



BUDAVÁRI POLGÁRMESTERI HIVATAL

Budapest Főváros I. kerület Budavári Polgármesteri Hivatal
Jegyző

Jegyzői jelzés a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 81. § (3) bekezdésének e) pontja szerint

a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
2023. február 23. napján tartandó
rendes képviselő-testületi ülésére benyújtott
„az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról”
tárgyú képviselői önálló indítványhoz

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. február 15. napján 11 óra 22 perckor Dr. Sándor Péterné, Marschall Máté, Varga Dániel, Fazekas Csilla, Gulyás Gergely Kristóf, Dr. Patthy Szabolcs, Timár Gyula és Zsitnyák János „az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet módosításáról” tárgyú képviselői önálló indítványt (a továbbiakban: rendelet módosítási javaslat) nyújtott be a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének 2023. február 23-i rendes ülésére.

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 20. § (2) bekezdése értelmében a rendelet módosítási javaslat a rá vonatkozó határidőben került elektronikus úton benyújtásra a polgármester részére.

Jegyzői észrevételek a rendelet módosítási javaslatához:

1. A rendelet módosítási javaslat nincs összhangban az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 2/2017. (II. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 33. § (2) bekezdésével – mely szerint a határozott időre szóló bérbeadás időtartama, a Lakásrendelet 3. § (6) bekezdésében és a 28. § (2) bekezdésében foglaltakat kivéve öt év –, melynek módosítása szükséges.
2. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét
 - a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapontörténő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdése értelmében: az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet 2. § (1) és (2) bekezdései pedig kimondják, hogy

„(1) A tulajdonos önkormányzatoknak a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének képzésénél különösen az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák kijavításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venniük.

(2) A tulajdonos önkormányzatok a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérét évente egyszer növelhetik az (1) bekezdésben meghatározott költségek figyelembevételével.”

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakásbérleti jogviszony meghosszabbításának időtartama nem befolyásolhatja a lakbér mértékét, ennek alapján a lakbér mértéke a szociális lakbér megállapításának Lakásrendeletben rögzített vagyoni és jövedelmi feltételeinek megfelelő bérlők esetében nem differenciálható, figyelemmel a Lakásrendeletnek a „Szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételei”-ről szóló II. Fejezet rendelkezéseire is. Ez esetben ugyanis a Lakásrendeletben rögzített, a szociális lakbér alapjául szolgáló jövedelmi és vagyoni feltételeknek megfelelő, azonos körbe tartozó bérlők között a fizetendő lakbér mértékében jelentős különbség alakulhat ki egy olyan szempont – bérleti jogviszony időtartama – alapján, amely a szociális lakbér megállapítása során figyelembe nem vehető.

Felhívom továbbá a T. Képviselő-testület figyelmét, hogy az előterjesztésben hivatkozott, a Lakásrendelet 47. § (1) bekezdése szerinti éves fogyasztói árindex mértékével történő emelés kizárólag piaci lakbér esetében irányadó.

3. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 2 § (1) bekezdése értelmében a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A Jat. 2. § (4) bekezdésének b) és d) pontjai alapján a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály illeszkedjen a jogrendszer egységébe és megfeleljen a jogalkotás szakmai követelményeinek. A Jat. 2. § (5) bekezdésének b) pontja kimondja továbbá, hogy a jogszabályok megalkotásakor biztosítani kell, hogy a jogszabály ne tartalmazzon indokolatlanul olyan rendelkezést, amely normatív tartalommal nem rendelkezik.

A rendelet módosítási javaslat 2. § (3) bekezdése nem egyértelműen és megfelelően szabályozott. A rendelet módosítási javaslat nem tartalmazza azt, hogy az emelésre a bérleti jogviszony időtartama alatt egyszer a 3. év elteltét követően, vagy évente kerül sor, és a tárgyév melyik napjától.

4. A rendelet módosítási javaslat 2. § (5) bekezdése nem illeszkedik a jogrendszer egységébe, mivel a bérleti jogviszony meghosszabbítására kizárólag a bérleti jogviszony lejártá esetén kerülhet sor, azt megelőzően nem. A rendelet módosítási javaslat szerinti esetben a bérleti szerződésnek a bérleti jogviszony időtartamát érintő módosításáról beszélhetünk, így a bekezdés pontosítása javasolt.
5. A rendelet módosítási javaslat általános indokolása szerint az indokolást nem kell közzétenni a Nemzeti Jogszabálytárban, mely megállapítás helytelen. A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.

Az általános indokolás tartalmazza továbbá, hogy a rendelet adminisztratív hatása nem kimutatható. A rendelet módosítási javaslat értelmében valamennyi határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő megkeresése, bérleti jogviszony meghosszabbítása iránti kérelem esetében előterjesztés készítése és új lakásbérleti szerződés megkötése szükséges, mely mind a Polgármesteri Hivatal, mind az Önkormányzat, mint tulajdonos nevében és megbízásából bérbeadóként eljáró GAMESZ tekintetében jelentős mértékben növeli az adminisztrációs teendőket.

A fentiek alapján a rendelet módosítási javaslat ellentétes a Lakásrendelet 33. § (2) bekezdésével, az Ltv. 3.§ (1) bekezdésével és a 34. § (1)-(2) bekezdéseivel, valamint nem felel meg a Jat. 2. § (1) bekezdésének, a 2. § (3) bekezdésében, 2. § (4) bekezdésének b) és d) pontjai szerinti követelményeknek.

Továbbá felhívom a Képviselő-testület figyelmét, hogy adminisztratív terheket befolyásoló hatása van a rendelet módosítási javaslat elfogadásának, így ez alapján szükséges az alábbi részekkel kiegészíteni az indokolást:

„A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet 20. § (3) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó, a megalkotását megelőzően rendelkezésre álló, végső előterjesztői indokolást a Nemzeti Jogszabálytárban kell közzétenni.”

Budapest, 2023. február 22.

a jegyző helyett és megbízásából


dr. Bartos Diána Petra
jegyzői hatáskörben eljáró
aljegyző

