

**Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének/2016.
(.....) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói
Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 44/2015.
(X. 21.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró LABE Lakásbérlők és Lakók Egyesülete véleményének kikérésével, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdése 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 44/2015. (X. 21.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a tulajdonosi jogkörei közül a helyiségekre vonatkozó bérlőkiválasztás jogát, a pályázatok elbírálásának a jogát, a bérleti jog átruházásának, valamint cseréjének a jogát 5 millió Ft/év bérleti díj mérték alatt és a bérbeszámításról való döntés jogát 5 millió Ft érték alatt, valamint a bérlők, albérlők tekintetében a helyiség székhelyként, telephelyként és fióktelepként történő bejegyzéséhez a tulajdonosi hozzájárulás jogát a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságra ruházza át.”

2. § (1) A Rendelet 8. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

[(1) A helyiség hirdetményi és pályáztatás útján történő bérbe adás alól akkor mentesíthető, ha]

„h) a nem önkormányzati fenntartású köznevelési intézmény államot terhelő köznevelési feladatot lát el és az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köt, melyben Budapest, XIV. kerületi lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező tanulóknak biztosít valamilyen kedvezményt.”

(2) A Rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az (1) bekezdés a), b), d), f) és g) pont szerinti bérbeadásról a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság dönt, a c), e) és h) pont szerinti bérbeadásról a Képviselő-testület dönt.”

(3) A Rendelet 8. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A helyiség az (1) bekezdés a)-f) és h) pontja szerinti bérbeadása esetén a bérleti díj kedvezményesen is megállapítható. A kedvezmény mértéke 30-70% közötti lehet. A kedvezmény mértékéről a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.”

3. § A Rendelet a következő 8/A. §-sal egészül ki:

„**8/A. §** (1) A 8. § (1) bekezdésben meghatározott eseteken felül, a Képviselő-testület döntése alapján a helyiség hirdetményi és pályáztatás útján történő bérbeadás alól akkor is mentesíthető, ha a civil szervezet az Önkormányzat által ellátott feladatokon túlmenően térítésmentesen Budapest XIV. kerület területén életvitelszerűen tartózkodó, hátrányos helyzetű személyek részére

- a) olyan feladatot lát el, amellyel szociális életfeltételeiket, életminőségüket javítja,
- b) alapvető higiéniai feltételeket biztosít, alkalmi ételosztást, ruhaosztást végez.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feladatok ellátásáról a civil szervezet és az Önkormányzat együttműködési megállapodást köt.

(3) Az együttműködési megállapodásban meghatározott feladatok ellátásához szükséges helyiséget a civil szervezet kérelmére az Önkormányzat bérleti díjfizetési kötelezettség nélkül biztosítja addig az időpontig, ameddig a feladatát a civil szervezet az együttműködési megállapodásnak megfelelően ellátja.

(4) A bérleti szerződésben – a 11. § (1) bekezdése szerinti óvadék összegétől eltérően – az óvadék összege a helyiség alapterületének minden egyes megkezdett négyzetmétere után kettőezer forint.

(5) A (4) bekezdés szerinti óvadékot – a 11. § (4) bekezdésében szabályozottaktól eltérően – a bérbeadó olyan igények kiegyenlítésére használja fel, amely a bérlőre hárult kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt a bérleti jogviszony fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadásakor felmerül.”

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Karácsony Gergely
polgármester

Hoffmanné dr. Németh Ildikó
jegyző

INDOKOLÁS

Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) 2015. októberi ülésén megalkotta a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló helyiségek bérletének szabályozásáról szóló 44/2015. (X. 21.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet 2016. január 1-jén lépett hatályba.

A jogalkalmazó a Rendelet megalkotását követően, a jogalkalmazás folyamatában észlelte, hogy három ügykör a Képviselő-testület hatáskörében maradt.

Tekintettel arra, hogy a Képviselő-testület hatáskörét úgy optimális szabályozni, hogy – a jogszabályokban meghatározott, át nem ruházható hatáskörökön kívül – csak a jelentősebb döntéseket igénylő ügyekben járjon el, ezért a Rendeletet módosítása e tekintetben indokoltá vált.

Erre figyelemmel a Rendelet 2. §-a (1) bekezdését a módosítás kiegészítette azzal a rendelkezéssel, hogy a bérlők, albérlők tekintetében a helyiség székhelyként, telephelyként és fióktelepként történő bejegyzéséhez a tulajdonosi hozzájárulás jogát a Tulajdonosi és Közbeszerzési Bizottságra ruházta át.

A jogalkalmazás folyamatában – az életviszonyok alakulásával – felmerülhetnek olyan tényállások (ügyek), amelyeket a jogalkalmazónak a jogszabályban szabályoznia kell.

Erre figyelemmel a Rendelet 8. §-a (1) bekezdését a módosítás kiegészítette azzal a rendelkezéssel, hogy a helyiség hirdetményi és pályáztatás útján történő bérbé adás alól akkor is mentesíthető, ha a nem önkormányzati fenntartású köznevelési intézmény államot terhelő köznevelési feladatot lát el és az Önkormányzattal együttműködési megállapodást köt, melyben Budapest, XIV. kerületi lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkező tanulóknak biztosít valamilyen kedvezményt. E kérdésben a döntési hatáskör a Rendelet 8. §-a (2) bekezdésének módosításával a Képviselő-testületet illeti meg, akárcsak a Rendelet 8. §-a (4) bekezdésének módosításával az ilyen ügyekben a kedvezményes bérleti díj biztosításának a hatásköre is.

Szintén az életviszonyok alakulása tette szükségessé, hogy a módosítás a rendeletbe 8/A. §-t iktasson be, mely szerint civil szervezetek, bizonyos – a módosításban meghatározott ügyekben és feltételek mellett – társadalmilag kiemelten hasznos feladatokat úgy láthassanak el, hogy a helyiség mentesíthető a hirdetményi és pályáztatás útján történő bérbeadás alól, egyben a civil szervezetet nem terheli a feladat folytatásához szükséges, önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti díjának a megfizetési kötelezettsége. Ilyen esetben a módosítás részükre – az általános szabályoktól eltérően – kedvezőbb mértékű óvadékot állapított meg, és szabályozza – bérleti díjfizetés kötelezettség hiányában – az óvadékból való igény-kielégítés – az általánostól ekként eltérő – eseteit is.

A rendeletalkotás európai uniós jogot nem érint.