



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
KORMÁNYMEGBÍZOTT

Ügyiratszám: BP/1010/00423-6/2016
Ügyintéző: dr. Pencz Aliz
Telefon: 235-1758
E-mail: pencz.aliz.zsuzsanna@bfkh.gov.hu

Tárgy: Szakmai segítségnyújtás bérbeadási
hozzájárulás rendeleti szabályozásához
Melléklet: -
Hiv. szám: -

Dr. Bácskai János
Polgármester Úr részére

Budapest Főváros IX. kerület
Ferencváros Önkormányzata

Tisztelt Polgármester Úr!

Budapest Főváros Kormányhivatala – beadvány alapján – törvényességi felügyeleti eljárás keretében vizsgálta Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) számú rendeletének (a továbbiakban: Ör.) a lakásbérleti jogviszony folytatásához kapcsolódó, a tartási szerződéshez való bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályait.

Az eljárás során észlelt jogszabálysértésre figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdése alapján szakmai segítségnyújtás keretében az alábbi megállapításokat teszem.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadásával kapcsolatos részletszabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) tartalmazza.

Az Ltv. 22. § (3) bekezdése megjelöli a tartási szerződéshez történő tulajdonosi hozzájárulás megtagadásának okait, amely szerint két esetben kizárt a hozzájárulás megadása:

„22. § (3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadó megtagadhatja a tartási szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérítő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.”

Az Ör. 5/A. § (2) bekezdése azonban a hozzájárulás megtagadásával kapcsolatban az Ltv. idézett rendelkezéséhez képest további előírásokat rögzít.

„5/A. § (2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha

- a) az eltartó a 18. életévét még nem töltötte be, a nyugdíjkorhatárt elérte, vagy önálló jövedelemmel nem rendelkezik;*
- b) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes;*
- c) a bérítő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul;*
- d) a bérítő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik;*

e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérletet eltartja;"

Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdése alapján „az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes”; e követelménynek az Ör. 5/A. § (2) bekezdése az alábbiak szerint nem tesz eleget.

A tartási szerződéshez való hozzájárulással, annak megtagadásával összefüggésben a képviselő-testület nem kapott kifejezett jogalkotási felhatalmazást az Ltv. normaszövegében, így erre vonatkozó rendelkezést az önkormányzat bérleti, elidegenítési rendeletének tartalmát meghatározó Ltv. 2. számú melléklet sem tartalmaz, tehát e tárgyban a bérbeadói hozzájárulás további feltételei nem határozhatók meg helyi rendeletben.

Ezt támasztja alá az Alkotmánybíróság 63/1995. (X.27.) és 8/2011. (III.22.) számú határozata, amelyben az Ör. szabályozásával azonos szövegezésű önkormányzati előírást semmisített meg a testület.

Összegezve megállapítható, hogy törvényi felhatalmazás hiányában a tartási szerződéshez való hozzájárulás önkormányzati rendeletben való további szabályozása törvény, s így alaptörvény-ellenes.

Ugyanakkor annak nincs akadálya, hogy a tartási szerződéshez történő hozzájárulást megelőző vizsgálat során, az Ltv. 22. § (3) bekezdésének alkalmazásakor a döntéshozó az Ör. kifogásolt rendelkezésében rögzített szempontokkal azonos szempontokat vegyen figyelembe és azokat érvényesítse.

Mindezek alapján kérem Tisztelt Polgármester Urat, szíveskedjen megfontolni a helyi szabályozás felülvizsgálatát. Kérem, hogy a szükséges módosításokra irányuló előterjesztés előkészítése érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket, valamint kérem, hogy ennek eredményéről 2016. december 15. napjáig szíveskedjen tájékoztatni a Nemzeti Jogszabálytár felületén a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján.

Az esetlegesen felmerülő kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak szakmai segítséget.

Budapest, 2016. november „.....”

Tisztelettel:


dr. György István

2016 NOV. 14