



**Orosháza Város Önkormányzat
Polgármesterétől**

Iktatószám: JK/275/2026.

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló önkormányzati rendelet módosítása

**Orosháza Város Önkormányzata
Képviselő-testülete**

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 120/2026. (IV.28.) K.t. számú határozatával döntött arról, hogy pályázatot ír ki önkormányzati helyiség bérleti jogának elnyerése céljából, az 5900 Orosháza, Szabadság tér 5. földszint 2. szám alatt található ingatlanrész vonatkozásában.

A pályáztatás eredményeképpen a Képviselő-testület a 177/2026. (VII.2.) K.t. számú határozatával az Országgyűlés Hivatalát jelölte bérlőül.

A bérleti szerződés megkötésére vonatkozó egyeztetések eredményeképpen került megállapításra, hogy az államháztartás központi alrendszerébe tartozó költségvetési szervek a rájuk vonatkozó magasabb szintű jogszabályok és belső szabályzatok rendelkezései alapján az Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) megfelelő tartalommal a helyiségbérleti szerződést nem tudják megkötni.

Annak érdekében, hogy a bérleti jogviszony létesítéséből az államháztartás körébe tartozó szervezetek ne kerüljenek kizárásra, indokolt a Lakásrendelet módosítása az alábbiak szerint.

A Lakásrendelet jelenleg hatályos 63. § (3) bekezdésének rendelkezései alapján a helyiségbérleti szerződésben legalább 2 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék kikötése kötelező.

Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény 41. § (2) bekezdése szerint: „*törvény eltérő rendelkezése hiányában az államháztartás központi alrendszerébe tartozó költségvetési szerv kiadási előirányzatai terhére támogatás, adomány, és más ellenérték nélküli kötelezettség nem vállalható, valamint kifizetés nem teljesíthető.*”

A fent írtak alapján az államháztartás központi alrendszerébe tartozó költségvetési szerv nem fizethet óvadékot.

Annak érdekében, hogy a Lakásrendelet fenti, óvadék kikötésére vonatkozó rendelkezései ne ütközzenek magasabb szintű jogszabályba, az óvadék kikötése alóli kivételt a Lakásrendeletben biztosítani szükséges.

A Lakásrendelet jelenleg hatályos 56. § (1) bekezdés f) pontja akként rendelkezik, hogy a pályázati hirdetménynek tartalmaznia kell a tájékoztatást arról, hogy a bérleti díj évente az előző évi fogyasztói árindexnek megfelelően emelkedhet, míg a 64. § (2) bekezdése tartalmazza a helyiség használata körében a bérlő felújítási, karbantartási kötelezettségeit, amely rendelkezések a bérleti szerződésbe beépítésre kerülnek.

Ahogy az az Országgyűlés Hivatala esetén is megállapításra került, előfordulhat, hogy a

költségvetési szervek belső szabályzatai nem teszik lehetővé a fenti rendelkezésekkel a bérleti szerződés megkötését.

A fent írtakra figyelemmel indokolt a Lakásrendelet módosítása akként, hogy a helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályoktól az államháztartási központi alrendszerébe tartozó költségvetési szerv bérlő esetében az eltérés lehetősége biztosított legyen.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a rendelettervezet hatásai:

1. **Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** A rendelettervezet biztosítja az önkormányzati helyiségek bérbeadását államháztartási alrendszerbe tartozó szervezetek részére is.
2. **Környezeti és egészségi következmények** nincsenek.
3. **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet megalkotásával az adminisztratív terhek nem változnak.
4. **A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelettervezet által biztosításra kerül a helyiséggazdálkodás hatékonyságának növelése, és a magasabb szintű jogszabályi előírásoknak megfelelő szabályozás.
5. **A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek** a hivatalon belül adottak.

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 rendeletnek az előzetes hatásvizsgálat alapján társadalmi és gazdasági hatásai kimutathatóak, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Orosháza, 2026. augusztus 18.

Raffai János
polgármester

**Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025.
(VII.8.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja, hogy az önkormányzati helyiségek bérbevételére vonatkozó szabályok módosításával az államháztartás rendszerébe tartozó szervek esetében is biztosítsa a helyiségbérleti jogviszony létesítésének lehetőségét.

[2] Orosháza Város Önkormányzata 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. §-ában, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 55. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mellőzhető a versenyeztetés és a Képviselő-testület egyedi döntése alapján e rendelet szabályaitól eltérő tartalommal köthető meg a bérleti szerződés, ha a helyiséget az Önkormányzat az államháztartás rendszerébe tartozó szervezet használatába adja.”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 82. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„82. §

(1) Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.”

3. §

Ez a rendelet 2026. augusztus 18-án ... órakor lép hatályba.

4. §

E rendelet rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekre is alkalmazni kell.

(Raffai János)
polgármester

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Kihirdetve: 2026. augusztus 18-án ... órakor.

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet alkalmazása során megállapításra került, hogy az államháztartás központi alrendszerébe tartozó költségvetési szervek a rájuk vonatkozó magasabb szintű jogszabályok és belső szabályzatok rendelkezései alapján a rendeletnek megfelelő tartalommal a helyiségbérleti szerződést nem tudják megkötni.

Annak érdekében, hogy a bérleti jogviszony létesítéséből az államháztartás körébe tartozó szervezetek ne kerüljenek kizárásra, indokolt a rendelet módosítása.