

3.)

## INDOKLÁS

### az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításához

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ö.r.) legutóbb a 13/2018. (VII.02.) önkormányzati rendelettel módosult. A módosító rendelkezések 2018. július 05. napjától léptek hatályba.

A módosító rendelet rendelkezései alapján a Békés Megyei Kormányhivatal a jelen indoklás 1. mellékleteként csatolt szakmai segítségnyújtással fordult hozzám, melyben - hivatkozással a 3/1999. (III.24.) AB határozatra, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény önkormányzati rendeletalkotásra vonatkozó rendelkezéseire - jelzi az Ö.r. 6. § (6) bekezdés d) pontja és a 9. § (5) bekezdése utolsó tagmondata hatályon kívül helyezésének szükségességét.

A kormányhivatali jelzésben foglalt rendelkezések módosulásán kívül javaslatot teszek még a 3. § (2) bekezdésének módosítására, valamint e módosításhoz kapcsolódóan a 15. § (3) bekezdésének hatályon kívül helyezésére.

#### Részletes indoklás:

##### A rendeletervezet 1. §-ához:

A § az Ö.r. 3. § (2) bekezdésének újraszabályozását tartalmazza.

A jelenleg hatályos rendelkezés szövege a következő:

*„A Képviselő-testület a törvény és a rendelet keretei között*

*a) szociális helyzet szerinti lakás-, illetve lakáselőtakarékosági szerződéssel rendelkezők részére történő bérbeadásnál a Bizottság előzetes javaslatának figyelembe vételével meghatározza az első és második helyen bérlőül jelölt személyeket azzal, hogy amennyiben az első helyen bérlőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérlőül jelölt személy jogosult,*

*b) dönt lakás közérdekű bérbeadásáról,*

*c) a költségelví lakbérű önkormányzati bérlakásoknál a Bizottság előzetes javaslatának figyelembe vételével meghatározza az első és második helyen bérlőül jelölt személyeket azzal, hogy amennyiben az első helyen bérlőül jelölt személy a döntéstől számított 30 napon belül a lakásbérleti szerződést nem köti meg, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérlőül jelölt személy jogosult,*

*d)*

*e) dönt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről,*

*f) dönt a bérlő kérelméről a szociális rászorultság megszűnése esetén a 9. § (4a) bekezdésében, valamint 10. § (3a) bekezdésében foglalt esetekben.”*

Az újraszabályozás összhangot teremt az 5/C. § (3) bekezdésével: „Amennyiben a bérlő nem foglalja el határidőben a lakást és indoklással nem él, vagy a meghosszabbított határidő is eredménytelenül telik el, úgy a lakás bérbérlésére a továbbiakban nincs lehetősége.”

#### **A rendelettervezet 2. §-ához:**

A § a Kormányhivatal jelzése alapján módosítja az Ör. 9. § (5) bekezdését úgy, hogy abból elhagyásra kerül az utolsó tagmondat.

A módosulás alapján a bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelme nem tagadható meg azzal az indokkal, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt vele szemben felmerült magatartási, közösséghez való alkalmazkodási probléma.

#### **A rendelettervezet 3. §-ához:**

Az Ör. 1. mellékletének (pályázati ajánlat önkormányzati lakás bérbérlésére szociális rászorultság alapján) 8. pontja azonos adattartalmú lesz, mint a szociális helyzet szerinti bérbérlési ajánlatok értékelésének pontrendszerét tartalmazó 2. melléklet 8. pontja.

#### **A rendelettervezet 4. §-ához:**

A hatálybalépésre vonatkozó és hatályon kívül helyező rendelkezéseket, valamint jogharmonizációs záradékot tartalmaz.

A rendelet a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba.

Egyidejűleg hatályát veszti:

a) a Kormányhivatal jelzése alapján a 6. § (6) bekezdés d) pontja.

A lakás bérbeadásának nem kizáró feltétele, hogy

- aa) a korábbi önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződése magatartási-, közösséghez való alkalmazkodási problémák okán került megszüntetésre, vagy
- ab) végrehajtás útján köteleességszegés miatt került kiköltöztetésre és a megszüntetés, végrehajtás időpontját követően nem telt el 10 év.

b) a 15. § (3) bekezdése, mellyel a költségelvű lakbérű önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok közül törlésre kerül a 30 napos szerződéskötési határidő, így a többi bérbeadási formához hasonlóan ebben az esetben is az 5/C. § rendelkezései szerint kell eljárni.

#### **A rendelettervezet hatásai:**

- a) társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása:  
Orosháza városa számára kiemelt fontosságú, hogy rendezett, élhető városnak mutakozzon.
- b) környezeti, egészségi következményei, adminisztratív terheket befolyásoló hatások: nincsenek.


- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: adottak.

**A jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelettervezet megalkotása a jogszabályi rendelkezések alapján kötelező.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelettervezet megtárgyalására és a rendelet megalkotására.

Orosháza, 2018. október 15.

  
**Dr. Horváthné dr. Barta Edit**  
jegyző

## Tervezet!

### Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének ...../..... (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet módosításáról

Orosháza Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (1)-(3) bekezdésében, 62/B. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendeletének módosítására a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) Ö.r. számú rendelet (a továbbiakban: Ö.r.) 3. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A Képviselő-testület a törvény és a rendelet keretei között

a) szociális helyzet szerinti lakás bérbeadásnál, lakáselőtakarékossági szerződéssel rendelkezők részére történő bérbeadásnál és költségelvű lakbérű önkormányzati bérlakások bérbeadásánál a Bizottság előzetes javaslatának figyelembe vételével meghatározza az első és második helyen bérlőül jelölt személyt. Amennyiben az 5/C. § (3) bekezdés rendelkezése alapján az első helyen bérlőül jelölt személynek a lakás bérbevételére nincs lehetősége, úgy a lakásbérleti szerződés megkötésére a második helyen bérlőül jelölt személy jogosult,

b) dönt lakás közérdekű bérbeadásáról,

c) dönt lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség elidegenítésre történő kijelöléséről,

d) dönt a bérlő kérelméről a szociális rászorultság megszűnése esetén a 9. § (4a) bekezdésében, valamint 10. § (3a) bekezdésében foglalt esetekben.”

**2. §** Az Ö.r. 9. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségének.”

3. § Az Ör. 1. melléklete e rendelet 1. melléklete szerint módosul.

4. § (1) E rendelet a kihirdetését követő 3. napon lép hatályba, és hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

(2) Hatályát veszti

- a) a 6. § (6) bekezdés d) pontja,
- b) a 15. § (3) bekezdése.

(3) E rendelet rendelkezéseit folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

(4) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.

Orosháza, 2018. október 30.

**( Dávid Zoltán )**  
polgármester

**( Dr. Horváthné dr. Barta Edit )**  
jegyző

Kihirdetve: ..... napján.

**( Dr. Horváthné dr. Barta Edit )**  
jegyző

**1. melléklet a .../.... (....) önkormányzati rendelethez:**

**Az Ör. 1. melléklet 8. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:**

- „\_\_\_\_ 8.) A jelenlegi lakásban tartózkodásom jogcíme:
- a) Albérlő, anyaotthon, hajléktalan szálló
  - b) Családtag
  - c) Jóhiszemű jogcím nélküli
  - d) Szolgálati lakás
  - e) Szívességi lakáshasználó
  - f) Egyéb
- (A megfelelőt aláhúzással jelezze!)”

## A rendelettervezet indoklásának 1. melléklete:



### BÉKÉS MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

---

Ügyiratszám:	BE/02/417-1/2018.	Tárgy:	Szakmai segítségnyújtás
Ügyintéző:	Hrabovszkiné Dandé Szidónia	Hiv. szám:	-
Telefon:	(66) 622-011	Melléklet:	=

**Dr. Horváthné dr. Barta Edit**  
jegyző részére  
Orosházi Polgármesteri Hivatal

**Orosháza**  
Szabadság tér 4-6.  
5900

**Tisztelt Jegyző Asszony!**

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2018. június 27-i ülésén a 13/2018. (VII. 02.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: ÖR) módosította az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX. 15.) önkormányzati rendeletét. Az ÖR 3. § (2) bekezdése értelmében R. 6. § (6) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépett:

**„A szociális helyzet alapján - az egy főre jutó havi nettó jövedelemtől függetlenül - nem adható lakás bérbe annak, aki a vele együtt költöző személyeket is figyelembe véve**

- a pályázat benyújtásakor beköltözhető lakástulajdonnal, üdülővel, beépíthető lakótelekekkel vagy üdülőtelekekkel, termőföld vagy zártkert ingatlanulajdonnal rendelkezik és annak jelzálogjog által biztosított terhekkel csökkentett együttes értéke meghaladja a 2.000.000,- Ft-ot,
- b) a szokásos használati és lakásberendezési tárgyakon túl 700.000,- Ft értéket meghaladó forgalomképes vagyontárggyal rendelkezik, kivéve a mozgássérült gépkocsi tulajdonát és a kereső tevékenységet biztosító munkaeszközöket,
- c) a pályázat benyújtásakor önkormányzati bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátralékkal rendelkezik.

---

Hatósági Főosztály [Törvényességi Felügyeleti Osztály]  
5600 Békéscsaba, Derkovits sor 2., Pf.: 389. Telefon: (+36 66) 622-000 Fax: (+36 66) 622-001  
E-mail: [vezeto@bekes.gov.hu](mailto:vezeto@bekes.gov.hu) Honlap: [www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes](http://www.kormanyhivatal.hu/hu/bekes)

*d) a korábbi önkormányzati bérlakásra kötött bérleti szerződése magatartási-, közösséghez való alkalmazkodási problémák okán került megszüntetésre, vagy végrehajtás útján köteleességszegés miatt került kiköltöztetésre és a megszüntetés, végrehajtás időpontját követően nem telt el 10 év."*

Az ÖR 5. § (2) bekezdése értelmében R. 9. § (5) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lépett:

*„(5) A bérletnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha eleget tett lakbér- és közüzemi díjfizetési kötelezettségének, valamint a bérleti jogviszony időtartama alatt nem merült fel magatartási, közösséghez való alkalmazkodási probléma."*

Az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdése szerint a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot, az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése értelmében a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a **törvény keretei között megalkotott önkormányzati rendeletben** meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. A 3/1999. (III. 24.) AB határozat is felhívja a figyelmet arra, hogy *„a helyi önkormányzat jogalkotói hatásköre a lakásbérleti jogviszonyok szabályozására nem korlátlan, csak törvény felhatalmazása alapján rendelkezik a lakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel"*. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni a szociális helyzet alapján történő bérbeadásnak a bérbeadáskor fennálló **jövedelmi és vagyoni körülményekhez** igazodó feltételeit. Az Ltv. 2. melléklete részletesen tartalmazza az önkormányzati rendelet tartalmi elemeit, a melléklet a) pontja szerint az önkormányzat rendeletben határozza meg a lakás bérbeadásának feltételeit a 3. § (1)-(2) bekezdései, a 12. § (5) bekezdése és a 84. § (1)-(2) bekezdései szerint. Az Ltv. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a rendelet megalkotása előtt ki kell kérnie a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét.

A fent idézett előírások alapján az önkormányzat szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek önkormányzati rendeletben történő szabályozása során a szerződéskötés vonatkozásában **nem határozhat meg kizáró okként olyan körülményt, mely nem a kérelmező jövedelmi, vagyoni körülményével van összefüggésben**. Az R. 6. § (6) bekezdés d) pontja szerinti, a magatartási, közösséghez való alkalmazkodási problémák miatt korábban bérleti jogviszonyra vonatkozó megszüntetés kizáró okként nem határozható meg. Ugyanakkor az Ltv. 12. § (2) bekezdése alapján a bérlő és hozzátartozója köteles a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni. Az Ltv. 12. § (4) bekezdése alapján a bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, illetve a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződés szerint évente többször ellenőrzi. Nem rendeltetésszerű használat esetén az önkormányzat a bérlővel megkötött szerződésben foglaltak szerint jár el.

Az Ltv. 25. § (3) bekezdése alapján a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartásán alapuló felmondás esetén a bérbeadó köteles a bérlőt a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való



tartózkodásra írásban felszólítani a következményekre történő figyelmeztetés mellett a tudomására jutásától számított nyolc napon belül. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásától vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban közölni kell.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX tv. 133. § (3) bekezdése alapján szakmai segítségnyújtás keretében jelzem, hogy a fentiekre tekintettel szükségesnek tartom az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX. 15.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdés d) pontjának, és a 9. § (5) bekezdés utolsó tagmondatának hatályon kívül helyezését.

Kérem Jegyző Asszonyt, hogy a szakmai segítségnyújtás alapján tett intézkedéséről, vagy egyet nem értéséről 2018. november 15-ig szíveskedjék tájékoztatni.

Békéscsaba, 2018. szeptember ..... ..

**Dr. Takács Árpád**  
Kormány megbízott  
névében és megbízásából:

  
**Dr. Kása Róbert**  
főosztályvezető

