

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek
bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet
módosításáról**

Előterjesztő:
Előkészítő:

ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője
Településfejlesztési Osztály

Ózd, 2025. január 30.

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (I. 31.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fontosnak tartja a lakbérek értékállóságának biztosítását, ennek érdekében szükséges az önkormányzati bérlakások bérleti díjának piaci viszonyokhoz történő közelítése.

[2] Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, valamint a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9-10. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2018. (III.16.) önkormányzati rendelet 5. melléklet 1.2.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi és Rendészeti Bizottság, az 5. melléklet 2.2.4. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi és Gazdasági Bizottság, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adható, valamint a magasabb komfortfokozatú bérlakások bérleti díját a 3. melléklet 1.1. pontja tartalmazza.”

2. §

A Rendelet 10. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„10. §

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díját a 3. melléklet 1.2. pontja tartalmazza.”

3. §

A Rendelet 13. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az óvadék mértéke:

- a) összkomfortos bérlakás esetében: 6.000,- Ft/ m²
- b) komfortos bérlakás esetében: 4.500,- Ft/ m²
- c) félkomfortos bérlakás esetében: 3.750,- Ft/ m²
- d) komfort nélküli bérlakás esetében: 2.250,- Ft/ m²”

4. §

A Rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. §

Az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díját a 3. melléklet 1.3. pontja tartalmazza.”

5. §

A Rendelet 16. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelven bérbe adható lakások bérleti díját a 3. melléklet 1.4. pontja tartalmazza.”

6. §

(1) A Rendelet 21. §. (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A Nyugdíjasok Házában történő bérleti jogviszony létesítésének feltétele 100.000,- Ft értékű bekerülési díj megfizetése a bérbeadó részére, valamint annak igazolása, hogy az igénylő végrehajtás alá vonható jövedelemmel rendelkezik.”

(2) A Rendelet 21. §-a a következő (10) bekezdéssel egészül ki:

„(10) A Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások bérleti díját, valamint az 1994. január 1. előtt keletkezett, kiutalással létrejött bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők által fizetendő bérleti díjat a 3. melléklet 1.5. pontja tartalmazza.”

7. §

A Rendelet NEGYEDIK Része a következő 45/A. §-sal egészül ki:

„45/A. §

A helyiségbérlő köteles a bérbeadó felhívására igazolni, hogy a helyiségbérlési jogviszonnal összefüggő tartozása és közüzemi díj tartozása nincs, valamint rendelkezik a 28. §-ban meghatározott biztosítással. Amennyiben a kért igazolást a helyiségbérlő nem csatolja, úgy a bérbeadó a helyiségbérlési jogviszonyt felmondhatja.”

8. §

A Rendelet 46. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiséget bérbe adni – e rendeletben rögzített kivétellel – csak pályázati eljárás lefolytatása alapján, határozatlan időre lehet. A pályázati hirdetményt a bérbeadó köteles saját honlapján megjelentetni és a bérbeadó hirdetőtábláján 5 munkanapra közzé tenni.”

9. §

A Rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

10. §

Hatályát veszti a Rendelet

- a)* 2. § (3) bekezdése,
- b)* 7. § (2) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet 2025. március 1-jén lép hatályba.

Dr. Almási Csaba
jegyző

Janiczak Dávid
polgármester

1. melléklet a .../... (.....) önkormányzati rendelethez
„3. melléklet az 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelethez

Lakbér mértéke

A lakbér mértéke havonta a mindenkori minimálbér %-ában meghatározott Ft/m² összegben:

1.1. A szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások bérleti díja:

- a) összkomfortos lakás esetén: 0,133 %
- b) komfortos lakás esetén: 0,115 %
- c) félkomfortos lakás esetén: 0,059 %
- d) komfort nélküli lakás esetén: 0,037 %

1.2. Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díja:

- a) komfortos lakás esetén: 0,151 %
- b) félkomfortos lakás esetén: 0,078 %

1.3. Az önkormányzat tulajdonában lévő piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja (licitlakbér):

- a) összkomfortos lakás esetén: 0,219 %
- b) komfortos lakás esetén: 0,188 %
- c) félkomfortos lakás esetén: 0,096 %
- d) komfort nélküli lakás esetén: 0,061 %

1.4. A költségelven bérbe adható lakások bérleti díja:

- a) Ózd, 48-as út 5-7. szám: 0,245 %
- b) Ózd, Bartók Béla út 2. szám: 0,245 %

1.5. Az 1994. január 1. előtt keletkezett, kiutalással létrejött bérleti jogviszonnnyal rendelkező bérlők, valamint a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások bérleti díja (alaplakbér):

- a) összkomfortos lakás esetén: 0,151 %
- b) komfortos lakás esetén: 0,129 %
- c) félkomfortos lakás esetén: 0,067 %
- d) komfort nélküli lakás esetén: 0,042 %

Az applakbér az alábbiak szerint kerül megállapításra:

- a) 2026. 01.01. napjától a licitlakbér 80 %-a
- b) 2027. 01.01. napjától a licitlakbér 90 %-a
- c) 2028. 01.01. napjától a licitlakbér 100 %-a

Általános indokolás

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete legutóbb 2022. augusztus havi ülésén döntött Ózd Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendeletben szereplő bérleti díjak emeléséről. A lakbéremelés előkészítése során megállapítást nyert, hogy a lakásbérleti díjak messze elmaradnak a piaci árakhoz képest, illetve az üzemeltetéshez kapcsolódó kiadások nagymértékű emelkedését figyelembe véve - 2022. szeptemberétől 25 %-os lakbéremelést fogadott el a Képviselő-testület.

A hazánkban fennálló jelenlegi gazdasági helyzet a lakosságon túl súlyos anyagi terhet ró az önkormányzatokra és a gazdasági szektorra is. Minden területen olyan drasztikus emelések történtek, hogy bármilyen szoros és észszerű gazdálkodással sem kompenzálhatók a megnövekedett kiadások. A lakásgazdálkodási feladatokat végző ÓZDINVEST Kft. működésének fenntartása és az általa végzett kötelező önkormányzati feladatok ellátása mindezek tükrében csak díjemeléssel biztosítható.

A rendelet-tervezet 2025. március 1-től 25%-os lakbér emelést tartalmaz, mely 2025. március 1-től az egyes lakástípusokra lebontva az alábbiakat jelenti havonta:

Szociális lakbér	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Összkomfortos	78
Komfortos	67
Félkomfortos	35
Komfort nélküli	22

Magasabb komfortfokozatú szociális	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Komfortos	88
Félkomfortos	45

Licitlakbér	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Összkomfortos	128
Komfortos	110
Félkomfortos	56
Komfort nélküli	35

Költségelví	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
48-as út 5-7.	143
Bartók B. út 2.	143

Alaplakbér	Emelés mértéke (különbözlet Ft/m²)
Összkomfortos	128
Komfortos	110
Félkomfortos	56
Komfort nélküli	36

Az óvadék 2009-ben, 16 éve került utoljára megemelésre. A lakások karbantartási, valamint újrakiadhatóság előtti felújítási költsége az elmúlt években olyan mértékben megemelkedett, hogy az óvadék még a töredékét sem tudja fedezni, ezért szükséges annak mértékén emelést eszközölni.

Az emelés gazdaságilag indokolt, hangsúlyozva, hogy az emelt bérleti díjak még mindig nem közelítik meg a jelenlegi piaci bérleti díjakat, tehát még mindig a legtakarékosabb megoldás önkormányzati bérlakást bérelni azoknak a személyeknek, akik lakhatása saját ingatlan tulajdon hiányában csak így biztosítható. Kiemelendő, hogy nagyobb mértékű emelés lenne indokolt, de a lakosság terheinek lehető legkisebb mértékű növelése érdekében csak a legszükségesebb emelést tartalmazza a rendelet.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások bérleti díjára vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

2. §-hoz

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díjára vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

3. §-hoz

Az óvadék mértékét tartalmazza.

4. §-hoz

A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjára vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

5. §-hoz

A költségelven bérbe adható lakások bérleti díjára vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

6. §-hoz

A rendelkezés a Nyugdíjasok Házában létesítendő bérleti jogviszony létesítéséhez szükséges a végrehajtás alá vonható jövedelem meglétének igazolására vonatkozik.

Ezen kívül a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások, valamint az 1994. január 1. előtt keletkezett, kiutalással létrejött bérleti jogviszonnal rendelkező bérlők bérleti díjára vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

7. §-hoz

A rendelkezés szabályozza, hogy a helyiségbérlők a bérbeadó felszólítására kötelesek igazolást becsatolni arról, hogy a bérleti jogviszony fenntartásához kapcsolódó fizetési kötelezettségnek eleget tesznek.

8. §-hoz

A pályázati hirdetmény megjelentetésével kapcsolatos rendelkezéseket pontosítja.

9. §-hoz

A 3. melléklet a bérleti díjak mértékét tartalmazza.

10-11. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

TÁJÉKOZTATÁS ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATRÓL
a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § alapján

1. Az önkormányzati rendelet-tervezet címe:

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

2. A képviselő-testületi ülés időpontja:

2025. január 30.

3. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásával a bérlőknek csekély mértékű kiadásnövekedést jelent a bérleti díjak kifizetése, ugyanakkor a keletkezett többletbevétel a bérbeadó gazdasági helyzetét stabilizálja.

4. Gazdasági hatások

A bérlakások bérleti díjának emelése a bérbeadó és a tulajdonos Önkormányzat költségvetési, gazdasági helyzetét javítja.

5. Költségvetési hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának költségvetési hatása a megemelt bérleti díjakból származó többletbevétel, mely a költségvetés helyzetét erősíti.

6. Környezeti következmények

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs környezeti következménye.

7. Egészségi következmények

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs egészségi következménye.

8. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet-tervezet elfogadásának adminisztratív hatása van, mivel a bérbeadó a díjemelést átvezeti számítógépes rendszerében, valamint a bérlőket levélben értesíti a díjemelésről.

9. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet-tervezet elfogadása révén növekszik a bérbeadó bevétele. A jogalkotás elmaradása esetén ez a bevétel növekedés elmarad.

10. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.