

**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. április 21.

**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 és a 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alkotmány 44/A. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, 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) 5. §-a a következő (9a) bekezdéssel egészül ki:

„(9a) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakáscélú ingatlanokra vonatkozóan nem létesíthet sem bérleti, sem albérleti jogviszonyt az olyan természetes személy, akinek korábbi vagy jelenlegi bérleti jogviszonyából tartozása áll fenn az ingatlanok kezelője, üzemeltetője felé, vagy olyan gazdasági társaságban van bármilyen érdekeltsége, amelynek korábbi vagy jelenlegi bérleti jogviszonyából tartozása áll fenn az ingatlanok kezelője, üzemeltetője felé.”

2. §

A Rendelet 7. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Abban az esetben, ha az (1) bekezdésben meghatározott feltételek nem állnak fenn, a bérbeadó a lakásban visszamaradó társbérlet(k) lakásbérleti szerződését köteles a társbérlet megszűnése napján 15 napos határidővel felmondani.”

3. §

A Rendelet 32. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„32. §

(1) Önkormányzati helyiséget bérbe adni – e rendeletben rögzített kivétellel – csak előzetes pályázati hirdetmény alapján, határozatlan időre lehet. A pályázati hirdetményt a bérbeadó köteles a saját honlapján megjelentetni és a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján 15 napra közzé tenni.

- (2) Az önkormányzat közérdekű önkormányzati célból jogosult helyiségre pályáztatás nélkül bérlőt jelölni, és a bérleti díjat valamint a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat a rendeletben foglaltaktól eltérően megállapítani. A kedvezményes bérbeadás anyagi vonzatát az önkormányzat viseli.
- (3) A pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell:
- a helyiség címét, alapterületét, a helyiségekben gyakorolható tevékenységeket,
 - a pályázati biztosíték mértékét,
 - a bérlet jogviszony időtartamát,
 - az induló havi bérleti díj összegét,
 - a pályázati adatlap benyújtásának és a pályázati biztosíték befizetésének kötelezettségéről szóló értesítést,
 - a pályázatok bontásának helyét és időpontját,
 - az óvadék összegét,
 - a pályázat postai feladásának határidejét,
 - a pályázat elnyerésének egyéb feltételeit.
- (4) A pályázónak – abban az esetben, ha nem magánszemély – a pályázati kérelemhez csatolni kell a vállalkozói igazolvány vagy társasági szerződés és aláírási címpéldány, egyéb szervezetek esetén a bírósági nyilvántartásba vételről szóló okirat másolatát, valamint igazolást arról, hogy köztartozása nincs.
- (5) A pályázat nyertese az, aki a pályázati kiírás alapján a bérbeadó számára a legkedvezőbb ajánlatot teszi. Azonos ajánlatok beérkezése esetén a pályázat nyertese az, aki a pályázati tárgyaláson megtartott licit útján a legmagasabb ajánlatot teszi a bérbeadó számára.
- (6) A pályázat nyertesének visszalépése esetén a bérleti szerződés megkötését a soron következő legkedvezőbb ajánlatot tett pályázónak kell felajánlani. Ha a pályázó ezzel a jogával nem kíván élni, újabb pályázatot kell kiírni.
- (7) A határozott időre megkötött szerződés a lejárta követően határozatlan időtartamú szerződéssé alakítható, amennyiben a bérlőnek a helyiségbérleti jogviszonyával összefüggő tartozása vagy egyéb közüzemi díj tartozása nincs.
- (8) Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú ingatlanokra vonatkozóan nem létesíthet sem bérleti, sem albérleti jogviszonyt az olyan természetes személy, jogi személy, vagy egyéni vállalkozó, akinek korábbi vagy jelenlegi bérleti jogviszonyából tartozása áll fenn az ingatlanok kezelője, üzemeltetője felé, vagy olyan gazdasági társaságban van érdekeltsége, amelynek korábbi vagy jelenlegi bérleti jogviszonyából tartozása áll fel az ingatlanok kezelője, üzemeltetője felé.”

4. §

A Rendelet 37. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az óvadék, valamint a korábban befizetett igénybevételi díj kizárólag a bérleti jogviszony megszűnéskor használható fel, a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, a bérleti díj és a közüzemi díj tartozás beszámítására.”

5. §

A Rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díja:

a) összkomfortos lakás esetén:	198,- Ft/hó/m ²
b) komfortos lakás esetén:	170,- Ft/hó/m ²
c) félkomfortos lakás esetén:	88,- Ft/hó/m ²
d) komfort nélküli lakás esetén:	55,- Ft/hó/m ² ”

6. §

A Rendelet 45. § (2)-(3) bekezdés helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő, pályázati eljárással, szolgálati lakásként, illetve bérlőkiválasztási jog alapján bérbe adott lakások bérleti díja:

a) összkomfortos lakás esetén:	326,- Ft/hó/m ²
b) komfortos lakás esetén:	280,- Ft/hó/m ²
c) félkomfortos lakás esetén:	143,- Ft/hó/m ²
d) komfort nélküli lakás esetén:	90,- Ft/hó/m ² ”

(3) A Széchenyi terv Lakásprogramja keretében létesített, pályázati eljárás útján bérbe adott, költségalapon meghatározott lakbérű lakások bérleti díja:

Ózd, 48-as út 5-7. szám:	426,- Ft/hó/m ²
Ózd, Bartók Béla út 2. szám:	439,- Ft/hó/m ² ”

7. §

A Rendelet 54. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Egyéni vállalkozónak a pályázathoz csatolni kell az (1) bekezdésben felsoroltakon túlmenően a Nemzeti Adó- és Vámhivatal által – a pályázó által tett előző évi adóbevallás alapján – kiállított jövedelemigazolást.”

8. §

A Rendelet 54/A. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A piaci alapon és a költségalapon meghatározott lakbérű bérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére óvadékot kell szolgáltatnia. Az óvadék, valamint a korábban befizetett lakáshasználat díj felhasználása kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor történhet meg a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, a lakbértartozás és a közüzemi díj tartozás beszámítására.”

9. §

A Rendelet 63. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„63. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és az ezekhez tartozó területek bérbeadó jogait a Képviselő-testület által megbízott üzemeltető, bérbeadó ÓZDINVEST Kft. gyakorolja.”

10. §

A Rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

11. §

(1) Ez a rendelet 2011. június 1-jén lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 37. § (2) bekezdése és 54/A. § (2) bekezdése.

Dr. Almási Csaba
jegyző

Fürjes Pál
polgármester

1. melléklet
a .../2011. (...) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati bérlakások alaplakbérén felül nyújtott különszolgáltatások díjai:

- | | |
|----------------------------------------------------|----------|
| 1.) Beépített bútorhasználat: | |
| Beépített szekrény 1 m ³ /hó | 58,- Ft |
| Konyhaszekrény db/hó: | |
| - 3 részes | 76,- Ft |
| - 2 részes (mosogatóval) | 58,- Ft |
| Levelesláda használat Ft/lakás/hó | 38,- Ft |
| Kaputelefon díja Ft/lakás/hó | 58,- Ft |
| Víz- és csatornadíj felosztásának díja Ft/lakás/hó | 233,- Ft |
| Közös tulajdonú részek takarítása Ft/lakás/hó | 963,- Ft |
- 2.) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérlője (használója) köteles a szervezett szemétszállítást igénybe venni és azt az Ózdi Hulladékgazdálkodási Kft. részére megfizetni.
- 3.) Szennyvízcsatornába be nem kötött bérleményekben keletkező szennyvíz és folyékony kommunális hulladék elszállításáról a bérlő saját költségén köteles gondoskodni.
- 4.) Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú lakások üzemeltetési költsége:
- a.) A bérlő a társasházak által megállapított, a közös tulajdonú helyiségek, épületrészek után fizetendő üzemeltetési költség 60 %-át köteles a bérbeadó részére megfizetni.
- b.) A Bolyki Tamás út 15. szám alatti épület közszolgáltatási díja (lépcsőház világítás, fűtés): 130,- Ft/m²/hó
- 5.) A fizetendő különszolgáltatási díj összege legalább 125,- Ft, legfeljebb 6.875,- Ft/hó/lakás között lehet az épület felszereltségétől függően.
- 6.) A bekötési fővízmérő és az alvízmérők által mért fogyasztás különbségéből eredő vízdíj különbözet felosztása:
- a.) Azoknál az épületeknél, ahol valamennyi lakás rendelkezik hitelesített alvízmérő órával és érvényes szolgáltatási szerződéssel, ott a vízdíj különbözet a fogyasztás arányában kerül felosztásra.
- b.) Azoknál az épületeknél, ahol nem rendelkezik minden lakás hitelesített alvízmérő órával és érvényes szolgáltatási szerződéssel, ott a vízdíj különbözet létszámarányosan kerül felosztásra. Az alvízmérő órák előírt időszakonkénti hitelesítése a bérlő kötelessége.

Általános indokolás

Az önkormányzat tulajdonában, az ÓZDSZOLG Nonprofit Kft. üzemeltetésében lévő valamennyi bérlakás és két nem lakás célú helyiség bérbeadói joga a Képviselő-testület 26/KH/2011. (II.17.) sz. határozata értelmében 2011. április 1-jétől az ÓZDINVEST Kft.-hez került.

Fentiekre figyelemmel szükséges 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 módosítása.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A rendelkezés azt rögzíti, hogy nem létesíthet újabb jogviszonyt az olyan bérlő, akinek a bérleti jogviszonyával kapcsolatban bármilyen tartozása áll fenn az ingatlanok bérbeadójával szemben.

2. §-hoz

Rögzítésre kerül, hogy társbérlet megszűnése esetén a visszamaradt társbérlőnek milyen feltételekkel kell felmondani a lakásbérleti szerződését, amennyiben nem vállalja a megnövekedett lakás-alapterület után számított lakbér megfizetését.

3. §-hoz

A módosításra azért van szükség, mert a pályázati hirdetmény helyi lapban történő meghirdetése a lap havi egyszeri megjelenése miatt problémás. A pályázati hirdetménynek a bérbeadó saját honlapján történő megjelentetése mindenki számára elérhető információ, széleskörű és költségtakarékos. A köztartozás mentességet igazoló okirat kérése a rendeletben nem szerepelt.

A rendelkezés azt rögzíti, hogy nem létesíthet újabb jogviszonyt az olyan bérlő, akinek a bérleti jogviszonyával kapcsolatban bármilyen tartozása áll fenn az ingatlanok bérbeadójával szemben.

4. §-hoz

Ezen rendelkezés a nem lakáscélú helyiségek bérbevételéhez szükséges óvadék mértékéről és az óvadék, valamint igénybevételi díj felhasználásának módjáról szól. A szerződéskötéskor befizetett összegek arra szolgálnak, hogy bérleti jogviszony

megszűnése esetén a bérbeadó az esetlegesen fennálló tartozásokba beszámítsa, vagy az önkormányzati vagyonban keletkezett károkat helyreállítsa.

5-6. §-hoz

Az ÓZDINVEST Kft. a lakásgazdálkodási tevékenységét Áfa-körön kívül kívánja végezni, a bérleti díj ennek figyelembevételével került meghatározásra. A fizetendő bérleti díjak a lakosság számára változatlanok maradnak.

7. §-hoz

E szakaszban az Adó- és Pénzügyi Ellenőrzési Hivatal helyett Nemzeti Adó- és Vámhivatalt kell szerepeltetni.

8. §-hoz

Ez a rendelkezés azt foglalja magába, hogy a piaci alapon és a költségelven történő bérbeadás esetén a bérlőnek a bérleti szerződés megkötésekor a bérbeadó részére óvadékot kell szolgáltatnia, valamint rögzíti az óvadék felhasználásának módját. A szerződéskötéskor befizetett összegek arra szolgálnak, hogy bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó az esetlegesen fennálló tartozásokba beszámítsa, vagy az önkormányzati vagyonban keletkezett károkat helyreállítsa.

9. §-hoz

A Képviselő-testület 77/KH/2011. (III.30.) Határozatának 2. pontja alapján az ingatlangazdálkodási feladatokat a lakáscélú és nem lakáscélú ingatlanokra vonatkozóan az Ózdi Sportcentrum Nonprofit Kft. ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-be történő beolvadásának cégbírósági bejegyzése napját követő hónap első napjától egységesen az ÓZDINVEST Kft. látja el.

10. §-hoz

Az ÓZDINVEST Kft. a lakásgazdálkodási tevékenységét Áfa-körön kívül kívánja végezni, az alaplakbéren felül nyújtott különszolgáltatási díjak ennek figyelembevételével kerültek meghatározásra. Az önkormányzati bérlakások alaplakbéren felül nyújtott külön szolgáltatások díjai a lakosság számára változatlanok maradnak.

11. §-hoz

A Képviselő-testület 77/KH/2011. (III.30.) határozatában foglaltak alapján a lakásgazdálkodási feladatok ÓZDINVEST Kft-nek történő átadásának napja az Ózdi Sportcentrum Nonprofit Kft. ÓZDSZOLG Nonprofit Kft-be történő beolvadásának cégbírósági bejegyzése napját követő hónap első napja, 2011. június 1-je.

Jelen Rendelet módosítása szabályozza, hogy az óvadék felhasználására kizárólag a bérleti jogviszony megszűnésekor kerülhet sor, ezért hatályát veszíti a Rendelet 37. § (2) bekezdése és az 54/A. § (2) bekezdése.