




Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő
Ádánd, 2023. szeptember 21.


Kétszeriné dr. Takács Éva
jegyző

16. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének
2023. szeptember 28-i soros, nyilvános ülésére

Tárgy: Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályozása

Előterjesztő: Szatmári Kornélia polgármester

Előterjesztést készítette: Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

A határozathozatalhoz az Möt. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség szükséges.**

A határozathozatal az Möt. 48.§ (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal javaslatot fogalmazott meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására vonatkozó önkormányzati rendeletek hatályon kívül helyezésére, az alábbi indokok alapján:

„A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdése szerint nem kell rendeletben megállapítani a községi önkormányzatnak az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat, minden más esetben a szabályozási kötelezettség fennáll.

Ha a képviselő-testület a rendelet megalkotása mellett dönt, akkor annak meg kell felelnie az Ltv. és a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak is. Az Ltv. 92. § (5) bekezdése kimondja, hogy „Az e törvény alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket a 2. számú melléklet tartalmazza.”

Ha áttekintjük ezeket a rendelkezéseket, akkor kitűnik, hogy vannak olyan rendelkezések, amelyek jogszabályalkotási kötelezettségként, és vannak olyanok, amelyek jogszabályalkotásra vonatkozó lehetőségként kerültek meghatározásra. Ebből következően bármely önkormányzat – akár a fenti kivételes szabály hatálya alá tartozó is – a rendeletalkotás mellett dönt, akkor a 2. mellékletben meghatározott minden olyan tartalmi elemet köteles szabályozni, amelyik az Ltv. normaszövegében rendeletalkotási kötelezettségként van meghatározva.

A kivételes szabály hatálya alá tartozó önkormányzatok tárgyban szabályozási lehetőségével kapcsolatban figyelemmel kell lenni az Alkotmánybíróság – az Ltv. 79. § (2) bekezdésében foglaltakat támadó indítvány értékelése során meghozott – 3/2006.(II.8.) AB határozatában meghatározottakra, amely szerint:

„Az Ltv. értelmében az általános rendeletalkotási kötelezettség csupán korlátozott számú lakás-, illetőleg helyiségtulajdonos esetén nem áll fenn. A 79. § (2) bekezdése a kevés lakásszámmal és helyiségtulajdonnal rendelkező önkormányzatok számára felmentést ad a tulajdonukban lévő lakásokra és helyiségekre vonatkozó rendeleti szabályozás alól. Ilyen helyeken ugyanis az egyedi ügyek is kezelhetők képviselő-testületi üléseken.”

Az Ltv. 79. § (2) bekezdése alá tartozó lakás – és helyiségállománnyal rendelkező önkormányzatok tehát a bérbeadási és elidegenítési kérdéseket egyedi határozatok meghozatalával rendezhetik.

Természetesen az önkormányzatok vázolt szabályozási lehetőségének ebben az esetben is **egységesnek** kell lennie. Az Ltv. 34. § (1) bekezdés a) – c) pontjában szabályozott módon kiadott, azonos kategóriába tartozó lakások azonos jogállású bérlői tekintetében a szabályozás nem lehet eltérő, figyelemmel az Möt. 9. §-ában meghatározott rendelkezésre, amely szerint: „Az e törvényben meghatározott jogokat jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni.”

A jóhiszeműség elvének, a rendeltetészerű joggyakorlás követelményének Möt. általi hivatkozott alapelvi szintre emelésének gyakorlati következménye is van, ugyanis az ezekkel ellentétes magatartás törvényességi felügyeleti, illetőleg bírósági eljárás keretében is értékelhető.”

A Kormányhivatal által meghivatkozott **Ltv. 2. melléklete** értelmében:

„Az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalma

Az önkormányzat – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)–(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)–(2) bekezdés],*
- b) a bérlőtársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlő részére a megüresedett társbérlési lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],*

- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlő által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét [13. § (1)–(2) bekezdések, 34. § (1)–(2) és (4)–(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 91/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)–(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52–53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)–(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)–(2) bekezdések].

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendeletében (továbbiakban: Ör.) szabályozza az önkormányzati lakások és helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit.

A fentiekben idézett Ltv. 2. mellékletében vastagon kerültek kiemelésre azok a rendelkezések, melyekről az önkormányzat rendelete nem tartalmaz szabályozást.

A képviselő-testület 2023. júniusi ülésén felmerült a lakások bérleti díjának újraszabályozása is, továbbá a szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén a jogosulti kör módosítása.

A Ltv. 34. §-a rendelkezik az önkormányzati lakás lakbérének mértékéről:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.”

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet szerint kizárólag piaci alapú bérleti díj vállalása mellett adható bérbe önkormányzati tulajdonú lakás. Az Ör. szabályozásától viszont eltér a kialakult gyakorlat.

Figyelemmel az önkormányzat tulajdonában álló kevés számú lakásra és helyiségre (6 db lakás és 3 db üzlethelyiség), valamint a bérbeadások ténylegesen gyakorlatát nem követő jogi szabályozásra, érdemes megfontolni a Kormányhivatal által megfogalmazott javaslatot, és az Ör. hatályon kívül helyezéséről rendelkezni.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját, és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:
.../2023. (.....) Kt. határozat

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta „Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályozása” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

A képviselő-testület - figyelemmel a Somogy Vármegyei Kormányhivatalnak az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérbeadásának szabályozásával kapcsolatos ajánlásában megfogalmazottakra - az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

A képviselő-testület felkéri az Ádándi Közös Önkormányzati Hivatal jegyzőjét, hogy a képviselő-testület 2023. októberi soros ülésére készítse elő az önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkező előterjesztést.

Felelős: Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

Határidő: 2023. októberi soros ülés

Ádánd, 2023. szeptember 21.



Szatmári Kornélia
polgármester