



Hatvan város polgármestere

Cím: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.

Telefon: 37/542-333 Fax: 37/341-501 E-mail: polgarmester@hatvan.hu Web: www.hatvan.hu

Előkészítésben közreműködött:
Schósz Gabriella irodavezető
Lukács László osztályvezető
Kövérné dr. T. M. ügyvéd

_____/2011.

ELŐTERJESZTÉS az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzati Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendeletét a 2011. júniusi ülésén akként módosította, hogy bevezette a céges lakást, mint új lakástípust.

Az új lakástípus bevezetését az indokolta, hogy az üresen álló, vagy üressé váló döntően leromlott műszaki állapotú lakásokat a pályázó gazdasági társaság saját anyagi forrásaiból ellenőrzött módon, tételes költségvetés alapján felújítaná, majd a beruházás értékét „lelakná”. A jelenlegi szabályok alapján a bérleti jogviszony e lakástípusnál legfeljebb 5 év lehet, azzal, hogy a bérlő a beruházást legalább 980.-Ft/m² áron jogosult lelakni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Robert Bosch Elektronika Kft. megkereste önkormányzatunkat, hogy a céges lakás típusra pályázni kíván, kérte, hogy az üresen álló lakásokat megtekinthesse. A társaság részben földrajzi okokból, részben az épület adottságai alapján a Mészáros Lázár út 10. szám alatt található, 8 db lakást kívánja bérbe venni, ami önkormányzatunk számára azért is kedvező, mert a lakások egy épületben találhatóak, így a bérleti jogviszony létrejötte esetén egyidejűleg a teljes épület, azaz mind a 8 lakás felújításra kerül.

A társaság már készített felújítási költségvetést, amely összege nettó 43.396.000.- Ft + ÁFA. Ha a 2011. évi 25%-os ÁFA kulccsal számolunk, úgy bruttó 54.245.000.- Ft, a 2012. január 1. napján hatályba lépő 27%-os ÁFA kulccsal számítva 55.112.920.- Ft a beruházás összköltsége. Ebben az esetben a bérlő 149.357.- Ft-ot költ az ingatlanra négyzetméterenként. A felújítás becsült költsége azért ilyen magas, mert lényegében az épület falszerkezete ép, a tető, a földem szerkezetek felújításra, átépítésre szorulnak. Az épületből a korábbi bérlők, illetve ismeretlen személyek kibontották a nyílászárókat, hiányzik a teljes épületgépészet, a közmű vezetékek, a burkolatok. A megmaradt épületrészek tönkrementek, elhasznált állapotúak.

Ha a jelenlegi szabályok alapján a társaság a nettó 43.396.000.- Ft-ot ráköltené az ingatlanra, úgy a 980.-Ft/m² ár és az 5 évi futamidő alapján egy-egy lakásra irreálisan magas bérleti díj képződne.

Mivel a lakásrendelet jogszabály, meg kell teremteni a jogi lehetőségeket arra, hogy az igen rossz állapotban lévő ingatlanjaink ebben a konstrukcióban felújításra kerülhessenek, de olyan módon, hogy képzett bérleti díjak városi szinten közel azonosak legyenek.

Az önkormányzati lakások karbantartását, felújítását a Karbantartási közszolgáltatási szerződés alapján a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. végzi.

Az eddigi tapasztalataink alapján azt látjuk, hogy egy átlagos 56 m² nagyságú, két szobás lakás átlagos felújítási költsége 1.200.000.- Ft, mely a piacon elérhető olcsó, de jó minőségű anyagok beépítését jelenti.

Ha minőségileg jobb beruházást tervezünk, úgy az átlagos lakásnál kb. 1.600.000.- Ft-ot kalkulálhatunk reális felújítási költségként. Így a felújítás m² ára 28.000.- Ft-ban maximálható.

A rendeletben szabályozott, legalább 980.-Ft./m² ár alapul vételével egy ilyen felújítást a bérlő 30 hónap (2,5 év) alatt tud lelakni. Ebből az következik, hogy a bérlő a bérleti jogviszony fele ideje alatt mentes a bérleti díj fizetése alól, kb. félidőtől pedig már lakbért is fizetne.

A 43.396.000.- Ft + ÁFA összegű beruházási költség a fenti szempontok szerint 10 év alatt lakható le, úgy, hogy az ilyen módon képződött lakbér hasonló legyen a városban kialakult önkormányzati lakberekhez. A Mészáros Lázár úton 1.245.- Ft/m² áron számítva a következő lakberek alakulnának ki:

Lakás nagysága (m ²)	bérleti díj (Ft/hó)
42	52.290.-
45	56.025.-
54	67.230.-

A beruházás nagyságára tekintettel célszerűnek látszik, hogy a 28.000.-Ft/m² árat meghaladó mértékű beruházások kapcsán a Képviselő-testület egyedi együttműködési megállapodást kössön, ebben szabályozná a beruházás megvalósítását és a bérleti jogviszony részletes szabályait is. (Az ettől alacsonyabb összegű beruházásoknál a jelenlegi szabályok alkalmazandóak.)

A rendelet módosítását szükségessé teszi az is, hogy a Képviselő-testület az önkormányzati lakások felújítását és karbantartását a közszolgáltatási szerződésben a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt. feladatává tette. Emiatt a rendelet mellékletében szereplő céges lakásra vonatkozó szerződésben pontosítani szükséges, hogy kizárólag a Zrt. végezheti el a felújítást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az előterjesztést szíveskedjék megtárgyalni és az alábbi határozati javaslatot és a mellékelt rendelettervezetet elfogadni.

Határozati javaslat

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a hatvani Mészáros Lázár úr 10. szám alatti fsz.1, a Mészáros Lázár út 10. fsz.2., a Mészáros Lázár út 10. I./3., a Mészáros Lázár út 10. I/4., a Mészáros Lázár út 10. I/5., a Mészáros Lázár út 10. II/6.,

Mészáros Lázár út 10. II/7., a Mészáros Lázár út 10. II/8. szám alatti lakásokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet 10/E. és 10/F.§-ai alapján 10 évi határozott időre bérbe adja a Robert Bosch Elektronika Kft.-nek.

Az önkormányzat tudomásul veszi, és hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő az ingatlant – ide értve annak udvarát is – nettó 43.396.000.- Ft. +ÁFA. összegért fel kívánja újítani. (Az ÁFA mértéke a mindenkor hatályos törvényi rendelkezések szerint számítandó.) Az önkormányzat kifejezetten akként rendelkezik, hogy a bérlő beruházása tulajdonjogot nem keletkeztethet.

Az önkormányzat, mint tulajdonos hozzájárul ahhoz, hogy a bérlő a lakásokat a munkavállalói részére albérletbe adhatja.

A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert arra, hogy a jelen határozatban foglaltak alapján az együttműködési megállapodást kösse meg a bérlővel, és az együttműködési megállapodás tartalmáról utólag a képviselő-testületet tájékoztassa.

Az együttműködési megállapodás leghamarabb az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről szóló 19/2011.(IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2011. (XI. 25.) önkormányzati rendelet hatályba lépésének napján írható alá.

Határidő: 2011. december 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere

Hatvan, 2011. november 18.

Szabó Zsolt
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2011. (XI. 25.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 10/F. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Céges lakást a bérlő részére legfeljebb öt évi határozott időtartamra lehet bérbe adni. Ez az időtartam egy alkalommal, további öt évvel meghosszabbítható a 6. melléklet szerinti bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint. Céges lakás bérbeadása esetén a bérlő legfeljebb 28.000,- Ft/m² áron újíthatja fel a lakást. Amennyiben a bérlő ettől magasabb összegű felújítási munkát kíván megvalósítani, úgy a felújításról a tulajdonossal egyedi megállapodást köt, melyben a felek megállapodnak a felújítás mértékéről (elvégzendő munkanemek, beépítésre kerülő anyagok tételes felsorolása stb.), valamint a bérlet időtartamáról. Ebben az esetben a bérlet időtartama – a meghosszabbításra vonatkozó döntés nélkül is – az öt évet meghaladhatja. A megállapodás a képviselő-testület egyedi döntése alapján köthető meg.”

2. §

A R. 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

3. §

E rendelet 2011. november 26-án lép hatályba és 2011. november 27-én hatályát veszti.

Hatvan, 2011. november 24.

dr. Szikszai Márta
jegyző

Szabó Zsolt
polgármester

1. melléklet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2011. (XI. 25.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelethez

Lakásbérleti szerződés
céges lakásra

amely alulírott napon és helyen létrejött

egyrésről

Hatvan Város Önkormányzata (székhely: 3000 Hatvan, Kossuth tér 2.), képviselőjében eljár a Szociális és Lakásügyi Bizottság felhatalmazó számú határozata alapján a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt.,
(székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla út 2.)

adószám:

bankszámlaszám:

képviseli vezérigazgató, mint bérbeadó

(a továbbiakban: bérbeadó),

másrészről

név:

székhely:

cégjegyzékszám:

adószám:

bankszámlaszám:

képviseli, mint bérlő (a továbbiakban: bérlő)

között alulírott napon és helyen jogcímen az alábbi tartalommal:

- 1) Bérbeadó ezennel bérbe adja év. hó. nap. napjától kezdődő hatállyal év. hó. nap. napjáig tartó határozott időtartamra a(z) irányítószám helység, utca házszám szám alatti ... m² alapterületű, komfortfokozatú, helyiségek felsorolása elrendezésű lakását.
- 2) Bérlő az 1. pontban meghatározott ingatlant bérbeadótól jelen okirat aláírásával egyidejűleg az ott megjelölt időpontig bérbe veszi.
A bérbeadó ezennel a jelen okirat aláírásával felhatalmazza a bérlőt, hogy az 1./ pontban megjelölt ingatlant további albérletbe adja kizárólag a vele munkaviszonyban álló munkavállalója részére munkavállaló letelepítése vagy munkavállaló megtartása céljából.
A bérbeadó már most kiköti, hogy ezt meghaladóan és más célból ezen ingatlan további albérletbe nem adható, illetve az általa kötött albérleti szerződésben kikötésre kell kerülnön, hogy a bérlő az ingatlant további albérletbe nem adhatja.
A bérlő köteles az általa megkötött albérleti szerződés 1 eredeti példányát 8 napon belül a bérbeadónak átadni, az általa kijelölt bérlő munkaviszony igazolásával együtt.
- 3) a) Bérbeadó a bérleményt bútorozatlan állapotban bocsátja a bérlő birtokába. A bérlő a lakásban ingóságokat helyezhet el az ingatlan állagának sérelme nélkül.
A lakáshoz tartozó helyiségek felsorolását és azok alapterületét jelen okirat 1. sz. melléklete, a lakás berendezési tárgyait és tartozékait leltárként jelen okirat 2. sz. melléklete tartalmazza.
b) Bérlő jelen szerződés aláírását megelőzően az ingatlant megtekintette, és annak felszereltségéről, műszaki állapotáról tudomása van.
c) Bérlő jelen okirat aláírásával kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást saját költségén, a bérbeadó által jóváhagyott műszaki leírás és tételes költségvetés **alapján felújíttatja a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt., mint közszolgáltató által.**

- 4) A lakás lakbérét bérbeadó rendeletében határozza meg, mely alapján a bérleti jogviszony létrejöttékor a bérleti díj,- Ft/hó.
A felek megállapodnak abban, hogy a bérbeadó bérleti díjat iránti követelésébe a Ptk. 296. §-a alapján beszámítják a bérlő beruházással kapcsolatos megtérítési igényét. A felek megállapodnak abban, hogy ezen felújítási munkákat a bérlő köteles jelen szerződés aláírásától számított 3 hónapon belül megkezdeni és 1 éven belül befejezni.
A bérlő kötelezettséget vállal arra, hogy a lakás használatával felmerülő üzemeltetési költséget előre, egy összegben minden naptári hónap 15. napjáig a lakás üzemeltetőjének (Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt., székhely: 3000 Hatvan, Szepes Béla u. 2.) átutalással megfizeti.
- 5) Bérbeadó a lakást a lakásberendezésekkel és tartozékokkal együtt jegyzőkönyv alapján, az abban megjelölt állapotban és időpontban a bérlő birtokába adja, mely naptól kezdve a bérlőt terheli a lakbérközlő lapon megállapított lakbér és közüzemi díj megfizetésének kötelezettsége.
- 6) Bérlő a lakást rendeltetésének megfelelően köteles használni. Felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes, szerződésellenes és jogszabályellenes használat következménye, ideértve az albérlő által okozott kárt is, amelyért a bérlő teljes kártérítés felelősséggel tartozik bérbeadónak.
Bérlő saját költségén gondoskodik a jelen okirat 2. sz. mellékletében foglalt berendezések és tartozékok tisztántartásáról, továbbá a jelen okirat 3. sz. mellékletében felsorolt berendezések és tartozékok felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről.
A bérleti szerződés érvényességi ideje alatt nem indokolt elhasználódásból, továbbá a rendeltetésellenes, szerződésellenes, jogszabályellenes használatból eredő, illetve az egyéb jogellenesen okozott károkat bérlő/albérlő a szerződés megszűnése után köteles haladéktalanul kijavíttatni **a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Zrt., mint közszolgáltató által** vagy annak költségét a bérbeadó részére megtéríteni.
- 7) Szerződő Felek jogosultak jelen bérleti szerződést közös megegyezéssel bármikor írásban megszüntetni. Bármelyik fél a másik fél jelen szerződésben, valamint a vonatkozó jogszabályokban meghatározott szerződéses kötelezettségei súlyos megszegése esetén – jogosult azonnali hatályú felmondással jelen szerződést felmondani.
- 8) Jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) rendelete irányadó.

Jelen szerződést Szerződő Felek elolvasás és kellő megértés után mint akaratukkal mindenben megegyezőt tanúk előtt jóváhagyólag aláírják.

Mellékletek:

1. sz. – A lakáshoz tartozó helyiségek listája és alapterülete
2. sz. – A lakás berendezési tárgyai és tartozékai (leltár)
3. sz. – Felújítási, karbantartási, pótlási és cserélési kötelezettséggel érintett berendezési tárgyak és tartozékok
4. sz. – A bérlő és a szerződés alapján vele a lakásba együtt költözők neve és személyes adatai

Hatvan, szerződés kelte

Bérbeadó

Bérlő

Előttünk mint okirati tanúk előtt:

1.

Név:

Aláírás:

Lakcím:

2.

Név:

Aláírás:

Lakcím:

**Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének
19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és
elidegenítéséről**

Eredeti szöveg:	Új szöveg:
<p>10/F. § (1) Céges lakást a bérlő részére legfeljebb öt évi határozott időtartamra lehet bérbe adni. Ez az időtartam egy alkalommal, további öt évvel meghosszabbítható a 6. melléklet szerinti bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint.</p>	<p>10/F. § „(1) Céges lakást a bérlő részére legfeljebb öt évi határozott időtartamra lehet bérbe adni. Ez az időtartam egy alkalommal, további öt évvel meghosszabbítható a 6. melléklet szerinti bérleti szerződésben meghatározott feltételek szerint. Céges lakás bérbeadása esetén a bérlő legfeljebb 28.000,- Ft/m² áron újíthatja fel a lakást. Amennyiben a bérlő ettől magasabb összegű felújítási munkát kíván megvalósítani, úgy a felújításról a tulajdonossal egyedi megállapodást köt, melyben a felek megállapodnak a felújítás mértékéről (elvégzendő munkanemek, beépítésre kerülő anyagok tételes felsorolása stb.), valamint a bérlet időtartamáról. Ebben az esetben a bérlet időtartama – a meghosszabbításra vonatkozó döntés nélkül is – az öt évet meghaladhatja. A megállapodás a képviselő-testület egyedi döntése alapján köthető meg.”</p>