



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 87/2/2018.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2018. november 22. napi ülésére

Tárgy: Módosító javaslatok a 87/2018. számú előterjesztéshez

A Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) számú önkormányzati rendelet módosítása (II. forduló)

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: ESZSB 2018. 11. 21
GB 2018. 11. 21.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

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

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

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

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

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a közép- és hosszú távú stratégiai irányvonalához illeszkedve munkatervében elfogadta a lakásgazdálkodási koncepció elkészítésének szükségességét.

I.

A Képviselő-testület a 2017 novemberi ülésén a javaslatokat I. fordulóban megtárgyalta, majd a decemberi ülésén elfogadta a koncepciót, ezt követően a Képviselő-testület 2018. április 26-i ülésén az alábbi 115/2018. (IV.26.) számú határozat hozta:

„Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 87/2018. sz. előterjesztés mellékletét képező, a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (...) önkormányzati rendeletet tervezetként elfogadja és kifüggesztésével egyetért.”

A fenti határozattal elfogadott és **kifüggesztett rendelet-tervezet (a továbbiakban: rendelet-tervezet)** az alábbi módosító indítványokat teszem. A módosító indítványok egy része technikai jellegű változtatásokat tartalmaz, másik része pontosítások, amelyek az alkalmazhatóság és a közérthetőség miatt szükségesek.

1. A rendelet-tervezet 1. §-a az alábbiak szerint módosul:

„3. § (5) Fenntartási nehézség: a bérlőre a jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján aránytalanul nagy terhet ró a bérelt lakás bérleti díjának, közüzemi és egyéb díjának megfizetése.”

2. A rendelet-tervezet 4. §-a az alábbiak szerint módosul:

„Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján
9/A §

(1) A Gazdasági Bizottság évente dönt lakáspályázat kiírásáról, azon szociálisan rászorult lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik a meglévő lakáskérelmüket tárgy év június 30-ig megújították, és megfelelnek az alábbi feltételeknek:

a) A kérelmező, házastárs, együttköltöző közeli hozzátartozó

- tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan,
- nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérlőtársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést,
- által alkotott háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át,
- terhére nem áll fenn adó tartozás vagy adók módjára behajtható köztartozás,
- ellen a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott peres, nemperes eljárást,
- állandó és a tartózkodási helyként megjelölt lakcímen lévő lakással kapcsolatos közüzemi, és egyéb tartozása nem áll fenn,

b) A kérelmező

- legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik.

(2) A lakáskérelem (1) bekezdés szerinti megújítására hiányosan vagy határidőn túl benyújtott kérelem érvénytelennek minősül, azt nyilvántartásba vétel nélkül vissza kell küldeni a kérelmezőnek.

(3) A pályázatot a Gazdasági Bizottság bírálja el.

(4) A bérleti szerződés megkötéséhez 60 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány szükséges.”

3. A rendelet-tervezet 5. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A Rendelet 11. § (1/b) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

(1/b) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett a bérlő részére az (1) bekezdés b) pontja alapján kizárólag a jelenleg bérelt lakás fenntartási nehézségei miatt adható bérbe másik kisebb alapterületű lakás.

Amennyiben 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 Bizottság döntése alapján

- a) amennyiben a bérlőnek nem áll fenn lakás- vagy közüzemi díj tartozása, a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,
- b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözetnek
 - az 50 %-a a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,
 - további 50 %-a a bérlő önkormányzat vagy a közüzemi szolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásának a kiegyenlítésére fordítható.

Az a) és b) pontban meghatározott helyreállítási költség kifizetése a bérbeadó és a bérlő között előzetesen létrejött megállapodás és számlák benyújtása alapján történhet.”

4. A rendelet-tervezet 6. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„19/A § (7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett lakás jellemzőit,
- a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket,
- a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
- a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét,
- azt, hogy a pályázat akkor érvényes, ha a versenytárgyaláson legalább kettő pályázó érvényes licitet tesz,
- azt, hogy a pályázat akkor eredményes, ha a versenytárgyaláson a (2) bekezdés alapján meghatározott induló bérleti díj összegénél magasabb összeg alakul ki licitálással.”

5. A rendelet-tervezet 6. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„19/A § (9) A pályázatot az nyeri meg aki a versenytárgyaláson licitálás kerete között

- kettő érvényes pályázat esetén a magasabb összegű,
- kettőnél több érvényes pályázat esetén a legmagasabb összegű

havi bérleti díj megfizetését vállalja. A bérleti szerződést 5 év határozott időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönt.”

6. A rendelet-tervezet 7. §-a törölve

7. A rendelet-tervezet 8. §-a törölve

II.

A **hatályos rendelethez** az alábbi módosító indítványokat teszem. A módosító indítványok egy része technikai jellegű változtatásokat tartalmaz, amelyek kisebb pontosítások és a közérthetőség miatt szükségesek, másik része pedig az eddigi szabályozásoknak a módosítása a gyakorlati tapasztalatok alapján.

1. A hatályos rendelet 9. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

2. A hatályos rendelet 9. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) A kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezése céljából, a polgármester döntése alapján, legfeljebb 4 lakásra folyamatos bérlőkijelölési jog biztosítható oly módon, hogy 3 db lakás a **Belső-Pesti Tankerületi Központ** (jogelőd: Klebelsberg Intézményfenntartó Központ), 1 db lakás pedig alapítvány által fenntartott intézmény részére kerül biztosításra.”

3. A hatályos rendelet 26. § (3) bekezdése hatályát veszti

4. A hatályos rendelet 26/A § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Társasházban lévő bérbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapon bérbe adott lakások esetében a polgármester dönt, a piaci alapon bérbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.”

5. A hatályos rendelet 35. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től **2019. december 31-ig** terjedő időtartamra:

- utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében

Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal,

Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal,

Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal

- utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,

- nem utcai bejáratú rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.”

6. A hatályos rendelet 35. § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A szociális alapon bérbe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től **2019. december 31-ig** tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.”

III.

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete 2018. szeptember 20-i ülésén az alábbi 262/2018. (IX.20.) számú határozatot hozta:

„1./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete kifejezi egyetértését a **Magyar Máltai Szeretetszolgálat** által bemutatott **„Jelenlét Programmal”**, azt támogatja és együttműködik annak megvalósítása érdekében.

2./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg, hogy a Budapest IX. kerület Drégely utca 9. számú Önkormányzati tulajdonú ingatlan bevonható-e a bemutatott „Jelenlét Programba”.

3./ Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy vizsgálja meg a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) rendelet módosításának szükségességét a „Jelenlét Programhoz” való csatlakozás érdekében, amennyiben szükséges tegye meg javaslatát a hivatkozott rendelet módosítására.”

Fenti határozat alapján az alábbi módosító javaslatokat teszem:

1. A hatályos rendelet 2.§ (1) bekezdés b) pontja kiegészül az alábbiak szerint:

2.§

„(1) A lakások és helyiségek tekintetében

- b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.), a közösségi hasznosító szervezet, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogviszonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. látja el.”

2. A hatályos rendelet 2. § (2) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(2) A lakásokra és helyiségekre a bérleti szerződést a 4. § (5/b), 7/A.§, a 9.§, és 19/A. § (9), valamint a 20. § (5) bekezdés alapján bérbe adott lakások és helyiségek kivételével, határozatlan időre kell kötni.”

3. A hatályos rendelet 3.§-a (Értelmező rendelkezések) kiegészül az alábbi új (6) és (7) bekezdésekkel:

„(6) közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet

(7) közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő - a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének jogát, a bérleti szerződések megkötésének jogát, valamint a hasznok szedésének jogát. A közösségi hasznosítás magában foglalja az üzemeltetési, karbantartási, hibaelhárítási és bérleményellenőrzési feladatok ellátását.”

4. A hatályos rendelet 4. § (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:

- ideiglenes elhelyezés esetén 9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés,
- bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés)
- közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján (4.§ (5/b) bekezdés)”

5. A hatályos rendelet II. FEJEZET „Önkormányzati lakások, Lakások bérbeadása” cím alatti 4. §-a kiegészül az alábbi új (5/b) bekezdéssel:

„(5/b) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság előzetes véleményét kikérve a Gazdasági Bizottság kizárólag a közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján, minősített többséggel dönt a közösségi hasznosításra átadott lakóépületben/lakóépületekben lévő üres, bérleti jogviszonnyal nem terhelt lakás/ok

- szociális alapon bérbe adott bérlakásról költségelven bérbe adott bérlakássá történő átminősítéséről,
- költségelven történő bérbeadásáról,
- bérlőjé(i)nek személyéről,
- határozott idejű bérbeadásának időtartamáról,
- és bérleti szerződésének megkötéséről.

A jelen bekezdés alapján bérbe adott lakásba a bérlő kizárólag a közösségi hasznosító szervezet engedélyével létesíthet más személy részére lakcímet, tartózkodási helyet. Egyébiránt a bérlőre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és e rendelet szabályait kell alkalmazni.”

6. A hatályos rendelet 4.§ (11) bekezdése módosul az alábbiak szerint:

„(11) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint, a FEV IX. évente egyszer, a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.”

7. A hatályos rendelet lakbérre vonatkozó 14.§-a kiegészül egy új (1/a) és egy új (5) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/a) Költségelven bérbe adott lakás bérbeadása esetén a bérlő által fizetendő bruttó lakbér a lakás mindenkori bérleti értékének 4,32 ezreléke.

- (5) A költségelven bérbe adott lakások lakbérének összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér tárgyév július 1-jétől történő emeléséről és annak mértékéről.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a lakásrendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet a módosító indítványom figyelembevételével tárgyalja meg és fogadja el.

Budapest, 2018. november 15.

**dr. Bácskai János s.k.
polgármester**

Mellékletek:

1. számú melléklet: a 87/2018. számú előterjesztéshez tett módosító javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt rendelet-tervezet
2. számú melléklet: kéthasábos táblázat

DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a .../2018. számú előterjesztés 1. számú melléklete szerint a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (...) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 2018. november 22.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester
dr. Dombóvári Csaba jegyző

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a Budapest IX. kerület Drégely u. 9. szám alatti 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóépületet közösségi hasznosításra – a Jelenlét Program megvalósítása érdekében – át kívánja adni a Magyar Máltai Szeretetszolgálat részére.
2. Felkéri a polgármestert, hogy a készítse elő a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal, mint közösségi hasznosító szervezettel kötendő hasznosítási szerződést, és azt terjessze a Képviselő-testület elé jóváhagyásra.
3. Felkéri a polgármestert, hogy a 2019. évi költségvetési rendelet tervezésekor gondoskodjon a közösségi hasznosításhoz szükséges forrásról.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2019. március 31.

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2018. (.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról
szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1), 19. § (1), 33 § (3), 34. § (1), 36. § (2), 42. § (2) és 54. § (1) bekezdéseiben foglalt felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdés b) pontja az alábbiak szerint módosul:

„b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.), a közösségi hasznosító szervezet, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogvisonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. látja el.”

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

„(2) A lakásokra és helyiségekre a bérleti szerződést a 4. § (5/b) bekezdés, a 7/A.§, a 9.§, és a 19/A.§ 9 bekezdés, valamint a 20. § (5) bekezdés alapján bérbe adott lakások és helyiségek kivételével, határozatlan időre kell kötni.”

2. §

A Rendelet 3. §-a kiegészül új (5), (6) és (7) bekezdésekkel az alábbiak szerint:

„(5) Fenntartási nehézség: a bérlőre a jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján aránytalanul nagy terhet ró a bérelt lakás bérleti díjának, közüzemi és egyéb díjának megfizetése.

(6) Közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet.

(7) Közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő - a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének jogát, a bérleti szerződések megkötésének jogát, valamint a hasznok szedésének jogát. A közösségi hasznosítás magában foglalja az üzemeltetési, karbantartási, hibaelhárítási és bérleményellenőrzési feladatok ellátását.”

3. §

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

„(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:

- ideiglenes elhelyezés esetén 9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés,*
- bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés)*
- közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján (4.§ (5/b) bekezdés)”*

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

„(4) A Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt lakás bérbeadásáról a 9/A. § szerinti esetekben.”

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

„(5/b) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság előzetes véleményét kikérve a Gazdasági Bizottság kizárólag a közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján, minősített többséggel dönt a közösségi hasznosításra átadott lakóépületben/lakóépületekben lévő üres, bérleti jogviszonnyal nem terhelt lakás/ok

- szociális alapon bérbe adott bérlakásról költségelven bérbe adott bérlakássá történő átminősítéséről,*
- költségelven történő bérbeadásáról,*
- bérlőjé(i)nek személyéről,*
- határozott idejű bérbeadásának időtartamáról,*
- és bérleti szerződésének megkötéséről.*

A jelen bekezdés alapján bérbe adott lakásba a bérlő kizárólag a közösségi hasznosító szervezet engedélyével létesíthet más személy részére lakcímet, tartózkodási helyet. Egyébiránt a bérlőre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt és e rendelet szabályait kell alkalmazni.”

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

„(7) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

- a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§)*
- a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§)*
- lakáscsere (7.§)*
- ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b), c) és d) pont),*
- a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§)*
- a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§).”*

(5) A Rendelet 4. § (11) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(11) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint ellenőrzi, a FEV IX. évente egyszer, a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.”

4. §

(1) A Rendelet 9. § (5) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(5) Az (1) bekezdés e) pontjában foglalt esetet kivéve, ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte az (1) vagy (1/a) bekezdésben meghatározott időt, illetve a (6) és (7) bekezdés esetében az

5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről.”

(2) A 9. § (6) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(6) Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

(3) A Rendelet 9. § (8) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(8) A kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezése céljából, a polgármester döntése alapján, legfeljebb 4 lakásra folyamatos bérlőkijelölési jog biztosítható oly módon, hogy 3 db lakás a Belső-Pesti Tankerületi Központ (jogelőd: Klebelsberg Intézményfenntartó Központ), 1 db lakás pedig alapítvány által fenntartott intézmény részére kerül biztosításra.”

5. §

A Rendelet kiegészül egy új 9/A. §-sal az alábbiak szerint:

„Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján
9/A. §

(1) A Gazdasági Bizottság évente dönt lakáspályázat kiírásáról, azon szociálisan rászorult lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik a meglévő lakáskérelmüket tárgy év június 30-ig megújították, és megfelelnek az alábbi feltételeknek:

a) A kérelmező, házastárs, együttköltöző közeli hozzátartozó

- tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan,
- nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérlőtársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyontörséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést,

- által alkotott háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át,

- terhére nem áll fenn adótartozás vagy adók módjára behajtható köztartozás,

- ellen a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott peres, nemperes eljárást,

- állandó és a tartózkodási helyként megjelölt lakcímen lévő lakással kapcsolatos közüzemi, és egyéb tartozása nem áll fenn,

b) A kérelmező

- legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik.

(2) A lakáskérelem (1) bekezdés szerinti megújítására hiányosan vagy határidőn túl benyújtott kérelem érvénytelennek minősül, azt nyilvántartásba vétel nélkül vissza kell küldeni a kérelmezőnek.

(3) A pályázatot a Gazdasági Bizottság bírálja el.

(4) A bérleti szerződés megkötéséhez 60 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány szükséges.”

6. §

(1) A Rendelet 11. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

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

a) pénzbeli térítést fizet, vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett – kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt – másik lakást adhat bérebe.”

(2) A Rendelet 11. § (1/b) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1/b) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett a bérlő részére az (1) bekezdés b) pontja alapján kizárólag a jelenleg bérelt lakás fenntartási nehézségei miatt adható bérebe másik kisebb alapterületű lakás.

Amennyiben 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 Bizottság döntése alapján

a) amennyiben a bérlőnek nem áll fenn lakás- vagy közüzemi díj tartozása, a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,

b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbségnek

- az 50 %-a a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,

- további 50 %-a a bérlő önkormányzat vagy a közüzemi szolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásának a kiegyenlítésére fordítható.

Az a) és b) pontban meghatározott helyreállítási költség kifizetése a bérbeadó és a bérlő között előzetesen létrejött megállapodás és számlák benyújtása alapján történhet.”

(3) A Rendelet 11. § (1/c) bekezdése hatályát veszti.

7. §

(1) A Rendelet 14. §-a kiegészül egy új (1/a) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/a) Költségelven bérebe adott lakás bérbeadása esetén a bérlő által fizetendő bruttó lakbér a lakás mindenkor bérleti értékének 4,32 ezreléke.”

(2) A Rendelet 14. §-a kiegészül egy új (5) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(5) A költségelven bérebe adott lakások lakbérének összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér tárgyév július 1-jétől történő emeléséről és annak mértékéről.”

8. §

(1) A Rendelet 19/A. § (7) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett lakás jellemzőit,

- a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást,
- a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket,
- a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
- a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét,
- azt, hogy a pályázat akkor érvényes, ha a versenytárgyaláson legalább kettő pályázó érvényes licitet tesz,
- azt, hogy a pályázat akkor eredményes, ha a versenytárgyaláson a (2) bekezdés alapján meghatározott induló bérleti díj összegénél magasabb összeg alakul ki licitálással.”

(2) A Rendelet 19/A. § (9) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(9) A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson licitálás kerete között

- kettő érvényes pályázat esetén a magasabb összegű,
- kettőnél több érvényes pályázat esetén a legmagasabb összegű

havi bérleti díj megfizetését vállalja. A bérleti szerződést 5 év határozott időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönt.”

(3) A Rendelet 19/A. § (13) bekezdése hatályát veszti.

(4) A Rendelet 19/A. § (14) bekezdése hatályát veszti.

9. §

A Rendelet 26. § (3) bekezdése hatályát veszti.

10. §

A Rendelet 26/A. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) Társasházban lévő bérbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapon bérbe adott lakások esetében a polgármester dönt, a piaci alapon bérbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.”

11. §

(1) A Rendelet 35. § (10) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(10) A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2019. december 31-ig terjedő időtartamra:

- utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében
 - Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal,
 - Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal,
 - Külső-Ferencvárosban és a József Attila lakótelepen legfeljebb 30 %-kal
- utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal,
- nem utcai bejáratú rendelkező helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető.

A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.”

(2) A Rendelet 35. § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(13) A szociális alapon bérebe adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2019. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.”

12. §

(1) Jelen rendelet – az 5. § kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Jelen rendelet 5. §-a 2019. január 1. napján lép hatályba.

Budapest 2018. ...

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Dombóvári Csaba
jegyző

<p align="center">Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</p>	<p align="center">Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének .../2018. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p align="center">2.§</p> <p>(1) A lakások és helyiségek tekintetében</p> <p>a) a bérbeadási, felújítási, elidegenítési és pályázat kiírási feladatokat, a házfelügyelői szolgálati lakások kivételével - a Képviselő-testület, a Képviselő-testület bizottságai, illetve a Polgármester e rendelet szerinti döntése alapján - a Polgármesteri Hivatal (továbbiakban: bérbeadó, kiíró),</p> <p>b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogviszonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.) látja el.</p>	<p align="center">2.§</p> <p>b) az üzemeltetési, karbantartási és bérleményellenőrzési feladatokat a FEV IX. Ferencvárosi Vagyonkezelő és Városfejlesztő Zrt.(továbbiakban: FEV IX.), a közösségi hasznosító szervezet, továbbá a házfelügyelői szolgálati lakások bérbeadással, a bérleti jogviszonnyal, a felújítással és a pályázat kiírással kapcsolatos tennivalóit a FEV IX. látja el</p>
<p align="center">2.§</p> <p>(2) A lakásokra és helyiségekre a bérleti szerződést a 7/A.§, a 9.§, és 19/A (9), valamint a 20. § (5) bekezdés alapján bérbe adott lakások és helyiségek kivételével, határozatlan időre kell kötni.</p>	<p align="center">2.§</p> <p>(2) A lakásokra és helyiségekre a bérleti szerződést a 4. § (5/b), 7/A.§, a 9.§, és 19/A (9), valamint a 20. § (5) bekezdés alapján bérbe adott lakások és helyiségek kivételével, határozatlan időre kell kötni.</p>
	<p align="center">3.§</p> <p>(5) Fenntartási nehézség: a bérlőre a jövedelmi és vagyoni viszonyai alapján aránytalanul nagy terhet ró a bérelt lakás bérleti díjának, közüzemi és egyéb díjának megfizetése.</p> <p>(6) közösségi hasznosító szervezet: az Önkormányzattal kötött hasznosítási szerződés alapján a közösségi szükségletek céljára történő hasznosítást végző átlátható szervezet</p> <p>(7) közösségi hasznosítás: önkormányzati tulajdonú lakóépület közösségi szükségletek céljára történő - a tulajdonjog átruházását nem eredményező – hasznosítása, ide nem értve a bérlők kijelölésének jogát, a bérleti szerződések megkötésének jogát, valamint a hasznok szedésének jogát. A közösségi hasznosítás magában foglalja az üzemeltetési, karbantartási, hibaelhárítási és bérleményellenőrzési feladatok ellátását.</p>

<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés, - bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés) - elidegenítési tilalom feloldása (19/A § (13) bekezdés) 	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(3) A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés, - bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés)” - közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján (4.§ (5/b) bekezdés)
<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(4) A Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 20 esetben azon szociálisan rászorult kérelmezők részére, akik legalább 5 éves lakáskérellemmel (lakásnyilvántartási kérelemmel) rendelkeznek.</p>	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(4) A Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt lakás bérbeadásáról a 9/A. § szerinti esetekben</p>
	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(5/b) Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság előzetes véleményét kikérve a Gazdasági Bizottság kizárólag a közösségi hasznosító szervezet javaslata alapján, minősített többséggel dönt a közösségi hasznosításra átadott lakóépületben/lakóépületekben lévő üres, bérleti jogviszonnyal nem terhelt lakás/ok</p> <ul style="list-style-type: none"> - szociális alapon bérbe adott bérlakásról költségelven bérbe adott bérlakássá történő átminősítéséről, - költségelven történő bérbeadásáról, - bérlőjé(i)nek személyéről, - határozott idejű bérbeadásának időtartamáról, - és bérleti szerződésének megkötéséről. <p>A jelen bekezdés alapján bérbe adott lakásba a bérlő kizárólag a közösségi hasznosító szervezet engedélyével létesíthet más személy részére lakcímet, tartózkodási helyet. Egyébiránt a bérlőre a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényt és e rendelet szabályait kell alkalmazni.</p>
<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(7) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§) - a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§) - lakáscsere (7.§) - ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b), c) és d) pont), - a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§) - a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§) - piaci alapú bérbeadásra kiírt pályázat esetén (19/A § (7) bekezdés). 	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(7) A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a lakásbérleti jogviszony folytatása (5.§) - a lakásban visszamaradt személy elhelyezése (6.§) - lakáscsere (7.§) - ideiglenes elhelyezés (9.§ (1) a), b), c) és d) pont), - a bérleti szerződés cserelakással történő felmondása (10.§) - a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése (11.§).

<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(11)A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a FEV IX. évente egyszer, a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.</p>	<p style="text-align: center;">4.§</p> <p>(11) A bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését – különösen a rendeltetésszerű használatot, a lakásból való bejelentés nélküli távollétet, a mellékvízmérőre kötött szolgáltatói szerződést – a közösségi hasznosító szervezet szükség szerint, a FEV IX. évente egyszer, a bérbeadó lakossági bejelentés alapján szükség szerint ellenőrzi. A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.</p>
<p style="text-align: center;">9. §</p> <p>(5) Az (1) bekezdés e.) pontjában foglalt esetet kivéve, ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte a 2 évet, illetve a (6) és (7) bekezdés esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről.</p>	<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(5) Az (1) bekezdés e) pontjában foglalt esetet kivéve, ha az ideiglenes elhelyezés időtartama elérte az (1) vagy (1/a) bekezdésben meghatározott időt, illetve a (6) és (7) bekezdés esetében az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről.</p>
<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(6)Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján legfeljebb 1 szoba, komfortos lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.</p>	<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(6) Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya a bérleti szerződés megkötésétől számított 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.</p>
<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(8) A kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezése céljából, a polgármester döntése alapján, legfeljebb 3 lakásra folyamatos bérlőkijelölési jog biztosítható oly módon, hogy 2 db lakás a Klebelsberg Intézményfenntartó Központ, 1 db lakás pedig alapítvány által fenntartott intézmény részére kerül biztosításra.</p>	<p style="text-align: center;">9.§</p> <p>(8) A kerületi oktatási intézményekben oktatási tevékenységet végző személyek elhelyezése céljából, a polgármester döntése alapján, legfeljebb 4 lakásra folyamatos bérlőkijelölési jog biztosítható oly módon, hogy 3 db lakás a Belső-Pesti Tankerületi Központ (jogelőd: Klebelsberg Intézményfenntartó Központ), 1 db lakás pedig alapítvány által fenntartott intézmény részére kerül biztosításra.</p>
	<p style="text-align: center;">Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján 9/A. §</p> <p>(1) A Gazdasági Bizottság évente dönt lakáspályázat kiírásáról, azon szociálisan rászorult lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik a meglévő lakáskérelmüket tárgy év június 30-ig megújították, és megfelelnek az</p>

	<p>alábbi feltételeknek:</p> <p>a) A kérelmező, házastárs, együttköltöző közeli hozzátartozó</p> <ul style="list-style-type: none"> - tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan, - nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérletársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést, - által alkotott háztartásban az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át, - terhére nem áll fenn adótartozás vagy adók módjára behajtható köztartozás, - ellen a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott peres, nemperes eljárást, - állandó és a tartózkodási helyként megjelölt lakcímen lévő lakással kapcsolatos közüzemi, és egyéb tartozása nem áll fenn, <p>b) A kérelmező</p> <ul style="list-style-type: none"> - legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik. <p>(2) A lakáskérelem (1) bekezdés szerinti megújítására hiányosan vagy határidőn túl benyújtott kérelem érvénytelennek minősül, azt nyilvántartásba vétel nélkül vissza kell küldeni a kérelmezőnek.</p> <p>(3) A pályázatot a Gazdasági Bizottság bírálja el.</p> <p>(4) A bérleti szerződés megkötéséhez 60 napnál nem régebbi erkölcsi bizonyítvány szükséges.”</p>
<p style="text-align: center;">11. §</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pénzbeli térítést fizet és/vagy b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbe. 	<p style="text-align: center;">11.§</p> <p>(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó</p> <ul style="list-style-type: none"> a) pénzbeli térítést fizet, vagy b) a jelenleg bérelt lakás helyett – kizárólag annak fenntartási nehézségei miatt - másik lakást adhat bérbe.
<p style="text-align: center;">11.§</p> <p>(1/b) Amennyiben 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 Bizottság döntése alapján a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb az 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül</p>	<p style="text-align: center;">11.§</p> <p>(1/b) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése mellett a bérlő részére az (1) bekezdés b) pontja alapján kizárólag a jelenleg bérelt lakás fenntartási nehézségei miatt adható bérbe másik kisebb alapterületű lakás.</p> <p>Amennyiben 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 Bizottság döntése alapján</p> <ul style="list-style-type: none"> a) amennyiben a bérlőnek nem áll fenn lakás-

	<p>vagy közüzemi díj tartozása, a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,</p> <p>b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn, a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet, melynek</p> <ul style="list-style-type: none"> - az 50 %-a a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül, - további 50 %-a a bérlő önkormányzat vagy a közüzemi szolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásának a kiegyenlítésére fordítható. <p>Az a) és b) pontban meghatározott helyreállítási költség kifizetése a bérbeadó és a bérlő között előzetesen létrejött megállapodás és számlák benyújtása alapján történhet.</p>
(1/c) A Gazdasági Bizottság döntése alapján magasabb bérleti értékű cserelakás abban az esetben adható bérbe, ha a bérleti érték különbözet nem haladja meg a cserelakás – szakértő által megállapított - helyreállítási költségének az összegét, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésnek minősül.	hatályát veszti
	<p>14. §</p> <p>(1/a) Költségelven bérbe adott lakás bérbeadása esetén a bérlő által fizetendő bruttó lakbér a lakás mindenkori bérleti értékének 4,32 ezreléke.</p>
	<p>14.§</p> <p>(5) A költségelven bérbe adott lakások lakbérének összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér tárgyév július 1-jétől történő emeléséről és annak mértékéről.</p>
19/A §	19/A §
<p>(7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a meghirdetett lakás jellemzőit, - a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást - a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket - a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét, - a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét. 	<p>(7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:</p> <ul style="list-style-type: none"> - a meghirdetett lakás jellemzőit, - a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást, - a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket, - a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét, - a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét. - azt, hogy a pályázat akkor érvényes, ha a versenytárgyaláson legalább kettő pályázó

	<p>érvényes licitet tesz, - azt, hogy a pályázat akkor eredményes, ha a versenytárgyaláson a (2) bekezdés alapján meghatározott induló bérleti díj összegénél magasabb összeg alakul ki licitálással.</p>
<p>19/A §</p> <p>(9) A pályázatot az nyeri meg aki versenytárgyalás alapján a bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, a nyertes személyéről a Gazdasági Bizottság és Pénzügyi Bizottság elnöke, vagy az általuk, az adott bizottság tagjai közül megbízott személyekből és a szakiroda irodavezetője, vagy az általa megbízott személyből álló három tagú sorsolási bizottság a versenytárgyalás napján sorsolással dönt. A bérleti szerződést a vállalt összeg befizetését követően erre az időtartamra kell megkötöni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.</p>	<p>19/A §</p> <p>(9) A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson licitálás kerete között - kettő érvényes pályázat esetén a magasabb összegű, - kettőnél több érvényes pályázat esetén 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, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönt</p>
<p>(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta legalább 36 hónap eltelt, úgy dönteni lehet - a (14) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a lakás elidegenítéséről. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.</p>	<p>hatályát veszti</p>
<p>(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbbe adott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők.</p>	<p>hatályát veszti</p>
<p>26.§</p> <p>(3) A lakásgazdálkodás keretein belül nem hasznosítható üres lakások esetén a versenytárgyalásról elegendő a házbeli összes tulajdonostárs értesítése is.</p>	<p>hatályát veszti</p>
<p>26/A §</p> <p>(1) Társasházban lévő bérbbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapú lakások esetében a polgármester, piaci alapú lakások esetében a Gazdasági Bizottság dönt.</p>	<p>26/A §</p> <p>(1) Társasházban lévő bérbbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapon bérbbe adott lakások esetében a polgármester dönt, a piaci alapon bérbbe adott lakásokat a tulajdonos nem idegeníti el.</p>
<p>35.§</p> <p>(10)A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2018. december 31-ig terjedő időtartamra: - utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal, Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal, Külső-Ferencvárosban és a József Attila</p>	<p>35.§</p> <p>(10) A határozatlan idejű nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlői által fizetett havi bérleti díj bérlői kérelemre, a polgármester döntése alapján, 2014. március 1-től 2019. december 31-ig terjedő időtartamra: - utcai bejáratú földszinti helyiségek esetében Belső-Ferencvárosban legfeljebb 15 %-kal, Középső-Ferencvárosban legfeljebb 20 %-kal, Külső-Ferencvárosban és a József Attila</p>

<p>lakótelepen legfeljebb 30 %-kal</p> <ul style="list-style-type: none"> - utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal, - nem utcai bejáratú helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. <p>A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.</p>	<p>lakótelepen legfeljebb 30 %-kal</p> <ul style="list-style-type: none"> - utcai bejáratú pince-alagsori helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal, - nem utcai bejáratú helyiségek esetében legfeljebb 30 %-kal csökkenthető. <p>A bérleti díjfizetési kedvezményben csak abban az esetben részesülhet a bérlő, ha nincs az önkormányzattal szemben semmiféle tartozása.</p>
<p style="text-align: center;">35.§</p> <p>(13) A szociális alapon bére adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2018. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.</p>	<p style="text-align: center;">35. §</p> <p>(13) A szociális alapon bére adott félkomfortos-, komfort nélküli komfortfokozatú- és a szükséglakásokra érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére 2014. március 1-től 2019. december 31-ig tartó időtartamra a fizetendő havi bérleti díj összege egységesen 20%-kal csökkentésre kerül.</p>