

Előterjesztő: Dr. Faragó Péter  
polgármester

Készítette: Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

**Előterjesztés**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.)**  
**önkormányzati rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 2023. március 23-án tartott ülésén fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet).

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) szakmai segítségnyújtásról szóló, 2023. július 20. napján megküldött levelében az önkormányzati rendelettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tette:

1. Az önkormányzati rendelet bevezető része nem utal arra, hogy a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét kikérték.
2. A piaci alapon bérbe adható lakások vonatkozásában az önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése szerinti versenytárgyalás előírása ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezéssel, hogy a lakbér mértékét – a bérbeadás jellegének megfelelően – önkormányzati rendelet állapítja meg, az nem lehet szabad megállapodás tárgya.
3. Az elidegenítéssel összefüggésben az Ltv. 53. § (1)-(2) bekezdése az önkormányzati tulajdonban lévő lakás Ltv. szerint jogosult vevő számára több, az önkormányzat által kötelezően biztosítandó kedvezményről rendelkezik. A Kormányhivatal az Alkotmánybíróság 10/1996. (VII. 9.) AB határozatában kifejtett álláspontjára hivatkozva, mely szerint törvénytértő az olyan önkormányzati előírás, amely az önkormányzati tulajdonban lévő lakást megvásárló, kedvezményben, illetve engedményben részesült vevőt kötelezettségei teljesítésének elmulasztása esetén megfosztja a törvényben biztosított kedvezményektől, kezdeményezi az önkormányzati rendelet 46. § (6) bekezdésének („*Három havi törlesztő részlet megfizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék egy összegben esedékessé válik*”) felülvizsgálatát.

Az önkormányzati rendelet megalkotása előtt a rendelet-tervezet a helyben szokásos módon közzétételre került, mellyel eleget tettünk az Ltv. 79. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezésének, hogy a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét kikértük, függetlenül attól, hogy tudomásunk szerint ilyen érdekképviselet a településen nem működik.

A fentiek figyelembevételével elkészítettük az önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelet-tervezetet.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és az önkormányzati rendelet módosításáról döntést hozni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2023. augusztus 15.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (.....) önkormányzati rendelete  
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól  
szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. 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, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1), (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális, Kulturális, Sport és Köznevelési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

**2. §**

Az önkormányzati rendelet 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

**„14. §**

(1) A pályázati hirdetésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadásra meghirdetett lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát, műszaki állapotát,

- b) a havi lakbér és az óvadék összegét,
- c) a szerződéskötési biztosíték összegét,
- d) a bérbeadás időtartamát és egyéb feltételeit,
- e) a lakás megtekintésének időpontját,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a versenytárgyalás helyét, idejét,
- h) tájékoztatást a (6) bekezdésben foglaltakról,
- i) a pályázat eredménytelenné nyilvánítása jogának fenntartását.

(2) A versenytárgyaláson az a természetes személy vehet részt, aki:

- a) nagykorú és akinek a családjában az egy főre eső havi nettó jövedelem – az együtt költöző személyek jövedelmét is figyelembe véve – eléri vagy meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát,
- b) kérelmét az előírt időben és a 6. § (5) bekezdésében meghatározottak szerint benyújtotta,
- c) az Önkormányzat és intézményei felé semmilyen tartozással nem rendelkezik,
- d) 50.000.-Ft szerződéskötési biztosítékot a versenytárgyalás előtt, a pályázati hirdetményben foglaltak szerint befizet.

(3) A versenytárgyalást a Hivatal folytatja le, melyről jegyzőkönyvet kell felvenni. A pályázók személyesen vagy meghatalmazottjaik útján vehetnek részt a versenytárgyaláson.

(4) Több pályázó esetén a versenytárgyalást az nyeri meg és az köthet a lakásra bérleti szerződést, aki a pályázati felhívás szerinti lakbér megfizetését a legtöbb hónapra – legfeljebb hat hónapra – előre, egy összegben a szerződéskötéssel egyidejűleg vállalja.

(5) A lakbér (4) bekezdés szerinti megfizetésére vonatkozó több azonos ajánlat esetén sorsolással kell megállapítani a pályázók sorrendjét és a nyertes pályázót.

(6) A versenytárgyalás végén

- a) a nyertest és a második helyezettet,
  - b) sorsolás esetén a pályázók sorrendjét és a nyertes pályázót
- kell kihirdetni és az általuk befizetett szerződéskötési biztosíték összegét a bérleti szerződés megkötéséig letétben kell tartani. A szerződéskötési biztosíték összegét a további pályázók részére a versenytárgyalást követő 8 napon belül vissza kell fizetni.

(7) A bérleti szerződést a pályázat nyertesével 8 napon belül kell megkötni. A szerződés határidőben történő megkötése esetén a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a második helyezett pályázó részére, a (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a sorrendben kisorsolt további pályázók részére a szerződéskötési biztosíték összegét haladéktalanul vissza kell fizetni. A szerződés megkötésének további feltétele a 6. § (8) bekezdés szerinti óvadék megfizetése.

(8) Amennyiben a versenytárgyalás nyertese – neki felróható okból – visszalép, úgy az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot elveszíti. Ebben az esetben a bérbeadó jogosult a (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a második helyezett pályázónak, a (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a sorrendben következő pályázónak a bérleti szerződés megkötésére 8 napon belül ajánlatot tenni, aki – neki felróható okból történő – visszalépése esetén az általa letétbe helyezett szerződéskötési biztosítékot szintén elveszíti.

(9) A szerződéskötési biztosíték összegét a szerződést kötő pályázó esetében a lakbérbe be kell számítani.

(10) A versenytárgyalást akkor is eredményesnek lehet tekinteni, ha a tárgyaláson csak egy pályázó jelenik meg.

(11) A versenytárgyalást eredménytelenné kell nyilvánítani, ha a tárgyaláson egy pályázó sem jelenik meg.

(12) Új pályázati hirdetményt kell a Hivatalnak megjelentetni, ha

- a) valamennyi pályázó visszalép a szerződéskötéstől,
- b) a versenytárgyalás eredménytelen.”

### 3. §

Az önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A Képviselő-testület a bérleti szerződést – harminc napos felmondási idővel - felmondja, ha a bérlő 3 havi lakbér, közös költség vagy közüzemi díjtartozást halmoz fel, vagy nem teljesíti a 19. §-ban meghatározott kötelezettségét. Amennyiben a bérlő a felmondási idő lejárta előtt a lakbér, közös költség vagy a közüzemi díjtartozását rendezzi, vagy annak kiegyenlítése érdekében részletfizetési megállapodást köt, a bérleti jogviszony a szerződésben megállapított feltételek szerint folytatható. Ha a bérlő a Képviselő-testület által engedélyezett részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem teljesíti, a Képviselő-testület a bérleti szerződést – legalább 15 napos felmondási idővel az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjával – felmondja.”

### 4. §

Ez a rendelet 2023. szeptember 1-jén lép hatályba, és 2023. szeptember 2-án hatályát veszti.

### 5. §

Hatályát veszti az önkormányzati rendelet 46. § (6) bekezdése.

Sajószentpéter, 2023. augusztus 17.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

Dr. Faragó Péter  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2023. .... napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

**Indokolás**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló**  
**10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló**  
**.../2023. (.....) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat a 2023. március 23-án tartott képviselő-testületi ülésén fogadta el a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: önkormányzati rendelet).

A Borsod-Abaúj-Zemplén Vármegyei Kormányhivatal (a továbbiakban: Kormányhivatal) szakmai segítségnyújtásról szóló, 2023. július 20. napján megküldött levelében az önkormányzati rendelettel kapcsolatban az alábbi észrevételeket tette:

1. Az önkormányzati rendelet bevezető része nem utal arra, hogy a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét kikérték.
2. A piaci alapon bére adható lakások vonatkozásában az önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdése szerinti versenytárgyalás előírása ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdésében foglalt azon rendelkezéssel, hogy a lakbér mértékét – a bérbeadás jellegének megfelelően – önkormányzati rendelet állapítja meg, az nem lehet szabad megállapodás tárgya.
3. Az elidegenítéssel összefüggésben az Ltv. 53. § (1)-(2) bekezdése az önkormányzati tulajdonban lévő lakás Ltv. szerint jogosult vevő számára több, az önkormányzat által kötelezően biztosítandó kedvezményről rendelkezik. A Kormányhivatal az Alkotmánybíróság 10/1996. (VII. 9.) AB határozatában kifejtett álláspontjára hivatkozva, mely szerint törvénysértő az olyan önkormányzati előírás, amely az önkormányzati tulajdonban lévő lakást megvásárló, kedvezményben, illetve engedményben részesült vevőt kötelezettségei teljesítésének elmulasztása esetén megfosztja a törvényben biztosított kedvezményektől, kezdeményezi az önkormányzati rendelet 46. § (6) bekezdésének („*Három havi törlesztő részlet megfizetésének elmulasztása esetén a vevő elveszíti a részletfizetés lehetőségét, és az egész vételárhátralék egy összegben esedékessé válik*”) felülvizsgálatát.

A fentiek figyelembevételével a Képviselő-testület az önkormányzati rendeletet módosította.

**Részletes indokolás**

**1. §-hoz**

Az önkormányzati rendelet bevezető részének módosítását tartalmazza azzal, hogy az önkormányzati rendelet megalkotására a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezetének véleményének kikérésével került sor.

**2. §-hoz**

Az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbeadásával kapcsolatban a pályázati eljárás lefolytatásának részletes szabályait tartalmazza.

### **3. §-hoz**

Az önkormányzati rendelet 31. § (2) bekezdésének módosítását tartalmazza. Rendelkezik arról, hogy ha a bérlő részére a lakbérhátralék megfizetésére a Képviselő-testület részletfizetési megállapodás megkötését engedélyezte, és a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem teljesíti, a Képviselő-testület a bérleti szerződést – legalább 15 napos felmondási idővel az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjával - felmondja.

### **4. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

### **5. §-hoz**

A 46. § (6) bekezdésének hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.

## TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>		Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról		
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</b>				
<b>Társadalmi hatás:</b>	<b>Gazdasági, költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti következményei:</b>	<b>Egészségi következményei:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</b>
Az önkormányzati rendelet a Sajószentpéter Városi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletére vonatkozó előírásokat a pályázati feltételek módosításával egyértelműen értelmezhető szabályozással tartalmazza.	Az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásából származó bevételek csökkenhetnek.	Nincsenek.	Nincsenek.	Nincsenek
<b>A rendelet megalkotása szükséges, mert az önkormányzati rendelet nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabályokkal.</b>				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> törvényességi felhívást eredményezhet.				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti:</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	