



Iktató szám: 91/2015.

Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata

ELŐTERJESZTÉS

a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2015.április 23-i ülésére

Tárgy: A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelet módosítása (I. forduló)

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2015. 04. 22.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelet módosítása vált szükségessé a gyakorlati tapasztalatok, illetve a képviselői kérések alapján. A módosítási javaslataim az alábbiak

I. LÉLEK Program

Jancsó Andrea Képviselő Asszony a Képviselő-testület 2015. február 19-i ülésére a LÉLEK Program folytatásával kapcsolatban előterjesztést nyújtott be, az alábbi főbb tartalommal:

- „A lefolytatott egyeztetések eredményeként, a munkacsoport közös kialakított javaslata, hogy
- azok, akik a szociális munkások megítélése szerint képesek a kivezető lakásokban önálló életvitelre, szorosabb intézményi felügyelet nélkül is megjelennek a munkahelyükön, illetve életvitelükre a szűkebb közösségüknek, a lakókörnyezetüknek sincs panasza, határozott idejű 3 éves bérleti szerződéssel – a velük kötendő új együttműködési megállapodásban meghatározott feltételek megtartása mellett – önkormányzati bérlakás bérlői lehessenek.
 - A harmadik szinthez szükséges lakásokat oly módon biztosítaná az önkormányzat, hogy a lakásrendelet szerint az állami gondozottak részére évente 4 db lakást kiegészíti + 1 db lakással, és az 5 db lakás bérleti jogviszonyát osztottan az állami gondozottaknak és a LÉLEK Programban részt vevőknek kerülne bérbeadásra.
 - Fontos kiemelni, hogy a LÉLEK Program lakhatási elemének harmadik szintjére azok a Programban már részt vevő, a második szintet sikeresen teljesítő személyek léphetnek be, akiket a Ferencvárosi Önkormányzat szociális ügyekben döntési jogkörrel rendelkező mindenkori bizottsága – a FESZGYI illetékes munkatársai által készített környezettanulmány és javaslat alapján – érdemesnek talál új együttműködési megállapodás és bérleti szerződés megkötésére.
 - Az új együttműködési megállapodásban többek között rögzítésre kerülne – figyelembe véve a második szintet sikeresen teljesítő személyek jövedelmi viszonyait, - előtakarékosság kötelezettsége, továbbá – a személy egyéb lehetőségeit, adottságait – a bérbeadott lakás felújításában való fizikai vagy anyagi részvétele”

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2015. február 19-ei ülésén az 52/2015.(II.19.) számú határozatában az alábbiakról döntött:

„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

- 1./ támogatja a kerületi LÉLEK Program további folytatását annak harmadik szintjét képező kivezető lakások biztosításával a programban résztvevők számára.*
- 2./ felkéri a Polgármestert, hogy a 28/2015. számú előterjesztésben foglalt tartalomnak megfelelően dolgozza ki a kivezető lakások bérbeadásának szabályait a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) számú rendelet módosításával.”*

Fenti képviselői előterjesztés és képviselő-testületi határozat alapján teszek a rendelet módosítására javaslatot.

II. Házfelügyelői szolgálati lakások

Munkahely teremtés céljából és a lakhatási gondok enyhítésére a Képviselő-testület 2011-ben újra bevezette a **házfelügyelői intézményrendszert**.

Elsődleges szempont volt az önkormányzatra háruló feladatok minél hatékonyabb és gazdaságosabb ellátása, a lakók biztonsága, és nem utolsósorban az, hogy az önkormányzat a házfelügyelői rendszer visszaállításával munkahelyeket teremt, és ezzel együtt lakáshoz jutnak az aktív, keresőképes munkanélküli családok. További előnye a házfelügyelői rendszer visszaállításának, hogy azokban az épületekben ahol üres lakások vannak, és ugyanakkor házfelügyelő is van, nem szükséges az üres lakásokat napi-, illetve heti ellenőrzés alatt tartani, külön munkaerő kapacitást lekötöni.

A Képviselő-testület 2011. március 02-i ülésén döntött 14 db, 100%-os önkormányzati tulajdonban álló, teljesen felújított lakóházban lévő - az alábbi - 14 db lakásra vonatkozóan, házfelügyelői szolgálati jelleg létesítéséről, ezzel újból bevezette a házfelügyelői rendszer intézményét.

	cím	emelet, ajtó	szoba- szám	komf.	alapter. (m ²)
1	Balázs Béla u. 5.	Fszt. 1.	1,5	ÖK	58,39
2	Balázs Béla u. 7/b	Fszt. 3.	1	ÖK	23,75
3	Berzenczey u. 30.	I. em. 3.	1	ÖK	47,34
4	Hőgyes Endre u. 8.	Fszt. 4.	1	ÖK	50,01
5	Lenhossék u. 21.	I. em. 8.	1	ÖK	43,29
6	Márton u. 18.	Fszt. 1.	1	ÖK	40,22
7	Márton u. 21.	Fszt. 5.	1	ÖK	49,29
8	Ráday u. 39.	Fszt. 7.	1	ÖK	35,39
9	Thaly Kálmán u. 50.	Fszt. 1.	2	ÖK	52,36
10	Tűzoltó u. 66.	I. em. 7.	1	ÖK	40,22
11	Tűzoltó u. 74.	Tetőtér 1.	1,5	ÖK	43,70
12	Viola u. 17.	Mfszt. 1.	1	ÖK	34,00
13	Viola u. 21.	Fszt. 1.	1,5	ÖK	51,00
14	Viola u. 52.	Fszt. 7.	1,5	ÖK	52,31

A FEV IX. Zrt. a házfelügyelői munkakör betöltésére – amely kizárólag főállásban végezhető – minden esetben pályázatot ír ki. A FEV IX. Zrt. által lebonyolított pályázat alapján a házfelügyelő személyének kiválasztása és a kijelölt házfelügyelői szolgálati lakás használatba adása a Képviselő-testület 51/2011. (III.02.) számú, alábbi határozata alapján történik:

„A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete
4./ felkéri a Polgármester urat, hogy a kijelölt épületek házfelügyelői teendőinek ellátására vonatkozó pályázati kiírás tervezetét – mely tartalmazza azt a feltételt, hogy a ferencvárosi lakosok előnyben részesülnek - terjessze a Gazdasági Bizottság elé. A bizottság jóváhagyását követően gondoskodjon, hogy a Ferencvárosi Vagyonkezelő Kft. a házfelügyelői teendők ellátására a pályázatot írja ki. A Gazdasági Bizottság döntése alapján a Kft. a pályázat nyertesével kössön a házfelügyelői munkaviszonyra munkaszerződést, valamint annak fennállásáig a kijelölt házfelügyelői lakásra használati szerződést.”

A házfelügyelő legfontosabb munkaköri feladatai:

1. Bérleményellenőrzés: A lakástörvény, illetve a helyi lakásrendelet szerint a tulajdonosnak évente meghatározott időpontban bérleményellenőrzést kell tartania a lakásokban, a nem lakáscélú helyiségekben pedig szükség szerint.

2. Az épület takarítása: Közös használatú területek takarítása, tartozékok, nyílászárók mosása, udvar, kert gondozása, járda takarítása, nagytakarítás elvégzése, csúszás-mentesítés, szemetes edények kihelyezése.
3. Egyéb feladatok: Lakossági hibabejelentések fogadása és bejelentése: izzócserek elvégzése, víz, csatorna vezetékek ellenőrzése, szükség szerinti hibaelhárítás iránt intézkedés. A lakóépület fő víz- és elektromos mérőóráinak ellenőrzése, hibás órák bejelentése, cseréltetése. Az épületek zárása kaputelefonnal megoldott, meghibásodásuk esetén feladat a kapu zárása –nyitása, az üres lakások felügyelete, felvonók felügyelete, épület lobogózása.

A lakásra vonatkozó szolgálati jelleg létesítése vagy törlése a Gazdasági Bizottság hatásköre.(Lakásrendelet 4.§ (8) bek.)

„A házfelügyelői munkaviszony fennállásáig szolgálati lakás biztosítható. A lakásra vonatkozó házfelügyelői szolgálati jelleg létesítéséről vagy törléséről a Gazdasági Bizottság dönt.”

Nincs azonban rendeleti szabályozás arra vonatkozóan, hogy

- a kijelölt házfelügyelői szolgálati lakásra a bérbeadói jogokat ki gyakorolja
- társasházzá alakulást követően mi lesz a korábbi házfelügyelő sorsa

Az épület társasházzá alakulása után, amíg a magántulajdon aránya 50% alatt van, az épületeket a közszolgáltatási szerződés alapján a FEV IX. ZRt. kezeli, illetve látja el a közös képviselői teendőket a saját tulajdonában lévő FB Kft. keresztül. A házfelügyelők a lakásokban maradnak, az önkormányzati tulajdonú bérlemény (vegyes tulajdonú épületek esetében albetét) szolgálati kijelölési jellege megmarad. A házfelügyelők (gondnokok) továbbra is a FEV IX Zrt. alkalmazásában állnak, irányításuk alatt maradnak, ellenőrzésüket folyamatosan elvégzik. A házfelügyelőknél van munkaszerződésük, valamint lakáshasználati szerződésük (ezek a FEV IX. Zrt.-vel kötöttek). AFEV IX. Zrt tájékoztatása alapján a vegyestulajdonú épületek esetében a közgyűlésen megszavazott vállalkozási munkadíjat – a FEV IX. Zrt. és a Társasház közötti szolgáltatási szerződés alapján – a közös képviselő havonta átutalja a Társaság számlájára. Ez az összeg azonban mindössze a FEV IX. Zrt. által kifizetett munkabér cca. 1/4 része.

Jelenleg a szolgálati lakások száma az alábbiak szerint mutatható be:

cím	használó	szoba-szám	komf.	alapter. (m ²)	szolgálati jelleg létesítése	az épület társasházzá alakul(t)	Összes lakás db szám	Önkormányzat tulajdoni hányada (%)
Balázs B. u. 7/b. fszt.3.	BALOGH EDINA	1	ÖK	23,75	2011.03.02	2013.07.01	22	65,58
Balázs B. u. 14. fszt.5.	TÓTH TIBOR		ÖK	47,57	2014.10.03	2018. február	46	100,00
Berzenczey u. 30. I.3.	BAGI ZOLTÁN	1	ÖK	47,34	2011.03.02	2015.02.01	10	85,45
Högyes E. u. 8. fszt.4.	PAPP LÁSZLÓNÉ	1	ÖK	50,01	2011.03.02	2013.11.01	18	83,75
Lenhossék u. 21. I.8.	HARMATH ANDREA	1	ÖK	43,29	2011.03.02	2013.04.01	15	52,86
Lónyay u. 26. fszt.34.	FARKAS ZSANETT (szülési szab.)	1	K	54,10	2013.11.06		67	100,00
Márton u. 21. fszt.5.	TAR JÓZSEF	1	ÖK	49,29	2011.03.02	2013.04.01	30	75,43
Thaly K. u. 50. fszt.1.	MÉSZÁROS KRISZTINA	2	ÖK	52,36	2011.03.02	2013.11.01	22	62,86
Thaly K. u. 52. fszt.1.	ORGOVÁN MÁRIA	1	ÖK	35,50	2012.03.01	2014.11.01	14	93,58

Tűzoltó u. 66. I.7.	SZÁRAZ ANNAMÁRIA	1	ÖK	40,22	2011.03.02	2016. május	25	100,00
Tűzoltó u. 74. tetőtér 1.	PASZTUSICS ENIKŐ	1,5	ÖK	43,70	2011.03.02	2013.04.01	17	65,52
Vágóhid u. 31-33. 11.ép. fszt.18.	PÁLYÁZTATÁS MEGTÖRTÉNT, A HÁZFELÜGYELŐ KIVÁLASZTÁSA A LAKÁS FELÚJÍTÁSA UTÁN	1	FK	28,00	2014.10.03		97	100,00
Viola u. 17. mfszt.1.	VARGA ÁGOTA	1	ÖK	34,00	2011.03.02	2013.11.01	15	100,00
Viola u. 21. fszt.1.	TÓTH SZILVIA	1,5	ÖK	51,00	2011.03.02	2013.11.01	17	81,22
Viola u. 52. fszt.7.	RÁCZ EVELIN	1,5	ÖK	52,31	2011.03.02	2015. februárban letelt az elidegenítési tilalom, az alapító okirat elkészítése folyamatban van	18	100,00

Javaslatok:

- 1) Azoknál az épületeknél ahol a társasház alakítás már megtörtént, az alábbiak szerint lehet eljárni:
 - a) amennyiben adott társasház vállalja, hogy a házfelügyelő által nyújtott szolgáltatásért ugyanazt az összeget megfizeti, mint amennyibe a társasház alakítása előtt került az önkormányzatnak (munkabér), úgy továbbra is fenntartjuk a lakás házfelügyelő szolgáltatati jellegét, és a FEV IX. ZRt. a házfelügyelővel a munkaszerződést.
 - b) Amennyiben adott társasház nem vállalja a fentiek szerinti költségek megtérítését, úgy adott lakás házfelügyelői szolgáltatati jellege és a házfelügyelővel kötött munkaszerződés továbbra is fennáll, a házfelügyelő továbbra is abban a lakásban lakik, csak egy másik épület, épületek házfelügyelői teendőit fogja ellátni. A gazdaságosság szempontjait figyelembe véve ebben az esetben legalább 40 db lakás (mely lehet egy épületből vagy akár több épületből álló) tartozzon a házfelügyelőhöz, és lássa el az azokkal kapcsolatos feladatokat.

A lakás megvásárlásának a kérdése már felmerült a házfelügyelői szolgáltatati lakásban lakók részéről. Egy lakás eladásáról csak akkor lehet dönteni, ha az nem szolgáltatati lakás, hanem bérlakás. A pályázatkor minden házfelügyelő vállalta, melyet közjegyzői okiratba is foglaltak, hogy amennyiben a munkáltató vagy a munkavállaló felmondja a munkaszerződést úgy a házfelügyelői szolgáltatati lakás használati joga is megszűnik, és azt el kell hagyniuk.

Fentiek alapján csak abban az esetben javaslom a házfelügyelői szolgáltatati lakás szolgáltatati jellegének törlését, és a bentlakó részére történő bérbeadását, ha a házfelügyelő munkaviszonya közös megegyezéssel azért szűnik meg, mert nem tudnak részére házfelügyelői munkát biztosítani, és a volt házfelügyelő vállalja, hogy a bérbeadás piaci alapú lakbér megállapítása mellett piaci alapú bérlet lesz. Eladás esetén a piaci alapú lakásokra érvényes szabályok szerint kell eljárni.

- 2) Azoknál az épületeknél, ahol a társasházzá alakítás még nem történt meg, illetve később 2-3 év múlva lehetséges, az eddigi tapasztalatok alapján a házfelügyelők esetében megvizsgálható a napi 8 órás munkaidő hatékonyabb kihasználása oly módon, hogy 1

házfelügyelő (takarító, gondnok) akár 2-3 házat (mérettől függően) is el tudna látni, mivel az általuk felügyelt épületek műszakilag felújítottak, a felmerülő hibák minimálisak és tevékenységüket döntően a takarítás és a hibák bejelentései lefedik. Ez a jelenlegi bérek felülvizsgálatát is jelentheti, de ennek következtében a „felügyelt/kiszolgált” házak száma is a legkisebb ráfordítással, költséghatékonyan nőhetne.

III. Javaslat a lakbér- és egyéb közüzemi tartozásokra vonatkozólag

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonát képező 3.100 hasznosított, lakott lakásból közel 2000 bérlő tartozik lakbérrel.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelet 4. § (14) bekezdésében előírtak szerint:

„A bérbeadó a 3 hónapnál nagyobb lakbér,- vagy külön szolgáltatási díjtarozással rendelkező bérlő bérleti szerződését – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a tartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.”

A peres, illetve a végrehajtási eljárás éveikig (3-5 év) tart. Ezen idő alatt a volt bérlő önerőből, a fenti rendelet szerinti részletfizetési lehetőség, illetve támogatások igénybevételével, az adósságkezelési programban való részvétellel rendezheti tartozását.

A tartozás kiegyenlítéséhez igénybe vehető támogatások:

Az Önkormányzat részéről

- Az Önkormányzat által nyújtható adósságcsökkentési támogatás
Ehhez tartozik a FESZGYI keretén belül működő adósságkezelési tanácsadás, valamint az önkormányzat által adható adósságcsökkentési támogatás, és az ezzel kapcsolatos lakásfenntartási támogatás.
- Segélyek, egyéb támogatások (lakhatási-, lakbér-, lakásfenntartási-)
- A fent idézett lakásrendelet alapján részletfizetési lehetőség, a tartozás 20 %-ának kifizetése mellett.
- A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelete alapján bérleti értékcsere keretében kisebb alapterületű lakás bérbeadása.
- **A Képviselő-testület a hivatkozott rendelet 35. § (13) bekezdésében az alábbiakról döntött:**
„A szociális alapon bérbe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2015. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.”

Díjbeszedő Zrt.

- fővárosi közüzemi díjkompenzáció elnevezéssel víz- csatorna, szemétdíj- távhő támogatás, kompenzáció (havonta utalja). A kérelmet az önkormányzat átveszi és továbbítja a Díjbeszedő Holding Zrt-nek.

HÁLÓZAT Alapítvány (Budapesti Díjfizetőkért és Díjhátralékosokért Alapítvány)

A kérelmet az önkormányzat továbbítja a Hálózat Alapítvány részére elbírálásra.

Fenti támogatási lehetőségek és lakbérsökkentés ellenére is igen magas a lakbérrel tartozók száma:

Hátralék alakulása 2010. december 31- 2014. december 31-ig.

	Lakás db	Lakbér
2010. december 31.	1 728	86 474 801 Ft
2011. december 31.	1 950	107 345 467 Ft
2012. december 31.	1 935	143 357 940 Ft
2013. december 31.	1 839	168 753 925 Ft
2014. december 31.	1 747	187 412 604 Ft

A bérlők helyzetének és a kintlévőség csökkentése érdekében javasolt kezdő „lépések”:

1. Az önkormányzat munkatársai folyamatosan környezettanulmányt tartanak a lakásdíj-hátralékkal rendelkezők körében. A környezettanulmány során vizsgálják a bérlők családi-, jövedelmi helyzetét, munkahellyel rendelkezésüket, fenntartási költségeiket.

A környezettanulmányt az alábbi ütemterv alapján végeznénk el:

1. végrehajtási eljárás és peres eljárás alatt lévő lakások,
2. felmondás alatt lévő lakások,
3. lakbérhátralékkal rendelkező bérlők, akiknek a felmondás még nem került kiküldésre,
4. azok a lakások, ahol lakbértartozás nincs, de a közüzemek felé tartoznak,

Minden esetben a helyszínen tájékoztatjuk a bentlakókat a tartozás rendezésének lehetőségeiről.

2. A kollégák a környezettanulmány során vizsgálják továbbá annak lehetőségét is, hogy a lakásdíjjal, közüzemi díjjal tartozók elhelyezhetők-e egy másik, kisebb lakbérű és fenntartási költségű lakásba.

A lakáscsere történhet

- a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) sz. rendelete alapján bérleti értékcsere keretében

vagy

- az önkormányzat segítségével és közreműködésével állampolgári csere keretében.

3. Vizsgálják elsődlegesen az elektromos mérőórák feltöltős mérőórára történő cseréjének lehetőségét, feltételeit.

Az ELMŰ-től a feltöltős mérőórákkal kapcsolatban az alábbi tájékoztatást adta:

- A mérő óracseré – a védett fogyasztók kivételével – 10.000 Ft/db.
- Az új mérőóra felszerelése előtt szabványosítania kell a tulajdonosnak a mérőóra helyét, a műszaki adottságotól függően ennek becsült költsége 100.000 Ft/lakás.
- Azokkal a fogyasztókkal akiknek tartozásuk van az ELMŰ felé, ott hat, illetve tizenkét hónapra részletfizetést kötnek, amennyiben a fogyasztó nem tesz eleget a részletfizetési kötelezettségének, úgy a feltöltéskor vonják le a tartozás egyösszegét: 50.000 Ft feletti tartozás esetén a feltöltés értékének a 25 %-át, 50.000 Ft feletti tartozás esetén a feltöltés értékének az 50 %-át.

- Feltöltős mérőóra esetén nem szükséges, hogy a fogyasztó a saját nevére írassa a mérőórát, így az átírási költség (cca 12.000 Ft/db) nem jelentkezik sem a bérlőnél, sem az önkormányzatnál

A környezettanulmányok, vizsgálatok elvégzéséhez szükséges egy teamet létrehozni, ezt követően a tapasztaltak összegzése után ismételten a Képviselő-testület elé terjesztem az anyagot, akkor már konkrét megoldási javaslattal.

2. § (6) bekezdése szerint:

„A Képviselő-testület egyedi döntésével a 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, és a bérleti szerződésekben meghatározott emelés mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.”

Fentiekre tekintettel javasolom, hogy ebben az évben a szociális alapon bérbeadott félkomfortos, komfortnélküli és szükséglakások esetében a lakbérrendezés, illetve emelés maradjon el.

IV. Helyiséggazdálkodás

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek után minimálisan fizetendő bérleti díjtételek a Képviselő-testület 265/2012. (VI.07.) sz. határozatával módosított 51/2011. (III.02.) sz. határozata alapján jelenleg az alábbi táblázatban foglaltak alapján kerülnek meghatározásra:

Cím, bejárat	Utcai bejáratú földszinti	Udvari vagy kapualji bejáratú földszinti	Utcai bejáratú alagsori	Utcai bejáratú pince	Udvari vagy belső bejáratú pince	Egyéb (galéria, fél-emelet, emelet)	Garázsok	Gépkocsibeállók
Ferenc krt., Vámház krt., Ráday u.	30.000,-	14.000,-	16.000,-	12.000,-	7.000,-	7.000,-	3.500	2.100,-
Üllői út, Boráros tér, Haller u., Mester u., Soroksári út (Haller utcáig), Tompá u., Belső- Ferencváros	18.000,-	10.000,-	13.000,-	10.000,-	5.600,-	5.600,-	3.500,-	2.100,-
József Attila lakótelep	10.000,-	6.300,-	6.000,-	4.500,-	3.500,-	3.100,-	3.500,-	2.100,-
<i>bontandó, felújítandó épületben</i> Középső- Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcáig)	6.000,-	4.200,-	4.000,-	4.000,-	3.100,-	2.800,-	2.800,-	1.400,-
<i>felújított épületben</i>	15.000,-	9.500,-	10.000,-	9.500,-	7.700,-	7.000,-	7.000,-	3.500,-

bontandó, felújítandó épületben Középső- Ferencváros (Viola illetve Tinódi utcától) felújított épületben	5.000,-	3.800,-	4.000,-	3.500,-	2.800,-	2.400,-	2.800	1.400,-
	13.500,-	9.000,-	9.500,-	8.500,-	7.000,-	6.300,-	5.600,-	2.800,-
Aszódi ltp.	3.500,-	2.800,-	2.600,-	2.000,-	1.400,-	1.000,-	új építésű 3.500,- régi építésű 2.100,-	2.100,-
Egyéb területek	3.500,-	2.800,-	2.600,-	2.000,-	1.400,-	1.000,-	2.100,-	1.000,-

A fenti táblázat alapján megállapított bérleti díjtételeket a helyiségben végzett tevékenységnek megfelelően az alábbiakban meghatározott szorzókkal kell korrigálni:

A kategória:	75%
ruházati javító szolgáltatások, ruhatisztítás, háztartási kisgépjavitás, könyvadás, könyvkölcsönzés, antikvárium, képző- és iparművészeti cikkek kereskedelme	
B kategória:	150%
vendéglátás szeszital forgalmazásával, pénzintézeti tevékenység, biztosító tevékenység	
C kategória:	200%
a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott II. kategóriájú játéktér	
D kategória:	100%
egyéb	

A bérleti díjak összegét tehát meghatározza az adott helyiség bejárata, kerületen belüli elhelyezkedése, illetve az abban folytatni kívánt tevékenység jellege, azonban az ingatlan tényleges műszaki állapota nem tükröződik a bérleti díj összegében.

A jelenleg alkalmazott szemlélet és számítási módszer több, mint két évtizeddel ezelőtt került kialakításra. A közlekedés átalakult, a korábbi főútvonali elhelyezkedése miatt kiemelt díjtételű Üllői út, a Haller utca és a Soroksári út már a gyalogosforgalom és a lehetséges parkolóhelyek szempontjából sem kedvező területek, azok iránt a kereslet - részben a bérleti díjak kiemelt összege miatt - nagymértékben lecsökkent.

Az üres helyiségek nagy része nem összközművesített, fűtésükre nincs lehetőség, nagyon rossz műszaki állapotban vannak.

Az Önkormányzat jelenleg 707 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel rendelkezik.

Ebből

- hasznosított - 443 db ([4/a.melléklet](#))
- üres - 264 db ([4/b. melléklet](#))
 - felújítandó, bontandó épületben (81 db – [4/c. melléklet](#))
 - 29db földszinten
 - 49db pincszinten, alagsorban
 - 2 db egyéb
 - felújított, nem társasházi épületben (8 db – [4/d.melléklet](#))
 - 5 db földszinten
 - 3 db pincszinten
 - társasházban(175 db – [4/e. melléklet](#))
 - 40 db földszinten
 - 131 db pincszinten, alagsorban
 - 4 db egyéb

A leginkább keresett, utcai bejáratú és fekvésű, társasházban található, földszinti üres üzlethelyiségek száma 37 db.

Helyszíni bejárás során felmértük az üresen álló helyiségek műszaki állapotát, mely során megállapítottuk, hogy

- a) közepes állapotú - 63 db([4/f. melléklet](#))
(közműekkel nem ellátott, nagymértékű felújításra, átalakításra szoruló helyiségek)
- b) rossz állapotú - 157 db([4/g. melléklet](#))
(nem társasházban, illetve társasházak pincszintjén lévő, hasznosításra alkalmatlan helyiségek, melyek felújítása gazdaságilag nem kifizetődő)

üres helyiség van.

Az Önkormányzat a helyiségeket pályázat útján és pályázaton kívül hasznosíthatja. Kéthavonta írunk ki pályázatot (a kiírt pályázat eredményhirdetését követően már készítjük elő az újabb kiírást) Gazdasági Bizottság döntése alapján alkalmanként 30-45 db üresen álló helyiség bérleti- vagy tulajdonjogának megszerzésére, melyek során pályázatonként átlagosan 4-5 db helyiséget hasznosítunk.

Az Önkormányzatot terhelő kiadások csökkentése érdekében a társasházban lévő, 10 m² alapterületnél nagyobb, utcai bejáratú rendelkező helyiségeket kivéve a Gazdasági Bizottság döntése alapján, a lakásrendeletben foglaltak szerint a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosai/bérlői számára felajánljuk minden egyéb helyiség tulajdonjogát a forgalmi érték 30%-ának megfelelő induló vételárért. Eddig 46 db pincehelyiség tulajdonjogát ajánlottuk fel kedvezményes vételáron az adott társasház tulajdonosai, illetve bérlői részére, melyek közül 20 db-ot elidegenítettünk.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján megállapítható, hogy a rossz műszaki állapotú, elhanyagolt pincehelyiségek bérbevételére igény nem mutatkozik, azok szinte mindegyike hosszú évek óta üresen áll, egy részük soha nem volt bérbeadva, ugyanakkor fenntartásuk, esetleges karbantartásuk, illetve az utánuk fennálló közös költség fizetési kötelezettség jelentős összegeket emészt fel. Az a generáció, amely a pince-műhelyekben üzött valamilyen mesterséget (asztalos, lakatos, kárpitos stb.) részben megszűntette a tevékenységét, részben más, jobb körülmények között dolgozik. A 80-100 éves épületeknél tönkrement a talajvíz elleni szigetelés, a falak vizesednek, hullik a vakolat. Ez a vizesedés nehezen kezelhető és akkora többletköltséget igényelne a felújítás, illetve utána a fűtés és a folyamatos szellőztetés, hogy nem éri meg, gazdaságtalan. Amennyiben régi építésű házakban helyszínelünk, látható, hogy a pinceterület korábbi funkciója (a tüzelő, a felhalmozott bútorok és más lomok tárolása) megszűnt. Ma már gázfűtés van és a lomot minden évben ingyen elszállítják, így mindenütt az látható, hogy a pincék 80-90%-ban kihasználatlanok, sőt rendkívül elhanyagolt állapotúak és

rossz hatással vannak a ház műszaki állapotára is, mivel a vizesedés a földszinti lakásokban is megjelenik és ez hosszabb távon műszaki problémákat is generálhat.

Nem vonzóak a gazdasági szereplők számára a rehabilitációs területen lévő, önkormányzati tulajdonú épületekben található helyiségek sem, tekintettel arra, hogy ezek szinte mindegyike jelentős felújításra szorul, melyre- az épület jövőben várható felújítása miatt – az érdeklődők, esetleges bérlők nem fordítanak pénzt, továbbá a szlömösödött területeken rentábilis tevékenység végzését a vásárlóerő és az épített környezet sem teszi lehetővé.

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) rendeletének 2. § (5) bekezdése a bérlő általi, bérbeadóra tartozó, de helyette elvégzett munkák esetén jelenleg is lehetőséget biztosít az elvégzett munkálatok bérlő által viselt, számlákkal igazolt költségének bérleti díjba történő beszámítására.

A fentiekben részletezett megállapításokra és következtetésekre alapozva a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre az alábbi javaslatot teszem:

1.) Az egy évnél régebb óta üresen álló üres helyiségek esetében (ami leginkább a földszinti, de nagy alapterületű, belső bejáratú pincével rendelkező helyiségeket érintő probléma) javaslom az alábbiakban meghatározott **kedvezményel megállapítani** a bérleti díjat, de az **így megállapított bérleti díj nem lehet kevesebb a helyiség után fizetendő közös költség összegénél.** ([4/h.melléklet](#))

A bérlet kezdete	Az adható kedvezmény mértéke
Első év	80 %
Második év	60 %
Harmadik év	40 %
Negyedik év	20 %
Ötödik év	0 %

Amennyiben bérlő a kedvezményes feltételekkel létrejött szerződést az ötödik év előtt felmondja, úgy köteles a bérleti jogviszony időtartama alatt igénybe vett kedvezményt egyösszegben visszafizetni az önkormányzatnak.

2) A nem felújított (felújítandó-bontandó), önkormányzati tulajdonú épületekben található közepes műszaki állapotú (20db – [4/i. melléklet](#)) helyiségeket tárolási, illetve egyéb tevékenység végzése céljára javasoljuk a lakóközösség használatába adni a FEV IX. Zrt-n keresztül, a rossz műszaki állapotú helyiségeket (58 db – [4/j. melléklet](#)) pedig falazást követően javasoljuk törölni a helyiségállományból.

3) A tavalyi év májusában úgy döntött a Képviselő-testület, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében a május elsejétől érvényesítendő béremelést nem érvényesíti:

„2014. évben a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, **a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, valamint a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj emelést nem érvényesítve annak mértékét 0 %-ban határozza meg.**”

A hivatkozott rendelet 2. § (6) bekezdése szerint:

„A Képviselő-testület egyedi döntésével a 14. § (4) bekezdésében, a 19/A. § (2) bekezdésében, a 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, és a bérleti szerződésekben meghatározott emelés mértékétől a bérlők számára kedvezőbb módon, meghatározott időszakra vonatkozóan eltérhet.”

Fentiek alapján – a már bérbeadott nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáig – javasolom, hogy az idei évben se érvényesítse a Képviselő-testület a béremelést.

V. Egyéb módosító javaslatok

1. Az önkormányzati bérlakásra a bérlő és eltartó által kötendő eltartási/tartási szerződés szabályait nem tartalmazza a rendelet, szükségesnek tartom ezzel kiegészíteni, hogy a kérelmezők is pontosan ismerjék az engedélyezés feltételeit.
2. azoknak a bérlőknek akik 15 éves futamidővel vásárolták meg a lakásukat, és valamilyen okból nehéz anyagi helyzetbe kerültek, lehetőségük van a futamidő hosszabbítását kérni. A jelenlegi szabályozás szerint plusz 10 évvel lehet meghosszabbítani a törlesztés idejét, ettől kevesebb időtartamra nem lehet, függetlenül attól, hogy kérelmező esetleg rövidebb idő alatt is tudna teljesíteni. Ezen kívánunk változtatni a „legfeljebb” szóval történő kiegészítéssel.
3. pontosítások: az üres lakások csatolását szabályozó bekezdés nem tartalmazza, hogy üres a lakás és falszomszédos, a rossz műszaki állapotú lakások helyett másik lakás bérbeadására jogosult döntéshozó hiányzik a rendeletről, a 6. számú mellékletben a bontandó és felújítandó épületek közül törlésre javasoljuk a már kiürítés alatt lévő, az elindított közbeszerzési eljárás, felújítás alatt lévő, illetve a már felújított épületeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy fentiek alapján döntését meghozni szíveskedjen.

Budapest 2015. április 14.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

Mellékletek: 1. Rendelet-tervezet
2. indokolás
3. Hatásvizsgálati lap
4. kéthasábos változat

1. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. felkéri Polgármester Urat, hogy gondoskodjon egy munkacsoport felállításáról, akik a tartozással rendelkező lakásbérlőknél/lakáshasználóknál a/2015. számú előterjesztés 3. számú mellékletében foglaltak szerint elvégzik a környezettanulmányt, amelynek tapasztalatairól tájékoztassa a Képviselő-testületet, és tegyen megoldási javaslatot.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: a 2016. évi költségvetés első fordulója

2. 2015. évben a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdésében meghatározott lakbér felülvizsgálat alapján a szociális alapon bérbeadott félkomfortos, komfortnélküli- és a szükséglakások esetében az emelés mértékét 0 %-ban határozza meg.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. április 23.

2. HATÁROZATI JAVASLAT

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a 51/2011.(III. 02.) számú határozatának 11. pont 1/b. alpontjában meghatározott kategória táblázatát az alábbiak szerint módosítja:

A kategória:	75%
ruházati javító szolgáltatások, ruhatisztítás, háztartási kisgép javítás, könyvárúsítás, könyvkölcsönzés, antikvárium, képző- és iparművészeti cikkek kereskedelme, kulcsmásolás, képkeretezés, cipőjavítás	
B kategória:	150%
vendéglátás szeszesital forgalmazásával, pénzintézeti tevékenység, biztosító tevékenység	
C kategória:	100%
egyéb	

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. április 23.

2. úgy dönt, hogy a/2015. számú előterjesztés 4/i. számú mellékletében foglalt önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket törli a hasznosítható helyiségállományból, egyben felkéri Polgármester Urat, hogy gondoskodjon a lakóközösség használatba adása lehetőségének vizsgálatáról, valamint a vagyonkataszterben történő átvezetésről.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. június 30.

3. úgy dönt, hogy a/2015. számú előterjesztés 4/j. számú mellékletében foglalt önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket törli a hasznosítható helyiségállományból, egyben felkéri Polgármester Urat, hogy

gondoskodjon a helyiségek lefalazásáról, valamint a vagyonkataszterben történő átvezetéséről.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. december 31.

4. 2015. évben a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdésének f.) pontjában, valamint a bérleti szerződésekben meghatározott bérleti díj emelést nem érvényesítve annak mértékét 0 %-ban határozza meg.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. április 23.

3. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a Kt. 51/2011. (III. 02.) határozat 4. pontját hatályon kívül helyezi.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2015. április 23.

4. HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy, a Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata tulajdonát képező lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló/2015. (.....) önkormányzati rendeletre vonatkozó a/2015. sz. előterjesztés 1. számú mellékletét képező rendelet-tervezetet elfogadja, és a kifüggesztésével egyetért.

Határidő: 15 nap

Felelős: Dr. Szabó József Zoltán jegyző

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2015. (.....) 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 Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1), 19. § (1), 33 § (3), 34. § (1), 36. § (1), 42. § (2) és 54. § (1) bekezdéseiben foglalt felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet (továbbiakban a Rendelet) 2. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A lakások és helyiségek tekintetében

- a) a bérbeadási, felújítási, elidegenítési és pályázat kiírási feladatokat, a házfelügyelői szolgálati lakások kivételével - a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó, kiíró),
- b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogviszonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.) látja el.”

2. §

(1) A Rendelet 4. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:

- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés)”

(2) A Rendelet 4. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság minősített többséggel dönt egyszobás lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 5 személy számára:

a) állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- 35. életévét nem töltötte be;
- legalább 3 évig igazoltan gyermekvédelmi szakellátásban részesült.

b) a Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek harmadik szintű elhelyezéséről (9.§ (1/a) bekezdés) a FESZGYI környezettanulmánya és javaslata alapján, együttműködési megállapodás megkötése mellett. Az együttműködési megállapodás feltételeit a bizottság határozza meg, annak betartását a FESZGYI ellenőrzi, és rendszeresen beszámolót készít arról a bizottságnak.”

(3) A Rendelet 4. §-a kiegészül egy új (5/a) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(5/a) A Gazdasági Bizottság az (5) bekezdés alapján bérbeadható egyszobás lakások címeit évente két alkalommal határozza meg.”

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

„A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§)
- a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§)
- lakáscsere (7.§)
- ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b), c) és d) pont),
- a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§)
- a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§)
- piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés)”

(5) A Rendelet 4. § (14) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A polgármester a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtarozással rendelkező bérlő bérleti szerződését, amennyiben az meghaladja a 100.000 Ft-ot – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a bírósági per jogerős lezárásáig a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.”

3. §

A Rendelet kiegészül az alábbi új címmel és 5/A §-sal az alábbiak szerint:

„A tartási szerződés szabályai 5/A §

(1) A lakásbérleti jog folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez határozatlan és határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés esetén a hozzájárulásról a polgármester dönt. Határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig illetve a feltétel bekövetkeztéig lehetséges.

(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha

- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik;
- b) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes;
- c) a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul;
- d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik;
- e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja;

(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.

(4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy a bérlakásra bérleti díj, vízdíj vagy egyéb közüzemi díjtarozás nem állhat fenn, kivéve, ha a bérlő és a követelés jogosultja (közüzemi szolgáltató) megfelelő biztosíték alkalmazása mellett a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást köt vagy kötött.

(5) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megszűnik, amennyiben az a lakásbérleti jogviszony, melynek folytatása ellenében kötötték, bármely okból megszűnik.

(6) A tartási szerződéshez való hozzájárulást – a tartási szerződés aktualizálása mellett - ismételten kérelmezni kell, amennyiben az adott lakásra ugyanazon bérlővel ismételten megkötésre kerül a bérleti szerződés illetve, amennyiben a bérlő részére cserelakás kerül biztosításra.”

4. §

(1) A Rendelet 9. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

- „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 vagy rossz műszaki állapotát szakvéleményben megállapították, elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, és a lakás helyreállítása gazdaságtalan
 - 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)
 - e) aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság döntött . A LÉLEK Programban részt vevő személyek második szintű elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.

(2) A Rendelet 9. §-a kiegészül egy új (1/a) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/a) A LÉLEK Program harmadik szintű elhelyezésére a 4. § (5/a) bekezdése alapján biztosított lakások adhatók bérbe, legfeljebb 3 év határozott időre újabb együttműködési megállapodás megkötése mellett.”

(3) A Rendelet 9. §-a kiegészül egy új (9) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(9) A házfelügyelői szolgálati lakás használatba adása csak határozott időre, legfeljebb a szolgálati viszony időtartamáig szól.”

(3) A Rendelet 9. §-a kiegészül egy új (10) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(10) Amennyiben a társasházban lévő házfelügyelői szolgálati lakást használó házfelügyelő munkaviszonya azért szűnik meg, mert a munkáltató a továbbiakban nem tud biztosítani részére feladatokat, a volt házfelügyelő kérelmére a lakás szolgálati jellegének törlésével egyidejűleg a Gazdasági Bizottság piaci alapú lakbér megállapítása mellett dönthet a volt házfelügyelő részére történő piaci alapú bérbeadásról.”

5. §

A Rendelet 19. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„Az üres, jogszerű használattal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 30 m²-es lakások – bérleti kérelemre – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók. „

6. §

A Rendelet 24. §-a kiegészül egy új (7) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„A legalább 1 éve üres helyiség bérbevételekor kérelemre a polgármester az általa megajánlott bérleti díjből kedvezményt adhat, azonban a kedvezményes bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint a mindenkor közös költség összege.
A kedvezmény mértéke a bérlet első évében 80 %, második évében 60%, harmadik évében 40 %, negyedik évében 20 %, ötödik évében 0 %. Amennyiben bérleti a kedvezményes bérleti díjjal rendelkező bérleti időtartam alatt a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti

szerződését felmondja, úgy köteles a felmondás napjáig igénybe vett kedvezményt egyösszegben megfizetni bérbeadónak”

7.§

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

„A 15 éves részletfizetési kedvezménnyel eladott lakások esetében – tulajdonos írásbeli kérelmére – Gazdasági Bizottság legfeljebb 10 évvel meghosszabbíthatja a futamidőt, ha

- a kérelmező tulajdonában lévő lakás - az önkormányzat, mint eladó javára bejegyzett jelzálog, elidegenítési- és terhelési tilalom kivételével - per-teher- és igénymentes, vagy hitellel terhelt tulajdon esetén igazolja, hogy a hiteltörlesztést rendszeresen fizeti,
- kérelmezőnek nincs a társasház és a közüzemek felé tartozása, vagy a közüzemek felé fennálló tartozás kifizetésére részletfizetési megállapodást kötött,
- a kérelmező és a vele egy háztartásban élők összes jövedelme nem haladja meg az 1 főre jutó minimálbér összegét,
- kérelmező közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot tesz.
- A kérelmező és a vele egy háztartásban élők nem rendelkeznek egyéb lakástulajdonnal.”

8.§

A Rendelet 6. számú melléklete helyébe jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

9.§

Jelen rendelet 2015. június 1-jén lép hatályba.

Budapest 2015.....

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról
szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2015. (.....) önkormányzati
rendelet
1. számú melléklete

Önkormányzati tulajdonban lévő bontandó, felújítandó épületek

I. BONTANDÓ ÉPÜLETEK

Belső-Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Erkel u. 18.	36816	45	4
Összesen:			45	4

Rehabilitációs terület

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Balázs B. u. 23.	37712	23	2
2.	Balázs B. u. 24.	37383	18	3
3.	Balázs B. u. 26/A.	37382	27	2
4.	Balázs B. u. 26/B.	37381	10	1
5.	Balázs B. u. 27/B.	37764	24	1
6.	Balázs B. u. 28/A.	37380	14	1
7.	Balázs B. u. 28/B. (Márton u. 16.)	37379	22	5
8.	Gát u. 34. (Sobieski J. u. 2.)	37775	7	1
9.	Márton u. 9.	37771	2	2
10.	Márton u. 37.	37219	26	1
11.	Sobieski J. u. 7.	37782	30	1
12.	Sobieski J. u. 9.	37781	32	1
Összesen:			235	21

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Drégely u. 5.	37824	31	2
2.	Drégely u. 9.	37826	34	2
3.	Drégely u. 10.	37842	32	1
4.	Drégely u. 12.	37841	50	0
5.	Drégely u. 16.	37839	45	2
6.	Drégely u. 18.	37838	45	1
7.	Földvály u. 5.	38147	21	0
8.	Gubacsi út 21.	38149	52	5

9.	Koppány u. 3.	38168	52	1
10.	Tóth K. u. 21.	37988	13	1
11.	Vaskapu u. 34.	37987	29	0
12.	Vaskapu u. 47.	38002	38	0
13.	Vaskapu u. 49.	38003	55	4
14.	Vágóhid u. 10.	38012	28	0
Összesen:			525	19

BONTANDÓ MINDÖSSZESEN:	Épületek:	27 db
	Lakások:	760 db
	Helyiségek:	40 db

II. FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK

Belső-Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Lónyay u. 26.	36973	67	8
Összesen:			67	8

Rehabilitációs terület

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Balázs B. u. 13.	37707	49	3
2.	Erő u. 28.	37256	42	3
3.	Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.)	37731	22	2
4.	Gát u. 7.	37728	16	1
5.	Gát u. 8.	37717	22	0
6.	Gát u. 10.	37718	24	3
7.	Gát u. 14.	37720	16	1
8.	Gát u. 15. (Lenhossék u. 5.)	37749	28	4
9.	Gát u. 19.	37747	12	2
10.	Gát u. 22.	37753	36	1
11.	Gát u. 23.	37745	14	1
12.	Gát u. 24-26.	37754	48	1
13.	Gát u. 25.	37744	18	3
14.	Haller u. 48.	37806	41	3
15.	Haller u. 50.	37805	43	5
16.	Haller u. 52.	37796	60	4
17.	Haller u. 54.	37786	33	6
18.	Lenhossék u. 10.	37725	40	2
19.	Lenhossék u. 12.	37722	29	2
20.	Márton u. 8/A.	37755	31	2
21.	Márton u. 8/B.	37756	21	2
22.	Márton u. 13.	37769	43	2

23.	Mihálkovics u. 14.	37270	53	2
24.	Sobieski J. u. 3.	37784	30	3
25.	Sobieski J. u. 5.	37783	34	2
26.	Telepy u. 2/C.	37788	33	2
27.	Telepy u. 34.	37241/20	48	3
28.	Tűzoltó u. 33/B.	37415	34	2
29.	Tűzoltó u. 33/C.	37414	44	2
30.	Üllői út 75-77.	37158	42	2
31.	Üllői út 83.	37169	22	4
32.	Üllői út 85.	37170	17	3
33.	Üllői út 87.	37172	15	2
34.	Viola u. 37/A.	37419	56	4
35.	Viola u. 37/B.	37418	57	0
Összesen:			1173	84

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Földvály u. 3.	38146	36	3
2.	Földvály u. 7.	38148	43	1
3.	Haller u. 4.	37939	74	4
4.	Mester u. 43.	37836	14	0
5.	Soroksári út 84.	38145	50	4
6.	Vágóhid u. 31-33.	38286/6	98	20
Összesen:			315	32

FELÚJÍTANDÓ MINDÖSSZESEN:	Épületek:	42 db
	Lakások:	1488 db
	Helyiségek:	116 db

INDOKOLÁS
a .../2015. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai, az önkormányzat gazdasági érdeke, valamint a megváltozott jogi szabályozás szükségessé tette a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendeletének módosítását.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő az 51/2011. (III.02.) számú határozatában döntött arról, hogy házfelügyelőket alkalmaz szolgálati lakás biztosításával, és a feladatot a FEV IX. ZRt. látja el, ezért ennek rendeleti szabályozása is szükséges.

2. §-hoz

A rendelet kiegészült egyéb feladatokkal (pl. FEV IX. ZRt.- házfelügyelői szolgáltatás, LÉLEK Program harmadik szint – Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság), ezért az új hatásköröket, illetve a hatásköri változásokat tartalmazza ez a paragrafus.

3. §-hoz

Az önkormányzat a tartási szerződés szabályait rendeletbe foglalta, így a kérelmezők is pontosan ismerik a tartási szerződés megkötésének hozzájárulásához a kritériumokat.

4. §-hoz

A házfelügyelői szolgálati lakásokkal és a LÉLEK programmal kapcsolatos részletesebb bérbeadási szabályozás került rögzítésre ebben a paragrafusban.

5. §-hoz

Pontosítás, az eredeti megfogalmazás nem tartalmazta, hogy csatolásra üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, falszomszédos lakást lehet kérni.

6. §-hoz

A nagy számú üres helyiségek bérbeadásának elősegítésére kedvezmény biztosítása a bérleti díjból a leendő bérlő részére. Ezzel elősegíthető, hogy az önkormányzat kiadása – az üres helyiségek után fizetendő közös költség – csökkenjen, a bevétele pedig növekedjen.

7. §-hoz

A 15 éves futamidővel értékesített bérlakásoknál a tulajdonosok kérelmére – fizetési nehézségeik esetén – a futamidőt 10 évvel meglehetősen hosszabbítani. A hatályos rendelet megfogalmazása szerint 10 év a hosszabbítás, annál kevesebb nem lehetséges. Ezen kívánunk változtatni a „legfeljebb 10 évvel” kiegészítéssel.

8. §-hoz

Az előző rendelet-módosítás óta bekövetkezett változások alapján a Rendelet 6. számú melléklete módosul, az alábbiak szerint:

I. bontandó épületekből

Balázs B. u. 25.

Kén u. 3.

II. Felújítandó épületekből

Balázs B. u. 11. (Thaly K. u. 19.)

Balázs B. u. 32/A

Balázs B. u. 32/B

Gát u. 3.

Gát u. 5.

Gát u. 20.

Lenhossék u. 7.

Lenhossék u. 9.

Tűzoltó u. 33/A

Viola u. 37/C

Fenti épületek kiürítése, közbeszerzési eljárása, felújítása megkezdődött, illetve a felújításuk befejeződött, ezért ezen címek törlése szükséges.

9. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendeletmódosításához

1. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása csekély jelentőségű.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak alapján az Önkormányzat bevételeit érdemben nem befolyásolja.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak az adminisztrációs terheket érdemben nem befolyásolják, kis mértékben csökkentik a jogalkalmazás egyértelműsítésével.

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

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a rendeletben foglaltak végrehajtásának pénzügyi kiadása, követelménye az önkormányzat szempontjából nincs.

<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</p>	<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2015. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p style="text-align: center;">2.§</p> <p>(1) A lakások és helyiségek tekintetében</p> <p>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),</p> <p>b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.) látja el</p>	<p style="text-align: center;">2.§</p> <p>(1) A lakások és helyiségek tekintetében</p> <p>c) a bérbeadási, felújítási, elidegenítési és pályázat kiírási feladatokat, a házfelügyelői szolgálati lakások kivételével - a Képviselőtestület, a Képviselőtestület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó, kiíró),</p> <p>d) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogviszonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.) látja el.</p>
<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:</p> <p>- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6) és (7) bekezdése)</p>	<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:</p> <p>- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés)</p>
<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(5) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság minősített többséggel dönt egyszobás lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 4 személy számára az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35. életévét nem töltötte be; - legalább 3 évig igazoltan gyermekvédelmi szakellátásban részesült. <p>A Gazdasági Bizottság az állami gondozottak részére bérbeadható egyszobás lakások címeit évente két alkalommal – január hónapban 2 db, szeptember hónapban 2 db – határozza meg.</p>	<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(5) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság minősített többséggel dönt egyszobás lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 5 személy számára:</p> <p>a) állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 35. életévét nem töltötte be; - legalább 3 évig igazoltan gyermekvédelmi szakellátásban részesült. <p>b) a Lakhatási, Életviteli, Leleki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek harmadik szintű elhelyezéséről (9.§ (1/a) bekezdés) a FESZGYI környezettanulmánya és javaslata alapján, együttműködési megállapodás megkötése mellett. Az együttműködési megállapodás feltételeit a bizottság határozza meg, annak betartását a FESZGYI ellenőrzi, és</p>

	rendszeresen beszámolót készít arról a bizottságnak.
	(5/a) A Gazdasági Bizottság az (5) bekezdés alapján bérbeadható egyszobás lakások címeit évente két alkalommal határozza meg.
<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(7) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§) - a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§) - lakáscsere (7.§) - ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b) és c) pont), - a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§) - a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§) - piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés) <p>- a Lakhatási, Életviteli, Lelkiségszolgálati és Egyszociális-teremtési Községi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek elhelyezése (9.§ (1) bekezdés e) pont)</p>	<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(7) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§) - a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§) - lakáscsere (7.§) - ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b), c) és d) pont), - a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§) - a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§) - piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés) <p>utolsó francia bekezdés elmarad</p>
<p style="text-align: center;">4. §</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 lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.</p>	<p style="text-align: center;">4. §</p> <p>(14) A polgármester a 3 hónapnál nagyobb lakbér- vagy külön szolgáltatási díjtartozással rendelkező bérlő bérleti szerződését, amennyiben az meghaladja a 100.000 Ft-ot – a tartozás kiegyenlítésére vonatkozó felszólítás után – felmondja. A Polgármester a bírósági per jogerős lezárásáig a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közüzemi tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában szerződéssel a tartozás megmaradó részére legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.</p>
	A tartási szerződés szabályai 5/A §
	(1) A lakásbérleti jog folytatása ellenében

	<p>kötött tartási szerződéshez határozatlan és határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés esetén a hozzájárulásról a polgármester dönt. Határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig illetve a feltétel bekövetkeztéig lehetséges.</p> <p>(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik; b) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes; c) a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul; d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik; e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja; <p>(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.</p> <p>(4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy a bérlakásra bérleti díj, vízdíj vagy egyéb közüzemi díjtartozás nem állhat fenn, kivéve, ha a bérlő és a követelés jogosultja (közüzemi szolgáltató) megfelelő biztosíték alkalmazása mellett a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást köt vagy kötött.</p> <p>(5) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megszűnik, amennyiben az a lakásbérleti jogviszony, melynek folytatása ellenében kötötték, bármely okból megszűnik.</p> <p>(6) A tartási szerződéshez való hozzájárulást – a tartási szerződés aktualizálása mellett - ismételten kérelmezni kell, amennyiben az adott lakásra ugyanazon bérlővel ismételten megkötésre kerül a bérleti szerződés illetve, amennyiben a bérlő részére cserelakás kerül biztosításra.</p>
<p style="text-align: center;">9. §</p> <p>(1) Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta, 	<p style="text-align: center;">9. §</p> <p>(1) Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,</p> <ul style="list-style-type: none"> a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,

<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 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,</p> <p>d) akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)</p> <p>e) aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről a FESZGYI-vel történő folyamatos együttműködés keretében a FESZOFÉ Kft. javaslatára, a polgármester döntött (4.§ (7) bekezdés). A LÉLEK Programban részt vevő személyek elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.</p>	<p>b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült illetve annak életveszélyes vagy rossz műszaki állapotát szakvéleményben megállapították, elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, és a lakás helyreállítása gazdaságtalan</p> <p>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,</p> <p>d) akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)</p> <p>e) aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság döntött. A LÉLEK Programban részt vevő személyek második szintű elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.</p>
	<p style="text-align: center;">9. §</p> <p>(1/a) A LÉLEK Program harmadik szintű elhelyezésére a 4. § (5/a) bekezdése alapján biztosított lakások adhatók bérbe, legfeljebb 3 év határozott időre újabb együttműködési megállapodás megkötése mellett.</p>
	<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(9) A házfelügyelői szolgálati lakás használatba adása csak határozott időre, legfeljebb a szolgálati viszony időtartamáig szól.</p>
	<p style="text-align: center;">9. §</p> <p>„(10) Amennyiben a társasházban lévő házfelügyelői szolgálati lakást használó házfelügyelő munkaviszonya azért szűnik meg, mert a munkáltató a továbbiakban nem tud biztosítani részére feladatokat, a volt házfelügyelő kérelmére a lakás szolgálati jellegének törlésével egyidejűleg a Gazdasági Bizottság piaci alapú lakbér megállapítása mellett dönthet a volt házfelügyelő részére történő piaci alapú bérbeadásról.”</p>
19. §	19. §

<p>(6) Az egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 30 m²-es lakások – bérlői kérelemre – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók.</p>	<p>(6) Az üres, jogszerű használattal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 30 m²-es lakások – bérlői kérelemre – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók.</p>
	<p style="text-align: center;">24. §</p> <p>(7) A legalább 1 éve üres helyiség bérbevételekor kérelemre a polgármester az általa megajánlott bérleti díjből kedvezményt adhat, azonban a kedvezményes bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint a mindenkori közös költség összege. A kedvezmény mértéke a bérlet első évében 80 %, második évében 60%, harmadik évében 40 %, negyedik évében 20 %, ötödik évében 0 %. Amennyiben bérlő a kedvezményes bérleti díjjal rendelkező bérleti időtartam alatt a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződését felmondja, úgy köteles a felmondás napjáig igénybe vett kedvezményt egyösszegben megfizetni bérbeadónak.</p>
<p style="text-align: center;">28. §</p> <p>(3) A 15 éves részletfizetési kedvezménnyel eladott lakások esetében – tulajdonos írásbeli kérelmére – Gazdasági Bizottság 10 évvel meghosszabbíthatja a futamidőt, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - a kérelmező tulajdonában lévő lakás - az önkormányzat, mint eladó javára bejegyzett jelzálog, elidegenítési- és terhelési tilalom kivételével - per-teher- és igénymentes, vagy hitellel terhelt tulajdon esetén igazolja, hogy a hiteltörlesztést rendszeresen fizeti, - kérelmezőnek nincs a társasház és a közüzemek felé tartozása, vagy a közüzemek felé fennálló tartozás kifizetésére részletfizetési megállapodást kötött, - a kérelmező és a vele egy háztartásban élők összes jövedelme nem haladja meg az 1 főre jutó minimálbér összegét, - kérelmező közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot tesz. - A kérelmező és a vele egy háztartásban élők nem rendelkeznek egyéb lakástulajdonnal. 	<p style="text-align: center;">28. §</p> <p>(3) A 15 éves részletfizetési kedvezménnyel eladott lakások esetében – tulajdonos írásbeli kérelmére – Gazdasági Bizottság legfeljebb 10 évvel meghosszabbíthatja a futamidőt, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> - a kérelmező tulajdonában lévő lakás - az önkormányzat, mint eladó javára bejegyzett jelzálog, elidegenítési- és terhelési tilalom kivételével - per-teher- és igénymentes, vagy hitellel terhelt tulajdon esetén igazolja, hogy a hiteltörlesztést rendszeresen fizeti, - kérelmezőnek nincs a társasház és a közüzemek felé tartozása, vagy a közüzemek felé fennálló tartozás kifizetésére részletfizetési megállapodást kötött, - a kérelmező és a vele egy háztartásban élők összes jövedelme nem haladja meg az 1 főre jutó minimálbér összegét, - kérelmező közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot tesz. - A kérelmező és a vele egy háztartásban élők nem rendelkeznek egyéb lakástulajdonnal.

	<p>A 6. számú mellékletből törlendő</p> <p>I. bontandó épületek Balázs B. u. 25. Kén u. 3.</p> <p>II. Felújítandó épületek Balázs B. u. 11. (Thaly K. u. 19.) Balázs B. u. 32/A Balázs B. u. 32/B Gát u. 3. Gát u. 5. Gát u. 20. Lenhossék u. 7. Lenhossék u. 9. Tűzoltó u. 33/A Viola u. 37/C</p>