

Száma: 16614-28/2013.

Előkészítő: Dr. Szombati Ágnes
önkormányzati és szervezési ügyintéző
Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS
az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló
6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendelet módosításáról

A Hajdúnánás Városi Önkormányzat önkormányzati tulajdonú lakásaiban élő bérlők kötelezettséget vállaltak a bérleti szerződésük megkötésével, a közös költség, lakbér, víz- és csatornahasználati díj, a távhődíj, az áramdíj, a gázdíj rendszeres fizetésére. A Hajdúnánás Építő és Szolgáltató Kft. tájékoztatása alapján elmondható, hogy a tartozások behajtása okán a bíróságnál kezdeményezett eljárások egy évig is eltarthatnak, miközben a bérlők halmozzák a már amúgy is nagymértékű tartozásukat.

A végrehajtás időigénye és a gyakran eredménytelen végrehajtások miatt **érdemes** a lakásbérleti szerződést **közjegyzői okiratba foglaltan megkötni**. A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) 10. § b) pontja alapján a közjegyző által készített okirat végrehajthatóvá válik, amennyiben az okiratot a közjegyző végrehajtási záradékkal látja el.

A Vht. 23/C. § (1) bekezdése rögzíti, hogy „az okiratot készítő közjegyző végrehajtási záradékkal látja el a közjegyzői okiratot, ha az tartalmazza

- a) a szolgáltatásra és ellenszolgáltatásra irányuló vagy egyoldalú kötelezettségvállalást,
- b) a jogosult és a kötelezett nevét,
- c) a kötelezettség tárgyát, mennyiségét (összegét) és jogcímét,
- d) a teljesítés módját és határidejét.”

A közjegyzői okirat legfontosabb előnye tehát a közvetlen végrehajthatóság, vagyis, hogy a fentebb írt tartalmi elemek megléte esetén az abban foglalt kötelezettségvállalások per nélkül kikényszeríthetők, így elérhető például, hogy a bérlő megfizesse a bérleti díjat és egyéb költségeket, a jogviszony megszűnése esetén pedig kiköltözzön az ingatlanból.

A Vht. 31/E. § (3) bekezdés a) pontja alapján a végrehajtási kérelem előterjesztéséért a közjegyzőnek díjat kell fizetni, melynek mértéke végrehajtás elrendelése iránti kérelem esetén az ügyérték 1%-a, de legalább 5.000 forint, legfeljebb 150.000 forint. Ez a költség az önkormányzatot fogja terhelni.

Fontos kiemelni továbbá, hogy a rendelet módosításának hatályba lépését követően megkötött lakás- és helyiségbérleti szerződéseknél a **bérlő kötelezettsége** lesz, hogy a Képviselő-testület a bérlő kijelöléséről szóló döntését követően 30 napon belül megkösse a bérleti szerződést közjegyző előtt, és a **szerződés közjegyzői okiratba foglalásának költségét viselje**.

A közjegyzői díjszabásról szóló 14/1991. (XI. 26.) IM rendelet a következőképpen rendelkezik a költségeket illetően:

„11. § Ha a közjegyzői tevékenység tárgyának értéke (az ügyérték) nem állapítható meg, a munkadíjat a közjegyzői tevékenységre fordított idő alapulvételével kell megállapítani, amelyhez hozzá kell számítani az előkészítéshez, lebonyolításhoz, valamint az esetleges utazáshoz szükséges időt is.

12. § (1) A tevékenységre fordított időhöz igazodó munkadíj összege minden megkezdett óráért 1500 Ft.

(2) Az (1) bekezdés szerint megállapítható munkadíjnak

d) az ötszöröse számítható fel két- vagy többoldalú szerződés okiratba foglalásáért.”

A közjegyzői okiratba foglalás díjával kapcsolatosan előzetes egyeztetéseket folytattunk egy hajdúböszörményi közjegyzői irodával, akik azt a tájékoztatást adták, hogy amennyiben kötelezővé válik a lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalása, akkor a kijelölt bérlők számára havonta egy nap Hajdúnánáson rendelkezésre állnak. Ezáltal az utazással járó többletterhek alól mentesülnek a bérlők.

A fentiek okán szükségszerű az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendelet *melléklet szerinti* módosítása.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT (a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatásai, különösen:

1. **Társadalmi hatásai:** nincsenek
2. **Gazdasági hatásai:** nincsenek.
3. **Költségvetési hatásai:** nincsenek.
4. **Környezeti következményei:** nincsenek.
5. **Egészségi következményei:** nincsenek.
6. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** nincsenek.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** az önkormányzat felé fennálló tartozások a jövőben könnyebben behajthatóvá válhatnak.
8. **A jogalkotás elmaradásának várható következményei:** az elhúzódozó bírósági eljárások miatt a már felhalmozott nagy összegű tartozások tovább növekednének.
9. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a feltételek biztosítottak.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t – o t:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 6/2012. (II. 29.) Önkormányzati Rendelet módosításáról szóló/..... (.....) Önkormányzati Rendeletet megalkotja.

Felkéri a jegyzőt, hogy a rendelet kihirdetéséről gondoskodjon.

Felelős: Dr. Kiss Imre jegyző

Határidő: 2013. november 4.

Hajdúnánás, 2013. október 21.

Szólláth Tibor
polgármester