

Budaörs Város Önkormányzat  
Polgármestere

**E L Ő T E R J E S Z T É S E**

a Szociális és Egészségügyi Bizottság, a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási  
Bizottság 2019. február 18-ai,  
a Pénzügyi és Ellenőrzési Bizottság 2019. február 20-ai, az  
Ügyrendi Bizottság 2019. február 25-ei és  
a Képviselő-testület 2019. február 27-ei,  
ülése

Ügyiratszám: IX/ /2019

**Tárgy:** Javaslát az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) számú önkormányzati rendeletek módosítására

*Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdése és Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) számú önkormányzati rendelete (SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**  
**Tisztelt Bizottságok!**

Budaörs Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012.(VI.22.) számú önkormányzati rendeletében célszerű a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások esetében a hosszabb távra történő tervezhetőség és kiszámíthatóság érdekében a piaci alapon lakást bérlők számára a bérleti szerződésük lejártakor az ismételt piaci alapú bérbevétel lehetőségét biztosítani.

A bérbeadási rendelettel egyidejűleg szükséges a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) számú önkormányzati rendeletnek a Településfejlesztési Vagyongazdálkodási Bizottságnak a piaci lakások bérbeadására vonatkozó döntési hatáskörét szabályozó rendelkezésének a módosítása is.

**Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) szövege – a továbbiakban: R' - az alábbiak szerint módosul:**

A Rendelet hatályos szövege	Módosítás
<b>A R. 30/A. § (2) bekezdés</b> {Lakások piaci alapon történő bérbeadása}	<b>A R. 30/A. § (2) bekezdés</b> {Lakások piaci alapon történő bérbeadása}
(2) A piaci alapon történő bérbeadásról a TFVB dönt.	(2) Piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek történő bérbeadásáról és lakás piaci alapon, versenyeztetés útján történő bérbeadásáról a TFVB dönt.

Javaslát az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) és a Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) számú önkormányzati rendeletek módosítására, EDtR-ben jóváhagyott, nyomtatva: 2019.02.11. S.A./T.F.

**A R. 30/A. § (3) bekezdés**

(3) A piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek ismételten csak ismételt pályáztatás útján adható bérbe.

**A R. 30/A. § (3) bekezdés**

(3) Hatályon kívül.

**A R. 30/A. §-a a következő (15)-(18) bekezdésekkel egészül ki**

{Lakások piaci alapon történő bérbeadása}

(15) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 4 hónappal kérelmezheti a lakás piaci alapon további 5 éves időtartamra történő bérbeadását.

(16) Az ismételt bérbeadásra az ismételt bérbeadásról szóló döntés időpontjában hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti feltételek mellett kerülhet sor, különös tekintettel a bérleti díjra.

Amennyiben a bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett óvadék összege kevesebb, mint az óvadék hatályos rendelkezések szerinti mértéke, abban az esetben a bérlőnek a már megfizetett óvadék összegét ki kell egészítenie a hatályos rendelkezések szerinti mértékének megfelelő összegre.

(17) A (15) bekezdés szerinti kérelmében a bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a (16) bekezdés szerinti feltételeket, különös tekintettel a bérleti díj megfizetésére és a kérelemhez csatolnia kell az óvadék kiegészítésének megfizetéséről szóló igazolást.

(18) A lakás bérbeadására a (15) bekezdés szerinti kérelem alapján legfeljebb 2 alkalommal kerülhet sor

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendeletének fenti módosítása nyomán szükséges Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI.12.) számú önkormányzati rendeletén (a továbbiakban: R2) módosítása is átvezetésre kerüljenek.

A Rendelet hatályos szövege	Módosítás
<b>A R2 1. számú mellékletének 3.1.28. pontja</b>	<b>A R2 1. számú mellékletének 3.1.28. pontja</b>
{3.1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság Képviselő-testület által átruházott hatáskörei}	{3.1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság Képviselő-testület által átruházott hatáskörei}
3.1.28. Dönt önkormányzati tulajdonban levő bérlakás piaci alapon	„3.1.28. Dönt önkormányzati tulajdonban levő,
3.1.28.1. történő bérbeadásáról, elbírálja az ezzel kapcsolatos pályázatokat [23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 30/A. § (2) és (10) bekezdés];	3.1.28.1. piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek történő bérbeadásáról, és – a pályázatok elbírálásával – lakás piaci alapon, versenyeztetés útján történő bérbeadásáról [23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 30/A. § (2) és (10) bekezdés];
3.1.28.2. bérbe adott lakásban a bérleti jogviszony időtartama alatt esetlegesen elvégzendő, a bérbeadó kötelezettségébe tartozó munkálatoknak a bérlő által történő elvégzése és a munkálatok költségének a bérleti díjba történő beszámítása tárgyában megkötendő megállapodásról [23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 34/A. §. § (7) bekezdés].	3.1.28.2. piaci alapon bérbe adott lakásban a bérleti jogviszony időtartama alatt esetlegesen elvégzendő, a bérbeadó kötelezettségébe tartozó munkálatoknak a bérlő által történő elvégzése és a munkálatok költségének a bérleti díjba történő beszámítása tárgyában megkötendő megállapodásról [23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 34/A. §. § (7) bekezdés].”

### 1. Várható társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:

A rendelet módosítás a piaci alapon bérbeadására kerülő lakások esetében biztosítja a bérlők számára lakhatásuk hosszabb távra történő tervezhetőségét, az Önkormányzat számára pedig a piaci alapon bérbeadásából származó bérleti díjbevételek folyamatosabbá tételét, növeli azok kiszámíthatóságát, ezáltal azok tervezhetőbbé válnak.

### 2. Várható környezeti és egészségi következmények:

Környezeti és egészségi következmények nem várhatók.

### 3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A jelenlegi adminisztratív terheket nem befolyásolja a módosítás.

**4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**

A rendelet módosítás megalkotásának elmaradása esetén mind a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások bérlőinek lakhatási körülményei, mind pedig az Önkormányzatnak ezen lakások bérleti díjából származó bevételei tervezettségé kevésbé lenne biztosított.

**5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A rendelet módosítása az alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti feltételekben változást nem eredményez, a pénzügyi és tárgyi (technikai) feltételek rendelkezésre állnak.

**Melléklet:** rendelet-tervezet

**Határozati javaslat a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság, a Pénzügyi és Ellenőrző Bizottság és az Ügyrendi Bizottság részére:**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/Pénzügyi és Ellenőrző Bizottsága/Ügyrendi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendeletének megalkotását a melléklet szerint.


A határozathozatal az SZMSZ 60. §-a és 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján **minősített többséggel**, az SZMSZ 60. §-a és 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

**Rendeletalkotási javaslat a Képviselő-testület részére:**

A rendelet tervezet szövege az előterjesztés melléklete.

A rendeletalkotás az SZMSZ 37. § (2) bekezdés a) pontja alapján **minősített többséggel**, az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján **nyílt szavazással** történik.

Budaörs, 2019. február

  
.....  
Wittinghoff Tamás  
polgármester

Az előterjesztést készítette:

Műszaki Ügyosztály – Városépítési Iroda – Vagyongazdálkodási Osztály

Vagyongazdálkodási Osztály vezetője: dr. Gróza Zsolt

Városépítési Iroda vezetője: Domahidi Emma

Műszaki Ügyosztály vezetője: Lőrincz Mihály

Látta:

Pénzügyi Iroda vezetője: Barta Gáborné

Polgármesteri Kabinet vezetője: Vágó Csaba

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:

Jegyző: dr. Bocsi István

**Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete**  
**.../2019. (....) önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes**  
**szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet és a Budaörs Város**  
**Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

az 1. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében

a 2. alcím tekintetében az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés *d)* pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosítása**

**1. §**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R1.) 30. A. §-a (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

*„(2) Piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek történő bérbeadásáról és lakás piaci alapon, versenyeztetés útján történő bérbe adásáról a TFVB dönt.”*

**2. §**

Az R1. 30/A. §-a a következő (15)-(18) bekezdésekkel egészül ki:

*„(15) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 4 hónappal kérelmezheti a lakás piaci alapon további 5 éves időtartamra történő bérbeadását.*

*(16) Az ismételt bérbeadásra az ismételt bérbeadásról szóló döntés időpontjában hatályos, vonatkozó önkormányzati rendelet szerinti feltételek mellett kerülhet sor, különös tekintettel a bérleti díjra.*

*Amennyiben a bérlő által a bérleti szerződés megkötésekor megfizetett óvadék összege kevesebb, mint az óvadék hatályos rendelkezések szerinti mértéke, abban az esetben a bérlőnek a már megfizetett óvadék összegét ki kell egészítenie a hatályos rendelkezések szerinti mértéknek megfelelő összegre.*

*(17) A (15) bekezdés szerinti kérelmében a bérlőnek nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a (16) bekezdés szerinti feltételeket, különös tekintettel a bérleti díj megfizetésére és a kérelemhez csatolnia kell az óvadék kiegészítésének megfizetéséről szóló igazolást.*

*(18) A lakás bérbeadására a (15) bekezdés szerinti kérelem alapján legfeljebb 2 alkalommal kerülhet sor.*

### 3. §

Hatályát veszti az R1. 30/A. § (3) bekezdése.

## 2. Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelet módosítása

### 4. §

Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI.12.) önkormányzati rendelete 1. mellékletének 3.1.28. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[3.1. A Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság Képviselő-testület által átruházott hatáskörei]*

*„3.1.28. Dönt önkormányzati tulajdonban levő,*

*3.1.28.1. piaci alapon bérbe adott lakás ugyanazon bérlőnek történő bérbeadásáról, és – a pályázatok elbírálásával – lakás piaci alapon, versenyeztetés útján történő bérbeadásáról [23/2012. (VI. 22.) önkormányzati rendelet 30/A. § (2) és (10) bekezdés];*

*3.1.28.2. piaci alapon bérbe adott lakásban a bérleti jogviszony időtartama alatt esetlegesen elvégzendő, a bérbeadó kötelezettségébe tartozó munkálatoknak a bérlő által történő elvégzése és a munkálatok költségének a bérleti díjba történő beszámítása tárgyában megkötendő megállapodásról [23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet 34/A. §. § (7) bekezdés].”*

## 3. Záró rendelkezések

### 5. §

Ez a rendelet 2019. március 4. napján lép hatályba.

Budaörs, 2019.

**Wittinghoff Tamás**  
polgármester

**dr. Bocsi István**  
jegyző

## **Általános indokolás**

A rendelet módosítás által Budaörs Önkormányzata a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások esetében biztosítani kívánja a bérlők számára lakhatásuk hosszabb távra történő tervezhetőségét, az Önkormányzat számára pedig a piaci alapon bérbeadásából származó bérleti díjbevételek folyamatosabbá tételét, azok kiszámíthatóságának növelését, ezáltal azok tervezhetőbbé tételét. A rendelet módosítás tartalmazza továbbá Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet módosításával összefüggésben

## **Részletes indokolás**

### **Az 1. §-hoz**

A lakások piaci alapon történő bérbeadására vonatkozó Területfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsági hatáskör kiegészítésre kerül a piaci alapú lakás bérlője részére történő bérbeadásra vonatkozó döntési hatáskörrel.

### **A 2. §-hoz**

Biztosítja a piaci alapon lakást bérlő részére azt a lehetőséget, hogy a határozott időtartamú szerződése időtartamának lejártát megelőzően legalább négy hónappal kérelmet nyújtson be a lakás további, határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra történő bérbevételére. A lakás további bérletére a rendelet a bérbeadásra vonatkozó hatályos rendeleti feltételek vállalása és teljesítése esetén biztosít lehetőséget. A bérlőnek a kérelmében nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a hatályos bérbevételi feltételek teljesítését - különös tekintettel a bérleti díjra és a korábban letett óvadéknak összegét kiegészíti a hatályos rendelkezések által meghatározott minimális mértékig. A kérelmet a Képviselő-testület Területfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága bírálja el. Lakás ilyen módon legfeljebb két alkalommal adható bérbe.

### **A 3. §-hoz**

Hatályon kívül helyezi a rendeletnek azt a rendelkezését, amely az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbeadását ugyanazon bérlő számára kizárólag csak ismételt pályáztatás útján engedte meg. Ezáltal lehetővé válik a piaci alapon lakást bérlő számára a bérleményének ismételt, pályázat nélkül történő bérbevétele.

### **A 4. §-hoz**

Ez a szakasz biztosítja az összhangot R1 módosított szabályai és a R2 1. számú mellékletének vonatkozó 3.1.28.1. pontja között.

### **Az 5. §-hoz**

A rendelet hatályba lépésének időpontját határozza meg.