



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Javaslat egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
A törvényi szabályozás szerint, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a használati díj mértéke megegyezik a bérleti díj összegével.

A jelenlegi rendeleti szabályozás alapján, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díjat a kétszeresére kell emelni.

A helyiségekre vonatkozó jelenlegi szabályozás értelmében a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj összege a másfélszeresére, négy hónap elteltével a háromszorosára emelkedik.

A használati díj jelenlegi szabályozás szerinti megemelt kétszeres, illetve háromszoros mértéke a bérbeadó részéről is jelentősebb többletköltség megelőlegezését vonja maga után. Ennek oka, hogy a magasabb pertárgyérték miatt a nemfizető volt bérlőkkel szembeni jogi eljárások költsége magasabb és ezek későbbi behajthatósága önkéntes teljesítés hiányában, illetve az esetleges végrehajtási eljárás eredménytelensége esetében nem biztosított. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a használati díj után az áfát is fel kell számítani, ami esetleges fizetési késedelem esetében szintén költséget jelent. Ugyanakkor egy kisebb mértékű emelés fenntartása, a visszatartó hatás miatt továbbra is szükséges.

A helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok módosításának célja, hogy ezen előírások és a vagyonrendelet szerinti általános jellegű előírások összhangja a részletkérdések tekintetében is biztosított legyen.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében alkalmazandó szerződéskötési díjra vonatkozó szabályok módosítása csak pontosításokat tartalmaz.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:
A szabályozásnak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A szabályozás az adminisztratív terheket érdemben nem növeli.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet megalkotását az alkalmazás során szerzett tapasztalatok, illetve a szabályozás pontosításának igénye teszi szükségessé.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és tárgyi feltételek a Polgármesteri Hivatalban és az Önkormányzat gazdasági társaságainál rendelkezésre állnak, az alkalmazás érdemi többletköltséggel nem jár.

Újpest, 2016. április 14.

Dr. Molnár Szabolcs

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2016. (.....)
önkormányzati rendelete

**egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek
módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 20. § (3) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, valamint 58. § (2) és (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. Cikk (1) bekezdés e) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet 21/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:
„21/A. § A helyiségek elidegenítéséről szóló döntés meghozatalára, valamint az elidegenítésre vonatkozó egyéb szabályokra – az e rendeletben meghatározott eltérésekkel és kiegészítésekkel – a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata vagyonáról és a vagyonelemek feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 48/2012. (XI.30.) önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.”

2. §

(1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X.07.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségrendelet) 21/B. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) Amennyiben e rendelet eltérően nem rendelkezik, a szerződéskötési díj mértéke:

- a) határozott időre szóló bérleti jogviszony esetében - a bérleti jogviszony időtartamának figyelembe vételével - minden megkezdett év után egy havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg,
- b) határozatlan időre létrejövő bérleti jogviszony esetében nyolc havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg,
- c) valamely meghatározott feltétel bekövetkezéséig létrejövő bérleti jogviszony esetében öt havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összeg.

A szerződéskötési díj számításának alapja a bérlő által a létrejövő bérleti jogviszony első teljes hónapjában a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege.”

(2) A Helyiségrendelet 21/B. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:
„(1a) Új bérleti jogviszony létesítése esetében a szerződéskötési díj – a felek megállapodása alapján – részben vagy egészben elengedhető, ha a leendő bérlő

- a) a helyiségben olyan értéknövelő beruházási kötelezettséget vállal, amelynek értéke meghaladja az (1) bekezdés szerinti szerződéskötési díj összegét, azzal, hogy a vállalt beruházás feltételeit a bérleti szerződésben kell rögzíteni, vagy

- b) a helyiségben kézműipari vagy – ide nem értve a pénzügyi szolgáltatást – lakossági szolgáltató tevékenységet kíván folytatni.”

3. §

(1) A helyiségrendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a (2) bekezdés alapján megállapított használati díjat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – 50 %-kal kell emelni.”

(2) A Helyiségrendelet 24. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A használati díj (3) bekezdés szerinti emelése – kérelemre – mellőzhető, amennyiben a helyiséget jogcím nélkül használó személy korábban a helyiség bérlője volt és

- a) a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását szabályszerűen kezdeményezte,
- b) a bérbeadó a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához hozzájárult és
- c) az új bérleti szerződés késedelmes aláírására a bérlő érdekkörén kívül eső okból került sor.”

4. §

A helyiségrendelet 26. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Bérlőtársi jogviszony létesítése esetében az új bérlőnek (bérlőtársnak) a bérbeadó részére meg kell fizetnie a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után egy havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja a bérlő által a bérlőtársi jogviszony létesítésének hónapjában a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege. A szerződéskötési díjat a helyiség teljes alapterületének figyelembe vételével kell megfizetni.”

5. §

A helyiségrendelet 29. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Az (1) bekezdés szerinti bérbeadói hozzájárulás feltétele:)

„c) az új bérlő a bérbeadó részére megfizet a bérleti jogviszonyból még hátralévő minden megkezdett év után három havi fizetési kötelezettségnek megfelelő összegű szerződéskötési díjat. A számítás alapja az új bérlő által a bérleti jogviszony átruházását követő első teljes hónapban a bérbeadó részére a bérleti szerződés alapján teljesítendő teljes fizetési kötelezettség összege.”

6. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével az (1)-(2) bekezdés alapján megállapított lakáshasználati díjat – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – 50 %-kal kell emelni.”

(2) A Lakásrendelet 18. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A lakáshasználati díj (3) bekezdés szerinti emelése – kérelemre – mellőzhető, amennyiben a lakást jogcím nélkül használó személy korábban a lakás bérlője volt és

- a) a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítását szabályszerűen kezdeményezte,
- b) a bérbeadó a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához hozzájárult és
- c) az új bérleti szerződés késedelmes aláírására a bérlő érdekkörén kívül eső okból került sor.”

7. §

(1) Ez a rendelet 2016. május 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

8. §

Hatályát veszti a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V.4.) önkormányzati rendelet 21/B. §-a , 21/C. §-a, 30. §-a és 31. §-a.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. Törvény 20. §-a értelmében a lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Önkormányzati lakás esetén a használati díj emelésének mértékét és feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.

A törvény 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg.

A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a használati díj mértéke megegyezik a bérleti díj összegével. A jelenlegi rendeleti szabályozás alapján, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díjat a kétszeresére kell emelni, a helyiségekre vonatkozó jelenlegi szabályozás értelmében pedig a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj összege a másfélszeresére, négy hónap elteltével a háromszorosára emelkedik.

A használati díj jelenlegi szabályozás szerinti megemelt kétszeres, illetve háromszoros mértéke a bérbeadó részéről is jelentősebb többletköltség megelőlegezését vonja maga után. Ennek oka, hogy a magasabb pertárgyérték miatt a nemfizető volt bérlőkkel szembeni jogi eljárások költsége magasabb és ezek későbbi behajthatósága önkéntes teljesítés hiányában, illetve az esetleges végrehajtási eljárás eredménytelensége esetében nem biztosított. A nem lakás céljára szolgáló helyiség esetében a használati díj után az áfát is fel kell számítani, ami esetleges fizetési késedelem esetében szintén költséget jelent. Ugyanakkor egy, a jelenleginél kisebb mértékű emelés fenntartása, a visszatartó hatás miatt továbbra is szükséges.

A helyiségek elidegenítésére vonatkozó szabályok módosításának célja, hogy ezen előírások és a vagyonrendelet szerinti általános jellegű előírások összhangja a részletkérdések tekintetében is biztosított legyen.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében alkalmazandó szerződéskötési díjra vonatkozó szabályok módosítása csak pontosításokat tartalmaz.