

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
20/2015. (V.26.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó
szabályokról szóló
7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

1. §

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

„A lakások és helyiségek tekintetében

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

2. §

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

„A Gazdasági Bizottság dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetben:

- ideiglenes elhelyezés esetén (9.§ (5), (6), (7) és (10) bekezdés,
- bérleti értékcsere (11. § (1/a) bekezdés)
- elidegenítési tilalom feloldása (19/A § (13) bekezdés)”

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

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

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

- 30. életévét nem töltötte be;
- ferencvárosi lakóhelyről került a gyermekvédelmi szakellátásba, ahol megszakítás nélkül igazoltan a 18. életéve betöltése előtt legalább 3 évet töltött,
- a kérelmező vagy családtagja részére állami gondozott jogcímen lakás bérbeadásra nem került sor.

b) a Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek harmadik szintű elhelyezéséről (9.§ (1/a) bekezdés) a FESZGYI környezettanulmánya és javaslata alapján,

együtműködési megállapodás megkötése mellett. Az együtműködési megállapodás feltételeit a bizottság határozza meg, annak betartását a FESZGYI ellenőrzi, és rendszeresen beszámolót készít arról a bizottságnak.”

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

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

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

„A polgármester dönt lakás bérbeadásáról az alábbi esetekben:

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

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

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

3. §

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

„A tartási szerződés szabályai 5/A §

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

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

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

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

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

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

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

4. §

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

„Legfeljebb 1 évre szóló, határozott idejű bérleti szerződés köthető olyan személlyel,

- a) akinek önkormányzati lakásbérleménye felújítását az önkormányzat elhatározta,
- b) akinek IX. kerületben levő lakása megsemmisült illetve annak életveszélyes vagy rossz műszaki állapotát szakvéleményben megállapították, elhelyezéséről maga nem tud gondoskodni, és a lakás helyreállítása gazdaságtalan
- c) akinek bérleti jogviszonyát az önkormányzat lakbér vagy külön szolgáltatási vagy közüzemi díjtarozás miatt felmondta, de a végrehajtási eljárás lezárulta előtt tartozását kiegyenlítette, vagy arra részletfizetési megállapodást kötött, vagy az adósságkezelési támogatást megállapító határozat a birtokában van,
- d) akinek ideiglenes elhelyezéséről a Gazdasági Bizottság javaslatára a polgármester döntött (4.§ (6) bekezdés)
- e) aki részt vesz a LÉLEK Programban, és akinek ideiglenes elhelyezéséről az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság döntött . A LÉLEK Programban részt vevő személyek második szintű elhelyezésére kizárólag a 11. számú mellékletben felsorolt lakások használhatók fel.

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

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

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

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

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

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

5. §

(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

és/vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbe.”

(2) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/a) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(1/a) Az (1) bekezdés b) pont szerinti másik lakás bérbeadásáról a Gazdasági Bizottság dönt.”

(3) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/b) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(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.”

(4) A Rendelet 11. §-a kiegészül egy új (1/c) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(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.”

6. §

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

„(6) Az üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos

a) egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások,

b) egyszobás, komfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók.”

7. §

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

„A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor

- felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 6 ezreléke,

- nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti értékének 5 ezreléke.

A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.”

(2) 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.”

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

„(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 megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.”

(4) A Rendelet 19/A § (13) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta eltelt legalább 36 hónap, a bérlő – kivéve a (14) bekezdésben meghatározott eseteket - a 26-29. §-ok szerinti feltételekkel a lakást megveheti. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.”

(5) A Rendelet 19/A. §-a kiegészül egy új, (14) bekezdéssel az alábbiak szerint:

„(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbeadott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők.

8. §

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

„(7) A 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő legalább 1 éve üres, a 10 éven belül teljes felújítással érintett épületben legalább 1 éve üres és minimum kétszer pályáztatott helyiség bérbevételekor kérelemre a polgármester az általa megajánlott bérleti díjból kedvezményt adhat, azonban a kedvezményes bérleti díj nem lehet alacsonyabb, mint a mindenkor közös költség összege.

A kedvezmény mértéke a bérlet első évében 80 %, második évében 60%, harmadik évében 40 %, negyedik évében 20 %, ötödik évében 0 %. Amennyiben bérlő a kedvezményes bérleti díjjal rendelkező bérleti időtartam alatt a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti szerződését felmondja, úgy köteles a felmondás napjáig igénybe vett kedvezményt egyösszegben megfizetni bérbeadónak”

9. §

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

- „A 15 éves részletfizetési kedvezménnyel eladott lakások esetében – tulajdonos írásbeli kérelmére – Gazdasági Bizottság legfeljebb 10 évvel meghosszabbíthatja a futamidőt, ha
- a kérelmező tulajdonában lévő lakás - az önkormányzat, mint eladó javára bejegyzett jelzálog, elidegenítési- és terhelési tilalom kivételével - per-teher- és igénymentes, vagy hitellel terhelt tulajdon esetén igazolja, hogy a hiteltörlesztést rendszeresen fizeti,
 - kérelmezőnek nincs a társasház és a közüzemek felé tartozása, vagy a közüzemek felé fennálló tartozás kifizetésére részletfizetési megállapodást kötött,
 - a kérelmező és a vele egy háztartásban élők összes jövedelme nem haladja meg az 1 főre jutó minimálbér összegét,
 - kérelmező közjegyzői tartozáselismerő nyilatkozatot tesz.
 - A kérelmező és a vele egy háztartásban élők nem rendelkeznek egyéb lakástulajdonnal.”

10. §

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

11. §

„(1) Jelen rendelet – a (2) bekezdést kivéve - 2015. június 1-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet 7. § (1) bekezdése 2016. január 1-jén lép hatályba.

(3) A 2. § (2) bekezdésében foglaltakat a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.”

Budapest 2015. május 21.

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

Záradék:

A fenti rendelet 2015. május 26-án kihirdetve.

dr. Szabó József Zoltán
jegyző

Önkormányzati tulajdonban lévő bontandó, felújítandó épületek

I. BONTANDÓ ÉPÜLETEK**Belső-Ferencváros**

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

Rehabilitációs terület

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

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Drégely u. 5.	37824	31	2
2.	Drégely u. 9.	37826	34	2
3.	Drégely u. 10.	37842	32	1

4.	Drégely u. 12.	37841	50	0
5.	Drégely u. 16.	37839	45	2
6.	Drégely u. 18.	37838	45	1
7.	Földvály u. 5.	38147	21	0
8.	Gubacsi út 21.	38149	52	5
9.	Koppány u. 3.	38168	52	1
10.	Tóth K. u. 21.	37988	13	1
11.	Vaskapu u. 34.	37987	29	0
12.	Vaskapu u. 47.	38002	38	0
13.	Vaskapu u. 49.	38003	55	4
14.	Vágóhíd u. 10.	38012	28	0
Összesen:			525	19

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

II. FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK

Belső-Ferencváros

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

Rehabilitációs terület

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
1.	Balázs B. u. 13.	37707	49	3
2.	Ernő u. 28.	37256	42	3
3.	Gát u. 1. (Thaly K. u. 11.)	37731	22	2
4.	Gát u. 7.	37728	16	1
5.	Gát u. 8.	37717	22	0
6.	Gát u. 10.	37718	24	3
7.	Gát u. 14.	37720	16	1
8.	Gát u. 15. (Lenhossék u. 5.)	37749	28	4
9.	Gát u. 19.	37747	12	2
10.	Gát u. 22.	37753	36	1
11.	Gát u. 23.	37745	14	1
12.	Gát u. 24-26.	37754	48	1

13.	Gát u. 25.	37744	18	3
14.	Haller u. 48.	37806	41	3
15.	Haller u. 50.	37805	43	5
16.	Haller u. 52.	37796	60	4
17.	Haller u. 54.	37786	33	6
18.	Lenhossék u. 10.	37725	40	2
19.	Lenhossék u. 12.	37722	29	2
20.	Márton u. 8/A.	37755	31	2
21.	Márton u. 8/B.	37756	21	2
22.	Márton u. 13.	37769	43	2
23.	Miháلكovics u. 14.	37270	53	2
24.	Sobieski J. u. 3.	37784	30	3
25.	Sobieski J. u. 5.	37783	34	2
26.	Telepy u. 2/C.	37788	33	2
27.	Telepy u. 34.	37241/20	48	3
28.	Tűzoltó u. 33/B.	37415	34	2
29.	Tűzoltó u. 33/C.	37414	44	2
30.	Üllői út 75-77.	37158	42	2
31.	Üllői út 83.	37169	22	4
32.	Üllői út 85.	37170	17	3
33.	Üllői út 87.	37172	15	2
34.	Viola u. 37/A.	37419	56	4
35.	Viola u. 37/B.	37418	57	0
Összesen:			1173	84

Középső-Külső Ferencváros

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

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