|  |
| --- |
| **Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata**  **Niedermüller Péter polgármester** |

Iktatószám:

Napirendi pont: ….

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság

**ELŐTERJESZTÉS**

**A Képviselő-testület 2025. február 19-ei**

**rendes ülésére**

**Tárgy:**  Javaslat tulajdonosi döntés meghozatalára Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló új rendelet elfogadása tárgyában

**Készítette:**

dr. Halmai Gyula

EVIN Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság vezérigazgatója

**Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:**

Tóth János

jegyző

**Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.**

**A rendelettervezet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az előterjesztés Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére és egy önálló – az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának szabályozásától elkülönülő - helyiségrendelet elfogadására tesz javaslatot.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú rendelet a hatályba lépését követően eltelt 13 év előre haladtával már nem fedte le a piaci viszonyokat, a folyamatosan változó élethelyzetekhez, szabályozási igényekhez igazodóan, több mint 20 alkalommal került módosításra. A nagy számú módosítás következtében a rendelet szövegében párhuzamos szabályozások keletkeztek, melyek kiküszöbölése időszerűvé vált.

Jelentősen változott továbbá a jogszabályi környezet is: hatályba lépett az új Polgári Törvénykönyv, amely több helyen érintette a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit is. A Lakástörvény adja meg az önkormányzat rendeletalkotási lehetőségének kereteit e tárgykörben. A Lakástörvény felhatalmazása részletesen és pontosan megjelöli azokat a témaköröket, amelyek szabályozása az önkormányzatok joga, és egyben kötelessége is. A Lakástörvényben meghatározott tartalmi elemek az új rendeletben szabályozásra kerültek.

Az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának szabályozása során különösen figyelemmel kell lenni arra, hogy ezen helyiségállomány a nemzeti vagyon része, így az azzal való felelős gazdálkodás olyan alapvető feladat, melyben a gazdaságossági szempontoknak érvényesülnie kell.

Szerkezetét tekintve a rendelet I-III. fejezete számba veszi a bérleti jogviszony keletkezésének lehetséges jogcímeit, tartalmazza az azokhoz kapcsolódó anyagi és eljárásjogi szabályokat, döntési jog- és hatásköröket. A IV. fejezet tartalmazza a bérleti jogviszony fennállása alatt érvényesülő szabályokat a Lakástörvény felhatalmazó rendelkezéseivel összhangban. Az V. fejezet a jogcím nélküli használókra vonatkozó szabályokat állapít meg, a VI. fejezetben kerültek megfogalmazásra az adatvédelmi rendelkezések, míg a VII. fejezet a záró rendelkezéseket tartalmazza.

A rendelettervezet kiterjed valamennyi önkormányzati tulajdonú helyiségre, kivéve az önkormányzati tulajdonban álló tetőterek, üres épületek és piacok bérbeadására. A tervezet a bérbeadói jogkörök Vagyonrendelet szabályai alapján való megosztását tartalmazza és megjelöli a helyiségbérleti jogviszony keletkezésének jogcímeit.

Az önkormányzati helyiségeket továbbra is elsősorban nyílt pályázati eljárás útján kívánjuk hasznosítani, határozatlan idejű bérleti szerződések megkötésével. A rendelettervezet meghatározza a pályázati eljárás általános keretszabályait. Az új szabályozás rögzíti a pályázati eljárások során alkalmazható folyamatos beadási határidő lehetőségét, amely hatékonyabbá és eredményesebbé teszi az önkormányzati tulajdonú helyiségek hasznosítását.

A rendelettervezet meghatározza a versenyeztetési eljárás mellőzésével történő bérbeadás eseteit és feltételrendszerét, melynek keretében lehetőséget biztosít az üresen álló helyiségek legfeljebb 12 hónap időtartamú ideiglenes hasznosítására, illetve a határozott időtartamra kötött bérleti szerződések meghosszabbítására. A bérleti jogviszony keletkezésének kivételes módját képezi a közfeladat ellátásának, az önkormányzat által biztosítandó alapellátásnak, vagy a más közérdekű cél megvalósításának támogatása céljából történő bérbeadás. A cél az, hogy e jogcímen valóban a fenti feladatokat ellátó szervezetek jussanak olyan ingatlanhoz, amelyben a tevékenységüket megfelelő módon tudják ellátni.

A határozott időre történő bérbeadás szabályozása körében a kiszámíthatóságot és a bérlők invesztációs szándékát kívánjuk erősíteni. Amennyiben a bérlő a bérleti szerződésben kötelezettséget vállal a bérlemény 2,5 éves bruttó helyiségbérét meghaladó összegű beruházás megvalósítására, úgy – a beruházás értékének függvényében – a bérleti jogviszony legfeljebb 15 éves határozott időre szólhat. A bérlők beruházási szándékának további fokozása érdekében a helyiség értékét növelő bérlői beruházások esetén továbbra is biztosítjuk a havi bérleti díj 50%-áig terjedő bérbeszámítás lehetőségét.

A szabályozás biztosítja, hogy önkormányzati helyiségben kizárólag a jogszabályoknak és bérbeadói érdekeknek megfelelő bérlői tevékenység legyen folytatható. A bérleti jog átruházását, cseréjét és a bérlemény albérletbe adását szigorú feltételek mentén, az önkormányzat érdekeinek megfelelően szabályozzuk. A jogcím nélküli helyiséghasználat megelőzése érdekében a használati díj mértékét a bérleti díj ötszörösének megfelelő mértékűre emeltük meg.

Az új rendelet kizárólag az önkormányzati helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza, a lakások bérbeadását külön önkormányzati rendelet szabályozza.

A Lakástörvény 36. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja. A helyiségbérleti díjak és kedvezmények mértéke, azok számításának rendszere, a helyiségek övezeti besorolása, a helyiségek hasznosítási irányelvei, illetve a a bérlői tevékenységek körében támogatott és nem támogatott profilok meghatározása tárgyában a Képviselő-testület külön határozatot alkot.

A Képviselő-testület döntési hatáskörét a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapozza meg, mely szerint a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint a rendelettervezet elfogadására.

**Hatásvizsgálat**

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelettervezet elfogadásának várható hatásai a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (2) bekezdése szerint:

1. **A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A rendelettervezet megkönnyíti, egyértelművé teszi és gyorsítja az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadásának eljárási folyamatát. A helyiségrendelet megalkotásával összefüggésben a gazdasági, költségvetési hatások tágabb értelemben lesznek kimutathatóak, lehetővé válik az önkormányzati tulajdonú üzlethelyiségek eredményesebb hasznosítása.

1. **A jogszabály környezeti és egészségügyi következményei**

A rendelettervezet elfogadása kapcsán környezeti és egészségügyi hatások nem nevesíthetőek.

1. **A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A rendelettervezet elfogadása nem jár adminisztratív terhek növekedésével.

1. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelettervezet megalkotásának elmaradása adott esetben az üzlethelyiségeket értintő bérbeadási eljárások kevésbé hatékony lefolytatását eredményezné.

1. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A rendelettervezet elfogadása esetén többlet személyi, szervezeti, tárgyi, pénzügyi feltételek nem merülnek fel.

Budapest, 2025. február 7.

Niedermüller Péter

polgármester

**Melléklet**:

Rendelettervezet Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2025. (II.19.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról