

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
35/2020. (XI.25.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló
30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról**

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján gyakorolva a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében és a 2. számú mellékletében foglalt felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában, valamint Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörben eljárva a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról a következőket rendelem el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell az alábbi feltételeket, melyek bármelyikének bérlő általi megsértése - az eredménytelen bérbeadási 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.”

2. §

A Rendelet 3.§ 1. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[E rendelet alkalmazásában:]

„1. Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki bizonyítottan az életviteléhez szükséges tevékenységeket (különösen étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése,

közüzemi szolgáltatások igénybe vétele, elérhetőségi címkénti megjelölése) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ.”

3.§

A Rendelet 4.§ (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltak teljesítésével hatvan napot meghaladó késedelembe esik, a lakásbérleti szerződés pénzbeli térítés fizetése vagy cserelakás biztosítása nélkül megszűnik. 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.”

4.§

A Rendelet 11.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester döntése alapján a bérbeadó

- a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy
 - b) a bérlő által 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.”

5.§

A Rendelet 22.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérleti szerződésbe kell foglalni 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 bérlő a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,
- c) a bérlő a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,
- d) a bérlő a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,
- e) a bérlő tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag kibocsátás a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,
- f) a bérlő, az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.
- g) a bérlő a bérleti és közműdíjakat azok megfizetésre megállapított időpontig megfizeti,
- h) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét teljesíti,
- i) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó 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 nem tanúsítanak,

- j) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet nem rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen nem használják.”

6.§

A Rendelet 22.§ (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(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.
- A Képviselő-testület minősített többséggel állapítja meg a helyiség bérleti díját, és minősített többséggel dönt az együttműködési megállapodás hatálya alatti kedvezményes bérleti díj összegéről.”

7.§

A Rendelet 22.§ (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(8) A Képviselő-testület jelöli ki a kulturális vagy más közérdekű tevékenység céljára bérbeadható helyiséget. A Képviselő-testület minősített többséggel állapítja meg a helyiség bérleti díját, és minősített többséggel dönt az együttműködési megállapodás hatálya alatti kedvezményes bérleti díj összegéről. 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.”

8.§

A Rendelet 22.§ (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(9) Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek, valamint a (8) bekezdés szerint bérbeadott helyiség esetén a bérlővel együttműködési megállapodást kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.”

9.§

A Rendelet 27.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(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, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

10.§

A Rendelet 29.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,
- c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.”

11.§

A Rendelet 29.§ (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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 évi 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni

12.§

A Rendelet 33.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az üres helyiségek bérbeadásáról, valamint eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.”

13.§

A Rendelet 34.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérbeadott helyiség eladásáról 25 millió Ft forgalmi értéket meg nem haladó helyiség esetében a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, a 25 millió Ft forgalmi értéket meghaladó


helyiség esetében a Képviselő-testület dönt. A vételár megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.”

14.§

Ez a rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba.


Budapest 2020. november 25.


Baranyi Krisztina
polgármester


Balogné dr. Nagy Edit
címetes főjegyző

Záradék:

A fenti rendelet 2020. november 25-én kihirdetve.


Balogné dr. Nagy Edit
címetes főjegyző



INDOKOLÁS
a .../2020. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A Képviselő-testület a 2020. október 8. napján elfogadta az új lakásrendeletet, mely 2020. október 14-én lépett hatályba. A rendelet hatálybalépése óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatai alapján felmerült néhány szabályozás pontosításának igénye, mely szükségessé tette a Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosítását.

A veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel – az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére – kihirdetett veszélyhelyzetben Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörét a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester gyakorolja.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

Tekintettel arra, hogy a Rendelet lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat tartalmaz, ennél a bekezdésnél szükséges volt annak pontosítása, hogy ezek a feltételek kizárólag lakások esetén alkalmazandók.

2. §-hoz

Szükséges a szabályozás kiegészítése.

3. §-hoz

Szükséges a szabályozás kiegészítése.

4. §-hoz

A tulajdonosi joggyakorló személyének pontosítása szükséges.

5. §-hoz

A felsorolás kiegészítése szükséges.

6. §-hoz

A határozott időre történő bérbeadás esetén szükséges a kedvezményes bérleti díj megállapítására vonatkozó lehetőség rendeletben történő rögzítése, továbbá a döntéshozó nevesítése.

7. §-hoz

Helyiségek kulturális és közérdekű tevékenység céljára történő bérbeadása esetén szükséges a kedvezményes bérleti díj megállapítására vonatkozó lehetőség rendeletben történő rögzítése, továbbá a döntéshozó nevesítése.

8. §-hoz

A rendelkezés pontosítása szükséges, tekintettel arra, hogy a (8) bekezdés nem csak kulturális célra bérbeadott helyiségekre vonatkozik.

9. §-hoz

A rendelkezés pontosítása és kiegészítése szükséges a bérlő önhibáján kívüli, a bérlemény rossz műszaki állapota miatti kihelyezés jogcímével.

10. §-hoz

Pontosítás, tekintettel arra, hogy előfordulnak olyan bérleti szerződések, melyek időtartama a bérleti jogviszony hosszúságába beszámítandó, azonban nem kerültek nevesítésre.

11. §-hoz

A részletfizetéssel megvásárolt lakások után fizetendő ügyleti kamat mértékének pontosítása.

12. §-hoz

A szabályozás egységesítése érdekében szükséges a módosítás, a döntéshozatali eljárás egyszerűsítése érdekében a tulajdonosi joggyakorló személyének meghatározása.

13. §-hoz

A bérbeadott helyiségek esetén szükséges a forgalmi értékhez kötötten a döntéshozó meghatározása.

14. §-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 30/2020. (X.13.) önkormányzati rendelet módosításához

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

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.

Előterjesztés 4. számú melléklete

<p align="center">Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról</p>	<p align="center">Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének/2020. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020.(X.13.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p align="center">2.§ (5)</p> <p>(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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. 	<p align="center">2.§. (5)</p> <p>(5) A lakásbérleti 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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.

<p style="text-align: center;">3.§ 1. pont</p> <p>1. Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki környezettanulmány alapján ténylegesen a lakásban tartózkodik, személyes használati, berendezési tárgyai a lakásban megtalálhatóak.</p>	<p style="text-align: center;">3.§ 1.pont</p> <p>1. Életvitelszerűen lakik a lakásban az a személy, aki bizonyítottan az életviteléhez szükséges tevékenységeket (különösen étkezés, főzés, mosás, családi élet szervezése, közüzemi szolgáltatások igénybe vétele, elérhetőségi címkénti megjelölése stb.) rendszeresen, legjellemzőbben folytatja és máshol nincs olyan lakás, amelyet ténylegesen az életviteléhez szükségesen használ.</p>
<p style="text-align: center;">4.§ (10)</p> <p>(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.</p>	<p style="text-align: center;">4.§ (10)</p> <p>(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 ha a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglalt teljesítésével hatvan napot meghaladó késedelembe esik, a lakásbérleti szerződés közös—megegyezéssel, pénzbeli térítés fizetése vagy cserelakás biztosítása nélkül megszűnik. 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.</p>
<p style="text-align: center;">11.§ (1)</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy b) az általa bérelt jelenleg bérelt lakás helyett <ol style="list-style-type: none"> ba) kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára bb) a lakás használhatatlanná válása miatt másik lakást ad bérbe. 	<p style="text-align: center;">11.§ (1)</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a polgármester döntése alapján a bérbeadó</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a lakás bérleti értékének megfelelő pénzbeli térítést fizet, vagy b) a bérlő által jelenleg bérelt lakás helyett <ol style="list-style-type: none"> ba) kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság javaslatára bb) a lakás használhatatlanná válása miatt másik lakást ad bérbe
<p style="text-align: center;">22.§ (3)</p> <p>(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:</p>	<p style="text-align: center;">22.§ (3)</p> <p>(3) A bérleti szerződésbe kell foglalni 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:</p> <ol style="list-style-type: none"> a) a bérlő a bérleti szerződést megkötését követő

<p>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,</p> <p>b) a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,</p> <p>c) a helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,</p> <p>d) a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,</p> <p>e) tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,</p> <p>f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.</p>	<p>30 napon belül megköti közvetlenül a közüzemi szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra), és azt bemutatja a bérbeadónak,</p> <p>b) a bérlő a helyiségben folytatott tevékenységét engedély nélkül nem változtatja meg,</p> <p>c) a bérlő helyiségét engedély nélkül albérletbe, üzemeltetésbe nem adja,</p> <p>d) a bérlő a helyiség településképi bejelentési eljárás hatálya alá tartozó átalakítását csak a bérbeadó hozzájárulásával végzi el,</p> <p>e) a bérlő tevékenysége következtében a szomszédos lakásokban a zajterhelés, por, bűz és káros anyag kibocsátása a jogszabályokban előírt értéket nem lépi túl,</p> <p>f) a bérlő, illetve az albérlő vagy üzemeltető a bérleti szerződést követően beállott körülmény folytán továbbra is átlátható szervezetnek minősül.</p> <p>g) a bérlő a bérleti és közműdíjakat azok megfizetésre megállapított időpontig megfizeti,</p> <p>h) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb kötelezettségét teljesíti.</p> <p>i) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó 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 nem tanúsítanak,</p> <p>j) a bérlő vagy a helyiségben tartózkodó személyek a bérleményt, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet nem rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen nem használják.</p>
<p style="text-align: center;">22.§ (5)</p> <p>(5) A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,</p> <p>a) az önkormányzat által alapított alapítványoknak, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak,</p> <p>b) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.</p>	<p style="text-align: center;">22.§ (5)</p> <p>(5) A Képviselő-testület minősített többséggel dönthet helyiség határozott időre szóló bérbeadásáról,</p> <p>a) az önkormányzat által alapított alapítványoknak, az önkormányzat által alapított gazdasági társaságoknak, közhasznú társaságoknak,</p> <p>b) Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete által közérdekűvé nyilvánított szervezetnek.</p>

	<p>A Képviselő-testület minősített többséggel állapítja meg a helyiség bérleti díját, és minősített többséggel dönt az együttműködési megállapodás hatálya alatti kedvezményes bérleti díj összegéről.</p>
<p>22.§ (8)</p> <p>(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.</p>	<p>22.§ (8)</p> <p>(8) A Képviselő-testület jelöli ki a kulturális vagy más közérdekű tevékenység céljára bérbeadható helyiséget. A Képviselő-testület minősített többséggel állapítja meg a helyiség bérleti díját, és minősített többséggel dönt az együttműködési megállapodás hatálya alatti kedvezményes bérleti díj összegéről. 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.</p>
<p>22.§ (9)</p> <p>(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.</p>	<p>22.§ (9)</p> <p>(9) Az (5) bekezdés szerinti közérdekű szervezetnek, valamint a (8) bekezdés szerint bérbeadott helyiség esetén a bérlővel együttműködési megállapodást kell kötni, amelynek megsértése szintén felmondási oknak minősül.</p>

<p style="text-align: center;">27.§</p> <p>1. Az el nem adható lakásokat tartalmazó épületek listáját az 5. sz. melléklet tartalmazza.</p> <p>2. Az 5. sz. melléklet II. pontjában lévő épületek lakásai a felújítás elvégzése után adhatóak el.</p> <p>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:</p> <p>a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,</p> <p>b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,</p> <p>c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát.</p>	<p style="text-align: center;">27.§</p> <p>(1) Az el nem adható lakásokat tartalmazó épületek listáját az 5. sz. melléklet tartalmazza.</p> <p>(2) Az 5. sz. melléklet II. pontjában lévő épületek lakásai a felújítás elvégzése után adhatóak el.</p> <p>(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:</p> <p>a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,</p> <p>b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása, illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,</p> <p>c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, valamint az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát.</p>
<p style="text-align: center;">29.§ (1)</p> <p>(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:</p> <p>a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,</p> <p>b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása</p>	<p style="text-align: center;">29.§ (1)</p> <p>(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:</p> <p>a) amennyiben a bérleti jog jogviszony-folytatás útján keletkezett, a jogelőd bérleti jogviszonyának időtartamát,</p> <p>b) lakóépület bontása, felújítása vagy eladása,</p>

<p>miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,</p> <p>c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát.</p>	<p>illetve a lakásbérlemény rossz műszaki állapota miatt történt kihelyezés esetén a korábbi bérleményre vonatkozó bérleti jogviszony időtartamát,</p> <p>c) a bérleti jogviszony felmondást követő visszaállítása esetén a felmondást megelőző jogviszony időtartamát, illetve az azt követő határozott idejű bérleti jogviszony időtartamát,</p>
<p>29.§ (2)</p> <p>(2) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérebe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.</p>	<p>29.§ (2)</p> <p>(2) Részletfizetés esetén az adásvételi szerződés megkötésekor a vételár 20%-át kell egy összegben megfizetni. A szociális alapon bérebe adott lakásoknál a szociálisan rászorult bérlő esetén ez a kötelezettség nem áll fenn. A vételár hátralékra évi 5%-os kamat mellett - 15 évre részletfizetést kell előírni. A vételár hátralékra jelzálogjogot, valamint ennek biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell az ingatlan - nyilvántartásba bejegyeztetni.</p>
<p>33.§ (1)</p> <p>(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.</p>	<p>33.§ (1)</p> <p>(1) Az üres helyiségek bérbeadásáról, valamint eladásáról a Képviselő-testület a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján dönt.</p>
<p>34.§ (1)</p> <p>(1) Bérbeadott helyiség eladásáról a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság dönt. A vételár megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.</p>	<p>34.§ (1)</p> <p>(1) Bérbeadott helyiség eladásáról 25 millió Ft forgalmi értéket meg nem haladó helyiség esetében a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság, a 25 millió Ft forgalmi értéket meghaladó helyiség esetében a Képviselő-testület dönt. A vételár megfizetésére részletfizetési kedvezmény nem adható.</p>