



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 218.**

**MELLÉKLET: db**

**TÁRGY: Tájékoztató a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek a 364/2023. (IX. 28.) határozat alapján elvégzett felülvizsgálatáról**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK**

**2023. október 26-i rendes ÜLÉSÉRE**

**ELŐTERJESZTŐ:** *dr. Biró Gyula aljegyző*

**AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:** *Smolek Erika kodifikátor*

**ELŐADÓ:** *dr. Biró Gyula aljegyző*

**KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:**

**VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:**

**EGYÉB SZERVEZET:**

**MEGTÁRGYALTA:** **HATÁROZAT SZÁMA:**

**TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:** *dr. Holczer Mónika  
igazgatóságvezető*

*Terjedelem: 1 + 3 oldal*

Az előterjesztés egy tájékoztató a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek a 364/2023. (IX. 28.) határozat alapján elvégzett felülvizsgálatáról.

A fenti számú határozat az alábbi szövegezést tartalmazza:

*„Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Közgyűlés során következő rendes ülésére készítse elő a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendelet módosítását a **piaci elven** kiadott bérlakások **versenytárgyalás** útján történő meghirdetésének lehetőségét megteremtve.”*

A **versenytárgyalás fogalmát központi jogszabály egyértelműen nem határozza meg**, de jelentése, ha a fél olyan ajánlati felhívást tesz, amelyben több személytől kéri ajánlat benyújtását, azzal, hogy a beérkezett ajánlatok közül a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel köt szerződést, akkor szerződéskötési kötelezettség terheli, de a felhívásában kikötheti magának azt a jogot, hogy a szerződéskötést megtagadja.

### **Piaci alapú lakbér**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34. § (5) bekezdése írja elő, hogy a piaci alapú lakbérnek a teljes ráfordítást fedeznie kell azzal, hogy a bevétel nyereséget is tartalmazzon. Ez nem jelenti azt, hogy a piaci alapú lakbér megállapítása egyedileg, versenyztetés útján történhetne. A piaci alapú lakbér összegét ugyanúgy a rendeletben kell rögzíteni, mint a kedvezményes lakbéréket. A 2006. évben hatályba lépett törvénymódosítás indokolása szerint ugyanis a rendeletben történő szabályozás pontosabb megfogalmazása éppen azt a célt szolgálta, hogy megakadályozza azt a - jogalkotó szerint törvénysértő - gyakorlatot, amely licitálással, vagy egyedi megállapodással alakította ki a piaci alapú lakbért. **Az indokolás leszögezi, hogy az önkormányzati lakások lakbérére nem szabad megállapodás tárgya, hanem azt minden esetben az önkormányzat rendeletében kell megállapítani.**

Jogszabályba ütközik tehát az a jogalkotási megoldás, amely a piaci alapú lakbért nem határozza meg, hanem a legmagasabb összeget ajánló személlyel, a licitálás során kialakult bérleti díjak alkalmazását lehetővé teszi.

Összefoglalva tehát, a Lakástörvény egyértelműen fogalmaz, hogyha piaci elven szeretne az önkormányzat lakást bérbe adni, akkor is **pontosan meg kell határozni a lakbér mértékét, így fogalmilag kizárt ez esetben a versenytárgyalás lehetősége.**

**„34. §- (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét**

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) **piaci alapon**

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati **rendelet állapítja meg.**

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

**(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.”**

Kérem az előterjesztés tárgyában nyújtott tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

**Szekszárd, 2023. október 12.**

**Dr. Biró Gyula**  
**aljegyző**

## Határozati javaslat

### Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzat közgyűlésének ...../2023. (....) határozata

#### **a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 6/2022. (V. 30.) önkormányzati rendeletnek a 364/2023. (IX. 28.) határozat alapján elvégzett felülvizsgálatáról**

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése elfogadja a Polgármesteri Hivatal által nyújtott tájékoztatást a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló önkormányzati rendeletnek a 364/2023. (IX. 28.) határozat alapján elvégzett felülvizsgálatáról, mely alapján nincs jogi lehetőség a piaci elven kiadott bérlakások versenytárgyalás útján történő meghirdetésének lehetőségét önkormányzati rendeletben szabályozni.

**Határidő: 2023. október 26.**

**Felelős: dr. Biró Gyula aljegyző**