

**37/1996. (XI. 12.) Budapest XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre  
Önkormányzati rendelet****a lakások és helyiségek bérletéről szóló 14/1996. (V. 30.) Budapest XVIII.  
kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzati rendelet  
módosításáról**

1. § — A bére adói jogok gyakorlására jogosultak

(1) A bére adói jogok gyakorlására a rendeletben meghatározott körben jogosultak:

1. Lakások tekintetében a Képviselő-testület Lakásügyi Bizottsága

2. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében a Képviselő-testület  
Vagyongazdálkodási Bizottsága.

3. A Polgármester

2. § A rendelet 6. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul: A 3. § (2) bek. b/7. pont  
(lakáscsere) esetén kötendő bérleti szerződésre a 34-35. §-ban foglalt speciális rendelkezések  
az irányadóak.

3. § A rendelet 7. § b) pontja az alábbiak szerint módosul: megüresedettnek minősül a  
lakás, ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnt, vagy a bérlő halála esetén akkor, ha nincs a  
bérleti jog folytatására jogosult személy.

4. § A rendelet 14. §-a az alábbiak szerint módosul: a pályázatokat a Polgármester a  
vonatkozó iratokkal haladéktalanul megküldi a bizottságnak, mely az igényjogosultság  
figyelembevételével 45 napon belül kijelöli a bérlet megkötésére jogosultat és döntését követő  
3 napon belül írásban közli a Lakáskezelő Vállalat vezetőjével a szerződés megkötése végett.

5. § (1) A rendelet 24. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul: a hozzájárulás  
megadásának együttes feltétele, hogy az eltartott a tartásra kora vagy egészségi állapota  
folytán ténylegesen rászoruljon, az eltartó személyi és anyagi körülményei biztosítsák az  
eltartás lehetőségét.

(2) A rendelet 24. § (4) bek. hatályon kívüli helyezésre kerül.

6. § A rendelet 25. § (2) az alábbiak szerint módosul:

*A bére adót a Ltv. 6-18. §-aiban írtak alapján megillető jogok gyakorlásában és terhelő  
kötelezettségek teljesítésében a bérleti jogviszony tartama alatt a Lakáskezelő Vállalat  
vezetője képviseli.*

- 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 bére egyharmadáig terjedő lakbér mérséklésre,

- jogosult ellenőrizni, hogy a bérlő teljesíti-e kötelezettségeit, beleértve a bérfizetést,  
azok teljesítésére felszólíthatja, ha az eredménytelen, pert indíthat ellene,

- megállapodhat a bérlővel a hibák kijavításának elszámolásában, a lakás átalakításában  
és korszerűsítésében,

- a bérlet megszűnése esetén intézkedik a lakás átvételéről.

## MÓDOSÍTÓ RENDELET

7. § A rendelet VI. fejezetének címe az alábbira változik:

### VI. fejezet

#### **Az 1993. évi LXXVIII. törvény hatálybalépése után a lakásban jogcím nélkül tartózkodó személyek elhelyezése és az általuk fizetendő használati díj**

8. § A rendelet 28. §-a helyébe az alábbiak lépnek:

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott 1 szobás lakás esetében, amennyiben a bérlő halálával a bérleti szerződés megszűnik és a lakásban olyan személy maradt vissza, akit

a.) a bérlő a bérbe adó hozzájárulásával fogadott be

b.) a bérlővel a bérlő halála előtti egy évben életvitelszerűen a lakásban együtt lakott, vagy az Önkormányzat által jóváhagyott és teljesített tartási szerződés esetén az eltartó az eltartottal a halála előtti fél évben életvitelszerűen együtt lakott

c.) vállalja a lakás lakbérének megfizetését és az óvadékot leteszi

d.) nincs másik beköltözhető lakása illetve a lakásában nem biztosított a külön szoba használata kérelmére vele a lakásra bérleti szerződést kell kötni. A Lakásügyi Bizottság hozzájárulását nem tagadhatja meg.

(2)

a.) Ha az így bérlővé váló személy megfelel a 13. §-ban foglaltaknak, a bérleti szerződés határozott - legfeljebb 6 évi időtartamra köthető.

b.) Ha a lakásban visszamaradó személy nem felel meg a 13. §-ban foglaltaknak elhelyezéséről maga köteles gondoskodni, ennek megtörténteig az önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló többször módosított 40/1995. (XII.14.) sz. rendelet 1. § (2) bekezdésében foglaltak szerinti lakbérnek megfelelő összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(3) Ha a lakás egy szobásnál nagyobb és a visszamaradó személy megfelel az (1) bekezdésben foglaltaknak, csak egyszobás lakás bérletére tarthat igényt. Ezen lakás komfortfokozata eltérhet a visszamaradt személy által használt lakásától.

9. § A rendelet az alábbi 28/A §-sal egészül ki.

Ha a nem szociális helyzet alapján (e rendelet 9. §-a szerint) kötött bérleti szerződés a bérlő halálával szűnik meg és a lakásban olyan személy maradt vissza akit:

a.) a bérlő a bérbe adó hozzájárulásával fogadott be a lakásba, és

b.) a bérlővel a bérlő halála előtti egy évben életvitelszerűen a lakásban együtt lakott, és

c.) vállalja a lakás bérének és az eredeti óvadék hiánya esetén az óvadék kiegészítését és

d.) nincs másik beköltözhető lakása, illetve a lakásában nem biztosított a külön szoba használata kérelmére vele bérleti szerződést kell kötni az eredeti bérleti szerződésben meghatározott időpontig.

10. § A rendelet az alábbi 28/B §-al egészül ki.

(1) Ha a lakásban olyan személy maradt vissza aki nem felel meg a 28. és 28/A. §-aiban foglaltaknak, azaz elhelyezésre nem tarthat igényt a lakást köteles elhagyni, ennek megtörténteig 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.

11. § (1) A rendelet az alábbi VII. fejezettel egészül ki:

#### **Az 1993. évi LXXVIII. törvény hatálybalépése előtt jogcím nélküli használóknak minősülő személyek elhelyezése**

(2) A rendelet fejezetszámozása a jelen fejezettől kezdődően eggyel növekszik.

## MÓDOSÍTÓ RENDELET

**12. §** A rendelet az alábbi 28/C §-al egészül ki.

(1) A jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezéséről akkor kell gondoskodni, ha  
a.) a törvény hatálybalépését megelőzően jóhiszemű jogcím nélküli bérlőnek minősült és  
b.) nincs másik beköltözhető lakása illetve lakásában nem biztosított a külön szoba használata.

(2) Amennyiben nem felel meg az (1) bekezdés a.) és b.) pontjában foglalt feltételeknek, a lakást köteles elhagyni.

(3) Az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek megfelelt jogcím nélküli lakáshasználó és a bérbe adó megállapodhatnak abban, ha az addigi lakáshasználó a lakást rendeltetésszerű állapotban a bérbe adónak átadja, használati díj tartozása nincs:

a.) másik lakásra

b.) pénzbeli térítésre tarthat igényt.

(4) A másik lakás nagysága és komfortfokozata eltérhet a leadott lakásától.

(5) Ha a jogcím nélküli lakáshasználó pénzbeli térítésre tart igényt, úgy a térítés mértéke a lakás éves bérleti díjának háromszorososa.

**13. §** A 29. § az alábbiak szerint módosul: a lakásbérlet felmondására az Ltv. 24. § (1) bek. a-e. pontjai esetében a bérbe adó jogosult.

**14. §** (1) A rendelet 30. § (1) az alábbiak szerint módosul:

*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 az óvadék által nem fedezett rendbehozatal költségeit. Az elszámolás összegét az Önkormányzat elkülönített lakásgazdálkodási számlájáról kell kifizetni.*

(2) A rendelet 30. § (2) hatályon kívül helyezésre kerül. A (3) számozása (2) bekezdésre, (4) számozása (3) bekezdésre változik.

(3) A rendelet 30. § (3) az alábbiak szerint módosul:

*Az (1) - (2) bekezdésben írtak irányadók az esetben is, ha a bérbe adó mond fel cserelakás biztosítása mellett és a bérlő lakás helyett pénzbeli térítésre tart igényt vagy alacsonyabb komfortfokozatú ill. szobaszámú cserelakást is hajlandó elfogadni.*

**15. §** A rendelet 34. § (1) az alábbiak szerint módosul:

Önkormányzati lakás bérleti jogviszonya csak

a) másik önkormányzati lakás bérleti jogviszonyára, valamint

b) nem önkormányzati tulajdonban lévő lakás vagy házas ingatlan bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető

**16. §** A rendelet 37. §-a hatályon kívül helyezésre kerül.

**17. §** A rendelet 40. § (4) az alábbiak szerint módosul:

*A pályázat eredménytelensége esetén, hogyha a lakosság alapellátása megkívánja vagy meghatározott célra a **Vagyongazdálkodási Bizottság** - az előterjesztésre jogosultak kezdeményezésére - pályázat nélkül is jelölhet ki bérlőt a megüresedett helyiségre.*

**18. §** A rendelet 41. §-a az alábbiak szerint módosul:

*Helyiségbérlet nyilvános pályázat útján nyerhető el. A pályázatot a bizottság által meghatározott feltételek alapján a Polgármester írja ki.*

**19. §** A rendelet 42. §-a az alábbiak szerint módosul:

(1) Helyiségbérlet meghatározott időre, legfeljebb 5 évre, illetve amennyiben az ott folytatandó tevékenység nagyobb értékű, - a jelen rendelet 1.sz. mellékletében meghatározott, a helyiség fekvése szerint megállapított éves bérleti díj ötszörösét meghaladó összegű beruházást igényel - 10 évre köthető.

(2) A határozatlan időre szóló bérleti jogot átruházással vagy cserével megszerző bérlővel, csak határozott időre köthető szerződés.

## MÓDOSÍTÓ RENDELET

(3) A határozott időre szóló szerződésben az előbérleti jogot biztosítani kell illetve az közös megegyezéssel a lejárat előtt többször is meghosszabbítható.

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

**20. §** A rendelet 45. §-a az alábbiak szerint módosul:

(1) A bérleti díj a nyertes pályázó által megajánlott összeggel azonos.

(2) A helyiségbér mértékét a mindenkori piaci viszonyok figyelembe vételével kell meghatározni.

A bérleti díjat minden év december 31. napjáig felül kell vizsgálni és a bérleti szerződések módosítása iránt a szükséges intézkedéseket meg kell tenni.

(3) A helyiségbér meghatározása során a tulajdonos önkormányzatot megillető jogokat a Képviselő-testület a Vagyongazdálkodási Bizottságra átruházza.

(4) A Vagyongazdálkodási Bizottság nem jogosult dönteni a helyiség értékesítéséről, 10 évnél hosszabb időtartamú bérbeadásról, valamint a bérleti jog gazdasági társaságba történő beviteléről.

**21. §** A rendelet 46. §-a az alábbiak szerint módosul:

*A pályázatban meghatározható, hogy a bérelt helyiségben a bérlő milyen tevékenységek folytathat. Ennek megváltoztatásához épp úgy mint az átruházott vagy csere útján megszerzett bérleti jog esetén az előző bérlő által folytatott tevékenység megváltoztatásához a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulása szükséges.*

**22. §** A rendelet 48. §-a az alábbiak szerint módosul:

*A bérleti jog - kivéve az 1990. évi LXXIV. tv. 12. §-ának (3) bek. szerint az előprivatizációs törvény alapján értékesített üzlet bérleti jogának átruházását - a Vagyongazdálkodási Bizottság hozzájárulásával ruházható át. A bérleti jog átruházása esetén az átvevő köteles 1 évi bérleti díjnak megfelelő összeget az Önkormányzat számlája befizetni és a 44. §-ban írott óvadékot letétbe helyezni.*

**23. §** Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**B u d a p e s t , 1996. november 7.**

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

*Dr. Mester László sk.*  
*polgármester*

## INDOKOLÁS

**1. §** A bérbe adói jogok gyakorlására jogosultakat határozza meg.

**2. §** A határozatlan időre kötött bérleti szerződések körében kivételes szabály alkalmazását rendeli.

**3. §** A megüresedett lakás jogi fogalmát definiálja.

**4. §** A szociális feltételekkel bérbe adott lakások esetében szabályozza a pályázati eljárás lebonyolítását.

**5. §** A tartási szerződéshez történő tulajdonosi hozzájárulás feltételeit határozza meg.

**6. §** A bérbe adót terhelő kötelezettségeket képviselő szervezetet határozza meg.

**7. §** A rendelet VI. fejezetének címét határozza meg.

**8-14.§** Az 1993. évi LXXVIII. törvény hatályba lépését követően a lakásba jogcím nélkül visszamaradó személyek elhelyezését szabályozza.

**15. §** Önkormányzati lakás cserealapjául szolgáló lakásokat határoz meg.

**16. §** Hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

**17. §** Meghatározza a pályázat eredménytelensége esetén a bérlő kijelölésére jogosult, tulajdonosi jogot gyakorlót.

**18. §** A helyiségbérlet elnyerésének feltételül szolgáló nyilvános pályázatot szabályozza.

**19. §** A helyiségbérletre kötendő bérleti szerződés időtartamát szabályozza.

## MÓDOSÍTÓ RENDELET

20. § A helyiségbérleti díjról rendelkezik.  
21. § A bérleti jog alapján végezhető tevékenységeket szabályozza.  
22. § A bérleti jog átruházását szabályozza.  
23. § Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**B u d a p e s t , 1996. november 7.**

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

*Dr. Mester László sk.*  
*polgármester*