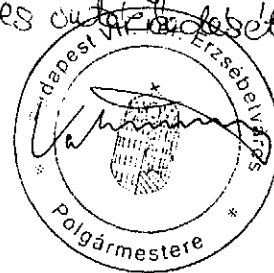




BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐIGAZGATÓ

jegyzőc dr. Péter!
Tisztelettel megköszönöm a
kezeléssel és a
ügyben.
Köszönettel,
2012 AUG 15.



Ügyiratszám: V-B-004/00882-1/2012.
Ügyintéző: dr. Gönczi Krisztina
Telefon: 235-1747
E-mail: gonczi.krisztina@bfkh.hu

Tárgy: Törvényességi felhívás

Melléklet: 1 db.
Hiv. szám: -

T. Nővér!
Minden 2-3 napig.
2 h. 08. 16.

Vattamány Zsolt
Polgármester Úr részére

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Budapest

Tisztelt Polgármester Úr!

(1 pl. + másolatok a
bírói jegyzőkönyv
átadására)

Mellékelten megküldöm a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Képviselő-testületéhez intézett **törvényességi felhívásom** egy példányát.

Kérem szíves közreműködését a felhívásnak a testülethez történő eljuttatásában, továbbá, hogy az
abban foglaltakat a testület a kézhezvételtől számított

60 napon belül

napirendjére tűzze és tárgyalja meg.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: MhÖtv.)
134. § (1) bekezdése alapján várom a döntésről – annak meghozatalától számított, a **kormányhivatalhoz
10 napon belül megérkező** – szíves tájékoztatását.

Ezúton szeretném Polgármester Urat tájékoztatni arról, hogy a munkájuk során jelentkező problémák
megoldásához – az MhÖtv. 132. § (1) bekezdés k) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a
kormányhivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2012. augusztus „09”

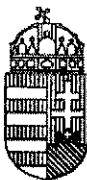
Tisztelettel:

Dr. Pesti Imre

Kormány megbízott felhatalmazásával:



Pálch Etelka
m.b. főigazgató



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA

FŐIGAZGATÓ

Ügyiratszám: V-B-004/00882-1/2012.
Ügyintéző: dr. Gönczi Krisztina

Tárgy: Törvényességi felhívás az Önkormányzat
tulajdonában álló lakások és nem lakás
céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásáról szóló 12/2012. (III. 26.)
önkormányzati rendelethez

Telefon: 235-1747
E-mail: gonczi.krisztina@bfkh.hu

Melléklet: -
Hiv. szám: -

Budapest Főváros VII. kerület
Erzsébetváros Önkormányzata
Képviselő-testülete

Budapest

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: MhÖtv.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörben eljárva vizsgáltam Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata Képviselő-testületének **az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III. 26.) önkormányzati rendeletét** (továbbiakban: Ör.) és az alábbi

törvényességi felhívást

teszem.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályozási módszerére az jellemző - mint ahogy ezt az Alkotmánybíróság 55/2002. (XI. 28.) számú határozatában elvi értelemben kimondta -, hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatoknak, hanem konkrétan meghatározza azokat a szabályozási tárgyköröket, amelyekre nézve az önkormányzat rendelkezhet.

Ezen álláspontot támasztja alá a tárgykörhöz kapcsolódó kiterjedt Alkotmánybírósági gyakorlat, illetve a Kúria Önkormányzati Tanácsa (a továbbiakban: Kúria) által hozott határozatok is.

A Kúria a Köf.5008/2012/8. számú határozatában rámutatott, hogy „*az Ltv. felhatalmazása alapján - a törvény keretei között - alkothatnak rendeletet az önkormányzatok*”.

Mindezek alapján a következő észrevételeket teszem az Ör. egyes rendelkezései kapcsán:

1.) Az Ör. 19/A. § (2) bekezdés b) pontja értelmében bérleti szerződés csak akkor köthető, ha a jogosult bemutatja azon közjegyzői okiratot, amelyben vállalja a lakás kiürítését.

Az Ör. fenti pontja szerződés megkötésének feltételévé teszi, hogy a majdani bérlő közjegyzői okiratban a lakás elhagyására vállaljon kötelezettséget.

Mint ahogy az Alkotmánybíróság a 90/2009. (IX. 24.) számú határozatában is kifejtette, az Ltv. nem támaszt ilyen követelményt a leendő bérlővel szemben. Ennek következtében a helyi önkormányzat nem is jogosult arra, hogy – az Ltv. 3. § (1) bekezdésében szereplő felhatalmazástól eltérően – az Ltv.-ben nem szereplő követelmény teljesítéséhez kösse a lakásbérleti szerződés megkötését, vagyis közjegyzői okiratban lakás elhagyási kötelezettség vállalására kényszerítse a bérlőt.

2.) Az Ör. 42. § (2) és (3) bekezdései a lakáscseréhez történő hozzájárulás szabályait tartalmazzák.

Az Ltv. rendelkezései szerint bérbeadói hozzájárulás szükséges a lakásba való befogadáshoz, tartási szerződés megkötéséhez, albérletbe adáshoz és lakáscseréhez.

Az Ltv. eltérő szabályok alkotására csak a befogadás és az albérletbe adás esetén ad felhatalmazást az alábbiak szerint:

Az Ltv. 21. § (6) bekezdése értelmében *„önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”*

Az Ltv. 33. § (3) bekezdése, amely az albérletbe adás szabályait rögzíti, kimondja, hogy *„önkormányzati lakás esetén a bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”*

Ugyanakkor a tartási, valamint a lakáscsere szerződés megkötéséhez az Ltv. nem ad felhatalmazást az önkormányzatnak eltérő szabályok megalkotására.

Az Ltv. 29. §-ának és az Ör. fenti rendelkezéseinek összevetéséből tehát kitűnik, hogy az Ör. a bérbeadói hozzájárulás újabb, szigorúbb, az Ltv.-ben nem említett feltételeit állapította meg. **Az Ltv. nem hatalmazza fel az önkormányzatot arra, hogy a bérbeadói hozzájárulás további feltételeit meghatározza és ezáltal a lakáscsere megkötéséhez való jogot az Ltv. sérelmével korlátozza.** Ezen álláspontot az Alkotmánybíróság 63/1995. (X. 27.) számú, illetve a 42/2001. (X. 30.) számú határozatai is megerősítik.

3.) Az Ör. 51. § (1) bekezdése a bérleti szerződés felmondásának eseteit határozza meg.

Az Ltv. 24. § (1) bekezdése szerint: *„A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha*

- a) a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;*
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;*
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;*
- d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;*
- e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.”***

Az Ör. az Ltv. rendelkezéseit egyrészt hiányosan veszi át, másrészt bővíti azokat. Az Ör. a törvényi szabályozáshoz képest nem állapíthatja meg szűkebben, illetve bővebben a bérleti szerződés felmondásának eseteit.

Mindezen túl az Ör. 51. § (1) bekezdése jogsértő, mivel a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. § harmadik mondata értelmében *„a jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.”*

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 16. § (2) bekezdése szerint a magasabb szintű jogszabályra hivatkozás alkalmazásával lehet utalni, ha a jogalkalmazás megkönnyítése, vagy az önkormányzati rendelet megfogalmazása ezt megköveteli.

A fentiek alapján tehát helyi rendeletben nem lehetnek magasabb szintű jogszabályban szereplő előírások. Szó szerinti vagy tartalmi idézés helyett – amennyiben szükséges – hivatkozást kell alkalmazni.

4.) Az Ör. 63. §-a a helyiségbérleti díj mértékére tartalmaz előírásokat. Az Ör. 63. § (1) bekezdésében rögzítésre került az a minimum érték, amelyen a bérleti szerződés megköthető.

Az Ltv. 36. § (2) bekezdése szerint: *„Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.”*

A Ltv. 38. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

„A felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

Ha a felek a helyiségbér mértékében nem tudnak megegyezni, a helyiségbérleti szerződés nem jön létre. A helyiségbér mértékét - a helyiségbérlet keletkezésekor - a bíróság sem állapíthatja meg. A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 205. § (2) bekezdése értelmében ugyanis a szerződés létrejöttéhez a feleknek a lényeges, valamint a bármelyikük által lényegesnek minősített kérdésekben való megállapodása szükséges. A bérlő által fizetendő helyiségbér mértéke olyan lényeges kérdés, amelyben a feleknek meg kell állapodniuk. Ellenkező esetben helyiségbérleti szerződés létrejöttéről nem lehet szó.

A törvény egyértelművé teszi, hogy az önkormányzati helyiségbér mértékét a helyi rendeletben szabályozni nem lehet, mert a helyiségbér összegében önkormányzati tulajdonnál is a felek szabad megállapodása az irányadó.

Ugyanakkor a közvagyonnal való gondos gazdálkodás követelménye alapján méltányolható az Ör. 63. §-ban megjelenő szabályozási igény, amelyet jogszerűen a képviselő-testületi határozattal elfogadásra kerülő vagyongazdálkodási irányelvek között lehetne rögzíteni.

5.) Az Ör. jogsértő módon nem határozza meg a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait.

Az Ltv. 34. § (3) bekezdése szerint: *„A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.”*

E szabályozási kötelezettségtől nem tekinthet el az önkormányzat.

Az MhÖtv. 134. § (1) bekezdésében biztosított jogkörben eljárva felhívom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jogsértést

60 napon belül

szüntesse meg.

Kérem, hogy az MhÖtv. 134. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tett intézkedésről, vagy egyet nem értésükről a kormányhivatalt a döntés meghozatalától számított – a határidő fokozott betartására tekintettel – 10 napon belül a kormányhivatalhoz megérkező külön levélben is tájékoztatni szíveskedjenek.

A fentiekén túl a következőkre szeretném felhívni a Tisztelt Képviselő-testület figyelmét.

- Az Ör. 28. § (4) bekezdése szerint a bérlő **köteles a lakásból kijelentkezni.**

A polgárok személyi adatainak és lakcímének nyilvántartásáról szóló (a továbbiakban: Pnytv.) 1992. évi LXVI. törvény 26. § (1) bekezdése értelmében „A Magyarország területén élő, e törvény hatálya alá tartozó polgár [4. § (1) bekezdés] köteles beköltözés vagy kiköltözés után három munkanapon belül lakóhelyének, illetve tartózkodási helyének címét a települési önkormányzat jegyzőjének nyilvántartásba vétel céljából bejelenteni (a továbbiakban együtt: lakcímbejelentés).”

A Pnytv. 26. § (4) bekezdésének első mondata értelmében „A lakcímbejelentés ténye önmagában a lakás használatához fűződő, valamint egyéb vagyoni jogot nem keletkeztet, és nem szünteti meg.”

A lakcím bejelentése és nyilvántartása közigazgatási hatáskörbe tartozó kérdés, amely törvényi szinten rendezett. A lakáshasználat jogi tényéhez a polgári jog fűz jogkövetkezményeket, a joghatások akkor is fennállnak, ha a lakcímbejelentése valamilyen oknál fogva nem történik meg. Ezt támasztják alá a törvény fent hivatkozott passzusai is. Mindezekből következően a lakcímbejelentés szabályaira vonatkozó előírásokat, így a lakásból történő kijelentkezésre kötelezést is a Pnytv. határozza meg, tehát e tekintetben nincsen mód önkormányzati rendeletalkotásra.

- Az Ör. 33. § (5) bekezdésében nyilvánvaló elírás miatt szereplő „(5) bekezdésben” részt javítani szükséges (4) bekezdésre.

- Indokoltnak tartanám, ha az Ör. 70. §-ában szereplő adatkezelési szabályok pontosításra kerülnének. Valamennyi pályázó esetében a személyes adatok kezelésére csak az érintett hozzájárulásával, a törvényben foglaltak betartásával kerülhet sor.

- Végezetül tekintettel arra, hogy az Ör. értelmében érvényes lakáspályázatot beadni csak az erre a célra rendszeresített nyomtatványon lehet, indokolt lenne ezt a nyomtatványt az Ör. mellékleteként feltüntetni.

Budapest, 2012. augusztus „09 ”

Tisztelettel:

Dr. Pesti Imre
Kormány megbízott felhatalmazásával




Palich Etelka
mb. főigazgató