



ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2023. június 29-ei soros ülésére

Tárgy:

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)

Előterjesztő:


.....
Manninger Jenő Vilmos
polgármester

Törvényességi ellenjegyzés:



.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést összeállította:


.....
dr. Orosz Márta
igazgatási csoportvezető
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Az előterjesztést jóváhagyta:


.....
Dr. Varga Éva
osztályvezető
Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely városban az önkormányzati tulajdonú lakások bérletének rendszerét Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) határozza meg.

I.

A Rendelet 36. § (4) bekezdése szerint:

„A társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői a külön jogszabályok szerint a közös költség üzemeltetési részét kötelesek fizetni a társasház közös képviselőjének.”

A jelenlegi szabályozással nincs egyértelműen meghatározva, hogy a társasházak esetében mely tételek tartoznak a „közös költség üzemeltetési részébe”, azaz a lakbéren felül fizetendő külön szolgáltatások körébe. A társasházakban lévő lakások vonatkozásában a társasházon keresztül biztosított külön szolgáltatások díját közvetlenül a társasház felé kell a bérlőnek kiegyenlítenie. Javaslom, hogy a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft., mint ingatlankezelő által benyújtott módosítási tervezetének (1. sz. melléklet) megfelelően a Rendeletben kerüljenek felsorolásra a bérlőt terhelő külön szolgáltatások típusai, az alábbiak szerint:

- közös helyiségek megvilágítása
- felvonó használati díj, beleértve a távfelügyeleti díjat
- felvonó karbantartási díja
- háztartási hulladékszállítási díj
- víz- és csatornadíj (kivétel: egyéni közüzemi szerződés esetén)
- bekötési főmérő és alórák között fennálló víz – és csatornadíj különbözet
- kéményseprési díj
- közös helyiségek takarítási díja
- rovarirtás díja
- költségosztók költsége, annak leolvasási díja
- kamera üzemeltetési díja (távfelügyelet)
- bankköltség és postaköltség
- osztatlan közös tulajdon karbantartása, hibaelhárítás (csőtörés, dugulás, villanyégők cseréje, falfestés, postaládák javítása és cseréje, bejárati ajtók zárainak javítása, cseréje és kapcsolódó kulcsmásolás)

II.

Javaslom továbbá a Keszthely, Kossuth Lajos utca 41. fszt. 1. szám alatti társasházi önkormányzati lakást helyiségbérleménnyé minősíteni. Az önkormányzat gazdasági érdekeinek jobb érvényesíthetősége érdekében az épület elbontásáig, valamint a terület más célú hasznosításáig bérbeadás útján történő hasznosítás indokolt. Fentieknek megfelelően a Keszthely, Kossuth Lajos utca 41. fszt. 1. szám alatti ingatlan törlésre kerül a Rendelet 7. melléklet „Piaci alapon bérbeadható lakásbérlemények” felsorolásából.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjenek. A rendelet-tervezethez tartozó előzetes hatásvizsgálat az előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.

Határozati javaslat
...../2023. (VI. 29.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosítása (rendelettervezet)” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltak alapján egyetért az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet módosításával és a képviselő-testület Keszthely Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33.§ (3) bekezdése alapján felkéri a polgármestert, hogy a rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal
Felelős: Manninger Jenő polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Varga Éva osztályvezető)

Keszthely, 2023. június 8.

Manninger Jenő
polgármester

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../.... (...) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló
32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 107. §-ában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.) 54. § (1), (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el.

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 36. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Társasházakban lévő lakások vonatkozásában a bérlő köteles - társasházon keresztül biztosított - külön szolgáltatások díját közvetlenül a társasház felé maradéktalanul kiegyenlíteni közgyűlési határozatban foglalt módon és határidőben. Külön szolgáltatások típusai különösen (egy-egy társasházakban azok egyediségére tekintettel különböző):

- a) közös helyiségek megvilágítása
- b) felvonó használati díj, beleértve a távfelügyeleti díjat
- c) felvonó karbantartási díja
- d) háztartási hulladékszállítási díj
- e) víz- és csatornadíj (kivétel: egyéni közüzemi szerződés esetén)
- f) bekötési főmérő és alórák között fennálló víz - és csatornadíj különbözet
- g) kéményseprési díj
- h) közös helyiségek takarítási díja
- i) rovarirtás díja
- j) költségosztók költsége, annak leolvasási díja
- k) kamera üzemeltetési díja (távfelügyelet)
- l) bankköltség és postaköltség
- m) osztatlan közös tulajdon karbantartása, hibaelhárítás (csőtörés, dugulás, villanyégők cseréje, falfestés, postaládák javítása és cseréje, bejárati ajtók zárainak javítása, cseréje és kapcsolódó kulcsmásolás)”

2. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelet 7. melléklet 1.56. pontja.

3. §

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

Manninger Jenő
polgármester

Dr. Gábor Hajnalka
jegyző

Általános indokolás

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérlői által fizetendő külön szolgáltatások típusainak meghatározása szükséges a későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében. A módosítás elősegíti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások külön szolgáltatási díjainak problémamentes kiegyenlítését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérlői által fizetendő külön szolgáltatások korábban nem kerültek rögzítésre a jogszabályban. Az egyes társasházakban eltérő szabályozás lehet érvényben, ezért indokolt a felsorolás felvétele a rendelkezések közé. A módosítás elősegíti az önkormányzati tulajdonban lévő lakások külön szolgáltatási díjainak problémamentes kiegyenlítését.

A 2. §-hoz

Az önkormányzat gazdasági érdekeinek jobb érvényesíthetősége érdekében az épület elbontásáig, valamint a terület más célú hasznosításáig bérbeadás útján történő hasznosítás indokolt.

A 3. §-hoz

Hatályba léptető, illetve hatályon kívül helyező rendelkezések.

Polgármesteri Hivatal
Vozár Péterné
Alpolgármester Asszony
részére

Tárgy: Helyi lakásrendelet módosítására
további javaslatok
Ügyintéző: Takácsné
Iktatószám: 1173/2023.

Keszthely

Fő tér 1.

E-mail cím: vozarerika4@gmail.com

Tisztelt Alpolgármester Asszony!

Hivatkozással 2023. május 17. napján ingatlankezelést érintő egyeztető tárgyalásra tárgyiakra vonatkozóan módosítási javaslatunk az alábbi.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2014. (XII.19.) - az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről – szóló rendelet 36. § (4) bekezdése értelmében idézzük:

„A társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői a külön jogszabályok szerint a közös költség üzemeltetési részét kötelesek fizetni a társasház közös képviselőjének.”

Ingatlankezelői javaslatunk:

36. § (4) bekezdése alábbiakban módosul:

„Társasházakban lévő lakások vonatkozásában a bérlő köteles – társasházon keresztül biztosított - külön szolgáltatások díját közvetlenül a társasház felé maradéktalanul kiegyenlíteni közgyűlési határozatban foglalt módon, és határidőben.

Külön szolgáltatások díjai az alábbi: (egyes társasházakban azok egyediségére tekintettel különböző)

- közös helyiségek megvilágítása
- felvonó használati díj, beleértve távfelügyeleti díjat
- felvonó karbantartási díja
- háztartási hulladékszállítási díj
- víz- és csatornadíj (kivétel: egyéni közüzemi szerződés esetén)
- bekötési főmérő és alórák között fennálló víz és csatornadíj különbözet
- kéményseprési díj
- közös helyiségek takarítási díja
- rovarirtás díja
- költségosztók költsége, annak leolvasási díja
- kamera üzemeltetési díja (távfelügyelet)
- bankköltség és postaköltség
- osztatlan közös tulajdon karbantartása, hibaelhárítás (csőtörés, dugulás, villanyégők cseréje, falfestés, postaládák javítása és cseréje, bejárati ajtók zárainak javítása, cseréje és kapcsolódó kulcsmásolás)



Lakásbérleti szerződésben jelenleg alábbiakat rögzítjük.

„Bérlőtársak kötelesek a társasházi közös költség üzemeltetési költség részét a 32/2014. (XII.19.) sz. önkormányzati rendelet alapján a társasházi közgyűlési határozat szerint közvetlenül a közös képviselő felé megfizetni.”

Lakásbérleti szerződés alapidokumentációt fenti ingatlankezelési javaslatunk alapján az alábbiakkal módosulna:

„Bérlő/Bérlőtársak kötelesek a Keszthely,sz. alatti társasházon keresztül biztosított külön szolgáltatások díját közvetlenül a társasház felé maradéktalanul kiegyenlíteni a közgyűlési határozatban foglalt módon, és határidőben.”

*Szerződő felek rögzítik, hogy a Keszthely,sz. alatti társasházban a külön szolgáltatási díjtételei az alábbiak: **

**Tételes felsorolás, mivel társasházanként eltérő lehet a közvetített szolgáltatások köre.*

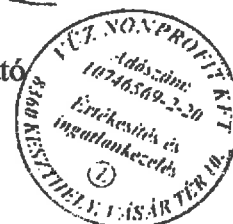
Kérjük fenti javaslataink megfontolását és szíves visszajelzésüket.

Keszthely, 2023. május 22.

Üdvözlettel,



Laczkó Mária
ügyvezető igazgató



ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

Rendelet-tervezet címe:	Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete .../2023. (...) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról (rendelet-tervezet)			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás	Költségvetési hatás	Környezeti, egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás	Egyéb hatás
Nincs	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: bérlő által fizetendő külön szolgáltatások pontosítása későbbi vitás helyzetek elkerülése érdekében				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: önkormányzati tulajdonban lévő lakások külön szolgáltatási díjainak problémamentes kiegyenlítése				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek: -				
Személyi	Szervezeti	Tárgyi	Pénzügyi	
Nem igényel további személyi feltételeket	A jelenlegi szervezeti struktúrában a szükséges feltételek biztosítottak	Nem igényel tárgyi erőforrásokat	Nem igényel pénzügyi erőforrásokat	

KIVONAT

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről

36. §

A lakbér mértékének módosítása

(...)

(4) A társasházzá nyilvánított lakóépületek bérlői a külön jogszabályok szerint a közös költség üzemeltetési részét kötelesek fizetni a társasház közös képviselőjének.

7. melléklet

Piaci alapon bérbeadható lakásbérlemények

1. Piaci I.
 - 1.1. Keszthely, Bakacs u. 8. fsz. 1.
 - 1.2. Keszthely, Bakacs u. 8. fsz. 3.
 - 1.3. Keszthely, Bakacs u. 8. 1/7.
 - 1.4. Keszthely, Bakacs u. 8. 2/9.
 - 1.5. Keszthely, Bakacs u. 10. 1/3.
 - 1.6. Keszthely, Deák F. u. 49. fsz. 2.
 - 1.7. Keszthely, Erzsébet királyné útja 36. fsz. 2.
 - 1.8. Keszthely, Georgikon u. 3.
 - 1.9. Keszthely, Georgikon u. 4. fsz. 2.
 - 1.10. Keszthely, Kastély u. 4. fsz. 1.
 - 1.11. Keszthely, Kastély u. 8. fsz. 1.
 - 1.12. Keszthely, Kastély u. 8, fsz. 2.
 - 1.13. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/2.
 - 1.14. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/3.
 - 1.15. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/4.
 - 1.16. Keszthely, Kisfaludy u. 2. 1/5.

- 1.17. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 1.
- 1.18. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 2.
- 1.19. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 3.
- 1.20. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 4.
- 1.21. Keszthely, Kisfaludy u. 14. fsz. 5.
- 1.22. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 1.
- 1.23. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 2.
- 1.24. Keszthely, Kossuth L. u. 2. fsz. 5.
- 1.25. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/3.
- 1.26. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/4.
- 1.27. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/5.
- 1.28. Keszthely, Kossuth L. u. 3. 1/6.
- 1.29. Keszthely, Kossuth L. u. 5. 1/2.
- 1.30. Keszthely, Kossuth L. u. 5. 1/3.
- 1.31. Keszthely, Kossuth L. u. 11. 1/1.
- 1.32. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 1/1.
- 1.33. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 1/2.
- 1.34. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 2/1.
- 1.35. Keszthely, Kossuth L. u. 12. 2/2.
- 1.36. Keszthely, Kossuth L. u. 13. 1/3.
- 1.37. Keszthely, Kossuth L. u. 13. 1/4.
- 1.38. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 1.
- 1.39. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 2.
- 1.40. Keszthely, Kossuth L. u. 22. fsz. 3.
- 1.41. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/4.
- 1.42. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/5.
- 1.43. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/6.
- 1.44. Keszthely, Kossuth L. u. 22. 1/7.
- 1.45. Keszthely, Kossuth L. u. 24. fsz. 1.
- 1.46. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/7.

- 1.47. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/9.
- 1.48. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/10.
- 1.49. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 1/11.
- 1.50. Keszthely, Kossuth L. u. 24. 2/12.
- 1.51. Keszthely, Kossuth L. u. 30. 1/4.
- 1.52. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 1.
- 1.53. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 2.
- 1.54. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 3.
- 1.55. Keszthely, Kossuth L. u. 31. fsz. 4.
- 1.56. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 1.
- 1.57. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 2.
- 1.58. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 3.
- 1.59. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 4.
- 1.60. Keszthely, Kossuth L. u. 41. fsz. 5.
- 1.61. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 2.
- 1.62. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 3.
- 1.63. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 4.
- 1.64. Keszthely, Kossuth L. u. 43. fsz. 5.
- 1.65. Keszthely, Kossuth L. u. 43. 1/1.
- 1.66. Keszthely, Kossuth L. u. 43. 1/2.
- 1.67. Keszthely, Kossuth L. u. 44. fsz. 7.
- 1.68. Keszthely, Kossuth L. u. 44. fsz. 8.
- 1.69. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 1.
- 1.70. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 2.
- 1.71. Keszthely, Kossuth L. u. 89. fsz. 3.
- 1.72. Keszthely, Kossuth L. u. 89. 1/5.
- 1.73. Keszthely, Kossuth L. u. 89. 1/6.
- 1.74. Keszthely, Nádor u. 11.
- 1.75. Keszthely, Szalasztó u. 12. fsz. 1.
- 1.76. Keszthely, Szalasztó u. 12. fsz. 2.

1.77. Keszthely, Szalasztó u. 12. 1/3.

2. Piaci II.: Keszthely, Fodor u. 42. 1/6.