

Száma: HAJ/9444-5/2019.

Előkészítő: Nagy Ildikó önkormányzati és
vagyonhasznosítási ügyintéző

**Az előterjesztés törvényességi
ellenőrzője:**

Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet (a továbbiakban: Ör.) módosítására a gyakorlati életben előforduló tapasztalatok alapján tesztek javaslatot az alábbiak szerint:

I. Lakások bérbeadása

Az Ör. 10. §-a jelenleg az alábbiak szerint rendelkezik a **szociálisan rászorult** személynek bérbe adható lakásnagyságról:

- | | |
|-------------------------------------|----------------------|
| a) fél és 1 szoba | 1 - 3 fő |
| b) 1+fél szoba | 1 - 4 fő |
| c) 1+2 fél, 2 és 2+fél szoba | 4 - 5 fő |
| d) 3 és 3-nál több szoba | 5 vagy 5-nél több fő |

Az egyedülálló személyek és a családok életkörülményeinek, igényeinek jelentős mértékű átalakulása során napjainkban már mindenkit a nagyobb életteret keresi. Ezáltal javasolt az Ör. 10. §-ának módosítása akként, hogy a **2 szobás önkormányzati bérlakásokat** – a jövőbeli családalapításukra is gondolva – akár **egyedülálló személyek is** megpályázhassák. A módosítás a b) és c) pontot érintené a következők szerint:

- | | |
|--------------------------|-----------|
| „b) 1+fél szoba, 2 szoba | 1 - 4 fő |
| c) 1+2 fél, 2+fél szoba | 4 - 5 fő” |

II. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása

Az Ör. 44. § (1) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(1) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe.”

A lejáró és már nem hosszabbítható helyiségbérleti szerződések esetében jelenleg **nem biztosítható**, hogy annak bérlője – jelentős **érdeksérelem nélkül** – lehetőséget kapjon **tevékenységének folyamatos és zavartalan folytatására**, a lejáró bérlemény újra pályázása ellenére sem.

A hatályos rendelet és a korábban megkötött bérleti szerződések értelmezése szerint a bérlő köteles a szerződés lejártát követően **15 napon belül kiüríteni** a helyiséget, és csak **ezt követően lehet** a helyiséget **megtekinteni**, pályázat útján **meghirdetni**, versenytárgyalást lefolytatni és szerződni.

A polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 6:341. § (1) bekezdése alapján:

„(1) A bérlő a bérlet megszűnése előtt köteles megengedni, hogy az, aki a dolgot bérbe kívánja venni, azt megfelelő időben és módon megtekinthesse.”

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 37. §-a szerint:

„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.”

A mellékelt rendelet-tervezet szerint az **Ör. 44. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépne:**

„(1) A bérbeadó nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe. A helyiség megtekintésének, pályázat útján történő meghirdetésének, lefolytatásának és szerződéskötésnek nem feltétele a helyiség üres állapota, előzetes kiürítése.”

Az Ör. 44. § (3) és (5) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

„(3) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb **5 évi időtartamra** szólhat.”

„(5) A határozott idejű bérleti szerződést egy alkalommal, **legfeljebb 3 évvel hosszabbítható** meg, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

Azon helyiségek, amelyek **bérleti díja** képviselő-testületi határozatokkal **szabályozott** (jellemzően garázsok, parkolóhelyek, kisebb üzlethelyiségek), a **bérlő kiválasztása pályázati úton keresztül történik**, piaci versenytárgyalás útján, bármelyik fél által 30 napos határidővel rendes felmondással megszüntethető, így ezen helyiségek hirdetményezéséről szóló döntés **képviselő-testületi hatáskörbe helyezése indokolatlan**.

A piaci viszonyok fenntartása érdekében a **szerződés meghosszabbítása** esetére **10%-os** mértékű bérleti díj **emelés** javasolt.

Az Ör. 44. § (3) és (5) bekezdésének módosítását az alábbiak szerint javaslom:

„(3) A határozott időre szóló bérleti szerződés legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.

(5) A határozott idejű bérleti szerződést egy alkalommal, **legfeljebb 3 évvel hosszabbítható** meg, amely a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A bérleti szerződés meghosszabbítása esetén a bérleti díj 10 %-kal emelkedik.”

Az Ör. 46. §-a versenytárgyalás esetén a lefolytatását nem határozza meg egyértelműen, ezért azt a Képviselő-testület által elfogadott versenytárgyalásra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazó szabályzat hatálya alá célszerű helyezni.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** A nem lakhatást szolgáló, illetve üzleti célú bérletek esetében kiszámíthatóbb bérleti jogviszony jön létre, melyet nem szükséges megszakítani a gazdasági körülményekhez igazodó bérleti díj megfizetése mellett. A 2 szobás önkormányzati bérlakások a szociálisan rászorult egyedül élő, illetve az egyedülálló szülők részére is megpályázhatóvá válnak.
2. **Gazdasági hatásai:** A Bérlő érdekelt lesz, hogy az esetlegesen 8 évet meghaladó bérleti időszakot követően a versenyeztetés során magasabb bérleti díjat ajánljon, ezzel biztosítva tevékenysége megszakítás nélküli végzését.
3. **Költségvetési hatásai:** Az önkormányzat bérleti díjból származó bevételei várhatóan növekednek.
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** A Képviselő-testület és a Hivatal adminisztrációs terhei számottevően csökkennek.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** Jelenleg nem biztosítható a 8 évet meghaladó bérleti jogviszonyok esetében a bérlő számára a helyiség érdeksérelem nélküli ismételt bérbeadása.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** 2019. évtől kezdődően várható az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerződésének lejárta, melyek esetében hosszabbításra már nincs lehetőség.

9. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
a feltételek biztosítottak.

A fentiek alapján előterjesztem az alábbi

HATÁROZATI JAVASLAT-ot:

Hajdúnánási Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (IV. 24.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló .../2019. (.....) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2019. március 29.

Hajdúnánás, 2019. március 20.

Szólláth Tibor
polgármester