



Balatonszemesi Közös Önkormányzati Hivatal
Jegyzője

8636. Balatonszemes, Bajcsy Zs. u. 23.
Tel: 84 / 560 – 900. Fax: 84 / 360 – 282



Előterjesztés

Készült: Balatonszemes Községi Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. július 5-én tartandó rendkívüli nyilvános képviselő-testületi ülésére

Tárgy: Az önkormányzati lakások lakbérének, a nem lakás céljára szolgáló, egyéb helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 5/2016.(II.15.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

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.

Ha a képviselő-testület a rendelet 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 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 hatályos rendelettel kapcsolatban az alábbiak állapíthatók meg:

Balatonszemes rendeletében jelenleg az alábbi problémák merülnek fel: Alapvetően csak a lakbérrel kapcsolatos rendelkezések találhatók a rendeletben, holott a Miniszterelnökség álláspontja szerint az Ltv. 2. mellékletében felsorolt felhatalmazó rendelkezések közül mindegyikre hivatkozni kell, amelynek megfeleltethető szabályozás a normaszövegben szerepel, a feladatköri szabály az Möt. 13. § (1) bekezdés 9. pontja. Itt a legnagyobb probléma az, hogy a helyi rendelet 7. § (3) bekezdésében meg vannak határozva a bérleti díjak, pedig az Ltv. 36. § (2) bekezdése szerint a helyiségbér mértékét önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, az - a 38. § (1) bekezdése szerint - szabad megállapodás tárgya, már ezért önmagában is törvényességi probléma.

Azt javaslom, hogy ezt a rendeletet minél előbb helyezze hatályon kívül a képviselő-testület, tekintettel arra is, hogy amúgy is eseti döntéseket hoznak a lakásbérletek tekintetében.

Balatonszemes, 2023. 07. 04.

Németh Kornél Antalné
polgármester

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

A rendelet-tervezet tárgyában hozandó döntés időpontja: 2023. június 29.

Rendelet-tervezet megnevezése	Az önkormányzati lakások lakbérének, a nem lakás céljára szolgáló, egyéb helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 5/2016.(II.15.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről
Társadalmi hatás	A rendelet-tervezet a jogszabályi lehetőségek alapján hozandó önkormányzati döntést tartalmazza, társadalmi hatása nem jelentős.
Gazdasági, költségvetési hatás	A rendelet megalkotásának nincs gazdasági, költségvetési hatása, többlet terhet nem ró az önkormányzatra
Környezeti következmények	Nem releváns
Egészségi következmények	A rendelet megalkotásának nincsenek egészségi következményei
Adminisztrációs terhek	A rendeletben foglaltak végrehajtása az adminisztrációs terheket az önkormányzati hivatal esetében nem növeli
A rendelet megalkotásának szükségessége	A hatályos rendelet módosítása többletterhet róna az önkormányzatra, fenntartása nem indokolt
A jogalkotás elmaradásának várható következményei	Mulasztásban megvalósuló törvénysértés
A rendelet alkalmazásához szükséges	
Személyi feltételek	Rendelkezésre állnak
Szervezeti feltételek	Rendelkezésre állnak
Tárgyi feltételek	Rendelkezésre állnak
Pénzügyi feltételek	Rendelkezésre állnak

**Balatonszemes Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VII. 6.)
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati lakások lakbérének, a nem lakás céljára szolgáló, egyéb helyiségek bérleti
díjának megállapításáról szóló 5/2016.(II.15.) önkormányzati rendelet hatályon kívül
helyezéséről**

Balatonszemes Község Önkormányzatának Képviselő- testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti az önkormányzati lakások lakbérének, a nem lakás céljára szolgáló, egyéb helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 5/2016.(II.15.) önkormányzati rendelet.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Németh Kornél Antalné
polgármester

dr. Glöckler Ferenc
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént: 2023. július 6.

dr. Glöckler Ferenc
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

Az Önkormányzatának Képviselő-testülete Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 10/2017. (V. 24.) önkormányzati rendeletben szabályozta az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeit és lakbérének mértékét.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal azonban jelezte, hogy a települési önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 2. melléklete alapján számos további tartalmi elemet lenne köteles szabályozni, amennyiben a rendeletet hatályában fenn kívánja tartani. A Lakástv. 79. § (2) bekezdése alapján azonban a települési önkormányzat akkor köteles csak rendeletet alkotni, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma meghaladja a húszat.

Fentiek miatt javaslom, hogy a fenti önkormányzati rendeletét a Tisztelt Képviselő-testület helyezze hatályon kívül és a továbbiakban egyedi határozattal döntsön ezen ügyekben.