

E L Ő T E R J E S Z T É S
a Képviselő-testület 2023. február 24-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Frangné Ángyán Zsuzsanna aljegyző
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda:
Horváthné Sárffy Katalin ügyintéző
Scherné Ács Anita ügyintéző
Némethné Goda Zsuzsanna ügyintéző
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) rendelkezik a lakások és helyiségek bérletéről, feltételeiről, a lakásbérleti díjak mértékéről.

A jelenlegi módosítást az Ör. megalkotása óta eltelt időszakban bekövetkezett változások, gyakorlati tapasztalatok indokolják.

Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő bérleti díjat, a közüzemi díjakat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.

A lakás jogcím nélküli használata esetén a használat ellenértékeként a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározott összegű használati díjat kell fizetni, melyet a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével 6 havonta 10 %-kal kell emelni.

Az Ör. szerinti lakás kategóriák a következők:

- szociális helyzet alapján, rászorultság szerint bérbe adott lakások,
- költségelvű lakások,
- piaci alapon bérbe adott lakások,
- lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások és
- fecskeházi lakások.

Jelen előterjesztés tárgyát képező Ör. módosítás elsősorban az önkormányzat bérbeadói pozícióját erősítő, a bérlői oldal fokozottabb ellenőrzésének, jogkövető magatartásra „ösztönzésének” lehetőségét megteremtő javaslatokat tartalmaz.

Az önkormányzat védelmében bevezetésre került a kötelezettségvállaló nyilatkozat közjegyző előtti megtétele, amelyben a bérlő a szerződésből eredő bérlői kötelezettségek szerződésszerű teljesítésére vállal kötelezettséget. A szerződésben foglalt kötelezettségek nem teljesítése esetén nem kell bírósághoz fordulni, azok végrehajtó által közvetlenül, peres eljárás nélkül, azonnal kikényszeríthetők.

Bérlő az ingatlan birtokába csak közjegyző előtt tett nyilatkozat megtételével léphet.

A már birtokban lévő bérlő esetén a kötelezettségvállaló nyilatkozat határidőn belüli be nem szerzése a jogviszony felmondással történő megszüntetését eredményezheti.

A kötelezettségvállaló nyilatkozat megléte a lakások és az üzletek bérbeadására is vonatkozik.

A rendeletet érintő többi módosítás a megváltozott élethelyzetek miatt váltak szükségessé.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a döntési javaslatot elfogadni szíveskedjen!

Tapolca, 2023. február 13.

Dobó Zoltán
polgármester

DÖNTÉSI JAVASLAT

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésében, továbbá Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. § (4)–(6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) A bérlő a szerződés megkötését követően 6 havonta köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra nincs tartozása. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

(5) A szociális, a költségelví, és a piaci helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 31. napjáig a saját és a vele életvitelszerűen együtt élőkre vonatkozóan benyújtani az alábbi iratokat: jövedelem kimutatásokat, feltüntetve, hogy a munkaviszony határozott (pontos időpont megjelölésével) vagy határozatlan időre szól, nyilatkozatot a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

(6) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő nem jogosult a korábban megállapított mértékű bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új bérleti díjat, azt a bérlővel írásban haladéktalanul közli és a bérleti szerződést a vizsgálat időpontját követő hónap első napjától módosítja.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. §-a a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) A bérleti szerződés aláírását követő 10 napon belül a Bérbeadó a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítésének biztosítása érdekében, illetve a szerződés megszűnése esetére a kiköltözés biztosítására a Bérlőtől közjegyző előtt tett, egyoldalú, kötelezettségvállaló nyilatkozatot kérhet. A kötelezettségvállaló nyilatkozatot a Bérlőnek saját költségén kell elkészíttetni és a Bérbeadó részére annak egy eredeti példányát a bérleti szerződés aláírását követő 10 napon belül átadni. A kötelezettségvállaló nyilatkozat átadásának elmulasztása esetén a bérleti szerződés felmondással megszüntethető.”

2. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 12. §-a a következő j) ponttal egészül ki:

(A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:)

„j) az egyoldalú, kötelezettségvállaló nyilatkozat megtételére vonatkozó rendelkezést”

3. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 23. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben több pályázat érkezik, mint a bérbe adható fecskelakások száma, akkor a pályázóknak a 43. § (5) bekezdésében előírt minimális mértékű megtakarítás összegéről indulva, maximum 80.000 Ft/lakás/hó megtakarítás erejéig, 5000 Ft/lakás/hó licitmértékkel kell licitálni. A bérleti szerződést azokkal kell megkötni, akik a legmagasabb összegű havi megtakarítást vállalják. A pályázók közötti azonos összegű megtakarítás vállalása esetén sorsolással kell eldönteni a nyertes pályázók személyét.”

4. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 37. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlanhoz jut, köteles azt a tudomásszerzéstől számított 5 napon belül a bérbeadónak írásban bejelenteni. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.”

5. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A fecskeházakban lakók lakáscélú megtakarításainak minimális mértéke: 40.000 Ft/lakás/hó.”

6. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a bérlő bérleti díjat, a közüzemi díjakat, szemétszállítási díjat, ingatlan biztosítást, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.”

7. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 50. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérleményt legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésének vagy megszüntetésének napján, ha az nem munkanap, akkor az azt követő első munkanapon teljes bizonyító erejű, magánokiratba foglalt jegyzőkönyv felvétele mellett, tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető, üres állapotban és a leltárban feltüntetett lakás/helyiség berendezési felszereltséggel köteles a Bérlő a Bérbeadó részére visszaadni.

A bérleményt a házkezelő veszi vissza, aki az ingatlan műszaki állapotát, esetleges hiányosságokat és azok pótlási határidejét - a jegyzőkönyv mellékletét - képező leltárban köteles rögzíteni. Köteles továbbá a leltárban foglaltak teljesítését ellenőrizni, és ha azok nem kerültek teljesítésre, akkor a szükséges munkákat a Bérlő költségére elvégeztetni.”

8. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 52. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe – kivéve, ha már több, mint egy éve nem érkezett rá írásos bérbevételi szándéknyilatkozat. Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.

(4) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt a helyiség bérlője legfeljebb 90, de legalább 60 nappal – írásban, igazolható módon - új bérleti jogviszony létesítését kérheti a polgármestertől. A határidő elmulasztása a jog gyakorlása szempontjából jogvesztéssel járhat. A döntés meghozatala során figyelemmel kell lenni az alábbiakra:

- a bérlő a bérlet időtartama alatt jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek határidejére eleget tett-e
- a bérlő tevékenységével kapcsolatban érkezett-e lakosság panasz
- a hosszabbítást határidőn belül kérte-e
- a szükséges dokumentumokat, igazolásokat a kérelméhez hiánytalanul becsatolta-e

(5) Helyiség annak az ajánlattevőnek adható bérbe, akinek a Bérbeadó felé bérleti díj és közös költség tartozása, az állami és az önkormányzati adóhatóság(ok) felé adó- vagy köztartozása, valamint a bérléssel kapcsolatos közüzemi szolgáltatóknál díjtartozása nincs.

A tartozásmentességről szóló igazolásokat a pályázathoz, illetve az új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelemhez is mellékelni kell.

Csatolni kell továbbá a pályázathoz/kérelemhez:

- természetes személy esetén: a pályázó/kérelmező személyi adatainak (személyi igazolvány, lakcímkártya, adókártya) és vállalkozói igazolványának másolatát, vagy ez utóbbi helyett a tevékenység végzésére jogosító hivatalos dokumentum másolatát;
- jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező pályázó/kérelmező esetén: a cégbírósági bejegyzést/alapító okiratot és a banki aláírási címpéldány másolatát;
- bankszámlavezetésre kötelezettek esetén közölni kell a számlavezető pénzügyintézet megnevezését és a bankszámlaszámot;
- a kérelmező/pályázó nyilatkozatát arról, hogy hozzájárul a személyes adatainak kezeléséhez a helyiségbérleti szerződéskötési eljárással kapcsolatosan.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 52. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása esetén a Bérlő e rendelet 10. § (11) bekezdésében szabályozott kötelezettségvállalási nyilatkozat megtételére és átadására köteles. A kötelezettségvállaló nyilatkozat átadásának elmulasztása esetén a bérleti szerződés felbontással megszűnik.”

9. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 56/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„56/A. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó díjővezetek a következők:

I. Városcsúzpontban 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 és a Kossuth Lajos utcának a Marton László utcáig terjedő szakaszán elhelyezkedő, vagy épülethomlokzatukkal idetájolt, vagy bejáratukkal innen nyíló helyiségek; továbbá a Tóparton, valamint a rendelet 3. mellékletét képező "Tapolca Gyógyhely" területe vagy védőterülete által lehatárolt területen elhelyezkedő helyiségek;

II. A városcsúzponthoz 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

területeken, valamint a keleti városrész központjának (Berzsenyi utca) területén elhelyezkedő helyiségek;

III. A város egyéb területein elhelyezkedő helyiségek: az (1) bekezdés I. és II. díjővezetiben fel nem sorolt területeken lévő helyiségek.

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

A) a kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek;

B) a gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek;

C) az A) és B) bérleménycsoportba nem tartozó tevékenységek gyakorlására szolgáló helyiségek.”

10. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 3. melléklettel egészül ki.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

12. §

A rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor már folyamatban lévő eljárásokban alkalmazni kell.

Tapolca, 2023. február

Dobó Zoltán
polgármester

dr. Iker Viktória
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 rendelet 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.) számú önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetben (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 elfogadásának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása nincs.

ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következménye nincs.

ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A Tervezet adminisztratív terheket keletkeztethet.

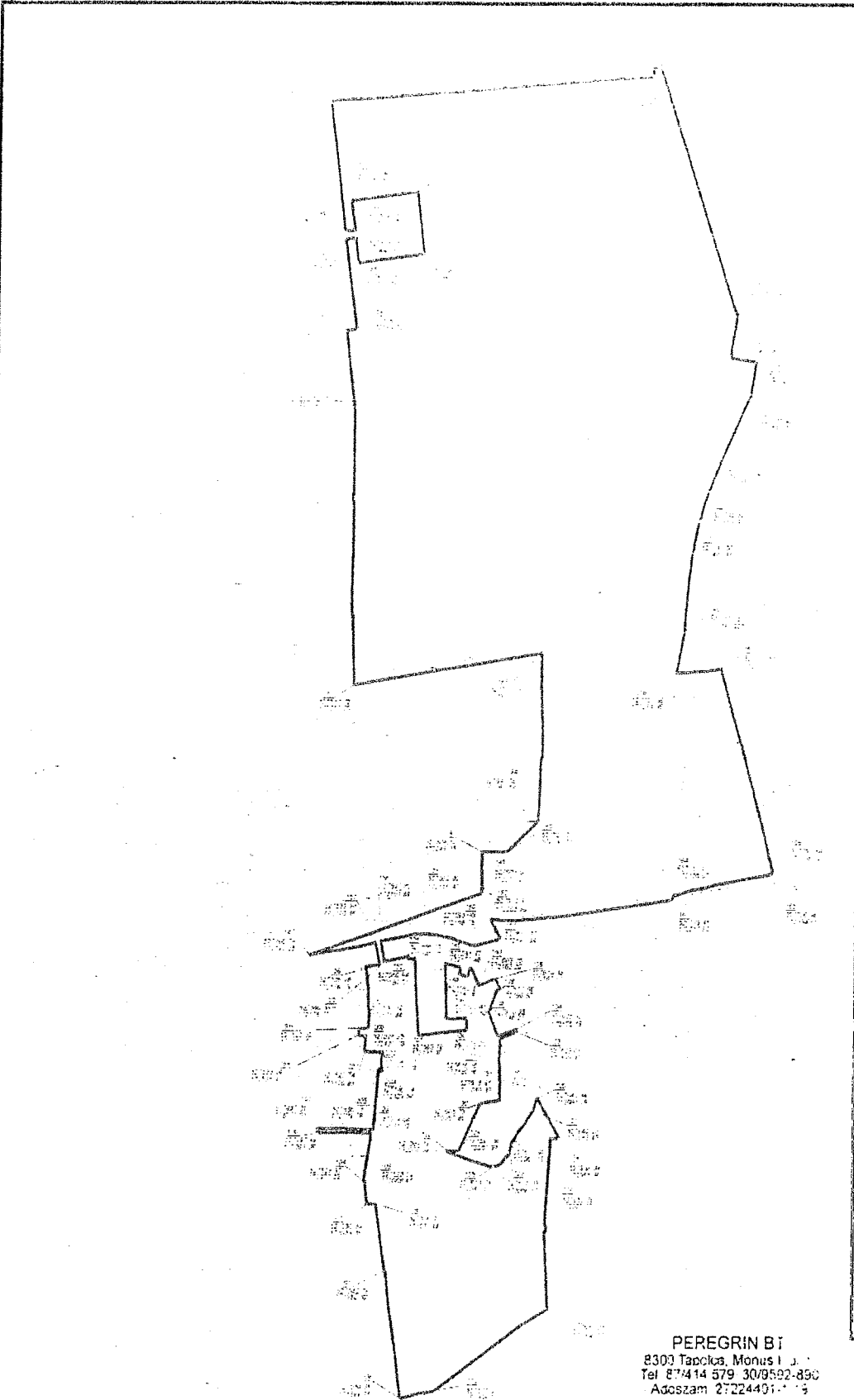
b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet-módosításának elmaradása felsőbb szintű jogszabállyal ellentétes állapothoz vezet, mely jogszabálysértő, s törvényességi felügyeleti eljárás megindítását eredményezheti.

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

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

Handwritten signature



Gyógyhelyhatár - puffert övezet nélküli - koordináta pontok:

100	527497.49	172069.06
101	527497.32	172071.64
102	527534.08	172071.13
103	527532.53	172069.41
104	527526.37	172037.52
105	527530.34	172033.38
106	527536.05	172023.99
107	527542.79	171980.80
108	527554.38	171899.29
109	527570.34	171902.68
110	527577.39	171904.13
111	527631.25	171956.17
118	527652.30	172065.77
119	527656.24	172065.36
120	527643.24	172091.29
121	527640.65	172083.45
122	527635.49	172061.16
123	527625.83	172056.60
125	527614.84	172047.57
128	527584.42	172057.32
129	527591.36	172057.34
130	527805.33	172087.89
131	527810.63	172089.39
132	527817.65	172129.50
133	527820.01	172133.43
134	527628.42	172135.18
135	527616.36	172130.86
136	527810.35	172146.77
137	527614.85	172159.82
138	527617.66	172160.65
139	527624.38	172167.91
140	527631.25	172163.40
141	527604.38	172222.63
142	527597.42	172175.27
143	527595.81	172168.11
144	527590.29	172170.58
145	527591.34	172174.87
146	527584.37	172177.46
147	527490.78	172183.25
148	527582.37	172148.63
149	527595.41	172142.10
150	527585.84	172154.69
151	527663.79	172131.30
152	527610.64	172180.51
154	527556.23	172282.10
155	527549.54	172178.77
156	527534.98	172174.73
157	527531.94	172180.86
158	527537.82	172191.69
159	527560.81	172196.47
160	527590.80	172188.73
161	527617.13	172193.34
162	527620.81	172205.90
163	527729.41	172217.82
164	527731.47	172228.47
165	527746.46	172234.45
166	527797.64	172236.62
167	527781.82	172267.20
168	527731.86	172364.46
169	527736.35	172391.20
170	527741.30	172441.34
171	527745.92	172481.43
172	527751.38	172487.99
173	527779.43	172543.73
174	527782.60	172563.66
175	527785.27	172566.76
176	527783.25	172592.31
177	527713.90	172752.34
178	527711.37	172752.15
179	527711.79	172746.60
180	527488.27	172731.15
181	527498.39	172647.97
187	527314.83	171648.62
183	527517.48	171667.44
184	527456.32	171673.99
185	527461.06	171633.24
186	527392.24	171627.69
187	527335.35	171681.57
188	527389.30	172642.83
189	527516.57	172584.82
190	527510.39	172584.07
191	527526.18	172535.26
192	527517.73	172357.09
193	527643.09	171377.85
194	527641.86	171269.14
195	527621.07	171249.30
196	527604.60	171204.35
197	527520.11	171235.84
198	527523.57	171235.67
199	527523.44	171231.41
200	527528.15	171230.70
201	527527.74	171210.83
202	527540.13	171210.78
203	527540.74	171209.34
204	527546.71	171209.78

PEREGRIN B T
 8300 Tapolca, Mónus I. s.
 Tel: 87414 579 30/0502-890
 Adószám: 27224401-1-16

Piros vonal: újra határok megújításai - puffert területtel nélküli - gyógyhely tervezett határa

Érintett ingatlanok helyrajzi számai: 49.51.0-1.2.1.1.19.3.33.34.32.53.50.48.52.1.52.2.56.2949.2832.2833.2836.1.2836.2.2837.2838.2.2839.2.2840.2843.2843.1.2843.3.2843.4.2844.2845.2846.2847.2848.2851.2852.2853.2854.2855.2856.2857.292.6.2768.1.2949.3.2936.1.2936.4.2929.2.2924.1.2924.2.2925.2949.4.2936/2

Munkaszám: P-M-7-2/2014 Munkatárs: 1250 Váltás: EGV	
Tapolca Város Önkormányzata, (8300 Tapolca Mónus I. s.) Gazdasági művelésügyi és szociális osztály, 2. sz. iroda, PEREGRIN B T, 8300 Tapolca, Mónus I. s.	
Terveletterület: 73 4903 ha	
Munka megnevezése: Gyógyhely tervezett határa Tapolcán	Terveletterület: Tapolca Terveletterület: Tapolca Terveletterület: Tapolca Terveletterület: Tapolca
Munka megnevezése: Általános helyrajzi térkép Készítve: 2014. június 30.	

