

## ELŐTERJESZTÉS

a képviselő-testület 2018. március hó 1. napján tartandó ülésére

**Tárgy:** az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosítása

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó részletes szabályokat a *lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény)*, valamint e törvény felhatalmazása alapján alkotott az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről a *14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet* határozza meg.

A *Lakástörvény 3. § (1) bekezdése* értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – **rendeletében** (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő **óvadék** kikötésének lehetőségét és feltételeit.

A *Lakástörvény 36. § (1) bekezdése* szerint 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. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése értelmében 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.

Tekintettel arra, hogy a törvény csak a helyiségbér meghatározását tiltja, azonban az óvadék kikötésének a lehetőségét nem, valamint mögöttesen a lakásbérletre vonatkozó szabályok alkalmazását rendeli, így figyelemmel az önkormányzatra vonatkozó felelős gazdálkodás elvére indokolt a helyiségbérletek esetén is bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítésként óvadékot kikötni, Polgári Törvénykönyv szabályaival összhangban.

További módosítása az önkormányzati rendeletnek, hogy az eddig meghatározottak szerint 5 év helyett legfeljebb 10 évre lehetne bérbe adni egy adott önkormányzati tulajdonban álló helyiséget, figyelemmel a bérlők részéről gyakran felmerülő igényekre, hosszútávra szóló tervire. Ez az önkormányzat részére is kedvező lehet, a bérleti díj, mint folyamatosan megjelenő bevétel miatt.

Tájékoztatás a *Jat. 17. § (1) és (2) bekezdése* alapján előírt előzetes hatásvizsgálat eredményéről:

A rendelet-tervezet valamennyi jelentősnek ítélt hatása:

1./ Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatás: az ingatlan bérbeadói a hosszabb bérleti időtartam miatt hosszabb távra tudnak tervezni.

2./ Környezeti és egészségügyi következmények: nem jellemző.

3./ Adminisztratív terheket befolyásoló hatások: nem jellemző.

A jogalkotás megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: az önkormányzati vagyonnal való felelős gazdálkodás, a bérlők részéről felmerülő igények indokolják. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a rendelet-módosítás elfogadására.

Battonya, 2018. február 9.

  
Marjai János  
polgármester

Az előterjesztést készítette:	dr. Czako Anita aljegyző
Az előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Az előterjesztést tárgyalta:	Településfejlesztési, Mezőgazdasági és Környezetvédelmi Bizottság, Pénzügyi Bizottság
Melléklet:	1 db rendelet-tervezet indokolással
Előterjesztéshez meghívott:	-
Döntéshozatal:	Minősített többség
Személyes érintettség:	-

**Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2018. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és  
helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

**(tervezet)**

Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 2. mellékletében meghatározott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőt rendeli el:

**1. §** A Battonya Város Önkormányzat képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 36. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása esetén a bérbeadó óvadékot köthet ki. Az óvadék összege a felek megállapodásának tárgya. A helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadása esetén, ha az óvadék nem vagy csak részben került felhasználásra, az óvadékot vagy annak fel nem használt részét a bérleti jogviszony megszűnésekor vissza kell fizetni.”

**2. §** A Rendelet 36. § (1) bekezdésében a „legfeljebb 5 évre“ szövegrész helyébe „legfeljebb 10 évre“ szöveg lép.

**3. §** E Rendelet a kihirdetés napját követő napon lép hatályba..

Battonya, 2018. március.....

Marjai János  
polgármester

Varga István  
jegyző

Kihirdetve: 2018. .... napján .../2018. (...) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Varga István  
jegyző

## **INDOKOLÁS**

**Battonya Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükről szóló 14/2006. (VIII.11.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ..../2018. (...) önkormányzati rendelethez**

**A Rendelet 1. §-hoz**

**A Rendelet 2. §-hoz**

A rendelet hatálybalépéséről rendelkezik.

**Battonya, 2018. február.....**

**Varga István Tamás**  
jegyző