

Károly & Villanyi Tibor

2007. 10. 09.



Dr. Gyóza  
jegyző

2007 OKT 09

**KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL  
HIVATALVEZETŐ**

1056 Budapest, Váci utca 62-64. e-mail: [ehatosag@bfkh.bm.hu](mailto:ehatosag@bfkh.bm.hu)  
Internet: [www.bfkh.hu](http://www.bfkh.hu) ☎: 1364 Budapest, Pf. 234. ☎: 235-1700

Szám: 02-1078/2007.  
Üi.: dr. Tóth László  
Tel.: 235-1743  
E-mail: [tothl@bfkh.hu](mailto:tothl@bfkh.hu)

Tárgy: Törvényességi észrevétel kísérelővel  
Hiv. szám: -  
Melléklet: 1 pld. észrevétel

**Hunvald György**  
**Polgármester**  
**Budapest Főváros**  
**VII. kerület Erzsébetváros**  
**Önkormányzat**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Mellékelten megküldöm a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének 23/2006. (VI.15.) rendeletére intézett törvényességi észrevételem egy példányát.

Kérem szíves közreműködését az észrevételnek a képviselő-testülethez való eljuttatásában, továbbá, hogy az abban foglaltakat a képviselő-testület legkésőbb

**30 napon belül**

napirendjére tűzze.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (Ötv.) 99. § (1) bekezdése alapján a döntésről – annak meghozatalától számított **5 napon belül** – várom szíves értesítését.

Ezúton szeretném továbbá Polgármester Urat tájékoztatni arról, hogy a munkájuk során jelentkező problémák megoldásához – az Ötv. 98. § (2) bekezdés g) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a hivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2007. október „3 ”

Tisztelettel:



**Dr. Forgács Imre**



## KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL HIVATALVEZETŐ

1056 Budapest, Váci utca 62-64. e-mail: [ehatosag@bfkh.bm.hu](mailto:ehatosag@bfkh.bm.hu)  
Internet: [www.bfkh.hu](http://www.bfkh.hu) ☒: 1364 Budapest, Pf. 234. ☎: 235-1700

Szám: 02-1078/2007.  
Üi.: dr. Tóth László

Tel.: 235-1743  
E-mail: [tothl@bfkh.hu](mailto:tothl@bfkh.hu)

Tárgy: Törvényességi észrevétel Budapest Főváros VII.  
kerület Erzsébetváros Önkormányzat képviselő-  
testülete 23/2006. (VI.15.) számú rendeletére

Hiv. szám: -  
Melléklet: -

### Budapest VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testülete

#### Budapest

#### Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 98. § (2) bekezdésében biztosított törvényességi ellenőrzési jogkörben a nemzeti és etnikai kisebbségi jogok országgyűlési biztosa megkeresésére vizsgáltam Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzat Képviselő-testületének a tulajdonában lévő lakások bérletéről és bérbeadásának feltételeiről szóló 23/2006. (VI.15.) számú rendelete (a továbbiakban Ör.) törvényességét, amelynek eredményeként az alábbi

#### *törvényességi észrevételt*

teszem.

Az Ör. 11. § (1) bekezdése értelmében pályázat útján lehet a lakást bérbe adni annak, aki:

- a) e rendelet 4. § (1) bekezdésében foglaltak szerint szociális alapon történő bérbeadásra jogosult, és
- b) a pályázat benyújtására megállapított hatánapig a 18. életévét betöltötte,
- c) a jelenleg használt lakásának (lakrészének) nagysága - családját (együttlakó, illetve együttköltöző hozzátartozóit) is figyelembe véve - nem éri el a méltányolható lakásigényének felső határát (2. sz. függelék);
- d) vállalja, hogy a meghirdetett lakást egy éven belül rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi a pályázati kiírás szerint.

Az Ör. 12. § (6) bekezdése kimondja, hogy a nyertes pályázóval az erről szóló értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül a lakás rendeltetésszerű állapotának kialakítására pályázati feltételként megszabott időtartamra határozott idejű bérleti szerződést kell kötni. A szerződés megkötésének feltétele, hogy a pályázat nyertese a határozott idejű bérleti szerződés feltételeinek nem teljesítése esetére közjegyzői okiratban vállalja a kiürítési kötelezettségét.

Álláspontom szerint az országgyűlési biztos vizsgálata helyesen állapította meg, hogy az Ör. nem volt figyelemmel a bérbeadó és a bérlő között a lakás felújításával kapcsolatban esetlegesen felmerülő jogviták kialakulására. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban. Lakástv.) 24. § (1) b) pontja szerint bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

Ha a bérlő a szerződésben vagy a jogszabályban előírt lényeges kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó a kötelezettség teljesítésére - az elvégzendő munka természetétől függően - írásban megfelelő határidőt köteles biztosítani. Nem teljesítés esetén a bérbeadó a határidőt követő tizenöt napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás a teljesítésre megszabott határnapot követő hónapra szólhat, de a felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.

A Lakástv. felmondásra vonatkozó szabályaitól nem lehet eltérni. A Lakástv. - eltekintve a 26. § (1) bekezdésétől - nem tesz különbséget a határozott és határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződés között, és a felmondás - kivéve a Lakástv. 24. § (1) bekezdésének e) pontját - csakis szerződésszegő magatartás miatt engedi meg. A lakás - és helyiségbérlet esetén csak olyan okok miatt van rendes felmondásnak helye, amelyek más szerződések esetében rendkívüli, illetve azonnali felmondásra adnak alapot.

A Lakástv. szabályozási rendszere arra épül, hogy önkormányzati lakásból csak akkor költöztethetők ki a volt bérlők, ha bérleti jogviszonyuk egyértelműen megszűnt. Az Ör. nincs összhangban a Lakástv. rendelkezéseivel, mert lehetővé teszi, hogy közjegyzői okirat alapján már akkor kiüríthető legyen a lakás, amikor még jogvita folyik arról, hogy jogszerű volt-e a felmondás, érvényesen szűnt-e meg a bérleti jogviszony.

Sérti az Ör. a közjegyzőkről szóló 1991. évi XLI. törvény 121. § rendelkezéseit is, mivel a bérlőt olyan nyilatkozat megtételére kötelezi, amely aggályosnak tekinthető, hiszen a törvény szerint a közjegyzői okirat elkészítésénél aggályos körülménynek kell tekinteni különösen, ha a fél a közjegyzői okiratba olyan rendelkezés felvételét kéri, amely jogvita keletkezéséhez vezethet.

Az Ör. 28. § (1) bekezdése szerint a Gyermekjóléti Központ és a Szociális Bizottság javaslata alapján a Gazdasági Bizottság egyedi döntésével -szociális alapon, határozott időre- egy szobás lakás adható bérbe azon családok részére, akik

- a) lakhatásukat átmenetileg elvesztették, és
- b)gyermeket nevelnek, valamint
- c)vállalják olyan egyedi megállapodás megkötését a Gyermekjóléti Központtal, melynek legfőbb célja a család lakhatásának - ideiglenes elhelyezését követő – végleges megoldása.

Az Ör. 28. § (2) b) pontja értelmében a jogosult köteles a határozott idő lejártára vonatkozóan a kiürítési kötelezettségét közjegyzői okiratban vállalni.

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 183/A. § (1) bekezdése alapján a bérbeadó a határozott időre kötött lakás és más - nem lakás céljára szolgáló - helyiségbérleti szerződés esetén a meghatározott idő lejártát követő 60 napon belül kérheti, hogy a bíróság nemperes eljárásban hozott végzéssel elrendelje a lakás kiürítését, ha a kérelem benyújtásával egyidejűleg igazolja, hogy a bérleti szerződésben meghatározott idő eltelt.

Tekintettel arra, hogy a jogalkotó meghatározta azokat a törvényi rendelkezéseket, amelyek keretei között a bérbeadó önkormányzatok peren kívül érvényesíthetik az önkormányzati tulajdonú bérlakás kiürítésére vonatkozó igényüket, az Ör. egyéb peren kívüli eljárás szabályait nem határozhatja meg, mivel ezzel sérti a jogbiztonság alkotmányos alapelvét.

Előbbieken részletezett indokaim alapján az Ötv. 99. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva felhívom a T. Képviselő-testületet, hogy a jogsértő rendelet megtárgyalását

### 30 napon belül

tűzze napirendjére, és a jogszabálysértést szüntesse meg.

Felhívom továbbá a T. Képviselő-testületet, hogy az állampolgári jogok országgyűlési biztosáról szóló 1993. évi LIX. törvény 21. § (2) bekezdésében és a 25. §-ban foglalt határidők betartására vonatkozóan a jövőben fokozott figyelemmel járjon el. Kérem, hogy az Ötv. 99. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tett intézkedésről vagy egyet nem értésükről külön levélben is tájékoztatni szíveskedjenek.

Budapest, 2007. október „13”

Tisztelettel:



  
**Dr. Forgács Imre**