



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

4/5

**Előterjesztő:** Dr. Kocsis Máté polgármester és Soós György képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2014. augusztus 27.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosítására**

A napirendet nyílt/zárt ülésen kell tárgyalni, a határozat és/vagy rendelet elfogadásához egyszerű/minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: TÖRVÉNYESSÉGI ÉS PERKÉPVISELETI IRODA, KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: DR. GALAMBOS ESZTER, NOVÁ CZKI ELEONÓRA

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *92*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS: *[Signature]*

DANADA-RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

2014 AUG 25.

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Előzmények

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (Helyiség bérbeadási rendelet) szabályozza a helyiségekre megkötött bérleti szerződések feltételeit, többek között a felmondás eseteit is. A bérbeadott helyiségek esetében felmerült az igény, hogy a bérlő vendégkörébe tartozó személyek által a közterületen tanúsított magatartási problémák miatt is megszüntetésre kerülhessen a bérleti jogviszony.

## II. A beterjesztés indoklása

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet módosítására a Képviselő-testület jogosult.

ÉRKEZETT

2014 AUG 25. *17 12*  
*9/1*

### III. Tényállás

A rendeletmódosítást indokolja, hogy az új Ptk. hatályba lépésével módosult a Lakástörvény is, ezért szükséges a helyiségek bérletére vonatkozó önkormányzati rendelet azon szakaszainak a felülvizsgálata, amely a Lakástörvényre hivatkozik.

Szükségessé vált továbbá a rendeletnek a felmondásra vonatkozó szakaszainak a pontosítása, kiegészítése.

A bérleti szerződések jelenleg tartalmazzák, hogy a bérleti jogviszony rendkívüli felmondással megszüntethető, ha „A bérleményt úgy használja, a Bérló, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a Bérbeadó felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.”

Ez a rendelkezés nem rögzíti, hogy a bérló a helyiséget elhagyó, a közterületen kifogásolható magatartást tanúsító vendégeiért is felelősséggel tartozik. A törvényi módosulások valamint a felelősség kiterjesztése érdekében szükséges a rendelet 2. § (2) bekezdésének, a 33. §-ának valamint a rendelet 1. számú mellékletének – Bérleti szerződésben rögzítendő adatok, kikötések és megállapodások – módosítás illetve kiegészítése.

### IV. Döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló jelenleg hatályos 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdését az alábbiak alapján javasoljuk módosítani:

2. § (2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló **2013. évi V. törvény** (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.

Az önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdését az alábbiak alapján javasoljuk módosítani:

33. § (1) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a **Ptk. valamint a Ltv. 24. és 25. §-a** alapján felmondja a bérleti szerződést.

Az önkormányzati rendelet 33. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) Bérló köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérló vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben Bérló ezen kötelezettségét neki felróható okból megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondására.

Az önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének n) pontja az alábbira módosul:

n) a bérbeadó és a bérló felelősségét, a bérló kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait, a közterület felügyelet értesítésre vonatkozó kötelezettségét,

### V. A döntés célja, pénzügyi hatása

A rendelet módosítása pénzügyi fedezetet nem igényel.

### VI. Jogszabályi környezet ismertetése

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontja alapján: „A képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.”

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2013. (V. 27.) számú önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdése alapján, A Képviselő-testület önkormányzati rendeletet alkot, valamint normatív és egyedi határozatot hoz.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 36. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – a Lakástörvény Második részében foglalt eltérésekkel - megfelelően kell alkalmazni.

A Lakástörvény 2. számú melléklet c) pontja értelmében a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában az önkormányzat rendeletben határozza meg.

Az indoklással ellátott rendeletmódosítás két hasábos összehasonlító elrendezésben csatolásra került, amelynek bal oldala az eredeti rendelet szövegét, míg jobb oldala a módosítási javaslatokat tartalmazza.

Fentiek alapján kérjük, hogy a módosító rendeletet elfogadni szíveskedjenek.

Budapest, 2014. augusztus 14.

  
dr. Kocsis Máté  
polgármester

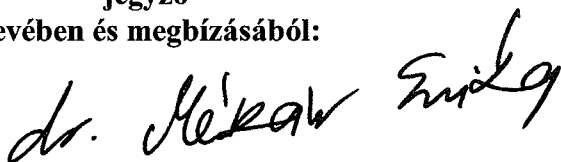
Soós György S. S.  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

**Danada-Rimán Edina**

jegyző

nevében és megbízásából:

  
Dr. Mészár Erika  
aljegyző

**Melléklet:**

- rendelet tervezet
- kéthasábos összehasonlító rendelet tervezet
- indoklás

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**

**.../2014. (.....) önkormányzati rendelete**

**Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján a következőket rendeli el:

1. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

2. § (2) *A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.*

2. § Az önkormányzati rendelet 33.§ (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

33. § (1) *A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ptk. valamint a Ltv. 24. és 25. §-a alapján felmondja a bérleti szerződést.*

3. § Az önkormányzati rendelet 33. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

(5) *Bérlő köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségét neki felróható okból megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondására.*

4. § Az önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének n) pontja az alábbira módosul:

n) *a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait, a közterület felügyelet értesítére vonatkozó kötelezettségét,*

5. § Ez a rendelet 2014. szeptember 1-én lép hatályba.

Budapest, 2014. augusztus 27.

Danada-Rimán Edina  
jegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján a következőket rendeli el:

*2. § (2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.*

*33. § (1) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ltv. 24.§-a alapján felmondja a bérleti szerződést.*

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2014. (.....) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) és (3) bekezdésében foglaltak alapján a következőket rendeli el:

1. § A Rendelet 2. § (2) bekezdése az alábbiakra módosul:

*2. § (2) A bérbeadó a bérbeadói jogok gyakorlása és kötelezettségek teljesítése során a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és e rendelet alapján köthet megállapodást és tehet jognyilatkozatot.*

2. § Az önkormányzati rendelet 33. § (1) bekezdése az alábbiakra módosul:

*33. § (1) A bérlőnek felróható okból a bérbeadó a Ptk. valamint a Ltv. 24. és 25. §-a alapján felmondja a bérleti szerződést.*

3. § Az önkormányzati rendelet 33. §-a az alábbi (5) bekezdéssel egészül ki:

*(5) Bérlő köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni. Amennyiben Bérlő ezen kötelezettségét neki felróható okból megszegi, bérbeadó jogosult a bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti felmondására.*

*n) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait,*

4.§ Az önkormányzati rendelet 1. számú mellékletének n) pontja az alábbira módosul:  
*n) a bérbeadó és a bérlő felelősségét, a bérlő kötelezettségszegésének jogkövetkezményeit, a bérbeadói felmondás egyes lényeges szabályait, a közterület felügyelet értesítésre vonatkozó kötelezettségét,*

## Indoklás

az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet módosításához

Az Önkormányzat felé több panasz is érkezett a tulajdonában álló, bérbeadás útján hasznosított helyiségek vendégközönsége által, a közterületen tanúsított magatartási problémák miatt. A bérbeadó kötelessége fenntartani a közterületi rendet és érvényt szerezni az elvárható magatartási normák betartásának. A rendelet módosítás lehetővé teszi, hogy a bérlő felelősséggel tartozzon a vendégei, üzleti partnerei által tanúsított magatartási problémákért, és az akár a bérleti jogviszony megszüntetésével szankcionálható legyen.

Az új Ptk. hatályba lépésével módosult a Lakástörvény is, ezért szükséges a helyiségek bérletére vonatkozó önkormányzati rendelet azon szakaszainak a felülvizsgálata, amely a Lakástörvényre hivatkozik.