

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

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

**I. Fejezet
Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya

1.§

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

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

2.§

- (1) A lakások és helyiségek tekintetében
 - a) a bérbeadási, felújítási és elidegenítési feladatokat - a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottságai, valamint a Polgármester (továbbiakban: bérbeadó),
 - b) az üzemeltetési és karbantartási feladatokat a Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt. (továbbiakban: FEV IX. Zrt.), illetve a közösségi hasznosító szervezet látja el.
- (2) A lakásokkal és helyiségekkel (továbbiakban együtt: bérleményekkel) való gazdálkodás szabályait a 4. § - 19. § (Lakás bérbeadása szociális alapon), a 20. § (Lakás bérbeadása költségelven), a 21.§ (Lakás bérbeadása piaci alapon), a 22. § - 26. § (Helyiség bérbeadása,) valamint a 27. § - 34. § (lakások és helyiségek elidegenítése) tartalmazzák.
- (3) Lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.
- (4) A lakások és helyiségek közötti átminősítéshez 30 m²-t meg nem haladó alapterületű ingatlan esetében a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, 30 m²-t meghaladó alapterületű ingatlan esetében a Képviselő-testület határozata szükséges. Az átminősítés csak akkor lehetséges, ha az érintett ingatlanra nem áll fenn érvényes bérleti szerződés, nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérlemény jogvitával nem érintett, valamint, ha más szervezetnek nem áll fenn bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási joga.

- (5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadói írásos felszólítást követően - a bérleti szerződés - cserebérlemény felajánlása nélküli - bérbeadó általi felmondása alapjául szolgál:
- a) a bérlő a bérleti és közműdíjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg, a 4. § (8) bekezdésben rögzítettek alapján,
 - b) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben Budapest Főváros IX kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletével ellentétes magatartást tanúsítanak,
 - c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják,
 - d) a bérlő a lakást életvitelszerűen nem lakja, illetve két hónapot meghaladó távollétének bejelentését nem menthető okból elmulasztja,
 - e) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét nem teljesíti.

3. Értelmező rendelkezések

3.§

E rendelet alkalmazásában:

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

II. Fejezet **Részletes rendelkezések**

4. Lakás bérbeadása szociális alapon

4.§

- (1) A Képviselő-testület a lakás bérbeadásról szóló döntés jogát a (2)-(6) bekezdés szerinti esetekben a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra, az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottságra, valamint a polgármesterre ruházza át.
- (2) A polgármester dönt az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslatára évente legfeljebb 15 db lakás 1 év határozott időre történő bérbeadásáról azon kérelmezők részére, akiknél
 - a) a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy egészségi állapota indokolja, vagy
 - b) a kérelmező vagy a vele együttköltöző személy életfenntartása veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy
 - c) a kérelmezővel élő kiskorú gyermek/gyermekek családban nevelése veszélybe kerülhet, veszélyeztetett vagy ellehetetlenül, vagy
 - d) a kérelmezővel élő beteg gyermek megfelelő elhelyezése, ápolása más módon nem biztosítható.
- (3) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság e rendelet 5. § -ában meghatározottak szerint minősített többséggel – előre meghatározott szempontrendszer alapján – dönt évente legfeljebb 15 db üres lakás pályázat útján történő bérbeadásáról a lakáskérelemmel rendelkező, szociálisan rászorultak részére. A lakáskérelmet az 1. számú melléklet kitöltésével és a szociális rászorultság igazolásával kell benyújtani.
- (4) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság e rendelet 6. § -ában meghatározottak szerint dönt lakás bérbeadásáról a Lakhatási, Életviteli, Lelki- segítségnyújtási és Egzisztencia -teremtési Közösségi programban (továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevők számára.
- (5) Az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 2 db, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság által kijelölt egyszobás lakás határozatlan idejű bérbeadásáról állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén: a kérelmező
 - a) 30. életévét nem töltötte be,
 - b) ferencvárosi lakóhelyről került a gyermekvédelmi szakellátásba, ahol megszakítás nélkül igazoltan a 18. életéve betöltése előtt legalább 3 évet töltött,
 - c) vagy családtagja részére korábban állami gondozott jogcímen lakás bérbeadásra nem került sor.
- (6) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:
 - a) e rendelet 7. §-a szerinti ideiglenes elhelyezés
 - b) e rendelet 8.§-a szerinti lakásbérleti jogviszony folytatása
 - c) e rendelet 9. §-a szerinti lakásban visszamaradt személy elhelyezése
 - d) e rendelet 10.§-a szerinti bérleti szerződés cserelakás felajánlásával történő felmondása

- (7) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését a bérbeadó lakossági bejelentés alapján, illetve szükség szerint, közösségi hasznosítással érintett ingatlanok esetén a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.
- (8) Ha a bérlő 2 havi összegnél nagyobb lakbér- vagy közmű díjtarozással rendelkezik, a bérbeadó erről értesíti a Ferencvárosi Szociális és Gyermekjóléti Intézmények Igazgatóságát (a továbbiakban: FESZGYI), aki a bérlő számára felajánlja az adósságkezelési eljárást. Amennyiben az adósságkezelési eljárás eredménytelen, bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek 6 havi vagy 300.000 Ft összeget meghaladó bérleti díj hátraléka halmozódik fel.
- (9) Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.
- (10) Ha a bérlővel a bérbeadó a felmondási idő leteltét megelőzően részletfizetési megállapodást köt, bérbeadó a felmondást visszavonja és a megállapodásban rendelkezni kell arról, hogy a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel megszűnik, ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt teljesítésével hatvan napot meghaladó késedelembe esik. A késedelembe esést követő 30. és a 45. napig fel kell hívni a bérlő figyelmét a részletfizetési megállapodásban foglalt kötelezettség teljesítésére, és az annak elmulasztásából fakadó jogkövetkezményre.
- (11) Ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt teljesítésére előreláthatólag nem képes, vagy képtelenné válik, ezt a körülményt a bérbeadó felé haladéktalanul írásban jelezni köteles. A bérlő jelzése alapján a bérbeadó és a bérlő egy alkalommal a részletfizetési megállapodást úgy módosíthatja, hogy a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat elvárható gondosság mellett teljesíteni tudja.
- (12) Bérbeadó a felmondásban meghatározott határidő leteltét követően kezdeményezheti a tartozás végrehajtása, az azt követő 90. nap után a lakás kiürítése iránti eljárást.
- (13) Amennyiben a volt bérlő a felmondásban meghatározott határidő leteltét követő 120 napon belül a díjhátralékát rendezi vagy annak megfizetésére részletfizetési megállapodást köt, bérbeadó nem kezdeményezi a (12) bekezdés szerinti eljárást, vagy ha már kezdeményezte, kéri annak felfüggesztését.
- (14) A polgármester a végrehajtási eljárás megindításáig a lakbértartozás legalább 20%-ának befizetése esetén, vagy a lakbér- és közműdíj tartozások tekintetében adósságcsökkentési támogatást megállapító határozat birtokában a tartozás megmaradó részére szerződéssel, legfeljebb 18 hónapos részletfizetést engedélyezhet.
- (15) A bérbeadó a végrehajtás módjaként a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 174. § d) pontjában foglaltakat nem kérheti meghatározni, ha a lakás elhagyására kötelezett korábban bérleti jogviszonnyal rendelkező jogcím nélküli lakáshasználó és a vele együtt költöző családtagok (16) bekezdésben meghatározott minimálisan elfogadható együttes elhelyezése nem lenne biztosított.

(16) Minimálisan elfogadható együttes elhelyezésnek minősül:

a) várandós nők és a lakásban kiskorú gyermeket nevelők - ideértve a köznevelési, felsőoktatási vagy felnőttképzési intézménnyel, szolgáltatóval tanulói, hallgatói vagy felnőttképzési jogviszonyban álló 24 év alatti gyermeket - esetében családok átmeneti otthona,

b) egyedülálló pszichiátriai betegek vagy szenvedélybetegek és fogyatékos, valamint mozgás-, illetőleg látássérült személyek esetében a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény szerinti támogatott lakhatás intézményei,

c) öregségi nyugdíjkorhatárt betöltött, gondozási szükséglettel rendelkező személyek esetében idősek otthona.

(17) Ápolásra, gondozásra szoruló személy esetében, ha az ápolásra, gondozásra szoruló személy ápolását vagy gondozását a vele együtt lakó biztosítja, és az az ápolásra, gondozásra szoruló személy az ápolást vagy gondozást végző személlyel együttes elhelyezésre tart igényt, akkor csak az minősül minimálisan elfogadható elhelyezésnek.

(18) A minimálisan elfogadható elhelyezést a főváros közigazgatási területén belül kell biztosítani.

5. Lakás bérbeadása pályázati úton

5. §

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- (9) A pályázati nyertesnek a szerződéskötési lehetőségről szóló önkormányzati értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül a szerződést meg kell kötnie.
- (10) Amennyiben a pályázati nyertes a kért igazolásokat vagy mellékleteket határidőben nem nyújtja be, vagy a pályázatában írt tények nem bizonyulnak valódinak, vagy a pályázati nyertes a bérleti szerződést határidőben nem köti meg, a nyertes pályázó a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntésével 2 évre a pályázatából kizárható, mely esetén a rangsorban következő pályázóval a (8)-(10) bekezdés szerinti eljárás szerint szerződés köthető.
- (11) Amennyiben az 5. § alapján létesített jogviszony 5 éves időtartama alatt nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, úgy a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.

6. Elhelyezés a LÉLEK programban

6. §

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

7. Ideiglenes elhelyezés

7. §

- (1) A polgármester legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződést köthet olyan személlyel,
 - a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,
 - b) akinek IX. kerületben levő lakástulajdona megsemmisült, illetve annak életveszélyes vagy rossz műszaki állapotát szakvéleményben megállapították, elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, és a lakás helyreállítása gazdaságtalan,
 - c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat lakbér vagy közműdíj tartozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette, vagy arra részletfizetési megállapodást kötött, vagy az adósságkezelési támogatást megállapító határozat a birtokában van,
 - d) aki jogcím nélküli lakáshasználóként, teljes kiürítéssel érintett lakóépületben lakik, és elhelyezése más módon nem megoldható,
 - e) a FESZGYI javaslata alapján, aki családon belüli erőszak, illetve kapcsolati erőszak áldozataként krízishelyzetbe került. Erre a célra, az érintettek átmeneti lakhatásának megoldására évente legfeljebb 5 lakás használható fel.

- (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a bérlő kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakást is köteles elfogadni, ha az egyébként - az együttlakó személyek számára is figyelemmel - megfelel a lakás követelményeinek. A felújítandó lakásra szóló bérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel.
- (3) A polgármester azon volt bérlőkkel, akiknek a határozott idejű bérleti szerződése lejárt és nem áll fenn velük szemben a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, valamint még a bérleményben tartózkodnak, dönthet új bérleti szerződés legfeljebb 1 évre történő megkötéséről.
- (4) Ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, valamint a jelen rendelet hatálybalépését megelőzően szolgálati jelleggel bérbe adott lakások esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a polgármester dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről vagy az ideiglenes elhelyezés megszüntetéséről.

8. Lakásbérleti jogviszony folytatása

8. §

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

9. Lakásban visszamaradt személy elhelyezése

9. §

- (1) Ha a bérlő halála esetén a lakásban visszamaradt, a 13. §-ban foglaltak szerint jogszerűen befogadott, legalább 5 éve a lakásban életvitelszerűen a bérlővel együtt lakók között nincs a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy, a bérbeadó a visszamaradt személyek számának figyelembevételével felajánl olyan lakást, amelynek bérleti értéke (3. sz. melléklet) kisebb az eredeti lakás bérleti értékénél.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott – lakásban visszamaradt – személyek részére az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakás is bérbe adható, ha a lakás
 - a) 1 szobás, komfort nélküli vagy annál rosszabb adottságú, vagy
 - b) 1 szobás, maximum 30 m² alapterületű.
- (3) Ha a bérlő halála esetén a lakásban több elhelyezésre jogosult személy maradt vissza, akkor is csak egy lakás adható bérbe. Ebben az esetben – kérelmükre – bérlőtársi szerződést kell velük kötni.
- (4) Ha a bérbeadó által felajánlott lakást az elhunyt bérlő által haláláig bérelt lakásban visszamaradt személyek a felajánlást követő 30 napon belül nem fogadják el, a lakás kiürítésének bírósági végrehajtása kezdeményezhető.
- (5) Ha a bérlőkiválasztásra vagy bérlőkijelölésre jogosult rendelkezési jogáról lemond, a lakásban visszamaradt személy részére a lakást határozatlan időre kell bérbe adni.

10. Felmondás cserelakás felajánlásával

10. §

- (1) Az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása, eladása vagy társbérlet megszüntetése céljából a bérbeadó a bérleti szerződést írásban felmondhatja.
- (2) A szerződés felmondásával egy időben a bérbeadó a főváros területén megfelelő, beköltözhető cserelakást ajánl fel, kivéve, ha ilyennel a bérlő ezen kívül is rendelkezik.
- (3) Ha a bérlő az általa bérelt lakásánál kisebb bérleti értékű lakást és pénzbeli térítést is hajlandó elfogadni, a lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetése (11. §) szabályait kell alkalmazni.
- (4) Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján legfeljebb 450 000 Ft/m² összegnek megfelelő pénzbeli térítés fizethető részére.
- (5) A társasházban levő szükséglakások, társbérletek bérlőinek – a bérlemények önálló lakásként való megszüntetésének érdekében – egy legfeljebb 10 m²-rel nagyobb lakás bérleti jogát fel kell ajánlani.

11. Lakásbérlet megszüntetése közös megegyezéssel

11. §

- (1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester
 - a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy
 - b) az általa bérelt jelenleg bérelt lakás helyett
 - ba) kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára
 - bb) a lakás használhatatlanná válása miatt másik lakást ad bérbe.
- (2) Amennyiben a kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára a bérleti értékkülönbséget számára ki kell fizetni, illetve az esetleg fennálló lakbér és közműdíj tartozásának törlesztésére kell fordítani.

12. Lakáscsere

12. §

- (1) A bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.
- (2) Lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető.
- (3) A bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó - legalább 30 napos határidő megjelölésével - az önkormányzati lakásra bérleti jogot szerezni kívánó cserélő féltől megkéri:
 - a) lakásbérlemény esetén a bérleti szerződésének, illetőleg a bérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának,
 - b) lakástulajdon esetén a tulajdonában álló lakóingatlanra vonatkozó tulajdoni lap 30 napnál nem régebbi hiteles másolatának az iratokhoz történő benyújtását.
- (4) Ha a cserepartner a (3) bekezdésszerű kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, a bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadhatja. A bérbeadó a cseréhez történő hozzájárulását megtagadja, ha a benyújtott okiratok, illetőleg - szükség esetén - a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti jogának vagy tulajdonjogának fennállása kérdésében, vagy a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult, illetőleg az eltartó a cseréhez nem járul hozzá.
- (5) A cseréhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő felek, illetve a bérbeadó tulajdonába jogszerűen befogadott személyek
 - a) egészségügyi ok,
 - b) munkahely megváltozása,
 - c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a jogszerűen befogadott személyek számának megváltozása,miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben meghatározott indokok nem állnak fenn.

- (6) Ha a bérbeadó a lakáscsere szerződéshez történő hozzájárulását jogszabályi rendelkezések folytán nem tagadhatja meg, a csere következtében létrejövő új bérleti szerződés feltételeit sem állapíthatja meg terheesebben a cserével megszűnő bérleti szerződés feltételeinél, kivéve, ha ehhez a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárul.

13. Más személy befogadása

13. §

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

14. Az albérlet

14. §

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

15. Bérlőtársi jogviszony

15. §

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

- (3) A bérlő és a 13. § (1) bekezdése szerint befogadott személy közös kérelmére a polgármester döntése alapján bérlőtársi szerződés köthető, ha a lakásban legalább 5 év óta életvitelszerűen együtt laknak.
- (4) Ha a bérbeadás valamely korábbi lakásbérleti jogviszonyhoz kapcsolódik, akkor az új bérleti szerződés megkötésekor csak abban az esetben létesíthető bérlőtársi jogviszony, ha az a korábbi bérleti szerződésben is fennállt.
- (5) A bérlőtársak a bérbeadó hozzájárulásával bérlőtársi jogviszonyukról egymás javára lemondhatnak.

16. Társbérleti jogviszony

16. §

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

17. Lakbér, víz és csatornahasználati díj

17. §

- (1) A bérlő által fizetendő bruttó lakbér (továbbiakban: lakbér) a lakás mindenkor bérleti értékének a 2,5 százaléka.
- (2) A lakbértámogatás módját és mértékét a pénzügyi és természetbeni ellátásokról és támogatásokról szóló önkormányzati rendelet szabályozza.

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

18. Lakáshasználati díj

18. §

- (1) A lakást jogcím nélküli használó lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapítható lakbérrel azonos összeg.
- (2) Ha a jogcím nélküli használó másik lakásra nem tarthat igényt, a használat kezdete után két hónappal a lakáshasználati díj a lakbér kétszeresére emelkedik.
- (3) A használati díj mértéke a bérleti díjjal megegyező mértékű annak a jogcím nélküli lakáshasználónak az esetében, aki részletfizetési megállapodást köt és a törlesztőrészeket fizeti, és azt a bérbeadó felé igazolja.
- (4) A jogviszony rendezése esetén a bérlő kérelmére a bérbeadó lemond a használati díjhoz kapcsolódó, a bérleti díj mértékén felüli követelés érvényesítésétől, továbbá a bérlő részére jóváírja a megfizetett használati díj bérleti díjon felüli részét.

19. A lakás korszerűsítése és felújítása a bérlő által

19. §

- (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje a bérlő kötelezettsége.
- (2) A lakás bérbeadóra tartozó, de a bérlő által elvégezhető munkái esetén bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak, hogy a bérlő által elvégzendő munkák számlákkal igazolt költségét részben vagy egészben a bérbeadó viseli. A megállapodás megkötéséről és a bérbeszámítás mértékéről, módjáról az előzetes költségvetés alapján:
 - 1.000.000 forint összeghatárig a polgármester,
 - 1.000.000 forint felett a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.
- (3) A nem társasházban lévő üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos egy szobás, legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a

Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók a kérelmező által bérelt lakáshoz.

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

20. Lakás bérbeadása költség elven

20. §

- (1) A Képviselő-testület a lakások költségelvű bérbeadásának jogát a (9) - (11) bekezdésben meghatározott célokra a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottságra ruházza át.
- (2) A bérbeadás feltétele, hogy a kérelmező a főváros területén nem rendelkezik önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogviszonnal, illetve tulajdonában, haszonélvezetében lakás nincs.
- (3) A lakás lakbére a lakás mindenkori bérleti értékének a 6 ezreléke, egyebekben a 17. § - 18. §. előírásait kell alkalmazni.
- (4) Amennyiben a 2. § (5) bekezdésben szereplő indokok bármelyike, vagy a lakás albérletbe adása áll fenn, a lakásra kötött bérleti szerződést meg kell szüntetni, és a bérlő köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.
- (5) A lakások visszaadása esetén pénzbeli vagy egyéb térítés nem fizethető, a lakás az addigi bérlőnek el nem adható.
- (6) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság minősített többségű döntéssel szolgálati lakást biztosíthat a polgármester javaslatára foglalkoztatási jogviszonyban álló személyeknek, a foglalkoztatási jogviszony fennállása idejére:
- a) az önkormányzat hivatalában és az önkormányzat költségvetési szerveinél, a, kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságainál dolgozók elhelyezésére évente 6 db lakást, amennyiben a munkavállaló jelenlegi munkáltatójánál legalább 2 éves folyamatos foglalkoztatási jogviszonyban áll,
 - b) a Városgazdálkodási Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi rendőrkapitányságon, valamint kerületi illetőségű katasztrófavédelmi szervnél az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére évente 2 db lakást,
 - c) a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság előzetes véleményezése alapján a kerületi köznevelési intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezésére évente 2 db lakást,
 - d) az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság előzetes véleményezése alapján a területi ellátási kötelezettségű közfinanszírozott egészségügyi alapellátás keretében dolgozó területi védőnők elhelyezésére évente 1 lakást.
- (7) A szolgálati lakás a (6) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a munkavállaló részére a bérleti jogviszony megkezdésétől számított 10 év elteltével elidegeníthető.
- (8) Amennyiben a szolgálati lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása, vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles

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

- (9) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel, vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bérleti szerződést egy alkalommal, egy évvel meg lehet hosszabbítani.
- (10) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság kérelemre dönthet a bérleti szerződés határozatlan idejűvé módosításáról.
- (11) Szociálisan rászorult kérelmező esetén, kérelemre a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet a szociális alapú bérbeadás szerinti lakbér megállapításáról.
- (12) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottsága 30 éven aluli fiatalok pályakezdését évente egyszer kiírt pályázat útján, legfeljebb 10 db, legfeljebb 2 szobás lakás 5 évre szóló költségelví bérbeadásával segítheti. A bérleti szerződés lejártakor – amennyiben bérlővel szemben nem áll fenn felmondási ok - a lakás bérbeadása bérlő kérelmére piaci alapon folytatható a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság döntése alapján.
- (13) A (12) bekezdésben meghatározott pályázati eljárás elbírálási szempontjainak meghatározására a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult.

21. Lakás bérbeadása piaci alapon

21. §

- (1) Az üres, 70 m² feletti önkormányzati bérlakások piaci alapon is bérbe adhatóak.
- (2) A fizetendő bruttó lakbér mértéke a lakás mindenkor bérleti értékének 11 ezreléke, mely minden év július 1. napjától az előző évi infláció mértékével emelkedik.
- (3) A Képviselő-testület a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára, minősített többségű döntésével évente legfeljebb 3 db lakás piaci alapú bérbeadásáról dönthet. A bérleti szerződést 1 év határozott időtartamra kell megkötöni.
- (4) A Polgármester a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára pályázatot írhat ki évente legalább 1 db lakás bérbeadására. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:
 - a) a meghirdetett lakás jellemzőit,
 - b) a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
 - c) a bérleti szerződéssel a (9)-(10) bekezdések szerint együtt járó jogokat, illetve kötelezettségeket,
 - d) a pályázat benyújtásának, valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
 - e) a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (5)-(8) bekezdés szerinti módját és határidejét.
- (5) A pályázatot az erre rendszeresített nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, valamint a pályázati letét befizetésének igazolásával kell benyújtani. A nyomtatvány a pályázott lakás címét, a pályázó személyes adatait, továbbá a pályázó nyilatkozatát tartalmazza arról, hogy a pályázat feltételeit

elfogadja és a személyes adatainak kezeléséhez - a hatályos adatvédelmi jogszabályokban foglalt garanciák betartása mellett - hozzájárul.

- (6) A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja. A bérleti szerződést 5 év határozott időtartamra kell megkötöni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (7) A pályázat nyertesével a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés – nyertes pályázónak felróható – meghíúsulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet szerződést kötni.
- (8) Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad. A nem nyertes pályázónak a letét összegét a nyertes pályázóval való szerződés megkötésétől számított 30 napon belül vissza kell fizetni. Amennyiben a bérleti szerződés megkötése a nyertes pályázónak fel nem róható okból hiúsul meg, részére a letét összege visszajár.
- (9) Bérleti szerződés olyan személlyel köthető:
 - a) aki vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket,
 - b) akivel szemben a pályázat kiírását megelőző 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérleti jogviszonyával kapcsolatos felmondási vagy peres eljárás,
 - c) aki nem részesül lakbér- vagy lakásfenntartási támogatásban,
 - d) aki rendelkezik szociális helyzet alapján bérbeadott kerületi bérlakással, és vállalja, hogy felmondja annak bérleti szerződését és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
 - e) aki vállalja a (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérleti díjemelésből eredő bérkülönbözet és a 17. § (4) bekezdése szerinti közmű díjnak megfizetését,
 - f) aki vállalja, hogy a lakást albérletbe nem adja.
- (10) A bérlő a házastársa vagy egyenesági hozzátartozója javára a bérleti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat.
- (11) A bérlő a hónap végére a bérleti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék a bérlő részére visszajár.
- (12) A pályázaton kívül, piaci alapon bérbeadott lakások esetében a bérleti szerződés határozatlan időre történő megkötésére nincs lehetőség, a határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn a 2. § (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a szerződés további 1 év időtartamra történő megkötéséről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (13) A piaci alapon bérbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.

22. Helyiség bérbeadása

22. §

- (1) A helyiségek bérbeadására e rendelet 4. § - 21. §-ának előírásait e rendelet 22. § - 26. §-ában foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.
- (2) Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető:
 - a) akinek nincs tartozása, jogvitája az önkormányzattal szemben,
 - b) aki ellen nem indult felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás vagy csődeljárás hatálya alatt,
 - c) akinek a folytatni kívánt tevékenysége nem szexuális áruk forgalmazására, ezzel kapcsolatos szolgáltatás nyújtására, vagy a szerencsejáték szervezéséről szóló törvényben meghatározott I. kategóriájú játékterem működtetésére, üzemeltetésére irányul,
 - d) aki a folytatni kívánt tevékenység nyilvántartásba vételéről szóló igazolást, mellékeli,
 - e) aki vállalja, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület felújítása, bontása vagy eladása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,
 - f) aki vállalja a 26. § (1) bekezdésében foglalt megszerzési díj megfizetését,
 - g) aki vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj összegének megfizetését,
 - h) aki vállalja, hogy a bérleti díj minden év május 1-jén 4%-kal emelkedik,
 - i) aki vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti.
- (3) A bérleti szerződésbe kell foglalni a 2. § (5) bekezdésben foglaltakon túl az alábbi feltételeket, melyek megsértése esetén a bérbeadó a bérleti szerződést a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvényben foglaltak szerint felmondhatja:
 - a) a bérlő a bérleti szerződést megkötését követő 30 napon belül megköti közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,
 - b) a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,
 - c) a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,
 - d) a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,
 - e) tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,
 - f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.
- (4) Helyiséget bérbe adni e rendelet 33. §-ában foglaltak szerint pályázat útján lehet, ettől eltérni az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatár alatt, az (5)-(6) bekezdés szerinti esetekben lehet.
- (5) A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,
 - a) az önkormányzat által alapított alapítványoknak, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak,
 - b) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.

- (6) A Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönthet helyiség bérbeadásáról
- a) ha a helyiség üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt és annak bérbeadását ugyanabban az épületben lévő másik helyiség bérlője, tulajdonosa kéri.
 - b) ha a nem társasházban lévő közös használatra szolgáló helyiség használatáról a lakóközösség a kérelmező javára lemondott, és a kérelmező vállalja a bérbeadó által ajánlott minimális bérleti díj legalább 50%-ának megfizetését.
- (7) A polgármester dönthet helyiség bérbeadásáról
- a) e rendelet 23. §-a szerint hirdetményi úton
 - b) e rendelet 24. §-a szerint bérleti jog átruházása, cseréje és jogutódlás esetén
 - c) 2 évre, ha a bérbeadó a bérlő bérleti jogviszonyát bérleti díj vagy közmű díjak nem fizetése miatt felmondta és a bérlő a végrehajtási eljárás lezárulta előtt a tartozást teljes egészében - beleértve a felmondással (kiürítéssel) kapcsolatban felmerült valamennyi költséget is - kiegyenlítette. A 2 év leteltét követően a bérleti szerződés meghosszabbításáról vagy határozatlan idejűvé alakításáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (8) A Képviselő-testület jelöli ki a kulturális vagy más közérdekű tevékenység céljára bérbeadható helyiséget. A helyiség pályázat útján, legfeljebb 10 évre történő bérbeadásáról a közérdekű tevékenység jellegére tekintettel feladatköre alapján a Kulturális, Oktatási, Egyházügyi és Nemzetiségi Bizottság, vagy az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság dönt.
- (9) Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek, valamint a (8) bekezdés szerint kulturális célra bérbeadott helyiség esetén a bérlővel együttműködési megállapodást kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.
- (10) Önkormányzati helyiségre bérlőtársi szerződés nem köthető.
- (11) Ha a bérlő a helyiség forgalmi értékét – előzetesen benyújtott tételes költségbeclés alapján – legalább 30%-kal növelő beruházást kíván végrehajtani, a bérbeadó vállalhatja, hogy a bérleti szerződést – a (2) bekezdés e) pont, illetve a (3) bekezdés eseteit kivéve – 15 évig nem mondja fel. A megállapodás feltétele, hogy a bérlő a vállalt munkálatok 2 éven belüli elvégzéséről szakértői igazolást nyújt be a bérbeadó számára. A megállapodásról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt.
- (12) A bérleti szerződést a bérbeadó 1 éves felmondási idővel cserehelyiség nélkül felmondhatja.
- (13) Amennyiben a bérleti szerződésben a (2) e) pontban meghatározott kitétel nem szerepel és a határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyt a bérbeadó az épület bontása, felújítása vagy eladása miatt felmondja, a bérlőnek legfeljebb 25%-kal nagyobb alapterületű cserehelyiség vagy a helyiség forgalmi értékének megfelelő összegű pénzbeli térítés adható. A térítés tartalmazza a bérlő által befizetett használatbavételi, igénybevételi, megszerzési díjat is.

23. Helyiség bérbeadása hirdetémmel

23. §

- (1) Az önkormányzati vagyonrendeletben meghatározott forgalmi értékhatárig a nem társasházakban lévő – a felújított ingatlanok kivételével - vagy a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett, üres helyiségeket a bérbeadó hirdetési helyszíneken közzétett hirdetmény útján bére adhatja.
- (2) A hirdetményben az egyes helyiségekre vonatkozóan:
 - a) helyreállítási kötelezettség köthető ki,
 - b) szerepeltetni kell a bérbeadó által ajánlott bérleti díjat,
 - c) továbbá a 22. § (3) bekezdésben meghatározott követelményeket.
- (3) Ajánlatot bárki benyújthat, aki a bérlővé válás 22. § (2) bekezdése feltételeinek megfelel.
- (4) Amennyiben a hirdetmény 2 hónapon át történő kifüggesztésével a meghirdetett üres helyiségekre nincs jelentkező, úgy
 - a) a nem társasházban lévő, nem utcai bejárattal rendelkező üres helyiségeket a Képviselő-testület 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.

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

24. §

- (1) A bérleti szerződést jogutódként folytathatja:
 - a) a tevékenységet folytató bérlő halála esetén a vállalkozó özvegye, örököse amennyiben megfelel a 22. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,
 - b) a bérlő által alapított vagy átalakulással létrejött gazdasági társaság, szövetkezet amennyiben megfelelnek a 21. § (2) bekezdésében foglalt követelményeknek,
 - c) a vállalkozási tevékenységhez nem kötött tevékenységénél a 13. § (1) bekezdés szerinti személyek.
- (2) A bérleti jog átruházására, cseréjére és albérletbe, illetve üzemeltetésbe adására irányuló bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy:
 - a) a felek a szerződést az önkormányzat részére benyújtják,
 - b) a régi bérlő megfelel a 22. § (2) bekezdésben foglalt követelményeknek, kivéve a 22. § (2) bekezdés b) pontját a bérleti jog átruházása esetén,
 - c) a régi bérlővel szemben nem áll fenn a 22. § (3) bekezdés szerinti felmondási okok egyike sem,
 - d) az új bérlő, albérllő, üzemeltető is megfelel a 22. § (2) bekezdés szerinti követelményeknek,
 - e) albérletbe adás esetén a bérlő vállalja a bérbeadó által ajánlott összeg 50%-ának megfelelő havi többlet díj befizetését.
- (3) Az albérletbe, üzemeltetésbe adáshoz adott bérbeadói hozzájárulásban szerepeltetni kell, hogy a bérlő bérleti szerződésének felmondása esetén az ő szerződése is azonnali hatállyal, önkormányzati

kártérítési kötelezettség nélkül megszűnik és az általa használt helyiséget 30 napon belül kiüríteni köteles.

25. Hozzájárulás a helyiségben folytatott tevékenység megváltoztatásához

25. §

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

26. Megszerzési díj, bérleti díj, használati díj

26. §

- (1) Határozatlan idejű bérbeadás esetén – a jogutódlást, fennálló bérleti jogviszonnnyal rendelkező bérlőtől történő átvételt, a bontandó vagy felújítandó épületben lévő, és a két egymás utáni pályázaton eredménytelenül hirdetett üres helyiségeket kivéve – a bérlő megszerzési díjat köteles fizetni. A megszerzési díj a helyiség szerződésbe foglalt 3 havi bérleti díjának megfelelő összeg.
- (2) Indokolt esetben a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság mérsékelheti vagy legfeljebb 3 hónapra szüneteltetheti a bérleti díj fizetését. Ezt meghaladó mértékű szüneteltetésről a Képviselő-testület dönthet minősített többséggel.
- (3) Az önkormányzati költségvetési szervek, az önkormányzat által alapított alapítványok, az önkormányzat által alapított gazdasági és közhasznú társaságok, valamint az önkormányzat által kötelezően ellátandó egészségügyi alapellátási feladatok működtetésére érvényes feladat ellátási szerződéssel rendelkező gazdasági társaságok, bérleti és megszerzési díjat nem fizetnek.
- (4) Amennyiben a bérlő vagy bérbeadó a bérleti szerződés felmondja, és a bérlő a helyiséget visszaadja, a birtokbaadást követően a bérbeadó a bérlő által befizetett megszerzési (használatbavételi, igénybevételi) díj fennálló tartozással csökkentett összegét visszafizeti.
- (5) A helyiség jogcímnélküli használója a bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat köteles fizetni. 2 hónap elteltével a használati díj a kétszeresére növekszik.

27. A szociális bérlakások és helyiségek elidegenítése

27. §

1. Az el nem adható lakásokat tartalmazó épületek listáját az 5. sz. melléklet tartalmazza.

2. Az 5. sz. melléklet II. pontjában lévő épületek lakásai a felújítás elvégzése után adhatóak el.
3. Szociális alapon bérbeadott lakásokat kizárólag a bérleti jogviszony legalább 10 éves fennállása esetén lehet elidegeníteni. Az elidegenítésről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, valamint az Egészségügyi, Szociális, Sport, Ifjúsági és Civil Bizottság javaslata alapján a polgármester dönt. Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:
 - a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
 - b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
 - c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát.

28. §

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

29. §

- (1) Bérbe adott lakások elidegenítése esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházásainak értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 60%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – a 70 %-a. Az 1995. december 31. napja előtt keletkezett és jelenleg is fennálló bérleti jogviszony esetén a vételár a (csökkentett) forgalmi érték 50%-a.

Jelen bekezdés alkalmazása esetén a bérleti jogviszony fennállásának kell tekinteni:

- a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,
 - b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
 - c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát.
- (2) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérbe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra 5%-os kamattal mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.
 - (3) A részletfizetés időtartama nem hosszabbítható meg.

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

30. §

- (1) Amennyiben a vevő a részletek megfizetésekor többlet befizetést teljesít, a többlet befizetésre 10%-os árengedmény illeti meg.
- (2) Az árengedményt - a többletbefizetés teljesítésekor - az időben utolsó részletek terhére kell elszámolni.
- (3) Az árengedmény igénybevételétől számított 5 éven belül a lakást csak az igénybevett árengedmény visszafizetése esetén lehet elidegeníteni, illetve elcserélni. Ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetni.

31. §

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

32. §

A helyiségek közül nem idegeníthetők el:

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

33. §

- (1) Az üres helyiségek bérbeadásáról, valamint az 50 millió Ft forgalmi értéket el nem érő helyiségek eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, az 50 millió Ft forgalmi értéket meghaladó helyiségek eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.
- (2) A pályázati kiírásban bérbeadás esetére a 22. § előírásait, eladás esetén a minimális vételárat is szerepeltetni kell.
- (3) Pályázatot bárki benyújthat, aki pályázati letétként bérbeadás esetén a megszerzési díj-, eladás esetén a vételár 10%-át befizette.
- (4) A pályázatot versenytárgyalás keretében kell lebonyolítani. A pályázat nyertese az, aki a legmagasabb vételár ajánlatot, vételi ajánlat hiányában a legmagasabb megszerzési díj ajánlatot teszi.

- (5) A nyertessel a szerződést a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 30 napon belül meg kell kötni. Amennyiben a megadott határidőben a szerződés a nyertesnek felróható okból nem jön létre, és a versenytárgyaláson a második legjobb ajánlattevő ajánlata a nyertesétől legfeljebb 10%-kal maradt el, a szerződés vele megköthető, ellenkező esetben új eljárást kell lefolytatni. A második helyezettrel való szerződéskötés további feltétele, hogy a lehetőségét a pályázati kiírás tartalmazza.
- (6) A pályázati letétként befizetett összeget az eredménytelenül pályázóknak 30 napon belül vissza kell fizetni, a nyertesnek a megszerzési díjba (vétélárba) be kell számítani. Amennyiben a pályázati nyertes a megadott határidőben a szerződést neki felróható okból nem köti meg, úgy a pályázati letét az önkormányzatnál marad.
- (7) A 10 m² alapterületnél nagyobb, utcai bejárattal rendelkező helyiségek kivételével a társasházban lévő, a két eredménytelen pályázaton szereplő üres helyiségek tulajdonjogát a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a társasházban lévő lakások és helyiségek tulajdonosainak, bérlőinek a forgalmi érték legalább 30%-áért felajánlhatja.
- (8) Amennyiben a (7) bekezdés szerinti felajánlást követő 30 napon belül a helyiségre több jelentkező is érkezik, úgy a nyertest versenytárgyaláson kell kiválasztani.
- (9) Amennyiben a (7) bekezdés szerinti felajánlás eredménytelen volt, úgy a forgalmi érték 30%-ának megfelelő áron nyilvánosan kell meghirdetni a helyiség tulajdonjogát.

34. §

- (1) Bérbeadott helyiség eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt. A vételár megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.
- (2) Területbérleti szerződés alapján hasznosított helyiség bérlő részére történő értékesítése esetén a forgalmi érték a földrészlet értéke, a vételárról és az adható kedvezményekről a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult dönteni.
- (3) Az adásvételi szerződés csak akkor köthető meg, ha a bérlőnek nincs tartozása az önkormányzattal szemben.
- (4) Ha a társasház a közös tulajdonban lévő lakást vagy helyiséget el kívánja adni, vagy jelzáloggal kívánja megterhelni, a tulajdonosi hozzájárulást az önkormányzati tulajdon arányában a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jogosult megadni.

III. Fejezet **Záró rendelkezések**

35. §

- (1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) rendelete hatályát veszti.

- (3) A bérbeadónál nyilvántartott lakáskérelmek fennállását, a kérelmezők szociális rászorultságát 2020. október 31-ig ellenőrizni kell. Erről a lakosságot a hirdetési helyszíneken, illetve a kérelmekben szereplő lakáscímekre írt levélben értesíteni kell. A bérlő lakásból való elköltözése esetén a lakáskérelmét törölni kell.
- (4) Amennyiben a jelen rendelet hatálybalépését követően a társasházban lévő házfelügyelői szolgálati lakást használó házfelügyelő munkaviszonya azért szűnik meg, mert a munkáltató a továbbiakban nem tud részére feladatot biztosítani, a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság a házfelügyelő kérelmére
- az addig lakott lakás piaci alapon vagy
 - egy másik lakás szociális alapon történő bérbeadásáról dönt.

Budapest, 2020.

Baranyi Krisztina
polgármester

Baloghné dr. Nagy Edit
címzetes főjegyző

LAKÁSKÉRELEM

1.) A kérelmező neve:.....

Születési ideje:.....

2.) Nyilvántartási szám:.....

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

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

4.) A kérelmező lakóhelye:.....

Tartózkodási helye:.....

5.) A kérelmező lakásának adatai:

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

6.) Lakáshasználatának jogcíme:

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

VAGYON- ÉS JÖVEDELEMNYILATKOZAT

Kérelmező neve (leánykori is):

Szül. hely, idő:Anyja neve:

Lakóhelye:..... (helyrajzi szám:)

Tartózkodási helye:(telefon:.....)

A fenti cím alatti ingatlanban lakó személyek felsorolása:

Név	Születési hely, idő	Hozzá tartozói minőség	munkahely neve, címe:

Kijelentem, hogy tulajdonomban, vagy családom bármely tagjának tulajdonában ingatlan vagyona VAN - NINCS. Ha van, pontos megnevezése, tulajdonos neve, az ingatlan helyrajzi száma:

1./

2./

3./

Kijelentem, hogy tulajdonomban, vagy családom bármely tagjának tulajdonában gépjármű VAN - NINCS. Ha van, forgalmi rendszáma, típusa és évjárata, becsült értéke:

1./

2./

3./

.....
(a megfelelő aláhúzendó)

Jövedelmi adatok

	kérelmező jövedelme	együtt lakók jövedelme (az 1. Oldalon lévő felsorolásnak megfelelően)			
		a.	b.	c.	összesen
1. Munkaviszonyból munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelem és táppénz					
2. Társas és egyéni vállalkozásból származó jövedelem					
3./ Ingatlan, ingó vagyontárgyak értékesítéséből származó jövedelem					
4./ Nyugellátás, baleseti nyugellátás, egyéb nyugdíj-szerű ellátások					
5./ Gyermek ellátásához kapcsolódó támogatások (GYED, GYES, GYET, családi p., tartásdíj stb.)					
6./ Önkormányzat és munkaügyi szervek általi folyósítás (munkanélküli járadék, rendszeres szociális és nevelési segély stb.)					
7./Föld bérbeadásából és lakás hasznosításából származó jövedelem					
8./ Egyéb (pl. ösztöndíj, értékpapírból származó jövedelem stb.)					
9./ Összes bruttó jövedelem (1+2+3+4+5+6+7+8+)					
10./ Személyi jövedelemadó vagy előleg összege					
11./ Egészségbiztosítási és nyugdíjjárulék összege					
12./ Munkavállalói járulék összege					
13./ Havi nettó jövedelem összesen (9-(10+11+12))					

A családban az egy főre jutó nettó jövedelem: Ft/hó.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a vagyon- és jövedelemnyilatkozat 1. és 2. oldalán közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszem, hogy a nyilatkozatban közölt adatok valódiságát az Önkormányzat a NAV útján ellenőrizheti.

Budapest, 2020.....

LÉLEK PROGRAMBAN FELHASZNÁLHATÓ LAKÁSOK

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

A lakás bérleti értéke

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

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

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

A komfortfokozattól függő minimális pontszám:

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

- (4) A komfortfokozattól függő alappontszám:

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

- (5) Csökkentő tényezők

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

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

- az épület 15-25 éve épült vagy részesült felújításban - 4 pont
- az épület 25 éven belül nem részesült felújításban - 8 pont
- bauxitbetonos épület esetében lakásonként - 5 pont

(6) Növelő tényezők

- a lakásban egynél több WC van + 5 pont
- a lakásban egynél több fürdőhelyiség van + 10 pont

(7) Övezeti szorzó

1,0

kivéve: bontandó-felújítandó épületek 0,6

Aszódi úti lakótelep, Gyáli út 0,6

(8) Társbérleti lakrészek közösen használt területét a kizárólagosan használt lakrészek területének arányában kell megosztani.

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

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

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

„B” táblázat A bérlakást hárman használók esetén

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

„C” táblázat A bérlakást ketten használók esetén

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

„D” táblázat A bérlakást egyedül használók esetén

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

Önkormányzati tulajdonban lévő bontandó, felújítandó épületek

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

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Drégely u. 5.	37824	31	0
2.	Drégely u. 9.	37826	30	5
3.	Drégely u. 10.	37842	32	0
4.	Drégely u. 12.	37841	50	0
5.	Drégely u. 16.	37839	42	0
6.	Drégely u. 18.	37838	40	0
7.	Földváry u. 5.	38147	21	0
8.	Gubacsi út 21.	38149	52	3
9.	Koppány u. 3.	38168	46	0
10.	Vágóhíd u. 10.	38012	26	0
Összesen:			370	8
BONTANDÓ MINDÖSSZESEN:		Épületek:	10 db	
		Lakások:	370 db	
		Helyiségek:	8 db	

II. FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK

Rehabilitációs terület

Sorszám	Ingyatlan címe	Ingyatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Balázs B. u. 27/B	37764	23	0
2.	Ernő u. 28.	37256	41	0
3.	Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.)	37731	22	1
4.	Gát u. 8.	37717	21	0
5.	Gát u. 10.	37718	24	2
6.	Gát u. 14.	37720	16	0
7.	Gát u. 15. (Lenhossék u. 5.)	37749	28	2
8.	Gát u. 22.	37753	36	1
9.	Gát u. 23.	37745	14	0
10.	Gát u. 24-26.	37754	48	1
11.	Gát u. 25.	37744	17	3
12.	Haller u. 48.	37806	37	3
13.	Haller u. 50.	37805	42	3
14.	Haller u. 52.	37796	60	2
15.	Haller u. 54.	37786	30	5
16.	Lenhossék u. 12.	37722	29	1
17.	Márton u. 8/A.	37755	31	1
18.	Márton u. 8/B.	37756	21	0
19.	Márton u. 13.	37769	43	2
20.	Miháلكovics u. 14.	37270	53	2
21.	Sobieski J. u. 3.	37784	28	1
22.	Sobieski J. u. 5.	37783	34	1
23.	Sobieski J. u. 7.	37782	30	0
24.	Sobieski J. u. 9.	37781	30	0
25.	Telepy u. 2/C.	37788	30	0
26.	Telepy u. 34.	37241/20	48	0
27.	Üllői út 75-77.	37158	42	2
28.	Üllői út 83.	37169	22	4
29.	Üllői út 85.	37170	17	2
30.	Üllői út 87.	37172	14	2
Összesen:			931	41

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingyatlan címe	Ingyatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Földvály u. 3.	38146	35	1
2.	Földvály u. 7.	38148	40	0
3.	Haller u. 4.	37939	73	2
4.	Soroksári út 84.	38145	50	1
5.	Vágóhíd u. 31-33.	38286/6	94	2
Összesen:			292	6

FELÚJÍTANDÓ MINDÖSSZESEN:	Épületek:	35 db
	Lakások:	1223 db
	Helyiségek:	47 db

Nem eladható helyiségek

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

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