



AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 69.
MELLÉKLET : - db

TÁRGY: Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2023. (.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

(tervezet)

ELŐTERJESZTÉS

SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK

SORON KÖVETKEZŐ ÜLÉSÉRE

ELŐTERJESZTŐ:

Dr. Biró Gyula aljegyző

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

Smolek Erika kodifikátor

ELŐADÓ:

Magyar Károly igazgatóságvezető

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:
EGYÉB SZERVEZET:**

hirdetményen keresztül érdekképviseltek

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1+ 6 oldal

Az előterjesztés általános indokolása, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlése 2023. március 2-i rendkívüli, nyilvános ülésén elfogadta a bérleti szerződésekkel kapcsolatos felülvizsgálat elrendeléséről szóló 21/2023. (III. 2.) önkormányzati határozatát, mely a következőkről rendelkezett:

„Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése felkéri a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Polgármesteri Hivatallal együttműködve folytasson egyeztetést az üzlethelyiségek hosszabb távú bérleti konstrukciójának, valamint a felújítás költségének bérleti díjba történő beszámítása lehetőségének kidolgozása érdekében, amely egyeztetés eredményeképpen terjessze be a Közgyűlés soron következő rendes ülésére tárgyi kérdéskör vonatkozásában a rendeletmódosításra vonatkozó javaslatot.”

I. Helyiségbérlet szabályai:

Jogsabályi háttér: A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény az üzlethelyiségekkel kapcsolatban az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„36. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait - e törvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

(2) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; **a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.**

37. § A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.

38. § (1) A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

(2) A bérbeadó nem köteles a bérlő házastársával bérlőtársi szerződést kötni.

(3) A bérlő a helyiségbe más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával fogadhat be.

39. § A szerződés akkor is megszűnik, ha

a) a gazdasági társaság, illetőleg a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik;

b) a bérlőnek a helyiségben végzett egyéni vállalkozói tevékenysége megszűnt.

40. §- (1) Az egyéni vállalkozó bérlő halála esetén a bérleti jogot csak az egyéni vállalkozó özvegye, özvegy hiányában vagy annak egyetértésével örököse jogosult folytatni, feltéve, hogy az egyéni vállalkozói tevékenység folytatását az egyéni vállalkozóról szóló törvény rendelkezései szerint bejelentette.

(2) Nem egyéni vállalkozói tevékenység esetén csak a 21. § (2) bekezdésében felsorolt személyek jogosultak a bérleti jogot folytatni, ha a helyiséget továbbra is arra a célra használják, mint a bérlő.

41. § (1)*

(2)* Ha a bérlő külön jogszabályokban meghatározottak szerint gazdasági társaságot, egyéni céget vagy szövetkezetet alapít vagy átalakulással létrehoz, a gazdasági társaság, az egyéni cég illetőleg a szövetkezet a jogutód.

42. § (1)* A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.

43. § (1)* Állami vagy önkormányzati helyiség esetén a határozatlan időre kötött szerződés cserehelyiség biztosítása nélkül is felmondható, ha a felek másként nem állapodtak meg. A felmondási idő - eltérő megállapodás hiányában - egy évnél rövidebb nem lehet.

(2)*

(3)* A szerződésben vállalt kötelezettség alapján felajánlott cserehelyiség akkor megfelelő, ha a bérlő az előző helyiségben gyakorolt tevékenységét hasonló körülmények között folytathatja.

44. § (1) Önkormányzati, illetőleg állami tulajdonban lévő életvédelem céljára épített, vagy ilyen célra kijelölt helyiségekre a polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával és csak határozott idejű szerződést lehet kötni.

(2) A bérlő köteles a polgári védelmi helyiségek hasznosításáról szóló jogszabályban meghatározott feltételeket betartani.”

Üzlethelyiségek esetében önkormányzati rendeletben bérleti díj nem állapítható meg, azt a bérbeadó és a bérlő megállapodásának kell tartalmaznia. Szintén a megállapodásban állapítható meg üzlethelyiség esetében a felújítás bérleti díjba történő beszámításának lehetősége is.

II. Önkormányzati lakásokra vonatkozó rendelkezések:

A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet 23. §-a az önkormányzat lakásokra vonatkozóan az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

„23. § (1) A bérbeadó és a bérlő írásban **megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.**

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák:

a) konkrét megjelölését,

b) befejezésének határidejét,

c) költségeit és azok megfizetése feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.”

A hatályos rendelet ezen szakasza alapján lehetőség van a lakás átalakítására, korszerűsítésére. A megállapodás megkötésének azonban akadálya lehet, hogy a hatályos rendelet 5. § (5)-(6), valamint a (8) bekezdése a határozott idejű bérleti szerződés kötését az alábbiak szerint szabályozza:

„(5) Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata és intézményei, valamint a városban működő egyéb intézmények megfelelő szakember ellátottsága érdekében a szakemberek elhelyezésére munkaviszonyuk fennálltaig, de legfeljebb 3 évre, önkormányzati bérlakás biztosítható. A bérbeadásról - a polgármester javaslata alapján - a közgyűlés dönt.

(6) Önkormányzati bérlakásra legfeljebb 5 éves, bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetén legfeljebb 10 éves, a 7/A. § esetében projektfenntartási idő lejártát követően 5 éves bérleti szerződés köthető.”

„(8) Szekszárd Megyei Jogú Városban működő sportegyesületek, sportolók elhelyezésére 1-3 évre önkormányzati bérlakás biztosítható. A sportolók részére biztosított lakások esetében elsősorban a sportszervezetekkel kell a bérleti szerződést megkötni. Közvetlenül a sportoló részére történő bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha nincs olyan sportszervezet, amellyel a bérleti szerződés megköthető lenne, vagy az önkormányzati érdekeket a bérleti szerződés sportolóval való megkötése szolgálja. A sportolói lakást a bérbeadót terhelő lakás-felújítási (csere-, pótlási) és karbantartási munkák bérlő általi elvégzéséből, a lakóépület közös költségéből, továbbá a lakáshasználathoz kapcsolódó valamennyi közüzemi díj bérlő általi megfizetéséből álló, a bérleti szerződésben egyedileg meghatározott összegű ellenszolgáltatásért kell bérbe adni. Lejárt tartozás esetén a szerződés nem hosszabbítható.”

Az előterjesztés javaslatot fogalmaz meg arra vonatkozóan, hogy a hatályos rendelet 23. §-a szerint megkötendő megállapodás esetében legfeljebb 15 éves határozott idejű bérleti szerződés kötése lehetőséggé legyen.

A rendelet alkotásánál figyelembe kellett venni, hogy a lakástörvény **79. §** (1) bekezdése az alábbiakról rendelkezik:

„Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

Ennek a jogszabályi helynek eleget téve a honlapon határidő megjelölésével hirdetményt teszünk közzé az érdekképviselők részére, a beérkezett véleményekről tájékoztatni fogom a Tisztelt Közgyűlést.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztést tárgyalja meg, a rendelet-tervezetet fogadja el.

Szekszárd, 2023. április 19.

dr. Biró Gyula
aljegyző

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) kötelező feladatként állítja a jogszabály előkészítője elé, hogy előzetes hatásvizsgálatot folytasson le, felmérve ezzel a szabályozás várható következményeit. Megfelelve a Jat. 17. § (1)-(2) bekezdésében foglalt előírásnak, az előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbiakban számolunk be.

a) Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás: A rendelet-tervezet társadalmi hatása abban mutatható ki, hogy önkormányzati lakás esetében felújítás, korszerűsítés esetén lehetővé teszi a legfeljebb 15 évig tartandó bérleti jogviszonyt. A módosításnak kimutatható gazdasági, költségvetési hatása előre nem vezethető le.

b) Környezeti és egészségi következményei: Nem releváns.

c) Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Többlet adminisztratív terhe a rendelet elfogadását követően a bérlőkkel kötendő lakásbérleti-szerződések esetében lesz kimutatható.

d) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: A jogszabály megalkotását indokolja, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 2023. március 2-i rendkívüli, nyilvános ülésén elfogadta a bérleti szerződésekkel kapcsolatos felülvizsgálat elrendeléséről szóló 21/2023. (III. 2) határozatát, melyben kérte a tárgykörben rendelet módosítására vonatkozó javaslatát. Elmaradásának várható következménye, hogy a jelenleg hatályos rendelkezések maradnak továbbra is érvényben.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet tervezet elfogadását követően az alkalmazása nem igényel többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételt.

INDOKOLÁS

A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

Általános indokolás

A rendelet általános indokolása, hogy Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a 2023. március 2-i rendkívüli, nyilvános ülésén elfogadta a bérleti szerződésekkel kapcsolatos felülvizsgálat elrendeléséről szóló 21/2023. (III. 2.) határozatát, melyben felhatalmazást adott a rendelet módosításának elkészítésére.

Részletes indokolás

A rendelet-tervezet 1. §-ához: A hatályos rendelet 5. § (6) bekezdésének módosítására tesz javaslatot, önkormányzati lakás felújítása, korszerűsítését vállaló bérlő esetében lehetőséget ad a legfeljebb 15 éves bérleti jogviszony létrehozására.

A rendelet-tervezet 2. §-ához: A hatályos rendelet 23. §-át egészíti ki a fenti rendelkezéssel a megállapodás megkötését érintően.

A rendelet-tervezet 3. §-ához: Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmazza.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. § (3) bekezdése, valamint a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján jelen indoklás a Nemzeti Jogszabálytárban közzétételre kerül.

(tervezet)

**Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének
1/2023. (I. 23.) önkormányzati rendelete**

**a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló
6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. törvény 2. melléklet a) és j) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 5. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Önkormányzati bérlakásra – a 23. § (3) bekezdésben foglalt eset kivételével - legfeljebb 5 éves, bérlőkijelölési joggal terhelt lakások esetén legfeljebb 10 éves, a 7/A. § esetében projektfenntartási idő lejártát követően 5 éves bérleti szerződés köthető.

2. §

Az R. 23. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A megállapodásban legfeljebb 15 éves határozott idejű bérleti szerződés köthető.”

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő 5. napon lép hatályba.

Ács Rezső
polgármester

dr. Gábor Ferenc
jegyző