

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Képviselő-testület 2017. május 5-i nyilvános ülésére**

- Tárgy:** A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosítása
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** dr. Németh Mária Anita jegyző  
Önkormányzati és Igazgatási Iroda
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság  
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság  
Humán Bizottság  
Gazdasági Bizottság
- Meghívott:** Gáspár András igazgató Tapolcai Városgazdálkodási Kft.  
Rédli Károly ügyvezető Tapolca Kft.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület 2017. májusi ülésén módosította legutóbb a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) Akkor úgy döntött a Képviselő-testület, hogy nem lakás célú helyiség bérleti jogviszonya esetében a bérlő által a helyiség végleges kialakítása érdekében végrehajtott és üzemeltetővel egyeztetett beruházás alapján, amennyiben az meghaladja a nettó 500 eFt értékhatárt, az üzemeltető javaslatára, a tulajdonos egyetértésével a bérlet időtartama a korábbi 5 év helyett 10 év is lehet.

A rendelet szövegének módosítását szintén a nem lakás célú helyiségek bérbeadásával kapcsolatban javaslom. Ez évben több olyan helyiség is bérbeadásra került, vagy bérbeadása folyamatban van, mely esetben az üzlethelyiség rendbehozatala a bérlő részéről komoly, esetenként több millió forint összegű ráfordítást igényel. A bérlők, bérelhető helyiségek iránt érdeklődők részéről minden esetben felmerül kérdésként, hogy vajon a befektetett nem csekély összeg egy részével kapcsolatban számíthatnak-e bérbeszámításra.

Az Ör. 60. § (2) bekezdése jelenleg akként rendelkezik, hogy a bérbeadó a helyiség felújítási, karbantartási, stb. munkáira a bérlő által benyújtott, a Hivatal műszaki ellenőre által felülvizsgált és jóváhagyott terv, költségvetés, számlák alapján a helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig 30%-os bérbeszámítást biztosíthat.

Ismert a Képviselő-testület előtt, hogy a költségvetési források szűkössége miatt az önkormányzati tulajdonú lakásokat, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket sajnos nem tudtuk az elmúlt években a bérlői igényeknek megfelelő módon és mértékben felújítani, esetenként karbantartani sem.

Az üzlethelyiségek bérlői, leendő bérlői nyilvánvalóan hosszú távon szeretnék működtetni üzleteiket, ezért is hajlandóak nagyobb összeget szánni nemegyszer olyan jellegű felújításokra, melyeket önkormányzatunknak kellett volna elvégeztetni.

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a rendelet szövegét módosítsuk oly módon, hogy a jelenlegi 30% helyett legfeljebb 60% lehessen a bérbeszámítás mértéke. Ez nyilvánvalóan nem jelent kötelezettséget a mérték tekintetében, de lehetőséget teremt arra, hogy egy-egy különösen nagy összegű ráfordítást igénylő üzlethelyiséget „vonzóvá” tegyünk a jelenleginél nagyobb összegű bérbeszámítás lehetőségével. A bérbeszámítás a rendeletben rögzítettek szerint csak akkor illeti meg a bérlőt, ha a felújítást előzőleg egyeztetni azt a bérbeadóval, esetünkben a polgármesterrel vagy a Közös Önkormányzati Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodájával, és az Ör. fent hivatkozott szakaszában foglaltaknak megfelelően igazolja a felújítással kapcsolatos ráfordításait, a Hivatal pedig ellenőrzi és elfogadja a felújítást.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és döntését meghozni szíveskedjék!

#### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja, és /2017. ( ) számon önkormányzati rendeletei közé iktatja.

Tapolca, 2017. november 16.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

**Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete**  
**/2017. (\_\_\_) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**  
**(Tervezet)**

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

**1. §**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 60. § (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„(2) Bérbeadó a helyiség felújítási, karbantartási, stb. munkáira a bérlő által benyújtott, a Hivatal műszaki ellenőre által felülvizsgált és jóváhagyott terv, költségvetés, számlák alapján a helyiség rendeltetésszerű használatához szükséges mértékig 60%-os bérbeszámítást biztosíthat.”

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2017. november 24.

**Dobó Zoltán**  
polgármester

**dr. Németh Mária Anita**  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati Ör. esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

### **(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,

ab) környezeti és egészségi következményeit,

ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

**A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról** szóló \_\_\_/2017. (..) önkormányzati rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

### **a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

#### **aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezet elfogadása társadalmi hatást nem keletkeztet. Gazdasági, költségvetési hatása, hogy az érdeklődő piaci szereplők számára „vonzóbbá” tudjuk tenni a nagy összegű ráfordítást igénylő nem lakáscélú helyiségeket azáltal, hogy a jelenleginél nagyobb összegű bérbeszámítást teszünk lehetővé.

#### **ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségi következményei nincsenek.

#### **ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet elfogadása adminisztratív többletterhet jelent. A bérbeszámítás feltétele, hogy a bérlő által tervezett felújítást előzetesen egyeztetni kell a bérbeadóval, a ráfordítást megfelelően igazolni kell, a bérbeadónak ellenőriznie kell a felújítást, stb., ezt követően lehet csak dönteni a bérbeszámításról.

### **b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A Tervezet megalkotásának elmaradása hatósági, törvényességi felügyeleti eljárást nem von maga után.

**c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a Ör. alkalmazása a jelenlegihez képest többlet pénzügyi, személyi, szervezeti és tárgyi feltételt nem igényel.