



## Balatonőszöd Község Önkormányzatának Polgármesterétől



8637. Balatonőszöd, Szabadság u. 89  
Tel./fax: 84 / 360-312

---

### ELŐTERJESZTÉS

**Készült: Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. június 29-én tartandó rendkívüli nyilvános ülésére**

**Tárgy: Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 10/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet felülvizsgálata**

Előadó: Antal János polgármester

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 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 hatályos rendelettel kapcsolatban az alábbiak állapíthatók meg:

Balatonőszöd rendeletében nem jó a bevezető rész, nagyon hiányos. A 3. § (7) bekezdése felesleges szabályozás, az Ákr-ben szabályozva van a kézbesítési vélelem. A 6. § címe is "A lakásbérlet megszűnése", mint az 5. § esetében, ugyanakkor itt a lakbér megállapításának szabályozása található. A 4. §-ban a bérleti szerződés tartalmi elemeit nem kell szabályozni, erre nincs felhatalmazás a 2. mellékletben. Összességében javaslom a hatályon kívül helyezést, mert valószínűleg egyébként törvényességi felhívás várható.

Balatonőszöd, 2023. 06. 27.

Antal János  
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 tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 10/2017. (V. 24.) 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

**Balatonőszöd Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (VI. 30.)  
önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 10/2017. (V. 24.) önkormányzati  
rendelet hatályon kívül helyezéséről**

Balatonőszöd 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 tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló 10/2017. (V. 24.) önkormányzati rendelet.

**2. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Antal János  
polgármester

dr. Glöckler Ferenc  
jegyző

A rendelet kihirdetése megtörtént: 2023. június 30.

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 Képviselőtestület helyezze hatályon kívül és a továbbiakban egyedi határozattal döntsön ezen ügyekben.