



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 239/2016.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2016. december 13. napi ülésére

Tárgy: Javaslat a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 7/2006. (III.10.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input checked="" type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input type="checkbox"/>	
	<input checked="" type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros Kormányhivatala – egy konkrét eset miatt írt 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.

A Kormányhivatal az eljárás során észlelt jogszabálysértésre figyelemmel Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdése alapján a BP/1010/00423-6/2016 ügyiratszámú megkeresésében szakmai segítségnyújtás keretében tett megállapításokat.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: 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 bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.”

A Kormányhivatal észrevétele szerint 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 önállójövedelemmel nem rendelkezik;
- b) az eltartó egészségi állapota, vagy egyéb személyi körülményei alapján a tartásra nem képes;
- c) a bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul;
- d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik;
- e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja;”

Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdése alapján „az önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes”, e követelménynek az Ör. 5/A. § (2) bekezdése a Kormányhivatal álláspontja szerint nem tesz eleget ugyanis a tartási szerződéshez való hozzájárulással, annak megtagadásával összefüggésben a Képviselő-testület nem kapott kifejezett jogalkotási felhatalmazást az Ltv. normaszövegében és mellékletében sem, tehát e tárgyban a bérbeadói hozzájárulás további feltételei nem határozhatók meg helyi rendeletben.

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

A leírtak szerint 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.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 5. § (1) bekezdése alapján a Kormányhivatal kérte a helyi szabályozás felülvizsgálatát és a módosításra irányuló előterjesztés előkészítése érdekében a szükséges intézkedések megtételét, valamint ennek eredményéről 2016. december 15. napjáig történő tájékoztatását a Nemzeti Jogszabálytár felületén.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Ör. 5/A. § (2) bekezdésébe a jelenlegi szövegrész helyett az Ltv. 22. § (3) bekezdésének szövege kerüljön áttemelésre.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és rendeletet egy fordulóban megalkotni szíveskedjen.

Budapest, 2016. november 28.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosítását egy fordulóban tárgyalja.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2016. december 13.

DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete megalkotja a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2016. (...) önkormányzati rendeletét.

Határidő: 15 nap a kihirdetésre

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Jegyző a kifüggesztésért

Mellékletek: 1. rendelet-tervezet
2. indokolás
3. hatásvizsgálati lap
4. kéthasábos változat
5. a Kormányhivatal BP/1010/00423-6/2016 ügyiratszámú levele

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2016. (.....) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó
szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1), 19. § (1), 33 § (3), 34. § (1), 36. § (1), 42. § (2) és 54. § (1) bekezdéseiben foglalt felhatalmazása alapján, Magyarország Alaptörvényének 32. cikk (3) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) önkormányzati rendelet módosításáról az alábbiakat rendeli el:

1. §

Az R. 5/A. § (2) bekezdése-az alábbiakra változik:

A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 22.§ (3) bekezdésben foglaltak alapján megtagadhatja. A döntést megelőző vizsgálat során a bérbeadó különösen az alábbi szempontokat veheti figyelembe:

- 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 bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul;**
- d) a bérlő tartásáról más személy gondoskodik, vagy a bérlő tartása más helyen történik;**
- e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja;**

2. §

Jelen rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest 2016. december ...

dr. Bácskai János
polgármester

dr. Ruzsits Ákos Jenő
aljegyző

INDOKOLÁS
a .../2016. (...) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

A tartási szerződéshez való bérbeadói hozzájárulás megadásával, vagy annak megtagadásával kapcsolatos szabályozást a Lakástörvény egyértelműsíti, a bérbeadói hozzájárulás során a magasabb szintű jogszabály önkormányzati rendeletben való további szabályozásának kiküszöbölése érdekében szükséges a módosítás.

Részletes Indokolás

1. §-hoz

A módosító javaslattal Lakástörvény 22. § (3) bekezdésére való, a tartási szerződés szabályozására vonatkozó hivatkozás kerülhet a rendeletbe, egyúttal a Kormányhivatal által kifogásolt rész csak, mint a döntést megelőzően figyelembe vehető szempontok maradnának a rendeletben.

2. §-hoz

A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselőtestületének a Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) számú rendeletének módosításáról szóló .../2016. (.....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalomra gyakorolt hatása, hogy az önkormányzat tulajdonosi joggyakorlását segítő szabályozás kerülhet kialakításra, melynek eredményeképpen a bérlőkkel egyértelműbb, jogilag szabályozottabb együttműködés alakítható ki.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltakban gazdasági, költségvetési hatása nincs.

3. Környezeti hatások

A rendeletben foglaltaknak nincs környezetre gyakorolt hatása.

4. Egészségügyi követelmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségügyi követelményei nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendeletben foglaltak a Hivatal adminisztrációs terheit nem növelik.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A módosító rendelet illeszkedve a jogforrási hierarchiába a tulajdonosi joggyakorlás hatékony és optimális lehetőségét teremti meg.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A rendeletben foglaltak végrehajtáshoz szükséges személyi, tárgyi, szervezeti feltételek rendelkezésre állnak.

Előterjesztés 4. számú melléklete

<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról</p>	<p>Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének/2016. (.....) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006.(III.10.) önkormányzati rendelet módosításáról</p>
<p style="text-align: center;">5/A. §</p> <p>(1) A lakásbérleti jog folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez határozatlan és határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés esetén a hozzájárulásról a polgármester dönt. Határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig illetve a feltétel bekövetkeztéig lehetséges.</p> <p>(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását köteles megtagadni, ha</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul; d) a bérlő tartásáról jogerős bírói döntés, vagy hatósági határozat alapján más személy gondoskodik; e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja; <p>(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.</p> <p>(4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy a bérlakásra bérleti díj, vízdíj vagy egyéb közüzemi díjtarozás nem állhat fenn, kivéve, ha a bérlő és a követelés jogosultja (közüzemi szolgáltató) megfelelő biztosíték alkalmazása mellett a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást köt vagy kötött.</p> <p>(5) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megszűnik, amennyiben az a lakásbérleti jogviszony, melynek folytatása ellenében kötötték,</p>	<p style="text-align: center;">5/A. §</p> <p>(1) A lakásbérleti jog folytatása ellenében kötött tartási szerződéshez határozatlan és határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti szerződés esetén a hozzájárulásról a polgármester dönt. Határozott időtartamú, illetve feltétel bekövetkeztéig szóló bérleti jogviszony esetén az eltartó részéről a jogviszony folytatása kizárólag a határozott időtartam lejártáig illetve a feltétel bekövetkeztéig lehetséges.</p> <p>(2) A bérbeadó a tartási szerződéshez való hozzájárulását <i>a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 22.§ (3) bekezdésben foglaltak alapján megtagadhatja. A döntést megelőző vizsgálat során a bérbeadó különösen az alábbi szempontokat veheti figyelembe:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 bérlő egészségi állapota és jövedelme miatt tartásra nem szorul; d) a bérlő tartásáról más személy gondoskodik, vagy a bérlő tartása más helyen történik; e) a bérlővel a lakásban jogszerűen együttlakó személy a bérlőt eltartja; <p>(3) A bérbeadó a tartási szerződésben foglalt eltartói kötelezettségek teljesítésének tényét ellenőrizheti.</p> <p>(4) A tartási szerződéshez való hozzájárulás feltétele, hogy a bérlakásra bérleti díj, vízdíj vagy egyéb közüzemi díjtarozás nem állhat fenn, kivéve, ha a bérlő és a követelés jogosultja (közüzemi szolgáltató) megfelelő biztosíték alkalmazása mellett a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást köt vagy kötött.</p>

<p>bármely okból megszűnik.</p> <p>(6) A tartási szerződéshez való hozzájárulást – a tartási szerződés aktualizálása mellett - ismételten kérelmezni kell, amennyiben az adott lakásra ugyanazon bérlővel ismételten megkötésre kerül a bérleti szerződés illetve, amennyiben a bérlő részére cserelakás kerül biztosításra.</p>	<p>(5) A tartási szerződéshez való hozzájárulás megszűnik, amennyiben az a lakásbérleti jogviszony, melynek folytatása ellenében kötötték, bármely okból megszűnik.</p> <p>(6) A tartási szerződéshez való hozzájárulást – a tartási szerződés aktualizálása mellett - ismételten kérelmezni kell, amennyiben az adott lakásra ugyanazon bérlővel ismételten megkötésre kerül a bérleti szerződés illetve, amennyiben a bérlő részére cserelakás kerül biztosításra.</p>
--	--