



**Javaslat**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.)Ör. számú rendelet módosítására**

**Tisztelt Közgyűlés!**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) hatályba lépése óta eltelt több, mint 10 év alatt bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz igazodva a 2005. évi CXXXII. törvény módosításokat vezetett be a Lakástörvénybe, melyek az önkormányzati lakások bérbeadására irányadó jelentős új szabályokat tartalmaznak.

A módosítás, amely 2006. március 31. napján lép hatályba – amellet, hogy az önkormányzati lakások bérbeadásának szabályait érinti – beépíti a Lakástörvénybe azokat az elemeket, amelyekre vonatkozóan az Önkormányzat rendeletének szabályozást kell tartalmaznia. A törvény által kötelezően szabályozandó területként megjelölt kérdésekre Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának 36/1993.(XII.20.)Ör. sz. rendelete (a továbbiakban: Rendelet) már tartalmaz szabályokat, de több esetben szükséges a megváltozott jogszabályi környezethez igazodva a korrekció; vagy az olyan rendelkezések hatályon kívül helyezése, amelyek jogszabályi felhatalmazás hiányában nem képezhetik az önkormányzati jogszabály tárgyát, vagy a törvényi keretek túllépése miatt ütköznek az új Lakástörvénnyel.

A jogszabályi környezet változása mellett a Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal megkeresése is indokolja a jelen módosítást. A Közigazgatási Hivatal a Roma Polgári Jogi Alapítvány, az Állampolgári Jogok valamint a Nemzeti és Etnikai Jogok Országgyűlési Biztosa kezdeményezésére törvényességi észrevételt tett azzal a rendelkezéssel kapcsolatban, amely kizárta azon személyek esetében a bérleti szerződés megkötését, akik korábban birtokháborítással költöztek a bérlakásba. A jogszabályok alapján a Rendelet nem tartalmazhat olyan szabályt, amely a szociálisan rászorult leendő bérlőt a megelőző időszakban fennállt bármilyen személyes vagy egyéb – nem szociális – körülményei, magatartása miatt kizárná a lakáshoz jutás lehetőségéből.

Jelen módosítás célja, hogy a Rendelet a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó törvényi szabályok keretein belül, azoknak mindenben megfelelően szabályozza az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeit.

**Tisztelt Közgyűlés!**

Kérem a lakások- és helyiségek bérletéről, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatásáról szóló többször módosított 36/1993. (XII. 20.) Ör. sz. rendelet módosításáról szóló rendeletervezet megvitatását és elfogadását.

Salgótarján, 2006. március 16.

Tóth Edit  
ügyvezető igazgató

**Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének**  
**...../2006. (III. 30.) rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására**  
**vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet módosítására**  
**(TERVEZET)**

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlés a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben, valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. §-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

**1. §**

A Rendelet 6. §-ának (1) bekezdése a következő g./ ponttal egészül ki:

„g./ azt a feltételt, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék befizetése.”

**2. §**

A Rendelet 6. §-ának (4) bekezdése a következő d./ ponttal egészül ki:

„d./ arra vonatkozó kötelezettség vállalást, hogy a pályázat megnyerése esetén 3 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék befizetését teljesíti.”

**3. §**

A Rendelet 7. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„/6/ A bérlő részéről befizetett óvadék a bérleti jogviszony megszűnésekor visszajár, kivéve ha

- a bérleti jogviszony bérleti díj fizetés elmulasztása miatti felmondással szűnt meg, ekkor a hátralék összege az óvadékból levonható,
- a lakás nem tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban került visszaadásra, vagy a bérleti jogviszony felmondásra került rendeltetésellenes használat miatt, ebben az esetben a helyreállítás költségei levonása után fennmaradó összeg fizethető vissza,
- a visszaadott lakásból leltári tárgy hiányzik, ennek pótlási költségével csökkentett mértékben tarthat igényt a volt bérlő az óvadékra.

Az óvadék összege után a bérbeadó kamatot nem fizet.”

**4. §**

A Rendelet 11. §-ának (6) bekezdése a következőre módosul:

„/6/ Az üzemeltető előterjesztése alapján a Szociális Bizottság dönt a jogosult névjegyzékbe való felvételéről, valamint az igénylők sorrendjéről. A névjegyzéket az önkormányzat és az üzemeltető hirdető tábláján ki kell függeszteni a bizottsági döntést követő hónap 15. napjáig.”

## 5. §

A Rendelet 11. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„/8/ Az ajánlattevők adatait az üzemeltető kizárólag az érintett önkéntes hozzájárulás alapján, az igénylés elbírálásáig illetőleg a bérleti szerződés megszűnéséig – a személyes adatok védelméről és a közérdekű adatok nyilvánosságáról szóló 1992. évi LXIII. tv. rendelkezéseinek betartásával kezelheti.”

## 6. §

A Rendelet 13. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Amennyiben a jogosult által jelölt személy részére jövedelmi vagyoni viszonyai alapján szociális bérleti díj megállapítására nincs lehetőség, a bérleti szerződés megkötésének feltétele 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése. Az óvadéokra alkalmazandó szabályokat a 7. § (6) bekezdése tartalmazza.”

## 7. §

A Rendelet az alábbi 25. §-sal egészül ki:

### „25. §

(1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

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

történő bérbeadás figyelembe vételével külön önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) Ahol a külön rendelet „bérlakások lakbéré” említi, azon szociális bérleti díjat, ahol pedig „pályáztatott lakások lakbéré” rendelkezik, azon piaci lakbért kell érteni.”

## 8. §

A Rendelet 31. § (3) bekezdése a következőre módosul:

„(3) A megállapított használati díjat a jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltével, és azt követően évente kétszeresére kell emelni.”

## 9. §

A Rendelet 5. sz. melléklete helyére jelen rendelet melléklete lép.

## 10. §

(1) Ezen rendelet 2006. március 31-jén lép hatályba.

(2) Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 8. § (3) bekezdésének a.) pontja, 26. §-ának (6) bekezdése, valamint 29. §-a.

Salgótarján, 2006. március.....

Pusztai Béla  
polgármester

Óvári Péter  
címzetes főjegyző

## **Indokolás**

### **a lakások és helyiségek bérletére, valamint a lakáshoz jutás helyi támogatására vonatkozó szabályokról szóló 36/1993.(XII.20.) Ör. sz. rendelet módosításához**

#### **Általános indokolás**

A lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) hatályba lépése óta eltelt több mint 10 év alatt bekövetkezett társadalmi-gazdasági változásokhoz igazodva a 2005. évi CXXXII. törvény módosításokat vezetett be a Lakástörvénybe, melyek az önkormányzati lakások bérbeadására irányadó jelentős új szabályokat tartalmaznak.

A Nógrád Megyei Közigazgatási Hivatal a Roma Polgári Jogi Alapítvány, az Állampolgári Jogok valamint a Nemzeti és Etnikai Jogok Országgyűlési Biztosa kezdeményezésére törvényességi észrevételt tett azzal a rendelkezéssel kapcsolatban, amely kizárta azon személyek esetében a bérleti szerződés megkötését, akik korábban birtokháborítással költöztek a bérlakásba. Felhívták az Önkormányzatot, hogy a Rendelet nem tartalmazhat olyan szabályt, amely a szociálisan rászorult leendő bérlőt a megelőző időszakban fennállt bármilyen személyes vagy egyéb – nem szociális – körülményei, magatartása miatt kizárná a lakáshoz jutás lehetőségéből

A módosítás korábbi szabályozástól eltérően nagyobb lehetőséget nyújt az ún. lakásmaffia tevékenység visszaszorítására, valamint az önkormányzatok tulajdonosi joggyakorlását segítő - részletesebb törvényi szabályozás kialakítását valósította meg.

Az önkormányzati rendelet jelen módosítása a Lakástörvénybe beépült új rendelkezésekkel összhangba hozza a lakások bérbeadása területén a törvénnyel ellentétessé vált szabályokat.

#### **Részletes indokolás**

##### **Az 1-3. §-hoz:**

A 2006. március 31. napjától hatályos Lakástörvény lehetővé teszi, hogy a nem szociális alapon bérbe adott lakások esetén a bérbeadó óvadékot kérjen a szerződés megfizetésekor. Figyelemmel arra, hogy a bérlő a pályázat esetén gyakran egész évi lakbér előre történő megfizetését vállalja, a három havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megállapítását javasoljuk.

Az óvadék bevezetését javasoljuk a bérlőkijelölési (bérlő kiválasztási) joggal érintett lakásokra megkötésre kerülő bérleti szerződések esetében is, amelyek bérlőjének vagyoni jövedelmi viszonyai nem indokolják a szociális bérleti díjat.

##### **A 4-5. §-hoz:**

A Lakástörvény 84. §-a szerint az Önkormányzat dönthet úgy, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Amennyiben a névjegyzék mellett dönt, a Rendelet kötelező tartalmi elemeként írja elő a névjegyzék és az annak összeállításához szükséges személyes adatok kezelésének rendeleti szintű szabályozását. A névjegyzék alkalmazása a gyakorlatban megvalósul, és a rendeleti szabályozási követelménynek tesz eleget a jelen rendelkezés azzal, hogy nevesítve jeleníti meg rendeleti szinten a névjegyzék intézményét. Az adatkezelésről a Rendelet korábban nem tartalmazott rendelkezést, a jelenlegi szabályozás követelményének tesz eleget a beépítése.

##### **A 6. §-hoz:**

A Lakástörvény által megszabott keretek között, indokoltnak tartjuk óvadék megfizetését abban az esetben, amikor a bérlőkijelölési (kiválasztási) joggal rendelkező jogosult által

kijelölt személyt jövedelmi viszonyai alapján nem illet meg a szociális bérleti díj fizetésének lehetősége.

#### **A 7. §-hoz:**

A Lakástörvény egyértelműen rögzíti, hogy az Önkormányzatnak rendeletben meg kell meghatározni a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét (Lakástörvény 13. § (1)-(2) bek., 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bek.). A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet határoz meg a fentiek figyelembe vételével különböző mértékű bérleti díjat anélkül, hogy kifejezetten „szociális” és „piaci” bérleti díjként nevezné. Az elvi differenciálási alapot mindenképpen indokoltnak tartjuk a bérbeadásra vonatkozó szabályokat tartalmazó rendeletben konkrétan megnevezve is rögzíteni, amely minden szempontból eleget tesz a Lakástörvényben megfogalmazott követelményeknek.

#### **A 8. §-hoz:**

A Lakástörvény 20. § (2) bekezdése a korábbi hat hónapról két hónapra módosítja azt az időpontot, amikortól a lakáshasználati díj emelése lehetségessé válik.

#### **A 9. §-hoz:**

A bérleti szerződésben az új előírásoknak megfelelően rögzítésre kerül a bérlakásban életvitelszerűen való élés követelményének szabályozása (Lakástörvény 3. § (2) bek.), és a bérleményellenőrzés gyakorisága (Lakástörvény 12. § (5) bek.).

A bérlő sok esetben nem ismeri az önkormányzati rendelet tartalmát, ezért a fenti kérdéseket a bérleti szerződésben (amely mint a Rendelet melléklete, eleget tesz a rendeleti szintű szabályozás követelményének) tartjuk indokoltnak szabályozni, hogy a bérlők minél szélesebb köre bizonyosan tudomást szerezzen az új rendelkezésekről.

#### **A 10. §-hoz:**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A Lakástörvény 3. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit. A szociális helyzet alapján rászoruló családok esetében a ténylegesen fennálló vagyoni-jövedelmi körülményeket kell vizsgálni, a Rendelet tehát nem tartalmazhat olyan szabályt, amely a szociálisan rászorult leendő bérlőt a megelőző időszakban fennállt bármilyen személyes vagy egyéb körülményei, magatartása miatt kizárná a lakáshoz jutás lehetőségéből. A Rendelet azzal, hogy a megelőző öt évben birtokháborítással (önkéntesen) a lakásba költöző számára kizárta a szociális bérlakásjuttatás lehetőségét, a törvény biztosította felhatalmazáson túlterjeszkedett, és a jövedelmi viszonyok körétől eltávolodva, a szociális bérlakás juttatásának feltételrendszerét törvénybe ütköző módon állapította meg. A 8. § (3) bek. a.) pontjának hatályon kívül helyezése szükséges a törvényes állapot biztosítása érdekében.

A Rendelet 26. § (6) bekezdése utalt a Lakástörvény 45. § (5) bekezdésére, amelyet időközben hatályon kívül helyeztek. A szakaszban szabályozott kérdésekre a Lakástörvény határozott rendelkezéseket tartalmaz, anélkül, hogy további kérdések szabályozására hatalmazná fel az önkormányzatokat.

A Rendelet 29. §-a a törvény rendelkezéseitől szigorúbban állapítja meg a csere azon feltételét, hogy egy lakás egészére tulajdont kell szerezni. A Lakástörvény csak tulajdonjog megszerzését írja elő, és nem tartalmaz a cserével kapcsolatban felhatalmazást az Önkormányzatnak, hogy egyéb feltételeket írjon elő.