

2022

# ÚTMUTATÓ AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSRENDELETEK MEGALKOTÁSÁHOZ



**UTCAJOGÁSZ EGYESÜLET**

2022.03.09.

## I. Társadalmi egyeztetés a lakásrendelet megalkotása előtt

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Lakástörvény**) 79. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatnak a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A jogszabálytervezetek véleményeztetésének kötelezettségét nem csak a Lakástörvény, hanem a jogszabályok előkészítésében való társadalmi részvételről szóló 2010. évi CXXXI. törvény is előírja. Az alapelvek körében a 2. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a társadalmi egyeztetés során biztosítani kell, hogy a véleményezési folyamatban a véleményeknek a lehető legszélesebb köre jelenjen meg, különös tekintettel a hátrányos helyzetű, társadalmi-gazdasági szempontból marginalizált csoportok véleményére. A (2) bekezdés előírja az egyeztetések átláthatóságát, azok minél teljesebb körű nyilvánosságát. Bár a törvény hatálya csak a miniszterek által előkészített jogszabálytervezetek társadalmi egyeztetésére terjed ki, jó gyakorlatnak tartjuk, ha az önkormányzatok is minél szélesebb körben kikérlik a szabályozási tárgykörben érintett szervezetek véleményét.

## II. A rendelet bevezető része

Az **Alaptörvény** 32. cikk (1) bekezdésének a) pontja alapján a helyi önkormányzat a helyi ügyek intézése körében rendeletet alkot. A 32. cikk (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot. A (3) bekezdés a rendeletalkotás korlátjaként határozza meg, hogy az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes.

A lakásrendeletek megalkotása az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésének második fordulata szerint, törvényben kapott felhatalmazás alapján, **származékos hatáskörben történik**. Ezért a lakásrendelet bevezető részében helyesen az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésén túl szükséges hivatkozni a Lakástörvény konkrét, a rendeletalkotásra történő felhatalmazást tartalmazó rendelkezéseire is.

A **Lakástörvény** az önkormányzati rendeletalkotásra történő felhatalmazást elsősorban, a ma szokásos egyértelmű és konkrét megfogalmazás helyett témakörönként, a tartalmi kööttségek meghatározásával együtt tartalmazza. E tekintetben a legfontosabb a Lakástörvény 2. számú melléklete, amely összefoglalja, hogy mit kell tartalmaznia az önkormányzat lakásrendeletének, hivatkozással a Lakástörvény különböző szakaszaiban meghatározott szabályozási kérdésekre.

Az önkormányzatok ezen felül a bevezető részben gyakran hivatkoznak a Lakástörvény néhány kiragadott felhatalmazásként értelmezhető rendelkezésére.

Nem megfelelő megoldás, ha a számos, felhatalmazásként is értelmezhető szakasz közül csak a Lakástörvény véletlenszerűen kiválasztott néhány bekezdésére hivatkozik a bevezető rész. Helyes megoldás **az összes vonatkozó szakasz** hivatkozása, ami a Lakástörvény sajátos szövegezése miatt hosszú és bonyolult bevezető részt tesz szükségessé, de a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (továbbiakban: Jsr.) 53. § (1) bekezdése világosan fogalmaz:

A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek megalkotásához szükséges **valamennyi** olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.

A Lakástörvény összes felhatalmazó rendelkezése (a lakásokkal összefüggésben, a helyiségbérlet, valamint a lakások és helyiségek elidegenítésének szabályai nélkül):

### 3. § (1)-(2) bek.

**4. § (3)**

**5. § (3)**

**12. § (5)**

**19. § (1)-(2)**

**20. § (3)**

**21. § (6)**

**23. § (3)**

**27. § (2)**

**31. § (2)**

**33. § (3)**

**34. § (1), (3), (6)**

**35. § (2)**

**68. § (2)** - opcionális

**80. § (1)-(2)** - opcionális

**84. § (1)-(2)** - opcionális

**86. § (1)** - csak a fővárosi közgyűlés

A Lakástörvény 2. számú melléklete a fenti szakaszokon kívül hivatkozik még a szabályozás tartalmi követelményeit meghatározó alábbi rendelkezésekre is:

9. § (1)

10. § (2)

15. §

17. § (2)

18. § (1)

13. § (1)-(2)

34. § (2), (4)-(5)

91/A. § 18. pont

Ez utóbbiak azonban nem értelmezhetők felhatalmazó rendelkezésként.

A Jsr. 55. § (1) bekezdése azt is előírja, hogy a felhatalmazó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a **feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést** is, amely alapján a jogszabályt kiadják. Az önkormányzatok esetében a feladatkör alatt az általános jogalkotói hatáskört kell érteni, ezért a bevezető részben nem a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.), hanem az Alaptörvény jogalkotói hatáskört megállapító 32. cikk (2) bekezdésére szükséges hivatkozni.

Az Mötv. szintén tartalmaz a rendeletalkotásra vonatkozó eljárási szabályokat. A lakásrendelet bevezető részében az Mötv.-re történő hivatkozásnak akkor van jelentősége, ha az önkormányzat a törvényi felhatalmazáson alapuló rendeletalkotáson túlmenően olyan szabályokat is a lakásrendeletben kíván elhelyezni, amelyekre nem a Lakástörvény felhatalmazása biztosítja a törvényes alapot, hanem úgynevezett eredeti jogalkotói hatáskörében, a helyi közügyek körében, törvény által nem szabályozott kérdéseket is szabályoz. Ilyen lehet például a lakásbérleti szerződésekkel összefüggésben felhalmozódott adósságok kezelésének szabályozása, a lakásvesztés elkerülése érdekében kialakított eljárásrend meghatározása, vagy olyan egyéb, a lakások bérbeadásával szorosan összefüggő kérdés szabályainak beillesztése a rendeletbe, amelynek szabályozását a Lakástörvény nem írja elő. Fontos, hogy az ilyen - nem a Lakástörvény felhatalmazásán alapuló - szabályozás sem lehet ellentétes más jogszabályok előírásaival.

Az Mötv. a 13. § (1) bekezdésében határozza meg a helyi önkormányzati feladatokat (a felsorolás nem kimerítő, csak példálózó jellegű). A 9. és a 10. pont hozható közvetlen kapcsolatba a lakásrendelet szabályozási tárgyköreivel. A helyi közügyek, illetve a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a 9. pont értelmében a lakás- és helyiséggazdálkodás, a 10. pont szerint pedig a hajléktalanná válás megelőzésének

biztosítása is. A főváros és a kerületek feladatmegosztására vonatkozóan az Mötv. 23. § rendelkezéseire is tekintettel kell lenni. A 23. § (5) bekezdésének 12. pontja a fővárosban a kerületek hatáskörébe utalja a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítását, 14. pontja pedig a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodást.

Amennyiben a lakásrendelet tartalmaz a Lakástörvény felhatalmazásán túli, eredeti jogalkotói hatáskörben szabályozható úgynevezett helyi közfeladatra vonatkozó szabályokat is, a bevezető részben szükséges utalni az Mötv. idézett rendelkezéseire. Ellenkező esetben az Mötv.-re mutató hivatkozás szükségtelen.

#### **Összefoglalva:**

- a lakásrendelet a Lakástörvény konkrét szakaszainak **felhatalmazásán** alapszik,
- az önkormányzat képviselő-testülete eredeti és/vagy származékos jogalkotói **feladatkörében** jár el az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése alapján,
- mely feladatkör kiegészül az Mötv. megfelelő hivatkozásaival, amennyiben eredeti jogalkotási hatáskörben hozott szabályok is szerepelnek a jogszabályban.

#### **Jó példa:**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében adott felhatalmazás alapján, [...]

#### **Hibás megoldások:**

“Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 86. § (2) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva az alábbiakat rendeli el:”

“Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdéseiben, és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. 23. § (5) bekezdés 14. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a következőt rendeli el:”

### **III. A szabályozás tárgykörei**

#### **A. A rendelet hatálya**

##### *1. Területi/tárgyi hatály*

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 6. § (1) bekezdésének rendelkezései szerint külön megjelölés hiányában a helyi önkormányzati rendelet területi hatálya a helyi önkormányzat közigazgatási területére terjed ki. Tekintettel arra, hogy a Lakástörvény felhatalmazása kifejezetten az önkormányzat *tulajdonában* álló lakásokkal kapcsolatos szabályozás megalkotására terjed ki (3. § (1) bekezdés), és nem az önkormányzat *közigazgatási területén* található bármely lakásra, a lakásrendeletben célszerű megjelölni, hogy a lakásrendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra (és helyiségekre) terjed ki, függetlenül attól, hogy azok az önkormányzat közigazgatási területén belül, vagy azon kívül helyezkednek el.

A lakásrendelet tehát nem vonatkozhat például az adott önkormányzat közigazgatási területén található magán- vagy állami tulajdonban álló lakásokra, de mindenképp alkalmazni kell azokra az esetleges ingatlanokra is, amelyek más önkormányzat közigazgatási területén helyezkednek el, ha az önkormányzat tulajdonába tartoznak.

## 2. Személyi hatály

A Jat. 6. § (3) bekezdése alapján a személyi hatály megjelölése csak akkor szükséges, ha az az általános szabálytól eltér. Az általános szabályt önkormányzati rendeletek tekintetében a Jat. 6. § (2) bekezdésének b) pontja határozza meg. Ennek alapján az önkormányzati rendelet a helyi önkormányzat közigazgatási területén a természetes személyekre, jogi személyekre és jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetekre terjed ki.

A törvényi szabályozás alapján a személyi hatály pontosítása is szükséges lehet, az előző pontban foglaltak szerint, ennek elmaradása azonban nem okoz jogalkalmazási nehézségeket. Problémás lehet viszont a személyi hatály olyan pontatlan, leszűkítő meghatározása, ami nem fedi le a teljes érintetti kört. A lakásrendelet személyi hatályának megjelölésekor például nem helyes azt csak a bérelőkre megállapítani, mivel értelemszerűen szabályozza a jogcím nélküli lakáshasználók, a bérelővel együtt lakó személyek, vagy akár a lakásra pályázók jogait és kötelezettségeit is, továbbá feladatokat és hatásköröket határoz meg a helyi önkormányzat egyes szervei számára is. Kisebb a hiba lehetősége, ha a személyi hatály kérdésére a rendeleti szabályozás egyáltalán nem tér ki.

### **Hibás megoldás:**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1. § (1) A rendelet hatálya Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) (a továbbiakban együtt: ingatlan), valamint azok bérelőire terjed ki. |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

## **B. Hatáskörök szabályozása**

A Lakástörvény nem írja elő, hogy a lakásrendeletben kellene kijelölni az egyes döntések meghozatalára jogosult

személyeket. A helyi önkormányzatok esetében a hatáskörök telepítésének alapvető szabályait az önkormányzat, illetve a polgármesteri hivatal szervezeti és működési szabályzata tartalmazza. Az Mötv. 43. § (3) bekezdése rendelkezik arról, hogy a képviselő-testület (a fővárosban a közgyűlés) alkotja meg a szervezeti és működési szabályzatot. Az Mötv. 53. § (1) bekezdése szerint a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendelet tartalmazza egyebek között a képviselő-testület átruházott hatásköreinek felsorolását, az önkormányzat szerveit, azok jogállását és feladatait, valamint a képviselő-testület bizottságait is. A bizottságok tekintetében az 57. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy a szervezeti és működési szabályzatban kell azok feladat- és hatáskörét is kijelölni. Ugyancsak a szervezeti és működési szabályzatban kell meghatározni a polgármester és a jegyző bizonyos jogköreit.

Álláspontunk szerint a lakások bérbeadásával összefüggő döntések meghozatalára jogosult szervek vagy személyek megjelölése a fenti törvényi előírások mellett a lakásrendeletben is elsőrendű fontosságú. Egyrészt a szervezeti és működési szabályzat nem tud olyan részletekbe menő hatásköri szabályozást tartalmazni, amely például egyértelművé tenné, hogy az úgynevezett tulajdonosi vagy bérbeadási döntések körében melyeket lehet delegálni alacsonyabb szintre. Másrészt azok a polgárok, akik tájékozódni szeretnének a lakáshoz jutás feltételeiről, vagy a bérleti szerződésükkel kapcsolatos ügyekben, nehezen tudnak eligazodni, ha a teljes szervezeti működést át kell tekinteniük, ahelyett, hogy a lakásrendelet rögzítene pontosan, hogy melyik ügyben kinek van hatásköre. A jogszabály címzettjei szempontjából megfelelőbb megoldásnak tartjuk, ha nem a lakásrendelet utal az általános szervezeti és működési szabályokra, hanem ellenkezőleg: a szervezeti és működési szabályzat utaljon a lakások tekintetében a külön jogszabályban szabályozott lakásbérletre vonatkozó hatásköri rendelkezésekre.

Lényeges követelmény, hogy a szervezeti és működési szabályzatról szóló önkormányzati rendelet, a bizottságok ügyrendje, valamint a lakásrendelet között ne legyen ellentmondás. Azaz, ha például a szervezeti és működési szabályzat valamelyik bizottság hatáskörébe utalja a

lakáspályázatokról szóló döntés meghozatalát, akkor ezzel összhangban a lakásrendelet is ugyanezt tartalmazza.

A lakások bérbeadásával kapcsolatban számos kisebb-nagyobb jelentőségű döntés meghozatala szükséges. Ezek részletekbe menő taglalása nem a szervezeti és működési szabályzat szabályozási szintjén kezelhető, hanem abban a tematikus körben, amely a Lakástörvény alapján szisztematikusan végig követi az eljárási lépéseket. Ennek leginkább a lakásrendelet tud megfelelően áttekinthető keretet adni.

### **Példák:**

A III. kerületi önkormányzat szervezeti és működési szabályzata<sup>1</sup> például egyáltalán nem tartalmaz döntési jogköröket a lakások kezelésével összefüggésben. A tulajdonosi jogok és kötelezettségek átruházására a lakásrendeletben került sor.

**3. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások (a továbbiakban: önkormányzati lakás) feletti tulajdonosi jogok gyakorlására, kötelezettségek teljesítésére – átruházott hatáskörben – e rendeletben meghatározott esetekben

a) a szociális és lakásgazdálkodási területen érintett állandó bizottság (a továbbiakban: Bizottság),

b) a tulajdonosi területen érintett állandó bizottság

c) a polgármester

jogosult.

(2) A bérbeadó helyett és nevében az Óbudai Vagyonkezelő Nonprofit Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: Vagyonkezelő) – az önkormányzattal kötött szerződések keretei között – a tulajdonosi jogkör gyakorlójának döntését követően köti meg a lakásbérleti jogviszony keletkezésével, fennállásával, módosításával, megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos szerződéseket, vagy tesz más jognyilatkozatot.

---

<sup>1</sup> <https://or.njt.hu/onkormanyzati-rendelet/453698>

(3) A tulajdonosi területen érintett állandó bizottság dönt a lakás lakásállományba való felvételéről, valamint a lakásállományból való törléséről.

(4) A tulajdonosi jogkörben hozott döntés ellen fellebbezésnek helye nincs.

A XVI. kerületben ezzel szemben a szervezeti és működési szabályzat telepíti a hatáskört egyebek között az Egészségügyi és Szociális Bizottságra, amely dönt az egyes lakások kizárólag szociális, illetve kizárólag költségelven való bérbeadásra történő kijelöléséről, valamint a bérlők kijelöléséről, a tartási szerződéshez való hozzájárulásról és további, a lakásgazdálkodással összefüggő kérdésekben.<sup>2</sup> Egyidejűleg a lakásrendelet is meghatározza a döntési jogköröket a 2. §-ban, rendkívül részletesen, az szervezeti és működési szabályzat rendelkezéseivel egyező módon.

A XIII. kerület lakásrendelete a hatáskörök meghatározását csak az szervezeti és működési szabályzatban szerepelteti, a lakásrendelet pedig utal erre, illetve az ingatlanok kezelésével megbízott szervezetre. Ez utóbbi részletes hatásköreit csak az önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés tartalmazza.

**2. § (1)** A Képviselő-testületet megillető tulajdonosi és bérbeadási jogokat a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2011. (I. 14.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 2. mellékletében foglaltak szerint kell gyakorolni.

(2) A tulajdonosi jog gyakorlója a bérbeadási feladatok ellátásával, a pályázati eljárások előkészítésével és lebonyolításával, valamint a Bérbeadót megillető díjak beszedésével - közszolgáltatási szerződés alapján - ingatlankezelő szervezetet bíz meg (továbbiakban: Megbízott).

<sup>2</sup> Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 12/2017. (V: 19.) önkormányzati rendelete az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról, 5/a. melléklet, Az egyes állandó bizottságokra átruházott hatáskörök jegyzéke.

Leginkább az a jogalkotási megoldás javasolható, amely minden, a lakásokkal kapcsolatos döntési jogkört **konkrétan** meghatároz a lakásrendelet keretei között (is).

Ennek lehetséges módjai:

- a) a rendelet elején egy hatásköri szabályok/döntési jogkörök fejezetcím alatt minden döntés felsorolása a döntéshozó megjelölésével, vagy
- b) a rendeletben az egyes eljárási lépéseknél a döntéshozó megjelölése.

Nem segíti az eligazodást, ha az a) és b) pontokban írt megoldások együttesen kerülnek alkalmazásra. A jogalkalmazást és a címzettek általi megértést is nagyon megnehezíti, ha a döntési jogkörök című fejezet nem teljeskörű felsorolást tartalmaz, hanem ahhoz a jogszabály többi részében továbbiakat is hozzá kell olvasni, vagy akár kifejezetten úgy rendelkezik, hogy főszabályt fogalmaz meg, de hozzáfűzi, hogy "amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik".

### C. Definíciók

A rendeletekben az egységes fogalomhasználat érdekében úgynevezett "értelmező rendelkezések" alkalmazása is indokolt lehet. Fontos, hogy olyan fogalmak meghatározására az önkormányzatnak nincs felhatalmazása, amelyet más jogszabályok már meghatároztak. Amennyiben több jogszabály is tartalmaz meghatározást egy adott fogalomra (ilyen lehet például a család, a háztartás vagy a jövedelem fogalma), akkor bizonyos határok között van lehetőség olyan speciális fogalom-meghatározásra, amely kizárólag az adott rendelet alkalmazásában értendő. Lehetőség van arra is, hogy valamely más jogszabály által meghatározott fogalomra történő utalással pontosítsa a rendelet, hogy melyik más jogszabály szerinti fogalom alkalmazását választja.

Fontos, hogy a lakásrendelet esetében a Lakástörvény fogalmait sem megismételni, sem a fogalmakra eltérő meghatározást adni nem lehet.

Azokat a fogalmakat azonban, amelyek más jogszabályokban nincsenek definiálva, a lakásrendeletben

viszont sor kerül az alkalmazásukra, mindenképpen célszerű pontosan meghatározni a későbbi jogértelmezési viták elkerülése végett. A meghatározás nem jelenti azt, hogy a magyar nyelv szabályaitól vagy a szavak köznyelvi alkalmazásától lényegesen eltérő fogalmak kerülhetnek bevezetésre.

### Hibás megoldások

#### a) Más jogszabályban foglalt meghatározás megisméltése:

A számvitelről szóló 2000. évi C. törvény 3. § (4) bekezdés 8. és 9. pontjának szó szerinti átvétele:

3. § 2. felújítás: az elhasználódott tárgyi eszköz eredeti állaga (kapacitása, pontossága) helyreállítását szolgáló, időszakonként visszatérő olyan tevékenység, amely mindenképpen azzal jár, hogy az adott eszköz élettartama megnövekszik, eredeti műszaki állapota, teljesítőképessége megközelítően vagy teljesen visszaáll, az előállított termékek minősége vagy az adott eszköz használata jelentősen javul és így a felújítás pótlólagos ráfordításából a jövőben gazdasági előnyök származnak; felújítás a korszerűsítés is, ha az a korszerű technika alkalmazásával a tárgyi eszköz egyes részeinek az eredetitől eltérő megoldásával vagy kicserélésével a tárgyi eszköz üzembiztonságát, teljesítőképességét, használhatóságát vagy gazdaságosságát növeli; a tárgyi eszközt akkor kell felújítani, amikor a folyamatosan, rendszeresen elvégzett karbantartás mellett a tárgyi eszköz oly mértékben elhasználódott (szerkezeti elemei elöregedtek), amely elhasználódottság már a rendeltetésszerű használatot veszélyezteti; nem felújítás az elmaradt és felhalmozódó karbantartás egyidőben való elvégzése, függetlenül a költségek nagyságától;

5. karbantartás: a használatban lévő tárgyi eszköz folyamatos, zavartalan, biztonságos üzemeltetését szolgáló javítási, karbantartási tevékenység, ideértve a tervszerű megelőző karbantartást, a hosszabb időszakonként, de rendszeresen visszatérő nagyjavítást, és mindazon javítási, karbantartási tevékenységet, amelyet a rendeltetésszerű használat érdekében el kell végezni, amely a folyamatos elhasználódás rendszeres helyreállítását eredményezi;

#### b) Más jogszabálytól eltérő fogalom-meghatározás

2. § 2. fogatékka élő: az értelmi fogatékos, a látássérült, a hallássérült, a mozgáskorlátozott, a

beszédben akadályozott, valamint a teljesítmény- és viselkedészavarokkal küzdő személy,

1998. évi XXVI. törvény 4. § a) "fogyatékos személy: az a személy, aki tartósan vagy véglegesen olyan érzékszéri, kommunikációs, fizikai, értelmi, pszichoszociális károsodással - illetve ezek bármilyen halmozódásával - él, amely a környezeti, társadalmi és egyéb jelentős akadályokkal kölcsönhatásban a hatékony és másokkal egyenlő társadalmi részvételt korlátozza vagy gátolja".

### c) Értelmetlen meghatározás

2. § 7. valótlan adatközlés: kérelmében vagy pályázatában hamis adatot közöl, hamis adatokról valóban nyilatkozik, valamint a kérelemmel, pályázattal összefüggő valós adatot elhallgat, vagy hamis adatot, tényt valósként állít.

3. § b) felajánlott lakás: a Bérbeadó tulajdonában álló lakás bérleti jogáról való lemondás másik, a Bérbeadó tulajdonában lévő bérlakás bérleti jogáért, vagy pénzbeli térítésért cserébe

### Megfelelő megoldások:

#### a) Utalás más jogszabály által meghatározott fogalomra

2. § 2. jogcím nélküli lakáshasználó: az Ltv. 91/A. § 13. pontja szerinti magánszemély.

2. § 1. Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben meghatározott átlátható szervezet.

#### b) A rendelet által meghatározott "saját" fogalom

**2. § 1. beköltözhető lakás:** életvitelszerűen nem lakott, legalább  $\frac{1}{2}$  tulajdoni hányadban lévő, haszonélvezeti joggal nem terhelt lakásingatlan. A lakástulajdon nem tekinthető beköltözhetőnek, ha az érintett lakástulajdon bontását az építésügyi hatóság véglegesen elrendelte vagy engedélyezte.

3. § i) **fiatal kerületi vállalkozó:** Budapest XIII. kerület közigazgatási területén működő, itt székhelyként nyilvántartott gazdálkodó szervezet vezető tisztségviselője, vagy többségi tulajdonosa, egyéni vállalkozás esetén az egyéni vállalkozó, aki a 35. életévét még nem töltötte be, és legalább 3 éve állandó lakóhellyel rendelkezik Budapest XIII. kerületében.

#### **D. A bérbeadás jogcímei, a bérlő személyének kiválasztására vonatkozó eljárási szabályok meghatározása**

A bérbeadás egyes jogcímeinek elkülönítése ad lehetőséget arra, hogy az eltérő jogalkotói szándékot megjelenítő bérleti szerződések eljárási szabályait az egyes jogcímek tekintetében egymástól eltérően, az azonos jogcím esetében pedig azonos módon szabályozza az önkormányzat. A jogcím jelenti azt a jogalapot vagy funkciót, amely a lakásbérleti szerződésről való döntést megalapozza. A teljesség igénye nélkül ilyen jogcímként értékelhető a pályázati döntés, az egyedi méltányossági döntés, a lakáscseréhez való hozzájárulást követően az új bérlővel való szerződéskötés, a jogcím nélküli lakáshasználat rendezése, vagy akár a határozott idejű szerződés meghosszabbítása, vagy lejárat utáni újra megkötése. Az önkormányzat rendeletében az egyes jogcímekre eltérő eljárási és jogosultsági szabályokat, döntési jogköröket állapíthat meg, e körben viszonylag széles mérlegelési jogkörrel rendelkezik.

#### **E. A szerződéskötés feltételei**

A feltételek differenciált szabályainak megalkotására vonatkozó kötelezettség következik a Lakástörvény 3. § (1) bekezdésének rendelkezéséből is, mely szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzatnak a Lakástörvény keretei között alkotott rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. A feltételek differenciálására okot adó törvényi szabályok a következők.

#### **Kötelező szabályozási kérdések a Lakástörvény alapján**

- a 3. § (1) bekezdésének második mondata, mely a **szociális helyzet** alapján történő bérbeadás esetére a bérbeadáskor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételek meghatározását írja elő;
- a 3. § (1) bekezdésének harmadik mondata, amely lehetővé teszi a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötését a **nem szociális helyzet** alapján történő bérbeadás esetére;

- a 4. § (3) bekezdés előírja, hogy a **bérlőtársi** szerződés feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni;
- szintén rendeletben kell szabályozni a megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó **társbérló** részére történő bérbeadásának feltételeit (5. § (3. bekezdés).

A **szociális helyzet alapján** történő bérbeadás feltételeit a Lakástörvény kógens rendelkezései alapján a bérbeadáskor fennálló **jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodóan** kell a rendeletben meghatározni. Ez azt jelenti, hogy szociális alapon a bérbeadás feltételeként kifejezetten a rászorultságot szükséges meghatározni. Az önkormányzat mérlegelésétől függően határozhat meg konkrét jövedelmi és vagyoni küszöböt a rendeletében.

Az Alkotmánybíróság a 20/2000. (VI. 16.) AB határozatában megállapította, hogy "a kerületi képviselőtestület nem jogosult arra, hogy rendeletében az önkormányzati lakások szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadását - a szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeken túl - további, a szociális helyzettel összefüggésben nem álló [...] előírásokhoz kösse." A döntés olyan kerületi rendelkezést semmisített meg, amely több év helyben lakás feltételével tette lehetővé a szociális bérlakások odaítélését. Az általános érvényű megállapítás alapján - tekintettel arra, hogy a Lakástörvény 3. § (1) bekezdésének szövegezése érdemben nem változott - a szociális bérlakások esetén kizárólag a jövedelmi, vagyoni helyzetre vonatkozó feltételek meghatározására vonatkozik a jogalkotási felhatalmazás.

Töretlen a bírói és alkotmánybírói gyakorlat annak a kérdésnek a megítélésében is, hogy az önkormányzatok kizárólag a Lakástörvényben konkrétan meghatározott kérdésköröket szabályozhatják a lakásrendeletben. Ezért például a szerződéskötés feltételeként nem írhatják elő a közjegyzői okiratba foglalt lakáskiürítési kötelezettség vállalását sem.

A 90/2009. (IX. 24.) AB határozat megállapította:

"A lakásbérleti jogviszony törvény által szabályozott társadalmi viszony. [...] a lakásbérleti viszonyok

szabályozásának joga csak a lakásbérletet szabályozó külön törvény keretei között illeti meg az önkormányzatokat. E külön törvény az Lt., melynek 3.§ (1) bekezdése kimondja, hogy a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az Alkotmánybíróság már több döntésében, elvi jelleggel a 3/1999. (III. 24.) AB határozatban felhívta a figyelmet arra, hogy 'a helyi önkormányzat jogalkotó hatásköre a lakásbérleti viszonyok szabályozására nem korlátlan, csak törvény felhatalmazása alapján rendelkezik a lakásbérletre vonatkozó szabályozási jogkörrel'. Az Alkotmánybíróság rámutatott továbbá: 'az Lt. szabályozási módszerére az a jellemző, hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatnak a tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos lakásbérleti jogviszonyok tartalmának szabályozására, hanem konkrétan meghatározza azokat a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos szabályozási tárgyakat, amelyekre nézve az önkormányzat rendeletében rendelkezhet'. [...] A közjegyzői okiratba foglalt lakáskiürítési kötelezettség vonatkozásában az AB megállapította, hogy mivel a Lakástörvény nem támaszt ilyen követelményt a leendő bérelővel szemben, ezért "a helyi önkormányzat nem is jogosult arra, hogy - az Lt. 3. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazástól eltérően - az Lt.-ben nem szereplő követelmény teljesítéséhez kösse a lakásbérleti szerződés megkötését".

Az Alkotmánybíróság indokolásában foglaltakat megerősítette a Kúria Önkormányzati Tanácsának **Köf. 5075/2012/4.** számú határozata is.

### **Opcionális szabályozás**

- külön szabályozható a Lakástörvény 68. § (2) bekezdése alapján az a speciális eset is, amikor szociális intézménybe utalt személy pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásról; az ilyen volt bérelő számára másik lakást az önkormányzat rendeletében szabályozott feltételekkel lehet bérbe adni;
- opcionális annak lehetővé tétele, hogy az önkormányzat vállalata vagy költségvetési szerve a feladatai ellátásához biztosított helyiségek, lakások

bérbeadásának feltételeit önállóan határozhassa meg; amennyiben az önkormányzat él ezzel a lehetőséggel, a rendeletben rögzítenie kell a felhatalmazást, ellenkező esetben ezekre a lakásokra a Lakástörvény önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályait, valamint a lakásrendelet rendelkezéseit kell alkalmazni. Arra is van azonban felhatalmazás, hogy ezekre a lakásokra külön szabályokat állapítson meg a lakásrendelet (80. § (1)-(2) bek.)

- opcionális a lakásigénylési névjegyzék alkalmazásának bevezetése (84. § (1) bek.), azonban ha az önkormányzat él ezzel a lehetőséggel, a lakásrendeletben rögzítenie kell az eljárási szabályokat, valamint a személyes adatok kezelésének szabályait is (84. § (2) bek.);

#### **F. A lakásbérleti szerződés főbb tartalmi elemeinek meghatározása**

A Lakástörvény 19. § (1) bekezdése alapján önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat nevében a képviselő-testület hatáskörében, rendeleti szabályozás útján van lehetőség a bérbeadó nevében kötelezettséget vállalni, azaz a törvényi szabályoktól eltérő megállapodásokat kötni - amennyiben a szabály diszpozitív, azaz a törvényi előírástól eltérő megállapodásnak van helye. A másik opciót a 19. § (2) bekezdése tartalmazza, lehetővé téve, hogy a rendelet felhatalmazza a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására. **Amennyiben ez a felhatalmazás nem szerepel a rendeletben, a szerződés pontos tartalmának rendeleti szintű meghatározása nem mellőzhető.**

Az Utcajogász álláspontja szerint a felhatalmazás helyett célszerűbb a szerződés tartalmának minél pontosabb rendeleti meghatározását választani. Így elkerülhető, hogy a bérbeadói jogköröket gyakorló személy esetlegesen a törvénnyel vagy a képviselő-testület szándékával ellentétes feltételekkel kösse meg a bérleti szerződéseket. Az egységes szabályok növelik az előreláthatóságot, és megkönnyítik a

szerződéskötés folyamatát is. Egyben garanciát jelentenek arra is, hogy megvalósul a bérlők egyenlő kezelése.

Főbb tartalmi elemek a szerződésekben → lásd az Utcajogász mintaszerződését.

### **G. A felek jogai és kötelezettségei**

#### **a) Befogadás feltételeinek szabályozása**

A Lakástörvény 21. § (6) bekezdése értelmében rendeletben kell szabályozni, hogy - amennyiben a lakásba történő befogadáshoz szükséges a bérbeadó hozzájárulása - milyen feltételekkel járul hozzá a bérbeadó a befogadáshoz.

A 21. § (1) bekezdése kizárja a bérbeadói hozzájárulás előírását a bérlő kiskorú gyermeke, valamint a befogadott gyermekének az együttlakás ideje alatt született gyermeke esetében. Önkormányzati lakásba írásbeli hozzájárulás nélkül befogadható az előzőeken kívül a házastárs, a (bármilyen korú) gyermek, a befogadott gyermek gyermeke (akkor is, ha nem az együttlakás ideje alatt született), valamint a szülő.

Az önkormányzat rendeletében bővítheti ezt a kört, azaz rendelkezhet úgy, hogy további személyek esetében sem szükséges bérbeadói hozzájárulás. Amennyiben viszont szükség van hozzájárulásra, ennek feltételeiről szabályt kell alkotni.

A feltételek kialakítása során a rokoni fok meghatározása mellett az egy lakóra jutó lakásméret minimumának meghatározása is jogszerű feltétel lehet.

A rendeletben azt is szükséges meghatározni, hogy ki jogosult a bérbeadó nevében a hozzájárulást megadni.

#### **b) Hozzájárulás albérletbe adáshoz**

A 33. § (3) bekezdés alapján a lakásrendeletben szabályozni kell az albérletbe adáshoz való bérbeadói hozzájárulás feltételeit is. Ez a szabályozási kötelezettség úgy is teljesíthető, hogy a képviselő-testület a rendeletben kizárja, hogy a bérlő a lakást albérletbe adja. Amennyiben nem zárja ki ezt a lehetőséget, meg kell határozni, hogy milyen feltételekkel és ki jogosult a bérbeadó nevében a hozzájárulást megadni. A

hozzájárulás feltételéül kiköthető az is, hogy magasabb bérleti díjat kell fizetni.

#### **H. A bérleti és külön szolgáltatási díjak meghatározása**

A lakbérek szabályozásának főbb kérdéseit a Lakástörvény 34. §-a tartalmazza, a külön szolgáltatások díjának rendeleti meghatározására vonatkozó felhatalmazás pedig a Lakástörvény 35. §-ában található. Ugyanakkor a külön szolgáltatás díját nem köteles az önkormányzat a lakásrendeletben szabályozni, mert a 35. § (2) bekezdés lehetővé teszi azt is, hogy *más jogszabály keretei között* azt a bérbeadó állapítsa meg.

A *más jogszabály* kitétel feltehetően a még mindig hatályos, a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára történő helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendeletre utal. A rendelet 2. § (2) bekezdésének b) pontja szerint azokban a bérleményekben, ahol a vízfogyasztás fogyasztásmérő hiányában nem mérhető, az átlagfogyasztást úgy kell meghatározni, hogy az önkormányzati rendeletben meghatározott éves normákat kell a víz- és csatornadíj áthárításának alapjául venni és ezen normát kell az adott településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatával megállapítani. A havonta fizetendő díj ennek 1/12-ed része, mely megállapítást a bérbeadónak a bérlővel közölnie kell.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa a Köf.5019/2020/6. számú precedensképes határozatában megállapította, hogy a hatályos MT rendelet előírásaival ellentétes szabályozás jogszabályba ütközik. Az önkormányzat köteles éves normát meghatározni és ennek alapján kiszámítani az áthárításra kerülő víz- és csatornadíjat. A Köf.5013/2018/8. számú határozatban azt is kimondta a Kúria, hogy az éves normákat attól függetlenül kell az önkormányzati tulajdonú lakások tekintetében megállapítani, hogy a társasházban az önkormányzatnak milyen tulajdoni részesedése van. Tehát a víz- és csatornadíj nem lehet a társasházi megállapodás tárgya, az nem helyettesíti az önkormányzati rendeleti szabályozást.

A Lakástörvény 86. § (1) bekezdése szerint a fővárosi közgyűlés hatásköre rendeletben meghatározni a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, **szociális helyzet alapján** bérbe adott lakásokra vonatkozóan a lakbér-megállapítás elveit. Az idézett szakasz a már hatályon kívül helyezett 1990. évi LXV. törvény 63/A. §-ának b) pontjára hivatkozik. Ennek ellenére - mivel a Lakástörvény továbbra is tartalmazza ezt a felhatalmazást a rendeletalkotásra - hatályban van Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének 42/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről (a továbbiakban: Főv. R.). A Főv. R. a lakbér-megállapítás elveire vonatkozó hatáskört úgy értelmezi, hogy

- 1) Meghatározza, hogy milyen költségeket kell számításba venni a lakbér képzése során (épület karbantartása, központi berendezések üzemeltetése stb.);
- 2) meghatározza, hogy évente egyszer emelhetők a lakbérek, a felsorolt költségek figyelembevételével;
- 3) és kizárja a lakás belső karbantartási költségeinek figyelembevételét, mivel az a bérletet terheli.
- 4) Fentiekén kívül alapelveként rögzíti, hogy figyelembe kell venni a lakások alapvető jellemzőit, különösen a komfortfokozatot, az alapterületet, a minőséget, a lakóépület állapotát és a lakóépületen belüli elhelyezkedést. A komfortos lakáshoz képest az összkomfortos lakás lakbérének mértéke legfeljebb 25%-kal lehet magasabb, a komfortnélkülié pedig legfeljebb a komfortos lakás lakbérének 50%-a lehet. A Főv. R. lehetővé teszi a **legfeljebb 10, illetve 20%-os** mértékű lakbér csökkentést, amennyiben az épület 15-25 év között épült vagy részesült teljes felújításban, illetve, ha 25 éven belül nem részesült teljes felújításban, ez azonban nem kötelező. Továbbá megengedi a differenciálást a kerületen belüli elhelyezkedésre tekintettel is, valamint egyéb

szempontok szerint is. **A csökkentés mértéke összességében legfeljebb 50% lehet.**

A kerületi lakásrendeletek és/vagy lakbérrendeletek jellemzően a jövedelem mértékétől teszik függővé a szociális lakbér alkalmazását. Ennek az elveit azonban a Főv. R. nem határozza meg.

A lakberek összegét a rendeletben egyértelműen, számszerűen, vagy valamilyen képlet segítségével meg kell határozni.

### **Szociális lakbér**

A szociális helyzetre tekintettel megállapított lakbérnek nem kell fedeznie a tulajdonos önkormányzat által a lakásra fordított kiadások összegét (ugyanakkor nem kizárt, hogy elérje azt).

A Lakástörvény 13. § (2) bekezdése alapján a 13. § (1) bekezdésben felsorolt munkálatok (a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák) elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli. Ezt a kötelezettséget azonban a fizetendő lakbér összegének megállapításakor figyelembe kell venni.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérlőnek a bérbeadótól átvállalt karbantartási, hibaelhárítási kötelezettségei, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatások figyelembevételével kell megállapítani (Lakástörvény 34. § (2) bekezdés). A 34. § (3) bekezdés előírja, hogy meg kell határozni az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, jogosultsági feltételeit és eljárási szabályait is. A jogosultság fennállását évente felül kell vizsgálni és a lakbértámogatást a feltételek megszűnése esetén meg kell szüntetni.

A lakbértámogatás szabályozása és jogosultsági feltételeinek felülvizsgálata jogszerűen megvalósulhat úgy is, hogy a szociális lakbérnek a költségelvű lakbérhez viszonyított

csökkentett összegébe épül be a lakbértámogatás.<sup>3</sup> Az évenkénti felülvizsgálat azonban ebben az esetben is kötelező. Ezért ennek részletes eljárási szabályait is szükséges a rendeletben rögzíteni.

### **Költségelvű lakbér**

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján a költségelven megállapított lakbér mértékét is a lakás alapvető jellemzői, valamint a bérbeadó és a bérlő közötti feladatmegosztás figyelembevételével kell megállapítani, azonban követelmény, hogy a bérbeadót terhelő, az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, lakásberendezéssel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A Lakástörvény nem tartalmaz részletes előírásokat az önköltségszámítás rendjére vonatkozóan, így az önkormányzat (vagy a vagyonkezeléssel megbízott önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság) számviteli politikájában kell meghatározni, hogy a ráfordításokat milyen egységenként tartják nyilván. A költségek megtérülését lakásonként, épületenként, vagy akár az egész lakásállomány tekintetében is lehet vizsgálni.

### **Piaci alapú lakbér**

A 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, versenyeztetés útján történhetne. A piaci alapú lakbér összegét ugyanúgy a rendeletben kell rögzíteni, mint a kedvezményes lakbéreket. 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

---

<sup>3</sup> Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5075/2012/4. számú határozata

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.

Mindebből az is következik, hogy a lakberek általános emelésére is csak rendeletmódosítással kerülhet sor. Egyedi lakbér módosításra (emelésre és csökkentésre is) ezen felül akkor van lehetőség, ha a bérlő körülményei, vagy a lakás állapota oly módon változnak, hogy az a rendelet szabályai szerint más kategóriába sorolást tesz szükségessé.

### **I. A szerződés megszűnésének eseteire vonatkozó szabályozás**

Amennyiben az önkormányzat nem kíván külön részletszabályokat alkotni a lakásbérleti szerződés megszűnésével kapcsolatban, azokat jogszerűen mellőzheti a rendelet megalkotása során. A szerződések és azon belül a bérleti, illetve a lakásbérleti szerződések megszűnésének eseteit, ideértve a rendes és rendkívüli felmondást is, részletesen szabályozza a Ptk. és a Lakástörvény. A magasabb szintű jogszabályok rendelkezéseinek megismétlése nem csak felesleges, hanem egyúttal a Jat. szabályozásával is ellentétes, ezért mindenképp kerülni kell. Ugyanakkor a **szerződésekben** érdemes kitérni azokra a főbb törvényi szabályokra is, amelyek egyértelművé teszik a felek jogait és kötelezettségeit a szerződés megszűnésének eseteire is.

A részletes szabályozás körében - a törvényi rendelkezésekre történő hivatkozás mellett - célszerű meghatározni azokat a kapcsolódó eljárási szabályokat és döntési hatásköröket, amelyek mind az ügyintézők, mind a bérlők számára világossá teszik, hogy mi a teendőjük, illetve milyen jogkövetkezményekre számíthatnak. A Lakástörvény is előír több olyan szabályozási kötelezettséget, amely a lakásbérleti szerződések megszűnésével kapcsolatban felmerülhet.

A 20. § (1) bekezdése értelmében a használati díj a jogcím nélküli használat első két hónapjában a lakbérrel azonos összeg lehet. A (2) bekezdés teszi lehetővé a használati díj

emelését a harmadik hónaptól, melyet a (3) bekezdés alapján önkormányzati rendeletben kell meghatározni.

A Lakástörvény 23. § (3) bekezdése alapján rendeletben szükséges meghatározni a közös megegyezéssel történő megszüntetés esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítésre vonatkozó szabályokat is.

Szintén a lakásrendeletben kell szabályozni, hogy határozatlan idejű szerződés bérbeadói rendes felmondása esetén cserelakás helyett milyen feltételekkel, milyen mértékű pénzbeli térítés ajánlható fel a volt bérlő számára (27. § (2) bek.).

A 31. § (2) bekezdése alapján a szabályozásnak ki kell terjednie arra is, hogy a szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy másik lakásban való elhelyezésére vonatkozó kötelezettség vállalásának mik a feltételei. Ez a szabályozás értelemszerűen nem arra az esetre vonatkozik, amikor a lakásban visszamaradó személy törvény alapján jogosult a bérleti jog folytatására, hanem azokra az élethelyzetekre, amikor a befogadott személynek ilyen jogosultsága nincs. Az önkormányzat azonban saját rendeletében meghatározhat olyan feltételeket, amikor a törvényben szabályozott jogosultság hiányában is lehetővé teszi bérleti szerződés megkötését, azaz a lakásrendelet is teremthet ilyen jogosultságot meghatározott esetekre.

## **J. Hátralékkezelés**

Mint látható, a hátralékok kezelésére vonatkozóan nincs szabályozási kötelezettsége az önkormányzatoknak, azaz az erre vonatkozó szabályokat eredeti jogalkotói hatáskörében, az Mötv. önkormányzati közfeladatokat felsoroló rendelkezéseire hivatkozva, helyi közügyként alkothatja meg. A lakásrendeletben való szabályozás racionalitását az adja, hogy a lakbér vagy a külön szolgáltatás díjával történő elmaradás rendkívüli felmondást alapozhat meg. Fontos, hogy a lakásrendelet határozza meg pontosan, milyen mértékű hátralék felhalmozása esetén kell a bérbeadónak (a képviselőjében eljáró személynek) a rendkívüli felmondás szankcióját alkalmaznia.

Javasoljuk, hogy a lakáshoz kapcsolódó hátralékok kezelésével összefüggésben az önkormányzat vezessen be

általános adósságkezelési szolgáltatásokat is. Azaz ne csak az önkormányzat felé, hanem a közszolgáltatók és esetlegesen más végrehajtást kérők felé fennálló tartozásokat is figyelembe véve, biztosítson olyan családsegítő szolgáltatást, amely lehetővé teszi az eladósodott családok talpra állását és lakásvesztésük elkerülését.

A Lakástörvény nem rendelkezik arról, hogy az önkormányzati lakások esetében ne lehessen a minimális elhelyezési kötelezettség vállalása nélkül megszüntetni a lakásbérleti szerződést és kezdeményezni a lakás kiürítését (a kilakoltatást).

Az Utcajogász álláspontja szerint azonban az önkormányzatok szociális feladataiból az következik, hogy a lakbérhátralékot felhalmozó és ezért a lakhatási lehetőségüket elveszítő saját bérlőik számára biztosítsanak olyan minimális elhelyezést, amely megakadályozza a családok szétszakadását és azt, hogy embereknek méltatlan körülmények között, az utcán kelljen élniük. Ez következik egyrészt az Alaptörvény rendelkezéseiből, melynek XXII. cikk (2) bekezdése az állam mellett az önkormányzatok feladataként határozza meg, hogy törekedniük kell valamennyi hajlék nélkül élő személy számára a szállás biztosítására. Másrészt levezethető az Mötv. 13. § (1) bekezdésének 10. pontjában meghatározott önkormányzati feladatból is, mely szerint a települési önkormányzat kötelezettsége az is, hogy a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának biztosításán túl gondoskodjon a hajléktalanná válás megelőzéséről is. Ezért a törvényi kötelezés hiányában is elvárható, hogy az önkormányzatok legalább a saját bérlőkkel kapcsolatban a magánjogi lehetőségeik kihasználása terén önmérsékletet tanúsítsanak, és minden lehetséges szociális támogatást tegyenek lehetővé, amellyel megakadályozható a bérlők lakásvesztése, vagy végső soron az utcára kerülésük.

#### **IV. Adatkezelésre vonatkozó szabályok**

A lakásrendelet hatálya alá eső tevékenységekkel együtt járhat személyes adatok kezelésének szükségessége. Az információs önrendelkezési jogról és infószabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (a továbbiakban: Info tv.) határozza meg az adatkezelési jogalapokat. Az Info tv. 5. § (3)

bekezdése szerint "kötelező adatkezelés" esetén az önkormányzati rendeletnek meg kell határoznia a kezelendő adatok fajtáit, az adatkezelés célját és feltételeit, az adatok megismerhetőségét, az adatkezelő személyét, valamint az adatkezelés időtartamát vagy szükségessége időszakos felülvizsgálatát.

Az ún. kötelező adatkezelés körébe például az alábbi adatkezelési jogalapok esnek bele:

- ha a személyes adat kezelését törvény vagy - törvény felhatalmazása alapján, az abban meghatározott körben, különleges adatnak vagy bűnügyi személyes adatnak nem minősülő adat esetén - helyi önkormányzat rendelete közérdeken alapuló célból elrendeli (Info tv. 5. § (1) bekezdés a) pont);
- az adatkezelés az adatkezelőre vonatkozó jogi kötelezettség teljesítéséhez szükséges (GDPR 6. cikk (1) bekezdés c) pont);
- az adatkezelés közérdekű vagy az adatkezelőre ruházott közhatalmi jogosítvány gyakorlásának keretében végzett feladat végrehajtásához szükséges (GDPR 6. cikk (1) bekezdés e) pont).

A Lakástörvény 84. § (2) bekezdése azt rögzíti, hogy lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg. Az önkormányzati lakásrendeletnek tehát - amennyiben az önkormányzat névjegyzéket készít - szintén tartalmaznia kell erre a típusú adatkezelésre vonatkozó szabályokat.

## **V. Záró rendelkezések**

A záró rendelkezések között kell meghatározni a hatályba lépés napját. Lehetőség van arra is, hogy egyes szakaszok eltérő időpontban lépjenek hatályba. Amennyiben szükséges, a hatályba lépéssel egyidejűleg hatályon kívül kell helyezni a korábban a tárgyban alkotott rendeleteket, vagy azok egyes szakaszait. Ugyanígy szükséges lehet a jogszabályok közötti koherencia biztosítása érdekében egyes más önkormányzati rendeletek bizonyos szakaszainak módosítása is (például a vagyonrendelet vagy a szervezeti és

működési szabályzat). A záró rendelkezések körében lehet úgynevezett átmeneti rendelkezéseket is meghatározni, például a folyamatban lévő ügyekben történő alkalmazás szabályait.

## **VI. Közzététel**

Az Mötv. 51. §-a rendelkezik az önkormányzati rendeletek közzétételéről. A rendelet érvényességének feltétele a kihirdetés. A helyi önkormányzat képviselő-testülete által megalkotott rendeletet - megszüvegezését követően - a polgármester és a jegyző írja alá. Az önkormányzati rendeletet a képviselő-testület hivatalos lapjában vagy a helyben szokásos - a szervezeti és működési szabályzatban meghatározott - módon ki kell hirdetni. Ebből következően, amennyiben van hivatalos lapja a önkormányzatnak, elsősorban ott kell kihirdetni a rendeletet. A helyben szokásos mód sokféle megoldást jelenthet, gyakran például a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján való kifüggesztést (lényeges azonban, hogy az a mód kerüljön alkalmazásra, amelyet az önkormányzat szervezeti és működési szabályzata is meghatároz). A saját honlappal rendelkező önkormányzatnak rendeletét a honlapján is közzé kell tennie. A kihirdetésről a jegyző gondoskodik. A jegyző gondoskodik továbbá arról is, hogy az önkormányzati rendelet a kihirdetését követően haladéktalanul megküldésre kerüljön a kormányhivatal részére is.

Ha az önkormányzati rendelet kihirdetett szövege eltér az önkormányzati rendelet aláírt szövegétől, a polgármester vagy a jegyző kezdeményezi az eltérés helyesbítését. Az önkormányzati rendelet a hatálybalépését megelőzően, de legkésőbb a kihirdetést követő hatodik munkanapon helyesbíthető. Az eltérés megállapítása esetén a helyesbítés megjelentetéséről a jegyző az önkormányzati rendelet kihirdetésével azonos módon gondoskodik.

## FÜGGELÉK

### **1. Legfontosabb jogszabályok jegyzéke**

Magyarország Alaptörvénye

2010. évi CXXX. törvény a jogalkotásról (Jat.)

2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól (Mötv.)

2013. évi V. törvény a Polgári Törvénykönyvről (Ptk.)

1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról (Lakástörvény)

2011. évi CXII. törvény az információs önrendelkezési jogról és infószabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény (Info tv.)

18/1990. (I. 31.) MT rendelet a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára történő helyiségek bérletére való áthárításáról

61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet a jogszabályszerkesztésről

## **2. Releváns bírói gyakorlat**

30/2004. (VII. 8.) AB határozat

4/2005. (II. 25.) AB határozat

10/2005. (III. 31.) AB határozat

90/2009. (IX. 24.) AB határozat

Köf. 5075/2012/4.

Köf. 5042/2013/5.

Köf. 5059/2014/4.

Köf. 5013/2018/6.

Köf. 5019/2020/6.

### **3. Szerkezeti javaslat**

#### **Cím**

pl.

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer  
Önkormányzat Képviselőtestületének 60/2020(XII.18.)  
önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában  
lévő lakások bérbeadásáról

#### **Bevezető rész**

##### **I. Fejezet Általános rendelkezések**

1. A rendelet hatálya
2. Értelmező rendelkezések
3. A tulajdonosi jogok és kötelezettségek  
gyakorlásának átruházása

##### **II. Fejezet A lakások bérbeadása**

4. A bérbeadás jogcímei
5. A jogcímekre vonatkozó közös szabályok
6. Az egyes jogcímekre vonatkozó különös szabályok
  - Pályázat útján történő bérbeadás
  - Névjegyzék alapján történő bérbeadás
  - Egyedi méltányossági döntések
    - Lakhatási krízishelyzet
    - Volt bérlő jogcím nélküli használó
  - Bérbeadás bérlőkijelölési és bérlő-  
kiválasztási jog alapján
  - Bérbeadás elhelyezési vagy bérbeadási  
kötelezettség alapján
  - Bérbeadás lakásgazdálkodási feladatok  
keretében
  - Bérbeadás közérdekű feladatok  
megvalósítása keretében
  - Bérbeadás lakáscsere alapján
  - Másik lakás biztosítása méltányossági  
szempontok alapján
  - Nyugdíjasházi lakások bérbeadása
  - Szolgálati lakás

Bérbeadás bérletársak részére  
stb.

### **III. Fejezet A felek jogai és kötelezettségei**

7. A bérbeadás időtartama

8. A lakás használata

Bentlakás előírása és távollét bejelentése

Rendeltetésszerű használat, házirend

Bérbeadói ellenőrzés szabályai

9. Bérbeadói hozzájárulás

Befogadás

Albérletbe adás

10. Karbantartási és felújítási feladatok

### **IV. fejezet A lakbér és a külön szolgáltatások díja**

11. A lakbér mértéke

12. Növelő-csökkentő tényezők

13. A lakbér és a külön szolgáltatási díjak módosítása

14. A lakbér mértékének felülvizsgálata

### **V. Fejezet A bérleti jogviszony megszűnése**

15. A lakásbérleti szerződés megszüntetése közös megegyezéssel

16. A lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondására okot adó körülmények

17. A lakáshasználati díj

### **VI. Fejezet Díjhátralékok kezelése**

18. Részletfizetési kedvezmény

19. Adósságkezelési program

### **VII. Fejezet Adatvédelmi szabályok**

### **VIII. Fejezet Záró rendelkezések**