

**A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának  
Képviselő-testületének  
...../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 m<sup>2</sup>-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 jogvita, 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 lejártá 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: hirdetés 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 vesztette 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, túrhetetlen 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 díjtartozással 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 adósságsökkentési 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 m<sup>2</sup> feletti önkormányzati bérlakások a (7)-(12) bekezdések szerint lebonyolított pályázat eredményeként,

az üres 50 m<sup>2</sup> 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 megkötöni. 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 játékterem,
- d) a folytatni kívánt tevékenységhez szükséges szakhatósági hozzájárulást, vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés, cégkivonat, a bejegyzésről szóló bírósági végzés hiteles másolatát mellékel,
- 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 albérlő 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 (m<sup>3</sup>) 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 használatával 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) hirdményi 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 albérlő, 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 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.

### 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 vagyonrendeletben 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 m<sup>2</sup> alapterületnél nagyobb, utcai bejáráttal 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)  
Földvály 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

**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**

<b>Tevékenység</b>	<b>Helyiség alapterülete (m<sup>2</sup>)</b>	<b>Víz- csatorna normatív mennyiség (m<sup>3</sup>/hónap)</b>	<b>Szemétszállítási díj Normatív mennyisége (liter)</b>
<b>Szolgáltatási tevékenység</b>	1-25	5	110
	26-50	10	
	50 felett	20	
<b>Terméket előállító vállalkozás</b>	1-50	20	240
	50	30	
<b>Kis- és nagykereskedés</b>	1-25	7	240
	26-50	12	
	50 felett	22	
<b>Vendéglátás</b>	1-25	10	360
	26-50	30	
	50 felett	50	
<b>Raktározás</b>	1-50	3	110
	50	10	

<p align="center"><b>A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2006. (III. 10.) sz. rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</b></p>	<p align="center"><b>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének.../2012. (...) rendelete a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének 7/2006. (III.10.) sz. rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló rendelet módosításáról</b></p>
<p align="center"><b>I. FEJEZET ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK</b></p>	
<p align="center"><b>1. §</b></p> <p>(1) Az önkormányzat költségvetési szerve feladatainak ellátásához lakást biztosíthat, amely kizárólag a költségvetési szervvel közszolgálati jogviszonyban álló személy részére adható bérbe. A Képviselőtestület határozattal előírhatja, hogy a költségvetési szerv mely munkakörökben foglalkoztatottak számára adhatja bérbe a lakást.</p>	<p>hatályát veszti</p>
	<p><b>Indokolás:</b> Ilyen igény az utóbbi 15 évben nem fordult elő.</p>
<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(1) A lakások és helyiségek tekintetében</p> <p>a) a bérbeadási, felújítási és elidegenítési feladatokat - a Képviselőtestület, a Képviselőtestület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó),</p> <p>b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. (továbbiakban: FV Kft.) látja el.</p>	<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(1) A lakások és helyiségek tekintetében</p> <p>h) a bérbeadási, felújítási, elidegenítési és <b>pályázat kiírási</b> feladatokat - a Képviselőtestület, a Képviselőtestület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó, <b>kiíró</b>),</p> <p>i) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (továbbiakban: FEV IX.) látja el.</p>
	<p><b>Indokolás:</b> A bekezdés pontosítása, kiegészítése vált szükségessé, tekintettel arra, hogy a Hivatal a felhatalmazások alapján pályázatokat ír ki, illetve az FV Kft. beolvadt a SEM IX. Zrt.-be.</p>
<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(2) 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 kivételével, határozatlan időre kell kötni.</p>	<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(2) 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 <b>helyiségek</b> kivételével, határozatlan időre kell kötni.</p>
	<p><b>Indokolás:</b> Pontosítás: a 20. § (5) bekezdés a helyiségek bérbeadását szabályozza már.</p>
<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(3) A lakások és helyiségek közötti átminősítéshez 20 m<sup>2</sup>-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.</p>	<p align="center"><b>2. §</b></p> <p>(3) A lakások és helyiségek közötti átminősítéshez <b>30</b> m<sup>2</sup>-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.</p>
	<p><b>Indokolás:</b> Az elmúlt évek tapasztalati alapján javasoljuk a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozó döntésnél 20</p>

	m <sup>2</sup> -t felemelni 30 m <sup>2</sup> -re (előfordult, hogy 1,5 m <sup>2</sup> plusz miatt már Képviselőtestület elé kellett vinnünk az átminősítést.)
	<p style="text-align: center;"><b>2. §</b></p> <p><b>(4) A kiíró</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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,</li> <li>- fenntartja azon jogot, hogy a pályázatot indokolás nélkül eredménytelennek nyilvánítsa.</li> </ul>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>Ez a rendelkezés nem csak a piaci pályázatokra vonatkozik, hanem az üres lakások, és az üres és bérbeadott helyiségek eladására is, ezért javasoljuk ebben a §-ban általánosan meghatározni.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>2. §</b></p> <p><b>(5) 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</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1.000.000 forint összeghatárig a polgármester,</li> <li>- 1.000.000 forint felett a Gazdasági Bizottság</li> </ul> <p><b>jogosult dönteni.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>Az utóbbi időben előfordult, hogy a (lakás és helyiség) bérlők az önkormányzatra, mint bérbeadóra tartozó munkákat a bérlő végezte el, mely költségeknek a bérleti díjba történő beszámítását, vagy annak egyösszegű megtérítését kérték. Figyelembe véve az önkormányzati költségvetést, a bérbeszámítást javasoljuk, mely semmiféle kifizetéssel nem terhelné meg a költségvetést.</p> <p>Ez a rendelkezés a bérbeadott lakásokra, és a bérbeadott helyiségekre egyaránt vonatkozik, ezért az általános részben kerülne szabályozásra.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p><b>(1) Lakás:</b> az olyan összefüggő helyiségcsoport, amely a helyiségei, közművesítettége, melegvíz ellátása és fűtési módja alapján valamelyik komfortfokozatba - összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli - sorolható</p>
	hatályát veszti
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>Ezt a Lakástörvény szabályozza, ezért nem tartom szükségesnek a helyi rendeletben is megismételni.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p><b>(4) Hirdetési helyszín:</b> hirdetmény esetén a Vagyonkezelési Iroda (Ráday utca 26.) illetve az Ügyfélszolgálati Iroda (Bakáts tér 14., Toronyház utca 3., Ecséri út 19.) hirdetőtáblái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy ingatlanhirdetési újság</p>
	<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p><b>(4) Hirdetési helyszín:</b> hirdetmény esetén a <b>Hivatal ügyfélszolgálatot ellátó helyiségeinek</b> hirdetőtáblái, az önkormányzat honlapja, pályázat esetén az előbbiek és egy ingatlanhirdetési újság</p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>Tekintettel a hivatali helyiségek változására, a költözésekre, javasolom általánosan, pontos címek nélkül meghatározni a hirdetési helyszíneket.</p>

<b>II. FEJEZET</b> <b>ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK</b> <b>LAKÁSOK BÉRBEADÁSA</b>	
<b>4. §</b>	<b>4. §</b>
(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- korábbi lakását jogszerűen elhagyó, illetve elhagyására kötelezett személynek (8.§)</li> <li>- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (6) bekezdése)</li> <li>- minőségi csere esetén (7/A.§)</li> </ul>	(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben: <ul style="list-style-type: none"> <li>- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6) és (7) bekezdése)</li> </ul>
	<b>Indokolás:</b> Az előterjesztés előkészítésének szempontjából körülményes az, hogy a Gazdasági Bizottságnak Polgármester úr javasolja, a Képviselőtestületnek pedig a Gazdasági Bizottság javasolja a piaci alapú „méltányossági” bérbeadást (19/A §), ezért javaslom, hogy a Gazdasági Bizottság döntsön ezekben a méltányossági ügyekben is.
<b>4. §</b>	<b>4. §</b>
(6) A Gazdasági Bizottság a polgármester javaslatára, minősített többséggel dönt lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 20 esetben azon kérelmezők részére, akiknél <ul style="list-style-type: none"> <li>- a kérelmező egészségi állapota indokolja, vagy</li> <li>- a kérelmező életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy</li> <li>- a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/ek családban nevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy</li> <li>- a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható.</li> </ul>	(6) A <b>polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján</b> lakás bérbeadásáról <p><b>a) szociális alapon évente legfeljebb 20 esetben,</b></p> <p><b>b) piaci alapon évente legfeljebb 10 esetben (a 19/A § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján)</b></p> <p><b>c) ideiglenes elhelyezésről (9. § (1) és (4) bekezdés)</b> azon kérelmezők részére akik esetében</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a kérelmező <b>vagy a vele együttköltöző</b> egészségi állapota indokolja, vagy</li> <li>- a kérelmező <b>vagy a vele együttköltöző</b> életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy</li> <li>- a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/ek családban nevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy</li> <li>- a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható,</li> <li>- <b>a kérelmező önhibáján kívül vesztette el korábbi lakását,</b></li> </ul> <p><b>d) minőségi csere esetén (7/A §)</b></p>
	<b>Indokolás:</b> Az előterjesztés előkészítésének szempontjából körülményes az, hogy a piaci méltányosság esetében a Gazdasági Bizottságnak Polgármester úr javasolja, a Képviselőtestületnek pedig a Gazdasági Bizottság javasolja a bérbeadást (19/A §), továbbá a méltányossági bérbeadásoknál és a minőségi cseréknél a bérlőkkel a közvetlen kapcsolat a Polgármester, valamint a Hivatal között van, ezért javaslom, hogy a Gazdasági Bizottság javaslata alapján Polgármester Úr döntsön ezekben az ügyekben is.
<b>4. §</b>	<b>4. §</b>
(11) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – az FV Kft 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	(11) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a <b>FEV IX.</b> 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.	esetén.
	<b>Indokolás</b> A Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. (FV Kft.) beolvadt a SEM IX. Zrt-be, és a Zrt. neve FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt-vé (FEV IX.) változott.
<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(13) A bérbeadó a bérleti szerződést írásban, cserelakás felajánlása nélkül is felmondhatja, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a bérlő a <i>14.§ szerinti lakbért és 16.§ szerinti külön szolgáltatás díját</i> a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,</li> <li>- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,</li> <li>- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,</li> <li>- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,</li> <li>- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.</li> </ul> <p>A fenti kikötéseket a bérleti szerződésben szerepeltetni kell.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(13) A bérbeadó a bérleti szerződést írásban, cserelakás felajánlása nélkül is felmondhatja, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a bérlő a <i>14.§ szerinti lakbért és 16.§ szerinti külön szolgáltatás díját</i> a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,</li> <li>- <b>a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,</b></li> <li>- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást tanúsítanak,</li> <li>- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,</li> <li>- a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,</li> <li>- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.</li> </ul> <p>A fenti kikötéseket a bérleti szerződésben szerepeltetni kell.</p>
	<b>Indokolás:</b> Az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak helyt kell állnia a lakáson belüli bérlői fogyasztásokért is, azaz a szolgáltatók amennyiben nem tudják a bérlőtől behajtani a tartozást, a tulajdonosra terhelik.
<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(14) A bérbeadó a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtartozással rendelkező bérlő bérleti szerződését – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a tartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy az adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.</p>	<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p>(14) A bérbeadó a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtartozással rendelkező bérlő bérleti szerződését – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a <b>lakbértartozás</b> legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a <b>lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében</b> adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában, <b>valamint közjegyzői tartozás-elismerő nyilatkozat – melynek költségét az önkormányzat vállalja - benyújtása esetén</b> szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.</p>



	<p><b>Indokolás:</b> Amennyiben a bérlő megköti a részletfizetési szerződést, vagy megkapja az adósságkezelési támogatást, akkor határozott időre bérleti szerződést kötünk vele. De, ha a határozott idő letelte előtt nem fizeti a részletet, vagy az adósságkezelési támogatást a nem megfelelő együttműködése miatt megszüntetik, a határozott idő letelte előtt csak hosszadalmas bírósági perben tudjuk behajtani a tartozását, és kiűrtetni a lakást. A közjegyzői tartozáselismerő okirattal viszont azonnal intézhetjük mind két ügyben.</p> <p><b>Természetesen megfontolandó, hogy az önkormányzatnak célja-e a közjegyzői tartozás-elismerő okirat birtokában meggyorsítani a lakáskiürítéseket, és a több éves (akár 4-6 év) pereskedéseket elkerülni, amely idő alatt a volt bérlő nemcsak bérleti díj fizetése nélkül használja a lakást, hanem a közművek felé sem fizeti a szolgáltatási díjakat, és ezzel szintén az önkormányzatnak okoz plusz anyagi terheket. (L. 4. § (13) bekezdés indokolása).</b></p> <p>Egyeztettünk a közjegyzővel: egy-egy tartozás elismerő okiratot átlag 16.000 Ft-ért készítenek el, a tavalyi év folyamán 80 bérlő kötött részletfizetési megállapodást, illetve vett részt az adósságcsökkentési támogatásban, ezen adatot alapul véve 1.280.000 Ft plusz költséget jelentene az önkormányzatnak.</p>
<p><b>A 7. § (6) bekezdése alatti bekezdés megjelölése nélküli mondat</b> Korábbi lakását jogszerűen elhagyó, illetve elhagyására kötelezett személy elhelyezése</p>	törölni, gépelési hiba
	<p><b>Indokolás:</b> a rendelet egységesítésekor tévesen a 8. § címe a 7. § (7) bekezdése alatt maradt.</p>
<p><b>8.§</b></p> <p>(1) Ha a szociális intézményből elbocsátott személy korábbi önkormányzati lakását térítési díj ellenében a bérbe adónak átadta, akkor részére legalább 1 szoba félkomfortos lakás biztosítható. Az így juttatott lakás azonban nem haladhatja meg a korábban térítés ellenében átadott lakás szobaszámát és komfortfokozatát.</p> <p>(2) Az a volt bérlő, akinek határozatlan idejű jogviszonyát a bérbe adó azért mondta fel, mert lakását három évnél hosszabb idejű szabadságvesztés büntetése miatt elhagyta, a büntetés letöltését követően egy, az eredeti lakásnál legfeljebb 20%-kal kisebb bérleti értékű lakásra tarthat igényt. A cserelakásra vonatkozó igény a szabadságvesztés letöltését követő egy éven belül nyújtható be.</p>	hatályát veszti
	<p><b>Indokolás:</b> Az elmúlt években soha nem voltak ilyen esetek</p>
<p><b>9. §</b></p> <p>(1) Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,</p> <p>a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,</p> <p>b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült illetve annak életveszélyes állapotát az építésügyi hatóság megállapította és elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni</p> <p>c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat</p>	<p><b>9. §</b></p> <p>(1) Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,</p> <p>a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,</p> <p>b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült illetve annak életveszélyes állapotát az építésügyi hatóság megállapította és elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni</p> <p>c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat</p>

<p>lakbér (14.§) vagy külön szolgáltatási díj (16.§) tartozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette vagy arra megállapodást kötött.</p>	<p>lakbér vagy külön szolgáltatási <b>vagy közüzemi</b> díjtartozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette, vagy arra <b>részletfizetési megállapodást kötött, vagy az adósságkezelési támogatást megállapító határozat a birtokában van,</b></p> <p>d) <b>akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b> A bekezdés pontjainak pontosítása, illetve kiegészítése. Egyrészt mert nem csak a részletfizetési megállapodás esetén, hanem az adósságkezelési támogatásról szóló határozat esetében is lehetőség lenne a végrehajtás leállítására, és a lakás egy év határozott időre történő bérbeadására. Másrészt a szociális és piaci alapú „méltányosság” esetében is határozott időre kötnénk bérelti szerződést.</p>
<p><b>9. §</b> (3) Az (1) bekezdés b) pont szerinti esetben, ha a lakás önkormányzati lakás volt, az elhelyezett személy végleges elhelyezésére, az eredeti lakásnál legfeljebb 20%-kal magasabb bérelti értékű lakás ajánlható fel.</p>	<p>hatályát veszti</p>
	<p><b>Indokolás:</b> Életveszélyes helyzetben a bérlők részére azonnal beköltözhető lakást kell biztosítani, azaz a lakásnak a műszaki állapota megfelelő kell legyen, víz-, gáz- és villany szolgáltatásnak kell lennie. Ezekben az esetben az azonnal beköltözhető lakások többsége komfortos komfortfokozatú, esetenként minimálisan nagyobb alapterületű, mint az életveszélyessé vált lakás. Pl. a Kén u. 3. esetében a félkomfortos, 36-38 m<sup>2</sup> alapterületű lakások helyett azonnal beköltözhetően komfortos lakásokat tudtunk adni, melyek bérelti értéke magasabb volt. Az életveszély elhárításakor nem lehet az azonnali intézkedés miatt vizsgálni a bérelti értéket. Az ideiglenes elhelyezést követően a bérlő másik, alacsonyabb komfortfokozatú lakást (ahol tudjuk tartani a 20 %-kal magasabb bérelti értéket) már nem fog elfogadni, ott akar maradni, ahova az életveszélykor helyeztük.</p>
<p><b>9. §</b> (5) Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, és az elhelyezett személy ellen nem érkezett a (4) bekezdés szerinti panasz, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérelti szerződés megkötéséről.</p>	<p><b>9. §</b> (5) Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, <b>illetve a (6) és (7) bekezdés esetében az 5 évet,</b> és az elhelyezett személlyel szemben <b>nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok,</b> a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérelti szerződés megkötéséről.</p>
	<p><b>Indokolás:</b> A (6) és (7) bekezdés átvezetése, illetve nem elég az, hogy panasz nem érkezett az elhelyezett személlyel szemben. (Egyébként a körkörös hivatkozás volt a rendeletben, mert a (3) a bekezdés hivatkozott a (4) bekezdés szerinti panaszra, és a (4) bekezdés pedig hivatkozott a 4. § (13) bekezdésre, amiben nem csak a panasz van meghatározva, hanem a felmondási okok.</p>
<p><b>9. §</b> (6) Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján, a munkaviszony fennállásáig, legfeljebb 1 szoba, komfortos lakás</p>	<p><b>9. §</b> (6) 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. <b>Amennyiben a dolgozó</b></p>

biztosítható. A szerződés 5 évi ott lakás után határozatlan idejűre módosítható.	<b>munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.</b>
	<b>Indokolás:</b> A szerződés határozatlan idejűre módosítását a 9. § (5) bekezdésében a Gazdasági Bizottság hatáskörébe utaltuk. Továbbá szabályoztuk, hogy a munkaviszony megszűnésekor mi lesz a lakással.
<p style="text-align: center;"><b>9. §</b></p> <p>(7) A kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére a rendőrkapitány javaslatára a munkaviszony fennállásáig a Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 lakás bérbeadásáról. A szerződés 5 évi ott lakás után határozatlan idejűre módosítható.</p>	<p style="text-align: center;"><b>9. §</b></p> <p>(7) A kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére a rendőrkapitány javaslatára a Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 lakás bérbeadásáról. <b>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.</b></p>
	<b>Indokolás:</b> A szerződés határozatlan idejűre módosítását a 9. § (5) bekezdésében a Gazdasági Bizottság hatáskörébe utaltuk. Továbbá szabályoztuk, hogy a munkaviszony megszűnésekor mi lesz a lakással.
<p style="text-align: center;"><b>11. §</b></p> <p>(2) A pénzbeli térítés mértéke</p> <p>a) az (1) bekezdés a) pontja esetén</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- bontandó, felújítandó épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 100 %-a,</li> <li>- az épület bontása, felújítása miatt kiürítés alatti épületben lévő lakásnál a 10. § (4) bekezdésében meghatározott érték legfeljebb 90 %-a,</li> <li>- 5 éven belül felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 75 %-a,</li> <li>- 5 éven túl felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 50 %-a.</li> </ul> <p>b) az (1) bekezdés b) pontja esetén legfeljebb a bérleti értékek különbözetének 75 %-a.</p> <p>A pénzbeli térítés megállapításánál a bérlő által végzett komfortfokozat növekedés értéke csak abban az esetben vehető figyelembe, amennyiben az a bérbeadó hozzájárulásával, de a bérlő finanszírozásával valósult meg. A pénzbeli térítés mértékét a Gazdasági Bizottság állapítja meg.</p>	<p style="text-align: center;"><b>11. §</b></p> <p>(2) A pénzbeli térítés mértéke</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az (1) bekezdés a) pontja esetén <ul style="list-style-type: none"> <li><b>a)</b> bontandó, felújítandó épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 100 %-a,</li> <li><b>b)</b> az épület bontása, felújítása miatt kiürítés alatti épületben lévő lakásnál a 10. § (4) bekezdésében meghatározott érték legfeljebb 90 %-a,</li> <li><b>c)</b> 5 éven belül felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 75 %-a,</li> <li><b>d)</b> 5 éven túl felújított épületben lévő lakásnál legfeljebb a bérleti érték 50 %-a.</li> </ul> </li> <li>- az (1) bekezdés b) pontja esetén legfeljebb a bérleti értékek különbözetének 75 %-a.</li> </ul> <p><b>(2/A) A pénzbeli térítés mértékét a Gazdasági Bizottság állapítja meg, melynél figyelembe kell venni</b></p> <p><b>a) a (2) bekezdés a), c), d) pontban meghatározott esetekben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a bérlő által végzett komfortfokozat növekedés értéke, amennyiben az a bérbeadó hozzájárulásával, de a bérlő finanszírozásával valósult meg,</li> <li>- a bérleti jogviszony keletkezésének módját, annak kezdő időpontját,</li> <li>- a bérleti jogviszony megszüntetésének bérlői indokát,</li> <li>- a lakás műszaki állapotát.</li> </ul> <p><b>b) a (2) bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott esetekben</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a lakás bérlésével és fenntartásával kapcsolatos költségek fizetési morálját,</li> <li>- a bérleti jogviszony megszüntetésének</li> </ul>

	<b>önkormányzati érdekét.</b>
	<b>Indokolás:</b> Szükségesnek tartjuk a bérleti jogviszony közös megegyezéssel, pénzbeli térítésért történő megszüntetésének konkrétabb szabályozását, az elbírálás szempontjainak meghatározását, egyrészt a bérlők pontosan ismerjék a kérelmük elbírálásának szempontjait, másrészt a Gazdasági Bizottság is átfogóbb képet kap arról, hogy egy-egy esetben miért javasoljuk a pénzbeli térítéssel történő megszüntetést.
<b>19/A §</b> (1) Az üres, 60 m2 feletti önkormányzati bérlakások piaci alapon is bérbeadhatók.	<b>19/A §</b> (1) <b>Bérbeadhatók piaci alapon is bérlakások:</b> - 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.
	<b>Indokolás:</b> Polgármester Úr javaslatára évente 10 esetben bérbeadhatóak voltak „méltányossági” alapon a 60 m2 feletti lakások. Az elmúlt évek tapasztalata az, hogy a 10 esetből max. 1 esetben történt ilyen bérbeadás, valószínűleg azért, mert ha egy egyedülálló személy kérne „méltányosságból” piaci alapú lakást, részére a 60 m2 feletti lakás nagy lenne.
<b>19/A §</b> (6) A lakás bérbeadása történhet - A Gazdasági Bizottság javaslatára, a Képviselőtestület minősített többségű döntésével évente legfeljebb 10 esetben - A (7)-(12) bekezdések szerint lebonyolított pályázat eredményeként.	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> Áttettük a szabályozást a 4. § (6) bekezdésbe, és a 19/A § (1) bekezdésbe.
<b>19/A §</b> (9) A pályázatot az nyeri meg – versenytárgyalás keretében – aki a bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, a nyertes személyéről a – a pályázó jövedelmi helyzetét, a lakásba együttköltözők számát figyelembe véve - Gazdasági Bizottság dönt. A bérleti szerződést a vállalt összeg befizetését követően erre az időtartamra kell megkötöni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.	<b>19/A §</b> (9) A pályázatot az nyeri meg aki a bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja, a <b>zárt borítékban, határidőben benyújtott pályázati jelentkezési lapon.</b> 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 megkötöni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.
	<b>Indokolás:</b> Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján nem indokolt a versenytárgyalást (licitálást) lefolytatni, tekintettel arra, hogy egy-egy lakásnál több pályázó megajánlja a maximális, 60 havi bérleti díjat.
<b>19/A §</b> (11) Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad. A nem nyertes pályázóknak a letét összegét a versenytárgyalástól számított 15 napon belül vissza kell fizetni. Amennyiben a bérleti szerződés megkötése	<b>19/A §</b> (11) Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad. A nem nyertes pályázóknak a letét összegét a versenytárgyalástól számított <b>30</b> napon belül vissza kell fizetni. Amennyiben a bérleti szerződés megkötése

nem a nyertes pályázónak felróható okból hiúsul meg, részére a letét összege visszajár.	nem a nyertes pályázónak felróható okból hiúsul meg, részére a letét összege visszajár.
	<b>Indokolás</b> Egységesítjük a helyiség-pályázatnál meghatározott visszafizetési nappal, illetve a Polgármesteri és Jegyzői együttes utasításban foglaltakkal.
<b>19/A §</b> (12) A kiíró - a pályázati felhívást a határidő letelte előtt visszavonhatja, de erről a pályázati felhívás közzétételével megegyező helyen köteles a határidő lejárta előtt hirdetményt közzétenni. fenntartja azon jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilvánítsa	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> Áttettük a 2. §-ba, tekintettel arra, hogy ez a rendelkezés nem csak a piaci pályázatokra vonatkozik, hanem az üres lakások, és az üres és bérbeadott helyiségek eladására is.
<b>III. FEJEZET</b> <b>ÖNKORMÁNYZATI HELYSÉGEK</b> <b>HELYISÉG BÉRBEADÁSA</b>	
<b>20. §</b> (2) Bérleti szerződés csak akkor köthető, ha a bérbe venni szándékoznak: a) nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben, b) nem indult ellene felszámolási eljárás, 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.	<b>20. §</b> (2) Bérleti szerződés <b>azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1.pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek :</b> a) nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben, b) nem indult ellene felszámolási eljárás, <b>nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,</b> 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) <b>hogy a a Bérbeadói értesítés kézhezvételét követően közjegyzői tartozás elismerő nyilatkozatot tesz, és azt a bérleti szerződés megkötése előtt bérbeadónak benyújtja,</b> j) <b>vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,</b> k) <b>vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a</b>

	<p><b>meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja,</b></p> <p><b>1) vállalja, hogy a bérbeadó által engedélyezett albérlet, üzemeltetési szerződés esetén kizárólag természetes személynek, vagy átlátható szervezetnek adja albérletbe vagy üzemeltetésbe a helyiséget.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p><b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati kintlévőségek csökkentése érdekében javasoljuk:</b> Az i) pontot a hosszadalmas peres eljárások elkerülése végett javaslom, tekintettel arra, hogy a közjegyzői tartozás elismerő nyilatkozat megléte esetén az okirattal azonnal végrehajtható a tartozás behajtása és a helyiség kiürítése.</p> <p>Az egyéb pontokat a nemzeti vagyonról szóló törvény miatt szükséges beírni.</p>
<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(3) A bérleti szerződésbe kell foglalni az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó <i>azonnali felmondással él</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a bérfizetési kötelezettség felszólítás ellenére való nem teljesítése,</li> <li>- a tevékenység engedély nélküli megváltoztatása,</li> <li>- a helyiség engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe adása,</li> <li>- a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag jogszabályokban előírt értékének túllépése.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(3) A bérleti szerződésbe kell foglalni az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó <i>azonnali felmondással él</i>:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>a) a bérfizetési kötelezettség felszólítás ellenére való nem teljesítése,</li> <li>b) a tevékenység engedély nélküli megváltoztatása,</li> <li>c) a helyiség engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe adása,</li> <li><b>d) a bérlő az előírt határidőn belül nem köti meg közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra),</b></li> <li><b>e) a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, szemét-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,</b></li> <li>f) a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag jogszabályokban előírt értékének túllépése,</li> <li><b>g) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek.</b></li> </ul>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p><b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati költségek csökkentése érdekében javasoljuk:</b> A d) és e) pontokat azért szükséges beépíteni a rendeletbe, mert bár elő van írva a bérlőnek, hogy köteles a szerződéskötéstől számított 30 napon belül megkötni a szolgáltatókkal a külön szerződést, ezt a bérlők nem mindig teszik meg. Ez problémát jelent, egyrészt azért, mert a társasház szemetes edényeit használják, másrészt pedig az önkormányzat a helyiség után a vízóra nélküli közös költséget fizeti, mely jóval magasabb, mint a vízórás közös költség.</p> <p>A g) pontot a nemzeti vagyonról szóló törvény miatt szükséges beépíteni a rendeletbe.</p>

<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(5) Határozott idejű – melynek időtartama legfeljebb 10 év – bérleti szerződést kell kötni</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az életvédelem céljára kijelölt</li> <li>- a Képviselőtestületi döntéssel kulturális célra bérbe adott</li> <li>- a kisebbségi önkormányzatoknak bérbe adott</li> <li>- a közérdekűnek nyilvánított (21.§ (1) b) pontja) vagy kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek bérbe adott helyiségekre.</li> </ul> <p>Ha a polgári védelmi parancsnokság az életvédelmi célra való kijelölést megszünteti, a bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakítható.</p>	<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(5) Határozott idejű bérleti szerződést kell kötni</p> <p>a) legfeljebb 10 évre</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- az életvédelem céljára kijelölt</li> <li>- a Képviselőtestületi döntéssel kulturális célra bérbe adott</li> <li>- a közérdekűnek nyilvánított (21.§ (1) b) pontja) vagy kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek bérbe adott helyiségekre.</li> </ul> <p>Ha a polgári védelmi parancsnokság az életvédelmi célra való kijelölést megszünteti, a bérleti szerződés határozatlan idejűvé alakítható.</p> <p><b>b) ha a bérbeadó a bérlő bérleti jogviszonyát bérleti díj vagy egyéb díjak nem fizetése miatt felmondta a polgármester döntése alapján</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ha a bérlő a végrehajtási eljárás lezárulta előtt a tartozást teljes egészében - beleértve a felmondással (kiürítéssel) kapcsolatban felmerült valamennyi költséget is - kiegyenlítette határozatlan időre,</li> <li>- ha a bérlő részletfizetési kérelmet nyújtott be legfeljebb 2 év határozott időre</li> </ul> <p><b>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.</b></p> <p><b>Az 2 év leteltét követően a bérleti szerződés meghosszabbításáról vagy határozatlan idejűvé alakításáról a polgármester dönt.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>A harmadik francia bekezdés: a nemzetiségi önkormányzatoknak bérbe adott szövegrész elmarad, tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem kíván külön-külön bérbe adni helyiségeket a nemzetiségi önkormányzatoknak, mert a törvényi változás miatt az önkormányzatnak kell fizetnie minden díjat (reysi). A nemzetiségi önkormányzatoktól az önkormányzat bérleti díjat nem kérhet, és legalább havi 16 órára kell csak biztosítani, az infrastruktúrával együtt a részükre a helyiséget. Ezért a kisebbségi (nemzetiségi) önkormányzatokat egy helyre helyezzük el.</p> <p><b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati kintlévőségek csökkentése érdekében a javaslatunk:</b></p> <p>Az új b) ponttal javaslatot teszünk a tartozás miatt felmondott, és a tartozást kifizető helyiségek bérlőinek bérleti szerződésére vonatkozólag. Az eddigi tapasztalatunk szerint egy-egy bérlőnél egy évben többször is előfordul, hogy nem fizeti a bérleti díjat, és megvárja a felmondás kiküldését, ezért a tartozás kifizetése esetén a bérleti jogviszony 2 év határozott időre történő visszaállítását javasoljuk, továbbá a közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozat alapján - amennyiben a bérlő ismételt nem fizeti a bérleti díjat -, bírósági per indítása nélkül bármikor behajtható a tartozás, továbbá kiüríthető a helyiség.</p>

<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(8) A bérlő köteles a víz-, csatorna használatra valamint a szemétszállításra a szolgáltatóval közvetlenül szerződést kötni. Szerződés hiányában a bérlő a bérbeadónak a 10. sz. melléklet szerinti átalánydíjat köteles fizetni.</p>	<p style="text-align: center;"><b>20. §</b></p> <p>(8) A bérlő köteles a víz-, csatorna használatra valamint a szemétszállításra a szolgáltatóval közvetlenül – <b>a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül</b> - szerződést kötni, és azt a <b>bérbeadóknak bemutatni.. A szerződés megkötésének időpontjáig</b> a bérlő a bérbeadónak a 10. sz. mellékletben <b>meghatározott normatív mennyiség (m<sup>3</sup>) és a mindenkor érvényes víz- és csatornahasználati, valamint szemétszállítási díjak (liter) szorzata alapján kiszámított átalánydíjat köteles fizetni.</b>  <b>A szerződéskötés elmulasztása esetén a (3) bekezdés szerint kell eljárni.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b>  <b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzat költségeinek csökkentése érdekében javasoljuk:</b> szükségesnek tartom kiegészíteni a bekezdést a határidővel, mert bár elő van írva a bérleti szerződésben a bérlőnek, hogy köteles a szerződéskötéstől számított 30 napon belül megkötni a szolgáltatókkal a külön szerződést, ezt a bérlők nem mindig teszik meg. Ez problémát jelent, egyrészt azért, mert a társasház szemetes edényeit használják, másrészt pedig az önkormányzat a helyiség után a vízóra nélküli közös költséget fizeti, mely jóval magasabb, mint a vízórás közös költség.</p> <p>Továbbá a 10. számú mellékletben összegszerűen meghatározott szemétszállítási díjat is – a 10. számú melléklet módosításával – átírjuk literre, hogy az évenkénti díjváltozást érvényesíteni lehessen.</p>
<p style="text-align: center;"><b>21. §</b></p> <p>(1) Pályázat nélkül adható bérbe helyiség:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az önkormányzat által alapított közalapítványoknak, gazdasági társaságoknak, a kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek a Képviselőtestület minősített többséggel hozott döntése alapján,</li> <li>b) a Gazdasági Bizottság döntése alapján ha a tevékenység folytatását a Képviselőtestület minősített többséggel közérdekűnek nyilvánítja,</li> <li>c) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a helyiség üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő helyiség bérlője, tulajdonosa kéri,</li> <li>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,</li> <li>e) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén (22.§),</li> <li>f) hirdetményi úton, ha a helyiség nem társasházban van, vagy ha két egymást követően kiírt pályázat eredménytelen volt (23.§),</li> <li>g) a bérleti szerződés cserehelyiséggeltörténi felmondása esetében (35.§ (5)),</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>21. §</b></p> <p>(1) <b>A vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig</b> pályázat nélkül adható bérbe helyiség:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az önkormányzat által alapított       <ol style="list-style-type: none"> <li>aa) <b>alapítványoknak,</b></li> <li>ab) gazdasági társaságoknak,</li> <li>ac) <b>kiemelten közhasznú társaságoknak</b></li> </ol> </li> <li>b) a Képviselőtestület minősített többséggel hozott döntése alapján,</li> <li>c) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a tevékenység folytatását a Képviselőtestület minősített többséggel közérdekűnek nyilvánítja, <b>vagy kiemelten közhasznú tevékenységet folytató szervezeteknek</b></li> <li>d) a Gazdasági Bizottság döntése alapján, ha a helyiség üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő helyiség bérlője, tulajdonosa kéri,</li> <li>e) 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,</li> <li>f) bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlása esetén (22.§),</li> <li>g) hirdetményi úton, ha a helyiség nem társasházban van, vagy ha két egymást követően kiírt pályázat eredménytelen volt (23.§),</li> <li>h) a bérleti szerződés cserehelyiséggeltörténi felmondása esetében (35.§ (5)),</li> </ol>



	<p><b>Indokolás:</b> Az Áht. alapján az önkormányzatok pályázat nélkül csak a költségvetési törvényben meghatározott értékhatár alatti forgalmi értékű vagyont adhatják bérbe- vagy tulajdonba. Fenti bekezdés módosításával összhangba hozzuk a lakásrendeletet az Áht-val és a helyi vagyonrendelettel. A közalapítványok megnevezése alapítványra változott. Továbbá a kiemelten közhasznú szervezeteket áttettem a b) pontba is, a Gazdasági Bizottság hatáskörébe, mert van nem önkormányzat által alapított kiemelten közhasznú szervezet is, aki helyiséget kér.</p>
<p><b>21. §</b> (2) Az (1) bekezdés a) és b) pontja szerinti bérbeadásnál a Képviselőtestület a bérleti díjat el is engedheti.</p>	<p><b>21. §</b> (2) 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.</p>
	<p><b>Indokolás:</b> Az önkormányzat által / (1) bekezdés a) / pont alapított alapítványoknak, gazdasági társaságoknak a 24. § (4) bekezdés szerint sem megszerzési díjat, sem bérleti díjat nem kell fizetnie.  <b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás érdekében javasoljuk,</b> hogy a b) és c) pontban meghatározott bérbeadások esetében javasolom a megszerzési díj elengedését, tekintettel az üres helyiségek nagy számára, ezekben az esetekben társasházban lévő helyiségekről vagy felújított épületben lévő helyiségekről lehet szó.</p>
	<p><b>21. §</b> (3) 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.</p>
	<p><b>Indokolás</b> Amennyiben a helyiség bontandó vagy felújítandó épületben van, és az önkormányzat az épület bontása vagy felújítása miatt felmondja, úgy a bérlőnek pályázat nélkül kell helyiséget biztosítani, ha nem vállalta a bérleti szerződésében, hogy 90 napon belül cserehelyiség biztosítása nélkül leadja a helyiséget.</p>
<p><b>22. §</b> (1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja: - az egyéni vállalkozói igazolvány alapján a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse, - a vállalkozói igazolványhoz nem kötött tevékenységnél a 17.§ (1) szerinti személyek, - a bérlő által alapított, illetve átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet</p>	<p><b>22. §</b> (1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja: - a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a 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.</p>
	<p><b>Indokolás:</b></p>

	A bekezdésnek a 20. §-ban foglaltakhoz történő hozzáigazítása szükséges a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint.
<p style="text-align: center;"><b>22. §</b></p> <p>(2) A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a felek a szerződést benyújtják,</li> <li>- a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 20.§ (2) a.) pontja szerinti ok,</li> <li>- az új bérlő is megfelel a 20.§ (2) bekezdés szerinti követelményeknek,</li> <li>- az albérlő, üzemeltető is megfelel a 20.§ (2) a)-d) pontjai szerinti követelményeknek,</li> <li>- albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>22. §</b></p> <p>(2) A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a felek a szerződést benyújtják,</li> <li>- <b>a régi bérlő megfelel a 20. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek,</b></li> <li>- a régi bérlővel szemben nem áll fenn a <b>20.§ (3) bekezdés szerinti felmondási ok egyike sem,</b></li> <li>- az új bérlő is megfelel a 20.§ (2) bekezdés szerinti követelményeknek,</li> <li>- az albérlő, üzemeltető is megfelel a <b>20.§ (2) bekezdés</b> szerinti követelményeknek,</li> <li>- albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.</li> </ul>
	<b>Indokolás:</b> A bekezdésnek a 20. §-ban foglaltakhoz történő hozzáigazítása szükséges a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint.
<p style="text-align: center;"><b>23. §</b></p> <p>(2) A hirdetményben az egyes helyiségekre vonatkozóan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- helyreállítási kötelezettség köthető ki,</li> <li>- szerepeltetni kell a bérbeadó által ajánlott bérleti díjat,</li> <li>- szerepeltetni kell azt a feltételt, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>23. §</b></p> <p>(2) A hirdetményben az egyes helyiségekre vonatkozóan:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- helyreállítási kötelezettség köthető ki,</li> <li>- szerepeltetni kell a bérbeadó által ajánlott bérleti díjat,</li> <li>- <b>továbbá a 20. § (2) és a (8) bekezdésben meghatározott követelményeket.</b></li> </ul>
	<b>Indokolás:</b> A bekezdésnek a 20. §-ban foglaltakhoz történő hozzáigazítása szükséges a nemzeti vagyronról szóló törvény szerint.
<p style="text-align: center;"><b>23. §</b></p> <p>(3) Ajánlatot bárki benyújthat, aki:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- a bérlővé válás 20.§ (2) bekezdése feltételeinek megfelel,</li> <li>- a 24.§ (2) bekezdése szerinti megszerzési díj 10% -át befizette</li> </ul>	<p style="text-align: center;"><b>23. §</b></p> <p>(3) Ajánlatot bárki benyújthat, aki a bérlővé válás 20.§ (2) bekezdése feltételeinek megfelel.</p>
	<b>Indokolás:</b> A hatékonyabb <b>helyiséggazdálkodás érdekében javasoljuk:</b> A hirdetményben bérbeadható helyiségek <ul style="list-style-type: none"> <li>- a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett helyiségek, ezek társasházban vannak, és megszerzési díjat nem kell fizetni (24. § (2) bekezdés),</li> <li>- valamint a nem társasházban lévő (bontandó, felújítandó épületben lévő) helyiségek (23. § (1) bekezdés). Ebben az esetben jelenleg kell megszerzési díjat fizetni, de a 24. § (2) bekezdésében a megszerzési díjat nem fizetők közé javaslom. Ezért a hirdetmény útján történő bérbevételnél nem tudják kifizetni a megszerzési díj 10 %-át, hiszen a hirdetményben nem határozzuk meg a megszerzési díjat.</li> </ul>

	<p style="text-align: center;"><b>23. §</b></p> <p>(4) Amennyiben a hirdetés 2 hónapon át történő kifüggesztésével a meghirdetett üres helyiségekre nincs jelentkező, úgy</p> <p>a) a nem társasházban lévő, nem utcai bejárattal rendelkező üres helyiségeket a Képviselőtestület döntése alapján az állományból törölni kell,</p> <p>b) a társasházban lévő, nem utcai bejárattal rendelkező üres helyiségeket bérbeadásra fel kell ajánlani, a közös költség fizetési kötelezettség önkormányzattól történő átvállalása mellett</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- először a társasházban lévő lakás/helyiség bérlőknek/tulajdonosoknak,</li> <li>- majd ezt követően nyilvánosan.</li> </ul>
	<p>Indokolás:</p> <p>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati kiadások csökkentése, és az üres helyiségek darabszámának csökkentése érdekében javasoljuk.</p>
A rendelet 24. §-ának címe Bérlési díj, megszerzési díj	<p><b>A rendelet 24. §-ának címe</b> <b>Megszerzési díj, bérlési díj, használati díj</b></p>
	<p><b>Indokolás</b></p> <p>Ezt a paragrafust kiegészítjük a használati díj fogalmával és fizetésével is.</p>
<p style="text-align: center;"><b>24. §</b></p> <p>(2) Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérlési jogviszonnyal rendelkező bérlőtől történő vásárlás vagy átvétel, és a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett helyiségeket kivéve – a bérlő megszerzési díjat köteles fizetni. A megszerzési díj a helyiség szerződésbe foglalt 6 havi bérlési díjának megfelelő összeg.</p>	<p style="text-align: center;"><b>24. §</b></p> <p>(2) Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérlési jogviszonnyal rendelkező bérlőtől történő vásárlás vagy átvétel, <b>a bontandó vagy felújítandó épületben lévő,</b> és a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett <b>üres</b> helyiségeket kivéve – a bérlő megszerzési díjat köteles fizetni. A megszerzési díj a helyiség szerződésbe foglalt <b>3</b> havi bérlési díjának megfelelő összeg.</p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p><b>A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati kiadások csökkentése, és az üres helyiségek darabszámának csökkentése érdekében javasoljuk:</b> Amennyiben bontandó vagy felújítandó épületben adunk bérbe helyiséget, jelenleg a bérlőnek fizetnie kell megszerzési díjat. Ez a megszerzési díjfizetési kötelezettség egyrészt visszafogja az ilyen épületekben lévő helyiségek bérbeadási lehetőségét, másrészt ha az önkormányzat az épület bontása vagy felújítása miatt felmondja a bérlő bérlési szerződését a Lakástörvény és a helyi rendelet szerint a bérlő igényt tarthat az általa befizetett megszerzési díjösszegére, így az önkormányzatnak vissza is kell fizetnie.</p> <p>Továbbá javasolt a 6 havi bérlési díjnak megfelelő megszerzési díj összegét 3 havi bérlési díjnak megfelelő összegre módosítani, tekintettel a környező területek megszerzési díjfizetéssel kapcsolatos gyakorlatára.</p>
<p style="text-align: center;"><b>24. §</b></p> <p>(4) Az önkormányzati intézmények, önkormányzat által alapított közalapítványok, gazdasági és közhasznú társaságok – a FB Kft-t kivéve - bérlési és megszerzési díjat nem fizetnek.</p>	<p style="text-align: center;"><b>24. §</b></p> <p>(4) Az önkormányzati intézmények, önkormányzat által alapított <b>alapítványok,</b> gazdasági és közhasznú társaságok – a FB Kft-t kivéve - bérlési és megszerzési díjat nem fizetnek.</p>
	<p><b>Indokolás:</b></p> <p>A közalapítványok elnevezése alapítványokra változott.</p>

	<p style="text-align: center;"><b>24. §</b></p> <p><b>(6) A helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b> Amennyiben a bérlőnek felmondjuk a bérleti szerződését, meg kell határozni, hogy mint jogcímnélküli milyen bérleti díjat köteles fizetni a használatában tartott helyiség után, a helyiség visszaadásáig, vagy a bérleti szerződés rendezéséig.</p>
	<p style="text-align: center;"><b>A közérdekűvé nyilvánított tevékenységet folytató bérlők részére bérbeadott helyiségekre vonatkozó különös szabályok</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>24/A §</b></p> <p><b>(1) 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.</b></p>
	<p><b>(2) Bérbeadó a bérleti szerződést akkor is felmondhatja, ha a bérlő az együttműködési szerződésében vállalt kötelezettségeinek nem tesz eleget.</b></p>
	<p><b>(3) A felmondást követően a helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b> A közérdekűvé nyilvánított tevékenységet folytató szervezetek bérleti szerződésének megkötésére és felmondására más szabályokat is alkalmazni kell, mint a normál bérlők esetében, ezért szükséges a rendelet kiegészítése.</p>
<p style="text-align: center;"><b>28. §</b></p> <p><b>(6) A lakást csak a fennálló vételárhátralék kifizetése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni. Ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>28. §</b></p> <p><b>(6) 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.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b> Az utóbbi időben érkezett olyan jelzés a tulajdonosoktól, hogy átterhelhetnék egy másik, tulajdonukban lévő lakásra a vételárhátralékot, és ezt a lakást eladnák vagy elcserélnék, a jobb banki konstrukciók miatt, vagy nem akartak két lakást fenntartani, és a másik lakás jobb paraméterekkel rendelkezett, ezért azt tartották volna meg.</p>
<p style="text-align: center;"><b>32. §</b></p> <p><b>(3) Az elidegenítésről a Gazdasági Bizottság, a 8. sz. melléklet helyiségeinek esetén – a bérleti hozam (bérleti díj előirányzat mínusz közös költség mínusz FV Kft. kezelési díja éves összege) tizenkétszeresét figyelembe véve – a Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.</b></p>	<p style="text-align: center;"><b>32. §</b></p> <p><b>(3) Az elidegenítésről a vagyონrendeletben meghatározott feltételekkel az értékhatártól függően meghatározott tulajdonosi joggyakorló dönt.</b></p>
	<p><b>Indokolás:</b> Az FV Kft. kezelési díja a költségvetési rendelet elfogadásakor már nem került meghatározásra, a feladat ellátásának más konstrukcióban történő meghatározása miatt, így a bérleti hozamot sem tudjuk kiszámolni. Továbbá a vagyónrendelet szabályozza az eladási</p>

	feltételeket.
<b>33. §</b> (2) A pályázati kiírásban bérbeadás esetére a 23.§ (2) előírásait, eladás esetére a minimális vételárat szerepeltetni kell.	<b>33. §</b> (2) A pályázati kiírásban bérbeadás esetére a <b>20. §</b> előírásait, eladás <b>esetén</b> a minimális vételárat <b>is</b> szerepeltetni kell.
	<b>Indokolás:</b> A rendelet eddigi szabályozásainak változása miatt szükséges ezt a bekezdést pontosítani, illetve a változásokat átvezetni.
<b>33. §</b> (3) Pályázatot bárki benyújthat, aki bérbeadás esetén a 23.§ (3) bekezdés előírásainak megfelel, eladás esetén a vételár 10%-át befizette.	<b>33. §</b> (3) Pályázatot bárki benyújthat, aki <b>a 20.§</b> előírásainak megfelel, <b>és bérbeadás esetén a megszerzési díj-,</b> eladás esetén a vételár 10%-át befizette.
	<b>Indokolás:</b> A rendelet eddigi szabályozásainak változása miatt szükséges ezt a bekezdést pontosítani, illetve a változásokat átvezetni.
<b>33. §</b> (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 második legjobb ajánlattevő ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal marad el, vele a szerződés megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni.	<b>33. §</b> (5) A nyertessel a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertes hibájából nem jön létre, <b>és a pályázati kiírás tartalmazta, valamint a versenytárgyaláson meghatározásra került a második legjobb ajánlattevő, akkor vele, ha az</b> ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal marad el, a szerződés megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni.
	<b>Indokolás:</b> Eddig a pályázati kiírás nem tartalmazta, hogy második helyezett is lehet, így a következő pályázatok esetében ez nem lenne kötelező érvényű továbbra sem, csak akkor – ha döntés alapján – a pályázati kiírásba beírjuk ennek lehetőségét is.
<b>33. §</b> (7) A 10 m2 alapterületnél nagyobb, utcai bejáráttal rendelkező helyiségek kivételével társasházban lévő minden egyéb helyiséget, valamint a két eredménytelen pályázaton szereplő üres helyiségek tulajdonjogát a társasháznak és a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosainak a forgalmi érték legalább 50%-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>33. §</b> (7) A 10 m2 alapterületnél nagyobb, utcai bejáráttal rendelkező helyiségek kivételével <b>a társasházban lévő</b> minden egyéb helyiséget, valamint a két eredménytelen pályázaton szereplő üres helyiségek tulajdonjogát a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosainak/ <b>bérlőinek</b> <b>a)</b> a forgalmi érték legalább <b>30 %-</b> 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>b)</b> az <b>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,</b>  <b>c)</b> amennyiben az <b>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.</b>
	<b>Indokolás:</b> A hatékonyabb helyiséggazdálkodás, az önkormányzati kiadások csökkentése, az üres helyiségek

	darabszámának csökkentése, és az önkormányzati bevétel lehetőségének növelése érdekében javasoljuk fenti módosítást.
<b>33. §</b> (8) A 2 éven keresztül hirdetményrel eredménytelenül hirdetett, a társasháznak a (7) bekezdés szerint kétszer eredménytelenül felajánlott helyiséget a Gazdasági Bizottság a társasháznak térítésmentesen felajánlhatja.	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> A (7) bekezdésben szabályozásra került az itt leírt szabály, továbbá a nemzeti vagyontörvény térítésmentesen kizárólag az állam részére, közfeladat ellátására engedi a térítésmentes átadást..
<b>34. §</b> (2) A 8. sz. mellékletben szereplő helyiségek elidegenítése esetén a vételár legfeljebb a (1) bekezdés szerint megállapított forgalmi érték lehet.	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> A vagyonrendelet alapján kerül eladásra, ezért javaslom ennek a bekezdésnek a hatályon kívül helyezését.
<b>34. §</b> (3) Területbérleti szerződés alapján hasznosított helyiség bérlő részére történő értékesítése esetén a forgalmi érték a földrészlet értéke, a vételárra és a kedvezményekre a (1) bekezdés előírásait kell értelemszerűen alkalmazni.	<b>34. §</b> (3) Területbérleti szerződés alapján hasznosított helyiség bérlő részére történő értékesítése esetén a forgalmi érték a földrészlet értéke, <b>a vételárról és az adható kedvezményekről a Gazdasági Bizottság jogosult dönteni.</b>
	<b>Indokolás:</b> Területbérleti szerződéssel hasznosított helyiség bár kevés van, de még mindig létezik önkormányzati tulajdonban. Az Alkotmánybíróság az (1) bekezdést megsemmisítette, ezért ennek a bekezdésnek a pontosítása vált szükségessé.
<b>ÁTMENETI ÉS HATÁLYBA LÉPTETŐ RENDELKEZÉSEK</b>	
<b>35. §</b> (2) A nem egyszeri bérlőkijelölési joggal érintett lakást a kijelölő szervezetnek megvételre fel lehet ajánlani. A vételár – egyösszegű fizetéssel – a forgalmi érték legalább 50%-a.	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> Az elmúlt években nem volt ilyen értékesítés.
<b>35. §</b> (5) 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.	hatályát veszti
	<b>Indokolás:</b> Áttettük a helyiségbérbeadások fejezetbe, mert véleményem szerint odatartozik, és nem az átmeneti rendelkezésekbe.

	<p style="text-align: center;"><b>35. §</b></p> <p><b>(10) 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.</b></p>
	<p><b>Indokolás</b></p> <p>A különböző időszakban érvényes rendeleti szabályozás alapján az egyes övezetekben lévő, azonos profilú, de különböző időben bérebevett helyiségek bérleti díja igen eltérő. Figyelembe véve a vállalkozások jelenlegi gazdasági helyzetben történő működtetési nehézségeit, valamint a fizetési morált (több mint 200 MFt helyiség bérleti díj kintlévősége van az önkormányzatnak), ezzel a javaslattal kívánjuk segíteni a vállalkozókat, továbbá elérni a kintlévőségek befizetését, és az egyéb bérlői fizetési kötelezettségek (adó stb.) teljesítését.</p>