



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3197, Fax.: 231-3199
jegyzo@ujpest.hu
Hivatall ügyfélszolgálat elérhetőség:
IVKERPMH, KRID: 701127129

JEGYZŐJE

ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025-06-25

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: Tájékoztatás Budapest Főváros Kormányhivatalának szakmai segítségnyújtása tartalmáról és javaslat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletek módosítására

Képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. október 26.

Előterjesztő: dr. Moldván Tünde jegyző
Előterjesztést készítette: dr. Gácsi Anett Erzsébet aljegyző
Előterjesztés egyeztetve: Simondán Bence kabinetvezető
dr. Szentés Kinga Szociális Főosztály főosztályvezető
Juhász András, Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Madarász Zsuzsanna, Lakásügyi Osztály osztályvezető
Hock Zoltán, UV Zrt. vezérigazgató

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelen előterjesztés a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó tárgyú önkormányzati rendeletek módosítása címmel

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.1.),

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.2.),

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.3),

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.4)

módosítására tesz javaslatot a következő indokok alapján.

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) a Miniszterelnökség által kiadott, fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkaterve I. pontjában meghatározott szempontok szerint – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében – céll ellenőrzés keretében vizsgálta a helyi önkormányzatok tulajdonát képező lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint azok elidegenítésére vonatkozó rendeleteket.

A Kormányhivatal a normakontroll során szerzett tapasztalatokról az Möt. 133. § (3) bekezdése alapján BP/2800/00381-1/2023. iktatószámom szakmai segítségnyújtást bocsátott ki (5. számú melléklet).

A Kormányhivatal tájékoztatása alapján a vizsgálat elsődleges szempontját az képezte, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) eleget tett-e jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl a törvényben biztosított jogkörén, illetve a vonatkozó rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg.

E ponton szükséges kiemelnünk, hogy a **Kormányhivatal vizsgálata az Önkormányzat több évvel, sőt évtizeddel és évtizedekkel korábbi jogalkotását (beleértve az 1994., 2004. és 2011. években alkotott alaprendeleteket és azok módosításait) érintette**, amelyekkel kapcsolatos észrevételeit jelezte a szakmai segítségnyújtásban.

A rendeletek (Ör.1., Ör.2., Ör.3. Ör.4.) felülvizsgálatát (beleértve a Nemzeti Jogszabálytárban való publikálást), a szakmai segítségnyújtásban megjelenő jogtechnikai pontosításokat elvégeztük, amelyet a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt rendelet-tervezet tartalmaz.

A szakmai segítségnyújtásban megfogalmazott 2 tartalmi módosító javaslatot

(1. „Az Ör.1. nem is tartalmazza az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeknek és a bennük lévő lakásoknak, valamint az állami tulajdonú lakóépületeknek és a bennük lévő lakásoknak az elidegenítéséből származó, Önkormányzathoz befolyó bevételek felhasználásának részletes szabályait” – szakmai segítségnyújtás 2. oldal utolsó bekezdés;

2. Az Ör.3. nem szabályozza a víz- és csatornadíj áthárításra vonatkozó éves normát azon lakások esetében, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető - szakmai segítségnyújtás 4. oldal 3. bekezdés.)
megvizsgálva, a megfelelő szakmai előkészítést követően indokolt az Ör.1. és Ör.3. módosítása.

Jelen előterjesztéshez csatolt rendelet-tervezetet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése, valamint a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelete 54. § (1) bekezdése alapján **társadalmi egyeztetésre kell bocsátani a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezet részére véleményeztetés céljából.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17-17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a rendelettervezet előzetes **hatásvizsgálatát**, amely a rendelettervezet mellé csatolásra kerül.

A rendelet-tervezet elfogadásához a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50. §-a alapján **minősített többség** szükséges, a határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi határozati javaslatot, valamint a jelen előterjesztés 1-3. számú mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel az annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen támogatni és elfogadni.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2023. (...) határozata Budapest Főváros Kormányhivatalának szakmai segítségnyújtása tartalmának tudomásul vételéről

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete Budapest Főváros Kormányhivatalának a lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos BP/2800/00381-1/2023. számú szakmai segítségnyújtásában foglaltakkal kapcsolatban úgy dönt, hogy

1. a szakmai segítségnyújtásban foglaltakat tudomásul veszi;
2. egyetért azzal, hogy a szakmai segítségnyújtás tartalmi módosító javaslatait tartalmazó rendelet-tervezetet – a megfelelő szakmai előkészítést követően – tárgyalja a Képviselő-testület;
3. felkéri a Polgármester, hogy a 2. pont szerinti előterjesztést a soron következő rendes képviselő-testületi ülésre terjessze elő.

Felelős: Polgármester

Határidő:

1-2. pont esetében: azonnal

3. pont esetében: soron következő képviselő-testületi ülés

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletek módosításáról szóló rendelet-tervezetet elfogadja, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2023. október 20.



dr. Moldván Tünde
jegyző

Melléletek:

1. számú melléklet: Rendelet-tervezet
2. számú melléklet: Általános indokolás
3. számú melléklet: Részletes indokolás
4. számú melléklet: Előzetes hatásvizsgálat
5. számú melléklet: BP/2800/00381-1/2023. számú szakmai segítségnyújtás

D. G. A. T. Tünde

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének**.../2023. (....) önkormányzati rendelete****a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletek módosításáról****(T E R V E Z E T)**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva;

a 2. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva;

a 3. alcím tekintetében 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében és 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva;

a 4. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet módosítása

1. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet [a továbbiakban: 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet] bevezető része helyébe a következő bevezető rész lép:

„Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

2. §

Hatályát veszti a 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdése és a 8. §-a.

2. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet módosítása

3. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő bevezető rész lép:

„Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében és 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

3. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

4. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő bevezető rész lép:

„Budapest Főváros IV. kerület Újpest 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, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében és 68. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

4. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása

5. §

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő bevezető rész lép:

„Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

5. Záró rendelkezések

6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

dr. Moldván Tünde
jegyző

Déri Tibor
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2023.
..... napján.

dr. Moldván Tünde
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A rendelet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó tárgyú önkormányzati rendeleteknek, így

– a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelete,

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete,

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete,

– Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben meghatározott jogalkotásra vonatkozó alapvető követelményeknek, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt jogtechnikai előírásoknak való korrekcióját tartalmazza.

RÉSZLETES INDOKOLÁS**1-5. §-hoz**

Jelen szakaszok módosítják az érintett önkormányzati rendeletek bevezető részeit annak érdekében, hogy azokban teljes körűen feltüntetésre kerüljenek a jogalkotás érvényességéhez szükséges kellek. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítését szabályozó önkormányzati rendelet esetében továbbá hatályon kívül helyezésre tesz javaslatot az önkormányzati lakások elidegenítése során előírt jelzálogjoggal kapcsolatban, mivel annak jogszabályi szabályozása nem önkormányzati feladat, az a felek között létrejövő szerződésekben teljes körűen rendezhető.

6. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz.

Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény rendelkezései értelmében a jogszabály-tervezet várható következményeiről tájékoztatni kell a képviselő-testületet.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelet-tervezet elfogadásának társadalmi hatása, hogy a módosítással érintett önkormányzati rendeletek a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvényben meghatározott jogalkotásra vonatkozó alapvető követelményeknek, valamint a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben foglalt jogtechnikai előírásoknak a módosítást követően megfelelnek, ezáltal az érintett önkormányzati rendeletek tartalmával kapcsolatban megvalósul a normavilágosság elve.

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs gazdasági és költségvetési hatása.

Környezeti és egészségi következményei

A rendelet-tervezet elfogadásának nincs környezeti és egészségi következménye.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelet-tervezet elfogadása esetén az adminisztratív terhek nem nőnek.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet-tervezet megalkotása szükségyszerű, elmaradása esetén Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazásával élhet.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nincsenek.



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FŐISPÁN

5. sz. MELLÉKLET

Dr. Moldván Tünde jegyző asszony
részére

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata

Iktatószám: BP/2800/00381-1/2023
Ügyintéző: dr. Mónus Edit
Telefonszám: 328-58-66
E-mail: monus.edit@bfkh.gov.hu
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás a lakások és helyiségek bérletét és elidegenítését szabályozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatban

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

Tisztelt Jegyző Asszony!

Budapest Főváros Kormányhivatala a Miniszterelnökség által kiadott, fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkaterve I. pontjában meghatározott szempontok szerint – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében – céllenőrzés keretében vizsgálta a helyi önkormányzatok tulajdonát képező lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint azok elidegenítésére vonatkozó rendeleteket.

A vizsgálat elsődleges szempontját az képezte, hogy az önkormányzat eleget tett-e jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl a törvényben biztosított jogkörén, illetve a vonatkozó rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg.

A felülvizsgálat Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának alábbi, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) kapott felhatalmazás alapján alkotott rendeleteit érintette:

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 7/1994. (V. 4.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.1.),
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.2.),

jogalkalmazói

- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.3),
- Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és bérbeadásának szabályairól szóló 26/2004. (X. 7.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.4).

E normakontroll során szerzett tapasztalatokról, az észlelt formai és tartalmi hiányosságokról – az Möt. 133.§ (3) bekezdésében foglalt szakmai segítségnyújtási jogkörben eljárva – az alábbiak szerint tájékoztatom.

1. Az önkormányzati rendeletek bevezető részével kapcsolatos észrevételek

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) 52. § (2) bekezdés a) pontja alapján a jogszabály bevezető részében fel kell sorolni a jogszabály megalkotásához szükséges érvényességi kellékeket: ennek megfelelően rögzíteni szükséges tehát a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezést, majd ezt követően meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi előírást, amely alapján a jogszabályt kiadják. Ezek a rendelet megalkotásának érvényességi kellékei, ezért lényeges, hogy a jogalkotói hatáskör és feladatkör feltüntetésére szabályosan kerüljön sor.

A JsZR. 52. § (1) bekezdés b) pontja írja elő, hogy a rendelet bevezető részének kötelező tartalma a jogalkotás aktusára utaló kifejezés. A JsZR. 1. mellékletének 7.5.1.4. pontja szerint a jogalkotás aktusára utaló kifejezés az önkormányzati rendelet bevezető részében: „a következőket rendeli el”. A JsZR. szabályai kötelezően alkalmazandóak, ettől eltérő kifejezés alkalmazása nem megengedett.

A JsZR. 54. § (1) bekezdése alapján a nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotott rendeletek bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a rendelet egyes rendelkezéseinek megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják. A felhatalmazást adó jogszabály megjelölése, a JsZR. 54. § (3) bekezdése alapján, nem hivatkozhat a felhatalmazást adó jogszabályt módosító jogszabályokra és a módosítás tényére.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa több döntésében, így a Köf. 5031/2013/3 és a Köf. 5023/2016/3 határozatában is rámutatott, hogy a felhatalmazó rendelkezések önkormányzati rendelet bevezetőjében való pontos megjelölése az önkormányzati rendeletalkotás fontos garanciája, mert ez alapján lehet eldönteni, hogy az adott rendelet igazodik-e a felhatalmazó jogszabály által elérendő célhoz, tárgyhoz és keretekhez.

A felhatalmazást követően, a JsZR. 55. § (1) és (5) bekezdése alapján, rögzíteni kell azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést - az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését - amely alapján a rendeletet kiadják.

A felülvizsgálat az Ör.1., az Ör.2. és Ör.4. esetében a bevezető részre vonatkozó jogszabályi előírások nem megfelelő alkalmazását tárta fel.

a) A még a JsZR. hatályba lépését megelőzően megalkotott Ör.1. az Ltv-re, mint felhatalmazó jogszabályra hivatkozáskor annak két törvény - az 1993. évi CXIII. törvény és az 1994. évi XVII. törvény - általi módosítására is utal, ezáltal a JsZR. 54. § (3) bekezdése tiltó szabályába ütközik.

Az Ör.1. nincs figyelemmel a 2007. június 27. napjától hatályba lépett, az Ltv. 62. § (3) bekezdésben található felhatalmazó jogszabályhelyre, így nem is tartalmazza az állam tulajdonából az Újpesti Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeknek és a bennük lévő lakásoknak, valamint az állami

tulajdonú lakóépületeknek és a bennük lévő lakásoknak az elidegenítéséből származó, 1994. március 31. napját követően Újpest Önkormányzatához befolyó bevételek felhasználásának részletes szabályait.

Az Ör.1. egyáltalán nem tartalmaz feladatkör megjelölést, ami sérti a Jszt. 55. § (1) és (5) bekezdését.

Az Ör. 1. bevezető részének szövegezése nincs összhangban a Jszt. 1. melléklete 7.4.3. pontjában foglaltakkal, hiszen a „következő rendeletet alkotja” kifejezést használja a „követezőket rendeli el” helyett.

b) Az Ör.2. felhatalmazó rendelkezésként az Ltv. 2. számú mellékletét jelöli meg, amely az Ltv-ben szétszórtan elhelyezkedő felhatalmazó rendelkezések gyűjteményeként értelmezhető. Az Ör.2. bevezető részében tehát nem mellőzhető az Ltv-ben található valamennyi felhatalmazást adó jogszabályhely tételesen történő feltüntetése, figyelemmel a Jszt. 54. § (1) bekezdésében foglaltakra is.

c) A szintén a Jszt. hatályba lépését megelőzően megalkotott Ör.4. felhatalmazó rendelkezésként hivatkozik a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 16. § (1) bekezdésére, noha e jogszabályhely 2013. január 1. napjától, maga az Ötv. pedig 2014. október 12. napjától hatálytalan. Emellett felhatalmazó jogszabályhelyként kizárólag az Ltv. 36. § (2) bekezdését határozza meg elmulasztva az Ltv. 42. § (2) bekezdése, mint szintén felhatalmazó jogszabályhely rögzítését.

Az Ör.4. bevezető része feladatkör meghatározást, a Jszt. 55. § (1) és (5) bekezdésébe ütköző módon, egyáltalán nem tartalmaz.

Az Ör.4. bevezető részének szövegezése sincs továbbá szinkronban a Jszt. 1. melléklete 7.4.3. pontjában foglaltakkal, hiszen a „következő rendeletet alkotja” kifejezést használja a „követezőket rendeli el” helyett.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletek bevezető része módosítható, ezért javasolt az érintett rendeletek bevezető részeinek az ismertetett szempontok szerinti felülvizsgálata és a jelenleg hatályos jogszabályi előírásokhoz igazított módosítása.

2. A jogalkotásra felhatalmazás kimerítése

A Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (2) bekezdése szerint a helyi önkormányzat feladatkörében eljárva törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére (eredeti jogalkotási hatáskörben), illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján (származékos jogalkotási hatáskörben) alkothat önkormányzati rendeletet. A vizsgált önkormányzati rendeleteket Újpest Önkormányzata származékos jogalkotási hatáskörében eljárva, az Ltv. felhatalmazása alapján alkotta meg.

A felhatalmazás jogosultja – a Jat. 5. § (8) bekezdése szerint – köteles a jogszabályt megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik.

Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete számára szabályozási autonómiájából fakadó jog, de egyben kötelezettség is tehát, hogy az Ltv-ben foglalt felhatalmazó rendelkezéseknek megfelelő normaalkotás körében eljárjon.

Figyelembe kell venni továbbá, hogy az Ltv-n kívül Újpest Önkormányzatára is vonatkozó jogalkotási előírást rögzít a víz- és csatornadíjak a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való

áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet is, a szolgáltató által nyilvántartásba vett és számlázás alapját képező vízórával nem rendelkező lakásbérlok jogainak megóvása érdekében. Megállapítható ugyanakkor, hogy Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete az alábbiakban nem tett eleget a rendeletben történő szabályozási kötelezettségének.

a) A jelen szakmai segítségnyújtás 1. a) pontjában kifejtettek szerint sem az Ör.1-ben, sem más önkormányzati rendeletben nem szabályozza Újpest Önkormányzata az érintett lakások és lakóépületek elidegenítéséből befolyó bevételek felhasználásának részleteit, ezáltal pedig nem tesz eleget az Ltv. 62.§ (3) bekezdésében foglalt felhatalmazásból következő normaalkotási kötelezettségének.

b) Az Ör.3. – az MT rendelet 2. § (2) bekezdése b) pontjában foglalt előírás ellenére – nem szabályozza a víz- és csatornadíj áthárításra vonatkozó éves normát azon lakások esetében, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető.

3. A felhatalmazáson túlterjeszkedés, illetve a felhatalmazás kereteinek figyelmen kívül hagyása a lakáseladások kötelmi biztosítékainak meghatározása során

Alaptörvény 32. cikk (3) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes, a Jat. 2. § (4) bekezdés a) és b) pontjai alapján az önkormányzati rendeleteknek meg kell felelniük az Alaptörvényből eredő tartalmi és formai követelményeknek és illeszkedniük kell a jogrendszer egységébe. A helyi önkormányzatok rendeleteikben a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályait az Ltv. keretei között alkothatják meg.

Az Ltv. 86. § (2) bekezdése kimondja, hogy „*a kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.*” Az önkormányzati rendeletalkotás során ezen előírásra figyelemmel kell eljárni: a helyi önkormányzat csak olyan tárgykörben és olyan keretek között alkothat rendeletet, amelynek szabályozására törvényben –az Ltv-ben – felhatalmazást kapott.

Ahogy arra az Alkotmánybíróság 64/1993. (XII.22.) AB határozatában is felhívta a figyelmet az Ltv. „*olyan törvény, amely mind az önkormányzatok lakástulajdoni, mind pedig rendeletalkotási szabadságának kerete, egyben korlátja is.*” Az Ltv. felhatalmazása nélkül a bérlo jogai és kötelezettségei vonatkozásában az Ltv-től eltérő szabályok meghatározására az önkormányzatok nem jogosultak [1232/B/1995. AB határozat].

Az Alkotmánybíróság rámutatott arra is, hogy „*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.*” [3/1999. (III. 24.) AB határozat].

A Kúria Önkormányzati Tanácsa legutóbb Köf.5020/2021/6. határozatában, a lakásbérleti szerződés közokiratba foglalásának rendeleti előírásával kapcsolatban leszögezte azt is, hogy: „*a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény ... valóban szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyron megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyronnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit, ugyanakkor nem ad felmentést az alól, hogy az önkormányzati jogalkotás az Alaptörvényben és a törvényekben meghatározott rend szerint történjék, nem ad felhatalmazást az önkormányzati lakásgazdálkodás keretében az Ltv. rendelkezéseitől való eltérésre*”

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek önkormányzati rendeleti szabályozását érintően a helyi önkormányzatok nagyobb szabadságot élveznek. Az Alkotmánybíróság 42/1996. (X. 9.) AB

határozatában kifejtette, hogy a piacgazdaság, a szerződéses szabadság és a szabad vállalkozás miatt „a korábban rendkívül kötött – és döntően kogens, tehát félre nem tehető szabályokon nyugvó – helyiséggazdálkodás kötöttségét az Lt. a szabályozás diszpozitivitása folytán feloldotta.”

Az Ltv. 54. §-ában az önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítését illetően meghatározza az elidegenítés kereteit. Az Ltv. 54. § (1) bekezdése a-e) pontjaiban felsorolja, hogy az elővásárlási joggal terhelt lakások értékesítésével kapcsolatban mely körülményeket kell és lehet önkormányzati rendeletben szabályozni. Az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit – az Ltv. 54. § (3) bekezdése alapján – szintén önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

Az előzőekben ismertetett szabályozás kereteinek értelmezése során a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5007/2012/6 számú határozatában rámutatott arra is, hogy az Ltv. „...felhatalmazó rendelkezései nem jogosítják az érintett önkormányzatot zálogjog jogszabályi alapítására. Az önkormányzat felhatalmazása a lakások és egyéb helyiségek elidegenítésekor a vételár meghatározására, a részletfizetés és egyéb kedvezmények megállapítására terjednek ki. Az eladás, avagy a vételár megfizetése módjának és feltételeinek megállapítására irányuló felhatalmazás [Lt. 54. § (3) bekezdés, 58. § (3) bekezdés] nem jelenti dologi jogi kötelmet eredményező biztosíték rendeleti előírására.” Tovább árnyalva a képet a Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5008/2012/8 számú határozatában a jelzálogjog alapítására vonatkozóan leszögezte, hogy „az önkormányzat, mint tulajdonos szerződésben rendelkezhet az adott tárgyban, azonban törvényi felhatalmazás nélkül közhatalmi jogosítványaival élve, rendeletben nem.”

Az Ör.1. 7. § (2) bekezdésének és 8. §-ának a lakás részletfizetés melletti értékesítése esetén a vételárhátralék vonatkozásában jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom kikötésével kapcsolatos szabályai tehát felhatalmazáson túlterjeszkedőnek tekintendők, és így az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdésébe, valamint a Jat. 2. § (4) bekezdés a) és b) pontjába ütköznek.

Nincs ugyanakkor akadálya annak, hogy Újpest Önkormányzata a lakások esetében ezen szerződéses biztosítékot magában az adásvételi szerződésben kösse ki.

4. Az Ör.1. Nemzeti Jogszabálytárban való publikálásának elmaradása

Az Ör.1., amely 2013. június 30. napja után többször is (2016. április 2-án, 2020. február 1-jén, 2021. február 1-jén és 2023. március 1-jén) módosult, nem került publikálásra a Nemzeti Jogszabálytárban, megsértve ezzel a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. § (3) bekezdésében és 4/A. § a) pontjában foglalt előírásokat.

Mindezekre tekintettel – a hivatkozott magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében – az Möt. 81. § (3) bekezdés e) pontjában biztosított jogköre alapján kérem a Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a Képviselő-testületet a Kormányhivatal fent részletezett szakmai álláspontjáról tájékoztatni, valamint a Jat. 22. §-ban szabályozott deregulációs kötelezettségének is eleget téve, a szóban forgó önkormányzati rendeleteket felülvizsgálni és az előzőekben jelzett, illetve az Ön által szükségesnek tartott további rendeletmódosítás előkészítéséről, valamint Ör.1. Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételéről gondoskodni szíveskedjék.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel:

**dr. Sára Botond
Attila**

Digitálisan aláírta: dr. Sára
Botond Attila
Dátum: 2023.09.18 12:12:54
+02'00'

dr. Sára Botond

