

**A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestületének
.../2012. (...) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó
szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete a helyi önkormányzatokról szóló többszörösen módosított 1990. évi LXV. törvény 16.§-ának (1) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, valamint az 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján, a Fővárosi Közgyűlés 17/2006.(IV.14.) rendeletét figyelembe véve a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendeletének (továbbiakban R.) módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

Az R. 1. § (1) bekezdés hatályát veszti

2. §

(1) Az R. 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A lakások és helyiségek tekintetében

- a) a bérbeadási, felújítási, elidegenítési és pályázat kiírási feladatokat - a Képviselőtestület, a Képviselőtestület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó, kiíró),
- b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.) látja el.

(2) Az R. 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A lakásokra és helyiségekre a bérleti szerződést a 7/A.§, a 9.§, és 19/A (9), valamint a 20. § (5) bekezdés alapján bérbe adott lakások és helyiségek kivételével, határozatlan időre kell kötni.

(3) Az R. 2.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A lakások és helyiségek közötti átminősítéshez 30 m²-ig a Gazdasági Bizottság, a fölött a Képviselőtestület 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.

(4) Az R. 2. § kiegészül egy új (4) bekezdéssel:

A kiíró

- a pályázati felhívást részben vagy egészben a határidő letelte előtt indokolás nélkül visszavonhatja, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező helyen köteles a határidő lejárta előtt hirdetményt közzétenni, fenntartja azon jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa

(5) Az R. 2. § kiegészül egy új (5) bekezdéssel:

A lakás/helyiség bérlő általi bérbeadóra tartozó, de helyette elvégzett munkák 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 Bizottság jogosult dönteni.

3. §

(1) Az R. 3. § (1) bekezdés hatályát veszti

(2) Az R. 3. § (4) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

Hirdetési helyszín: hirdetmény esetén a Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek hirdetőtáblái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy ingatlanhirdetési újság

4. §

(1) Az R. 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6) és (7) bekezdése)

(2) Az R. 4. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján lakás bérbeadásáról

- a) szociális alapon évente legfeljebb 20 esetben,
- b) piaci alapon évente legfeljebb 10 esetben (a 19/A § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján)
- c) ideiglenes elhelyezésről (9. § (1) és (4) bekezdés) azon kérelmezők részére

akik esetében

- 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/ek családban nevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy
- a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható,
- a kérelmező önhibáján kívül veszítette el korábbi lakását,
- d) minőségi csere esetén (7/A §)

(3) Az R. 4. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a

mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a FEV IX. 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 megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

(4) Az R. 4. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A bérbeadó a bérleti szerződést írásban, cserelakás felajánlása nélkül is felmondhatja, ha

- a bérlő a *14.§ szerinti lakbért és 16.§ szerinti külön szolgáltatás díját* a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,
- a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak,
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

A fenti kikötéseket a bérleti szerződésben szerepeltetni kell.

(5) Az R. 4. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A bérbeadó a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtarozással rendelkező bérlő bérleti szerződését – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában, valamint közjegyzői tartozás-elismerő nyilatkozat – melynek költségét az önkormányzat vállalja - benyújtása esetén szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.

5. §

A 7. § (6) bekezdése alatti bekezdés megjelölése nélküli mondat elmarad:

Korábbi lakását jogszerűen elhagyó, illetve elhagyására kötelezett személy elhelyezése

6. §

(1) Az R. 8. § (1) bekezdése hatályát veszti

(2) Az R. 8. § (2) bekezdése hatályát veszti

7. §

(1) Az R. 9. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,

- a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,
- b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült illetve annak életveszélyes állapotát az építésügyi hatóság megállapította és elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni

- c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat lakbér vagy külön szolgáltatási vagy közüzemi díjtartozás 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) akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)

(2) Az R. 9. § (3) bekezdése hatályát veszti

(3) Az R. 9. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, illetve a (6) és (7) bekezdés esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről.

(4) Az R. 9. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján legfeljebb 1 szoba, komfortos lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

(5) Az R. 9. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére a rendőrkapitány javaslatára a Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 lakás bérbeadásáról. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya a kerületi rendőrkapitányságon 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

8. §

(1) Az R. 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A pénzbeli térítés mértéke

- az (1) bekezdés a) pontja esetén

a) bontandó, felújítandó épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 100 %-a,

b) az épület bontása, felújítása miatt kiürítés alatti épületben lévő lakásnál a 10. §

(4) bekezdésében meghatározott érték legfeljebb 90 %-a,

c) 5 éven belül felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 75 %-a,

d) 5 éven túl felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 50 %-a.

- az (1) bekezdés b) pontja esetén legfeljebb a bérleti értékek különbözetének 75 %-a.

(2) Az R. 11. § kiegészül egy új (2/A) bekezdéssel

A pénzbeli térítés mértékét a Gazdasági Bizottság állapítja meg, melynél figyelembe kell venni

a) a (2) bekezdés a), c), d) pontban meghatározott esetekben

- a bérlő által végzett komfortfokozat növekedés értéke, amennyiben az a bérbeadó hozzájárulásával, de a bérlő finanszírozásával valósult meg,

- a bérleti jogviszony keletkezésének módját, annak kezdő időpontját,

- a bérleti jogviszony megszüntetésének bérlői indokát,
 - a lakás műszaki állapotát.
- b) a (2) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott esetekben
- a lakás bérlésével és fenntartásával kapcsolatos költségek fizetési morálját,
 - a bérleti jogviszony megszüntetésének önkormányzati érdekét.

9. §

(1) Az R. 19/A § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Bérbeadhatók piaci alapon is bérlakások:

- az üres, 60 m² feletti önkormányzati bérlakások a (7)-(12) bekezdések szerint lebonyolított pályázat eredményeként,
- az üres 50 m² feletti önkormányzati lakások a 4. § (6) bekezdés szerinti döntés alapján.

(2) Az R. 19/A § (6) bekezdése hatályát veszti

(3) Az R. 19/A § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A pályázatot az nyeri meg aki a bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja, a zárt borítékban, határidőben benyújtott pályázati jelentkezési lapon. Amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, a nyertes személyéről a – a pályázó jövedelmi helyzetét, a lakásba együttköltözők számát figyelembe véve – a Gazdasági Bizottság dönt. A bérleti szerződést a vállalt összeg befizetését követően erre az időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.

(4) Az R. 19/A § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép

Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad.

A nem nyertes pályázóknak a letét összegét a versenytárgyalástól 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.

(5) Az R. 19/A § (12) bekezdése hatályát veszti

10. §

(1) Az R. 20. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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 játékkerem,

- d) a folytatni kívánt tevékenységhez szükséges szakhatósági hozzájárulást, vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés, cégkivonat, a bejegyzésről szóló bírósági végzés hiteles másolatát mellékeli,
 - e) vállalja a 24.§ (2) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,
 - f) vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,
 - g) vállalja, hogy az épület felújítása. bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat.
 - h) vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését.
 - i) hogy a a Bérbeadói értesítés kézhezvételét követően közjegyzői tartozás elismerő nyilatkozatot tesz, és azt a bérleti szerződés megkötése előtt bérbeadónak benyújtja,
 - j) vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,
 - k) vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,
- vállalja, hogy a bérbeadó által engedélyezett albérlet, üzemeltetési szerződés esetén kizárólag természetes személynek, vagy átlátható szervezetnek adja albérletbe vagy üzemeltetésbe a helyiséget.

(2) Az R. 20. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A bérleti szerződésbe kell foglalni az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó *azonnali felmondással él*:

- a) a bérfizetési kötelezettség felszólítás ellenére való nem teljesítése,
- b) a tevékenység engedély nélküli megváltoztatása,
- c) a helyiség engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe adása,
- d) a bérlő az előírt határidőn belül nem köti meg közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra),
- e) a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, szemét-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,
- f) a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag jogszabályokban előírt értékének túllépése,
- g) a bérlő, illetve az albérelő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.

(3) Az R. 20. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

Határozott idejű bérleti szerződést kell kötni

a) legfeljebb 10 évre

- az életvédelem céljára kijelölt
- a Képviselőtestületi döntéssel kulturális célra bérbe adott
- a közérdekűnek nyilvánított (21.§ (1) b) pontja) vagy kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek bérbe adott helyiségekre.

Ha a polgári védelmi parancsnokság az életvédelmi célra való kijelölést megszünteti, a bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakítható.

b) ha a bérbeadó a bérlő bérleti jogviszonyát bérleti díj vagy egyéb díjak nem fizetése miatt felmondta a polgármester döntése alapján

- ha a bérlő a végrehajtási eljárás lezárulta előtt a tartozást teljes egészében - beleértve a felmondással (kiürítéssel) kapcsolatban felmerült valamennyi költséget is- kiegyenlítette határozatlan időre,

- ha a bérlő részletfizetési kérelmet nyújtott be legfeljebb 2 év határozott időre
Részletfizetés esetén csak akkor köthető bérleti szerződés, ha a bérlő közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot nyújt be a fennmaradó tartozás, illetve az 1 évre vonatkozó fizetési kötelezettsége tekintetében.

Az 2 év leteltét követően a bérleti szerződés meghosszabbításáról vagy határozatlan idejűvé alakításáról a polgármester dönt.

(4) Az R. 20. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A bérlő köteles a víz-, csatorna használatra valamint a szemétszállításra a szolgáltatóval közvetlenül – a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül - szerződést kötni, és azt a bérbeadónak bemutatni. A szerződés megkötésének időpontjáig a bérlő a bérbeadónak a 10. sz. mellékletben meghatározott normatív mennyiség (m³) és a mindenkor érvényes víz- és csatornahasználati, valamint szemétszállítási díjak (liter) szorzata alapján kiszámított átalánydíjat köteles fizetni.

A szerződéskötés elmulasztása esetén a (3) bekezdés szerint kell eljárni.

11. §

(1) Az R. 21. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig pályázat nélkül adható bérbe helyiség

a) az önkormányzat által alapított

aa) alapítványoknak,

ab) gazdasági társaságoknak,

ac) közhasznú társaságoknak

a Képviselőtestület minősített többséggel hozott döntése alapján,

b) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a tevékenység folytatását a Képviselőtestület minősített többséggel közérdekűnek nyilvánítja, vagy kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek

c) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a helyiség üres, jogszerű használattal nem terhelt, és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő helyiség bérlője, tulajdonosa kéri,

d) 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,

e) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén (22.§),

f) hirdetményi úton, ha a helyiség nem társasházban van, vagy ha két egymást követően kiírt pályázat eredménytelen volt (23.§),

g) a bérleti szerződés cserehelyiséggel történő felmondása esetében (35.§ (5)),

(2) Az R. 21. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Az (1) bekezdés b) pont és a c) pont esetében a megszerzési díjat – figyelembe véve a kérelmező által folytatni kívánt tevékenységet, a fizetési kötelezettségének eddigi, határidőben történő teljesítését, a szolgáltatókkal kötött szerződések meglétét – a Gazdasági Bizottság el is engedheti, a bérleti díjat mérsékelheti.

(3) Az R. 21. § kiegészül egy új (3) bekezdéssel:

Amennyiben a bérleti szerződésben a 20.§ (2) g.) 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 térítés adható. A térítés tartalmazza a bérlő által befizetett használatbavételi, igénybevételi, megszerzési díjat is.

12. §

(1) Az R. 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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 20. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,
- a vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységnél a 17.§ (1) szerinti személyek.

(2) Az R. 22. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a felek a szerződést benyújtják,
- a régi bérlő megfelel a 20. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek,
- a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 20.§ (3) bekezdés szerinti felmondási ok egyike sem,
- az új bérlő is megfelel a 20.§ (2) bekezdés szerinti követelményeknek,
- az albérelő, üzemeltető is megfelel a 20.§ (2) bekezdés szerinti követelményeknek,
- albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.

13. §

(1) Az R. 23. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

A hirdetményben az egyes helyiségekre vonatkozóan:

- helyreállítási kötelezettség köthető ki,
- szerepeltetni kell a bérbeadó által ajánlott bérleti díjat,
- továbbá a 20. § (2) és a (8) bekezdésben meghatározott követelményeket.

(2) Az R. 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Ajánlatot bárki benyújthat, aki a bérlővé válás 20.§ (2) bekezdése feltételeinek megfelel.

(3) Az R. 23. § kiegészül egy (4) bekezdéssel:

Amennyiben a hirdetmény 2 hónapon át történő kifüggesztésével a meghirdetett üres helyiségekre nincs jelentkező, úgy

- a) a nem társasházban lévő, nem utcai bejárattal rendelkező üres helyiségeket a Képviselőtestület döntése alapján az állományból törölni kell,
- b) a társasházban lévő, nem utcai bejárattal rendelkező 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.

14. §

- (1) Az R. 24. §-ának címe helyébe a következő cím lép:
Megszerzési díj, bérleti díj, használati díj
- (2) Az R. 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőtől történő vásárlás vagy átvétel, 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.
- (3) Az R. 24. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
Az önkormányzati intézmények, önkormányzat által alapított alapítványok, gazdasági és közhasznú társaságok – a FB Kft-t kivéve - bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.
- (4) Az R. 24. § kiegészül egy új (6) bekezdéssel:
A helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű

15. §

- (1) Az R. kiegészül egy új 24/A §-sal, az alábbi címmel
A közérdekűvé nyilvánított tevékenységet folytató bérlők részére bérbeadott helyiségekre vonatkozó különös szabályok
- (2) Az R. kiegészül egy új 24/A § (1) bekezdéssel.
E rendelet 21. § (1) bekezdés b) pontja alapján a bérlővel a bérleti szerződés akkor köthető meg – a 20. § (2) bekezdésben foglaltak mellett -, ha a bérlő Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatával együttműködési szerződést köt a bérbeadás időtartamára.
- (3) Az R. kiegészül egy új 24/A § (2) bekezdéssel:
Bérbeadó a bérleti szerződést akkor is felmondhatja, ha a bérlő az együttműködési szerződésében vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget.
- (4) Az R. kiegészül egy új 24/A § (3) bekezdéssel:
A felmondást követően a helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni.

16. §

- Az R. 28. § (6) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:
A fennálló vételárhátralék biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni. A lakást csak a fennálló vételárhátralék kifizetése, vagy annak másik saját tulajdonra történő átterhelése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni.

17.§

- Az R. 32. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
Az elidegenítésről a vagyონrendeletben meghatározott feltételekkel az értékhatártól

függően meghatározott tulajdonosi joggyakorló dönt.

18.§

- (1) Az R. 33. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
A pályázati kiírásban bérbeadás esetére a 20. § előírásait, eladás esetén a minimális vételárat is szerepeltetni kell.
- (2) Az R. 33. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
Pályázatot bárki benyújthat, aki a 20.§ előírásainak megfelel, és bérbeadás esetén a megszerzési díj-, eladás esetén a vételár 10%-át befizette.
- (3) Az R. 33. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
A nyertessel a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertes hibájából nem jön létre, és a pályázati kiírás tartalmazta, valamint a versenytárgyaláson meghatározásra került a második legjobb ajánlattevő, akkor vele, ha az ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal marad el, a szerződés megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni.
- (4) Az R. 33. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
A 10 m² alapterületnél nagyobb, utcai bejárattal rendelkező helyiségek kivételével a társasházban lévő minden egyéb helyiséget, valamint a két eredménytelen pályázaton szereplő üres helyiségek tulajdonjogát a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosainak/bérlőinek
- a) a forgalmi érték legalább 30 %-áért lehet felajánlani a Gazdasági Bizottság döntése alapján. Amennyiben a felajánlást követő 30 napon belül a helyiségre több vételi ajánlat is érkezik, úgy a nyertest versenytárgyaláson kell kiválasztani.
 - b) az a) pontban meghatározott kétszeri eredménytelen felajánlást követően a Gazdasági Bizottság döntése alapján a helyiség a forgalmi érték 10 %-áért felajánlható. Amennyiben a felajánlást követő 30 napon belül a helyiségre több jelentkezés is érkezik, úgy a nyertest a Gazdasági Bizottság választja ki, figyelembe véve a folytatni kívánt tevékenységet,
 - c) amennyiben az a) és b) pontban meghatározott felajánlások eredménytelenek voltak, úgy először az a) pontban, majd kétszeri eredménytelen felajánlás után a b) pontban meghatározott feltételekkel, és új eljárási rend mellett nyilvánosan kell meghirdetni a helyiség tulajdonjogát.

- (5) Az R. 33. § (8) bekezdése hatályát veszti

19. §

- (1) Az R. 34. § (2) bekezdése hatályát veszti
- (2) Az R. 34. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

Területbérleti szerződés alapján hasznosított helyiség bérlő részére történő értékesítése esetén a forgalmi érték a földrészlet értéke, a vételárról és az adható kedvezményekről a Gazdasági Bizottság jogosult dönteni.

20. §

(1) Az R. 35. § (2) bekezdése hatályát veszti

(2) Az R. 35. § (5) bekezdése hatályát veszti

(3) Az R. 35. § kiegészül egy új (10) bekezdéssel:

A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj – bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján - a rendelet hatályba lépését követő hónaptól számított 1 év időtartamra legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.

21. §

(1) Az R. 6. számú melléklete az alábbiak szerint módosul

I. Bontandó épületekből	<u>átkerül</u>	<u>a II. Felújítandó épületekbe</u> Haller u. 4. (37939) Vágóhíd u. 31-33. (38286/6)
-------------------------	----------------	--

I. Bontandó épületekből	<u>törlésre kerül</u>	Soroksári út 92. (38138) eladva
-------------------------	-----------------------	---------------------------------

II. Felújítandó épületekből	<u>átkerül</u>	<u>a I. Bontandó épületekbe</u> Balázs B. u. 23. (37712) Balázs B. u. 25. (37762) Balázs B. u. 26/a (37381) Balázs B. u. 26/b (37381) Balázs B. u. 27/b (37764) Balázs B. u. 28/a (37380) Balázs B. u. 28/b (37379) Gát u. 20. (37752) Gát u. 22. (37753) Gát u. 24-26. (37754) Lenhossék u. 7. (37750) Lenhossék u. 9. (37751) Márton u. 8/a (37755) Márton u. 8/b (37756) Márton u. 37. (37219) Sobieski J. u. 7. (37782) Sobieski J. u. 9. (37781) Drégely u. 5. (37824) Drégely u. 9. (37826) Földváry u. 5. (38147)
-----------------------------	----------------	--

Gubacsi út 21. (38149)
Koppány u. 3. (38168)

II. Felújítandó épületekből törlésre kerül

Márton u. 3/a (37803)
(az épület felújítása befejeződött)

(2) Az R. 10. számú melléklet helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

Záró rendelkezések
22. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályon kívül helyeződik.

Budapest 2012. május

Dr. Bácskai János
polgármester

Dr. Nagy Hajnalka
jegyző

Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselőtestülete megalkotja rendeletét a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról.

.Határidő: 15 nap

Felelős: dr. Nagy Hajnalka jegyző

**A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról
szóló 7/2006.(III.16.) sz. rendelet**

10. sz. melléklete

A helyiségek bérlői által fizetendő közüzemi átalányok

Tevékenység	Helyiség alapterülete (m²)	Víz- csatorna normatív mennyiség (m³/hónap)	Szemétszállítási díj Normatív mennyisége (liter)
Szolgáltatási tevékenység	1-25	5	110
	26-50	10	
	50 felett	20	
Terméket előállító vállalkozás	1-50	20	240
	50	30	
Kis- és nagykereskedés	1-25	7	240
	26-50	12	
	50 felett	22	
Vendéglátás	1-25	10	360
	26-50	30	
	50 felett	50	
Raktározás	1-50	3	110