

FELSŐZSOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
12/2024. (V. 15.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETE
AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK ÉS HELYSÉGEK
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 vagyonáról és a vagyongazdálkodásról 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 előirt 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” 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” 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 szövegrészeiben a „laktér mértéke” szövegrész helyébe a „laktér legalacsonyabb mértéke” szöveg,
17. 32. § (1) bekezdés nyitó szövegrészeiben 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” 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 s.k.
jegyző

Szarka Tamás s. k.
polgármester

1. melléklet a 12/2024. (V. 15.) 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, gyermekenként (Max. 15 pont)	5
2	Gyermekét 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	Gyermekét 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 12/2024. (V. 15.) 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 képviselőre
 jogosult személy aláírása)