



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 277.**

**MELLÉKLET: 1 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 törvénytörtő - 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.”**

A Tolna Vármegyei Kormányhivaltól szakmai segítségnyújtást kértem a piaci elven bérbe adott önkormányzati tulajdonú bérlakások versenyeztetés útján történő meghirdetésének szabályaival kapcsolatban. **A beérkezett állásfoglalás az előterjesztés mellékletét képezi.** Álláspontjuk megegyezik a Polgármesteri Hivatal állásfoglalásával, hogy az önkormányzati lakások bérbeadása esetében a bérlő és a bérbeadó nem állapodhat meg szabadon a lakberek mértékéről, azokat a – a Lakástörvény keretszabályainak figyelembevételével – az önkormányzatnak kell rendeletben meghatároznia. Az önkormányzati lakások lakbérére tehát nem lehet „szabad megállapodás” tárgya, az csak az önkormányzati rendeletben kikötött összeg lehet. Ettől a felek megállapodása nem térhet el. A rendeletben megállapított, a konkrét lakásra vonatkozó lakbérmérték szerinti havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változhat.

Kérem az előterjesztés tárgyában nyújtott tájékoztatásom szíves tudomásul vételét.

**Szekszárd, 2023. november 27.**

**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. november 30.**

**Felelős: dr. Biró Gyula aljegyző**



## TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

DR. HORVÁTH KÁLMÁN  
FŐISPÁN

**DR. BIRÓ GYULA**

**Szekszárdi Polgármesteri Hivatal**

**Aljegyző**

**Szekszárd**

Iktatószám: TOB/22/749-2/2023.

Hiv. szám: I/C/50-3/2023.

**Tárgy: tájékoztatás**

**Tisztelt Aljegyző Úr!**

A Tolna Vármegyei Kormányhivatalhoz 2023. október 26. napján érkezett beadványában szakmai segítségnyújtást kért a piaci elven bérbe adott önkormányzati tulajdonú bérlakások versenyeztetés útján történő meghirdetésének szabályairól.

Megkeresése kapcsán az alábbiakról tájékoztatom.

Az Alaptörvény 32. cikk (2)-(3) bekezdésében foglaltak szerint feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. Az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése rögzíti, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.

Az Ltv. 34. §-a tartalmazza az önkormányzati lakásokra vonatkozó lakbér mértékének megállapításával összefüggő szabályokat és meghatározza a lakbér mértékét előíró önkormányzati rendeletek kereteit. Az önkormányzati rendeletalkotásra csak e keretszabályok figyelembevételével van lehetőség.

Az önkormányzati lakbéréket a bérbeadás jellege szerint szükséges megkülönböztetni.

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon kell a rendeletben megállapítani.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, alapján kell meghatározni. Figyelembe kell venni különösen a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát, és a településen,

illetőleg a lakóépületen belüli fekvését.

Az Ltv. 10. § (1) bekezdése szerint a képviselő-testületnek a lakbér megállapítása során figyelemmel kell lennie arra is, hogy a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről

Az Ltv. 13. § (1)-(2) bekezdése alapján az is szempont a bér megállapítása során, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetve azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terhelik.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése szerint 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.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig kimondja, hogy 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.

A piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakás lakbérének mértékét tehát úgy kell megállapítani, hogy - a fentiekén túl - az önkormányzat ebből származó bevételei a költségelven megállapított lakbérhez képest nyereséget is tartalmazzanak.

Olyan szempontok, amelyek nem tekinthetők a lakás, mint ingatlan jellemzőinek (például az önkormányzat gazdasági helyzete, általános piaci viszonyok stb.), nem vehetők figyelembe a lakbérmérték meghatározásakor.

Az Ltv. 34. § (1) bekezdéshez fűzött jogalkotói indokolás az alábbiakat rögzíti:

„A törvény nem változtat azon az alapelven, hogy az önkormányzati és az állami lakások lakbére – ellentétben az egyéb tulajdonú lakásokkal, és (tulajdonformától függetlenül) a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel – a jövőben sem lehet „szabad megállapodás” tárgya. A szociálisan rászoruló családokról történő gondoskodás feladatának teljesítése mellett, a nem szociális jellegű elhelyezéseknél is a helyi lakásgazdálkodási célokat kell elérni (munkahelyteremtéshez kapcsolódva a településen más módon lakáshoz jutni nem képes dolgozók időleges vagy végleges letelepítése, stb.). Így a fizetendő lakbérnek illetve a lakbér változásainak – a helyi lakásgazdálkodási célok alapján az elhelyezések meghatározott bérlői körhöz kötöttsége miatt – a leendő bérlők számára kiszámíthatónak kell lenniük.

Mindezekre tekintettel a törvény meghatározza a szociális, a költségelví, és a piaci lakbérmérték önkormányzati rendeleti szabályozásához irányadó szempontokat, világossá téve, hogy a lakberek mértéke a bérbeadás jellege szerint differenciálható.

Kifejezetten a gazdasági körülményekből adódik, hogy az önkormányzatoknak a szociális helyzetük miatt rászoruló családok tekintetében a lakásra – jelenleg még – alacsony (a törvény 10. §-a szerinti épület-üzemeltetési és karbantartási költségeket tartalmazó) lakbérmértéket kell szabályozniuk, mert a költségelví, vagy a piaci lakbér megfizetéséhez elegendő támogatási forrással az önkormányzatok még nem rendelkeznek.

A törvény egyértelművé teszi azt is, hogy a költségelví és a piaci bérlet esetén a lakbérben a lakáson belüli feladatok bérbeadó által történő elvégzésének költségei jelentik a szociális bérlethez képest azt a többletet, ami a lakbérben érvényesíthető, illetve ami piaci bérletnél nyereség beszámítására is módot ad.

Továbbra sem változik azonban, hogy – függetlenül a bérbeadás jellegétől – a rendeletben megállapított, a konkrét lakásra vonatkozó lakbérmérték szerint havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változtatható, illetve emelhető. Ez azt jelenti, hogy például a piaci bérletre irányadó

összkomfortos 800 Ft/négyzetméter lakbért mérték szerint egy 50 négyzetméteres lakásra fizetendő havi 40 ezer forintos lakbérre a pályázati kiírás esetén licitálni nem lehet, illetve ettől az összegtől a bérbeadó és a bérlő megállapodással sem térhet el. Az eltérés csak a helyi rendelet módosítása esetén, a szabályozott új lakbért mérték alapján történhet meg a szociális, a költségevű és a piaci lakbérnél egyaránt.

Ezek a rendelkezések megakadályozzák az olyan – téves értelmezésen alapuló – törvénysértő, de a gyakorlatban többször (a közelmúltban is) tapasztalt „megoldásokat”, melyek a pályázati licitálás vagy a közvetlen megegyezés alapján lényegében az önkormányzati lakbért szabad megállapodás tárgyává teszik, kiszolgáltatva ezzel a bérlőket az előre nem kiszámítható lakberek megfizetése tekintetében.”

A Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf. 5.013/2023/6. számú határozatában az Ltv. 34. § (1) bekezdéséhez fűzött, fent részletezett indokolás alapján az alábbi megállapításra jutott: „Az Ltv. ezen, eltérést nem engedő szabályai megakadályozzák, hogy a lakbér „pályázati licitálás” eredményeként, vagy akár enélkül, a felek között szabad megállapodás, közvetlen megegyezés tárgyát képezze. A lakbérnek, illetve a lakbér változásainak ugyanis – a helyi lakásgazdálkodási célok alapján az elhelyezések meghatározott bérlői körhöz kötöttsége miatt – a leendő bérlők számára kiszámíthatónak kell lenniük.”

Álláspontom szerint az önkormányzati lakások bérbeadása esetében a bérlő és a bérbeadó nem állapodhat meg szabadon a lakberek mértékéről, azokat – az Ltv. keretszabályainak figyelembevételével – az önkormányzatnak kell rendeletben meghatározni. Az önkormányzati lakások lakbérére tehát nem lehet „szabad megállapodás” tárgya, az csak az önkormányzati rendeletben kikötött összeg lehet. Ettől a felek megállapodása nem térhet el. A rendeletben megállapított, a konkrét lakásra vonatkozó lakbért mérték szerinti havi lakbér összege kizárólag a helyi rendelet módosítása esetén változhat.

Felhívom figyelmét, hogy jelen levelemben foglalt tájékoztatás kizárólag szakmai álláspontomat tükrözi, joghatás nem fűződik hozzá, jogi kötelező ereje nincs, egy esetleges jogvita esetén az eljáró bíróságot nem köti. Egyedi jogalkalmazási ügyben a döntést valamennyi körülmény gondos mérlegelésével, helyben kell meghozni.

Kérem tájékoztatásom tudomásulvételét.

Szekszárd, 2023. november 21.

Tisztelettel:

  
**Dr. Horváth Kálmán**  
**főispán**





A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.11.22 13:33:32  
Tolna Vármegyei Kormányhivatal  
Kiadmányozta: TFIK TFIK