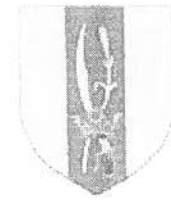




**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS  
POLGÁRMESTERE**

4244 Újfehértó, Szent István út 10.  
Tel.:(42) 290 000 Fax: (42) 290 003  
E-mail: polgarmester@ujfeherto.hu  
Web: www.ujfeherto.hu



Száma: *B-22*...../2020.

**ELŐTERJESZTÉS  
- A Képviselő-testülethez -**

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló  
11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) rendeletének (továbbiakban: Ör.) jelenleg hatályos előírásai szerint a költségalapon meghatározott lakbérű lakásokat licitálás alapján lehet bérbe venni. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díjainak megállapításáról szóló 10/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet alapján költségalapon bérbe adott bérlakás jelenleg kizárólag a 4244 Újfehértó, Vasvári Pál utca 1. szám alatti 55 lakásos Társasház.

A licit során a gazdaságilag legkedvezőbb ajánlatot - előzetesen vállalt leghosszabb időtartamra vonatkozó egyösszegű befizetést, legmagasabb bérleti díjat- kell elfogadni, és ennek alapján kerül sor a bérleti szerződés megkötésére.

Az Ör. 5/A §-a értelmében a bérleti szerződés megkötését megelőzően a sikeres licitáló óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér háromszorosának megfelelő összeg. Amennyiben a pályázat nyertese felhívás ellenére a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, úgy az óvadék összegét elveszíti, visszafizetésre nem tarthat igényt, az óvadék összege fedezetül szolgál a pályázati eljárás során felmerült költségekre és az elmaradt bérleti díjra.

Sajnos az elmúlt időszakban volt arra példa, hogy a bérlő adott esetben több havi lakbér és / vagy közös költség tartozást halmozott fel, mindezek mellett a közüzemi szolgáltatóknál is keletkezett tartozása.

Az óvadék a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítésének biztosítéka. Ha az óvadékot adó fél, azaz jelen esetben a bérlő nem teljesíti a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségét, akkor az Önkormányzat az óvadékból kielégítheti a szerződés alapján fennálló követeléseit, így például a bérleti díj tartozást, a közös költség tartozást, a közüzemi szolgáltatóknál keletkezett tartozást, vagy a lakás rendeltetésszerű használatra való állapotának fenntartásához kapcsolódó költségek megtérítését, úgy mint a lakás falfelületeinek és nyílászáró szerkezeteinek festési, mázolás munkáinak ellenértéke.

Annak elkerülése érdekében, hogy az Önkormányzat saját pénzeszközeiből legyen kénytelen például a közüzemi szolgáltatóknál fennálló tartozásokat megfizetni, javaslom, hogy az

óvadék mértékét emelje meg a Képviselő-testület. A rendelet módosításban arra teszek javaslatot, hogy a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér háromszorosának megfelelő összegű óvadék helyett a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér négyszeresének megfelelő összegű óvadékat fizessen meg a bérlő.

Az Ör. 2015. március 27. napjától hatályos 14. § (5) bekezdésének rendelkezése értelmében a költségalapú bérlakások esetén nem adható bérbeadói hozzájárulás olyan jellegű átalakítás(ok)hoz, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold- vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezéshez.

Ez a rendelkezés úgy gondolom, nagy mértékben korlátozza a Társasház lakóinak lehetőségeit, ezért javaslatot teszek arra, hogy előzetes, kifejezett bérbeadói hozzájárulás és a kapcsolódó költségek megtérítése ellenében a bérlőknek legyen lehetőségük ilyen berendezéseket, eszközöket elhelyezni az általuk bérelt lakás használatával összefüggésben, vagy az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járó munkálatok elvégzésére.

Ha ilyen kérelem érkezne be, a Polgármesteri Hivatal munkatársaival egyeztetve születne döntés a hozzájárulásról vagy a kérelem elutasításáról, mérlegelve az Önkormányzat és adott esetben a többi bérlő érdekeit is.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján:

*„Az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelet-tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”*

A fenti rendelkezések alapján a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján a rendelet-tervezet kifüggesztésre került. A vélemény-nyilvánításra meghatározott 5 napos határidő alatt az előterjesztés elkészültének időpontjáig a rendelet-tervezettel kapcsolatban észrevétel nem érkezett.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-a értelmében fizetési kötelezettséget megállapító, fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

A rendelettervezet a vonatkozó jogszabályi előírásoknak megfelelően elkészült.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.

A Jat. 17. § (2) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítőjének feladata, hogy az előzetes hatásvizsgálat eredményét mérlegelje, és – a jogalkotás alapvető követelményei

figyelembevételével – akkor tegyen javaslatot a jogszabály megalkotására, ha az a szabályozási cél eléréséhez feltétlenül szükséges.

A Jat. 18.§ (1) bekezdése értelmében a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolást közzétételéről.

Az indokolás kötelező erővel nem rendelkezik.

Az előzetes hatásvizsgálat és a rendelet indokolása az előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő- testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a mellékelt rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen!

**Újfehértó, 2020. január 24.**



**Dr. Hosszú József**  
polgármester

**ÚJFEHÉRTÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**

**KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK**

...../.....(.....)

**ö n k o r m á n y z a t i r e n d e l e t e**

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló  
11/2005. (V.25.) önkormányzati rendelet módosításáról**

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

**1. §**

Újfehértó Város Önkormányzata Képviselő- testületének az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendeletének (továbbiakban: Ör.) 5/A § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(1) A bérleti szerződés megkötését megelőzően a sikeres licitáló óvadékot köteles fizetni. Az óvadék mértéke a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér négyszeresének megfelelő összeg.”*

**2.§**

Az Ör. 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(5) A költségalapú bérlakások esetén kifejezett előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás szükséges minden olyan jellegű átalakítás(ok)hoz, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezéséhez, amennyiben a bérlő a kapcsolódó költségek megfizetését vállalja. Az ilyen igényt lehetőség szerint a tervezett munkálatokat megelőzően 30 nappal kell írásban benyújtani, a polgármesternek címezve. Az átalakítási munkálatok elvégzéséhez, vagy műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezéséhez kapcsolódóan a bérbeadó és a bérlő külön megállapodást köt.”*

**3. §**

Ez a rendelet a kihirdetés napját követő naptól számított 30. napon lép hatályba, és a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Újfehértó, 2020.....

**Dr. Hosszú József**  
polgármester

**Dr. Veres Ildikó**  
jegyző

## **Indokolás**

### **Általános indokolás**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosításának célja kétirányú: egyrészt az Önkormányzat érdekeit védendő az óvadék mértéke emelkedne a licit eljárás alapján kialakuló havi lakbér négyszeresének megfelelő összegre, ami a bérlő szerződésszegésének esetére nagyobb biztosítékot jelentene,

másrészt a bérlők érdekeit is szem előtt tartva, kifejezett előzetes írásbeli bérbeadói hozzájárulás esetén lehetőség lenne olyan jellegű átalakítás(ok)ra a Társasházban, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával járna, továbbá a műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezésére, amennyiben a bérlő a kapcsolódó költségek megfizetését vállalja.

### **Részletes indokolás**

#### **1.§-hoz**

A rendelet 1. §-a az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet 5/A. §-t (1) bekezdése helyébe lépő rendelkezést tartalmazza, az óvadék mértékének megemeléséhez kapcsolódóan.

#### **2.§-hoz**

A rendelet 2. §-a az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe lépő rendelkezést tartalmazza.

#### **3.§-hoz**

A 3. § hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

\*\*\*

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20.§ szerinti egyeztetési kötelezettség jelen szabályozásnál nem releváns.

## Tájékoztató előzetes hatásvizsgálat eredményéről

### az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2005. (V. 25.) önkormányzati rendelet módosításához

#### **I. Várható társadalmi hatások**

A társadalmi hatás nem releváns.

#### **II. Várható gazdasági, költségvetési hatások**

Az óvadék mértékének emelése az Önkormányzat gazdasági érdekét szolgálja, arra az esetre jelent biztosítékot az Önkormányzatnak mint bérbeadónak, ha egy szerződészegő bérlő miatt az Önkormányzatot többletkötelezettség terhelné.

Az olyan jellegű átalakítás(ok) lehetővé tétele a Társasházban, mely az épület homlokzatának vagy tetőszerkezetének megbontásával jár, továbbá a műhold – vagy televízió vételére alkalmas berendezés, eszköz homlokzatra történő elhelyezésére irányulnak, hosszú távon a Társasház jobb kihasználtságát eredményezi.

#### **III. Várható környezeti hatások és egészségi következmények**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi hatása, következménye nincs.

#### **IV. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendeletben foglaltak végrehajtása nem okoz adminisztratív többletterhet.

#### **V. A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet módosítása a Képviselő-testület mérlegelése alapján történik.

A módosítás elmaradása esetén az Önkormányzat mulasztásos törvénysértést nem valósít meg.

#### **VII. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A feltételek rendelkezésre állnak, ezekre a rendelet nincs hatással.