



Előterjesztés

a Képviselő-testület 2022. május 26-i ülésére
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	minősített többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Tulajdonosi Bizottság Gazdasági és Jogi Bizottság

Az előterjesztés készítéséért
felelős:

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:

dr. Láng Orsolya
irodavezető

dr. Németh Mónika
jegyző

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

1. Előterjesztés

Tisztelt Képviselő-testület!

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Lakásrendelet alkalmazása során szerzett gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált annak módosítása az alábbiak szerint:

A Lakásrendelet második része a lakások bérbeadásáról rendelkezik. A Lakásrendelet 5. §-a szerint a „bérleti szerződés természetes és – jelen rendelet rendelkezéseire, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában foglaltaknak megfelelő, átlátható - jogi személyekkel valamint jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társasággal, szervezettel köthető.”

Tekintettel arra, hogy a lakás lakhatás célját szolgálja, lakásbérleti jogviszony bérlője kizárólag természetes személy lehet, így a fentiekben idézett rendelkezés módosítása szükséges.

A Lakásrendelet IV. fejezete a pályázati úton történő lakásbérbeadás eljárási szabályait tartalmazza. A Lakásrendelet 16. § (3) bekezdése szerint egy pályázat csak egy lakásra vonatkozhat. A Lakásrendelet ugyanezen paragrafus (4) bekezdésében lehetővé teszi, hogy amennyiben a pályázat kiírása egyidejűleg

háromnál több lakásra történt, ugyanazon pályázó az adott pályázaton kiírt lakások közül három lakásra is benyújthat érvényesen pályázatot. Ez esetben mindhárom pályázathoz csatolni szükséges valamennyi mellékletet, igazolást, dokumentumot, amely a pályázók számára felesleges terhet okoz, így javasolt a 16. § (3) bekezdésének hatályon kívül helyezése.

A Lakásrendelet harmadik része a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos szabályokat tartalmazza.

A Lakásrendelet 68.§ (2) bekezdése akként rendelkezik, hogy a Tulajdonosi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott - egy évnél nem hosszabb - időre történő bérbeadásáról. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 108/B. §-a értelmében a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Ntv.) 11. § (16) bekezdése szerinti versenyeztetés mellőzhető:

a) az Ntv. 11. § (17) bekezdésében foglalt esetekben, továbbá

b) ha az önkormányzati vagyon használatát biztosító, határozott időre kötendő szerződés tartama a kilencven napot nem haladja meg.

Az Möt. vonatkozó rendelkezése alapján szükséges a Lakásrendelet 68. § (2) bekezdésében rögzített hatásköri szabály módosítása.

A Lakásrendelet 68/A. § (5) bekezdése szerint az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását megtagadhatja, ha a nyertes kérelmező által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az adott helyiségben nem végezhető. A lakók nyugalma érdekében javasolt a rendelkezés oly módon történő kiegészítése, hogy az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását akkor is megtagadhatja, ha a helyiségben folytatni kívánt tevékenység a környék lakói számára aránytalan terhekkel járna.

Javasolt továbbá a Lakásrendeletben rögzíteni, hogy a helyiségek bérbeadására pályázati, illetve hirdetményi eljárás üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert.

A Lakásrendelet 76. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbérleti jogviszony időtartama a Lakásrendeletben meghatározott kivételekkel legfeljebb 5 év lehet. A 76. § (3) bekezdése lehetőséget ad arra, hogy a helyiségbérleti jogviszonyt a felek 10 év határozott időtartamra hozzák létre. Ennek feltétele az, hogy

a) a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja és

b) a bérlő által a helyiségben végzett tevékenység folytatásához - tekintettel a helyiségben folytatott tevékenység jellegére vagy volumenére - az Önkormányzatnak nyomós érdeke fűződik.

Javasolt a b) pont hatályon kívül helyezése és kizárólag a bérlő által elvégezni kívánt felújítási munkálatokhoz kötni a 10 évre történő bérbeadás lehetőségét, mely ellenőrizhető és igazolható.

A Lakásrendelet 77. § (3)-(4) bekezdései szerint:

„(3) Ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése az évi 10%-ot ne haladja meg.

(4) A helyiségbérleti szerződésben meghatározott bérleti díj összege minden évben a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékével növekszik.”

A helyiségek bérleti díját az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló 45/2017. (III. 23.) Kt. sz. határozat, valamint az azt módosító 103/2017. (V. 25.) és 252/2017. (XII. 14.) Kt. sz. határozatok alapján kell megállapítani. A helyiségbérleti szerződések meghosszabbítása iránti kérelmek elbírálása során egyértelműen látható, hogy azon helyiségbérleti jogviszonyok esetében, melyek a 2017-ben elfogadott és módosított képviselő-testületi határozatok előtt jöttek létre, vagy kerültek meghosszabbításra, a bérleti díj összege messze elmarad a fentiekben nevesített Kt. határozatok szerint számított bérleti díj összegétől.

Ugyanakkor az új helyiségbérleti szerződéseknél a Lakásrendelet 77. § (4) bekezdése alapján alkalmazandó valorizációs kikötés, azaz az éves fogyasztói árindex mértékével történő növelés adott esetben meghaladhatja a jelenlegi 10%-os emelési korlátot, ezért javasolt a (3) bekezdés módosítása oly módon, hogy ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdése értelmében 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze, így a javasolt módosítás 2023. január 1. napján léphet hatályba.

A rendeletmódosításnak költségvetési hatása nincs.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános, és az Mötv. 50. § és a 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület minősített többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendeletmódosítási javaslat támogatására!

2. Rendeletalkotási javaslat

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2022. (.....) önkormányzati rendeletet az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Végrehajtásért felelős: Jegyzői Iroda

3. Az előterjesztés melléklete(i)

1. melléklet: rendelet tervezete
2. melléklet: rendelet indokolása
3. melléklet: előzetes hatásvizsgálat a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX törvény 17. §-a alapján

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2022. (....) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdésének 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 5. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. §

Lakásbérleti szerződés természetes személyekkel köthető.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 68. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Tulajdonosi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott – kilencven napot meg nem haladó – időre történő bérbeadásáról.”

3. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 68/A. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását megtagadhatja, ha a nyertes kérelmező által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység az adott helyiségben nem végezhető vagy a környék lakói számára aránytalan terhekkel járna.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 25. alcíme a következő 68/B. §-sal egészül ki:

„68/B. §

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat, vagy árverés csak üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 76. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A helyiségbérleti jogviszony időtartama legfeljebb tíz év lehet, amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a helyiséget saját költségére, megtérítési és bérbeszámítási igény nélkül, teljes egészében, a bérleti szerződés megkötésétől számított 6 hónapon belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi, illetve teljes körűen felújítja.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 77. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Ha a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítására kerül sor, a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg.”

6. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017 (II.23.) önkormányzati rendelet 16. § (3) bekezdése.

7. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 5. § 2023. január 1-jén lép hatályba.

(3) E rendelet rendelkezéseit a (4) bekezdésben foglalt kivétellel a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(4) E rendelet 1. és 4. §-át a hatályba lépést követően létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződések esetében kell alkalmazni.

Budapest, 2022.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

Dr. Németh Mónika
jegyző

Általános indokolás

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításával, bérbeadásával, valamint a tulajdonosi, bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos szabályokat.

A Lakásrendelet alkalmazása során szerzett gyakorlati tapasztalatok alapján szükségessé vált annak módosítása az alábbiak szerint:

Részletes indokolás

Indokolás az 1. §-hoz: Tekintettel arra, hogy a lakás lakhatás célját szolgálja, lakásbérleti jogviszony bérlője kizárólag természetes személy lehet, így a rendelet pontosítja azt a személyi kört, akivel önkormányzati lakásra bérleti szerződés köthető.

Indokolás a 2. §-hoz: A rendelet Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvénnyel összhangban rendelkezik arról, hogy a Tulajdonosi Bizottság pályázat kiírása nélkül, egyedi elbírálás alapján dönthet a helyiségnek határozott – kilencven napot meg nem haladó – időre történő bérbeadásáról.

Indokolás a 3. §-hoz: A rendelet a lakók nyugalma érdekében biztosítja annak lehetőségét, hogy az Önkormányzat a bérleti jogviszony létrehozását akkor is megtagadhassa, ha a helyiségben folytatni kívánt tevékenység a környék lakói számára aránytalan terhekkel járna.
A rendelet rögzíti továbbá, hogy helyiségek bérbeadására pályázat vagy árverés üres helyiség esetén, illetve akkor írható ki, ha az üressé válás időpontja ismert.

Indokolás az 4. §-hoz: A rendelet kizárólag a bérlő által elvégezni kívánt felújítási munkálatokhoz köti a 10 évre történő helyiségbérbeadás lehetőségét, mely munkálatok elvégzése ellenőrizhető és igazolható.

Indokolás a 5. §-hoz: A rendelet a helyiségbérleti jogviszony meghosszabbítása esetére a bérleti díj megállapítása során összhangot teremt az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozó rendelkezésekről szóló képviselő-testületi határozatokkal és előírja, hogy a helyiségbérleti szerződés meghosszabbítása esetén a helyiség bérleti díját a szerződés meghosszabbításakor hatályos bérleti díj mértékének és a helyiség alapterületének alapul vételével úgy kell meghatározni, hogy a bérleti díj növekedése a tárgyév március 1-jén a Központi Statisztikai Hivatal által közzétett éves fogyasztói árindex mértékét legfeljebb 20%-kal haladja meg. A rendelkezés figyelemmel a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (2) bekezdésére 2023. január 1. napján lép hatályba.

Indokolás a 6. §-hoz: A hatályát veszítő rendelkezést tartalmazza.

Indokolás a 7. §-hoz: A rendelet hatályba lépésének dátumát szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:

A rendelet pontosabb, egyértelműbb lesz, mely mind a döntéselőkészítő, mind a döntéshozatalra jogosultak, mind a jelenlegi és a leendő önkormányzati lakás- és helyiségbérlők számára segítséget jelent.

A rendelet környezeti és egészségi következményei:

A rendeletnek környezeti és egészségi következménye nincs.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A rendeleti szabályok pontosításának, a részletszabályok megalkotásának elmaradása egyrészt bizonytalanságot, másrészt az ügyintézés elhúzódását eredményezheti.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.