



Ügyiratszám: SZO.1510 /2024.

**Tárgy:** Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) rendelet módosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

### **INDOKOLÁS**

#### **Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete**

**...../ ..... (.....) önkormányzati rendeletéhez**

**Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) rendelet módosításáról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) legutóbb 3/2024. (II.12.) önkormányzati rendelettel módosította.

Tekintettel arra, hogy a normaszöveg aktualizálására halaszthatatlan igénye merült fel a bérlő szociális rászorultságának megszűnése esetében, az Ör. módosítása vált szükségessé a rendelettervezet szövegezése szerint.

A rendelettervezet nem tartalmaz teljes körű felülvizsgálatot, annak jelentős terjedelme miatt.

Jelenlegi módosítás célja, a szociális alapon történő bérleti jogviszonyok felülvizsgálata során tapasztalt rászorultság megszűnése jogi sorsát kívánja optimálisan rendezni mind a bérlő, mind a bérbeadó érdekét szem előtt tartva.

#### **A rendelettervezet 1. § -ához:**

(1) Szükségessé vált a jogi norma módosítása, mivel a szociális rászorultság megszűnése esetén a „jó bérlő”, azaz a jól fizető, a bérlakást jó állagban megtartó, a közüzemi díjakat megbízhatóan fizető bérlő esetén az önkormányzatnak erős

gazdasági érdeke fűződik ahhoz, hogy magasabb bérleti díj ellenében, továbbra is megtartsa ezen bérlőket.

(2) Pontosításra kerültek azon szempontok, mely alapján történik a lakásbérleti szerződéses jogviszony meghosszabbítása.

#### **A rendelet 2. §-ához:**

A rendelkezés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel ellentétes normaszöveget tartalmaz, ezért szükséges annak a rendelet szerinti módosítása.

#### **A rendelet 3. §-ához:**

A költségelvű lakbérű önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok között megjelenítésre került a 9. § (4a) bekezdésében rögzített szabályozási norma.

#### **A rendelet 4. §-ához:**

A költségelvű bérleti jogviszony tekintetében megállapított lakbér mértéke kerül meghatározásra normaszövegben. Törlésre kerül az Orosháza, Szabadság tér 5. szám alatti, 2936. hrsz-ú ingatlanban található lakások külön megjelölése, mivel annak külön nevesítése indokolatlan, ugyanakkor ezen szabályozással a költségelvű bérleti díj más önkormányzati bérlakások vonatkozásában is megállapítható.

#### **A rendelet 5. §-ához**

A hatályba lépés időpontjáról rendelkezik.

#### **A rendelelettervezet hatásai:**

1. Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:  
A módosítással rendezésre kerülnek azon esetek, mikor az önkormányzati bérlakás bérlőjének jogviszonya tekintetében a szociális rászorultsága megszűnik, azonban a bérlakást jó állagban megtartja, jól fizető, a közüzemi díjakat megbízhatóan fizető bérlő, képes a magasabb összegű, költségelvű bérleti díj megfizetésére. A szabályozott jogi norma kedvező hatást gyakorol az önkormányzat bevételekre, ugyanakkor lakhatási biztonságot nyújt, más jogcím alatt az önkormányzati bérlakás bérlője részére.
2. Környezeti és egészségi következmények:  
A rendelet megalkotása nem jár számottevő környezeti és egészségi következményekkel.
3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:  
Adminisztratív terheket befolyásoló hatások nincsenek.
4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

A jogszabályalkotás elmaradása jelentős kockázattal jár, mivel ezen lakásbérleti jogviszony folytatásának elmaradása esetén új lakásbérleti jogviszony létesítése szükséges az adott ingatlan vonatkozásában, ahol nem ismert az új bérleti díj és közüzemi fizetési készsége, továbbá közösségben tanúsított lakhatási szokásai, a lakás állagmegőrzéséhez való viszonyulása.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek adottak.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, mely indokolás nyilvánosságát jogszabályban meghatározottak szerint kell biztosítani.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül – az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- a) jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- b) technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen önkormányzati módosító rendeletnek a település lakosságára hatása kimutatható, mely jelentős tényre tekintettel szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Orosháza, 2024. december 11.

**Dr. Tatár Zoltán**  
jegyző

## TERVEZET

### **Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

#### **az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 16/2006. (IX.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. számú törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1)–(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 54. § (1)–(3) bekezdésében, 58. § (1)–(3) bekezdésében, 80. § (1)–(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, Magyarország helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 42. § 1. pontjában foglalt feladatkörében eljárva az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére a következőket rendeli el:

#### **1. §**

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 9. § (4a) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4a) Ha a bérbeadó azt állapítja meg, hogy a bérlő szociális rászorultsága megszűnt, és körülményeinek változása eléri a 10. § (1) bekezdésben meghatározott mértéket, valamint a bérlő lakáshelyzetét – nyilatkozatával igazoltan - nem tudja megoldani, és vállalja a költségelvű bérlakásokra vonatkozó lakbér megfizetését, a Képviselő-testület hozzájárulhat a bérleti szerződés legalább 1 évig való megkötéséhez, költségelvű bérlakásokra vonatkozó jogcímen és lakbérfizetési kötelezettséggel, pályázati eljárás lefolytatása nélkül.

(5) A bérlőnek a lakásbérleti szerződés időtartamának meghosszabbítására irányuló kérelme csak akkor teljesíthető, ha a korábbi szerződési kötelezettségeinek, lakbér és közüzemi díj fizetési kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.”

#### **2. §**

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006.

(IX.15.) Ör. számú rendelete 10. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A pályázati kiírás jogosultsági feltételeiben bekövetkező – (1) bekezdés szerinti - utólagos változás esetén a bérbeadó javaslatot tesz a képviselő-testületnek a költségelvű bérleti jogviszony létesítésére.”

### **3. §**

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 15. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Költségelvű lakásbérleti jogviszony létesül az e rendelet szerinti 9. § (4a) bekezdése szerinti esetben. ”

### **4. §**

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének 16/2006. (IX.15.) Ör. számú rendelete 40. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az e rendelet 5. § (2) bekezdés d) pontja alapján létrejött költségelvű bérleti jogviszony tekintetében a havi lakbér mértéke a lakás alapterülete szerint 812,- Ft/m<sup>2</sup>/hó.”

### **5. §**

Ez a rendelet 2024. december 18-án lép hatályba.

Orosháza, 2024. december 17.

(Raffai János)  
polgármester

(Dr. Tatár Zoltán)  
jegyző

Kihirdetve: ..... napján.

(Dr. Tatár Zoltán)  
jegyző