

**FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Képviselő-testülete**

<b>Ügyiratszám:</b> 3389-1/2024.	<b>Tárgy:</b> Tervezet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról.	
<b>Előterjesztő:</b> Szarka Tamás polgármester	<b>Véleményezésre megkapta:</b> Ügyrendi és Klímavédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság	
<b>Előterjesztést készítette:</b> dr. Kakas Zoltán		
<b>Egyeztetve belső szervezeti egységekkel:</b>		
Hatósági Osztály (2024. május 8.)	dr. Kakas Zoltán osztályvezető	
Gazdálkodási Osztály (2024. május 8.)	Leskóné Spisák Erika osztályvezető	
Szervezési Osztály (2024. május 8.)	Vanyó Zsanett polgármesteri referens	
<b>Az előterjesztés a jogszabályi feltételeknek megfelel:</b>		
dr. Ispán Csilla jegyző (2024. május 8.)	aláírás	
A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/> - <input checked="" type="checkbox"/> X	többség szükséges
Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni	<input checked="" type="checkbox"/> X	
Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni	<input type="checkbox"/> -	
Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható	<input type="checkbox"/> - <b>Indoka:</b>	
Melléklet a rendelettervezethez/határozati javaslatához:	<input type="checkbox"/> 2	
Melléklet az előterjesztéshez:	<input type="checkbox"/> -	
<b>Személyes érintettségét előre bejelentette:</b>	- önkormányzati képviselő	
Az előterjesztés a Képviselő-testület munkaterv szerinti készült.	<input checked="" type="checkbox"/> X	rendkívüli <input type="checkbox"/> - ülésére

**Tervezet**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Közel egy éve került megalkotásra az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet).

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 21-22. §-a alapján jegyző folyamatosan figyelemmel kíséri a feladatkörébe tartozó jogszabályok - önkormányzati rendeletek - hatályosulását, valamint összeveti a szabályozás megalkotása idején várt hatásokat a tényleges hatásokkal, szükség szerint, többek között alkalmazási nehézség esetén javaslatot tesz a jogszabály módosítására.

A jogszabály hatályba lépése óta a Rendelet alapján kezdeményezett és lefolytatott eljárások során felmerültek alkalmazási nehézségek, ellentmondásos rendelkezésre is fény derült. Ilyen különösen, a Rendelet 22. § (5) bekezdése, amely a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díját konkrét összegben rögzíti, viszont az ilyen lakásokra kiírt pályázat azzal a feltétellel került megfogalmazásra, hogy nyertesét a legmagasabb bérleti díjat megajánló fél személyében kell megállapítani. Ezen esetekben kevés az esély, hogy a megajánlott díj megegyezzen a rendeletben meghatározott összeggel, ezért javaslom a szabályozás módosítását akként, hogy a Rendelet e szakasza a legkisebb elfogadható összeget jelölje meg.

A Rendelet áttekintése során megállapításra került továbbá, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevételére a Rendelet által megjelölt 3. melléklet pályázati adatlapja a célnak nem megfelelő, mivel az eleve lakás bérbevételére alkalmazható, és tartalma is a lakások piaci alapú bérbeadásához szükséges adatoknak ad helyet, amelyek a helyiségbérlés esetén nem relevánsak, ezzel szemben szükségesnek ítélt tartalmi elemek nem szerepelnek benne. Tekintettel erre, a tervezet a jogszabálynak új 5. melléklettel való kiegészítését javasolja.

Felmerült továbbá, hogy a Rendelet 1. melléklete nem tartalmazza az Egészségház elmúlt évben megürült volt ügyeleti helyiségcsoportját és a Szent István u. 28. sz. alatti lakóház, udvar ingatlant. A helyiségek és a lakóház kihasználatlanul állnak, ezért a tervezet a melléklet helyett az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendeletre (a továbbiakban: Vagyonrendelet) való hivatkozást javasolja, amely felöleli az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi ingatlant.

A Rendelet összevetése a Vagyonrendelettel szintén ellentmondásokat tárt fel, ugyanis a két rendelet egyes rendelkezései kollízióban állnak egymással, amelyek feloldása szükséges.

A Vagyonrendelet 28. § (1) bekezdése alapján az intézmények (GAMESZ és Önkormányzati Hivatal) használatába adott vagyontárgyak üzemeltetéséért, karbantartásáért, az állagmegóvásért az intézmény vezetője felel a költségvetési előirányzat keretein belül. A (2) bekezdés szerint a vagyongazdálkodó szervezetek a kezelésükbe adott korlátozottan forgalomképes és forgalomképes vagyontárgyakat – amennyiben az alapfeladat ellátásához nélkülözhető és a feladat ellátását nem veszélyezteti – **bérbeadás útján hasznosíthatják**. A (3) bekezdés szerint az egy évnél hosszabb időre történő bérbeadáshoz a Pénzügyi Bizottság előzetes véleménye szükséges, **kivéve** a 7/2008. (III. 28.) számú önkormányzati rendelet (régii lakásrendelet) hatálya alá tartozó **lakások és helyiségek bérbeadását**.

A volt GAMESZ, jelenleg Felsőzsolcai Városüzemeltető Központ kezelésébe tartozó korlátozottan forgalomképes (bérbeadható) vagyontárgyakat a Vagyonrendelet 26. § (2) bekezdése sorolja fel, és többek között ide tartoznak az önkormányzati bér- és szolgálati lakások, az Egészségház, a Rendezvények háza és a Vállalkozás Segítő központ is. Ezek egységes kezelése, a vonatkozó szabályok kialakítása és alkalmazása gazdálkodási szempontból is célszerű, az átláthatóság és az egyszerűség jegyében.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény rendelkezéseinek is megfelel a módosítási javaslat, mivel az értelmező rendelkezései között megjelölt fogalmak azzal nem ellenkeznek.

A *működtetés*: a nemzeti vagyon birtoklásából, használatából, hasznai szedéséből, a nemzeti vagyon fenntartásából és üzemeltetéséből álló tevékenységek együttese, amely – jogszabály vagy szerződés alapján – a nemzeti vagyon **felújítására, fejlesztésére, a birtoklásának, használatának, hasznai szedése jogának továbbengedésére** is kiterjedhet;

A *tulajdonosi joggyakorló*: aki a nemzeti vagyon felett az államot vagy a **helyi önkormányzatot megillető tulajdonosi jogok és kötelezettségek összességének gyakorlására jogosult**;

A *vagyonkezelő*: a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyon tekintetében a helyi önkormányzat, nemzetiségi önkormányzat, helyi vagy nemzetiségi önkormányzati társulás, valamint **ezek fenntartása vagy irányítása alá tartozó intézmény, költségvetési szerv** lehet.

A hatályos Rendelet a lakásokról és az egyes nem lakás céljára szolgáló helyiségről eltérő szabályozást vezetett be a Vagyonrendelethez képest. A bérlőkijelölés kérdését például a Képviselő-testület hatáskörébe helyezte, amely hosszadalmas és bonyolultabb eljárást eredményezett a korábbiakhoz viszonyítva, előrevetítve annak a lehetőségét is, hogy adott helyzetben - a nyári rendes ülés nélküli időszakban lejáró bérleti jogviszony esetén - a lakásbérlet folytatását lehetetlenítheti el. A korábban hatályos, 2023. júniusa előtti szabályozás a Lakástörvény számos módosítására tekintettel felülvizsgálatra szorult, azonban az új Rendelet nem minden szempontból nyújtja a jogalkotás céljának elérését, és nem bizonyult ellentmondásmentesnek sem.

A Képviselő-testület a közvagyon hasznosítási követelménynek nem feltétlenül az egyedi ügyekben való eljárással tesz eleget, mivel jogosítványait helyi jogszabályalkotással, illetve kötelező érvényű határozatok útján érvényesíti. A bérbeadásra kijelölt lakások és egyéb helyiségek száma évente alacsony, a piaci alapon pályáztatott lakások vagy helyiségek bérbeadása során a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó nyeri el a jogosultságot, így az ajánlatoknak a Városüzemeltető Központ általi rangsorolása egyben el is dönti a pályázat végeredményét. Az azt követő képviselő-testületi döntés során nincs lehetőség további mérlegelésre, csupán formális eljárást és döntéshozatalt - ezzel határidő csúszást - generál. Ugyancsak plusz és formális eljárásra kötelezi a jelenlegi szabályozás a Képviselő-testületet, amennyiben a szociális, vagy költségalapú (közérdekű feladat megvalósítása célú) bérleti jogviszony iránt csupán egy kérelem kerül benyújtásra, mint az az elmúlt időszakban előfordult esetek során történt. Ezt egyszerűsítő módosításokat is tartalmaz az előterjesztés, valamint a 4. melléklet beiktatásával lehetővé teszi a rangsor felállításának tárgyilagos szempontrendszerét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelettervezetet megtárgyalni és elfogadni szíveskedjen.

Felsőzsolca, 2024. május 3.



## TERVEZET

### Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2024. (....) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2022. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 22. § (4) bekezdés a) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Ügyrendi és Klímavédelmi Bizottság, a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2022. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 22. § (2) bekezdés b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A rendelet hatálya a Felsőzsolca Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat vagyongazdálkodásáról szóló 11/2022. (II. 24.) önkormányzati rendeletében szereplő lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki.”

(2) A Lakásrendelet 1. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A rendelet hatálya alá tartozó lakások és helyiségek tekintetében az elővásárlási joggal érintett és azzal nem érintett lakások és helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséről, valamint a vevő kiválasztásáról Felsőzsolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) dönt. A lakásokat és helyiségeket érintő - kérelem vagy pályázat alapján történő - bérlő kiválasztási jogot az önkormányzati ingatlanvagyon kezelését ellátó Felsőzsolcai Városüzemeltető Központ (a továbbiakban: Városüzemeltető Központ) gyakorolja.”

(3) A Lakásrendelet 1. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) A Városüzemeltető Központ látja el:

1. a lakások és helyiségek fenntartásával, karbantartásával, felújításával, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételével,
2. a lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díja és külön szolgáltatás díja beszedésével és nyilvántartásával,
3. az óvadékfizetési kötelezettség teljesítésével, visszafizetésével és nyilvántartásával,
4. a bérlemény-ellenőrzéssel és nyilvántartásával,
5. a bérlő tartozásával és annak nyilvántartásával,

6. a lakás- vagy helyiségbérleti kérelmek és pályázatok kiírásával, elbírálásával,
7. a bérleti szerződés megkötésével,
8. a lakás vagy helyiség elidegenítésére irányuló kérelmek, pályázatok befogadásával, döntésre előkészítésével,
9. a versenytárgyalás lebonyolításával,
10. a lakásban bérlőként, albérlőként, befogadottként lakók nyilvántartásával kapcsolatos bérbeadói feladatokat és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban.”

## 2. §

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

„(4) A bérlő a bérleti szerződés megszűnését megelőzően legalább 60 nappal korábban írásban benyújtott kérelmére az önkormányzati lakás a bérleti jogviszony megszűnését követően

- a) szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén újabb egy év,
- b) költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás esetén újabb két év határozott időtartamra adható bérbe, amennyiben a bérbeadás feltételei továbbra is fennállnak, és a bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, közüzemi díjtartozása – társasház esetén közös költség – tartozása nincs, vagy a fennálló tartozás esetén a kérelem benyújtását megelőzően a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti. A fizetési kötelezettségek teljesítését igazoló dokumentumokat a kérelemhez csatolni kell.”

## 3. §

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

„(1) A beérkezett kérelmeket a Városüzemeltető Központ a beérkezést követő 15 napon belül megvizsgálja, a 4. melléklet alapján rangsorolja, a rangsor szerint a bérlő személyét kijelöli.”

## 4. §

A Lakásrendelet 10. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Költségelven önkormányzati lakás bérbeadása kérelemre történik. A beérkezett kérelmet a Városüzemeltető Központ a beérkezést követő 15 napon belül megvizsgálja és több beérkezett kérelem esetén rangsorolja, a rangsor alapján - egy kérelem esetén a nélkül - a bérlő személyét kijelöli.”

## 5. §

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

„(2) A közérdekű feladatok megvalósítása érdekében bérbe adott lakásra vonatkozó bérleti jogviszony az (1) bekezdésben meghatározott intézménynél, gazdasági társaságnál fennálló jogviszony, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszony idejére, de legfeljebb négy évre szól, amelyet a bérlő kérelmére a bérleti jogviszony megszűnését megelőzően legalább 30 nappal korábban írásban – személyesen, postai úton, vagy az elektronikus ügyintézés és a bizalmi szolgáltatások általános szabályairól szóló 2015. évi CCXXII. törvényben meghatározott elektronikus úton – benyújtott kérelmére két évvel meghosszabbítható, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésből eredő kötelezettségeit maradéktalanul teljesítette, közüzemi díjtartozása nincs, vagy fennálló tartozás esetén a kérelem benyújtását megelőzően a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kötött és az abban foglaltakat maradéktalanul teljesíti.”

## 6. §

(1) A Lakásrendelet 14. § (1) bekezdés 12. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:)*

„12. a lakásra megállapított legalacsonyabb lakbért,”

(2) A Lakásrendelet 14. § (1) bekezdés 16. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:)*

„16. az értékelés szempontrendszerét és tájékoztatást, hogy a pályázatot elsősorban az nyeri meg, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díjra tesz ajánlatot,”

(3) A Lakásrendelet 14. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) Az érvényes pályázatokat a Városüzemeltető Központ a pályázatok bontásakor a pályázati felhívásban közzétett - 4. melléklet szerinti - értékelési szempontok alapján pontszám szerint sorrendbe állítja, és megállapítja a pályázat eredményét. A pályázat eredményét 10 munkanapra a 13. § (3) bekezdés szerinti módon közzéteszi.”

## 7. §

A Lakásrendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### „15. §

(1) A Városüzemeltető Központ az eredmény közzétételét követő 5 napon belül értesíti a pályázókat a pályázat eredményéről, és felhívja a nyertest 10 napos határidő megjelölésével az óvadék megfizetésére és a rendeletben szabályozottak szerinti bérleti szerződés megkötésére.

(2) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül - az Ltv. 29. § (5) bekezdésében felsorolt esetek kivételével - nem cserélheti el.”

## 8. §

A Lakásrendelet 30. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A szerződésben meghatározott idő lejáratá előtt is megszűnik a lakásbérleti jogviszony:)*

„c) a bérleti szerződés Városüzemeltető Központ általi felmondásával.”

## 9. §

(1) A Lakásrendelet 39. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázati eljáráson az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, valamint akinek adó-, közüzemi-, és egyéb tartozása nincs.”

(2) A Lakásrendelet 39. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Amennyiben a 37. § (2) bekezdése alapján a helyiség pályázaton kívül kerül bérbeadásra, óvadékot nem kell fizetni.”

## 10. §

- (1) A Lakásrendelet az 1. melléklet szerinti 4. melléklettel egészül ki.
- (2) A Lakásrendelet a 2. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

## 11. §

### A Lakásrendelet

1. 3. § (1) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
2. 3. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
3. 7. § (2) bekezdésében a „GAMESZ-hoz” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ-hoz” szöveg,
4. 8. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
5. 9. § (1) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
6. 10. § (2) bekezdésében a „GAMESZ-hoz” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ-hoz” szöveg,
7. 13. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
8. 14. § (7) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg és a „GAMESZ-t” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központot” szöveg,
9. 19. § (5) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
10. 19. § (7) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
11. 19. § (12) bekezdésében a „GAMESZ-t” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központot” szöveg,
12. 20. § (3) bekezdésében a „GAMESZ-nek” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központnak” szöveg,
13. 20. § (4) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
14. 20. § (5) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
15. 21. §-ában a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
16. 22. § (5) bekezdés nyitó szövegrészében a „lakbér mértéke” szövegrész helyébe a „lakbér legalacsonyabb mértéke” szöveg,
17. 32. § (1) bekezdés nyitó szövegrészében a „Képviselő-testület” szövegrész helyébe a „bérbeadó” szöveg,
18. 33. § (1) bekezdésében a „Képviselő-testület a GAMESZ jelzése alapján a” szövegrész helyébe a „bérbeadó a” szöveg,
19. 33. § (3) bekezdésében a „Képviselő-testületi” szövegrész helyébe az „a Városüzemeltető Központ” szöveg,
20. 33. § (4) bekezdésében a „Képviselő-testület” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
21. 37. § (4) bekezdésében a „Képviselő-testület” szövegrész helyébe a „bérbeadó” szöveg,
22. 38. § (3) bekezdésében az „A 3. melléklet” szövegrész helyébe az „Az 5. melléklet” szöveg és a „GAMESZ-hoz” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ-hoz” szöveg,

23. 41. § (1) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  24. 45. § (2) bekezdésében a „GAMESZ-t” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központot” szöveg,
  25. 46. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  26. 52. § (4) bekezdésében a „GAMESZ-nál” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központnál” szöveg,
  27. 55. § (1) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  28. 55. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  29. 56. § (3) bekezdés a) pontjában a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Felsőzsolcai Városüzemeltető Központ” szöveg,
  30. 57. § (4) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  31. 64. § (3) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg,
  32. 65. § (1) bekezdésében a „GAMESZ” szövegrész helyébe a „Városüzemeltető Központ” szöveg
- lép.

## 12. §

Hatályát veszti A Lakásrendelet

- a) 3. § (5) bekezdése,
- b) 1. melléklete.

## 13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**dr. Ispán Csilla**  
jegyző

**Szarka Tamás**  
polgármester



1. melléklet a .../2024. (V. ...) önkormányzati rendelethez  
 „4. melléklet a 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelethez.

### A lakásbérleti kérelmek/pályázatok értékelési szempontjai

#### 1. Szociális alapú bérlet

	A	B
	Értékelési szempontok	Pontszám
1	Pályázóval együtt költöző 3 év alatti, vagy tankötelezettségét teljesítő kiskorú, vagy nappali tanulmányokat folytató nagykorú gyermek esetén, gyermekeként (Max. 15 pont)	5
2	Gyermekeit egyedül nevelő szülő	5
3	Pályázó, vagy az együtt költözők valamelyike fogyatékkal élő	5
4	Felsőzsolcai bejelentett lakóhely 5 évtől kevesebb	3
5	Felsőzsolcai bejelentett lakóhely 5 évtől több	5
6	Legalább 2 éves folyamatos munkaviszony	3
7	Pályázó öregségi nyugdíjas	3
8	Korábbi önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszonya 5 éven belül felmondással megszűnt.	-10

#### 2. Költségelví bérlet

	A	B
	Értékelési szempontok	Pontszám
1	A háztartás egy főre jutó jövedelme: kevesebb mint 100.000 Ft	8
2	A háztartás egy főre jutó jövedelme: magasabb mint 100.000 Ft	6
3	Egyedülálló nettó jövedelme: kevesebb mint 100.000 Ft	8
4	Egyedülálló nettó jövedelme: magasabb mint 100.000 Ft	6
5	Legalább 3 éves folyamatos munkaviszony	5
6	Pályázó öregségi nyugdíjas	6
7	Felsőzsolcai bejelentett lakóhely 5 évtől több	5
8	Gyermekeit egyedül nevelő szülő	5
9	Pályázó, vagy az együtt költözők valamelyike fogyatékkal élő	8

### 3. Piaci alapú bérlet

	A	B
	Értékelési szempontok	Pontszám
1	Legmagasabb vállalt bérleti díj	15
2	Második legmagasabb vállalt bérleti díj	10

A vállalt bérleti díjak azonossága esetén a következő szempontokat kell még alkalmazni:

3	A háztartás egy főre jutó jövedelme: kevesebb mint 100.000 Ft	6
4	A háztartás egy főre jutó jövedelme: 100.000-150.000 Ft	7
5	A háztartás egy főre jutó jövedelme: magasabb mint 150.000 Ft	8
6	Egyedülálló nettó jövedelme: kevesebb mint 200.000 Ft	6
7	Egyedülálló nettó jövedelme: magasabb mint 200.000 Ft	8
8	Legalább 3 éves folyamatos munkaviszony	5
9	Pályázó öregségi nyugdíjas	6
10	Felsőzsolcai bejelentett lakóhely 5 évtől több	5
11	Gyermekeit egyedül nevelő szülő	5
12	Pályázó, vagy az együtt költözők valamelyike fogyatékkal élő	8

2. melléklet a .../2024. (V. ...) önkormányzati rendelethez  
„5. melléklet a 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelethez.

PÁLYÁZATI ADATLAP  
önkormányzati helyiség bérbevételéhez

**1. A megpályázott ingatlan címe, adatai:**

	Cím	Alapterület	Felszereltségi állapot	Közművesítettsége	Rendeltetése
1.					

**2. A pályázó(k) adatai:**

	Pályázó I.	Pályázó II.
Név/Cégnév		
Lakcím/Székhely		
Kérelmező születési név		
Cég képviselő neve		
Kérelmező anyja neve		
Születési helye és ideje		
Állampolgárság		
Személyazonosító ig. szám		
Cégjegyzékszám		
Adóazonosító/Adószám		
Bankszámlaszám		
Telefonszám		
Email cím		

Jelen pályázat tárgyát képező ingatlanban .....  
 ..... tevékenységet tervezek folytatni.

A	tevékenység	rövid	ismertetése:
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Alulírott  
 (név).....(képviselő).....

Székhely/Telephely:  
 .....

pályázatot nyújtok be a Felsőzsolca Város Önkormányzata - Felsőzsolcai Városüzemeltető Központ által közzétett pályázati hirdetményben szereplő 1. pontban körülírt önkormányzati tulajdonú ingatlan helyiségcsoport határozott idejű ..... (év) (max. 5 év jelölhető) bérbevételére.

Tudomással bírok arról, hogy a pályázat nyertese a legmagasabb havi bérleti díjat (HUF) ajánló pályázó lesz. Ennek ismeretében az általam tett ajánlat:

.....Ft/hó, azaz ..... forint/hó.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy tartozásom az Önkormányzat, illetve a Magyar Állam felé nincs. Társas vállalkozás esetén csőd- vagy felszámolási eljárás a cég ellen nem indult.

Cég esetén nyilatkozom, hogy átlátható szervezetnek minősülök.

A pályázati hirdetményben megjelölt valamennyi feltételt és az óvadék fizetési kötelezettséget elfogadom, csatolom a feltételek között megjelölt mellékleteket, és kérem, hogy az ingatlant a bérleti jog elnyerése esetén részemre a pályázati kiírásban meghatározott, illetve az általam megjelölt időtartamra bérbe adni szíveskedjen.

Kelt, .....

.....  
 pályázó aláírása  
 (cég, vagy egyéb szervezet esetén képviseletre  
 jogosult személy aláírása)

## **Általános indokolás**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzat által bérebeadható lakások bérebeadásának szabályait a különböző bérleti típusoknak megfelelően. E mellett szabályozza az értékesítésre történő kijelölés és az értékesítés lebonyolításának feltételeit, valamint rendelkezik a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbevételeinek lehetőségéről és elidegenítéséről is.

A megalkotott jogszabály hatálybalépése, 2023. június 20-a óta eltelt időszakban a rendelkezések alkalmazása során felmerült néhány ellentmondás és hiányosság a Rendeletet illetően, amelyek célszerűségi és jogszerűségi okokból is korrekcióra szorulnak. E felülvizsgálat keretében kerülhet kielégítésre annak igénye is, hogy a Rendelet egyik címzettjének névváltozása is átvezetésre kerüljön. Az Önkormányzat vagyonkezelő szervének (GAMESZ) új neve Felsőzsolcai Városüzemeltető Központ (a továbbiakban: Városüzemeltető Központ) lett.

A módosítást követően a bérebeadói jogosultság mind a lakások, mind a helyiségek vonatkozásában is visszakerül a Városüzemeltető Központ tevékenységi körébe, amely korábban is így működött, és egyúttal párhuzamba kerül a 2022. február 25-től hatályban lévő Vagyonrendelettel. Ennek megfelelően a tervezet több szakasza is módosul, illetve kiegészítésre kerül a Rendelet két új melléklettel, amelynek hiányában a rendelet számos rendelkezése alkalmazhatatlannak bizonyult.

## **Részletes indokolás**

### **Az 1. §-hoz**

A rendelet tárgyi hatályát módosítja., az egyes tulajdonosi jogok gyakorlásának megosztásáról rendelkezik, és a Városüzemeltető Központ feladatkörét módosítja.

### **A 2. §-hoz**

A bérleti jogviszony időtartama meghosszabbításának szabályait módosítja.

### **A 3-4. §-hoz**

A rangsor meghatározásának feltételeit pontosítja.

### **A 5. §-hoz**

A közérdekű feladatellátó személy esetében meghatározott bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítási szabályait módosítja.

**A 6. §-hoz**

A pályázati felhívással kapcsolatos részletszabályokat módosítja.

**A 7. §-hoz**

A lakáspályázatok eredményének megállapítására vonatkozó szabályokat módosítja.

**A 8-9. §-hoz**

Technikai jellegű szövegpontosításokat tartalmaz.

**A 10. §-hoz**

Az alaprendelet 4-5. mellékleteinek bevezetéséről rendelkezik.

**A 11. §-hoz**

Technikai jellegű szövegcsérés módosításokat tartalmaz.

**A 12. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**A 13. §-hoz**

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik

**Az 1. melléklethez**

Az alaprendelet 4. mellékletének tartalmát határozza meg.

**A 2. melléklethez**

Az alaprendelet 5. mellékletének tartalmát határozza meg.

Felsőzsolca, 2024. május 3.

**Szarka Tamás**  
**polgármester**

## Hatásvizsgálati lap

**FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**  
**...../2024. (.....) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről**  
**és elidegenítésének szabályairól szóló 11/2023. (VI. 19.) önkormányzati rendelet**  
**módosításáról**

### Tájékoztatás a jegyző előzetes hatásvizsgálatának eredményéről

- I. Várható társadalmi hatások**  
Az alaprendelet is szűk kört érint, annak módosításától széles réteg életviszonyát befolyásoló társadalmi hatás nem várható.
- II. Várható gazdasági, költségvetési hatások**  
A rendeletmódosítás az Önkormányzat költségvetésére nincs hatással.
- III. Várható környezeti hatások**  
A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nem jellemző.
- IV. Várható egészségi következmények**  
A rendeletmódosítás közvetlen egészségi következményekkel nem jár.
- V. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**  
A rendeletmódosítás az érintetteknel adminisztrációs többletterhet nem jelent.
- VI. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**  
Az alaprendelet felülvizsgálatát magasabb szintű jogszabály írja elő. A módosítás célja a szükséges és indokolt módosítások bevezetése, hiányosságok pótlása.
- VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**  
A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.
- VIII. A rendeletben foglalt adatok kezelése a Felsőzsolcai Polgármesteri Hivatal B07 Információbiztonsági Szabályzatában foglaltak betartásán túl külön adminisztrációs terhet nem jelent.**

Felsőzsolca, 2024. május 3.

