

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
13/2020. (IV. 30.) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek
bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Polgármestere a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetben a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított felhatalmazás alapján Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (1) - (2) bekezdésében és 37. §-ában, valamint a 2. mellékletében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete az alábbi 22/A. §-al egészül ki:

„22/A. §

A használati jogviszony szünetelése

- (1) A használó az ingyenes használatba adott önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó használati jogviszony szüneteltetését kérheti, ha a helyiséget a szerződés megkötésekor előre nem látható, a saját érdekkörén kívül felmerült okból nem tudja használni.*
- (2) A használó saját érdekkörén kívül felmerült oknak minősül különösen az Alaptörvénynek megfelelően elrendelt veszélyhelyzet.*
- (3) A használó a szünetelési kérelem benyújtására abban az esetben jogosult, ha a veszélyhelyzetben elrendelt intézkedések folytán a tevékenységének a helyiségben történő folytatása tiltottá, vagy egyértelműen lehetetlenné vagy nagymértékben akadályozottá vált.*
- (4) A szünetelés időtartama a használó kérelmében megjelölt időtartam, de legfeljebb a veszélyhelyzet megszüntetésének időpontja.*
- (5) A szünetelés megszűnik és a használati jogviszony változatlan feltételekkel folytatódik a veszélyhelyzet megszűnését követő napon.*
- (6) A szünetelés időtartama a használati jogviszony időtartamába beszámít.*
- (7) A kérelmet a használatba adónál kell előterjeszteni a kérelem indokainak megjelölésével.*
- (8) A használó a szünetelés időtartama alatt a helyiséget nem használhatja, ingóságait a helyiségben hagyhatja, köteles azonban a helyiséget a kulcsok zárt borítékban történő átadásával a használatba adó birtokába visszabocsátani. A használó és a használatba adó a kulcsok átadásának napján külön nyilatkozatban rögzíti a közműórák állását.*
- (9) Használó a szünetelés időtartama alatt nem köteles a használati díjat terhelő általános forgalmi adó megfizetésére, de teljeskörűen viseli a használatba vett ingatlannal kapcsolatos rezsiköltségeket (különösen villany-, gáz-, víz- és egyéb közüzemi díjak, társasházi közös költség).*

(10) A szünetelés iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el, azzal, hogy a kérelmet csak a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén utasíthatja el.”

2. §

E rendelet 2020. május 01. napján lép hatályba és a hatálybelépését követő napon hatályát veszti.

Nagykanizsa, 2020. április 30.



dr. Gyergyák Krisztina
jegyző



Balogh László
polgármester

A kihirdetés napja: 2020. április 30.



dr. Gyergyák Krisztina
jegyző

2020 ÁPR 30.

Indokolás

Törvényességi szempontból
ellenőrizve

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének
az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek
bérletéről és használatáról szóló
3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításához**

J. M.

A Kormány a 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. március 11-én 15.00 órától veszélyhelyzetet hirdetett ki.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény (a továbbiakban: Kat.) 46. § (4) bekezdése szerint „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A Kat. 46. § (4) bekezdése alapján a polgármester jogosult valamennyi közgyűlési hatáskört, beleértve a közgyűlés szerveire átruházott feladat- és hatáskörgyakorlást is veszélyhelyzet esetén az önkormányzat zökkenőmentes működése érdekében gyakorolni.

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló helyiségek ingyenes használatba adására vonatkozó szabályokat.

Az ingyenes használatba adásra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (13) bekezdése szerint közfeladat ellátására tekintettel, a közfeladat törvényben meghatározott fogalmára figyelemmel kerülhet sor. Ingyenes használat esetén a használó a használat jogánál fogva a helyiséget rendeltetésének megfelelően közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben használhatja. A használat jogának gyakorlása harmadik személynek nem engedhető át.

A használatba adott helyiség tekintetében a helyiség fenntartásával, karbantartásával, rendben tartásával kapcsolatos költségek a használatba vevőt terhelik, melynek megtérítésére a használat jogának megszűnését követően nem tarthat igényt.

A használatba vevő viseli a helyiség használatával kapcsolatos közterheket.

A használatba vevő a használati jog alapításáért ellenérték fizetésére nem köteles. A használatba vevő azonban nem mentesül az ÁFA törvény előírásai szerint felmerülő – nem az önkormányzatot illető adó – valamint az átengedéssel kapcsolatos egyéb költségek viselése alól.

Az elengedett nettó (piaci alapon számolt) bérleti díjat a használatra jogosított szervezet támogatásként köteles kezelni.

A használatba vevő köteles a használatba vett ingatlannal kapcsolatos rezsiköltségek (villany-, gáz-, víz- és egyéb közüzemi díjak, társasházi közös költség) teljeskörű viselésére.

Az Önkormányzat több esetben kötött ingyenes használati jogot biztosító megállapodást különböző civil szervezetekkel az általuk ellátott közfeladatokra tekintettel, mely szervezetek esetében bérleti díj bevétel nem keletkezik.

Az ingyenes használati jogot kapott civil szervezetek jelentős részének tevékenysége a veszélyhelyzetben elrendelt korlátozó intézkedések, valamint a lakosság aktivitásának és szociális interakciójának csökkenésével szinte megszűnt, vannak olyan egyesületek, melyek március 16. óta gyakorlatilag érdemi tevékenységet nem tudnak végezni, a helyiségek zárva vannak.

Ezen civil szervezetek esetében a használati díjat normál esetben terhelő áfa megfizetése a jelen körülmények között nehézséget okoz, hiszen rendszeres bevételei a tevékenysége hiányában elmaradnak, a helyiséget nem tudják használni, viszont a helyiség használatára jogosító jogviszonyt nem kívánják megszüntetni, abban bízva, hogy a járványveszély elmúltával rövid időn belül a megszokott helyen és időben tudják újra gyakorolni tevékenységüket és nyújtani szolgáltatásaikat.

A vállalkozások számára biztosított bérleti díj csökkentés értelemszerűen nem terjed ki az ingyenesen használt ingatlanokra, így az ilyen jellegű támogatásban részesült szervezetek kedvezményt nem tudnak érvényesíteni.

Az érintett szervezetek közül többen kerestek meg a használati jogviszony szüneteltetése ügyében, melyet azonban a jelenlegi rendelet nem tesz lehetővé, így a helyiségeket használni nem tudó szervezetek számára a használati jogviszony megszüntetése, vagy az áfa fizetése marad, mint lehetőség.

A hasonló helyzetek elkerülése érdekében, figyelemmel arra, hogy a használatból bevétele az Önkormányzatnak, illetve a használatba adó szervezeteknek amúgy sem keletkezik, indokoltnak látom a rendeletet a szünetelésre vonatkozó szabályokkal kiegészíteni.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja szerint a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 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.”*

Az Ltv. 36. § (1) bekezdése alapján *„A nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait — e törvény Második részében foglalt eltérésekkel — megfelelően kell alkalmazni.”*

Az Ltv. 37. §-a alapján *„A helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, a bérleti jog szünetelésével, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatban a bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a felek megállapodása az irányadó.”*

Az Ltv. 2. melléklete alapján az önkormányzat – az Ltv. keretei között – rendeletben határozza meg a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a használatba adói hozzájárulásnak a feltételeit.

A Kat. 46. § (4) bekezdése szerint biztosított feladat- és hatásköröit a polgármesternek az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban kell gyakorolnia úgy, hogy döntéseinek mindenkor meg kell felelnie a szükségesség és arányosság követelményének.

Az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó humánjárvány megelőzése, illetve következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében elrendelt veszélyhelyzet során teendő intézkedésekről (III.) szóló 46/2020. (III. 16.) Korm. rendelet a nyilvános rendezvények megtartását megtiltotta.

A 46/2020. (III. 16.) Korm. rendelet 3. §-a szerint: *„A zárt helyen vagy a nem zárt helyen tartott zenés, táncos rendezvények működésének biztonságosabbá tételéről szóló 23/2011. (III. 8.) Korm. rendelet szerinti rendszeres zenés, táncos rendezvények (a továbbiakban: rendszeres zenés, táncos rendezvény) helyszínén tartózkodni tilos.”*

A 46/2020. (III. 16.) Korm. rendelet 4. § (1) – (3) bekezdése alapján: *„Rendezvény helyszínén a résztvevők számától és a rendezvény helyszínétől függetlenül tilos tartózkodni. Gyűlés helyszínén tartózkodás tilos.*

(2) Nem minősül rendezvénynek a vallási közösség szertartása, továbbá a polgári házasságkötés és a temetés.

(3) Sportrendezvény nézők nélkül, zárt körülmények között tartható meg.”

A kijárási korlátozásról szóló 71/2020. (III. 27.) Korm. rendelet 1.§ (1) bekezdése szerint: *„Mindenki köteles más emberekkel a szociális érintkezést - a közös háztartásban élők kivételével - a lehető legkisebb mértékűre korlátozni, és a másik embertől lehetőség szerint legalább 1,5 méter távolságot tartani.”*

A koronavírus elleni védekezésről szóló 2020. évi XII. törvény elfogadásával a Kormány felhatalmazást kapott, hogy a veszélyhelyzetben az Alaptörvény 53. cikk (1) és (2) bekezdése szerinti kormányrendeletek hatályát a veszélyhelyzet megszűnéséig meghosszabbítsa. A felhatalmazás alapján a Kormány a 2020. március 11-én kihirdetett veszélyhelyzettel összefüggő rendkívüli intézkedések hatályának meghosszabbításáról szóló 73/2020. (III. 31.) Korm. rendelettel a hivatkozott rendelkezések hatályát meghosszabbította a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 40/2020. (III. 11.) Korm. rendelet szerinti veszélyhelyzet megszűnéséig.

A Korm.rendeletek alapján a civil szervezetek korábbi tevékenysége ellehetetlenült, így indokolt a számukra biztosított önkormányzati helyiségek esetében a használati jogviszony szünetelésének lehetőségét biztosítani, hiszen a civil szervezetek mindig hiánypótló és különösen fontos tevékenységet végeznek egy-egy településen. Az ingyenes használat jogával rendelkező szervezetek esetében pedig kiemelten fontos, közfeladatnak minősülő feladatellátásról beszélhetünk, mely alapján az ilyen szervezetek a jogszabályban meghatározott önkormányzati feladatokat látnak el.

A fentiekkel összefüggésben a módosítás célja, hogy az önkormányzati helyiséget ingyenesen használó azon szervezetek, melyek tevékenysége a koronavírus miatt elrendelt veszélyhelyzet ideje alatt az adott helyiségben szünetel ne legyenek kötelesek fizetni az elengedett használati díjat terhelő áfa összegét sem, így az Önkormányzat hozzájáruljon az

érintett szervezetek működésének későbbi újraindulásához szükséges források biztosításához.

Erre figyelemmel a helyiségbérleti jogviszony szünetelésének lehetősége az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntés.

1. §

A módosítással a rendeletben rögzítésre kerülnek a szünetelés szabályai.

A szünetelésre abban az esetben lesz lehetőség, ha Magyarország Alaptörvényének megfelelően kihirdetett veszélyhelyzetben elrendelt intézkedések folytán a használó tevékenységének a helyiségben történő folytatása tiltottá, vagy egyértelműen lehetetlenné vagy nagymértékben akadályozottá vált.

A szünetelés időtartama veszélyhelyzetben a használó kérelmében megjelölt időtartam, de legfeljebb a veszélyhelyzet megszűntetésének időpontja.

A szünetelés az elrendelés okának megszűnésével automatikusan megszűnik és a használati jogviszony változatlan feltételekkel folytatódik, a szünetelés időtartama az ingyenességre figyelemmel a használati jogviszony időtartamába beszámít.

A használó a szünetelés időtartama alatt a helyiséget nem használhatja, ingóságait a helyiségben hagyhatja, köteles azonban a helyiséget a kulcsok zárt borítékban történő átadásával a használatba adó birtokába visszabocsátani. A használó és a használatba adó a kulcsok átadásának napján külön nyilatkozatban rögzíti a közműórák állását, ami azért fontos, mert a használó a szünetelés időtartama alatt nem köteles a használati díjat terhelő általános forgalmi adó megfizetésére, azonban a tulajdonos vagy használatba adó általi munkavégzés esetét kivéve a szünetelés időtartama alatt is köteles a használatba vett ingatlanral kapcsolatos rezsiköltségek (villany-, gáz-, víz- és egyéb közüzemi díjak, társasházi közös költség) teljeskörű viselésére.

A kérelmet a használatba adónál kell előterjeszteni a kérelem indokainak megjelölésével. A szünetelés iránti kérelmet a bérbeadó bírálja el, azzal, hogy a kérelmet csak a polgármester előzetes írásbeli hozzájárulása esetén utasíthatja el.

2. §

A rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezést tartalmazza.

A rendeletmódosítás az európai uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban lévő magyar jogszabályoknak megfelel, ezáltal az uniós jogszabályokkal való összhangja biztosított.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 20. §-a szerinti egyeztetési kötelezettség az önkormányzatot jelen rendeletmódosítással kapcsolatban az Európai Unió Intézményeivel és tagállamaival nem terheli.

A Jat. 18. § (1) bekezdése szerint „A jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.”

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 21. § (2) bekezdésének rendelkezése figyelembevételével az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve technikai vagy végrehajtási jellegű.

Az elfogadott rendeletnek jelentős társadalmi, gazdasági hatása van, így a fenti indokolást **közzé kell tenni.**

Nagykanizsa, 2020. április 30.



Balogh László
Balogh László
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete módosításához

1. Társadalmi hatások:

Az ingyenes használók fizetési kötelezettsége csökken.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

Az önkormányzat bevétele nem csökken, mivel az ingyenes használók a használati díjat terhelő áfa fizetésére voltak csak kötelezettek.

3. Környezeti hatások:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása nincs.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi következménye nincs.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek minimálisan nőnek.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletalkotás elmaradása esetén az önkormányzati helyiséget ingyenesen használó szervezetek további működése még nagyobb veszélybe kerülne, hiszen a csökkenő bevételek mellett a normál helyzetben fizetendő áfa fizetése is terhelné azokat, annak ellenére, hogy a helyiségben tevékenységet végezni nem tudnak.

7. A jogszabály alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti, pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Nagykanizsa, 2020. április 30.



Balogh László
Balogh László
polgármester