



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 38/2020.

**ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2020. február 13-i ülésére**

Tárgy: Javaslát Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló .../2020.(...) rendelete megalkotására (I. forduló)

Előterjesztő: Baranyi Krisztina polgármester

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 jelenleg érvényben lévő lakásrendelet 14 évvel ezelőtt született. A hosszú időszak önmagában is sok tartalmi változtatást indokolt, amelyek egy része nem vált be, de a rendelkezések a rendeletben mégis benne maradtak. Az új eljárási szabályok egy része is kifogásolható volt, amin feltétlenül módosítani kell. A módosítások formai szempontból is sok esetben szerencsétlenre sikeredtek, így a rendelet teljesen áttekinthetlenné vált, ezért a szükséges javítások átvezetése nem egy újabb módosítást, hanem egy új rendelet megalkotását indokolja.

I.

A lakásrendeletnek a törvények által az önkormányzatra rótt kötelező feladatok teljesítése mellett az önkormányzati prioritások megvalósítását is elő kell segítenie. Véleményem szerint ez a – lakásgazdálkodási – prioritás nem lehet más, mint a XXI. században elfogadhatatlan kerületi lakáskörülmények minél gyorsabb felszámolása.

Egy család lakáskörülményei számtalan esetben lehetnek, akár kirívó mértékben rosszak. Az egészségi állapot miatt lenne szükség nagyobb vagy például földszinti lakásra, az együtt élők nagy száma, avagy a lakás – illetve a ház – állapota igényelheti ezt stb. A legfontosabbnak mégis egy könnyen számszerűsíthető kategóriát tartok: az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, avagy szükség-) lakásokban - amely kategória nagy átfedést mutat a 30 m² alatti lakásokkal - élőket. Nem lehet vita arról, hogy ilyen lakásokban nem lehet normális életvitelt folytatni, a diákoknak tanulni, a gyakran vizesedő lakásokban az egészséget megőrizni, végső soron azon sem lehet meglepődni, hogy ezen családok egyes tagjai szabadidejük egy részét a - házon belüli vagy kívüli – közterületeken, másokat zavaró formában töltik.

Az alacsony komfortfokozatú lakások felszámolása a 30 év kedvező változásai ellenére is, még ma is óriási feladat. 1990-ban az önkormányzat 29 ezer lakással rendelkezett (és csupán 4 ezer volt magántulajdonban), de a lakásainak 41%-a, közel 12 ezer volt alacsony komfortfokozatú. 2019 végén az önkormányzat tulajdonában már csak 2926 lakás volt, (és mintegy 37 ezer magántulajdonban) amelynek csak 32%-a, de összességében még mindig 926 lakás tartozik ebbe a kategóriába.

2013-ig a törvény lehetőséget teremtett a Fővárosi Önkormányzattól nagy összegű pályázati támogatást igényelni, ezt kihasználva 2009-2010-ben évi 200 családot lehetett alapvetően jobb körülmények közé elhelyezni. Ez a nagyság sajnos teljesen saját erőre támaszkodva – újabb EU-s támogatás megjelenése sem valószínűsíthető – ma már nem elérhető, de az erőforrások koncentrálásával a 10 év alatt történő felszámolás reális célként kitűzhető.

Az egyéni lakáskörülmények javításának többféle módja létezik, de ezek közül hosszú távon a rossz lakások felszámolása a legeredményesebb. Egy minőségi lakáscserével az adott család helyzete természetesen rendeződik, de a régi lakást elfoglaló új bérlő – akinek a saját bérleményhez való jutás kezdetben szintén nagy örömet okozhat - egy idő múlva ismét megjelenik lakásigénylőként. Azaz kerületi szinten a probléma továbbra is fennmarad.

Hosszú távon eredményes megoldást ezért a rossz lakásokat tartalmazó, teljesen önkormányzati tulajdonban maradó épületek teljes felújítása, illetve ahol az épületnek építészeti értéke nincs, de felújítási költsége nagy, a bontása marad. Emellett érdemes vizsgálni a lakások komfortosítási lehetőségeit. Erre elsősorban az üres szomszédos lakások

csatolása nyújthat lehetőséget, hiszen egy 30 m² alatti lakás utólagos komfortosítása ritkán vezet elfogadható megoldáshoz.

II.

Az új lakásrendelet ezen kettős cél, a rossz lakásállomány 10 év alatti felszámolását és a döntések jobb átláthatóságát célozza meg. A rossz lakások felszámolásához a megfelelő nagyságú pénz mellett a felhasználható lakásokkal való takarékos gazdálkodás is hozzátartozik, ezért csökkenti a különböző jogcímeneken megszerezhető lakások számát, például megszünteti a teljesen felújított épületekben a szükségtelen házmesteri intézményt (33. § (8)).

A döntések jobb átláthatóságát célozza, hogy

- egyes döntési jogköröket a polgármestertől a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsághoz, illetve a Képviselő-testülethez helyez át (4. § (2), 21. § (3))
- megszünteti a széleskörűen alkalmazott egyedi döntések lehetőségét. (A polgármester nem mérsékelheti az egyes helyiségbérlők bérleti díját – korábbi rendelet 24.§ (7) és 35.§ (10) bekezdései. A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság nem hosszabbíthatja meg az egyes, lakásukat részletre megvásároló személyek törlesztési futamidejét – 28. § (3). A Képviselő-testület nem adhat el egyes vevőknek a forgalmi érték alatti áron üres lakásokat – 26.§ (6).)
- megszünteti azt az unikális megoldást, hogy a Képviselő-testület – egyszerű többséggel! – felülírhatja saját rendeletét a lakbér és helyiség béremlés kérdésében (korábbi rendelet 2. § (6))

A helyiséggazdálkodás keretében megszűnik:

- az életvédelmi célokra kijelölt kategória (ez ma már ténylegesen nincs)
- a vállalkozásfejlesztés céljára biztosított helyiség kategória (a lehetőség fennállása idején tényleges igénybevétel nem volt)
- a Ráday utcai helyiségek eladását lehetővé tevő előírás.

Megjelenik a költségelví bérbeadás lehetősége, szolgálati lakások céljára. (20. §)

Fontos átmeneti intézkedést jelent

- az 1700 lakáskérelem megújítását előíró rendelkezés (a 90-es évek elején az évekig – évtizedekig felgyűlt 5100 kérelemből a megújítás után 1100 élő maradt) (35. § (3))
- a piaci bérlakások bérleti díjának a 10 év alatt bekövetkezett viharos árváltozásokhoz való igazítása (35. § (5) és (6)), illetve ahol a megkötött szerződések ezt nem teszik lehetővé, a forgalmi értéket megközelítő áron való eladása
- a teljesen felújított épületekben lévő, a FEV IX. Zrt. részére házmesteri feladatok ellátása érdekében átadott bérlemények visszavétele érdekében tett kezdeményezés.

A lakástörvény szerint az önkormányzat rendeleti úton nem szabályozhatja a helyiségbérleti díjakat, mivel az piaci kategória. Szükséges azonban az indokolatlanul alacsony bérleti díjak elkerülése, az ehhez szükséges Képviselő-testületi határozattervezet a rendeletalkotás második fordulójára fog elkészülni.

Budapest, 2020. 02. 07.

Baranyi Krisztina s.k.
polgármester

Határozati javaslat

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a/2020. sz. előterjesztés 1. sz. melléklete szerinti tartalommal Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló .../2020. (...) rendeletét tervezetként elfogadja, és a kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap
Felelős: dr. Dombóvári Csaba jegyző

2. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79.§ (1) bekezdése szerint gondoskodjon a rendelettervezet hirdetmény útján történő közzétételéről az önkormányzat honlapján és hirdetőtábláin.

Határidő: 15 nap
Felelős: Baranyi Krisztina polgármester

3. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felkéri a FEV IX. Zrt. vezérigazgatóját, hogy a teljesen felújított önkormányzati tulajdonú lakóépületekben lévő, házfelügyelői szolgálati jelleggel rendelkező lakások vonatkozásában tegye meg a szükséges intézkedéseket a házfelügyelői munkaviszonyra irányuló szerződések megszüntetése érdekében a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) rendelet 9.§ (10) bekezdésében foglaltak figyelembevételével.

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2020.(...) rendelete
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról**

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:

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1.§

A rendelet hatálya kiterjed valamennyi, a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonában álló lakásra és szükséglakásra (a továbbiakban együtt: lakás) és nem lakás céljára szolgáló helyiségre (továbbiakban: helyiség).

**2. A lakások és helyiségek kezelése, a tulajdonosi és bérbeadói jogok gyakorlása,
kötelezettségek teljesítése**

2.§

- (1) A lakások és helyiségek tekintetében
 - a bérbeadási, felújítási és elidegenítési feladatokat - a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó),
 - az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.
- (2) 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.
- (3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

- (4) A lakások és helyiségek közötti 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.
- (5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének megsértése, eredménytelen bérbeadási írásos felszólítást követően a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - írásbeli bérbeadási felmondási oknak minősül:
- 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,
 - a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.

3. Értelmező rendelkezések

3.§

E rendelet alkalmazásában:

1. 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.
2. Közösségi hasznosító szervezet az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet.
3. Szociálisan rászorult: 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, haszonélvezeti joggal nem terhelt lakás(rész) tulajdonnal, rendeltetészerű használatra alkalmas lakás használati-, haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával.
4. 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.
5. Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki ténylegesen a lakásban tartózkodik, személyes használati, berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatók.
6. Hirdetési helyszín: hirdetmény esetén a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőtáblái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy országos napilap.

II. Fejezet Részletes rendelkezések

4. Lakások bérbeadása szociális alapon

4.§

- (1) A Képviselő-testület a lakás bérbeadásról szóló döntés jogát a (2)-(6) bekezdés szerinti esetekben a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra, Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottságra, illetve a polgármesterre ruházza át.
- (2) 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 létfenntartása 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.
- (3) 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 benyújtani.
- (4) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság e rendelet 6. § -ában meghatározottak szerint dönt lakás bérbeadásáról a Lakhatási, Életviteli, Lelki- segítségnyújtási és Egzisztencia - teremtési Közösségi programban (továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevők számára.
- (5) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 2, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság által kijelölt egyszobás lakás határozatlan idejű bérbeadásáról állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén: a kérelmező
 - 30. életévét nem töltötte be,
 - ferencvárosi lakóhelyről került a gyermekvédelmi szakellátásba, ahol megszakítás nélkül igazoltan a 18. életéve betöltése előtt legalább 3 évet töltött,
 - ő vagy családtagja részére korábban állami gondozott jogcímen lakás bérbeadásra nem került sor.
- (6) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:
 - e rendelet 7. §-a szerinti ideiglenes elhelyezés
 - e rendelet 8.§-a szerinti lakásbérleti jogviszony folytatása
 - e rendelet 9. §-a szerinti lakásban visszamaradt személy elhelyezése
 - e rendelet 10.§ -a szerinti bérleti szerződés cserelakás felajánlásával történő felmondása

(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, 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.

(8) Ha a bérlő 2 havi összegnél nagyobb lakbér- vagy közmű díjtartozással rendelkezik, a bérbeadó erről értesíti a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatóságát (a továbbiakban: FESZGYI), aki a bérlő számára felajánlja az adósságkezelési eljárást. Amennyiben az adósságkezelési eljárás eredménytelen, bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben –felmondhatja.. A polgármester a végrehajtási eljárás megindításáig a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közműdíj tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában a tartozás megmaradó részére szerződéssel, legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.

5. Lakások bérbeadása pályázati úton

5. §

(1) A lakások határozott időre, legfeljebb 5 évre adhatók bérbe.

(2) 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 rendelkezett.

(3) A (2) bekezdés szerinti pályázati nyertesnek a pályázati értesítést követő 90 napon belül kötelessége az addig lakott lakásból az oda bejelentett személyeket kijelenteni, a lakást üres, beköltözhető állapotban visszaadni.

(4) A (3) bekezdés szerinti előírás nem teljesítése esetén az önkormányzat a pályázaton megnyert lakásra szóló bérleti szerződést 90 napos felmondási idővel felmondja.

(5) A pályázati kiírást az önkormányzat honlapján, a Ferencváros újságban, a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőtábláin legalább 30 napra ki kell függeszteni.

(6) A pályázatot a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a benyújtási határidőtől számított 60 napon belül bírálja el. A bizottság minden lakásra I-III helyezettet rangsorol.

(7) A pályázat eredményét az önkormányzat honlapján és a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőtábláin közzé kell tenni. Az I-III. helyre sorolt pályázók postai úton is értesítést kapnak.

(8) A pályázat nyertese az önkormányzat felhívására, a felhívás kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a pályázatban feltüntetett adatok, tények valódiságának megállapításához kért

igazolásokot és mellékleteket benyújtani, az önkormányzat jogosult a pályázó lakhatási körülményeit a pályázatban bejelentett állandó lakhelyen ellenőrizni.

(9) A pályázati nyertesnek a szerződéskötési lehetőségről szóló önkormányzati értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül a szerződést meg kell kötnie.

(10) Amennyiben a pályázati nyertes a kért igazolásokat vagy mellékleteket 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.

6. Elhelyezés a LÉLEK programban

6. §

- (1) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság a FESZGYI javaslata alapján dönt a LÉLEK programban résztvevők legfeljebb 2 éves második szintű elhelyezéséről a 2. számú mellékletben megjelölt lakások felhasználásával.
- (2) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság dönt a FESZGYI javaslata alapján a LÉLEK programban résztvevők 3 évre szóló, harmadik szintű illetve harmadik szinten 3 évet eltöltött, az együttműködési szabályokat betartó résztvevők határozatlan idejű elhelyezéséről.

7. Ideiglenes elhelyezés

7. §

- (1) 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.
- (2) Az (1) bekezdés a) pont szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek. A felújítandó lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.
- (3) A polgármester azon volt bérlőkkel, akiknek a határozott idejű bérleti szerződése lejárt és nem áll fenn velük szemben a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, valamint még a bérleményben tartózkodnak, dönthet új bérleti szerződés legfeljebb 1 évre történő megkötéséről.

- (4) 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.
- (5) 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 összefüggő - hasznosításának jogát a FESZGYI részére átadja.

8. Lakásbérleti jogviszony folytatása

8. §

- (1) A bérlő halála esetén a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult:
 - a) az eltartó, ha
 - a tartási szerződéshez a bérbeadó legkésőbb a bérlő halála előtt 1 évvel írásban hozzájárult,
 - az eltartó a szerződésben vállalt tartási - vagy ha a bíróság a tartási szerződést életjáradéki szerződéssé átalakítja, e szerződés szerinti - kötelezettségét teljesítette.
 - b) a lakásban visszamaradt személyek közül a 13. § (1) bekezdés szerint befogadott személy, ha a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott,
- (2) A lakásbérleti jog folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez való hozzájárulásról a polgármester dönt. Határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a bérleti jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig illetve a feltétel bekövetkeztéig lehetséges.
- (3) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását megtagadhatja, ha
 - 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 más helyen történik.
- (4) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.
- (5) A tartási szerződéshez való hozzájárulást - ismételten kérelmezni kell, amennyiben az adott lakásra ugyanazon bérlővel ismételten bérleti szerződést kötöttek illetve amennyiben a bérlő cserelakást kapott.

9. Lakásban visszamaradt személy elhelyezése

9. §

- (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.

- (2) 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 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 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.

10. Felmondás cserelakás felajánlásával

10. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó a főváros területén megfelelő, beköltözhető cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik.
- (3) Ha a bérlő a jelenlegi lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése (11. §) szabályait kell alkalmazni.
- (4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján legfeljebb 500 000 Ft/m² összegnek megfelelő pénzbeli térítés fizethető részére.
- (5) A társasházban levő szükséglakások, társbérletek bérlőinek – a bérlemények önálló lakásként való megszüntetésének érdekében – egy legfeljebb 10 m²-rel nagyobb lakás bérleti jogát fel kell ajánlani.

11. Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel

11. §

- (1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó
 - a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy
 - a jelenleg bérelt lakás helyett – kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára másik lakást ad bérbe.

- (2) Amennyiben a kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára a bérleti értékkülönbötet számára ki kell fizetni illetve az esetleg fennálló lakbér és közműdíj tartozásának törlesztésére kell fordítani.

12. Lakáscsere

12. §

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.
- (2) Lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.
- (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.
- (4) 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 kérdésében, vagy a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (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 említett indokok nem állnak fenn.
- (6) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását jogszabályi rendelkezések folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terhesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

13. Más személy befogadása

13. §

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja lakásába szülőjét, házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének gyermekét.
- (2) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhatja be lakásába testvérét, nem befogadott gyerekeitől származó unokáját, élettársát, ha a befogadást követően az egy főre jutó lakószoba alapterület 6 m²-nél nem lesz kisebb.
- (3) A bérlőtárs a lakásba más személyt - a kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke kivételével - a másik bérlőtárs írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

14. Az albérlet

14. §

- (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 albérletbe adhatja.
- (2) A polgármester hozzájárulása nélkül megkötött albérleti szerződés érvénytelen, és ilyen esetben a bérlő bérleti szerződését a bérbeadó a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja .
- (3) Az albérleti szerződéshez való hozzájárulás feltételei:
 - az egy főre jutó lakószoba alapterület - az albérlőt és a vele együtt költözőket is figyelembe véve - nem lehet kisebb, mint 6 m²,
 - az albérlet időtartama alatt a lakásfenntartási és a lakbér támogatásról a bérlő lemond,
 - a szerződés megkötéséhez az összes bérlőtárs - társbérlet esetén társbérlő – hozzájárul,
 - az albérlő írásban vállalja a 2. § (5) bekezdése szerinti követelmények betartását.
- (4) Az albérleti jogviszony is megszűnik, ha a bérlő bérleti jogviszonya megszűnik. Az albérleti jogviszony megszűnését követően a volt albérlő az albérleti jogviszony megszűnésére való hivatkozással nem tarthat igényt önkormányzati lakásban való elhelyezésre.

15. Bérlőtársi jogviszony

15. §

- (1) Ha a lakást több bérlő együttesen bérlő, akkor bérlőtársak. A bérlőtársak jogaira és kötelezettségeire az önálló bérlőre vonatkozó előírásokat kell alkalmazni.
- (2) A bérlő és házastársa közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

- (3) 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.
- (4) Ha a bérbeadás valamely korábbi lakásbérleti jogviszonyhoz kapcsolódik, akkor az új bérleti szerződés megkötésekor csak abban az esetben létesíthető bérlőtársi jogviszony, ha az a korábbi bérleti szerződésben is fennállt.
- (5) A bérlőtársak a bérbeadó hozzájárulásával bérlőtársi jogviszonyukról egymás javára lemondhatnak.

16. Társbérleti jogviszony

16. §

- (1) Ha a bérlők a lakás meghatározott lakószobáját és egyéb helyiségeit kizárólagosan, más helyiségeit pedig közösen használják, társbérlet. A társbérlet önálló bérlő.
- (2) Ha a társbérleti lakrészek bérlői egymás közeli hozzátartozói, az egész lakást - kérelmükre - bérlőtársi bérleményként kell bérbe adni.
- (3) A társbérlet által közösen használt helyiségek használatának módját a társbérlet megállapodása határozza meg.
- (4) Üres társbérleti lakrészt önálló bérletként bérbe adni nem lehet.
- (5) Amennyiben a visszamaradt társbérlet a megüresedett társbérleti lakrészt igényt tart, vele az egész lakásra bérleti szerződést lehet kötni.
- (6) Ha több visszamaradt társbérlet tarthat igényt a megüresedett lakrészt, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt a kérelmezők sorrendjének megállapításáról. Ha a megüresedett lakrészt több szobás, a lakrészt a kérelmezők között megosztható.
- (7) Ha a visszamaradt társbérlet(k) a megüresedett lakrészt nem köt(köthetnek) bérleti szerződést, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján
 - a műszaki feltételek megléte esetén a lakást műszakilag meg lehet osztani,
 - a visszamaradt bérlő bérleti jogviszonyát cserelakás felajánlása mellett fel lehet mondani.

17. Lakbér, víz és csatornahasználati díj

17. §

- (1) A bérlő által fizetendő bruttó lakbér (továbbiakban: lakbér) a lakás mindenkor bérleti értékének a 2,5 ezreléke.

- (2) A lakbértámogatás módját és mértékét a pénzbeli és természetbeni ellátásokról és támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szabályozza.
- (3) A lakbért minden év július 1-jével felül kell vizsgálni. Ahol a számított lakbér nem egyezik meg a tényleges lakbérrel, ott a bérlőt lakbérközlés formájában értesíteni kell az új lakbér összegéről. Ha a számított lakbér
 - nem haladja meg a tényleges lakbér 150%-át, akkor július 1-jétől a fizetendő lakbér azonos a számított lakbérrel,
 - a tényleges lakbér 150%-ánál magasabb, akkor július 1-jétől a fizetendő lakbér a tényleges lakbér 150%-a.
- (4) Ha a bérlő a víz- és csatornahasználat díját nem önálló vagy mellékvízmérő szerint, közvetlenül a szolgáltatóval kötött szerződés alapján fizeti meg, akkor az önkormányzatnak havonta fizetendő térítési összeget a rendelet 4. számú mellékletének A,B,C,D táblázatában meghatározott normatív mennyiség (m³) és a mindenkor érvényes víz- és csatornahasználati díjak (Ft/m³) szorzata alapján kell kiszámítani.

18. Lakáshasználati díj

18. §

- (1) A lakást jogcím nélküli használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapítható lakbérrel azonos összeg.
- (2) Ha a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt, a használat kezdete után két hónappal a lakáshasználati díj a lakbér kétszeresére emelkedik.

19. A lakás korszerűsítése és felújítása a bérlő által

19. §

- (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje a bérlő kötelezettsége.
- (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 az önkormányzat 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.
- (3) A nem társasházban lévő üres, jogszerű használattal 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 csatolhatók.

- (4) Amennyiben a lakásgazdálkodás keretében gazdaságosan nem felhasználható bérlakás csatolását egyik falszomszédos bérlő sem kéri, a bérbeadó a nem társasházban lévő lakást a lakásállományból törli.

20. Lakás bérbeadása költség elven

20. §

- (1) Az önkormányzat képviselő-testülete a saját szervezeteiben vagy az önkormányzat területén közfeladatot ellátó egyéb szervezetekben határozott vagy határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeknek, a foglalkoztatási jogviszony fennállása idejére költségelvű, szolgálati lakás bérbeadásának jogát a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházza.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező a főváros területén nem rendelkezik önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogviszonnyal illetve tulajdonában, haszonélvezetében lakás nincs.
- (3) A bizottság minősített többségű döntéssel
- a polgármester javaslatára az önkormányzat és intézményeiben, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságainál dolgozók elhelyezésére évente 2 lakást,
 - a kerületi rendőrkapitány javaslatára a kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére évente 1 lakást,
 - a kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezésére évente 1 lakást
 - a területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziorvosi feladatok ellátását végző orvos javaslatára a munkáját segítő védőnő elhelyezésére összesen 1 lakást biztosíthat.
- (4) A lakás lakbére a lakás mindenkorai bérleti értékének a 6 ezreléke, egyebekben a 17. § - 18. §. előírásait kell alkalmazni.
- (5) Amennyiben a szolgálati lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, illetve a 2. §. (5) bekezdésben szereplő indokok bármelyike, a lakás albérletbe adása áll fenn, a lakásra kötött bérleti szerződést meg kell szüntetni, és a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (6) 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.
- (7) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.
- (8) Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.
- (9) A lakások visszaadása esetén pénzbeli vagy egyéb térítés nem fizethető, a lakás az addigi bérlőnek el nem adható.

21. Lakás bérbeadása piaci alapon

21. §

- (1) Az üres, 70 m² feletti önkormányzati bérlakások piaci alapon is bérbe adhatók.
- (2) A bérbeadott lakás induló lakbére a bérbeadáskor legalább a lakás bérleti értékének 12 ezreléke. A lakbér minden év július 1-én 4%-kal emelkedik.
- (3) A Képviselő-testület a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára, minősített többségű döntésével évente legfeljebb három alkalommal dönthet lakás bérbeadásáról.
- (4) A Polgármester a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára pályázatot írhat ki lakások bérbeadására. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a meghirdetett lakás jellemzőit,
 - a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
 - a bérleti szerződéssel a (9)-(10) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket,
 - a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
 - a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (5)-(8) bekezdés szerinti módját és határidejét.
- (5) A pályázatot az erre rendszeresített nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, illetve a pályázati letét befizetésének igazolásával kell benyújtani. A nyomtatvány a pályázott lakás címét, a pályázó személyes adatait, továbbá a pályázó nyilatkozatát tartalmazza arról, hogy a pályázat feltételeit elfogadja és a személyes adatainak kezeléséhez - a hatályos adatvédelmi jogszabályokban foglalt garanciák betartása mellett - hozzájárul.
- (6) A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja. A bérleti szerződést 5 év határozott időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (7) A pályázat nyertesével a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés meghiúsulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet szerződést kötni.
- (8) Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad. A nem nyertes pályázóknak a letét összegét a nyertes pályázóval való szerződés megkötésétől számított 30 napon belül vissza kell fizetni. Amennyiben a bérleti szerződés megkötése nem a nyertes pályázónak felróható okból hiúsul meg, részére a letét összege visszajár.
- (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 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 díjemelésből eredő bérkülönbözöt és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjnak megfizetését,
 - vállalja, hogy a lakást albérletbe nem adja.
- (10) A bérlő a házastárs és/vagy egyenesági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat.
- (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. A bérbeadó a bérleti szerződést 1 éves felmondási idővel, cserelakás biztosítása nélkül felmondhatja.

22. Helyiség bérbeadása

22. §

- (1) A helyiségek bérbeadására e rendelet 4. §-21. §-ának előírásait e rendelet 22.§-26. § -ában foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) 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:
- a) nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben,
 - b) nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,
 - c) ha a folytatni kívánt tevékenység nem szexuális áruk forgalmazása, ezzel kapcsolatos szolgáltatás, illetve a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott I. kategóriájú játékterem,
 - d) a folytatni kívánt tevékenységhez szükséges szakhatósági hozzájárulást, vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés, cégkivonat, a bejegyzésről szóló bírósági végzés hiteles másolatát mellékeli,
 - e) vállalja, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,
 - f) vállalja a 26. § (1) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,
 - g) vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését,
 - h) vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,
 - i) vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti.
- (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 szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,

- b) a 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.
- (4) Helyiséget bérbe adni e rendelet 33. §-ában foglaltak szerint pályázat útján lehet, ettől eltérni az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatár alatt, az (5)-(8) bekezdés szerinti esetekben lehet.
- (5) A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,
- az önkormányzat által alapított alapítványoknak, gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak
 - közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.
- (6) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet helyiség bérbeadásáról
- ha a helyiség üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő másik helyiség bérlője, tulajdonosa kéri.
 - ha a nem társasházban lévő közös használatra szolgáló helyiség használatáról a lakóközösség a kérelmező javára lemondott, és a kérelmező vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj legalább 50 %-ának megfizetését.
- (7) A polgármester dönthet helyiség bérbeadásáról
- e rendelet 23. §-a szerint hirdetményi úton
 - e rendelet 24. §-a szerint bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlás esetén
 - 2 évre, ha a bérbeadó a bérlő bérleti jogviszonyát bérleti díj vagy közmű díjak nem fizetése miatt felmondta és a bérlő a végrehajtási eljárás lezárulta előtt a tartozást teljes egészében - beleértve a felmondással (kiürítéssel) kapcsolatban felmerült valamennyi költséget is - kiegyenlítette. A 2 év leteltét követően a bérleti szerződés meghosszabbításáról vagy határozatlan idejűvé alakításáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (8) A Kulturális, Oktatási, Egészségügyi és Nemzetiségi Bizottság dönthet a Képviselő-testület által kulturális célra kijelölt helyiség 10 évre történő bérbeadásáról.
- (9) 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.
- (10) Bérlőtársi szerződés nem köthető.
- (11) Ha a bérlő a helyiség forgalmi értékét – előzetesen benyújtott tételes költségbecslés alapján – legalább 30%-kal növelő beruházást kíván végrehajtani, a bérbeadó vállalhatja, hogy a bérleti szerződést – a (2) bekezdés e) pont, illetve a (3) bekezdés eseteit kivéve – 15 évig nem mondja fel. A megállapodás feltétele, hogy a bérlő a vállalt munkálatok 2 éven belüli elvégzéséről szakértői igazolást nyújt be a bérbeadó számára. A megállapodásról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

- (12) A bérleti szerződést a bérbeadó 1 éves felmondási idővel cserehelyiség nélkül felmondhatja.
- (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, 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.

23. Helyiség bérbeadása hirdetésménnyel

23. §

- (1) 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.
- (2) A hirdetményben az egyes helyiségekre vonatkozóan:
- helyreállítási kötelezettség köthető ki,
 - szerepeltetni kell a bérbeadó által ajánlott bérleti díjat,
 - továbbá a 22. § (3) bekezdésben meghatározott követelményeket.
- (3) Ajánlatot bárki benyújthat, aki a bérlővé válás 22. § (2) bekezdése feltételeinek megfelel.
- (4) Amennyiben a hirdetmény 2 hónapon át történő kifüggesztésével a meghirdetett üres helyiségekre nincs jelentkező, úgy
- a nem társasházban lévő, nem utcai bejáratú rendelkező üres helyiségeket a Képviselő-testület döntése alapján az állományból törölni kell,
 - a társasházban lévő, nem utcai bejáratú helyiségeket bérbeadásra fel kell ajánlani, a közös költség fizetési kötelezettség önkormányzattól történő átvállalása mellett,
 - először a társasházban lévő lakás/helyiség bérlőknek/tulajdonosoknak,
 - majd ezt követően nyilvánosan.

24. A bérleti jog jogutódlása, átruházása, cseréje, albérletbe és üzemeltetésbe adása

24. §

- (1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:
- 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,
 - a vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységnél a 13. § (1) szerinti személyek.
- (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 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.
- (3) Az albérletbe, üzemeltetésbe adáshoz adott bérbeadói hozzájárulásban szerepeltetni kell, hogy a bérlő bérleti szerződésének felmondása esetén az ő szerződése is azonnali hatállyal, önkormányzati kártérítési kötelezettség nélkül megszűnik és az általa használt helyiséget 30 napon belül kiüríteni köteles.

25. Hozzájárulás a helyiségben folytatott tevékenység megváltoztatásához

25. §

- (1) A bérlő – amennyiben a helyiségben a bérleti szerződéstől eltérő tevékenységet kíván folytatni – köteles a megváltozott tevékenység megkezdése előtt a bérbeadótól hozzájárulást kérni.
- (2) A bérlő kérelmére a helyiségben folytatott tevékenység megváltoztatásához a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá:
- a bérlő a 22. § (2) bekezdés a) - e) pontjában foglalt feltételeknek, a folytatni kívánt tevékenység a 22. § (3) bekezdés e) pontja szerinti követelményeknek megfelel,
 - a bérlő vállalja az új tevékenységnek megfelelő bérbeadó által ajánlott bérleti díj minimális összegének a megfizetését,
 - a bérlő vállalja a tevékenység folytatásához szükséges valamennyi hatósági engedély beszerzését, és kizárólag azok birtokában kezdi meg a tevékenységét.

26. Megszerzési díj, bérleti díj, használati díj

26. §

- (1) Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérleti jogvisztonnyal rendelkező bérlőtől történő átvételt, a bontandó vagy felújítandó épületben lévő, és a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett üres helyiségeket kivéve – a bérlő megszerzési díjat köteles fizetni. A megszerzési díj a helyiség szerződésbe foglalt 3 havi bérleti díjának megfelelő összeg.
- (2) Indokolt esetben a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság mérsékelheti vagy legfeljebb 3 hónapra szüneteltetheti a bérleti díj fizetését. Ezt meghaladó mértékű szüneteltetésről a Képviselő-testület dönthet minősített többséggel.
- (3) Az önkormányzati intézmények, önkormányzat által alapított alapítványok, gazdasági és közhasznú társaságok bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.

- (4) 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.
- (5) A helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. 2 hónap elteltével a használati díj a kétszeresére növekszik.

27. A szociális bérlakások és helyiségek elidegenítése

27. §

- (1) Az el nem adható lakásokat tartalmazó épületek listáját az 5. sz. melléklet tartalmazza.
- (2) Az 5. sz. melléklet II. pontjában lévő épületek lakásai a felújítás elvégzése után adhatók el.

28. §

- (1) A bérbeadó a bérbeadott lakásokat csak a bérlőnek, bérlőtársnak, társbérlőnek illetve ezek egyenesági rokonainak és örökbefogadott gyermekének adhatja el.
- (2) A csere útján megszerzett lakás esetén a bérleti szerződés megkötésétől számított 36 hónap elteltét követően lehet dönteni a lakás elidegenítéséről.
- (3) A lakásgazdálkodás keretében nem hasznosítható üres lakások – amennyiben csatolását egyik falszomszédos bérlő sem kéri – a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján elidegeníthetők.
- (4) A versenytárgyaláson megjelent szomszédos lakás tulajdonosa 10%-os árelőnyt élvez.

29. §

- (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 lakás vételára egy a (csökkentett) forgalmi érték 60 %-a.
- (2) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A vételár hátralékra – szociálisan nem rászorult bérlő esetén 3%-os kamattal - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.
- (3) A részletfizetés időtartama nem hosszabbítható meg.

30. §

- (1) Amennyiben a vevő a részletek megfizetésekor többlet befizetést teljesít, a többlet befizetésre 10%-os árengedmény illeti meg.

- (2) Az árengedményt - a többletbefizetés teljesítésekor - az időben utolsó részletek terhére kell elszámolni.
- (3) Az árengedmény igénybevételeztől számított 5 éven belül a lakást csak az igénybevett árengedmény visszafizetése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni. Ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

31. §

Az Önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó teljes bevételét elkülönített számlán helyezi el. A bevételt az elidegenítéssel kapcsolatban felmerülő költségek kifizetésére, új lakás építésére, a tulajdonában lévő lakóépületek felújítására, korszerűsítésére, használt lakások vásárlására használja fel.

32. §

A helyiségek közül nem idegeníthetők el:

- a társasházzá még nem alakult épületekben lévő helyiségek,
- a jogvita alatt lévő helyiségek,
- a 6. sz. mellékletben szereplő, kulturális vagy vendéglátási célra használt vagy arra alkalmas Ráday utcai helyiségek.

33. §

- (1) Az üres helyiségek bérbeadásáról valamint az 50 milliós forgalmi értéket el nem érők eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, az 50 milliós értéket meghaladók eladásáról a Képviselőtestület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.
- (2) A pályázati kiírásban bérbeadás esetére a 22. § előírásait, eladás esetén a minimális vételárat is szerepeltetni kell.
- (3) Pályázatot bárki benyújthat, aki pályázati letétként bérbeadás esetén a megszerzési díj-, eladás esetén a vételár 10%-át befizette.
- (4) A pályázatot versenytárgyalás keretében kell lebonyolítani. A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb vételár ajánlatot, vételi ajánlat hiányában a legmagasabb megszerzési díj ajánlatot teszi.
- (5) 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 megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni. A második helyezettel való szerződéskötés további feltétele, hogy a lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazza.
- (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 nem köti meg, úgy a pályázati letét az önkormányzatnál marad

- (7) A 10 m² alapterületnél nagyobb, utcai bejáráttal rendelkező helyiségek kivételével a társasházban lévő, a két eredménytelen pályázaton szereplő üres helyiségek tulajdonjogát a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosainak/bérlőinek a forgalmi érték legalább 30 %-áért felajánlhatja.
- (8) Amennyiben a (7) bekezdés szerinti felajánlást követő 30 napon belül a helyiségre több jelentkezés is érkezik, úgy a nyertest versenytárgyaláson kell kiválasztani.
- (9) Amennyiben a (7) bekezdés szerinti felajánlás eredménytelen volt, úgy a forgalmi érték 30%-ának megfelelő áron nyilvánosan kell meghirdetni a helyiség tulajdonjogát.

34. §

- (1) Bérbeadott helyiséget csak a bérlőnek lehet eladni, a bérlő által elvégzett és meg nem térített értéknövelő beruházásokkal csökkentett forgalmi áron. Részletfizetési kedvezmény nem adható.
- (2) Területbérleti szerződés alapján hasznosított helyiség bérlő részére történő értékesítése esetén a forgalmi érték a földrészlet értéke, a vételárról és az adható kedvezményekről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.
- (3) Az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a bérlőnek nincs tartozása az önkormányzattal szemben.

III. Fejezet Záró rendelkezések

35. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) rendelete hatályát veszti.
- (3) 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.
- (4) A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.
- (5) A piaci alapon, határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbításának feltétele ezen rendelet szerinti lakbér vállalása.
- (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.

(7) 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.

Budapest, 2020.

Baranyi Krisztina
polgármester

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

LAKÁSKÉRELEM

1.) A kérelmező neve:.....

Születési ideje:.....

2.) Nyilvántartási szám:.....

3.) A kérelmező és a vele együtt költözők adatai:

	Név	Születési év	Rokoni kapcsolat	Foglalkozás
a)				
b)				
c)				
d)				
e)				
f)				
g)				

4.) A kérelmező lakóhelye:.....

Tartózkodási helye:.....

5.) A kérelmező lakásának adatai:

Komfortfokozat:	Szobaszám:	Alapterület:
-----------------	------------	--------------

6.) Lakáshasználatának jogcíme:

- Bérlő
- Családtag
- Szolgálati, vállalati lakásban bérlő
- Közös szálláson lakó
- Albérlő (rendelkezik érvényes albérleti szerződéssel)
- Szivességi lakáshasználó
- Jogcím nélküli

LÉLEK PROGRAMBAN FELHASZNÁLHATÓ LAKÁSOK

sorszám	ingatlan címe	szoba száma	komfortfokozata	alapterülete
1.	Drégely u. 16. fszt. 8.	1	félkomfortos	26,64 m ²
2.	Sobieski J. u. 5. II. 20.	1	komfortos	44,50m ²
3.	Drégely u. 5. III. 25.	1	komfortos	42,1 m ²
4.	Üllői út 83. fszt. 25.	1	komfortos	27,90 m ²
5.	Vágóhíd u. 31-33. 6. ép. fszt. 1.	1	félkomfortos	28,09 m ²
6.	Vágóhíd u. 31-33. 11. ép. fszt. 19.	1	komfortos	28,00 m ²

A lakás bérleti értéke

- (1) A lakás (bruttó) bérleti értéke = alapterület x pontszám x alapérték.
- (2) Az alapérték minden lakásra vonatkozóan megegyezik, mértéke bruttó 1900 forint.
- (3) A lakás minőségétől függő minimális pontszám:

A lakás komfortfokozatától függő alappontszámot korrigálni kell a csökkentő, illetve a növelő tényezők értékével. Az így kapott értéket meg kell szorozni a lakás elhelyezkedésének megfelelő övezetbe tartozó szorzószámmal.

Amennyiben a számítás a komfortfokozattól függő minimális pontértéknél kevesebbet ad, az eredményt a minimális értékre kell módosítani.

A komfortfokozattól függő minimális pontszám:

Összkomfortos	60 pont
Komfortos	60 pont
Félkomfortos	35 pont
Komfort nélküli	25 pont
Szükséglakás	20 pont

- (4) A komfortfokozattól függő alappontszám:

Összkomfortos	100 pont
Komfortos	100 pont
Félkomfortos	52 pont
Komfort nélküli	40 pont
Szükséglakás	32 pont

- (5) Csökkentő tényezők

- társbérleti lakrész	-40 pont
- a legalább félkomfortos lakásban a főzőhelyiség vagy a fürdőhelyiség nem fűtött	-5 pont
- a legalább félkomfortos lakásban a melegvíz ellátás a főzőhelyiségből hiányzik	- 5 pont
- a legalább félkomfortos lakásnak nincs közlekedő helyisége	- 5 pont
- a lakásban fürdőhelyiség helyett zuhanyzó (mosdó) fülke van	- 5 pont
- a lakás valamennyi ablaka fával nem rendelkező zárt udvarra néz és az épület legfelső szintje átlagosan	
a) két szinttel van magasabban	- 5 pont
b) három vagy több szinttel van magasabban	- 10 pont
- felvonó nélküli épületben a lakás	
a) a harmadik emeleten van	- 5 pont
b) a negyedik vagy annál magasabb emeleten van	- 10 pont
- a lakás alagsorban van, kétharmadát meghaladó mértékben a terepszint alatt	- 10 pont
- a lakásban talajvíz miatt fálnedvesedés tapasztalható legalább 2 m ² falfelületen	- 20 pont

- a lakásban – faanyagvédelmi szakvélemény megállapítása szerint – egészségre káros gombafertőzés van - 10 pont
 - a lakás gázellátással nem rendelkezik - 10 pont
 - az épület aládúcolt - 5 pont
 - a lakás aládúcolt -10 pont

 - az épület 15-25 éve épült vagy részesült felújításban - 4 pont
 - az épület 25 éven belül nem részesült felújításban - 8 pont
 - bauxitbetonos épület esetében lakásonként - 5 pont
- (6) Növelő tényezők
- a lakásban egynél több WC van + 5 pont
 - a lakásban egynél több fürdőhelyiség van + 10 pont
- (7) Övezeti szorzó 1,0
- | | |
|---------------------------------------|-----|
| kivéve: bontandó-felújítandó épületek | 0,6 |
| Aszódi úti lakótelep, Gyáli út | 0,6 |
- (8) Társbérleti lakrészek közösen használt területét a kizárólagosan használt lakrészek területének arányában kell megosztani.

A lakások víz- és csatorna használatának normatív mennyisége
(m³/hó)

„A” táblázat A bérlakást négyen, vagy annál többen használók esetén

LAKÓSZOBÁK SZÁMA					
komfort fokozat	1	1+1/2	2	2+1/2	3 és több
összkomfortos	20	22	24	25	26
komfortos					
félkomfortos	14	16	18	20	22
komfort nélküli és szükségglakás	12	14	15	17	20

„B” táblázat A bérlakást hárman használók esetén

LAKÓSZOBÁK SZÁMA					
komfort fokozat	1	1+1/2	2	2+1/2	3 és több
összkomfortos	17	19	20	21	24
komfortos					
félkomfortos	15	17	19	20	22
komfort nélküli és szükségglakás	10	12	14	16	18

„C” táblázat A bérlakást ketten használók esetén

LAKÓSZOBÁK SZÁMA					
komfort fokozat	1	1+1/2	2	2+1/2	3 és több
összkomfortos	15	17	19	20	22
komfortos					
félkomfortos	13	15	17	19	20
komfort nélküli és szükségglakás	8	10	11	13	15

„D” táblázat A bérlakást egyedül használók esetén

LAKÓSZOBÁK SZÁMA					
komfort fokozat	1	1+1/2	2	2+1/2	3 és több
összkomfortos	8	10	12	14	16
komfortos					
félkomfortos	6	8	10	12	14
komfort nélküli és szükségglakás	4	6	8	10	12

Önkormányzati tulajdonban lévő bontandó, felújítandó épületek

I. BONTANDÓ ÉPÜLETEK**Középső-Külső Ferencváros**

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Drégely u. 5.	37824	31	0
2.	Drégely u. 9.	37826	30	5
3.	Drégely u. 10.	37842	32	0
4.	Drégely u. 12.	37841	50	0
5.	Drégely u. 16.	37839	42	0
6.	Drégely u. 18.	37838	43	0
7.	Földvály u. 5.	38147	21	0
8.	Gubacsi út 21.	38149	52	3
9.	Koppány u. 3.	38168	46	0
10.	Vágóhíd u. 10.	38012	26	0
Összesen:			404	8
BONTANDÓ MINDÖSSZESEN:		Épületek:	10 db	
		Lakások:	404 db	
		Helyiségek:	8 db	

II. FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK

Rehabilitációs terület

Sorszám	Ingyatlan címe	Ingyatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Balázs B. u. 27/B	37764	24	0
2.	Ernö u. 28.	37256	41	0
3.	Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.)	37731	22	1
4.	Gát u. 8.	37717	21	0
5.	Gát u. 10.	37718	24	2
6.	Gát u. 14.	37720	16	0
7.	Gát u. 15. (Lenhossék u. 5.)	37749	28	2
8.	Gát u. 22.	37753	36	1
9.	Gát u. 23.	37745	14	0
10.	Gát u. 24-26.	37754	48	1
11.	Gát u. 25.	37744	17	3
12.	Haller u. 48.	37806	36	3
13.	Haller u. 50.	37805	43	3
14.	Haller u. 52.	37796	60	2
15.	Haller u. 54.	37786	30	5
16.	Lenhossék u. 12.	37722	29	1
17.	Márton u. 8/A.	37755	31	1
18.	Márton u. 8/B.	37756	21	0
19.	Márton u. 13.	37769	43	2
20.	Mihálkovics u. 14.	37270	53	2
21.	Sobieski J. u. 3.	37784	28	1
22.	Sobieski J. u. 5.	37783	34	1
23.	Sobieski J. u. 7.	37782	30	0
24.	Sobieski J. u. 9.	37781	31	0
25.	Telepy u. 2/C.	37788	30	0
26.	Telepy u. 34.	37241/20	48	0
27.	Üllői út 83.	37169	22	4
28.	Üllői út 85.	37170	17	2
29.	Üllői út 87.	37172	14	2
Összesen :			97	41

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingyatlan címe	Ingyatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Földvály u. 3.	38146	35	1

2.	Földváry u. 7.	38148	40	0
3.	Haller u. 4.	37939	73	2
4.	Soroksári út 84.	38145	50	1
5.	Vágóhíd u. 31-33.	38286/6	94	2
Összesen:			292	6

FELÚJÍTANDÓ MINDÖSSZESEN:	Épületek:	34 db
	Lakások:	1229 db
	Helyiségek:	47 db

Nem eladható helyiségek

Sorszám	Bérlemény címe	Bejárat	Alapterület (m ²)
1	Ráday u. 4. Földszint I.	utcai	76
2	Ráday u. 4. Földszint II.	utcai	51
3	Ráday u. 5. Földszint II.	utcai	285
4	Ráday u. 5. Földszint VIII.	utcai	110
5	Ráday u. 7. Földszint 1.	utcai	32
6	Ráday u. 7. Földszint 12/b	utcai	58
7	Ráday u. 9. Földszint I.	utcai	74
8	Ráday u. 9. Földszint II.	utcai	173
9	Ráday u. 11-13. Földszint I.	utcai	305
10	Ráday u. 11-13. Földszint II.	utcai	131
11	Ráday u. 14. Földszint I.	utcai	32
12	Ráday u. 15. Földszint III.	utcai	31
13	Ráday u. 16. Földszint IX.	utcai	38
14	Ráday u. 16. Földszint V.	utcai	40
15	Ráday u. 16. Földszint VIII.	utcai	55
16	Ráday u. 16. Földszint XI.	utcai	251
17	Ráday u. 16. Földszint XII.	utcai	29
18	Ráday u. 17. Földszint I.	utcai	90
19	Ráday u. 18. Földszint I.	utcai	113
20	Ráday u. 18. Földszint II.	utcai	91
21	Ráday u. 19. Földszint I.	utcai	114
22	Ráday u. 21. Földszint IV.	utcai	40
23	Ráday u. 22. Földszint I.	utcai	131
24	Ráday u. 23. Földszint IV.	utcai	72
25	Ráday u. 25. Földszint II.	utcai	93
26	Ráday u. 27. Pince I.	udvari	82
27	Ráday u. 27. Földszint II.	utcai	218
28	Ráday u. 29. Földszint 4.	utcai	73
29	Ráday u. 29. Földszint 5.	utcai	46
30	Ráday u. 29. Földszint 6.	utcai	52
31	Ráday u. 31/b-j-k. B. ép. Földszint II.	utcai	67
32	Ráday u. 31/b-j-k. J. ép. Földszint VII.	utcai	24

33	Ráday u. 31/b-j-k. K. ép. Földszint XII.	udvari	159
34	Ráday u. 32. Földszint II.	utcai	44
35	Ráday u. 32. Földszint III.	utcai	314
36	Ráday u. 33/a. földszint II.	utcai	61
37	Ráday u. 33/b. földszint I.	utcai	89
38	Ráday u. 33/b. földszint II.	utcai	39
39	Ráday u. 33/b. földszint IV.	utcai	20
40	Ráday u. 33/b. földszint V.	utcai	20
41	Ráday u. 34. Földszint 2.	utcai	73
42	Ráday u. 34. Földszint 3.	utcai	225
43	Ráday u. 37. Földszint I.	utcai	33
44	Ráday u. 37. Földszint II.	utcai	47
45	Ráday u. 38-40. B. ép. Földszint II.	utcai	29
46	Ráday u. 38-40. B. ép. Földszint III.	utcai	86
47	Ráday u. 39. Földszint I.	utcai	217
48	Ráday u. 39. Földszint II.	utcai	54
49	Ráday u. 39. Földszint III.	utcai	24
50	Ráday u. 41. Földszint I.	utcai	53
51	Ráday u. 41. Földszint III.	utcai	24
52	Ráday u. 43-45. B. ép. Földszint II.	utcai	97
53	Ráday u. 49. Földszint E.	utcai	41
54	Ráday u. 52. A. ép. Földszint II.	utcai	44
55	Ráday u. 52. A. ép. Földszint III.	utcai	28
56	Ráday u. 55. Földszint II.	utcai	41
57	Ráday u. 56. Földszint I.	utcai	60

Általános indokolás

A jelenleg hatályos lakásrendelet 14 évvel ezelőtt született. A rendelet szövegében a hosszú időszak önmagában is sok tartalmi változtatást indokolt. A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszakban a jogalkotó által megalkotott egyes rendelkezések nem érték el a kívánt joghatást, melyek egy része nem került azonban hatályon kívül helyezésre. Az új eljárási szabályok egy része is a rendelet gyakorlati alkalmazását nehezítette, amin módosítani indokolt. A korábbi módosítások a rendelet szövegének áttekinthetőségét is nehezítették, ezért a szükséges javítások átvezetése nem egy újabb módosítást, hanem egy új rendelet megalkotását indokolja.

Részletes indokolás

1. §-hoz

Meghatározza a Rendelet hatályát, azaz, hogy a Rendelet mely ingatlanok vonatkozásában alkalmazandó.

2. §-hoz

Az eseti döntést igénylő feladatokat a Hivatal szervezeti keretein belül, míg a folyamatos rendszeres tevékenységet a közszolgáltató tevékenységet végző FEV IX. Zrt. által célszerű ellátni. A fizetési fegyelem, illetve a közös együttélés szabályainak betartatása elengedhetetlen a felelős vagyongazdálkodáshoz.

3. §-hoz

Szükséges a Rendeletben szereplő speciális fogalmak, rendelkezések meghatározása.

4. §-hoz

Az Önkormányzat elkötelezett a kerületi szociális bérlakás-rendszer fenntartásában, azonban a rossz műszaki állapotú, és alacsony komfortfokozatú lakások felszámolásához a felhasználható lakásokkal való takarékos gazdálkodás is hozzátartozik, ezért a korábbi rendelet szabályozásához képest csökkenteni indokolt a szociális alapon bérbe adható lakásszám, valamint az átláthatóság érdekében a döntési mechanizmus megváltoztatását.

5. §-hoz

A nyilvántartott 1700 lakáskérelem megújítását követően évente 2 lakás biztosítására van lehetőség a pályázaton részt vevő kérelmezők részére.

6. §-hoz

A 2013-ban bevezetett LÉLEK-program eredményei alapján szükségeszerű annak folytatása.

7. §-hoz

A Rendelet jelen szakaszában szereplő esetek bekövetkezésekor szükséges a gyorsabb, sokszor azonnali döntéshozatal, így ezen esetekben a bérbeadói jogokat a polgármesternek indokolt gyakorolni.

8. §-hoz

A Lakástörvényben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges.

9. §-hoz

A Lakástörvényben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges.

10. §-hoz

A rossz műszaki állapotú, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítása, bontása miatti kihelyezést szabályozza a rendelkezés. A korábbi, 450.000 Ft/m² térítési összeget az ingatlanpiaci változások miatt szükséges 500.000 Ft/m² összegre megemelni.

11. §-hoz

A rendelkezés lehetőséget biztosít a bérlők élethelyzetében bekövetkezett változások kezelésére, például ha a bérlő megromlott egészségi állapota miatt ápolásra szorul, és ellátását szociális otthonban, vagy vidéki rokonainál tudja megoldani. Rendszeres bérlői igény továbbá, hogy – jellemzően egyedül maradt idősebb, alacsony jövedelmű személyek – kisebb, alacsonyabb fenntartási igényű lakásba költöznének, melyre vonatkozóan rendelkezéseket a Rendeletben rögzíteni.

12. §-hoz

Lakástörvényben rögzített rendelkezés átültetése szükséges a helyi szabályozásba.

13. §-hoz

Lakástörvényben rögzített rendelkezés átültetése szükséges a helyi szabályozásba.

14. §-hoz

A Lakástörvény rendelkezése szerint az albérletbe adáshoz történő hozzájárulás feltételeit az önkormányzati rendelet határozza meg. A korábbi rendeleti szabályozás változatlan maradt.

15. §-hoz

Lakástörvényben rögzített előírás, a korábbi rendeletben szereplő tartalommal.

16. §-hoz

A jelenlegi önkormányzati lakásokban lévő társbérleti jogviszonyra vonatkozóan szükséges rendelkezéseket a Rendeletben rögzíteni.

17. §-hoz

A lakbér, víz és csatornahasználati díjra vonatkozóan korábbi rendeleti előírás változatlan fenntartása indokolt.

18. §-hoz

A jogcím nélkül használt lakások után a Lakástörvény használati díj fizetési kötelezettséget ír elő, a díjemelés mértékét és feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni, melyeket a rendelet rögzít.

19.§-hoz

A bérlő karbantartási kötelezettségét írja elő a korábbi rendeleti előírásnak megfelelően. A lakásgazdálkodás keretében jellemzően a 30 m² alatti lakások önállóan nem hasznosíthatóak, ugyanakkor a csatolás lehetőségének biztosításával a szomszédos lakás bérlői – saját költségen – komfortosabb, korszerűbb életteret alakíthatnak ki.

20.§-hoz

Az önkormányzat és intézményeiben dolgozók részére bérlakás biztosítása indokolt annak érdekében, hogy támogassuk a magasan képzett szakemberek lakhatását, és megakadályozzuk az elvándorlásukat.

21. §-hoz

A szociális lakásgazdálkodás keretein belül nehezen, vagy egyáltalán nem hasznosítható nagy alapterületű lakásokat piaci alapon javasolt bérbe adni. A bérleti díj mértékének emelése az elmúlt években bekövetkezett lakáspiaci bérleti díjak emelkedését tükrözi.

22. §-hoz

A Lakástörvény alapján az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A korábbi rendeletben szereplő, életvédelmi célra (légó) kijelölt kategória megszűnt, mert ilyen helyiségek ma már ténylegesen nincsenek, továbbá a vállalkozásfejlesztési tevékenység céljára biztosítható helyiségre vonatkozó rendelkezés is megszűnik, mert ilyen célra tényleges igénybevétel nem volt.

23. §-hoz

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A cél azon helyiségek bérbeadásának megkönnyítése, melyek esetében elhelyezkedésük vagy műszaki állapotuk miatt a pályázat keretében történő bérbeadás nem vezetett eredményre. A rendelkezés miatt ezen helyiségek hasznosítása egyszerűbb, gyorsabb eljárást tesz lehetővé.

24. §-hoz

A Lakástörvényben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges.

25. §-hoz

Lehetőséget biztosít a helyiség bérlője számára, hogy piaci igények megváltozása esetén változtasson a helyiségben végzett tevékenységén.

26.§-hoz

A Lakástörvény előírja, hogy a helyiségek bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg.

27. §-hoz

Az 5. számú melléklet II. pontja tartalmazza a felújítandó épületek listáját. Az ezekben az épületekben található lakások eladására kizárólag az épület teljes felújítását követően lesz lehetőség, az elmúlt 30 év gyakorlatának megfelelően.

28. §-hoz

Az Önkormányzat továbbra is elkötelezett abban, hogy a bérbe adott lakásokat kizárólag ezen szakaszban meghatározott személyeknek lehet eladni, tehát külső, harmadik szereplő, befektető nem vásárolhat bérbeadás útján hasznosított önkormányzati ingatlant.

29. §-hoz

A Lakástörvényben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges. Tekintettel a szociális alapú bérleti jogviszonyra, indokolt a részletfizetési lehetőség fenntartása.

30. §-hoz

A Lakástörvényben, mint magasabb rendű jogszabályban meghatározott előírások rendeleti rögzítése szükséges.

31. §-hoz

A Lakástörvény meghatározza, hogy az önkormányzat az elidegenítésből származó bevételeit milyen célokra és beruházásokra fordíthatja. A felhasználás részletes szabályait önkormányzat rendeletben kell meghatározni.

32. §-hoz

A korábbi rendelet lehetőséget adott bizonyos feltételekkel – különleges önkormányzati érdek esetén – a Ráday utcai helyiségek elidegenítésére is, ennek megszüntetésére indokolt a nem elidegeníthető helyiségeket meghatározásával.

33.§-hoz

A korábbi rendeletünk az üres helyiségek eladását a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hatáskörébe utalta, jelen Rendeletben a nagyobb átláthatóság érdekében az 50 millió Ft értéket meghaladó ingatlanok esetén indokolt ezen jogot a Képviselő-testülethez telepíteni.

34.§-hoz

Területbérleti szerződéssel azon bérlők rendelkeznek, akik garázsfelépítményüket saját költségen létesítették, így indokolt a szabályozás további fenntartása.

35.§-hoz

A Rendeletben meghatározott célok eléréséhez szükséges a Lakáskérelmek felülvizsgálata, illetve a piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének egységesítése.

A rendelet hatályba lépéséről, valamint a hatályos önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről indokolt rendelkezni, mivel új rendelet kerül megalkotásra.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló /2020.(.....) önkormányzati rendelet megalkotásához

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása pozitív, az önkormányzati tulajdonú lakásokban élők életminőségének javulása következtében.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A költség elven történő bérbeadás bevezetése, a piaci alapon bérebe adott lakások bérleti díjának emelése, továbbá a korábbi rendeletben szereplő lakás-, és helyiség bérleti díj csökkentés eseteinek szűkítése következtében az Önkormányzat bevételei növekedni fognak. Ugyanakkor a rossz lakásokat tartalmazó önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítása, bontása, illetve az ezt megelőző kiürítése jelentős költségvetési forrásokat igényel.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi következmények

A komfortosabb, magasabb színvonalon kialakított lakásokba költözők egészségügyi körülményei lényegesen javulnak.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtása az adminisztrációs terheket minimális mértékben növelik, tekintettel az egyes döntési jogkörök megváltozására.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

7. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A korábbi rendelet 2006-ban, 14 évvel ezelőtt született, az azóta eltelt időszakban a jogszabályi környezet, a bérleti igények és a tulajdonosi célok is jelentősen megváltoztak. A rendelet, többszöri, gyakori módosítása miatt a kerületi polgárok számára is átláthatatlanná vált, ezért a további módosítások átvezetése helyett egy új rendelet megalkotása elengedhetlenné vált.