**INDOKOLÁS**

**a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás célját szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályait a Budapest Főváros XIV. Kerület Zugló Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásáról szóló 26/2018. (IX. 21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. felülvizsgálatának célja, hogy a hatályos szabályozás elősegítse az Önkormányzat ingatlanfejlesztési stratégiájának és a helyi vállalkozásokat támogató programjának megvalósítását. Ennek megfelelően a javaslat

* a jövőbeni helyiségbérlők számára átlátható, határidőkhöz kötött, a kiválasztott helyiség bérbevételét könnyítő eljárásrendet alakít ki,
* az árverseny mellett elismeri az értéknövelő beruházások elvégzését, célozva ezzel a kerület fejlődésére és az Önkormányzat gazdálkodására kedvező hatások elérését.
* kitér az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány miatt, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet időszakában alkalmazandó szabályokra.

A javaslat a hatályos szabályozás számos elemét megtartotta, a szerkezeti és tartalmi módosítással érintett szakaszok száma azonban új rendelet megalkotását teszi szükségessé.

**Részletes indokolás**

**Az 1. §-hoz**

A rendelet hatálya az Önkormányzat ingatlanvagyonába tartozó, nem lakás céljára szolgáló helyiségekre terjed ki, rendelkezéseit nem kell alkalmazni azokra a helyiségekre, amelyeknek az Önkormányzat nem kizárólagos tulajdonosa.

**A 2-3. §-hoz**

A helyiséggazdálkodás önkormányzati feladat. A tulajdonosi jogkörök gyakorlása megoszlik a Képviselő-testület, a Gazdasági Bizottság és a polgármester között. A testületi hatáskörök átruházásának köre a hatályos szabályozáshoz képest alapvetően nem változik, a hatáskörök pontosítása az egyértelmű feladatelhatárolást szolgálja.

A tulajdonosi döntések előkészítése és végrehajtása a jövőben is a Zugló Városgazdálkodási Közszolgáltató Zártkörűen működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Zuglói Zrt.) feladata.

**A 4. §-hoz**

A javaslat rögzíti a bérbeadót terhelő kötelezettségek végrehajtásának írásba foglalására vonatkozó szabályokat.

**Az 5.§-hoz**

Nem lakás céljára szolgáló helyiséget meghatározott tevékenység folytatására lehet bérbe adni. A bérbeadás fő szabályként olyan tevékenységre történhet, amelyre a helyiség létesült, vagy amire a megüresedése előtt használták. Felmerülhet azonban a rendeltetésmódosítás igénye, de erre – bizottsági döntés alapján – csak akkor kerülhet sor, ha a bérlő vállalja a rendeltetés módosítása miatt felmerülő felújítási munkák elvégzését.

**A 6-9. §-hoz**

A javaslat egyértelműbbé teszi és bővíti azoknak a személyeknek a körét, akik esetében kizárt helyiségbérleti jogviszony létesítése. Az Önkormányzattal szemben fennálló tartozás kizárja a helyiségbérleti jogviszony létrejöttét, s az adós közeli hozzátartozója sem bérelhet önkormányzati helyiséget.

Bérbevételi ajánlatot írásban, 90 napos ajánlat kötöttséggel lehet tenni.

Nem kizárt továbbra sem, hogy az adott helyiséget bérlőtársi jogviszonyban többen béreljék. A bérlőtársi jogviszonyt a bérlet időtartama alatt később is létre lehet hozni, azonban az is szükséges, hogy a bérlőtársak a javaslatban szabályozott, a bérbeadó által elvárt mértékű díjat megfizessék.

**A 10-14. §-hoz**

A helyiség bérbeadását a bérbevételi ajánlat megtételére vonatkozó felhívás, valamint a helyiségre és a bérbevétel feltételeire vonatkozó adatokat részletesen leíró hirdetmény tartalmazza.

E szabályok a helyiségek hasznosításának átláthatóságát szolgálják.

**A 15-28. §-hoz**

A bérbevétel részleteit a bérbeadó és a bérbevételi ajánlatot tevő személy tárgyalásos eljárásban alakítja ki. Erre az eljárásra határidőket állapít meg a javaslat, amelyen belül az eredményes tárgyalás egy előzetes megállapodáshoz vezethet. Az előzetes megállapodás alapján kidolgozott bérleti szerződés tervezetét a Gazdasági Bizottság hagyja jóvá.

A cél, hogy a helyiség bérbeadása az Önkormányzat számára a legkedvezőbb feltételekkel történjen.

Ha az előzetes megállapodásban foglalt feltételeket több ajánlattevő is teljesítené, árversenyre, licitálásra kerül sor. A versenyeztetés mellőzése egyfelől szigorú feltételekhez kötött, másfelől pedig csak fontos célból történhet, például a kerületi lakossági igények alapján mutatkozó hiánypótló tevékenységekre, illetve társadalmi szervezeteknek az Önkormányzattól átvállalt feladatai ellátásához.

Ha a helyiségre nem érkezik az elvárt bérleti díjat elérő ajánlat, azaz az ajánlattevő kedvezményt igényel, a helyiség díjkedvezménnyel történő bérbeadása csak bizottsági döntésre történhet.

**A 29-32. §-hoz**

A helyiség bérbeadása főszabályként 5 év határozott időtartamra, határozatlan időre vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tarthat. A bérbeadás határozott időtartama növelhető, ha a bérlő a helyiségen értéknövelő beruházást végez.

**A 33-35. §-hoz**

A bérleti szerződés kötelező tartalmának meghatározása mellett fontos rendelkezés a javaslatban, hogy a bérlőt a szerződéskötéskor az esetleges bérletidíj-tartozás megfizetésének, továbbá a helyiség bérletével összefüggésben felmerülő más fizetési kötelezettség teljesítésének a biztosítékaként óvadék megfizetése terheli. Az óvadék összege háromhavi bruttó bérleti díjnak felel meg.

**A 36. §-hoz**

Ha e rendelet másként nem rendelkezik, a helyiségbérleti díj megállapítására fél évnél nem régebbi, értékbecslő által készített bérleti díj realitás vizsgálat alapján kerül sor.

Az így számított bérleti díj az általános forgalmi adót nem tartalmazza.

Versenyeztetési eljárásban nyertes pályázó bérleti díja az árversenyen nyertes pályázó ajánlatának megfelelő összegű díj.

A bérleti díjat a tárgyév február utolsó napján érvényes, a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre közzétett fogyasztói árindex mértékével minden év március 1-től növelni kell. Ezt a feltételt a bérleti szerződésnek tartalmazza.

**A 37-39. §-hoz**

A javaslat rendelkezik a bérleti díjat érintő kedvezmények köréről és mértékéről.

Az üres helyiségek bérbeadása többek között költségvetési érdek is, ezért az olyan helyiségekre külön díjkedvezmény adható, amelyekre egy évig nem érkezett bérbevételi ajánlat.

Nem érvényesíthető díjkedvezmény, ha a bérlőnek a helyiség használatával összefüggő tartozása van.

**A 40-41. §-hoz**

A közüzemi díjakat a bérlőnek változatlanul a birtokbaadás időpontjától kell fizetnie.

A javaslat előírja a bérlő számára a társasházban lévő bérlemény után a közös költség megfizetését. Ez elengedhetetlen az önkormányzati gazdálkodás eredményének javításához, s nem mellesleg olyan költség áthárításáról van szó, amely a helyiség használatával összefügg.

**A 42. §-hoz**

Az önkormányzati vagyongazdálkodás egyik nyilvánvaló célja, hogy az ingatlanvagyon egyre korszerűbbé váljon. Ennek megfelelően alapesetben két hónap, bizottsági döntés után további két hónapig nem kell bérleti díjat és közös költséget fizetnie a bérlőnek, ha a helyiségen olyan felújítást végez, amelynek összege meghaladja az egy éves bérleti díjat.

A kerületi vállalkozásfejlesztési célokkal függ össze, hogy ha a helyiséget a bérbevétel időpontjában 35 évnél fiatalabb személy vagy a többségi tulajdonában lévő gazdasági társaság veszi bérbe, a bérleti időszak első félévében az egyébként fizetendő bérleti díj 25 %-át, a második félévben az 50 %- át, a harmadik félévében a 75 %-át, a negyedik félévtől a teljes bérleti díjat köteles fizetni. Bérbeszámítás a ténylegesen fizetendő bérleti díjba történik.

**A 43.§-hoz**

A javaslat a 2020. március 11. és 2020. június 30. közötti időszakra fizetési könnyítés lehetőségét nyújtja meghatározott bérlői kör számára oly módon, hogy a fizetési könnyítéssel érintett időszakra a bérlőknek a bérleti szerződés szerinti bérleti díjat csak 2020. július 1. és december 31. között, részletekben kell megfizetniük

A javaslat rendelkezik a bérleti díj 2020. június 30. követő megfizetésének módjáról, valamint arról is, miként kezdeményezheti a bérlő a bérleti szerződés módosítását tartós fizetési nehézség esetén.

A javaslat meghatározza a fizetési kedvezményt igénybevételének feltételeit, valamint az abból kizártak körét.

**A 44. §-hoz**

A helyiséget jogcím nélkül használó személy a használat időtartamától függően növekvő összegű használati díjat köteles fizetni.

**A 45. §-hoz**

A jegybanki alapkamatnak megfelelő mértékű késedelmi kamatot köteles fizetni a bérlő, ha a fizetési kötelezettségét nem teljesítette.

**A 46-48. §-hoz**

A helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell átadni és visszaadni. A rendeltetésszerű használatot évente legalább egyszer ellenőrizni kell, azt a bérlő tűrni köteles.

**A 49-52. §-hoz**

Gyakran előfordul, hogy a helyiség a benne folytatni kívánt tevékenységre a műszaki állapotánál fogva nem alkalmas, vagy más rendeltetésre kívánják bérbe venni, mint amire addig használták. Az ilyen esetekben végzett munkálatokról, azok megosztásáról a bérbeadónak és a bérlőnek meg kell állapodnia.

Ha a helyiség műszaki-fizikai állapotát javító munkákról van szó, a bérlő a megállapodás szerint munkák számlával igazolt költségét a bérleti díjba beszámíthatja.

A javaslat részletesen kitér azokra a további munkálatokra, amelyeknek számlával igazolt költségeit előzetes megállapodás alapján a bérlő a bérleti díjba beszámíthatja.

Hatósági engedélyhez kötött munkálatokra további szabályokat is alkalmazni kell, azok alól a megállapodás nem mentesít.

A munkálatok elvégzését a megállapodásban határidőhöz kell kötni, ezt csak a felróhatóság hiányában lehet meghosszabbítani.

**Az 53. §-hoz**

A bérbeszámítás úgy történik, hogy a bérlő mindaddig a bérleti díj 50 %-át fizeti, amíg a számlával igazolt költségeit le nem vonta.

A bérlő a bérbeszámítással elvégzett munkákat követően köteles értékbecslést készíttetni, ami az új bérleti díj számításának alapját képezi.

**Az 54. §-hoz**

A szakasz a tulajdonosi hozzájárulás formai követelményeit állapítja meg.

**Az 55. §-hoz**

A javaslat meghatározza a helyiség albérletbe adásának feltételeit. A bérbeadást követő egy éven belül az albérletbe adáshoz bizottsági döntés szükséges.

**Az 56. §-hoz**

Hozzájárulással lehetséges a helyiség bérleti jogának átruházásra és a helyiség cseréje is. A hozzájárulás a helyiség hasznosítási céljától, a bérlőnek a bérleti díjra vonatkozó vállalásaitól, továbbá attól is függ, hogy a bérlőnek ne legyen tartozása.

**Az 57-58. §-hoz**

Ha a bérleti jogviszony közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő részére pénzbeli térítés vagy másik helyiség bérlete ajánlható fel.

Ha a bérleti jogviszony a bérlő kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő részére pénzbeli térítés nem jár, továbbá másik helyiség bérlete sem ajánlható fel.

A szerződésszegés miatti felmondás eseteit a bérbeadó és a bérlő a bérleti szerződésben rögzítik. A bérlő lényeges szerződésszegésének minősül különösen, ha a bérlő tulajdonosi hozzájárulás hiányában a helyiséget albérletbe adja, elcseréli, vagy a bérleti jogot átruházza, építési munkát úgy végez, hogy az jogszabályba ütközik, vagy ahhoz a bérbeadó előzetes hozzájárulásával nem rendelkezik, a helyiség karbantartására vonatkozó kötelezettségét elmulasztja.

**Az 59. §-hoz**

Életszerű, hogy önkormányzati intézmény vagy cég maga döntsön az általa használt helyiség bérbeadásáról. A javaslat annyi kikötést tesz, hogy a díjnak a használat költségével kell megegyeznie.

**A 60. §-hoz**

A tulajdonosi jogkör gyakorlója, valamint a tulajdonosi döntések előkészítéséért és végrehajtásáért felelős szervezet az adatkezelője a felsorolt személyes adatoknak. Az adatkezelés célja a bérleti jogviszony létesítése, továbbá a bérleti jogviszonyból eredő jogok és kötelezettségek érvényesítése. Az adatkezelés időtartama a bérleti jogviszony megszűnéséig, illetve a bérleti jogviszonyból eredő követelés fennállásáig terjed.

A bérbevételi ajánlatot tevő természetes személyazonosító adatai a helyiségre vonatkozó bérleti szerződés megkötéséig, de legfeljebb a bérbevételi ajánlat benyújtásától számított egy évig kezelhetők.

Az önkényes helyiségfoglaló természetes személyazonosító adatait a bérleti jogviszony létesítésére vonatkozó tilalom érvényesítése céljából a Polgármesteri Hivatal az önkényes helyiségfoglalás megszűnésétől számított tizenöt évig kezeli.

**A 61. §-hoz**

A javaslat tartalmazza a szükséges jogharmonizációs záradékot.

**A 62.§-hoz**

A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**A 63. §-hoz**

A szabályozás a hatálybalépéskor fennálló bérleti jogviszonyok érvényességét, továbbá a hatálybalépés előtt kötött bérleti szerződésekkel kapcsolatos nyilatkozatok, bérbeadói hozzájárulások és más bérbeadói nyilatkozatok hatályát nem érinti.

**A 64. §-hoz**

Mivel a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos hatáskörök változnak, e változásokat a Képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatán át kell vezetni.