

ELŐTERJESZTÉS
A Képviselő-testület 2019. május 3-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** dr. Németh Mária Anita jegyző
Önkormányzati és Igazgatási Iroda
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda
Ilkovics Elza irodavezető
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság
Humán Bizottság
Gazdasági Bizottság
- Meghívott:** Gáspár András ügyvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2017. november 24-i nyilvános ülésén módosította legutóbb a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) Akkor úgy döntött a Képviselő-testület, hogy nem lakás célú helyiség felújítása, modernizálása esetén a korábbi 30%-ról 60 %-ra emeli a bérbeszámítás lehetőségét.

A rendelet jelenlegi módosítását most is a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos bérbeszámítás indokolja, szükséges továbbá a rendelet módosítása azért, hogy a napi ügyintézés a jelenleginél gördülékenyebb legyen.

Amint az a városban járva tapasztalható, számos önkormányzati tulajdonú üzlethelyiség bérlője végez esetenként több millió forintos összegű felújítást az általa bérelt ingatlanban. Ezek a felújítások olyan feladatok ellátására is kiterjednek néhány esetben, melyeket bérbeadóként önkormányzatunknak kellett volna elvégeznie, azonban a rendelkezésünkre álló költségvetési források erősen korlátozottak voltak miatt a felújítást mégis a bérlő végzi el.

Ahogy arra fentebb utalás történt, a Képviselő-testület 2017. november 24-i ülésén emelte a bérleti díj bérbeszámítással érintett százalékát, az elmúlt időszak egyre szaporodó bérlői felújításai azonban rámutattak az Ör. hiányosságaira.

Az előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezet a feújítás körében két esetet különböztet meg. Egyrészt külön szabályozza azokat az eseteket, amikor is a bérlő olyan felújítási, karbantartási munkákat végez el, melyek a bérbeadói kötelezettségek körébe tartoznak: ezen esetekben teljesen a felek megállapodására bízva a bérbeszámítás mértékét. Szabályozza viszont, hogy mit kell pontosan tartalmaznia a felek megállapodásának. Másrészt pedig a Tervezet azon esetekre is külön rendelkezéseket tartalmaz, amikor a bérlő teszi az általa bérelt üzlethelyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmassá. Ide tartozik az a kérdéskör is, amikor a bérlő az üzletben korábban folytatottnál teljesen különböző tevékenységet kíván folytatni, és ehhez szükséges az üzlet átalakítása. A Tervezet szerint ezekben az esetekben a bérlő az értéknövelő beruházás igazolt költségeihez kérhet bérbeszámítást, itt azonban a bérbeszámításnak van egy maximális összege, mégpedig az öt évre vetített bérleti díj 60%-a. Ezen kívül bérbeszámítási kérelem öt évenként egyszer terjeszthető elő. Új, a jelenleginél pontosabb előírás továbbá, hogy bérbeszámítás csupán a bérlő által végrehajtott, a helyiség szerkezeti elemeit érintő, illetve alkotóelemévé, azaz beépített tartozékává vált beruházásokkal kapcsolatban érvényesíthet.

A Tervezet részletes szabályokat állapít meg a megállapodás tartalmára, a bérlő által benyújtandó iratokra, továbbá a megállapodás megszegésének, illetve megszűnésének eseteivel kapcsolatban is.

A Tervezet szerint a megállapodást a polgármester köti meg a bérlőkkel. Erre tekintettel a Tervezet változást tartalmaz a hatáskörök tekintetében is. Jelenleg a Gazdasági Bizottság hatáskörébe tartozik az átalakítás, korszerűsítés engedélyezése, a lakás és nem lakás célú helyiségek cseréjének engedélyezése, továbbá a helyiségek más célú hasznosításának engedélyezése. A Tervezet ezen hatáskörökkel kapcsolatban változtat, és a polgármester hatáskörébe utalja ezeket a feladatokat, hiszen a Tervezet szerint bérbeszámítás esetén a polgármester köti meg a felújítással, korszerűsítéssel kapcsolatos megállapodásokat. A gyakorlatban pedig egy lakáscsere esetén, amikor az ügyféllel, ügyfelekkel az ügyintéző megbeszéli a részleteket, sokkal gyorsabb, ha a soron következő bizottsági ülés kivárása helyett a polgármester meg is kötheti a megállapodást a bérlővel, illetőleg bérlőkkel.

A Tervezet tartalmazza még a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatban az egyes díjösszegekre, bérleménycsoportokra vonatkozó rendelkezéseket is. Ezek a szabályok ezidáig nem szerepeltek a rendeletben, hanem a bérleti díjak megállapításáról szóló előterjesztésben – melyet a képviselő-testület hagyományosan minden év novemberében szokott megtárgyalni – szerepelnek.

Új elem az a szabály, hogy a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követő harminc napon belül szerződést kell kötnie a közüzemi szolgáltatókkal. Ennek elmaradása felmondási okot keletkeztet.

A fent leírt kiegészítések, módosítások az Ör. gördülékenyebb, az ügyfelek megelégedését jobban szolgáló ügyintézés érdekében kerültek megfogalmazásra.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjék!

HATÁROZATI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja, és /2019. () számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Tapolca, 2019. április 25.

Dobó Zoltán
polgármester

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete
/2019. (___) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.)
önkormányzati rendelet módosításáról
(Tervezet)

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

1. §

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 4. § d) bekezdése az alábbi dd), de) és df) pontokkal egészül ki:

„dd) átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén
de) lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség cseréje esetén,
df) helyiségek más célú hasznosítása esetén.”

2. §

(1) Az Ör. 52 § (4) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A döntés meghozatalakor figyelembe kell venni, hogy a bérlő a bérlet időtartama alatt jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek eleget tett-e és tevékenységével kapcsolatban érkezett-e lakosság panasz.”

3.§

(1) Az Ör. 56. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját képviselő-testületi határozat határozza meg. A bérleti díjat a bérelni kívánt ingatlanra vonatkozó díjövezetek és bérleménycsoportok figyelembe vételével kell megállapítani.”

(2) Az Ör. 56. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„Ha a bérleti szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatóval köteles a saját nevére szóló közszolgáltatási szerződést kötni.”

(3) Az Ör. 56. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köti meg a saját nevére szóló közüzemi szerződést a közüzemi szolgáltatóval, ez a bérbeadó részéről felmondási okot keletkeztet. A bérbeadó a szerződéskötés

elmaradásáról való tudomásszerzést követő 15 napon belül - 15 napos határidő megadásával - felhívja a bérlőt az elmaradt szerződés megkötésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, a bérbeadó felmondja a bérleti szerződést.

(4) Amennyiben valamely közüzemi szolgáltatás vagy közvetlenül a bérlő részére nyújtott más szolgáltatás költsége a bérbeadó által a társasház (lakásszövetkezet) részére fizetett közös költség részeként - ide nem értve a lakástakarékpénztári tagsággal kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettséget, valamint a társasház felújítási alapjába fizetendő összeget - kerül elszámolásra, a költség továbbszámolásra kerül a bérlőnek."

4. §

(1) Az Ör. a következő 56/A §-sal egészül ki:

„56/A. § (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó díjövezetek a következők:

- a) Városközpontban elhelyezkedő helyiségek: a Hősök terén, a Deák Ferenc utcában, a Fő téren (ideértve a belső - felújított és térburkolattal ellátott - udvarokban lévőket is), a Nagyköz utcában, a Kossuth Lajos utcában (Marton László utcáig) elhelyezkedő, vagy homlokzatukkal idetájolt, nyílászárókkal ellátott helyiségek.
- b) A városközponthoz csatlakozó területeken elhelyezkedő helyiségek: József Attila utca, Pacsirta utca, Juhász Gyula utca, Csobánc utca, Batsányi utca, Zrínyi utca, Szent László utca, Fazekas utca, Vasút utca, Bacsó Béla utca, Keszthelyi út, Május 1. utcák által határolt területek, a keleti városrész központjának (Bersenyi utca) területén elhelyezkedő helyiségek.
- c) A város egyéb területein elhelyezkedő helyiségek: az (1) bekezdés a) és b) pontjában fel nem sorolt területeken lévő helyiségek

(2) A nem lakás céljára vonatkozó helyiségek rendeltetésük szerint az alábbi bérleménycsoportok valamelyikébe tartoznak:

- a) Kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek
- b) Gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek
- c) Kiegészítő, kiszolgáló helyiségek (szociális helyiségek, raktárak, pincék)"

5.§

Az Ör. 57. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) ha a bérlő a szerződéskötéstől számított harminc napon belül nem köt valamennyi közüzemi szolgáltatóval saját nevére szóló közüzemi szerződést."

6.§

(1) Az Ör. 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási, stb munkák elszámolása – ide nem értve a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (1) bekezdésében szabályozott esetet - a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján történik.”

(2) Az Ör. 60. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„A bérlő által az (1) bekezdésben meghatározott, elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott helyszínét, az érintett ingatlan helyrajzi számát,
- b) Az elvégzendő munkák pontos műszaki tartalmát mennyiségi egységekkel (szerkezeti elem felújítás, beépítendő tartozék, ingóság bontásban), befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok kompenzálásának feltételeit, módját,
- d) engedélyköteles építési tevékenység esetén a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, valamint, hogy a bérbeadóra ez alapján jutó költséget a felek bérbeszámítással rendezik,
- f) a bérbeszámítás maximum összegét,
- g) a munkák beszerzésének és elszámolásának módját,
- h) a munkavégzés ellenőrzésére és átvételére vonatkozó előírásokat,
- i) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használgójával szemben,
- j) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

7. §

(1) Az Ör. 60. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó megállapodhat a bérlővel abban, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű állapotra alkalmassá. Megállapodhat továbbá abban is, hogy a helyiséget/helyiségeket a bérlő átalakítja, bővíti, korszerűsíti (a továbbiakban: értéknövelő beruházás). Bérbeadó a bérlő értéknövelő beruházására tekintettel bérbeszámítást biztosíthat

(2) Az Ör. 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérbeadó bérbeszámítást biztosít, a bérlő elszámolhatja az értéknövelő beruházással kapcsolatban felmerült és igazolt költségét a bérbeadóval való megállapodás szerinti mértékben. A bérbeszámítás maximum összege az öt évre kiszámított bérleti díj 60%-át nem haladhatja meg. Bérbeszámítás iránti igény egy meghatározott helyrajzi számon levő helyiségre öt éven belül egy alkalommal terjeszthető elő. Bérbeszámítást csak a helyiségen a bérlő által végrehajtott, a helyiség szerkezeti elemeit érintő, illetve alkotóelemévé azaz beépített tartozékká váló beruházásokkal kapcsolatban lehet érvényesíteni. A bérleti jogviszony megszűnte

után a helyiségből a bérlő által elvihető ingóságok létesítésével kapcsolatban bérbeszámítás nem érvényesíthető.

(3) Az Ör. 60. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérbeszámítás feltétele, hogy

- a) a (2) bekezdésben meghatározottak alapján a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban az (1a) bekezdésben rögzített tartalommal megállapodjanak,
- b) az épületen elvégzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, és a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkálatokról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.
- f) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.

(4) Az Ör. 60. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítás igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegének a mértékét, be kell szereznie a szükséges szakhatósági engedélyeket vagy igazolnia kell ilyen tartalmú kérelme benyújtását,
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó előzetesen megállapodtak.

(5) Az Ör. 60. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A (6) bekezdésben foglaltak teljesülésének elismeréséről, műszaki átvételéről és a tényleges beszámítás kezdő napjáról a Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda által készített igazolás alapján a polgármester dönt.”

(6) Az Ör. 60. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének a bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt a bérbeadó szüneti meg rendes felmondással vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.”

(7) Az Ör. 60. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a vételárat a bérbeszámítás útján be nem számított összeggel csökkenteni kell.”

8. §

- (1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az Ör. 5. § d) bekezdése.

Tapolca, 2019. május 3.

Dobó Zoltán
polgármester

dr. Németh Mária Anita
jegyző

HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

17. § (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati Ör. esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket".

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló __/2019. (..) önkormányzati rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai - a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében - az alábbiak szerint összegezhetők:

a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása

aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A Tervezet elfogadása társadalmi hatást nem keletkeztet. Gazdasági, költségvetési hatása, hogy az érdeklődő piaci szereplők számára „vonzóbbá” tudjuk tenni a nagy összegű ráfordítást igénylő nem lakáscélú helyiségeket azáltal, hogy a Tervezet a jelenleginél részletesebb szabályokat tartalmaz a bérbeszámításhoz szükséges kérelemmel, annak mellékleteivel, a szerződés megszegésével és megszűnésével kapcsolatos esetekre.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet jelent, azonban a Tervezet elfogadása könnyíti és gördülékenyebbé is teszi az ügyintézését. Többletterhet, hogy a bérbeszámításhoz szükséges kérelem és iratok tartalmát a jelenleg hatályos rendelet szövegénél pontosabban, széleskörűbben határozza meg, tehát többféle dokumentumot kell benyújtani az ügyfeleknek, viszont az iratok hiánytalan benyújtása a pontosabb döntés-előkészítést és a döntést segíti. A nem lakás célú helyiségek esetében a bérleménycsoport és díjvozetek rendeletbe emelése, továbbá a bérlők részére közszolgáltatókkal szintén segíti az ügyintézését. A Gazdasági

Bizottság hatásköréből a polgármester hatáskörébe átkerülő feladatok esetében szintén gyorsul az ügyintézés.

b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A Tervezet megalkotásának elmaradása hatósági, törvényességi felügyeleti eljárást nem von maga után.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A Tervezet elfogadása esetén a Ör. alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi, személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.