

## **Tárgy: Lakások és helyiségekre vonatkozó önkormányzati rendeletek módosítása**

### **ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2023. november 29-i ülésére**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az idei évben a Vas Megyei Kormányhivatal Törvényességi Felügyeleti Osztálya céllenőrzés keretében vizsgálta:

- a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendeletet
- a lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendeletet
- Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 16/2000. (III. 30.) önkormányzati rendeletet
- az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályairól szóló 32/2013.(X.31.) önkormányzati rendeletet

A rendeletekben több részben javasoltak módosításokat, mely alapján elkészítettük a rendeletek módosításait, 1-2-3-4. sz. melléklet szerint. A javaslatok többnyire kisebb jelentőségű, valójában egyszerű korrekciókat tartalmaznak: fogalmazásbeli változtatásokat, illetve pontosításokat.

Kardinális pont volt a lakások bérletéről szóló rendeletünkben az, hogy a piaci alapú lakásoknál a lakbér licitálással történő kialakítása álláspontjuk szerint jogszabálysértő mert a bérleti díj önkormányzati lakásnál nem lehet alku tárgya, a bérleti díjat a rendeletnek tartalmaznia kell. Ezért átalakítottuk a rendszert úgy, hogy a piaci lakbért két elemből raktuk össze: a piaci alaplakbérből (ez a rendeletünkben jelenleg „piaci lakbér” megnevezéssel van) és a piaci alaplakbéren felül 5 prémium kategóriát állítunk fel melyekhez tartozó bérleti díjat a rendelet tartalmazza. A piaci lakbérre pályázó a bérleti ajánlatának megtételekor ebből az öt meghatározott kategóriából választhat egyet. Mindegyik prémiumkategóriához tartozik többlétszolgáltatás: minél magasabb prémiumkategóriát választ valaki, annál magasabb lesz a fizetendő bérleti díj, de annál később lehet a bérleti díjon emelni. Aki pl. a legmagasabb prémiumkategóriát választja az a lakás piaci alaplakbérének 100%-kal magasabb bérleti díjat fog fizetni, viszont a bérleti díjat az öt éves bérleti jogviszony alatt nem lehet megemelni. Így egy kicsit más rendszer szerint alakulnak a piaci lakbérek – ugyanakkor annak a másik törvényi kötelezettségünknek is eleget teszünk, hogy az önkormányzati vagyont a lehető legjobb feltételekkel kell hasznosítani- ennek a korrekt feltételrendszerét pedig biztosítjuk. A pontos mértékek és feltételek a rendelettervezetben olvashatók.

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:** A lakások bérletéről szóló rendeletben a piaci alapú lakbérek kialakításánál költségvetés oldaláról lehet hatása a piaci bérleti díjak korlátozásával. Egyéb esetekben: Nincs.

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

**Egészségi következménye:** Nincs

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatása:** Nincs.

**A jogalkotás elmaradásának esetén:** A jogszabály megalkotásának szükségességét a Vas Megyei Kormányhivatal 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, 2023. november 21.

  
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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

**„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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”**

#### **2. §**

(1) A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Rendelet) 1. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Szentgotthárd Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2013.(III.28.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3.2. pontjában átruházott hatáskörében eljárva a Pénzügyi, Jogi és Gazdasági Bizottság ( továbbiakban: Bizottság) dönt az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos kérdésekben.

(3) A (2) bekezdéssel kapcsolatban felmerülő feladatokat és azok végrehajtását a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal és a SZET Szentgotthárdi Kft. (továbbiakban: ingatlankezelő) látja el.”

(2) A Rendelet 1. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A Képviselő-testület gyakorolja mindazon bérbeadási jogokat, amelyet e rendelet másként nem szabályoz.”

#### **3. §**

A Rendelet 2/A. § (6a) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6a) Társbérlet esetén a társbérleti lakrész megüresedésekor a lakásban maradó társbérelő a Bizottság döntése alapján kötelezhető az addig általa kizárólagos joggal használt társbérleti lakrészszel megegyező komfortfokozatú az a) pontban részletezett szobaszámú lakásba való átköltözésre.”

#### 4. §

(1) A Rendelet 2/D. § (2)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A Bizottság által piaci alapon megállapított bérleti díj, a minimum bérleti díj, melytől a pályázó 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 lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza a piaci alaplakbért valamint öt lakbérprémium – kategóriát. A piaci alapon meghirdetett lakásra bérleti ajánlatot tevő ajánlatában a meghirdetett lakás piaci alaplakbérére felül jogosult a rendelet szerinti lakbérprémium kategóriák közül egyet választani.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakás esetén 3 havi, a pályázatban foglaltak szerint kiszámítható piaci lakbérnek megfelelő óvadék (kaució) megfizetését is vállalnia kell a bérlőnek, melyet a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg kell megfizetni.

(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. A zárt borítékban nyilatkozni kell arról, hogy az ajánlatot tevő a pályázati kiírás feltételeit vállalja és nyilatkozhat arról is, hogy piaci lakbérprémium – kategóriát vállal-e és ezzel egyidejűleg meg kell adnia a prémiumkategória számát is. Továbbá a borítéknak tartalmaznia kell a bánatpénz befizetését igazoló dokumentumot. Az ajánlat érvénytelen, ha a megajánlott bérleti díj nem éri el a pályázati kiírás szerinti összeget. A lezárt borítékot a Bizottság ülésén bontják fel. A lezárt borítékban adott pályázat érvénytelen. A jelen bekezdésben írt formai előírásoknak nem megfelelő pályázat érvénytelen.

(5) A piaci alapon meghirdetett lakásra a beérkezett pályázatok közül nyertesnek a legmagasabb piaci lakbért vállaló pályázót kell kihirdetni, részére kell a lakást kiutalni. Amennyiben több ajánlattevő is ugyanazt a magasabb piaci lakbérprémium – kategóriát vállalja, 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.”

(2) A lakások bérletéről szóló 12/2001. (III. 29.) önkormányzati rendelet 2/D. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Amennyiben a legjobb 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 egy lakbérprémium – kategórián belül háromnál több ajánlatot tevő is van, akkor a harmadik helyezett visszalépése esetén a sorrendben további helyezettekkel is megköthető a szerződés.”

#### 5. §

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

„(1) A rendelet 2/B. §-a alapján költségelven bérbe adott lakásokra vonatkozó határozott idejű szerződés lejártát követően és a korábban szociális alapon kiutalt lakásban lakó jogcím nélküli lakáshasználat esetében, amennyiben a bérlők vagy használók jogosultak új bérleti szerződés

megkötésére, de a jövedelmi vagy vagyoni helyzetük alapján nem jogosultak szociális alapon bérlakásra, az új bérleti szerződés megkötése az általuk addig bérelt vagy használt lakás vonatkozásában csak piaci alapon lehetséges. Esetükben nem kell a 2/D. § (2) bekezdésében szereplő óvadékot (kauciót) megfizetni és a lakás nem kerül meghirdetésre.”

## 6. §

(1) A Rendelet 4. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Bérlőtársi jogviszony a bérlő és a leendő bérlőtárs közös írásbeli kérelmére indokolt esetben nem házastársak esetén is létesíthető. Ugyancsak e bekezdésben foglaltak figyelembe vételével a bérlőtársi jogviszony a bérleti jogviszony létesítésekor is létrehozható.”

(2) A Rendelet 4. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérlőtársi kérelmet a Bizottság bírálja el a bérlő ingatlankezelő és bérlőtárs között létrejövő megállapodást a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal készíti elő.”

## 7. §

A Rendelet 5. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A lakásbérleti ajánlatokat, lakáscsere ajánlatokat a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal tartja nyilván. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatalhoz kell bejelenteni a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos módosítási igényeket és beadni a 2/A. § (7) bekezdés szerinti nyilatkozatokat. A Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal készíti el a hozzá beérkezett dokumentumok alapján a Bizottság döntését igénylő előterjesztéseket.

(2) Az ingatlankezelő, mint bérbeadó, e rendelet alapján a Bizottság rendelkezésének megfelelően az Önkormányzat nevében, annak javára köti meg a bérleti szerződést és az Önkormányzat nevében jogosult annak módosítására, az azokból eredő igények érvényesítésére valamint a bérleti szerződés felmondására is. Az ingatlankezelő a külön rendeletben meghatározott lakbér összegére akkor köt szerződést, ha ezt a jövőbeni bérlő elfogadja, továbbá vállalja, hogy a bérleti díjat a bérlő nevére szóló lakossági folyószámláról fizeti és a számlát vezető banknak csoportos beszedési megbízást ad a lakbérének és az ehhez kapcsolódóan az ingatlankezelő felé fizetendő költségek beszedésére.”

## 8. §

A Rendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő ráfordításait lakbérének szüneteltetésével, vagy mérséklésével csak abban az esetben nyerheti vissza, ha az általa elvégzett munkálatok a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 17. pontjában meghatározott központi berendezéseket érinti.”

## 9. §

A Rendelet 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő a 2/A. § szerinti, szociális alapon bérbe adott lakást vagy szükséglakást illetve annak egy részét albérletbe nem adhatja.”

## 10. §

A Rendelet 13. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Lakáscsere a „minőségi csere”, melynek során a Rendelet 2/A és 2/B § szerinti lakás bérlője a bérlő érdekkörében felmerült okból másik méretű, másik komfortfokozatú, másik szobaszámú, vagy bármilyen egyéb ok miatt a Bérlő számára kedvezőbb bérlakás bérlőjévé válik. A minőségi lakáscsere előfeltétele a Bérlő részéről benyújtott és a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal által nyilvántartásba vett ajánlat, továbbá a bérlemény bérleti díjának, egyéb tartozásainak maradéktalan megfizetése és ennek igazolása, továbbá a jelen Rendeletben a Bérlőre előírt kötelezettségek maradéktalan teljesítése. Amennyiben a bérlő, illetve a vele együtt lakó a bérleményben szándékos rongálást követett el, úgy abban az esetben nem jogosult minőségi lakáscserére. A csere a Bizottság döntése alapján lehetséges.”

### **11. §**

A Rendelet 17/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„17/A. §**

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. Amennyiben életvitelszerűen nem lakik a lakásban az a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.”

### **12. §**

A Rendelet 20. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az ingatlankezelő a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer, vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal ellenőrzi.”

### **13. §**

Hatályát veszti a Rendelet

- a) 4. § (1) és (2) bekezdése,
- b) 5. § (5) bekezdése,
- c) 6. §-a,
- d) 12. § (6) bekezdése.

### **14. §**

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 2023. év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2023. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A bevezető részt a Törvényességi felülvizsgálat javaslata alapján kell módosítani.

### **A 2. §-hoz**

A hatáskör átruházás az SzMSz-ben kell, hogy történjen. Valamint a feladatok végrehajtására meg kell jelölni az elvégző szervet.

### **3. §-hoz**

Fogalmazás pontosítása.

### **A 4. §-hoz**

A piaci lakbér licitállással történő kialakítása önkormányzati lakásoknál a korábbi elvek szerint jogszabálysértő. A jelen módosítással különböző lakbérprémium kategóriákat állapítunk meg mely során a pályázó dönti el belátása szerint, hogy mennyi időre vállal -, maximum 5 évre - fix bérleti díjat.

### **Az 5. §-hoz**

Fogalmazás pontosítása.

### **A 6. §-hoz**

Rendelkezés pontosítást tartalmaz.

### **A 7. §-hoz**

Rendelkezés pontosítást tartalmaz.

### **A 8. §-hoz**

A törvényi fordulat alkalmazása, annak pontos megjelölése.

### **A 9. §-hoz**

Jogszabály ismétlés megszüntetése, pontosítása (1) és (6) bekezdés közt.

### **A 10. §-hoz**

Fogalmazási pontosítást tartalmaz.

### **A 11. §-hoz**

Részben jogszabályismétlést tartalmaz

### **A 12. §-hoz**

Részben jogszabályismétlést tartalmaz

### **A 13. §-hoz**

Nem normatív tartalom, vagy jogszabály ismétlést tartalmaz.

### **A 14. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

2.sz. melléklet:

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

### **a lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A lakbérek megállapításáról szóló 14/2019. (V. 31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Lakbérrendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

**„Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”**

#### **2. §**

A Lakbérrendelet 2. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„2. §**

Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni.”

#### **3. §**

A Lakbérrendelet 4. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pld. lakás aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves, dohos) egyedi elbírálás alapján a leromlottság mértékétől függően a lakbér legfeljebb 20%-kal csökkenthető az ingatlankezelő SZET Szentgotthárdi Kft kezdeményezése esetén. A korrekcióról piaci alapon meghirdetendő lakás esetén a meghirdetéskor, egyéb esetekben a lakás kiutalásakor a mindenkori szervezet működési szabályzatban meghatározott Bizottság határoz.”

#### **4. §**

A Lakbérrendelet 5. § b) pont bc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*[Munkakörhöz kapcsolódó lakás bérleti díja*

*a Szentgotthárdon működő oktatási intézményekben foglalkoztatott pedagógusok és a Rendőrség alkalmazásában lévő, a Szentgotthárdi Rendőrőrsön foglalkoztatott szakemberek, valamint az a) pontban nem említett munkaköri szolgálati lakásban lakók esetében]*

„bc) 6. évtől: piaci alapú, az 1. mellékletben szabályozottak szerinti piaci alaplakbér.”



**5. §**

A Lakbérrendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**6. §**

Hatályát veszti a Lakbérrendelet

- a) 3. §-a,
- b) 10. §-a.

**7. §**

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 2023 év ..... hó  
..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2023. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

„1. melléklet

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

1. kategória	szociális	költségelvű	piaci alaplakbér
összkomfortos	380	760	1300
komfortos	300	600	1100
félkomfortos	200	400	700
komfort nélküli	150	300	600
szükséglakás	125	250	500
2.kategória	szociális	költségelvű	piaci alaplakbér
összkomfortos	300	600	1100
komfortos	250	500	900
félkomfortos	100	200	450
komfort nélküli	65	130	400
szükséglakás	40	80	350

**2. A piaci lakbérre ajánlatot adó által választható Piaci lakbérprémium – kategóriák mértéke és a lakbérprémium - kategóriák tartalma:**

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.”

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A bevezető részt a Törvényességi felülvizsgálat javaslata alapján kell módosítani.

### **A 2. §-hoz**

Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás (lakás helyiségei) használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni, és a *továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott, jogszabályban és helyi rendeletben megállapított szolgáltatásokért* szövegrész a továbbiakban kimarad.

### **A 3. §-hoz**

Törvényességi felülvizsgálat javaslata, hogy a „döntéshozó” kifejezés helyett konkrétan meg kell jelölni a szervezetet.

### **A 4. §-hoz**

A lakások bérletéről szóló rendelet módosítása végett módosítandó rész.

### **Az 5. § és 1. melléklethez**

A piaci alaplakbér és prémium kategóriák megállapítása az új elem

### **A 6. §-hoz**

Nem normatív tartalom.

### **A 7. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

3.sz. melléklet:

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

### **Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 16/2000. (III. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) bekezdésében, 62. § (3) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 16/2000. (III. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban Lakáselidegenítési rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Szentgotthárd Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1)-(3) bekezdésében, 62. § (3) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el: ”

#### **2. §**

A Lakáselidegenítési rendelet 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„3. §**

Ha a lakást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) alapján az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, a vételár a bérlő által a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) ÖKT rendelet 7. §-ban meghatározott megállapodás alapján a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházások értékével csökkentett, az LTV. 52. § (1) bekezdésében meghatározott szempontok alapján beköltözhető forgalmi érték 100%-a.”

#### **3. §**

A Lakáselidegenítési rendelet 4. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A törlesztési időre a mindenkori érvényes PTK. szerinti törvényes kamatot kell felszámolni. Részletfizetési kedvezményt a LTV szerinti mértékben a Vevő kérelmére lehet biztosítani. A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet a vételár 20 %-a.”

#### **4. §**

A Lakáselidegenítési rendelet 9. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérlő a lakást nem vásárolja meg, vagy az előírt határidőben nem tesz nyilatkozatot, a lakást az Önkormányzat az Önkormányzat vagyonáról szóló 6/2018. (III.1.) rendelet szerint meg hirdetheti értékesítésre ebben az esetben hirdetményben fel kell tüntetni, hogy a lakás lakottan kerül értékesítésre.”

## 5. §

A Lakáselidegenítési rendelet 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

## „11. §

Az üres önkormányzati lakások értékesítését az Önkormányzat vagyonáról szóló 6/2018. (III.1.) rendelet szerint kell értékesíteni.”

## 6. §

A Lakáselidegenítési rendelet VI. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„VI. Fejezet  
Az értékesítés egyéb feltételei”*

## 7. §

Hatályát veszti a Lakáselidegenítési rendelet

- a) 1. § (3) bekezdése,
- b) 2. §-a,
- c) 12. § (1) és (2) bekezdése,

## 8. §

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 2023 év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2023. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző

## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A bevezető részt a Törvényességi felülvizsgálat javaslata alapján kell módosítani.

### **A 2. §-hoz**

Mivel a bevezetőben nem lehet rövid megjelölést bevezetni, ezért itt, az első előfordulásnál kell alkalmazni a Törvényi rövidítést..

### **3. §-hoz**

A szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet nem „legalább” a vételár 20 %-a, hanem konkrétan 20%, ezért a legalább szót törölni kell.

### **A 4. §-hoz**

Kötelező meghirdetés helyett, javasolt ebben az esetben a feltételes mód alkalmazását.

### **Az 5. §-hoz**

Önkormányzat vagyonáról szóló rendelet számát kellett pontosítani.

### **A 6. §-hoz**

Az értékesítés egyéb feltételeit nem lehet záró rendelkezésként rendeletben alkalmazni, így ezen fejezet *Az értékesítés egyéb feltételei* elnevezést kapta..

### **A 7. §-hoz**

Nem normatív tartalom, vagy jogszabály ismétlést tartalmaz.

### **A 8. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

4.sz. melléklet:

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

### **az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályairól szóló 32/2013.(X.31.)önkormányzati rendelet módosításáról**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 58. § (2)-(3) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályairól szóló 32/2013. (X. 31.) önkormányzati rendelet (Továbbiakban Helyiségbérleti rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Szentgotthárd Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 58. § (2)-(3) 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 érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

#### **2. §**

(1) A Helyiségbérleti rendelet 1. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) E rendeletben meghatározott döntési feladatokat és hatásköröket Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ( továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja.

(4) A (3) bekezdéssel kapcsolatban felmerülő feladatokat és azok végrehajtását a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetése (továbbiakban: Városüzemeltetés) és SZET Szentgotthárdi Kft. (továbbiakban: SZET Kft.) látja el.”

(2) A Helyiségbérleti rendelet 1. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A SZET Kft., a Szentgotthárd Város Önkormányzata tulajdonában lévő garázsok esetében, mint bérbeadó, e rendelet alapján a Képviselő-testület rendelkezésének megfelelően a saját nevében, a saját javára köti meg a bérleti szerződést és a saját nevében jogosult annak módosítására, vagy felmondására is, valamint az azokból eredő igények érvényesítésére.”

#### **3. §**

A Helyiségbérleti rendelet 2. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az üres helyiség bérbeadása pályáztatás, vagy licit útján történik, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás másképpen határoz. Mellőzni lehet a pályáztatást,

abban az esetben is, ha helyiség egyedi bruttó forgalmi értéke az 5 millió forintot nem haladja meg – ennek eldöntése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.”

#### 4. §

A Helyiségbérleti rendelet 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az 1990. évi LXXIV. törvény alapján a bérleti joggal rendelkező bérlő a helyiség bérleti jogát a Képviselő-testület előzetes hozzájárulásával átruházhatja, vagy elcserélheti.”

#### 5. §

Hatályát veszti a Helyiségbérleti rendelet

- a) 1. § (2) bekezdése,
- b) 9. § (2) bekezdése.

#### 6. §

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 2023 év ..... hó ..... -i ülésén fogadta el.

Kihirdetve: 2023. ....hó ..... napján.

Dr. Dancsecs Zsolt  
jegyző



## Részletes indokolás

### **Az 1. §-hoz**

A bevezető részt a Törvényességi felülvizsgálat javaslata alapján kell módosítani.

### **A 2. §-hoz**

Meghatározott feladatokat és hatáskörök jogosultjait az SZMSZ-ben kell szabályozni. Valamint a feladatok végrehajtására meg kell jelölni az elvégző szervet.

### **A 3. §-hoz**

Nyelvtani, fogalmazási módosítást tartalmaz.

### **A 4. §-hoz**

Minden típusú bérletre vonatkozik, nemcsak határozatlanra.

### **Az 5. §-hoz**

Nem normatív tartalom.

### **A 6. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.