

BUDAPEST XXI. KERÜLET



CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelet módosításáról

Készítette: **Dr. Vas Tamás**
jogi igazgató Csevak Zrt.

Előterjesztő: **Tóth Mihály**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Igazgatási irodavezető

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
a Szociális, Lakásügyi és Egészségügyi Bizottságnak
az Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendszeti Bizottságnak
a Tulajdonosi Bizottságnak

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest XXI. Kerület Csepel
Önkormányzata Képviselő-testülete
2009. évi **245.** sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2009. 11. 24.

Az előterjesztés leadva: 2009. november 10.

Testületi ülés időpontja:
2009. november 24.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mint arra már korábban is felhívtuk a figyelmet, az Önkormányzat vagyongazdálkodó szervezete, a Csevak Zrt. közelmúltbeli tapasztalatai szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának körülményei jelentősen megváltoztak.

Túlmenően az eddig ismert körülményeken, miszerint a Főváros központjához közelebb eső szomszédos kerületekben zajló ingatlanfejlesztések eredményeként nagy mennyiségű újépítésű – korszerű infrastruktúrával ellátott – szabad iroda és üzlethelyiség épült, aminek következtében kerületünkben számottevően csökkent a nem lakás céljára szolgáló helyiségek iránti kereslet, továbbá ezzel egyidejűleg a nagy kereskedelmi üzletláncok helyi megjelenése is csökkentette egyes kiskereskedelmi vállalkozások jövedelmezőségét és ezzel a bérleti jogviszony fenntarthatóságát, hovatovább a kiskereskedelmi vállalkozási hajlandóságot kerületünkben.

A gazdasági válság újabb terhet rótt az elmúlt egy évben az önkormányzati helyiséggazdálkodásra.

Ez utóbbi körülmény különösen a kevésbé stabil vagyoni alapokon álló kisvállalkozásokat érintette érzékenyen, amelyek nagy számban önkormányzati bérleményben végzik a gazdasági tevékenységüket. E vállalkozások gyakran a kerület üzleti szempontból kevésbé frekventált területein működnek, ahol már több önkormányzati tulajdonú helyiség áll üresen a kereslet hiányában.

Tekintettel arra, hogy forgóeszköz hiányában a vállalkozó bérlők számára a felmondással fenyegetés elrettentő erővel nem bír, azonban a felmondás ténye esetleg a vállalkozást magát lehetetleníti el, indokolt a hátralékok kezelésének kérdésköré rugalmasabban kezelnie a bérbeadóknak.

Mivel az elhagyott ingatlanok gyakran üresen maradnak, az Önkormányzat költségvetését terhelve a fenntartási és üzemeltetési költségekkel, az Önkormányzatnak mint bérbeadóknak ilyen esetekben fokozottabb érdeke fűződik a bérlői státusz fenntartásához, illetőleg helyreállításához, mint megszüntetéséhez.

Mindezek érdekében indokoltnak tartjuk lehetővé tenni, hogy késedelembe esés esetén a bérlő helyzetét részletfizetési megállapodás biztosításával könnyítsük. Az előbbi gondolatmenet mentén indokolt továbbá a bérleti jogviszony helyreállításának lehetőségét (de nem kötelezettségét!) biztosítani.

A hátralékkezelés fent részletezett rugalmasabbá tétele mellett szükséges a bérbeadó részére a hatékonyabb követeléskezelés eszközeit biztosítani a ténylegesen nem fizető helyiségbérlőkkel (használókkal) szemben. Ennek érdekében javasoljuk annak rendeleti szintű szabályozását, hogy a helyiségbérlési szerződések közjegyző előtt közokirati formában kerüljenek megkötésre, mivel ily módon a bérbeadó a hosszadalmas bírósági szakaszt elkerülve rövid határidővel – alacsonyabb összegben felhalmozott hátralék mellett – közvetlenül indíthat végrehajtást az adós helyiségbérlővel (használóval) szemben.

Mindennek eredményeképp csökkenthető a helyiségekkel összefüggő bérlői hátralékok mértékének, valamint az üresen álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek számának emelkedése.

Fentiekre tekintettel kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy a helyiségrendelet módosítására vonatkozó javaslatot fogadja el, és a rendeletet alkossa meg!

Budapest, 2009. október 28.

Tóth Mihály
polgármester

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendeletalkotási javaslat elfogadásához a Képviselő-testület minősített többségű támogató szavazata szükséges.

**.../2009. (XI.....) Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának
feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdése b) pontjának rendelkezései szerint kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) számú Kt. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 4. § (3) bekezdésének szövege az alábbiak szerint módosul:

„(3) A bérleti szerződést az (1) bekezdésben foglalt igazolás alapján közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei a bérlőt terhelik.”

2. § A Rendelet az alábbi 19/A. §-sal és azt megelőzően az alábbi címmel egészül ki:

„Hátralékkezelés”

„19./A. § (1) Amennyiben a helyiség bérlője vagy használója a helyiségbérleti díj vagy a helyiség használati díja, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, részletfizetési megállapodás megkötését kérelmezheti a kezelőnél, amennyiben

- a) valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feléjük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja, továbbá
- b) fennálló tartozásának 30%-át egyösszegben megfizette a kezelő részére, és
- c) a fennmaradó hátraléka megfizetését legfeljebb 12 havi részletben vállalja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodás megkötéséről a kezelő vezetője dönt. A részletfizetési megállapodást a kezelő vezetője írja alá.

(3) A 9. § e.) pontja szerint új bérleti szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés bérleti díj, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált a helyiség jogcím nélküli használójává, de a helyiség kiürítésének végrehajtását megelőzően kiegyenlítette minden hátralékát kamataival együtt – ide értve helyiség-használati és közüzemi díjakat, továbbá az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

(4) A (3) bekezdésben foglalt bérleti szerződés megkötését a helyiség használója kérelmezheti a kezelő útján a polgármester előtt. A bérleti szerződést a kezelő készíti elő a polgármester által kiadott engedélyben foglalt feltételek alapján. A bérleti szerződés határozatlan időre szólhat, nem hosszabb felmondási idővel, mint 60 nap.”

3. § (1) E rendelet 2009. december 1. napján lép hatályba és a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyok esetében is alkalmazni kell.

(2) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Tóth Mihály
polgármester

dr. Szeles Gábor
Jegyző

**4/1996. (II.06.) Budapest-Csepel
Önkormányzata Kt. számú rendelete**

**Az önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

**.../2009. (XI....) Budapest XXI. Kerület
Csepel Önkormányzata Kt. sz. rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem
lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásnak feltételeiről szóló 4/1996.
(II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról**

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, továbbá a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdése *b)* pontjának rendelkezései szerint kapott felhatalmazás alapján az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) számú Kt. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. § A Rendelet 4. § (3) bekezdésének szövege az alábbiak szerint módosul:

4. § (3) A bérleti szerződést a (1), (2) bekezdésben foglalt keretek között a kezelő foglalja írásba.

„(3) A bérleti szerződést az (1) bekezdésben foglalt igazolás alapján közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei a bérlőt terhelik.”

2. § A Rendelet az alábbi 19/A. §-sal és azt megelőzően az alábbi címmel egészül ki:

„Hátralékkezelés”

- „(1) Amennyiben a helyiség bérlője vagy használója a helyiségbérleti díj vagy a helyiség használati díja, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, részletfizetési megállapodás megkötését kérelmezheti a kezelőnél, amennyiben
- a) valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feljűk rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja, továbbá
 - b) fennálló tartozásának 30%-át egyösszegben megfizette a kezelő részére, és
 - c) a fennmaradó hátraléka megfizetését legfeljebb 12 havi részletben vállalja.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodás megkötéséről a kezelő vezetője dönt. A részletfizetési megállapodást a kezelő vezetője írja alá.
- (3) A 9. § e.) pontja szerint új bérleti szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés bérleti díj, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált a helyiség jogcím nélküli használójává, de a helyiség kiürítésének végrehajtását megelőzően kiegyenlítette minden hátralékát kamataival együtt – ide értve helyiség-használati és közüzemi díjakat, továbbá az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

(4) A (3) bekezdésben foglalt bérleti szerződés megkötését a helyiség használója kérelmezheti a kezelő útján a polgármester előtt. A bérleti szerződést a kezelő készíti elő a polgármester által kiadott engedélyben foglalt feltételek alapján. A bérleti szerződés határozatlan időre szólhat, nem hosszabb felmondási idővel, mint 60 nap.”

3. § (1) E rendelet 2009. december 1. napján lép hatályba és a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyok esetében is alkalmazni kell.

(2) E rendelet a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

Tóth Mihály
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

1. számú melléklet

1. Az előterjesztés egyeztetve: **Kernné dr. Kulcsár Dóra** igazgatási irodavezetővel

Az előterjesztéssel kapcsolatban megfogalmazott észrevételeim a javaslatban átvezetésre kerültek.

Budapest, 2009. október ...

Kernné dr. Kulcsár Dóra
Igazgatási irodavezető