

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének/..... (...) 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, 2012. november 22.

Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének/.... (....) 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 Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Ózd Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 7/2011.(III.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete I.2.6. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi, Igazgatási és Rendészeti Bizottság, valamint a 2. melléklet V.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) **12. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:**

„(7) Bérlő köteles a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg a közszolgáltatásokra vonatkozó szerződéseket megkötni, és a bérleti jogviszony fennállása alatt a lakás fenntartási költségeit (áram, víz, fűtés, gáz, szemétdíj, közös költség üzemeltetési része) megfizetni.”

2. §

A Rendelet 37. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az óvadék elszámolására a bérbeadó a leadást, az adásvételi szerződés megkötését, illetve bérleti jog átruházás esetén az új bérlő által az óvadék megfizetését követő 45 napon belül köteles a szükséges intézkedést megtenni.”

3. §

A Rendelet 53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó az összkomfortos, komfortos és félkomfortos lakást – az 53. § (2) bekezdésében meghatározottak, valamint egyedi képviselő-testületi döntés kivételével – a bérbeadó által lefolytatott pályázati eljárást követően természetes személynek adja bérbe.”

4. §

A Rendelet 54/A. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó jogosult a bérlő részére legfeljebb 1 évre részletfizetési lehetőséget biztosítani az óvadék megfizetésére. Részletfizetés abban az esetben adható, amennyiben a bérlő rendelkezik a mindenkor érvényes kötelező minimálbér nettó összegével megegyező havi jövedelemmel.”

5. §

A Rendelet 54/A. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Az óvadék elszámolására a bérbeadó a leadást követő 45 napon belül köteles a szükséges intézkedést megtenni.”

6. §

A Rendelet 57. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A bérbeadó a már nyilvántartásba vett lakásigénylés törlését rendeli el, ha az igénylő:

- a) a bérbeadót az igényjogosultságot érintő adatok körében megtévesztette,
- b) a bérbeadó felhívására a felhívásban megadott határidőn belül az igénylés elbíráláshoz szükséges adatokat nem igazolja, a kért iratokat nem csatolja,
- c) a bérbeadó olyan bejelentési kötelezettség alá eső változásról szerez tudomást, amelyet az igénylő nem jelentett be és a bejelentés elmulasztása számára lényeges előnnyel jár,
- d) nem rendelkezik Ózd városban bejelentett lakóhellyel,
- e) bizonyíthatóan valótlan adatokat közölt,
- f) a felajánlott lakást nem fogadja el,
- g) bizonyíthatóan önkormányzati tulajdonú bérlakást megrongált vagy abban kárt okozott,
- h) új lakcímét nem jelenti be,
- i) a bérbeadó felhívására a megadott határidőn belül nem nyilatkozik.”

7. §

A Rendelet 61. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„61. §

A 2002. január 29. előtt befizetett óvadék összege abban az esetben kerülhet visszafizetésre a bérlő részére a bérleti szerződés megszűnése után, amennyiben a bérbeadó felé tartozása nincs és a bérleményt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadta; a bérlő bérleményét a Képviselő-testület döntése alapján megvásárolta és a bérlettel összefüggő tartozása nincs. Amennyiben az óvadék összege nem fedezi a lakás vagy helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozásának költségeit, a többletköltséget a bérlő köteles viselni. Az óvadék elszámolására a bérbeadó a leadást követő 45 napon belül köteles a szükséges intézkedést megtenni.”

8. §

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

9. §

- (1) Ez a rendelet 2013. január 1-jén lép hatályba és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.
- (2) Hatályát veszti a szennyvízcsatorna hálózatra történő bekötéshez kapcsolódó közműfejlesztési hozzájárulásról szóló 11/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet.

Dr. Almási Csaba
jegyző

Fürjes Pál
polgármester

1. melléklet
a .../....(....) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 19/2004.(IV.15.) önkormányzati rendelethez”

Az önkormányzati bérlakások lakbéréen felül nyújtott különszolgáltatások és egyéb szolgáltatások 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	1.500,- Ft

- 2.) Az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlan bérlője (használója) Ózd Város Önkormányzatának a köztisztasággal és a települési szilárd hulladékkal összefüggő tevékenységéről szóló 31/2011.(XII.23.) rendeletében foglaltak szerint 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 Bolyki Tamás út 15. szám alatti épület közszolgáltatási díja (lépcsőház világítás, fűtés): 135,- Ft/m²/hó.

- 5.) 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/vagy érvényes szolgáltatási szerződéssel, ott a vízdíj különbözet létszámarányosan kerül felosztásra. Az alvízmérő órák előírt időszakonkénti hitelesítése a bérlő kötelessége.

- 6.) A kéménnyel ellátott ingatlan bérlője (használója) köteles az ingatlanra vonatkozó kéményseprési díj m² arányos részét megfizetni.”

Általános indokolás

A rendelettel pontosításra, kiegészítésre kerülnek az egyes rendelkezések, melyek korábban nem, vagy nem egyértelműen kerültek meghatározásra.

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 rendeletben szabályozásra kerül, hogy önkormányzati lakás igénybevételéhez szükséges a közszolgáltatásokra vonatkozó szerződéseket megkötni és a lakás fenntartási költségeit megfizetni. A szolgáltatóknak korábban közvetlenül megfizetett szolgáltatási díjakon túl a bérlő köteles a társasházi, lakásszövetkezeti épületekben megállapított közös költség üzemeltetési költségrészét közvetlenül a társasházak, lakásszövetkezetek részére megfizetni.

2. §-hoz

Az óvadék elszámolásának határideje a leadás, adásvételi szerződés, illetve bérleti jog átruházás napját követő 45. nap, mivel sok esetben egyes költségek a korábbi 15 napos elszámolási határidőn túl jelentkeztek.

3. §-hoz

A rendeletben kiegészítésre kerül, hogy önkormányzati bérlakásnak csak természetes személy lehet a bérlője, tekintettel arra, hogy a szükséges jövedelemigazolással csak magánszemélyek rendelkezhetnek.

4-5. §-hoz

Az egységes értelmezés szempontjából pontosításra kerül, hogy óvadékra részletfizetési lehetőséget csak az kaphat, aki a minimálbér nettó összegének megfelelő havi jövedelemmel rendelkezik.

6. §-hoz

Korábban nem került szabályozásra, hogy az öregek házára vonatkozó névjegyzékből való törlés milyen esetekben lehetséges, ezt a hiányosságot pótolja ez a szakasz.

7. §-hoz

Az óvadék elszámolásának határideje a leadás, adásvételi szerződés, illetve bérleti jog átruházás napját követő 45. nap, mivel sok esetben egyes költségek a korábbi 15 napos elszámolási határidőn túl jelentkeztek.

8. §-hoz

A rendelet melléklete tartalmazza a lakbéren felüli különszolgáltatások és egyéb szolgáltatások díjait. A takarítási díj összegét a ténylegesen felmerült takarítási díjhoz kívánjuk közelíteni. Érvényét veszti a melléklet társasházi közös költség üzemeltetési részének 60 %-os mértékű megfizetése, mivel a Rendelet 12. § (7) bekezdésének értelmében a közös költség üzemeltetési költségrészét a bérlő közvetlenül a társasházak, lakásszövetkezetek részére fizeti meg. Az üzemeltetési költség olyan kiadásokból tevődik össze, mely a társasházi épület közös tulajdonú részeinek üzemeltetéséből, fenntartásából ered (lépcsőházi világítás, fűtés, szemétszállítás, lifthasználat stb.), így ennek megfizetése a bérlő kötelessége. Érvényét veszti a különszolgáltatási költség legkisebb és legnagyobb összegének meghatározása, mivel a bérlő kötelessége a lakás használatával kapcsolatban felmerült tényleges költségek megfizetése. Szabályozásra került a kéményseprési díj megfizetésének módja.

9. §

A rendelet 9. §-a a hatálybalépésről rendelkezik. Rendelkezik továbbá a szennyvízcsatorna hálózatra történő bekötéshez kapcsolódó közműfejlesztési hozzájárulásról szóló 11/2012.(V.18.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.