



ÓTTHON, VÁROS
FERENCVÁROS

Iktató szám: 38/4/2020.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2020. július 1-jei ülésére

Tárgy: Módosító javaslat a 38/2020. számú előterjesztéshez

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: GKB, KOEN, ESZSIC

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2020. február 13-i ülésén tárgyalta a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló rendelet tervezetét tartalmazó 38/2020. számú előterjesztést és határozott a tervezet kifüggesztéséről.

A rendelettervezet az alábbi módosító javaslatokat terjesztem a Tisztelt Képviselő-testület elé:

1. Bevezető rész az alábbiak szerint módosul:

„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el.”

Módosítás oka, hogy a rendelet-tervezet II. fordulóban előterjesztett verziója a korábbi javaslatok figyelembe vételével került elkészítésre.

2. A rendelettervezet 2.§ (1) bekezdés második francia bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„- az üzemeltetési, karbantartási feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el”

A módosítás oka, hogy a FEV IX. Zrt feladatköréből kikerül a bérleményellenőrzés.

3. A rendelettervezet 2.§ (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A lakásokkal és helyiségekkel (továbbiakban együtt: bérleményekkel) való gazdálkodás szabályait a 4. § - 19. § (Lakás bérbeadása szociális alapon), a 20. § (Lakás bérbeadása költségelven), a 21.§ (Lakás bérbeadása piaci alapon), a 22. § - 26. § (Helyiség bérbeadása,) valamint a 27. § - 34. § (lakások és helyiségek elidegenítése) tartalmazzák.”

A módosítás oka, hogy a rendelettervezet 35.§-a már a záró rendelkezéseket tartalmazza.

4. A rendelettervezet 2. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A lakások és helyiségek közötti átminősítéshez 30 m²-t nem meghaladó alapterületű ingatlan esetében a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, 30 m²-t meghaladó alapterületű ingatlan esetében a Képviselő-testület határozata szükséges. Az átminősítés csak akkor lehetséges, ha az érintett ingatlanra nem áll fenn érvényes bérleti szerződés, nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlemény nem jogvitás, valamint, ha más szervezetnek nem áll fenn bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási joga.”

A módosítás oka a rendelkezés egyértelműsítése.

5. A rendeletervezet 2. § (5) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadási írásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:

- a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a 4. § (8) bekezdésben rögzítettek alapján,
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.”

A módosítás célja a felmondást megelőző eljárásrend pontosítása.

6. A rendeletervezet 3. §-ban meghatározott értelmező rendelkezések sorrendje megváltozik, a 3. és 5. pontja módosul, valamint kiegészül az alábbi 7. ponttal:

1. *Életvitelszerűen lakik a lakásban: az a személy, aki környezettanulmány alapján ténylegesen a lakásban tartózkodik, személyes használati, berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatók.*
2. *Fenntartási nehézség: a bérlet lakás bérleti díjának, közmű (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, központi fűtés, távfűtés) díjának megfizetendő összege a bérlő és a vele együttlakó személyek igazolt nettó jövedelmének 50%-át meghaladja.*
3. *Hirdetési helyszín: hirdetmény esetén a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőtáblái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy országos napilap.*
4. *Közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő - a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének, a bérleti szerződések megkötésének, valamint a hasznok szedésének jogát.*
5. *Közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet.*
6. *Szociálisan rászorult személy: az a személy, akinek a családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 350 %-át, és aki, vagy akinek családja nem rendelkezik a 7. pontban meghatározott vagyonnal.*
7. *Vagyon: az a nem a kérelmező által lakott hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, jövedelemként figyelembe nem vett összeg, amelyeknek külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum harmincszorosát, együttes értékük a nyugdíjminimum nyolcvanszorosát meghaladja.*

Az 1. pont számozása 4. pontra, a 2. pont számozása 5. pontra, a 3. pont számozása 6. pontra, a 1. pont számozása 2. pontra, az 5. pont számozása 1. pontra, a 6. pont számozása 3. pontra módosul.

A módosítás jogtechnikai jellegű, tekintettel arra, hogy a számozás módosítását a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet 69. § (3) bekezdésében foglalt rendelkezés indokolja, amely előírja, hogy az értelmező rendelkezésekben az egyes fogalmakat ábécésorrendben, arab számmal megjelölt pontokba kell rendezni. Egy pontban csak egy fogalom magyarázható.

7. A rendelettervezet 4. § (2) bekezdés az alábbiak szerint módosul:

„(2) A polgármester dönt az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslatára évente legfeljebb 15 db lakás 1 év határozott időre történő bérbeadásáról azon kérelmezők részére, akiknél

- a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy egészségi állapota indokolja, vagy*
- a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy*
- a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/gyermekek családban nevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy*
- a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható.”*

A módosítás oka, hogy a szociális méltányosság gyakorlásáról az ESZSIC bizottság javaslata alapján döntsön a polgármester.

8. A rendelettervezet 4. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság e rendelet 5. § -ában meghatározottak szerint minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 db üres lakás pályázat útján történő bérbeadásáról a lakáskérelemmel rendelkező, szociálisan rászorultak részére. A lakáskérelmet az 1. számú melléklet kitöltésével és a szociális rászorultság igazolásával kell benyújtani

A módosítás oka, hogy a kérelmezők száma miatt indokolt volt a bérbeadható lakások számának emelése, továbbá eltörlésre kerül a lakáskérelmek benyújtásának időpontja, mint feltétel.

9. A rendelettervezet 4. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is..”

A módosítás oka, hogy a bérleményellenőrzés a továbbiakban nem tartozik majd a FEV IX. Zrt. feladatkörébe.

10. A rendelettervezet 5. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul

„(2) A pályázaton részt vehet olyan személy is, aki az általa bérelt önkormányzati bérlakásának visszaadása esetén szociálisan rászorultnak minősül, és a pályázat megnyerése esetén vállalja az addigi bérleti jogáról való térítésmentes lemondást. Ebben az esetben vele határozatlan idejű

szerveződés köthető, amennyiben az általa bérelt lakásra vonatkozóan határozatlan idejű szerződéssel rendelkezett.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

11. A rendeletervezet 5. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul

„(10) Amennyiben a pályázati nyertes a kért igazolásokat vagy melléleteket határidőben nem nyújtja be, vagy a pályázatában írt tények nem bizonyulnak valódinak, vagy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, a nyertes pályázó a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével 2 évre a pályázatból kizárható, mely esetén a rangsorban következő pályázóval a (8)-(10) bekezdés szerinti eljárásban szerződés köthető.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

12.A rendeletervezet 5. §-a kiegészül az alábbi (11) bekezdéssel:

„(11) Amennyiben az 5.§ alapján létesített jogviszony 5 éves időtartama alatt nem áll fenn a 2.§ (5) bekezdés szerinti felmondási ok, úgy a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.”

A módosítás a határozott idejű bérleti szerződés lejárta követően lehetőséget biztosít a bérleti jogviszony véglegesítésére.

13.A rendeletervezet 7. § (1) bekezdése kiegészül az alábbi d) és e) pontokkal:

„d). aki jogcím nélküli lakáshasználóként, teljes kiürítéssel érintett lakóépületben lakik, és elhelyezése más módon nem megoldható.”

e) a FESZGYI javaslata alapján, aki családi és kapcsolaton belüli erőszak következtében krízishelyzetbe került. Erre a célra, az érintettek átmeneti lakhatásának megoldására évente legfeljebb 5 lakás használható fel.”

A bontandó és felújítandó épületek határidőre történő kiürítése érdekében gyakran szükséges a jogcím nélküli lakáshasználók kihelyezése.

A családi és kapcsolaton belüli erőszak áldozatainak támogatása új jogcímként jelenik meg.

14.A rendeletervezet 7. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, valamint a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően szolgálati jelleggel bérbe adott lakások esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a polgármester dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről vagy az ideiglenes elhelyezés megszüntetéséről.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

15.A rendeletervezet 7. § (5) bekezdése törlésre kerül:

Jogtechnikai módosítás, a rendelet ezen bekezdése átkerült a 7.§ (1) bekezdés e) pontjába.

16. A rendelettervezet 8. § (3) bekezdés negyedik francia bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„- a bérlő tartásáról más személy gondoskodik, vagy a bérlő tartása a bérleti szerződéssel érintett lakástól eltérő helyen történik.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

17.A rendelettervezet 9. § bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Ha a bérlő halála esetén a lakásban visszamaradt, a rendelet 13. §-ában foglaltak szerint jogszerűen befogadott, legalább 5 éve a lakásban életvitelszerűen a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó a visszamaradt személyek számának figyelembevételével felajánl olyan lakást, amelynek bérleti értéke (3. sz. melléklet) kisebb az eredeti lakás bérleti értékénél.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott – lakásban visszamaradt – személyek részére az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakás is bérbe adható, ha a lakás

- 1 szobás, komfort nélküli vagy annál rosszabb adottságú, vagy*
- 1 szobás, maximum 30 m² alapterületű.*

(3) Ha a bérlő halála esetén a lakásban több elhelyezésre jogosult személy maradt vissza, akkor is csak egy lakás adható bérbe. Ebben az esetben – kérelmükre – bérlőtársi szerződést kell velük kötni.

(4) Ha a bérbeadó által felajánlott lakást az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakásban visszamaradt személyek a felajánlást követő 30 napon belül nem fogadják el, a lakás kiürítésének bírósági végrehajtása kezdeményezhető.

(5) Ha a bérlőkiválasztásra vagy bérlőkijelölésre jogosult rendelkezési jogáról lemond, a lakásban visszamaradt személy részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

18.A rendelettervezet 10. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása, eladása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.”

Az esetleges jövőbeni ingatlanértékesítések miatt szükséges az eladást, mint külön jogcímet is meghatározni.

19.A rendelettervezet 10. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Ha a bérlő az általa bérelt lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése (11. §) szabályait kell alkalmazni.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

20.A rendelettervezet 10. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján legfeljebb 450.000,-Ft/m² összegnek megfelelő pénzbeli térítés fizethető részére.”

A módosítás indoka, hogy a pandémia következtében a költségvetésbe a tervezettnél kevesebb bevétel folyik be, így nincs lehetőség a pénzbeli térítés összegének emelésére.

21. A rendelettervezet 11. §-a (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„11. § (1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester

a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy

b) az általa bérelt lakás helyett

ba) kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára

bb) a lakás használhatatlanná válása miatt másik lakást ad bérbe.”

Jogtechnikai módosítás a rendelet ezen paragrafusában célszerű szabályozni a rossz műszaki állapot miatti kihelyezéseket.

22.A rendelettervezet 12. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerezni kívánó cserélő féltől megkéri:

- lakásbérlemény esetén a bérleti szerződésének, illetőleg a bérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,

- lakástulajdon esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának

az iratokhoz történő benyújtását.”

Technikai módosítás, harmadik francia bekezdésben jelölt szövegrész nem önálló bekezdés, mindkét másik francia bekezdésre vonatkozik.

23.A rendelettervezet 12. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Ha a cserepartner a (3) bekezdésszerű kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, a bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadhatja. A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadja, ha a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti jogának vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében, vagy a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

24.A rendelettervezet 12. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A cseréhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő felek, illetve a bérbeadó tulajdonába jogszerűen befogadott személyek

- egészségügyi ok,*
- munkahely megváltozása,*
- lényeges személyi körülményeinek, így különösen a jogszerűen befogadott személyek számának megváltozása,*

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben meghatározott indokok nem állnak fenn.”

Technikai módosítás, negyedik francia bekezdésben jelölt szövegrész nem önálló bekezdés, mindhárom másik francia bekezdésre vonatkozik.

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

„(1) A bérlő igazolt távolléte esetén lakása egészét, a legalább 2 szobás lakásban életvitelszerűen ott lakó bérlő a lakása egy részét, a gondnok a gondnoksága alatt álló bérlő lakását legfeljebb 2 évre – a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén – albérletbe adhatja.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

26.A rendelettervezet 15. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérlő és a 13. § (1) bekezdése szerint befogadott személy közös kérelmére a polgármester döntése alapján bérlőtársi szerződés köthető, ha a lakásban legalább 5 év óta életvitelszerűen együtt laknak.”

Jogtechnikai módosítás, bizonytalan jövőbeni eseményhez nem rendelhető joghatás.

27.A rendelettervezet 19. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A lakás bérbeadóra tartozó, de a bérlő által elvégezhető munkái esetén bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak, hogy a bérlő által elvégzendő munkák számlákkal igazolt költségét részben vagy egészben a bérbeadó viseli. A megállapodás megkötéséről és a bérbeszámítás mértékéről, módjáról az előzetes költségvetés alapján:

- -1.000.000 forint összeghatárig a polgármester,*
- -1.000.000 forint felett a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.”*

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

28.A rendelettervezet 19. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A nem társasházban lévő üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egy szobás, legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók a kérelmező által bérelt lakáshoz.”

A módosítás oka, hogy az alapterület növelése több bérlő számára teszi lehetővé, hogy lakáshelyzetében pozitív változás történjen, és élhetőbb méretű bérleményt alakíthasson ki.

29.A rendeletervezet 20. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A Képviselő-testület a lakások költségelvű bérbeadásának jogát a (9) - (11) bekezdésben meghatározott célokra a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházza át.”

Jogtechnikai módosítás, a (8) bekezdés a munkaviszony megszűnése esetén fennálló kötelezettségre vonatkozik.

30.A rendeletervezet 20. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság minősített többségű döntéssel szolgálati lakást biztosíthat a polgármester javaslatára foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeknek, a foglalkoztatási jogviszony fennállása idejére:

- a) az önkormányzat hivatalában és az önkormányzat költségvetési szerveinél, az önkormányzat kizárólagos tulajdonban álló gazdasági társaságainál dolgozók elhelyezésére évente 6 db lakást, amennyiben a munkavállaló jelenlegi munkáltatójánál legalább 2 éves folyamatos foglalkoztatási jogviszonyban áll,*
- b) a Városgazdálkodási Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi rendőrkapitányságon, valamint kerületi illetőségű katasztrófavédelmi szervnél az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére évente 2 db lakást,*
- c) a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi köznevelési intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezésére évente 2 db lakást,*
- d) az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság előzetes véleményezése alapján a területi ellátási kötelezettségű közfinanszírozott egészségügyi alapellátás keretében dolgozó területi védőnők elhelyezésére évente 1 lakást.”*

A módosítás indoka az egyes jogcímek esetében szükség volt a bérbeadható lakások számának, valamint a bérbeadási jogcímekhez társított tulajdonosi joggyakorló meghatározására.

31.A rendeletervezet 20. §-a kiegészül az alábbi (7) bekezdéssel:

„(7) A szolgálati lakás a (6) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a munkavállaló részére a szolgálati bérleti jogviszony megkezdésétől számított 10 év elteltével elidegeníthető.”

A módosítással megteremtjük a lehetőséget a szolgálati lakások elidegenítésére.

32.A rendeletervezet 20. §-ban szereplő bekezdések sorszáma a (7) bekezdés után megváltozik:

A 7. pont számozása 8. pontra, a 8. pont számozása 9. pontra, a 9. pont számozása 10. pontra, a 11. pont számozása 12. pontra, az 12. pont számozása 13. pontra módosul.

Jogtechnikai módosítás a (7) bekezdésének beszúrása miatt a bekezdések újraszámozása volt szükséges.

33.A rendeletervezet 20. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) Amennyiben a szolgálati lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a

lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a foglalkoztatási jogviszony megszűnését követő 90 napon belül a bérbeadónak visszaadni.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

34.A rendelettervezet 20. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(10) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

35.A rendelettervezet 20. § (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(11) Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

36.A rendelettervezet 20. § (12) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(12) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 10 db, legfeljebb 2 szobás lakás 3 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor – amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok - a lakás bérbeadása bérlő kérelmére piaci alapon folytatható a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján.”

A módosítás indoka a pályakezdő fiatalok lakáshoz jutásának támogatása.

37.A rendelettervezet 21. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A fizetendő bruttó lakbér mértéke a lakás mindenkor bérleti értékének 11 ezreléke, mely minden év július 1. napjától az előző évi infláció mértékével emelkedik.”

A módosítás indoka a bérleti díjak egységes mértékűre történő emelése.

38.A rendelettervezet 21. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A Képviselő-testület a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára, minősített többségű döntésével évente legfeljebb 3 db lakás piaci alapú bérbeadásáról dönthet. A bérleti szerződést 1 év határozott időtartamra kell megkötöni.”

A pályázaton kívül piaci alapon bérbeadható lakások számának meghatározása, valamint a bérbeadáshoz kapcsolódóan a tulajdonosi joggyakorló meghatározása.

39.A rendelettervezet 21. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) A Polgármester a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára pályázatot írhat ki évente legalább 1 db lakás bérbeadására....”

Van igény piaci pályázat kiírására, rendszeres az érdeklődés, ennek lehetőségét biztosítja a módosítás.

40.A rendelettervezet 21. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) A pályázat nyertesével a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés – nyertes pályázónak felróható – megghiúsulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet szerződést kötni.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

41.A rendelettervezet 21. § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(9) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető,

- aki vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,*
- akivel szemben a pályázat kiírását megelőző 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási vagy peres eljárás,*
- aki nem részesül lakbér- vagy lakásfenntartási támogatásban,*
- aki rendelkezik szociális helyzet alapján bérbeadott kerületi bérlakással, és vállalja, hogy felmondja annak bérleti szerződését és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,*
- aki vállalja a (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérleti díjemelésből eredő bérkülönbözöt és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjnak megfizetését,*
- aki vállalja, hogy a lakást albérletbe nem adja.”*

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

42. A rendelettervezet 21. § (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(11) A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék a bérlő részére visszajár.”

Jogtechnikai módosítás a korábbi tervezetben szereplő, a bérbeadó részéről történő 1 éves felmondás ellentétben állt a Lakástörvénnyel.

43.A rendelettervezet 21. §-a kiegészül az alábbi (12) bekezdéssel:

„(12) A pályázaton kívül, piaci alapon bérbeadott lakások esetében a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötésére nincs lehetőség, a határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a szerződés további 1 év időtartamra történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt”

Módosítás indoka a pályázaton kívül, piaci alapon bérbeadott lakások bérleti szerződésének meghosszabbításával kapcsolatos szabályok kidolgozása.

44.A rendelettervezet 22. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető:

- a) akinek nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben,
- b) aki ellen nem indult felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,
- c) akinek a folytatni kívánt tevékenysége nem szexuális áruk forgalmazására, ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtására, vagy a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott I. kategóriájú játékkerem működtetésére, üzemeltetésére irányul,
- d) aki a folytatni kívánt tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló igazolást mellékeli,
- e) aki vállalja, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása vagy eladása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,
- f) aki vállalja a 26. § (1) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,
- g) aki vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését,
- h) aki vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,
- i) aki vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása, valamint, hogy a felépítményes ingatlanok esetleges jövőbeni értékesítése is jogcímként jelenjen meg.

45.A rendelettervezet 22. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérleti szerződésbe kell foglalni a 2. § (5) bekezdésben foglaltakon túl az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja:

- a) a bérlő a bérleti szerződést megkötését követő 30 napon belül megköti közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,
- b) a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,
- c) a helyiséget engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,
- d) a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,
- e) tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,
- f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.”

A módosítás indoka a rendelkezés pontosítása.

46.A rendelettervezet 22. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Helyiséget bérbe adni e rendelet 33. §-ában foglaltak szerint pályázat útján lehet, ettől eltérni az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatár alatt, az (5)-(6) bekezdés szerinti esetekben lehet.”

A módosítás indoka technikai jellegű, a rendelettervezetből kikerült a (7) és (8) bekezdés.

47.A rendelettervezet 22. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,

- az önkormányzat által alapított alapítványoknak, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak,
- Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.”

A módosítás indoka a rendelkezés pontosítása.

48. A rendelettervezet 22. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) A Képviselő-testület jelöli ki a kulturális vagy más közérdekű tevékenység céljára bérbeadható helyiséget. A helyiség pályázat útján, legfeljebb 10 évre történő bérbeadásáról a közérdekű tevékenység jellegére tekintettel feladatköre alapján a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság, vagy az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság dönt.”

A módosítás indoka, hogy a rendelettervezethez képest a rendelkezésben kibővítésre került a helyiségben végezhető tevékenységi kör, illetve ennek következtében a tevékenységhez igazodó bérbeadásról döntő bizottság megnevezése.

49. A rendelettervezet 22. § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(9) Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek valamint a (8) bekezdés szerinti célra bérbeadott helyiségek esetén a bérlővel együttműködési megállapodást kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.”

A módosítás indoka, hogy az együttműködési megállapodás kötelező feltétele a bérleti szerződés megkötésének.

50. A rendelettervezet 22. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(10) Önkormányzati helyiségre bérlőtársi szerződés nem köthető.”

A módosítás indoka a rendelkezés pontosítása.

51. A rendelettervezet 22. § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(13) Amennyiben a bérleti szerződésben a (2) e) pontban meghatározott kitétel nem szerepel és a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt a bérbeadó az épület bontása, felhívítása vagy eladása miatt felmondja, a bérlőnek legfeljebb 25%-kal nagyobb alapterületű cserehelyiség vagy a helyiség forgalmi értékének megfelelő összegű pénzbeli térítés adható. A térítés tartalmazza a bérlő által befizetett használatbavételi, igénybevételi, megszerzési díjat is.”

A felépítményes ingatlanok esetleges jövőbeni eladása miatt volt szükséges a módosítás.

52. A rendelettervezet 23. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig a nem társasházakban lévő – a felújított ingatlanok kivételével - vagy a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett, üres helyiségeket a bérbeadó hirdetési helyszíneken közzétett hirdetmény útján bére adhatja.”

A módosítás indoka jogtechnikai jellegű, az egyértelműség érdekében a hirdetmény útján történő bérbeadás feltételei itt kerülnek rögzítésre.

53.A rendelettervezet 24. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:

- a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse amennyiben megfelel a 22. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,*
- a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet amennyiben megfelelnek a 21. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,*
- a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.”*

A módosítás indoka a rendelkezés pontosítása.

54.A rendelettervezet 24. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:

- a felek a szerződést az önkormányzat részére benyújtják,*
- a régi bérlő megfelel a 22. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek, kivéve a 22. § (2) bekezdés b) pontját a bérleti jog átruházása esetén,*
- a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 22. § (3) bekezdés szerinti felmondási okok egyike sem,*
- az új bérlő, albérlő, üzemeltető is megfelel a 22. § (2) bekezdés szerinti követelményeknek,*
- albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.”*

A módosítás indoka a rendelkezés pontosítása.

55. A rendelettervezet 26. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) Az önkormányzati költségvetési szervek, az önkormányzat által alapított alapítványok, az önkormányzat által alapított gazdasági és közhasznú társaságok, valamint az önkormányzat által kötelezően ellátandó egészségügyi alapellátási feladatok működtetésére érvényes feladat ellátási szerződéssel rendelkező gazdasági társaságok, bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.”

Tekintettel arra, hogy az egészségügyi alapellátási feladatok önkormányzati tulajdonú helyiségekben kerülnek ellátásra, jogtechnikai okokból szükséges ennek szabályozása.

56. A rendelettervezet 26. § (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(4) Amennyiben a bérlő vagy bérbeadó a bérleti szerződést felmondja, és a bérlő a helyiséget visszaadja, a birtokbaadást követően a bérbeadó a bérlő által befizetett megszerzési (használatbavételi, igénybevételi) díj fennálló tartozással csökkentett összegét visszafizeti.”

A módosítás indoka, hogy egyértelművé váljon, hogy tartozás esetén a megszerzési díj teljes összege nem jár vissza.

57. A rendelettervezet 27. § kiegészül az alábbi (3) és (4) bekezdéssel:

„(3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 5 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a polgármester dönt. Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,*
- lakóépület bontása, felújítása vagy eladása miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,*
- a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát.*

(4) A piaci alapon bérbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.”

Jogtechnikai okokból szükséges a tulajdonosi joggyakorló, valamint az elidegenítés feltételeinek meghatározása.

58.A rendelettervezet 28. § (2) bekezdése törlésre kerül.

Tekintettel arra, hogy a szociális alapon bérbeadott lakások elidegenítésének feltétele az 5 éves bérleti jogviszony, a cserét követő 36 hónap elteltével nem lehet a lakásokat elidegeníteni.

59.A rendelettervezet 29. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 60 %-a.”

Módosítás indoka, hogy a vételár %-ok, valamint a részletre vásárolt lakások esetében alkalmazott ügyviteli kamat módosításra kerül.

60.A rendelettervezet 29. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérbe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”

Módosítás indoka, hogy szükséges a részletfizetéssel megvásárolt lakások fizetési kötelezettségét szabályozni, továbbá a szociálisan rászoruló lakásvásárlási lehetőségét könnyíteni.

61.A rendelettervezet 29. § kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

„(4) Üres társbérleti lakrész önálló lakásként nem idegeníthető el. A társbérleti lakrészeket a forgalmi érték 50%-án vételre fel kell ajánlani a többi lakrész tulajdonosának (tulajdonosainak). Több ajánlattevő esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt a vevő(k) személyéről.”

A megüresedő társbérleti lakrészek elidegenítését nem a záró rendelkezések között kell szabályozni.

62.A rendelettervezet 33. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Az üres helyiségek bérbeadásáról, valamint az 50 millió Ft forgalmi értéket el nem érő helyiségek eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, az 50 millió Ft forgalmi értéket meghaladó helyiségek eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt. „

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

63.A rendelettervezet 33. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) A nyertessel a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertesnek felróható okból nem jön létre, és a versenytárgyaláson a második legjobb ajánlattevő ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal maradt el, a szerződés vele megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni. A második helyezettel való szerződéskötés további feltétele, hogy a lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazza.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

64.A rendelettervezet 33. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) A pályázati letétként befizetett összeget az eredménytelenül pályázóknak 30 napon belül vissza kell fizetni, a nyertesnek a megszerzési díjba (vételárba) be kell számítani. Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a szerződést neki felróható okból nem köti meg, úgy a pályázati letét az önkormányzatnál marad.”

A módosítás oka a rendelkezés pontosítása

65.A rendelettervezet 34. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Bérbeadott helyiséget a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével csak a bérlőnek lehet eladni, a bérlő által elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett forgalmi áron. Részletfizetési kedvezmény nem adható.”

Szükséges volt a bérbeadott helyiségek elidegenítése során a tulajdonosi joggyakorló meghatározása.

66. A rendelettervezet 34. § kiegészül az alábbi (4) bekezdéssel:

„(4) Ha a társasház a közös tulajdonban lévő lakást vagy helyiséget el kívánja adni, vagy jelzáloggal kívánja megterhelni, a tulajdonosi hozzájárulást az önkormányzati tulajdon arányában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult megadni.”

A rendelettervezetben nem szerepelt ilyen intézkedés, azonban a rendszeresen felmerülő kérelmek miatt szükséges ennek a rendeletben történő rögzítése.

67.A 35. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérbeadónál nyilvántartott lakáskérelmek fennállását, a kérelmezők szociális rászorultságát 2020. október 31-ig ellenőrizni kell. Erről a lakosságot a hirdetési helyszíneken, illetve a kérelmekben szereplő lakáscímekre írt levélben értesíteni kell. A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.”

A lakáskérelmek felülvizsgálatára rendelkezésre álló határidő meghosszabbítására volt szükség a pandémia miatt.

68. A 35. § (4) – (5) - (6) bekezdése törlésre kerül

A törlés indoka a rendelkezés egyes részei más bekezdésbe kerültek, mások pontatlanság miatt törlésre kerültek.

69.A 35. § (7) bekezdése (4) bekezdésre a (8) bekezdése (5) bekezdésre módosul az alábbiak szerint:

„(4) A szociális alapon bérbeadott lakások eladásakor jelen rendelet hatálybalépését követően megalapított társasházaknál a társasházi bejegyzésről szóló önkormányzati értesítés bérlő általi kézhezvételét követő 90 napon belül benyújtott vételi kérelmek esetén a lakás 29. § (1) szerinti vételára a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a.

(5) Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépését követően a társasházban lévő házfelügyelői szolgálati lakást használó házfelügyelő munkaviszonya azért szűnik meg, mert a munkáltató a továbbiakban nem tud részére feladatot biztosítani, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a házfelügyelő kérelmére

- az addig lakott lakás piaci alapon vagy*
- egy másik lakás szociális alapon történő bérbeadásáról dönt.”*

A módosítás jogtechnikai jellegű, a törölt bekezdések miatt a sorszámozás módosult, illetve szükséges volt a rendelkezés pontosítása.

A módosítások indoka, hogy a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díját, a házfelügyelők jogállását szabályozzuk.

A rendelettervezet fenti módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt szövegét jelen előterjesztés 2. sz. melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetet jelen előterjesztés 2. sz. melléklete szerint módosított szöveggel szíveskedjen elfogadni.

Budapest, 2020. június 25.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

1. sz. Melléklet:

Összehasonlító táblázat a módosító indítvány vonatkozásában			
Sorszám:	Jogszabályhely	I. forduló rendlettervezetben szereplő szövegezés	Módosító indítványban szereplő szövegezés
1.	Bevezető	„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete, továbbá Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága, Egészségügyi Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottsága, valamint a Kulturális, Oktatási, Egészségügyi és Nemzetiségi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el: ...”	„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:...”
2.	2.§ (1) bekezdése	„- az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.”	„- az üzemeltetési és karbantartási feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt (továbbiakban: FEV IX Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.”
3.	2.§ (2) bekezdése	„A lakásokkal és helyiségekkel (továbbiakban: bérleményekkel) való gazdálkodás szabályait a 4. § - 19. § (lakások bérbeadása szociális alapon), 20. § (lakások bérbeadása költségelven), 21.§ (lakások bérbeadása piaci alapon), 22.§ - 26.§ (helyiségek bérbeadása) illetve 27. § - 35. § (lakások és helyiségek eladása) tartalmazzák.”	„A lakásokkal és helyiségekkel (továbbiakban együtt: bérleményekkel) való gazdálkodás szabályait a 4. § - 19. § (Lakás bérbeadása szociális alapon), a 20. § (Lakás bérbeadása költségelven), a 21.§ (Lakás bérbeadása piaci alapon), a 22. § - 26. § (Helyiség bérbeadása.) valamint a 27. § - 34. § (lakások és helyiségek elidegenítése) tartalmazzák.”
4.	2.§ (4) bekezdése	„A lakások és helyiségek közötti	A lakások és helyiségek közötti

		<p>átminősítéshez 30 m²-ig a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, a fölött a Képviselő-testület határozata szükséges. Az átminősítés csak akkor lehetséges, ha nem áll fenn érvényes bérleti szerződés, nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlemény nem jogvitás, valamint, ha más szervezetnek nem áll fenn bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joga.”</p>	<p>átminősítéshez 30 m²-t nem meghaladó alapterületű ingatlan esetében a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, 30 m²-t meghaladó alapterületű ingatlan esetében a Képviselő-testület határozata szükséges. Az átminősítés csak akkor lehetséges, ha az érintett ingatlanra nem áll fenn érvényes bérleti szerződés, nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlemény nem jogvitás, valamint, ha más szervezetnek nem áll fenn bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási joga.</p>
<p>5.</p>	<p>2. § (5) bekezdés első francia bekezdése</p>	<p>„A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének megsértése, eredménytelen bérbeadási irásos felszólítást követően a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - írásbeli bérbeadási felmondási oknak minősül:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak, - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, - a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja, <p>a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.”</p>	<p>„A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadási irásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a 4. § (8) bekezdésben rögzítettek alapján, - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak, - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen

			<p>használják,</p> <ul style="list-style-type: none"> - a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja, - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.,,
6.	3.§	<p>„1. <i>Közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő – a tulajdonjog átruházását nem eredményező –hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének, a bérleti szerződések megkötésének, valamint a hasznok szedésének jogát.</i></p> <p>2. <i>Közösségi hasznosító szervezet az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet.</i></p> <p>3. <i>Szociálisan rászorult személy: az a személy, akinek a családjában az egy főre jutó nettó havi jövedelem nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 350 %-át, és aki,illetve akinek családja nem rendelkezik használati, hasznélvezeti joggal nem terhelt lakás(rész) tulajdonnal, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakás használati-, hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával.</i></p> <p>4. <i>Fenntartási nehézség: a bérelt lakás bérleti díjának, közmű (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, központi fűtés, távfűtés) díjának megfizetendő összege a bérlő és a vele együttlakó személyek igazolt nettó jövedelmének 50%-át meghaladja.</i></p> <p>5. <i>Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki ténylegesen a lakásban tartózkodik, személyes használati, berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatók.</i></p> <p>6. <i>Hirdetési helyszín: hirdetmény esetén a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőablái, az</i></p>	<p>„</p> <p>1. <i>Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki környezetanulmány alapján ténylegesen a lakásban tartózkodik, személyes használati, berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatók.</i></p> <p>2. <i>Fenntartási nehézség: a bérelt lakás bérleti díjának, közmű (víz, csatorna, elektromos áram, gáz, központi fűtés, távfűtés) díjának megfizetendő összege a bérlő és a vele együttlakó személyek igazolt nettó jövedelmének 50%-át meghaladja.</i></p> <p>3. <i>Hirdetési helyszín: hirdetmény esetén a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőablái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy országos napilap.</i></p> <p>4. <i>Közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő - a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének, a bérleti szerződések megkötésének, valamint a hasznok szedésének jogát.</i></p> <p>5. <i>Közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet.</i></p> <p>6. <i>Szociálisan rászorult személy: az a személy, akinek a családjában az egy főre jutó</i></p>

		<p>önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy országos napilap.”</p>	<p>nettó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének a 350 %-át, és aki, vagy akinek családja nem rendelkezik a 7. pontban meghatározott vagyonnal.</p> <p>7. Vagyon: az a nem a kérelmező által lakott hasznosítható ingatlan, jármű, vagyoni értékű jog, továbbá pénzforgalmi szolgáltatónál kezelt, jövedelemként figyelembe nem vett összeg, amelyeknek külön-külön számított forgalmi értéke, illetve összege a nyugdíjminimum harmincszorosát, együttes értékük a nyugdíjminimum nyolcvanszorosát meghaladja.”</p>
7.	4.§ (2) bekezdés	<p>„A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a polgármester javaslatára, az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság véleményének kikérésével minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 lakás határozatlan idejű bérbeadásáról azon kérelmezők részére, akiknél a kérelmező vagy a vele együttköltöző egészségi állapota indokolja, vagy a kérelmező vagy a vele együttköltöző életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/gyermek családnevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy a kérelmezővel élő beteggyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható”</p>	<p>„A polgármester dönt az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslatára évente legfeljebb 15 db lakás 1 év határozott időre történő bérbeadásáról azon kérelmezők részére, akiknél</p> <ul style="list-style-type: none"> - a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy egészségi állapota indokolja, vagy - a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy - a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/gyermek családnevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy - a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható.”
8.	4.§ (3) bekezdés	<p>„A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság e rendelet 5. § -ában meghatározottak szerint minősített többséggel dönt évente 2 üres lakás pályázat útján történő határozatlan idejű bérbeadásáról a legalább 10 éves lakáskérelemmel rendelkező, szociálisan rászorultak részére. A lakáskérelmet az 1. számú melléklet kitöltésével és a szociális rászorultság igazolásával kell</p>	<p>„A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság e rendelet 5. § -ában meghatározottak szerint minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 db üres lakás pályázat útján történő bérbeadásáról a lakáskérelemmel rendelkező, szociálisan rászorultak részére. A lakáskérelmet az 1. számú melléklet kitöltésével és a</p>

		<i>benyújtani.</i> ”	<i>szociális rászorultság igazolásával kell benyújtani.</i> ”
9.	4.§ (7) bekezdés	<p>„A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint, a közösségi hasznosítással nem érintett ingatlanok esetén a FEV IX. Zrt. évente egyszer, a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.”</p>	<p>„A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó lakossági bejelentés alapján, illetve szükség szerint, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.”</p>
10.	5. § (2) bekezdése	<p>„A pályázaton részt vehet olyan személy is, aki jelenlegi önkormányzati bérlakásának visszaadása esetén szociálisan rászorultnak minősül, és a pályázat megnyerése esetén vállalja az addigi bérleti jogáról való térítésmentes lemondást. Ebben az esetben vele határozatlan idejű szerződés köthető, amennyiben eddig ilyen szerződéssel rendelkezet.”</p>	<p>„A pályázaton részt vehet olyan személy is, aki az általa bérelt önkormányzati bérlakásának visszaadása esetén szociálisan rászorultnak minősül, és a pályázat megnyerése esetén vállalja az addigi bérleti jogáról való térítésmentes lemondást. Ebben az esetben vele határozatlan idejű szerződés köthető, amennyiben az általa bérelt lakásra vonatkozóan határozatlan idejű szerződéssel rendelkezett.”</p>
11.	5. § (10) bekezdése	<p>„Amennyiben a pályázati nyertes a kért igazolásokat vagy mellékleket határidőben nem nyújtja be, vagy a pályázatában írt tények nem bizonyulnak valódinak, vagy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, a nyertes 2 évre a pályáztatásból kizárható, a rangsorban következő pályázóval a (8)-(10) bekezdés szerinti eljárásban szerződés köthető.”</p>	<p>„Amennyiben a pályázati nyertes a kért igazolásokat vagy mellékleket határidőben nem nyújtja be, vagy a pályázatában írt tények nem bizonyulnak valódinak, vagy a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, a nyertes pályázó a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével 2 évre a pályáztatásból kizárható, mely esetén a rangsorban következő pályázóval a (8)-(10) bekezdés szerinti eljárásban szerződés köthető.”</p>

12.	5. §		„Amennyiben az 5.§ alapján létesített jogviszony 5 éves időtartama alatt nem áll fenn a 2.§ (5) bekezdés szerinti felmondási ok, úgy a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.”
13.	7.§ (1) bekezdése	„A polgármester legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződést köthet olyan személlyel, a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, b) akinek IX. kerületben levő lakástulajdona megsemmisült illetve annak életveszélyes vagy rossz műszaki állapotát szakvéleményben megállapították, elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, és a lakás helyreállítása gazdaságtalan, c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat lakbér vagy közműdíj tartozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette, vagy arra részletfizetési megállapodást kötött, vagy az adósságkezelési támogatást megállapító határozat a birtokában van.”	„ ... d) aki jogcím nélküli lakáshasználóként, teljes kiürítéssel érintett lakóépületben lakik, és elhelyezése más módon nem megoldható e) a FESZGYI javaslata alapján, aki családon belüli erőszak, illetve kapcsolati erőszak áldozataként krízishelyzetbe került. Erre a célra, az érintettek átmeneti lakhatásának megoldására évente legfeljebb 5 lakás használható fel.”
14.	7.§ (4) bekezdése	„Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a polgármester dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről, vagy az ideiglenes elhelyezés megszüntetéséről. „	„Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, valamint a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően szolgálati jelleggel bérbe adott lakások esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a polgármester dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről vagy az ideiglenes elhelyezés megszüntetéséről.”
15.	7.§ (5) bekezdése	„A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló üres bérlakások közül kettő komfortos lakást a családon belüli és kapcsolaton belüli erőszak áldozatainak védelmére, a krízishelyzetben lévők átmeneti lakhatásának megoldására fenntart, s ezen lakások-kizárólag e bekezdésben meghatározott céllal	törölve, átkerült a 7.§ (1) bekezdés e) pontjába

		összefüggő -hasznosításának jogát a FESZGYI részére átadja.”	
16.	8.§ (3) bekezdése	<p>(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását megtagadhatja, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik, - az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes, - a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul, <p>a bérlő tartásáról más személy gondoskodik, vagy a bérlő tartása más helyen történik</p>	<p>(3) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását megtagadhatja, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik, - az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes, - a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul, - a bérlő tartásáról más személy gondoskodik, vagy a bérlő tartása a bérleti szerződéssel érintett lakástól eltérő helyen történik.
17.	9.§	<p>(1) Ha a bérlő halála esetén a lakásban visszamaradt, a rendelet 12. §-ában foglaltak szerint jogszerűen befogadott, legalább 5 éve a lakásban életvitelszerűen a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó a visszamaradt személyek számának figyelembevételével felajánl olyan lakást, amelynek bérleti értéke (3. sz. melléklet) kisebb az eredeti lakás bérleti értékénél.</p> <p>(2) Az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakás is bérbe adható, ha a lakás</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 szobás, komfort nélküli 	<p>(6) Ha a bérlő halála esetén a lakásban visszamaradt, a rendelet 13. §-ában foglaltak szerint jogszerűen befogadott, legalább 5 éve a lakásban életvitelszerűen a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó a visszamaradt személyek számának figyelembevételével felajánl olyan lakást, amelynek bérleti értéke (3. sz. melléklet) kisebb az eredeti lakás bérleti értékénél.</p> <p>(7) Az (1) bekezdésben meghatározott – lakásban visszamaradt – személyek részére az elhunyt bérlő által</p>

		<p>vagy annál rosszabb adottságú, vagy</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 szobás, maximum 30 m² alapterületű. <p>(3) Ha a lakásban több elhelyezésre jogosult személy maradt vissza, akkor is csak egy lakás adható bérbe. Ebben az esetben – kérelmükre – bérlőtársi szerződést kell velük kötni.</p> <p>(4) Ha a felajánlott lakást az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakásban visszamaradt személyek a felajánlást követő 30 napon belül nem fogadják el, a lakás kiürítésének bírósági végrehajtása kezdeményezhető.</p> <p>(5) Ha a bérlőkiválasztásra vagy bérlőkijelölésre jogosult rendelkezési jogáról lemond, a lakásban visszamaradt személy részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.</p>	<p>haláláig bérelt lakás is bérbe adható, ha a lakás</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1 szobás, komfort nélküli vagy annál rosszabb adottságú, vagy - 1 szobás, maximum 30 m² alapterületű. <p>(8) Ha a bérlő halála esetén a lakásban több elhelyezésre jogosult személy maradt vissza, akkor is csak egy lakás adható bérbe. Ebben az esetben – kérelmükre – bérlőtársi szerződést kell velük kötni.</p> <p>(9) Ha a bérbeadó által felajánlott lakást az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakásban visszamaradt személyek a felajánlást követő 30 napon belül nem fogadják el, a lakás kiürítésének bírósági végrehajtása kezdeményezhető.</p> <p>Ha a bérlőkiválasztásra vagy bérlőkijelölésre jogosult rendelkezési jogáról lemond, a lakásban visszamaradt személy részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni</p>
18.	10.§ (1) bekezdése	„Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérllet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.”	„Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása, eladása vagy társbérllet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.”
19.	10.§ (3) bekezdése	(1) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérllet közös megegyezéssel történő megszüntetése (11. §) szabályait kell alkalmazni.	(2) Ha a bérlő az általa bérelt lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérllet közös megegyezéssel történő megszüntetése (11. §) szabályait kell alkalmazni.
20.	10.§ (4)	„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester	„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy

	bekezdése	<i>döntése alapján legfeljebb 500 000 Ft/m2 összegnek megfelelő pénzbeli térítés fizethető részére.”</i>	<i>a polgármester döntése alapján legfeljebb 450 000 Ft/m2 összegnek megfelelő pénzbeli térítés fizethető részére.”</i>
21.	11.§ (1) bekezdése	<p><i>„A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy</i> <i>- a jelenleg bérelt lakás helyett – kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára másik lakást ad bérbe.”</i> 	<p><i>„A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy</i> <i>b) az általa bérelt lakás helyett</i> <ul style="list-style-type: none"> <i>ba) kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára</i> <i>bb) a lakás használhatatlanná válása miatt másik lakást ad bérbe.”</i>
22.	12.§ (3) bekezdése	<p><i>„A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó -legalább 30 napos határidő megjelölésével -az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerezni kívánó cserélő féltől megkéri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- lakásbérlemény esetén a bérleti szerződésének, illetőleg a bérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,</i> <i>- lakástulajdon esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának</i> <i>- az iratokhoz történő benyújtását.”</i> 	<p><i>„A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerezni kívánó cserélő féltől megkéri:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- lakásbérlemény esetén a bérleti szerződésének, illetőleg a bérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,</i> <i>- lakástulajdon esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának</i> <p><i>az iratokhoz történő benyújtását.”</i></p>
23.	12.§ (4) bekezdése	<p><i>Ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, a bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadhatja. A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadja, ha a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti vagy tulajdonjogának fennállása</i></p>	<p><i>Ha a cserepartner a (3) bekezdés szerinti kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, a bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadhatja. A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadja, ha a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti jogának</i></p>

		<i>kérdésében, vagy a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.</i>	<i>vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében, vagy a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.</i>
24.	12.§ (5) bekezdése	<p><i>„A cseréhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő felek, illetve a bérbeadó tulajdonába jogszerűen befogadott személyek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- egészségügyi ok,</i> <i>- munkahely megváltozása,</i> <i>- lényeges személyi körülményeinek, így különösen a jogszerűen befogadott személyek számának megváltozása,</i> <i>- miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.”</i> 	<p><i>A cseréhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő felek, illetve a bérbeadó tulajdonába jogszerűen befogadott személyek</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>- egészségügyi ok,</i> <i>- munkahely megváltozása,</i> <i>- lényeges személyi körülményeinek, így különösen a jogszerűen befogadott személyek számának megváltozása</i> <p><i>miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben meghatározott indokok nem állnak fenn.</i></p>
25.	14.§ (1) bekezdése	<i>A bérlő igazolt távolléte esetén lakása egészét, a legalább 2 szobás lakásban életvitelszerűen ott lakó bérlő a lakása egy részét, a gondnok a gondnoksága alatt álló bérlő lakását legfeljebb 2 évre albérletbe adhatja.</i>	<i>A bérlő igazolt távolléte esetén lakása egészét, a legalább 2 szobás lakásban életvitelszerűen ott lakó bérlő a lakása egy részét, a gondnok a gondnoksága alatt álló bérlő lakását legfeljebb 2 évre – a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén – albérletbe adhatja.</i>
26.	15.§ (3) bekezdése	<i>„A bérlő és a 13. § (1) bekezdése szerint befogadott személy közös kérelmére bérlőtársi szerződés köthető, ha a lakásban legalább 5 év óta életvitelszerűen együtt laknak és a lakóépület bontása vagy felújítása a következő 1 évben nem kezdődik meg.”</i>	<i>A bérlő és a 13. § (1) bekezdése szerint befogadott személy közös kérelmére a polgármester döntése alapján bérlőtársi szerződés köthető, ha a lakásban legalább 5 év óta életvitelszerűen együtt laknak.</i>
27.	19.§ (2) bekezdése	<i>A lakás bérbeadóra tartozó, de a bérlő által elvégezhető munkái esetén bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak, hogy a bérlő által elvégzendő munkák számlákkal igazolt költségét részben vagy egészben az önkormányzat viseli. A megállapodás megkötéséről és a bérbeszámítás mértékéről, módjáról az előzetes költségvetés</i>	<i>A lakás bérbeadóra tartozó, de a bérlő által elvégezhető munkái esetén bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak, hogy a bérlő által elvégzendő munkák számlákkal igazolt költségét részben vagy egészben a bérbeadó viseli. A megállapodás megkötéséről és a bérbeszámítás mértékéről, módjáról az előzetes</i>

		<p>alapján.</p> <p>-1.000.000 forint összeghatárig a polgármester,</p> <p>-1.000.000 forint felett a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.</p>	<p>költségvetés alapján:</p> <p>- -1.000.000 forint összeghatárig a polgármester,</p> <p>-1.000.000 forint felett a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.</p>
28.	19.§ (3) bekezdése	<p>„A nem társasházban lévő üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egy szobás, legfeljebb 30 m²-es lakások illetve melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatlakozhatók.”</p>	<p>„A nem társasházban lévő üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egy szobás, legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatlakozhatók a kérelmező által bérelt lakáshoz.”</p>
29.	20. § (1) bekezdése	<p>„Az önkormányzat lakások költségelvíű bérbeadásának jogát a (6) illetve (11) bekezdésben meghatározott célokra a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházza.”</p>	<p>„A Képviselő-testület a lakások költségelvíű bérbeadásának jogát a (9) - (11) bekezdésben meghatározott célokra a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházza át.”</p>
30.	20. § (6) bekezdése	<p>„A bizottság minősített többségű döntéssel szolgálati lakást biztosíthat a saját szervezeteiben vagy az önkormányzat területén közfeladatot ellátó egyéb szervezetekben határozott vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeknek, a foglalkoztatási jogviszony fennállása idejére:</p> <p>- a polgármester javaslatára az önkormányzat és intézményeiben, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságainál dolgozók elhelyezésére évente 2 lakást,</p> <p>-a kerületi rendőrkapitány javaslatára a kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére évente 1 lakást,</p> <p>-a kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezésére évente 1 lakást</p> <p>-a területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt házi orvosi feladatok ellátását végző orvos javaslatára a munkáját segítő</p>	<p>A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság minősített többségű döntéssel szolgálati lakást biztosíthat a polgármester javaslatára foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeknek, a foglalkoztatási jogviszony fennállása idejére:</p> <p>a) az önkormányzat hivatalában és az önkormányzat költségvetési szerveinél, a, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságainál dolgozók elhelyezésére évente 6 db lakást, amennyiben a munkavállaló jelenlegi munkáltatójánál legalább 2 éves folyamatos foglalkoztatási jogviszonyban áll,</p> <p>b) a Városgazdálkodási Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi rendőrkapitányságon,</p>

		<p>védőnő elhelyezésére összesen 1 lakást.”</p>	<p>valamint kerületi illetőségű katasztrófavédelmi szervnél az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére évente 2 db lakást,</p> <p>c) a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi köznevelési intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezésére évente 2 db lakást,</p> <p>d) az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság előzetes véleményezése alapján a területi ellátási kötelezettségű közfinanszírozott egészségügyi alapellátás keretében dolgozó területi védőnők elhelyezésére évente 1 lakást.</p>
31.	20.§ (7) bekezdése		<p>„(7) A szolgálati lakás a (6) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a munkavállaló részére a szolgálati bérleti jogviszony megkezdésétől számított 10 év elteltével elidegeníthető.”</p>
32.	20.§ (7) bekezdéstől	<p>„(7) Amennyiben a szolgálati lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban 90 napon belül a bérbeadónak visszaadni.</p> <p>(8) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meg lehet hosszabbítani.</p> <p>(9) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bizottság kérelemre dönthet a bérleti</p>	<p>(7) A szolgálati lakás a (6) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a munkavállaló részére a bérleti jogviszony megkezdésétől számított 10 év elteltével elidegeníthető</p> <p>(8) Amennyiben a szolgálati lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a foglalkoztatási jogviszony megszűnését követő 90 napon belül a</p>

		<p>szervezés határozatlan idejűvé módosításáról.</p> <p>(10) Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.</p> <p>(11) A bizottság a 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 3, legfeljebb 50 négyzetméteres lakás 3 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor –amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok -a lakás bérbeadása piaci alapon folytatható.</p> <p>(12) A (11) bekezdésben meghatározott pályázati eljárás elbírálási szempontjainak meghatározására a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult.”</p>	<p>bérbeadónak visszaadni.</p> <p>(9) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meg lehet hosszabbítani.</p> <p>(10) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.</p> <p>(11) Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.</p> <p>(12) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 10 db, legfeljebb 2 szobás lakás 3 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor – amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok - a lakás bérbeadása bérlő kérelmére piaci alapon folytatható a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján.</p> <p>(13) A (12) bekezdésben meghatározott pályázati eljárás elbírálási szempontjainak meghatározására a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult.</p>
33.	20.§ (8)	A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő	(9) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére

	bekezdése	<i>megszüntetése esetén a bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról</i>	<i>közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meg lehet hosszabbítani.</i>
34.	20.§ (10) bekezdése	<i>A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.</i>	<i>A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.</i>
35.	20.§ (11) bekezdése	<i>Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.</i>	<i>Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.</i>
36.	20.§ (12) bekezdése	<i>„A bizottság a 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 3, legfeljebb 50 négyzetméteres lakás 3 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor –amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok - a lakás bérbeadása piaci alapon folytatható.”</i>	<i>A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 10 db, legfeljebb 2 szobás lakás 3 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor – amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok - a lakás bérbeadása bérlő kérelmére piaci alapon folytatható a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján.</i>
37.	21.§ (2)	<i>„A bérbeadott lakás induló lakbére a bérbeadásakor legalább a lakás bérleti értékének 12 ezreléke. A lakbér minden év július 1-én 4%-kal emelkedik.”</i>	<i>„A fizetendő bruttó lakbér mértéke a lakás mindenkori bérleti értékének 11 ezreléke, mely minden év július 1. napjától az előző évi infláció mértékével emelkedik.”</i>
38.	21.§ (3) bekezdése	<i>„A Képviselő-testület a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára, minősített többségű döntésével évente legfeljebb három alkalommal dönthet lakás bérbeadásáról.”</i>	<i>„A Képviselő-testület a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára, minősített többségű döntésével évente legfeljebb 3 db lakás piaci alapú bérbeadásáról dönthet. A bérleti szerződést 1 év határozott időtartamra kell megkötni.”</i>
39.	21.§ (4) bekezdése	<i>„A Polgármester a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára pályázatot írhat ki lakások bérbeadására...”</i>	<i>„A Polgármester a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára pályázatot írhat ki évente legalább 1 db lakás bérbeadására...”</i>

<p>40.</p>	<p>21.§ (7) bekezdése</p>	<p>(1) A pályázat nyertesével a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés megíiusulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet szerződést kötni.</p>	<p>(2) A pályázat nyertesével a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés – nyertes pályázónak felróható – megíiusulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet szerződést kötni.</p>
<p>41.</p>	<p>21.§ (9) bekezdése</p>	<p>(3) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető, aki</p> <ul style="list-style-type: none"> - vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket - akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási vagy peres eljárás, - nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban, - amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbeadott kerületi bérlakással, vállalja, hogy felmondja annak bérleti szerződését és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak, - vállalja a (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérleti díjmelésből eredő bérkülönbözlet és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjnak megfizetését, - vállalja, hogy a lakást albérletbe nem adja. 	<p>(4) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető,</p> <ul style="list-style-type: none"> - aki vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket, - akivel szemben a pályázat kiírását megelőző 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási vagy peres eljárás, - aki nem részesül lakbér- vagy lakásfenntartási támogatásban, - aki rendelkezik szociális helyzet alapján bérbeadott kerületi bérlakással, és vállalja, hogy felmondja annak bérleti szerződését és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak, - aki vállalja a (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérleti díjmelésből eredő bérkülönbözlet és a 17. § (4) bekezdése szerinti

			<p>közmű díjnak megfizetését,</p> <p>- aki vállalja, hogy a lakást albérletbe nem adja.</p>
42.	21.§ (11)	<p>„A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék a bérlő részére visszajár. A bérbeadó a bérleti szerződést 1 éves felmondási idővel, cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.”</p>	<p>„A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék a bérlő részére visszajár.”</p>
43.	21.§ (12) bekezdése		<p>(10) A pályázaton kívül, piaci alapon bérbeadott lakások esetében a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötésére nincs lehetőség, a határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a szerződés további 1 év időtartamra történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.</p>
44.	22.§ (2) bekezdés	<p>Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek:</p> <p>a) nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben,</p> <p>b) nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,</p> <p>c) ha a folytatni kívánt tevékenység nem szexuális áruk forgalmazása, ezzel kapcsolatos szolgáltatás, illetve a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott I. kategóriájú játékkerem,</p> <p>d) a folytatni kívánt</p>	<p>(1) Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető:</p> <p>a) akinek nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben,</p> <p>b) aki ellen nem indult felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,</p> <p>c) akinek a folytatni kívánt tevékenysége nem szexuális áruk forgalmazására, ezzel kapcsolatos</p>

		<p>tevékenységhez szükséges szakhatósági hozzájárulást, vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés, cégkivonat, a bejegyzésről szóló bírósági végzés hiteles másolatát mellékeli,</p> <p>e) vállalja, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,</p> <p>f) vállalja a 26. § (1) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,</p> <p>g) vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését,</p> <p>h) vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,</p> <p>i) vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti.</p>	<p>szolgáltatás nyújtására, vagy a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott I. kategóriájú játékterem működtetésére, üzemeltetésére irányul,</p> <p>d) aki a folytatni kívánt tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló igazolást mellékeli,</p> <p>e) aki vállalja, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása vagy eladása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,</p> <p>f) aki vállalja a 26. § (1) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,</p> <p>g) aki vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését,</p> <p>h) aki vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,</p> <p>i) aki vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti.</p>
45.	22.§ (3) bekezdése	<p>A bérleti szerződésbe kell foglalni a 2. § (5) bekezdésben foglaltakon túl az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és</p>	<p>A bérleti szerződésbe kell foglalni a 2. § (5) bekezdésben foglaltakon túl az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és</p>

		<p><i>helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) a bérlő a bérleti szerződést megkötését követő 30 napon belül megköti közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,</i> <i>b) a tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,</i> <i>c) a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,</i> <i>d) a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,</i> <i>e) tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,</i> <i>f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.</i> 	<p><i>helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>a) a bérlő a bérleti szerződést megkötését követő 30 napon belül megköti közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,</i> <i>b) a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,</i> <i>c) a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,</i> <i>d) a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,</i> <i>e) tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,</i> <i>f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.</i>
46.	22.§ (4) bekezdése	<p><i>„Helyiséget bérbe adni e rendelet 33. §-ában foglaltak szerint pályázat útján lehet, ettől eltérni az önkormányzati vagyonrendeletben</i></p>	<p><i>„Helyiséget bérbe adni e rendelet 33. §-ában foglaltak szerint pályázat útján lehet, ettől eltérni az önkormányzati</i></p>

		<i>meghatározott forgalmi értékhatár alatt, az (5)-(8) bekezdés szerinti esetekben lehet.”</i>	<i>vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatár alatt, az (5)-(6) bekezdés szerinti esetekben lehet.”</i>
47.	22.§ (5) bekezdése	<i>A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,</i> - <i>az önkormányzat által alapított alapítványoknak, gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak közérdekűvé nyilvánított szervezetnek</i>	<i>A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,</i> - <i>az önkormányzat által alapított alapítványoknak, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak,</i> - <i>Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.</i>
48.	22.§ (8) bekezdése	<i>„A Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság dönthet a Képviselő-testület által kulturális célra kijelölt helyiség 10 évre történő bérbeadásáról.”</i>	<i>A Képviselő-testület jelöli ki a kulturális vagy más közérdekű tevékenység céljára bérbeadható helyiséget. A helyiség pályázat útján, legfeljebb 10 évre történő bérbeadásáról a közérdekű tevékenység jellegére tekintettel feladatköre alapján a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság, vagy az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság dönt.</i>
49.	22.§ (9) bekezdése	<i>„Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek illetve (8) bekezdés szerint kulturális célra bérbeadott helyiségek esetén a bérlővel együttműködési megállapodást is kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.”</i>	<i>„Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek, valamint a (8) bekezdés szerinti célra bérbeadott helyiségek esetén a bérlővel együttműködési megállapodást kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.”</i>
50.	22.§ (10) bekezdése	<i>Bérlőtársi szerződés nem köthető.</i>	<i>Önkormányzati helyiségre bérlőtársi szerződés nem köthető</i>
51.	22.§ (13) bekezdése	<i>„Amennyiben a bérleti szerződésben a (2) e) pontban meghatározott kitétel nem szerepel és a</i>	<i>„Amennyiben a bérleti szerződésben a (2) e) pontban meghatározott kitétel nem</i>

		<p>határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt a bérbeadó az épület bontása, felújítása miatt felmondja, a bérlőnek legfeljebb 25 %-kal nagyobb alapterületű cserehelyiség vagy a helyiség forgalmi értékének megfelelő összegű pénzbeli térítés adható. A térítés tartalmazza a bérlő által befizetett használatbavételi, igénybevételi, megszerzési díjat is.”</p>	<p>szerepel és a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt a bérbeadó az épület bontása, felújítása vagy eladása miatt felmondja, a bérlőnek legfeljebb 25%-kal nagyobb alapterületű cserehelyiség vagy a helyiség forgalmi értékének megfelelő összegű pénzbeli térítés adható. A térítés tartalmazza a bérlő által befizetett használatbavételi, igénybevételi, megszerzési díjat is.”</p>
52.	23.§ (1) bekezdése	<p>„A nem társasházakban lévő – a felújított ingatlanok kivételével – vagy a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett, üres helyiségeket a bérbeadó hirdetési helyszíneken közzétett hirdetmény útján bérbe adhatja.”</p>	<p>„Az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig a nem társasházakban lévő – a felújított ingatlanok kivételével – vagy a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett, üres helyiségeket a bérbeadó hirdetési helyszíneken közzétett hirdetmény útján bérbe adhatja.”</p>
53.	24.§ (1) bekezdése	<p>A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a tevékenységet folytató bérlő halála esetén az egyéni vállalkozói igazolvány alapján a vállalkozó özvegye, örököse, - a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet amennyiben megfelelnek a 21. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, <p>a vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) szerinti személyek.</p>	<p>A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse amennyiben megfelel a 22. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, - a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet amennyiben megfelelnek a 21. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek, - a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.
54.	24.§ (2) bekezdése	<p>A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás feltétele,</p>	<p>A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói</p>

		<p>hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a felek a szerződést az önkormányzat részére benyújtják, - a régi bérlő megfelel a 22. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek, kivéve a bekezdés b) pontjait a bérleti jog átruházása esetén, - a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 22. § (3) bekezdés szerinti felmondási okok egyike sem, - az új bérlő, albérlő, üzemeltető is megfelel a 22. § (2) bekezdés szerinti követelményeknek, - albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését. 	<p>hozzájárulás feltétele, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a felek a szerződést az önkormányzat részére benyújtják, - a régi bérlő megfelel a 22. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek, kivéve a 22. § (2) bekezdés b) pontját a bérleti jog átruházása esetén, - a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 22. § (3) bekezdés szerinti felmondási okok egyike sem, - az új bérlő, albérlő, üzemeltető is megfelel a 22. § (2) bekezdés szerinti követelményeknek, - albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.
55.	26.§ (3) bekezdése	<p>„Az önkormányzati intézmények, önkormányzat által alapított alapítványok, gazdasági és közhasznú társaságok bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.”</p>	<p>Az önkormányzati költségvetési szervek, az önkormányzat által alapított alapítványok, az önkormányzat által alapított gazdasági és közhasznú társaságok, valamint az önkormányzat által kötelezően ellátandó egészségügyi alapellátási feladatok működtetésére érvényes feladat ellátási szerződéssel rendelkező gazdasági társaságok, bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.</p>
56.	26.§ (4) bekezdése	<p>„Amennyiben a bérlő vagy bérbeadó a bérleti szerződés felmondja, és a bérlő a helyiséget visszaadja, a birtokbaadást követően a bérbeadó a bérlő által befizetett megszerzési (használatbavételi, igénybevételi) díjat visszafizeti.”</p>	<p>„Amennyiben a bérlő vagy bérbeadó a bérleti szerződést felmondja, és a bérlő a helyiséget visszaadja, a birtokbaadást követően a bérbeadó a bérlő által befizetett megszerzési (használatbavételi, igénybevételi) díj fennálló tartozással</p>

			csökkentett összegét visszafizeti.”
57.	27.§		<p>„(3) Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 5 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a polgármester dönt. Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - amennyiben a bérleti jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát, - lakóépület bontása, felújítása vagy eladása miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát, - a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát. <p>(4) A piaci alapon bérbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.”</p>
58.	28.§ (2) bekezdése	„A csere útján megszerzett lakás esetén a bérleti szerződés megkötésétől számított 36 hónap elteltét követően lehet dönteni a lakás elidegenítéséről.”	TÖRÖLVE
59.	29.§ (1) bekezdése	„Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadó tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A lakás vételára egy a (csökkentett) forgalmi érték 60 %-a.”	„Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadó tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 60 %-a.”
60.	29.§ (2)	„Részletfizetés esetén az adásvételi	„Részletfizetés esetén az

	bekezdése	<i>szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A vételár hátralékra – szociálisan nem rászorult bérlő esetén 3%-os kamat mellett -15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.”</i>	<i>adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérbe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni”</i>
61.	29.§ (4) bekezdése		<i>Üres társbérleti lakrész önálló lakásként nem idegeníthető el. A társbérleti lakrészeket a forgalmi érték 50%-án vételre fel kell ajánlani a többi lakrész tulajdonosának (tulajdonosainak). Több ajánlattevő esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt a vevő(k) személyéről.</i>
62.	33.§ (1) bekezdése	<i>Az üres helyiségek bérbeadásáról valamint az 50 milliós forgalmi értéket el nem érők eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, az 50 milliós értéket meghaladó eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.</i>	<i>Az üres helyiségek bérbeadásáról, valamint az 50 millió Ft forgalmi értéket el nem érő helyiségek eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, az 50 millió Ft forgalmi értéket meghaladó helyiségek eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.</i>
63.	33.§ (5) bekezdése	<i>A nyertessel a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertes hibájából nem jön létre, és a versenytárgyaláson a második legjobb ajánlattevő ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal maradt el, a szerződés vele megkötendő, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni. A második helyezettel való szerződéskötés további feltétele, hogy a lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazza.</i>	<i>A nyertessel a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertesnek felróható okból nem jön létre, és a versenytárgyaláson a második legjobb ajánlattevő ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal maradt el, a szerződés vele megkötendő, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni. A második helyezettel való</i>

			<i>szerződéskötés további feltétele, hogy a lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazza.</i>
64.	33.§ (6) bekezdése	<i>A pályázati letétként befizetett összeget az eredménytelenül pályázóknak 30 napon belül vissza kell fizetni, a nyertesnek a megszerzési díjba (vétélárba) be kell számítani. Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a szerződést nem köti meg, úgy a pályázati letét az önkormányzatnál marad</i>	<i>A pályázati letétként befizetett összeget az eredménytelenül pályázóknak 30 napon belül vissza kell fizetni, a nyertesnek a megszerzési díjba (vétélárba) be kell számítani. Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a szerződést neki felróható okból nem köti meg, úgy a pályázati letét az önkormányzatnál marad.</i>
65.	34.§ (1) bekezdése	<i>„Bérbeadott helyiséget csak a bérlőnek lehet eladni, a bérlő által elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett forgalmi áron. Részletfizetési kedvezmény nem adható.”</i>	<i>„Bérbeadott helyiséget a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével csak a bérlőnek lehet eladni, a bérlő által elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett forgalmi áron. Részletfizetési kedvezmény nem adható.”</i>
66.	34.§		<i>„Ha a társasház a közös tulajdonban lévő lakást vagy helyiséget el kívánja adni, vagy jelzáloggal kívánja megterhelni, a tulajdonosi hozzájárulást az önkormányzati tulajdon arányában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult megadni.”</i>
67.	35.§ (3) bekezdése	<i>„A bérbeadónál nyilvántartott lakáskérelmek fennállását, a kérelmezők szociális rászorultságát 2020. június 30-ig ellenőrizni kell. Erről a lakosságot a hirdetési helyszíneken, illetve a kérelmekben szereplő lakáscímekre írt levélben értesíteni kell.”</i>	<i>„A bérbeadónál nyilvántartott lakáskérelmek fennállását, a kérelmezők szociális rászorultságát 2020. október 31-ig ellenőrizni kell. Erről a lakosságot a hirdetési helyszíneken, illetve a kérelmekben szereplő lakáscímekre írt levélben értesíteni kell. A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.”</i>
68.	35. (4)-(6) bekezdése	<i>(4) A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.</i>	<i>törölve</i>

		<p>(5) A piaci alapon, határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele ezen rendelet szerinti lakbér vállalása.</p> <p>(6) A piaci alapon határozatlan időre kötött bérleti szerződéseknel – ahol a szerződés ezt lehetővé teszi – a rendelet 21. § (2) bekezdése szerinti bérleti díjat 2020. július 1-jétől érvényesíteni kell. Azon bérleteknél, ahol a 21. § (2) bekezdése szerinti bérleti díj júliusi alkalmazását a megkötött szerződés nem teszi lehetővé, a bérlő a lakást a forgalmi érték 90%-áért, legfeljebb 5 évi részletfizetéssel megvásárolhatja.</p>	
<p>69.</p>	<p>35.§ (4) bekezdéstől</p>	<p>(3) A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.</p> <p>(4) A piaci alapon, határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele ezen rendelet szerinti lakbér vállalása.</p> <p>(5) A piaci alapon határozatlan időre kötött bérleti szerződéseknel – ahol a szerződés ezt lehetővé teszi – a rendelet 21. § (2) bekezdése szerinti bérleti díjat 2020. július 1-jétől érvényesíteni kell. Azon bérleteknél, ahol a 21. § (2) bekezdése szerinti bérleti díj júliusi alkalmazását a megkötött szerződés nem teszi lehetővé, a bérlő a lakást a forgalmi érték</p>	<p>(4) A szociális alapon bérbeadott lakások eladásakor jelen rendelet hatálybalépését követően megalapított társasházaknál a társasházi bejegyzésről szóló önkormányzati értesítés bérlő általi kézhezvételét követő 90 napon belül benyújtott vételi kérelmek esetén a lakás 29. § (1) szerinti vételára a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a.</p> <p>(5) Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépését követően a társasházban lévő házfelügyelői szolgálati lakást használó házfelügyelő munkaviszonya azért szűnik meg, mert a munkáltató a továbbiakban nem tud részére feladatot</p>

		<p>90%-áért, legfeljebb 5 évi részletfizetéssel megvásárolhatja.</p> <p>(6) A szociális alapon bérbeadott lakások eladásakor, a jelenlegi társasházakból 2020. december 31-éig, a későbbiekben megalapítottaknál a megalapítást követő 90 napon belül benyújtott vételi kérelmek esetén a lakás 29. § (1) szerinti vételára a (csökkentett) forgalmi érték 50 %-a.</p>	<p>biztosítani, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a házfelügyelő kérelmére</p> <ul style="list-style-type: none">- az addig lakott lakás piaci alapon vagy- egy másik lakás szociális alapon történő bérbeadásáról dönt.
--	--	--	--