

**Tárgy: Lakások bérletéről és a lakbérek megállapításáról szóló önkormányzati rendeletek módosítása**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület**  
**2024. június 26-i ülésére**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A 2023 év második felében a Vas Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztálya céll ellenőrzés keretében vizsgálta: **a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendeletet és a lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendeletet is, azokat módosítottuk.** Megszűnt a licitálásnak az a formája, amikor egy bérleti ajánlatot adó bármilyen tetszőleges bérleti díjat megajánlhatott és a magasabbat ajánló lett a bérlő. Kialakítottunk prémiumkategóriákat amikor ahogyan azt az ellenőrzéskor kérték magasabb bérleti díj választása esetén az ellenszolgáltatás is magasabb – például a bérleti díj módosítása később lehetséges, ha valaki magasabb bérleti díjat vállal. A Kormányhivatal újabb javaslata szerint a piaci lakbér még mindig „licit – jellegű” hiszen még mindig az a nyertes, aki a magasabb prémium-kategóriát választja igaz, hogy előnyösebb ellenszolgáltatás ellenében. Ennek rendezéseként az összességében legelőnyösebb ajánlat elfogadásának előírását javasoljuk. Ehhez további mérlegelhető szempontokat javaslunk a rendeletbe, melyek közül a döntéshozó testület mérlegelhet a győztes kihirdetésekor. Ennek is van előnye, hiszen nem feltétlenül azzal kell a bérleti szerződést megkötni, aki a legmagasabb bérleti díjat ígéri és sejtetően azt az összeget majd nem tudja kifizetni.

Ezen ismervek alapján javasoljuk az alábbi változásokat.

Mivel a jogalkotásról szóló törvény a jogszabály előkészítője számára előírja egy előzetes hatásvizsgálat elkészítését és arról – önkormányzati rendelet esetében – a képviselő-testület tájékoztatását, ezért itt ezekről rendelkezni kell.

**Hatásvizsgálat**

**A tervezett rendeletmódosítás társadalmi hatása:** Nincs.

**Gazdasági, költségvetési hatása:** Nincs.

**Környezeti következménye:** Közvetlen környezeti következménye nincsen.

**Egészségi következménye:** Nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nincs.

**A jogalkotás elmaradásának esetén:** A jogszabály megalkotásának szükségességét a törvényességi felügyeleti eljárása indokolta. A jogalkotás elmaradása a Kormányhivatal törvényességi felhívását vonná maga után. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendeletet megalkotni szíveskedjen!

Szentgotthárd, 2024. június 18.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

1.sz. melléklet:

## Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

### a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának 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, 9. § (1) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (6) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### 1. §

**(1) A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 2/D. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lép:**

„(2) A Bizottság által piaci alapon megállapított bérleti díj a minimum bérleti díj, melytől a pályázó **prémiumkategória vállalásával** felfele eltérhet. A minimum bérleti díjat el nem érő pályázat érvénytelen. A piaci lakbér mértéke a piaci alaplakbér és a bérlő által választott piaci lakbérprémium-kategória szerinti lakbérprémium összege. **A lakbérprémiumok az alábbiak:**

a) 1. prémiumkategória: a piaci alaplakbéren felül +10% lakbérprémium. Ebben az esetben a piaci lakbér legkorábban a bérleti szerződés megkötését követő évben emelhető, ezt követően a képviselő – testület döntésének megfelelően évente emelhető.

b) 2. prémiumkategória: a piaci alaplakbéren felül +25% lakbérprémium. Ebben az esetben a piaci lakbér legkorábban a bérleti szerződés megkötését követő második évben emelhető, az ezt követő években évente emelhető.

c) 3. prémiumkategória: a piaci alaplakbéren felül + 50% lakbérprémium: Ebben az esetben a piaci lakbér legkorábban a bérleti szerződés megkötését követő harmadik évben emelhető először, az ezt követő években évente emelhető.

d) 4. prémiumkategória: a piaci alaplakbéren felül + 75% lakbérprémium: Ebben az esetben a piaci lakbér a bérleti szerződés megkötését követő negyedik évben emelhető először, az ezt követő évben ismét emelhető.

e) 5. prémiumkategória: a piaci alaplakbéren felül + 100% lakbérprémium: a lakbér a bérleti jogviszony öt éves fennállása alatt nem emelhető.”

**(2) A Rendelet 2/D. § a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:**

“(2a) A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza a piaci alaplakbért.”

## 2. §

### (1) A Rendelet 2/D. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A piaci alapon meghirdetett lakásra a pályázatokat zárt borítékban kell benyújtani. A zárt boríték külső oldalára rá kell írni a pályázó nevét és címét, a megpályázott lakás címét és „Bizottsági ülésen bontandó” felirattal kell ellátni.”

### (2) A Rendelet 2/D. §-a a következő (4a) és (4b) bekezdéssel egészül ki:

„(4a) A zárt borítékban nyilatkozni kell:

- a) az ajánlatot tevő a pályázati kiírás feltételeit vállalja,
- b) piaci lakbérprémium kategóriát vállal-e, és ha igen, akkor ezzel egyidejűleg meg kell adnia a kiválasztott prémiumkategória számát is.
- c) jövedelmi- és vagyoni viszonyokról,
- d) munkavégzés helyéről,
- e) családi körülményekről, eltartott gyermekek számáról, továbbá a lakásba beköltözők személyéről és számáról, rokonsági fokáról
- f) eltartott gyermekek által látogatott köznevelési intézmény helyéről.

(4b) A borítéknak tartalmaznia kell a bánatpénz befizetését igazoló dokumentumot is. A lezárt borítékot a Bizottság ülésén bontják fel. A lezáratlan borítékban adott pályázat érvénytelen. A jelen bekezdésben írt formai előírásoknak nem megfelelő pályázat érvénytelen.”

### (3) A Rendelet 2/D. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

“(5) A piaci alapon meghirdetett lakásra a beérkezett pályázatok közül nyertesnek az összességében a legelőnyösebbnek ítélt pályázót kell kihirdetni, részére kell a lakást kiutalni. Amennyiben több ajánlattevő is van, akkor közülük a Bizottság választja ki az első, a második, a harmadik illetve adott esetben a további helyezetteket. A Bizottságnak a sorrendiségről hozott döntését indokolnia nem kell.”

### (4) A Rendelet 2/D. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Amennyiben a legelőnyösebbnek ítélt ajánlatot adó pályázóval nem történik szerződés kötés, úgy ezt követően a második, ennek visszalépése esetén a harmadik helyezett érvényes pályázatot adó pályázóval is köthető bérleti szerződés. Amennyiben háromnál több ajánlatot tevő is van, akkor a harmadik helyezett visszalépése esetén a sorrendben további helyezettekkel is megköthető a szerződés.”

## 3. §

A lakberek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

## 4.§

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

Huszár Gábor  
polgármester

Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024 év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2024. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

*A lakások bérletének módosításáról szóló .../.... (...) önkormányzati rendelethez*

A lakberek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete

**“Az önkormányzati lakások lakbérének mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó)**

1. kategória	szociális		költséglvű	piaci alaplakbér
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén*		
összkomfortos	500	1500	1000	1500
komfortos	400	1200	800	1200
félkomfortos	250	750	500	750
komfort nélküli	200	600	400	600
szükséglakás	150	500	300	500
2.kategória	szociális		költséglvű	piaci alaplakbér
	50 m <sup>2</sup> -ig	50 m <sup>2</sup> feletti részre, életvitel szerűen egyedül lakó bérlő esetén		
összkomfortos	400	1200	800	1200
komfortos	275	1000	550	1000
félkomfortos	110	500	220	500
komfort nélküli	75	400	150	400
szükséglakás	50	350	100	350*

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A piaci lakbér meghatározását tartalmazó rendelkezés. A piaci lakbér az önkormányzati rendeletben meghatározott piaci alaplakbérből + az ehhez önkéntesen választható lakbérprémiumból áll.

### **A 2. §-hoz**

A pályázatban elvárt nyilatkozatokat tartalmazza azzal, hogy a döntést hozónak az összességében legelőnyösebb pályázatot kell elfogadnia nyertesnek a pályázatban rendelkezésre bocsátott információk alapján.

### **A 3. §-hoz**

Módosító rendelkezéseket tartalmaz. A lakberek megállapításáról szóló rendelet mellékletében található bérleti díjak azonosak a jelenlegi bérleti díjakkal, csak eddig a melléklet tartalmazta a lakbérprémiumra vonatkozó rendelkezéseket is amelyeket a mellékletből ki kivettünk és a Rendelettervezet 1.§ (2) bek.-be átemeltünk.

### **A 4. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.