

Indokolás

Törvényességi szempontból:
2020 NOV 19.

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

J. B.

A Kormány a 478/2020. (XI. 3.) Korm. rendelettel az élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány (a továbbiakban világjárvány) következményeinek elhárítása, a magyar állampolgárok egészségének és életének megóvása érdekében Magyarország egész területére 2020. november 04-től 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.

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.

A 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 feladatok különösen 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. 2. melléklete alapján az önkormányzat – az Ltv. keretei között – rendeletben határozza meg a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit.

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek esetében a helyiség bérbeadásának feltételeit Nagykanizsa Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza.

Az Ör. 9. § (4) bekezdése szerint: „A bérleti jogviszony létesítésének jogi személy bérbevevő esetén feltétele, hogy a bérbevevő csatolja társasági szerződését, 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, s a bérleti szerződésben vállalja, hogy bérleti díj tartozása esetén felhatalmazza a bérbeadót díjhátraléka azonnali beszédési megbízással történő érvényesítésére. Az Európai Unió más tagállamából származó irat esetén az iratokról magyar nyelvű fordítást mellékelni szükséges. Községi jogszabály ettől eltérően rendelkezhet. E bekezdés szerinti feltétel nem vonatkozik az állammal, költségvetési szervvel, önkormányzattal, önkormányzati társulással továbbá a 100%-os állami vagy önkormányzati tulajdonban álló gazdálkodó szervezettel kötött szerződésre.”

A Nagykanizsa Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt., mint az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek zömének bérbeadására felhatalmazott gazdasági társaság jelezte, hogy több helyiség első, vagy ismételt bérbeadása azért ütközik akadályba, mert az érdeklődők, illetve korábbi bérlők közül a magas prioritású, magas bérleti díjat fizetni tudó szervezetek, vagy stabilan fizető bérlők nem kívánják a bérleti díj tartozás esetére felhatalmazni a bérbeadót a díjhátralék azonnali beszédési megbízással történő érvényesítésére, helyette bankgarancia, vagy óvadék nyújtását viszont el tudják fogadni. Előbbieket alapján a rendelet módosítása lenne szükséges.

Az óvadék – vagy köznapin elnevezéssel: kaució – a szerződésben foglalt kötelezettség teljesítésének olyan biztosítéka, amely azáltal jön létre, hogy szerződés alapján az óvadékként szolgáló dolgot a másik szerződéses fél rendelkezésére bocsátják, akár tényleges átadással, akár más módon. Az óvadék az azt megkapó fél számára biztosítékul szolgál, ugyanis, ha az óvadékot adó fél nem teljesíti a szerződésben vállalt kötelezettségét, akkor a másik fél óvadékból kielégítheti a szerződés alapján fennálló követeléseit.

Óvadékkul adható pénz, ami az óvadék egyik legelterjedtebb formája. Azonban a pénzen túl még számos dolog szolgálhat óvadékként. Így óvadék tárgya lehet értékpapír [papíralapú, vagy elektronikusan előállított és nyilvántartott (ún. dematerializált) értékpapír] vagy fizetesiszámla-követelés (azaz a pénzforgalmi bankszámlán lévő összeg) is. Szintén lehet óvadékkul adni egyéb vagyontárgyakat, ha ezt külön törvény lehetővé teszi. Ez alatt elsősorban a pénz- és tőkepiacon szereplő, egyéb vagyoni értékkel bíró dolgokat, jogokat kell érteni, mint például a befektetési vállalkozások által vezetett ügyletszámla-követelés.

Az óvadék alapításához egy írásbeli szerződés szükséges, valamint az, hogy az óvadékkul szolgáló dolgot, ill. jogot a törvényben meghatározott módon az óvadék jogosultjának rendelkezésére bocsátásuk.

Pénz, értékpapír esetén ez úgy történik, hogy a dolgot a jogosult birtokába adják, ill. a birtokot a jogosult ruházzák. Elektronikus formában előállított és nyilvántartott értékpapír esetén, a rendelkezésre bocsátás úgy is történhet, hogy az értékpapírszámlát vezető pénzügyintézet, valamint az óvadékot adó és az óvadékot kapó fél háromoldalú szerződést köt, amelyben korlátozzák az óvadékot adó fél rendelkezési jogát az értékpapír számla felett. Fizetesiszámla-követelés esetén az óvadék alapítása pedig csak ilyen módon történhet, mert ott a birtoklás átengedése máshogy nem valósítható meg. Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy a számlavezető pénzügyintézet az óvadék jogosultja javára részlegesen zárolja az óvadékba adott fizetési számlát.

Abban az esetben, ha az óvadékot nyújtó fél a szerződésben vállalt kötelezettségét a teljesítési határidőben nem teljesíti, akkor a másik fél a követelését az óvadékból elégítheti ki.

Ennek több módja is van. Ha például az óvadék tárgya pénz, fizetesiszámla-követelés, tőzsdei vagy egyéb nyilvános piaci árral rendelkező értékpapír, az óvadék jogosultja – a biztosított követelés összege erejéig – az óvadék tulajdonjogát megszerezheti.

Abban az esetben, ha törvény nem engedi meg, hogy a jogosult fél az óvadékot a fenti módon közvetlenül megszerezze, akkor a kielégítés bírósági végrehajtás útján, vagy a Ptk-ban meghatározott más módon történhet, például az óvadék jogosultja általi értékesítéssel.

Az óvadék további előnye, ha ugyanazt a tárgyat óvadék és jelzálogjog is terheli, az óvadék jogosultját elsőbbség illeti meg a jelzálogjog jogosultjával szemben.

A Ptk. 5:95. § (1) bekezdése szerint: „Óvadék

a) pénzen és értékpapíron,

b) fizetésszámla-követelésen, illetve betétszerződésből eredő követelésen vagy egyébként jogszabály rendelkezése szerint számlavezetőként erre feljogosított intézmény által vezetett számlán nyilvántartott követelésen (a továbbiakban e cím alkalmazásában: fizetésszámla-követelés), továbbá

c) jogszabályban óvadék tárgyaként meghatározott más vagyontárgyon alapítható.”

A Ptk. 5:138. § (1) bekezdése alapján: „Óvadék esetén, ha annak tárgya pénz, fizetésszámla-követelés, tőzsdei vagy egyéb nyilvánosan jegyzett piaci árral rendelkező értékpapír vagy adott időpontban az értékpapírban foglalt feltételek szerint a felektől függetlenül meghatározható értékkel rendelkező pénzkövetelést megtestesítő értékpapír, a zálogjogosult a kielégítési joga megnyílásakor a zálogkötelezettet címzett egyoldalú nyilatkozattal – a biztosított követelés összege erejéig – a zálogtárgy tulajdonjogát megszerezheti, illetve ha már korábban megszerezte, megszüntetheti azt a kötelezettségét, hogy a kapott óvadékkal egyező fajtájú és mennyiségű vagyontárgyat ruházzon át a zálogkötelezettre.”

A bankgarancia egy szerződést biztosító mellékkötelezettség. A Bank visszavonhatatlan kötelezettségvállalása arra, hogy ügyfelének kérésére és utasítása szerint a bankgaranciában megjelölt kedvezményezett javára, a bankgarancia feltételeinek teljesülése esetén fizetést teljesít, a kedvezményezett első felszólítására, az alapjogviszony vizsgálata nélkül.

Az elrendelt veszélyhelyzetben az Önkormányzat költségvetésében biztosított források felhasználása indokoltan és rendkívüli mértékben megnő és megnőtt. A Vagyongazdálkodási és Szolgáltató Zrt.-nél a bérleti jogviszonyok létesítésével keletkező bevétel a cég veszteségeit csökkentik, illetve a majdani befizetését növelik. A helyiségek bérbeadásának elhúzódása az Önkormányzat gazdasági érdekét sértené.

A fentiekkel összefüggésben a módosítás célja, hogy a bérlok által nemfizetés esetére vállalható biztosítékok körét bővítse, ezáltal rugalmasabbá tegye a bérleti szerződések megkötését.

Előbbiekre figyelemmel a rendeletmódosításról való döntés meghozatala az Mötv. 9. §-ában meghatározott jóhiszeműség és társadalmi rendeltetésnek megfelelő joggyakorlás elvével összhangban levő szükséges és arányos döntés.

1. §

A rendelkezés az Ör. 9. § (4) bekezdésében nemfizetés esetére jelenleg lehetővé tett azonnali beszédési megbízással történő követelés érvényesítésre felhatalmazást bővíti az óvadék és a bankgarancia nyújtásának lehetőségével.

2. §

A rendelet hatályba léptetéséről és folyamatban levő ügyekben történő alkalmazásának lehetőségéről rendelkezik.

A rendeletalkotás 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 rendeletalkotással 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 gazdasági, költségvetési hatása van, így a fenti indokolást közzé kell tenni.

Nagykanizsa, 2020. november 19.




Balogh László
polgármester

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelet módosításához

1. Társadalmi hatások:

A módosításnak nincs közvetlen társadalmi hatása.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelkezés alapján az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának lehetősége nő, így a bérbeadásra feljogosított szervezet bevétele, ezzel összefüggésben az önkormányzati költségvetésbe történő befizetése is nő.

3. Környezeti hatások:

A módosításnak nincs környezeti hatása.

4. Egészségi következmények

A módosításnak nincsenek egészségi következményei.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet végrehajtása során az adminisztratív terhek nem nőnek.

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

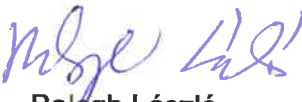
Több nem lakáscélú helyiség első, vagy ismételt bérbeadása azért ütközik akadályba, mert az érdeklődők, illetve korábbi bérlők közül a magas prioritású, magas bérleti díjat fizetni tudó szervezetek, vagy stabilan fizető bérlők nem kívánják a bérleti díj tartozás esetére felhatalmazni a bérbeadót a díjhátralék azonnali beszedési megbízással történő érvényesítésére, helyette bankgarancia, vagy óvadék nyújtását viszont el tudják fogadni. A rendelkezés alapján az önkormányzati tulajdonú nem lakáscélú helyiségek bérbeadásának lehetősége nő, így a bérbeadásra feljogosított szervezet bevétele, ezzel összefüggésben az önkormányzati költségvetésbe történő befizetése is nő.

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

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

Nagykanizsa, 2020. november 19.




Balogh László
polgármester

**Nagykanizsa Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
36/2020. (XI. 19.) 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 478/2020. (XI. 3.) 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. § (2) bekezdésében, valamint 2. mellékletében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú helyiségek bérletéről és használatáról szóló 3/2003. (I. 29.) önkormányzati rendelet 9. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

- „(4) Jogi személy bérbevevő esetén a bérleti jogviszony létesítésének feltétele, hogy a bérbevevő csatolja
- a) társasági szerződését, és
 - b) 30 napnál nem régebbi cégkivonatát, továbbá
 - c) arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződésben vállalja, hogy bérleti díj tartozása esetére felhatalmazza a bérbeadót díjhátraléka azonnali beszédési megbízással történő érvényesítésére, vagy
 - d) kötelezettségvállaló nyilatkozatát arra, hogy legkésőbb a bérleti szerződés aláírásától számított 15 napon belül 3 havi bérleti díj összegével megegyező óvadékot vagy bankgaranciát nyújt a bérleti jogviszony időtartamára a bérbeadó részére és gondoskodik annak bérleti jogviszony időtartama alatti folyamatos rendelkezésre állásáról, azzal, hogy a bérbeadó a határidőben nem nyújtott óvadék vagy bankgarancia esetén jogosult a szerződést azonnali hatállyal felmondani.”

2. §

E rendelet a kihirdetést követő napon lép hatályba, és a hatályba lépést követő napon hatályát veszti. Rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

Nagykanizsa, 2020. november 19.


dr. Gyergyák Krisztina
jegyző 




Balogh László
polgármester

A kihirdetés napja: 2020. november 19.




dr. Gyergyák Krisztina
jegyző 