



## Ádánd Község Polgármesterétől

Az előterjesztés törvényességi  
szempontból megfelelő

Ádánd, 2023. október 19.

Kétszeriné dr. Takács Éva  
jegyző

10. napirendi pont

### ELŐTERJESZTÉS

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének

2023. október 26-i soros, nyilvános ülésére

**Tárgy:** A./ Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére

B./ Döntés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó általános rendelkezésekről

**Előterjesztő:** Szatmári Kornélia polgármester

**Előterjesztést készítette:** Kétszeriné dr. Takács Éva jegyző

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

A rendelet módosításához az Möt. 50. §-a alapján **minősített szótöbbség** szükséges.

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

Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**A./**

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete - figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 79. § (2) bekezdésében, továbbá a Somogy Vármegyei Kormányhivatal javaslatában megfogalmazottakra - a 2023. szeptember 28-i ülésén döntött az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről a 170/2023. (IX.28.) Kt. határozatban.

A képviselő-testületi döntésre tekintettel előkészítésre került az önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkező önkormányzati rendelet.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület, hogy az önkormányzati rendelet tervezetét az előterjesztésben foglaltaknak megfelelően szíveskedjenek támogatni és elfogadni.

**Ádánd, 2023. október 19.**

**Szatmári Kornélia**  
**polgármester**

## **Általános indokolás**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal javaslatot fogalmazott meg Ádánd Község Önkormányzata felé az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet 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.”

Az Ltv. egyes rendelkezései jogszabályalkotási kötelezettségként, mások jogszabályalkotásra vonatkozó lehetőségként kerültek meghatározásra. Ebből következően amennyiben az önkormányzat a rendeletalkotás mellett döntött volna, akkor a 2. mellékletben meghatározott minden olyan tartalmi elemet köteles lett volna szabályozni, amelyek az Ltv. normaszövegében rendeletalkotási kötelezettségként szerepelnek. Ádánd Község Önkormányzata tulajdonát képező lakások és üzlethelyiségek száma azonban nem haladja meg az Ltv.-ben meghatározott számot, így nem köteles a lakások és helyiségek bérbeadásával és elidegenítésével kapcsolatosan önkormányzati rendeletet alkotnia, ugyanakkor az Ltv.-ben és az Ltv. 2. mellékletében szabályozni rendelt valamennyi tartalmi elem szabályozása nem releváns az önkormányzat tekintetében, mivel nem jelentkezik, nem fordul elő azok szabályozási szükségessége.

## **Részletes indokolás**

Az 1. §-hoz:

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezést.

A 2. §-hoz:

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT

### Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének ..../2023. (.....) önkormányzati rendelete

#### az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezéséről

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

#### TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe: Ádánd Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezéséről szóló ..../2023.(.....) önkormányzati rendelete

#### **1. Társadalmi hatások**

A rendeletalkotásnak közvetlen társadalmi hatása nincsen.

#### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendeletalkotásnak közvetlen gazdasági hatása nincsen.

#### **3. Környezeti, egészségügyi következmények, valamint egyéb hatás**

Közvetlen környezeti és egészségügyi hatása a rendelet módosításának nincs.

#### **4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendeletalkotásnak közvetlen adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincsen.

#### **5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal javaslatot fogalmazott meg Ádánd Község Önkormányzata felé az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezésére, figyelemmel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény vonatkozó rendelkezéseire.

A rendeletalkotás elmaradása esetén továbbá a kormányhivatal törvényességi felhívással élhet a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeleti jogkörében eljárva.

#### **6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

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

**Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testületének**

**..../2023. (.....) önkormányzati rendelete**

**- tervezet -**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének  
feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelete hatályon kívül  
helyezéséről**

Ádánd Község Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a következőket rendeli el:

**1. §**

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelet.

**2. §**

Ez a rendelet 2023. október 28-án lép hatályba.

**Kétszeriné dr. Takács Éva**  
**jegyző**

**Szatmári Kornélia**  
**polgármester**

**Kihirdetési záradék:**

Kihirdetve az Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 11/2014. (XI.21.) önkormányzati rendelet 34.§ (6) bekezdése szerint az Ádándi Közös Önkormányzati Hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 2023. október 27. napján.

**Kétszeriné dr. Takács Éva**  
**jegyző**

## B./

A képviselő-testületnek - figyelemmel az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, elidegenítésének feltételeiről szóló 6/2019. (VIII.30.) önkormányzati rendelete hatályon kívül helyezésére – szükséges egyedi határozattal szabályozni az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadását.

Az egyedi határozattal történő szabályozásnak 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 Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 9. §-ában meghatározott rendelkezésre, amely szerint:” *Az e törvényben meghatározott jogokat jóhiszeműen, a kölcsönös együttműködés elvét figyelembe véve, a társadalmi rendeltetésüknek megfelelően kell gyakorolni.*”

Ádánd Község Önkormányzatának kizárólagos tulajdonát képezik az alábbi lakások:

- 1.) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 63/II. szám alatti (Ádánd 232/1 hrsz.), 38 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás, melyben egy lakószoba, konyha, fürdőszoba és tüzelőtároló helyiségek találhatóak. A lakás bérlője 1991. augusztus 8. napjától kezdődően Hubert Mária. A lakás bérleti díja: 6.650,- Ft/hó (2013. június 10. napjától). A bérlő bérleti jogviszonya határozatlan időtartamú.
- 2.) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 63/I. szám alatti (Ádánd 232/1 hrsz.), 53 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás, melyben egy lakószoba, konyha, fürdőszoba és előtér helyiségek találhatóak. A lakás bérlője 1992. október 30. napjától kezdődően Szántó László. A lakás bérleti díja: 9.275,- Ft/hó (2013. június 10. napjától). A bérlő bérleti jogviszonya határozatlan időtartamú.
- 3.) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/I. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 68 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás, melyben kettő lakószoba, konyha, ebédlő, fürdőszoba és előtér helyiségek találhatóak. A lakásban 5 fő ukrán menedékes került elhelyezésre 2022. április 11. napjától kezdődően napjától kezdődően. Az önkormányzat 40.000,- Ft/hó bérleti díjat és a rezsiköltséget számolja el az állami támogatás terhére.
- 4.) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/II. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 70 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás, melyben három lakószoba, konyha, étkező és fürdőszoba helyiségek találhatóak. A lakásnak jelenleg nincs bérlője, az önkormányzat szolgálati jellegű bérbeadásra tartja fenn.
- 5.) 8653 Ádánd, Rákóczi utca 27. szám alatti (Ádánd 160/6 hrsz.), 68,48 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás, melyben kettő lakószoba, konyha, étkező, fürdőszoba, kettő előtér, tároló és melléképület helyiségek találhatóak. A lakás bérlője 2022. július 1. napjától kezdődően Bíró Ferenc. A lakás bérleti díja: 15.000,- Ft/hó. A bérlő bérleti jogviszonya határozott időtartamú, 2024. június 30. napjáig tart.

6.) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/III. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 46 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás, melyben kettő lakószoba, konyha, közlekedő és fürdőszoba helyiségek találhatóak. A lakásnak egy lakószobája a szociális helyiségek közös használatával került bérbeadásra. A lakás bérlője 2023. október 1. napjától kezdődően Szalai Attila. A bérlő bérleti jogviszonya határozott időtartamú, 2024. március 31. napjáig tart.

Javasolható a kialakult gyakorlatnak megfelelően meghatározni az egyes önkormányzati tulajdonú lakások tekintetében a bérbeadásra vonatkozó általános rendelkezéseket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntést hozni szíveskedjenek.

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

Ádánd Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Döntés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó általános rendelkezésekről” című előterjesztést, és az alábbi határozatot hozta:

Ádánd Község Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadására vonatkozó általános rendelkezéseket az alábbiakban határozza meg:

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakás
  - a) szociális helyzet alapján és
  - b) közérdekű célok megvalósítása érdekébenadható bérbe.

A képviselő-testület határozza meg az önkormányzat tulajdonában álló lakás bérbeadása esetében a bérbeadás jogcímét.

Szociális helyzet alapján történő lakásbérletre jogosult az a magánszemély, akinek vagy családtagjainak sem tulajdon, sem pedig hasznélvezeti vagy használati jog alapján beköltözhető lakása nincsen és, ha a családjában a bérleti szándék bejelentését megelőző 1 évben az egy főre jutó havi nettó jövedelem a szociális vetítési alap 100 %-át, egyedülálló esetén 120 %-át nem éri el és sem a kérelmező, sem pedig családtagjai jelentősebb értékű vagyonnal nem rendelkeznek.

Közérdekből valósul meg a bérbeadás:

- a) az önkormányzati hivatalban és az önkormányzat által fenntartott intézményekben foglalkoztatott személyek elhelyezése esetén;
- b) fegyveres és rendvédelmi szervek dolgozóinak az elhelyezése esetén;
- c) állami fenntartású intézményekben foglalkoztatott személyek elhelyezése esetén.

A közérdekből megvalósuló bérbeadáshoz a foglalkoztatott köteles csatolni munkáltatói igazolást, a munkáltató írásos véleményét, valamint arra vonatkozóan büntetőjogi felelősség tudatában tett nyilatkozatot, hogy sem ő, sem a vele együtt költöző személyek Ádándon beköltözhető ingatlannal nem rendelkeznek.

A bérlővel közérdekű célok megvalósítása érdekében bérleti szerződés a munkáltatóval fennálló munkavégzésre irányuló jogviszonya idejére, de legfeljebb 2 évre köthető, mely további 2 évvel hosszabbítható meg.

Amennyiben a bérlő munkavégzésre irányuló jogviszonya a munkáltatónál megszűnik, köteles ezt a tényt 15 napon belül bérbeadónak bejelenteni.

2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakásoknak a lakbér megállapítása szempontjából:

- szociális helyzet alapján
- költségelven vagy
- piaci alapon

történő bérbeadása lehetséges.

- a) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérleti díj mértékét a 48/2013. (V.29.) Kt. határozat határozza meg.
- b) Költségelven történő bérbeadás esetén a bérleti díj mértéke:
  - ba) összkomfortos lakás esetén: 40.000 forint/hó,
  - bb) komfortos lakás esetén: 40.000 forint/hó,
  - bc) félkomfortos lakás esetén: 30.000 forint/hó.

Közérdekből megvalósuló bérbeadás esetén a bérlő a költségelven történő bérbeadás esetére meghatározott bérleti díjat köteles megfizetni az önkormányzatnak azzal, hogy az önkormányzat bérleti díjkedvezményt biztosít a bérlő számára. A bérleti díjkedvezményre figyelemmel a közérdekből megvalósuló bérbeadás esetén a bérleti díj mértéke:

- bd) összkomfortos lakás esetén: 225 forint/m<sup>2</sup>/hó,
  - be) komfortos lakás esetén: 225 forint/m<sup>2</sup>/hó,
  - bf) félkomfortos lakás esetén: 175 forint/m<sup>2</sup>/hó.
- c) Piaci alapon történő bérbeadás esetén a bérleti díj mértéke:
  - ca) összkomfortos lakás esetén: 2.000 forint/m<sup>2</sup>/hó,
  - cb) komfortos lakás esetén: 1.800 forint/m<sup>2</sup>/hó,
  - cc) félkomfortos lakás esetén: 1.000 forint/m<sup>2</sup>/hó.

A bérleti díjon felül a bérlő köteles a lakás fenntartásával kapcsolatos közüzemi és egyéb költségeket a szolgáltatóknak megfizetni.

2. A képviselő-testület megállapítja, hogy a bérbeadás jogcíme az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadása során az alábbiak szerint valósult meg, illetőleg lehetséges:

- a) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 63/II. szám alatti (Ádánd 232/1 hrsz.), 38 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása szociális helyzet alapján valósult meg.



b) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 63/I. szám alatti (Ádánd 232/1 hrsz.), 53 m<sup>2</sup> alapterületű, félkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása szociális helyzet alapján valósult meg.

c) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/I. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 68 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása piaci alapon történő bérbeadás.

d) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/II. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 70 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében történhet.

e) 8653 Ádánd, Rákóczi utca 27. szám alatti (Ádánd 160/6 hrsz.), 68,48 m<sup>2</sup> alapterületű, összkomfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében valósult meg.

f) 8653 Ádánd, Kossuth Lajos utca 57/III. szám alatti (Ádánd 228/10 hrsz.), 46 m<sup>2</sup> alapterületű, komfortos komfortfokozatú lakás bérbeadása közérdekű célok megvalósítása érdekében valósult meg.

**Felelős:** Szatmári Kornélia polgármester

**Határidő:** értelem szerint

Ádánd, 2023. október 19.



**Szatmári Kornélia**  
polgármester