

RENDELETTERVEZET

**Budapest-Csepel Önkormányzata, az Önkormányzat tulajdonában álló
nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szól többször
módosított 4/1996.(II.06.)Kt. sz. rendeletének módosítására**

Készítette:

**CSEVAK Kft.
dr. Csertus Mónika, igazgatási ágazatvezető**

Előterjesztő:

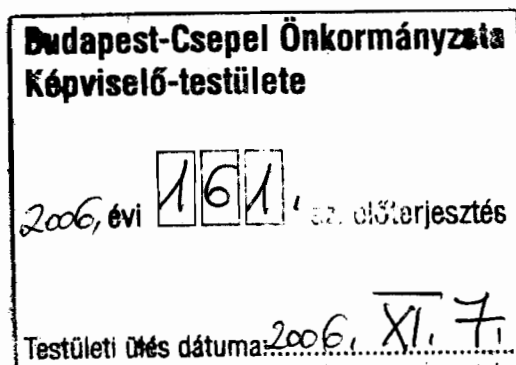
**Tóth Mihály
polgármester**

Előterjesztést megtárgyalta:

**Pénzügyi, Ellenőrzési és Közbeszerzési Bizottság
Ügyrendi, Jogi, Kisebbségügyi és Rendészeti Bizottság**

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

**Dr. Szeles Gábor
jegyző**



Leadási határidő:

2006. október 24.

Testületi ülés időpontja:

2006. november 7.

Tisztelt Képviselő Testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló többször módosított 4/1996. (II.6.) Kt. sz. rendelet (a továbbiakban: R.) módosítását az alábbiak teszik indokolttá:

A rendelet alkalmazása során ellentmondások merültek fel a megváltási díj, a versenytárgyalási biztosíték és az óvadék megállapítása során.

A rendelet a megváltási díjat a helyiség beköltözhető forgalmi értékének minimum 20 %-ában állapítja meg. A versenytárgyalási biztosítékot a megváltási díj maximum 20 %-ában írja elő, s ezt összekapcsolja az R. 14. §. f) pontjában a leendő bérlő által a szerződéskötés időpontjáig megfizetendő óvadékkal, amely a 22/A. §. (1) bekezdés szerint 12 havi bérleti díjnak felel meg, s szintén a szerződéskötés időpontjáig kell a bérlőnek megfizetnie.

Az R. 14. §. f) pontjában további ellentmondás, hogy a bánatpénzként viselkedő versenytárgyalási biztosíték a nyertes pályázó esetében nem számít bele a későbbi teljesítésekbe. (például a megváltási díjba), hanem az a rendelet szerint az Önkormányzatot illeti.

A helyiség számviteli nyilvántartás szerinti értéke alapján számított megváltási díj max 20 %-kát kitevő versenytárgyalási biztosíték, a helyiség környezetében kialakult díjszintből kiindulva csak véletlenül eshet egybe az óvadék összegével ezért a rendelet szövegében szükséges a rendelettervezet szerinti korrekció elfogadása.

A rendeletben meglévő ellentmondás feloldására a következőket javasoljuk:

- Az R. 14. §. f) pontjában meg kell szüntetni a versenytárgyalási biztosíték és az óvadék azonos mértéket, a két összeget egymástól függetleníteni kell. A rendelet mindkettő számítását rögzíti.
- Javasolt a bánatpénzként befizetett versenytárgyalási biztosíték rendezése a nyertes pályázó esetében akként, hogy az összeg a szerződéskötésig megfizetendő megváltási díjba beszámít.

A rendelet módosításának másik indoka, hogy az R. 20.§-ának előírása szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját a képviselő-testület által minden év november 30-ig meghatározott mértékben növelni kell.

A bérleti díj emelésének mértékét javasolt a jövőben a tárgyév első hónapjában meghatározni, mivel ekkor már megalapozottabb gazdasági mutatók állnak rendelkezésre. A helyiségbérleti szerződések már jelenleg is tartalmazzák azt a kitételt, hogy az éves emelést minden év január 1-jére visszamenőleges hatállyal kell alkalmazni, ezért az emelés mértékének későbbi meghatározása nem okoz kárt az önkormányzatnak.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2006. március

31-től hatályos 36. § (2) bekezdése szerint „az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”

Ezen új törvényi rendelkezés értelmében a képviselő-testület, mint tulajdonos a jövőben csak határozati formában dönthet az emelés mértékéről, ezért a rendelet azon rendelkezését hatályon kívül kell helyezni, mely szerint az R. 1. sz. melléklete határozza meg az éves díjemelések mértékét.

Az R. 3. § (1) bekezdése értelmében a bérbeadási jogok gyakorlása a polgármestert illetik meg. A rendelet belső összhangja érdekében szükséges az R. 5. § és 31. §-ainak módosítása is, mivel az ott meghatározott felmondási jogok a jelenlegi szabályozás szerint nem a polgármesterhez, hanem a Csevak Kft.-hez, mint kezelőhöz lettek telepítve. A korrekció törvényességi szempontból is szükséges, tekintettel arra, hogy az Ötv. 9. § (3) bekezdése értelmében a képviselő-testület hatásköreit a polgármesterre, bizottságaira, részönkormányzat testületére, helyi kisebbségi önkormányzat testületére, törvényben meghatározottak szerint társulására ruházhatja.

A taxatív felsoroláson kívüli más szervezetre hatáskör átruházását a törvény nem engedélyezi, így a vagyonkezelő csak a döntések előkészítésében és végrehajtásában láthat el feladatokat.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendeletmódosítást vitassa meg és fogadja el.


Tóth Mihály
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest-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 módosítására vonatkozó rendelettervezet szövegét elfogadja.

Felelős: **Tóth Mihály**
Polgármester

Határidő: elfogadásra: azonnal
végrehajtásra: azonnal

A határozati javaslat elfogadásához a képviselők egyszerű többségének támogató szavazata szükséges.

RENDELETALKOTÁS

Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testület az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet módosításáról szóló rendeletét megalkotja.

A rendelet megalkotásához a képviselők minősített többségének támogató szavazata szükséges.

RENDELETTERVEZET

Budapest-Csepel Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelete módosítására

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 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdés b.) pontja alapján kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 14/1997. (V.27.) Kt., a 27/2000. (X.24.) Kt., a 31/2000. (XI.21.); a 34/2001. (XII.18.) Kt., a 27/2002. (XI.20.) Kt., a 42/2003. (XII.16.) Kt., a 37/2004. (IX.21.) Kt., a 42/2004. (XI.16.) Kt., valamint a 7/2006. (III. 21.) Kt. számú rendeletekkel módosított 4/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelete (továbbiakban: R) módosítására a következő rendeletet alkotja.

1. §.

Az R. 14. § f) pontja helyébe az alábbi szöveg lép:

14. § *(A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:)*

f) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenytárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: a nyertes ajánlat esetében a versenytárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő megváltási díjba beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően haladéktalanul visszajár,

2. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az R. 20. §-ának első mondata jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti és ezzel egyidejűleg az R. 20. §-ának korábbi második mondata az alábbiak szerint módosul: „A bérleti díj tárgyévi, százalékosan meghatározott emelkedésének mértékét az 1. sz. melléklet tartalmazza.”

(3) Az R. 20. §-a és 1. sz. melléklete 2007. január 1. napjától hatályát veszti.

(4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az R. 5. §-ában és 31. §-ában a „kezelő” szövegrész helyébe a „polgármester” szövegrész lép.

(5) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III. 07.) Kt. számú rendelete a polgármester Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/B. számú mellékletének III. fejezete 6. pontja az alábbiakkal egészül ki:

(III. 6. A nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek bérbeadásával kapcsolatos hatáskörök)

Gyakorolja az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 5. §
A helyiségbérletet az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja, amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 31. §

Tóth Mihály
polgármester

Dr. Szeles Gábor
jegyző

Budapest-Csepel Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelete	RENDELETTERVEZET Budapest-Csepel Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelete módosítására 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 1990. évi LXV. törvény 79. §. (2) bekezdés b.) pontja alapján kapott felhatalmazás alapján Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló a 14/1997. (V.27.) Kt., a 27/2000. (X.24.) Kt., a 31/2000. (XI.21.); a 34/2001. (XII.18.) Kt., a 27/2002. (XI.20.) Kt., a 42/2003. (XII.16.) Kt., a 37/2004. (IX.21.) Kt., a 42/2004. (XI.16.) Kt., valamint a 7/2006. (III. 21.) Kt. számú rendeletekkel módosított 4/1996. (II. 06.) Kt. számú rendelete (továbbiakban: R) módosítására a következő rendeletet alkotja.
14. § (A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:) ... f) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő – a 22/A. § szerinti óvadék összegével megegyező összegű - versenytárgyalási biztosíték összegét és annak kikötését, hogy a nyertes által befizetett biztosíték a szerződéskötést követően óvadékká válik, míg a többi résztvevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően azonnal visszajár,	1. §. Az R. 14. § f) pontja helyébe az alábbi szöveg lép: 14. § (A versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:) f) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenytárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: a nyertes ajánlat esetében a versenytárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő megváltási díjba beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően haladéktalanul visszajár,

20. § A bérleti díjat a Kt. által minden év november 30-ig meghatározott mértékkel évente növelni kell. A tárgyévi, százalékosan meghatározott növelés mértékét az 1. sz. melléklet tartalmazza. A bérleti szerződést e kötelezettség előírásával kell a kezelőnek megkötnie, a fennálló szerződéseket e szerint kell módosítania. 1. számú melléklet Budapest-Csepel Önkormányzata Képviselőtestülete az R. 20. §-a alapján 2006. évre a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti díjának mértékét a 2005. évi bérleti díjak 4%-kal növelt összegében állapítja meg. Mentesül a bérleti díj emelése alól 2003. és 2004. években az a bérlő, akinek - bérleti jogviszonya 1997. május 27. napja előtt jött létre, és bérleti díja 2003. évet megelőzően, vagy 2003. évben elérte a 13.000,- Ft/m² /év mértéket, továbbá bérleti díj hátraléka nincs. A fenti kedvezmények nem vonatkoznak azokra a bérlőkre, akik postai, hírközlési, hírlap árusítási, mobiltelefon árusítási tevékenységet, pénzügyi tevékenységet folytatnak, szerencsejáték fogadóirodát működtetnek, hatósági irodát, kirendeltséget üzemeltetnek, A fenti kedvezmények érvényessége megszűnik, ha - a kedvezmény alá eső időszakban a bérlő hátralékossá válik, és/vagy - bérleti jogát átruházza. 5. § Az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a kezelő gyakorolja. 31. § A helyiségbérletet a kezelő az Ltv-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja, amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az	2. § (1) Ez a rendelet a kihirdetés napján lép hatályba. (2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az R. 20. §-ának első mondata jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti és ezzel egyidejűleg az R. 20. §-ának korábbi második mondata az alábbiak szerint módosul: „A bérleti díj tárgyévi, százalékosan meghatározott emelkedésének mértékét az 1. sz. melléklet tartalmazza.” (3) Az R. 20. §-a és 1. sz. melléklete 2007. január 1. napjától hatályát veszti. (4) Jelen rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az R. 5. §-ában és 31. §-ában a „kezelő” szövegrész helyébe a „polgármester” szövegrész lép.
--	---

engedélyezett tevékenységet folytatja.	(5) Budapest-Csepel Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló többször módosított 5/1995. (III. 07.) Kt. számú rendelete a polgármester Budapest-Csepel Önkormányzata rendeleteiben szabályozott hatásköreiről szóló 4/B. számú mellékletének III. fejezete 6. pontja az alábbiakkal egészül ki: <i>(III. 6. A nem lakás céljára szolgáló önkormányzati helyiségek bérbeadásával kapcsolatos hatáskörök)</i> <table border="1"> <tr> <td data-bbox="842 640 1225 757">Gyakorolja az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot</td><td data-bbox="1225 640 1410 757">4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 5. §</td></tr> <tr> <td data-bbox="842 757 1225 1120">A helyiségbérletet az Ltv-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja, amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.</td><td data-bbox="1225 757 1410 1120">4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 31. §</td></tr> </table>	Gyakorolja az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 5. §	A helyiségbérletet az Ltv-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja, amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 31. §
Gyakorolja az Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 5. §				
A helyiségbérletet az Ltv-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja, amennyiben a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve nem az engedélyezett tevékenységet folytatja.	4/1996. (II. 6.) Kt. rend. 31. §				