

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2011. (...)  
önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és  
helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről, valamint ezek bérleti díjáról  
szóló 19/2004. (IV.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Előterjesztő: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság  
E l n ö k e**

**Előkészítő: ÓZDINVEST Kft. ügyvezetője**

**Ó z d, 2011. december 22.**

**Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2011. (...)  
önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és  
helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről, valamint ezek bérleti díjáról  
szóló 19/2004. (IV.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2011.(III.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete 2.6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Igazgatási és Rendészeti Bizottság és ugyanezen önkormányzati rendelet 2. melléklet 1.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Lakásügyi és Esélyegyenlőségi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről, valamint ezek bérleti díjáról szóló 19/2004. (IV.15) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 54/A. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„54/A.§

- (1) A piaci alapon és a költségelven meghatározott lakbérű bérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére óvadékot kell szolgáltatnia. Az óvadék, valamint a korábban befizetett lakáshasználati díj felhasználása kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor történhet meg a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás beszámítására. A korábban beszámításra került óvadék helyett a bérbeadó jogosult kiegészítő biztosítékot kérni a bérbevevőtől, mely megegyezik a szerződéskötéskor fizetett óvadék összegével.
- (2) A bérbeadó jogosult a bérlő részére legfeljebb 1 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani az óvadék megfizetésére. Részletfizetés abban az esetben adható, ha a bérlő rendelkezik legalább a mindenkor érvényben lévő kötelező minimálbér összegével megegyező havi jövedelemmel.
- (3) Az óvadék részletekben történő megfizetése esetén a bérbeadó a bérlővel ideiglenes lakáshasználati szerződést köt, melynek határideje megegyezik az utolsó óvadékrészlet befizetésének határidejével. Az utolsó részlet megfizetése után köthető meg a bérleti szerződés.
- (4) Az óvadék mértéke a bérlakás komfortfokozatától függően a következő:

összkomfortos :	4000 Ft/ m <sup>2</sup>
komfortos :	3000 Ft/ m <sup>2</sup>
félkomfortos :	2500 Ft/ m <sup>2</sup>
komfort nélküli:	1500 Ft/ m <sup>2</sup>

- (5) Az óvadékot a bérlőnek a bérbeadó számlájára kell befizetnie, mely összeget a bérbeadó elkülönítetten kezeli.
- (6) Az óvadék összege abban az esetben kerülhet visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadta, vagy ha a bérlő bérleményét a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és a bérlettel összefüggő tartozása nincs.
- (7) Abban az esetben, ha az óvadék összege nem fedezi a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatalának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni.
- (8) Az óvadék visszafizetésére a bérbeadó a leadást követő 15 napon belül köteles a szükséges intézkedést megtenni.”

## 2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

Dr. Almási Csaba  
jegyző

Fürjes Pál  
polgármester

## **Általános indokolás**

Ózd Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbeadását Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek, az ezekhez tartozó területek bérletéről, valamint ezek bérleti díjáról szóló 19/2004.(IV.15.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A lakások bérbeadása folyamán szerzett tapasztalatok alapján megállapítható, hogy az óvadék egy összegben történő megfizetése akkora terhet ró a potenciális bérlőkre, hogy több esetben meghiúsul a bérbeadás.

A rendelet az önkormányzati bérlakások esetében az óvadék fizetés feltételeit kívánja szabályozni.

## **Részletes indokolás**

### **1. §-hoz**

A módosításra azért van szükség, mivel az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-nél 2011. május 31-ig tartozást felhalmozó bérlők esetében a szerződéskötéskor befizetett óvadék beszámításra került a tartozásukba, és kiegészítő biztosíték kérésére a jelenlegi bérbeadónak nincs jogszabályi hivatkozási alapja.

Az óvadék részletekben történő megfizetéséhez a bérbeadó azért kíván hozzájárulni, mivel az egy összegben fizetendő óvadék összege sokszor akkora terhet ró a potenciális bérlőkre, hogy a bérbeadás emiatt hiúsul meg. A részletfizetés lehetősége minden esetben egyénileg kerül elbírálásra a bérlő jövedelmi viszonyainak és egyéb körülményeknek a figyelembe vételével. A részletfizetéssel egyidejűleg lakáshasználati szerződés kerül aláírásra, melynek hatálya az utolsó óvadék részlet megfizetésének időpontjáig tart. Az utolsó részlet megfizetése után kerül sor a bérleti szerződés megkötésére, jogilag ekkor válik bérlővé.