

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

**Előterjesztő: Polgármester
Előkészítő: Településfejlesztési Osztály**

Ózd, 2019. december 12.

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

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 2/2018. (III.26.) 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 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) 3. §-a a következő (2a)-(2b) bekezdésekkel egészül ki:

„(2a) A kérelmek beérkezésük sorrendjében kerülnek nyilvántartásba vételre. Amennyiben egy napon belül több kérelem kerül benyújtásra, a nyilvántartás szerinti ranghelyet a kérelem benyújtásának óra és perc megjelölése határozza meg.

(2b) A kérelem a benyújtása évének december 31. napjáig érvényes.”

2. §

A Rendelet 6. § (4)-(5) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Amennyiben a jogosult a lakást nem fogadja el, akkor azt a ranghelyben őt követő igénylőnek kell felajánlani bérleti jogviszony létesítésére. Amennyiben olyan lakás marad üresen, amelyet a nyilvántartásban szereplő igénylők nem fogadnak el, az pályázat útján is bérbe adható. A lakást visszautasító igénylő új kérelmet kizárólag a következő év január 01. napjától kezdődően nyújthat be.

(5) A (4) bekezdéstől eltérően a polgármester - negyedévente egy alkalommal - az üresen álló szociális bérlakás bérlőjéül kijelölheti azt a természetes személyt, aki megfelel a 4. §-ban foglalt feltételeknek.”

3. §

A Rendelet 7. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„7.§

(1) A szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások bérleti díja (alaplakbér):

- | | |
|--------------------------------|----------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén: | 277,- Ft/hó/m ² |
| b) komfortos lakás esetén: | 238,- Ft/hó/m ² |

- c) félkomfortos lakás esetén: 123,- Ft/hó/m²
d) komfort nélküli lakás esetén: 77,- Ft/hó/m²

(2) Ezeket a bérleti díjakat kell alkalmazni az 1994. január 1. előtt keletkezett, kiutalással létrejött bérleti jogviszonyok, valamint a 2. függelék szerinti magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások, továbbá a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások vonatkozásában is.”

4. §

A Rendelet 9. § (1)-(2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az igénylő az uniós forrásból felújított bérlakásra akkor nyújthat be kérelmet, ha:

- a) megfelel a rendelet 4. §-ában foglalt feltételeknek,
- b) végrehajtás alá vonható rendszeres jövedelemmel rendelkezik és
- c) az igénylés időpontjában fennálló, lakcímkártyán szereplő lakóhely, tartózkodási hely tekintetében közüzemi tartozásmentességet igazol.

(2) A polgármester negyedévente egy alkalommal az üresen álló, uniós forrásból felújított bérlakás bérlőjéül kijelölheti azt a természetes személyt, aki megfelel az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek.”

5.§

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

„10.§ Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díja:

- a) komfortos lakás esetén: 315,- Ft/hó/m²
- b) félkomfortos lakás esetén: 162,- Ft/hó/m²”

6. §

A Rendelet 11. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A polgármester negyedévente egy alkalommal, az üresen álló bérlakás bérlőjéül kijelölheti azt a természetes személyt, aki megfelel az e rendeletben foglalt feltételeknek. A bérbeadás feltételeire a 12. § (2)-(3) és (9)-(10) bekezdését, valamint a 13-14. §-okat értelemszerűen kell alkalmazni.”

7. §

A Rendelet 12. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Egyéni vállalkozó természetes személy pályázónak a pályázathoz csatolni kell a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által – a pályázó által tett előző évi adóbevallás alapján – kiállított jövedelemigazolást. Az igazolt jövedelemnek meg kell felelnie a rendelet 1. mellékletében felsorolt feltételeknek.”

8. §

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

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

- | | |
|----------------------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos lakás esetén: | 456,- Ft/hó/m ² |
| b) komfortos lakás esetén: | 392,- Ft/hó/m ² |
| c) félkomfortos lakás esetén: | 200,- Ft/hó/m ² |
| d) komfort nélküli lakás esetén: | 126,- Ft/hó/m ² ” |

9. §

(1) A Rendelet 15. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a bérleti szerződés megkötésekor mindketten Ózd városban munkaviszonnyal rendelkeznek,”

(2) A Rendelet 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A támogatottak kötelesek a lakásra vonatkozó közüzemi számlák befizetését igazoló másolatokat az esedékességtől számított 15 napon belül a bérbeadónak bemutatni. Amennyiben ezen kötelezettségüknek nem tesznek eleget, abban az esetben a bérleti jogviszony teljes időtartamára vonatkozó bérleti díjat kötelesek visszamenőleg, valamint a lakás leadásnak napjáig megfizetni és a lakást 60 napon belül vissza kell adniuk a bérbeadónak.”

(3) A Rendelet 15. § (7) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) a házasság felbontásra kerül, a (6) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség határidejének lejártát követő 60 napon belül a bérlakást a jogerős bírósági ítéletben a lakás kizárólagos bérlőjéül kijelölt bérlőnek vissza kell adnia, valamint a volt házastársak a bérleti jogviszony teljes időtartamára vonatkozó bérleti díjat kötelesek megfizetni. Ez a fizetési kötelezettség mindkét felet egyetemlegesen terheli.”

10. §

A Rendelet 18. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„18.§

A Képviselő-testület egyedi elbírálás alapján –közérdekből –szakember letelepedése érdekében a városban működő intézményeknek, rendvédelmi szervezeteknek, valamint a gazdasági társaságoknak egyszeri bérlő-kiválasztási jogot biztosíthat legfeljebb öt év időtartamra az alábbi feltételekkel:

- a) a bérlő személyét és a bérbeadás időtartamát a bérlő-kiválasztási jog jogosultja megjelölheti,
- b) a bérleti szerződés a bérlő-kiválasztási jog jogosultja és a bérlő együttes kérelmére a lejárát előtt hosszabbítható, amennyiben a bérlettel összefüggő tartozása nincs,
- c) az Önkormányzat a bérlőt terhelő óvadék megfizetésétől eltekinthet,
- d) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a jogviszonyból eredő tartozások kiegyenlítéséért a bérlőt és a bérlő-kiválasztási jog jogosultját egyetemleges kötelezettség terheli,
- e) a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő –ennek hiányában a bérlő-kiválasztási jog jogosultja –köteles a bérlakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni,
- f) megüresedés esetén másik bérlő jelölése csak a Képviselő-testület újabb egyedi döntése alapján lehetséges,
- g) amennyiben a Képviselő-testület a jövőben a bérlakás értékesítéséről döntene, a vételár 100

%-ban Ózd Város Önkormányzatát illeti meg.”

11. §

A Rendelet 21. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A bekerülési díj a bérlő részére nem jár vissza, kivéve, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül a bérleti szerződést rendes felmondással megszünteti és a lakást a bérbeadó részére visszaadja.”

12. §

A Rendelet 24. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti szerződés annak lejártát megelőző 30 napon belül legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható, ha a bérlőnek a lakásbérleti jogviszonyával összefüggő tartozása vagy közüzemi díj tartozása nincs, a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeinek korábban is szerződésszerűen eleget tett, valamint rendelkezik a rendelet 1. mellékletében meghatározott feltételek szerint végrehajtás alá vonható jövedelemmel. A bérleti jogviszony meghosszabbításához a bérlő köteles az utolsó három havi nettó jövedelméről szóló igazolást benyújtani a bérbeadó felé.”

13. §

(1) A Rendelet 27. § (1) bekezdése a következő p)-r) pontokkal egészül ki:

„p) a villamos- és gázüzemű lakásberendezési tárgyak működőképességéről a bérleti jogviszony megszűnésekor saját költségén szakvéleményt kérni,
q) a bérbeadó nevéen lévő előrefizetős mérőórák feltöltéséhez igazolást csatolni arról, hogy a lakás bérletével összefüggésben nem áll fenn tartozása a bérbeadó és a közüzemi szolgáltatók felé és érvényes lakásbiztosítással rendelkezik,
r) a kéményseprést évente elvégeztetni, annak díját a szolgáltatónak megfizetni és az erről szóló igazolását a bérbeadónak minden év augusztus 31. napjáig bemutatni.”

(2) A Rendelet 27. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

„c) nagyteljesítményű hangszert használni.”

14. §

A Rendelet 32. § (3) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) a befogadott megfelel szociális bérlakásba történő befogadás esetén a 4. §-ban foglalt feltételeknek, minden más esetben a bérlő igazolja, hogy jövedelme a lakásban lakók létszámát figyelembe véve továbbra is megfelel az 1. mellékletben meghatározott feltételeknek,”

15. §

(1) A Rendelet 36.§-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérlő egy önkormányzati bérlakásra vonatkozóan jogosult bérleti jogviszonyt fenntartani. A bérleti szerződés megkötését követő 15 napon belül korábbi önkormányzati

bérlakását köteles tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadni.”

(2) A Rendelet 36. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlakás jogcím nélkülivé vált használója a jogcím nélküli használat első 2 hónapjában az alaplakbérnek megfelelő összeget köteles fizetni, a 3. hónaptól kezdődően a bérbeadó a lakáshasználati díjat 8 hónapon át legfeljebb az alaplakbér összegének kétszeresére, az ezt követő időszakban legfeljebb az alaplakbér két- és félszeresére emelheti.”

16. §

- (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - 2020. január 1. napján lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.
- (2) A rendelet 3.§-a, 5.§-a és 9.§-a 2020. február 1. napján lép hatályba és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti.
- (3) Hatályát veszti a Rendelet 12.§ (8) bekezdése, 15.§ (9) bekezdése, 25.§ (2) bekezdése és 34.§ (1) bekezdés a), b), d) pontja.

Dr. Almási Csaba
jegyző

Janiczak Dávid
polgármester

Általános indokolás

Ózd Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2016. (III.11.) önkormányzati rendeletének módosítása az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatai alapján vált szükségessé.

A módosítással pontosításra, kiegészítésre kerülnek a jogviszony létesítésének, fenntartásának feltételei, a jogosultságok és kötelezettségek szabályai, ezen kívül a Rendelet bérleti díj emelésre vonatkozó rendelkezéseket is tartalmaz.

Ózd városában 2010-ben volt utoljára bérleti díj emelés, a jelenlegi bérleti díjak egyrészt messze elmaradnak a piaci bérleti díjaktól, másrészt az üzemeltetéshez kapcsolódó költségek az utóbbi 10 évben drasztikusan megemelkedtek. Az emelés gazdaságilag indokolt és ésszerű, azonban **hangsúlyozandó, hogy az emelt bérleti díjak a jelenlegi piaci bérleti díjak megközelítőleg egyharmadát érik el**, tehát még mindig a legtakarékosabb megoldás önkormányzati bérlakást bérelni azoknak a személyeknek, akik lakhatása saját ingatlantulajdon hiányában csak így biztosítható.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A szociális bérlakások iránti kérelmek az igénylés évének utolsó napjáig maradnak hatályban. Amennyiben a kérelmező szociális bérlakás iránti kérelmét a benyújtás évét követő évben is fenn kívánja tartani, úgy minden esetben új kérelmet kell benyújtani a bérbeadó részére. A kérelmek ranghelyét a benyújtás időpontja határozza meg.

2. §-hoz

A szociális bérlakást visszautasító kérelmező új kérelmet az adott évben már nem nyújthat be. Ezen kívül a szociális bérlakások esetében a polgármester bérlőkijelölési lehetősége negyedévente egy alkalomra csökken.

3. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbe adható bérlakások bérleti díját tartalmazza, továbbá pontosításra szorult, hogy ezen bérleti díjakat kell alkalmazni a Nyugdíjasok Házában lévő bérlakások esetében is.

4.§-hoz

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások esetében is kérelmet kell a bérbeadóhoz benyújtani, valamint itt is szabályozásra kerül a polgármester bérlőkijelölési joga, melyre negyedévente egy alkalommal van lehetőség.

5. §-hoz

Az uniós forrásból felújított magasabb komfortfokozatú szociális bérlakások bérleti díját tartalmazza.

6. §-hoz

A polgármester bérlőkijelölési lehetősége negyedévente egy alkalomra módosul.

7. §-hoz

Az egyéni vállalkozó természetes személy lakásigénylése esetén is meg kell felelni a jövedelmi viszonyoknak a Rendelet 1. mellékletében rögzített feltételeknek.

8. §-hoz

A piaci alapon bérebe adott lakások bérleti díját tartalmazza.

9. §-hoz

A módosítást követően mindkét házastársnak rendelkeznie kell munkaviszonnyal, a közüzemi számlák másolatait pedig a korábbi 45 nap helyett 15 napon belül be kell mutatniuk a bérbeadónak.

A házasság felbontása esetén a lakást vissza kell adni a bérbeadó részére, a bérleti díj megfizetéséért a felek egyetemlegesen felelnek.

10. §-hoz

A Képviselő-testület egyszeri bérlőkiválasztási jogot biztosít a rendvédelmi szerveknek is a városban működő intézményekkel és gazdasági társaságokkal megegyező feltételekkel.

11.§-hoz

A Nyugdíjasok Házában történő elhelyezés feltételül előírt bekerülési díj abban az esetben kerül visszafizetésre, ha a bérlő a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül a bérleti szerződést rendes felmondással megszünteti és a lakást a bérbeadó részére visszaadja.

12.§-hoz

A bérlőnek a bérleti szerződés meghosszabbítása esetén is rendelkeznie kell a bérleti jogviszony létesítéséhez szükséges jövedelmi viszonyokkal.

13. §-hoz

A módosítás kibővíti a bérlők számára előírt és tiltott magatartások körét.

14. §-hoz

Befogadás esetén a bérlő jövedelmi viszonyainak a megnövekedett bérlői létszámra tekintettel is meg kell felelnie a Rendeletben foglaltaknak.

15.§-hoz

A módosítás rögzíti, hogy egy bérlő csak egy önkormányzati bérlakást bérelhet.

16. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználók esetében a bérbeadó emelt összegű lakáshasználati díj megfizetését is előírhatja.

17. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A Rendelet 3.§-a, 5.§-a és 9.§-a tartalmazza a megemelt bérleti díjakat. A rendelkezés alkalmazására való felkészülés indokolja, hogy ezen szakaszok 2020. február 1. napján lépjenek hatályba.

A jelenleg hatályos 12.§ (8) bekezdés szövege átkerült a 36.§ (1a) bekezdésbe.

Mind a 15.§ (9) bekezdés, mind a 15.§ (7) bekezdés b) pontja a házasság felbontásának esetét szabályozza, ezért a 15.§ (9) bekezdés rendelkezései hatályon kívül helyezésre kerülnek.

A 25.§ (2) bekezdés a bérlőtársi szerződés megkötésének egyéb eseteit tartalmazta, de a gyakorlati tapasztalatok alapján célszerű ezt a jogviszonyt a bérlő közeli hozzátartozójára, bejegyzett élettársára és élettársára korlátozni.

A 34.§ (1) bekezdés a)-b)és d) pontjának hatályon kívül helyezésével a lakás harmadik személy részére történő használatba adásának esetei szűkülnek.

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:

2019. december 12.

3. Társadalmi hatások

A rendelet-tervezet elfogadásával a bérlőknek jelentősebb terhet jelent a bérleti díjak kifizetése, de az ezáltal keletkezett többletbevétel a bérbeadó gazdasági helyzetét javítja.

4. Gazdasági hatások

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

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 nincs adminisztratív hatása.

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

A rendelet-tervezet elfogadása révén pontosításra kerülnek a bérbeadás részlet szabályai, valamint a bérleti díj emelés miatt 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.