



BUDAVÁRI ÖNKORMÁNYZAT

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat

Előterjesztés

Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

2023. szeptember 28-i rendes ülésére

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló
1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezésére

A képviselő-testületi ülés formája:	nyilvános ülésen tárgyalandó
Elfogadásához szükséges többség:	egyszerű többség
Az előterjesztést előzetesen tárgyalja:	Gazdasági és Jogi Bizottság Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság

1. ELŐTERJESZTÉS

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2023. február 23-i ülésére 2023. február 15-én került benyújtásra a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet megalkotásáról tárgyú képviselői önálló indítvány.

Az előterjesztéssel és az ahhoz mellékelt rendelet tervezettel szemben 2023. február 22-én jegyzői jelzés került kibocsájtásra. A jegyzői jelzésben tételesen bemutatásra kerültek azok a rendelkezések, melyek jogalkotási felhatalmazás hiányában az Alaptörvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rendelkezéseibe ütköznek, azzal ellentétes rendelkezéseket tartalmaznak, valamint nem felelnek meg a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) rendelkezéseinek sem, különös figyelemmel az alábbiakra:

Az Alaptörvény 32. cikke a helyi rendeletalkotáshoz kapcsolódóan mindenekelőtt megállapítja: „(1) A helyi önkormányzat a helyi közügyek intézése körében törvény keretei között a) rendeletet alkot [...] (2) Feladatkörében eljárva a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.” Egyértelműen kifejezésre juttatja azt is, hogy „[a]z önkormányzati rendelet más jogszabállyal nem lehet ellentétes” [32. cikk (3) bekezdés].

Az Alaptörvény 32. cikkének (2) bekezdése szerint az önkormányzat mind eredeti, mind pedig származékos jogalkotói hatalommal rendelkezik. Az eredeti kifejezés arra utal, hogy van szabályozási lehetősége az önkormányzatnak ott is, ahol számára a törvény helyet erre hagyott (a „törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére”); a származékos jogalkotási kompetenciája pedig abból fakad, hogy arra törvényben kapott felhatalmazás nyit számára módot („törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot”). Természetesen csak törvény adhat „utasítást” (ilyen formában megjelenő felhatalmazást) az önkormányzat számára, annak azonban semminemű akadálya nincs, hogy más (alacsonyabb szintű) jogforrás is ajánlja adott tárgykörben a helyi önkormányzatnak a rendeletalkotást. Ez esetben egyikről sem beszélhetünk, sem felhatalmazásról, de

még ajánlásról sem. Az önkormányzatok rendeletalkotási lehetősége korlátozott, rendeletben nem térhetnek el az Ltv. és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) kógens rendelkezéseitől, és csak azokban a kérdésekben alkothatnak jogszabályt, amelyekben erre őket az Ltv. kifejezetten felhatalmazza. A felhatalmazó rendelkezések az Ltv. különböző §-aiban elsősorban találhatóak, de azokat az Ltv. 2. számú melléklete összefoglalja és tételiesen hivatkozik azokra a normatív Ltv.-ben nevesített törvényi rendelkezésekre, amelyek alapján az önkormányzati bérleti és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani. E rendelkezések közjogi jellegűek, azoktól eltérésre nincs lehetőség.

Az Ltv. 2. számú mellékletének o) pontja értelmében önkormányzati rendeletben állapítja meg az önkormányzat a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés], azonban az Ltv. a vételi joggal érintett lakások esetében az önkormányzatok számára nem ad felhatalmazást a rendeleti szabályozásra.

2023. február 22. napján a rendelet tervezetét a jegyzői jelzéssel együtt a Kormányhivatal részére megküldtük szakmai segítségnyújtást kérve annak jogszabályszerűségéről.

A jegyzői jelzés és a képviselő-testületi ülésen elhangzott észrevételek ellenére a Képviselő-testület elfogadta a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), amely 2023. február 28-án a TFÍK informatikai rendszeren keresztül a Kormányhivatal részére megküldésre került a Kormányhivatal ismételt szakmai állásfoglalását kérve.

Tekintettel arra, hogy megkereséseinkre válasz nem érkezett, 2023. április 3-án ismételt megkereséssel éltünk a Kormányhivatal felé.

A Kormányhivatal 2023. április 28-án érkezett válaszelevelében azt a tájékoztatást adta, hogy „Az *Mötv. 132. § (3) bekezdésének b) pontja alapján a Kormányhivatal valamennyi érintettnek minősülő önkormányzati szereplő döntését - így a képviselő-testület által megalkotott önkormányzati rendeleteket is - jogszerűségi vizsgálatnak veti alá, a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet esetében sem jár el másképp. A rendeletet a Kormányhivatal éves ellenőrzési tervében meghatározott szempontok szerint és határidőben felülvizsgálja és amennyiben indokoltnak tartja, megteszi a szükségesnek tartott intézkedéseket.*”

Tekintettel arra, hogy a jogbiztonság, a jogszabályokba és a közigazgatásba vetett bizalom is megkívánja, hogy az önkormányzati bérlők az Ltv.-ben biztosított vételi joguk gyakorlása során tisztában legyenek az általuk meghozott döntések következményeivel, azzal, hogy milyen eljárás keretében és milyen fizetési konstrukció mellett szerezhetik/vásárolhatják meg az általuk bérelt lakásokat, továbbá a Kormányhivatalnak nemcsak joga, hanem kötelezettsége is szakmai iránymutatást adni - jelen esetben az Önkormányzat jogszerű működésén túl a kerületi lakásbérlők jogbiztonsága érdekében is -, 2023. május 12-én megkerestem a Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkárság Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkárság Törvényességi Felügyeleti és Eljárásjogi Főosztályát.

A Kormányhivatal 2023. június 12-én továbbította „Szakmai segítségnyújtás lakás- és helyiségrendeletekkel összefüggésben” tárgyú, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú levelét (a továbbiakban: szakmai segítségnyújtás), amely a T. Képviselő-testület tagjai részére korábban átadásra került és amely a jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

A Kormányhivatal a szakmai segítségnyújtás keretében megállapította, hogy az Ör. több ponton módosításra szorul, törvénysértő rendelkezéseket tartalmaz, egyidejűleg felhívta a figyelmet az Ltv. 79. § (1) bekezdésében előírt – a jegyzői jelzésben is észrevételezett – véleményeztetés elmaradására.

A szakmai segítségnyújtásban a Kormányhivatal hivatkozik arra, hogy 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 - a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályai esetében az Ltv-ben - felhatalmazást kapott.

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

Hasonló megállapítást tett a Kúria is a lakásbérleti szerződés közokiratba foglalásának rendeleti előírásával összefüggésben: „a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény valóban szabályozza az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonában álló vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal 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” [Köf.5020/2021/6.]”

A fentiekre tekintettel szükségessé vált az Ör. módosítása.

A javasolt módosítások az alábbiak:

- A szakmai segítségnyújtásban foglaltak szerint az Ör. bevezető része pontosításra, a felhatalmazó rendelkezések és a feladatkört megállapító jogszabályok a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet 55. § (1) bekezdésének megfelelő sorrendben, valamint a hiányzó rendeletalkotásra felhatalmazó rendelkezések (Ltv. 62. § (3) bekezdése, 86. § (2) bekezdése) feltüntetésre kerülnek.
- Az Ör. hatálya is pontosításra kerül tekintettel arra, hogy az Ltv. vételi joggal érintett lakások esetében nem ad felhatalmazást az önkormányzatoknak az Ltv-től eltérő szabályok meghatározására.
- Az Ltv-vel összhangban pontosítja az elővásárlási joggal érintett lakás, az elővásárlásra jogosult fogalmát, valamint az elidegenítésre történő kijelölést, mely kizárólag elővásárlási joggal érintett lakások esetében jogszerű.
- A szakmai segítségnyújtásban foglalt felhívásnak megfelelően, az Ltv. 54. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, amely egyidejűleg jogalkotási kötelezettséget is jelent az Önkormányzat számára, a módosítási javaslat szabályozza az olyan önkormányzati lakások értékesítésének feltételeit, nevezetesen az árverési eljárás részletes szabályait, amelyekre az Ltv-ben meghatározott személyeket elővásárlási jog (és vételi jog) nem illeti meg. A Kormányhivatal rámutatott arra, hogy az árverés szabályai a lakás értékesítésének feltételei körébe tartoznak, rendeletben kell meghatározni azokat, a Képviselő-testület e tárgyban hozott határozata nem lehetséges.

- A módosítás rögzíti azt, hogy a lakás forgalmi értékének és az elővásárlásra jogosult bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak igazolt és levonható értéke megállapításához ingatlanforgalmi szakértőt kell igénybe venni.
- A javaslat módosítja és kiegészíti az Ltv. 54. § (1) és (2) bekezdésében előírt szabályozási kötelezettségnek megfelelően az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a vételár mértékét és megfizetésének feltételeit, azzal, hogy az Ltv-ben előírtaknak eleget téve a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetére tekintettel eltérő szabályokat állapít meg, valamint az Ltv. 53. § (2) bekezdése alapján részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejáratá előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt megillető árengedmény mértékét.
- A javasolt módosítás az elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítése esetén az értékesítési eljárás folyamatát pontosítja és szabályozza oly módon, hogy az Önkormányzat az értékesítésre kijelölést követő 30 napon belül értesíti az elővásárlási joggal érintett elidegenítésre kijelölt lakás elővásárlásra jogosult bérlőjét. Az elővásárlásra jogosult bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat, hogy a lakást maga, vagy hozzájárulásával az Ltv. 49. §-ában meghatározott más jogosult vásárolja meg. Az Önkormányzat az elővásárlásra jogosult bérlőnek a nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül - a Képviselő-testület döntése alapján, az abban foglalt forgalmi érték és vételár szerint - eladási ajánlatot tesz. Ha az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlatot az ajánlat közlésétől számított 90 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az elfogadástól számított 60 napon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni.
- A módosítás a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően tartalmazza, hogy a bérlemény címére – vagy a bérlő által írásban külön megjelölt, a bérlemény címétől eltérő címre – küldött postai küldemény esetében az a nap minősül a közlés napjának, amikor a posta „nem kereste” jelzéssel visszaküldi a levelet az Önkormányzatnak.
- A javaslat az Ltv. 62. § (3) bekezdésének megfelelően rögzíti, hogy az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeit az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván, a bevétel felhasználása az Ltv. 62-64. §-ában foglalt rendelkezéseinek megfelelően történik.
- A módosítással hatályát veszti az Ör. azon rendelkezései, melyek túlterjeszkednek az Ltv. szerinti jogalkotási felhatalmazáson és így az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdésébe, valamint a Jat. 2. § (4) bekezdés a) és b) pontjába ütköznek.

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetési körbe bevonandó intézményi-személyi kör bizonytalan és ezen szervezetek felkutatására, érdek-képviselői jellegük tisztázására az önkormányzatok nem kötelesek, ezért e követelménynek úgy tehetnek eleget, hogy a rendeletek szakmai előkészítéséért felelős jegyző a rendelettervezetről a helyben szokásos módon (jellemzően az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján) hirdetményt tesz közzé és megfelelő határidő tűzésével felhívja az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A fentiek alapján a rendelettervezet képviselő-testületi jóváhagyása esetén hirdetmény közzétételére kerül sor az Önkormányzat honlapján, valamint hirdetőtábláján. A véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követő képviselő-testületi ülésen kerülhet sor a rendelet elfogadására.

Tájékoztatom a T. Képviselő-testületet, hogy a döntési javaslat elfogadása forrásigénnyel nem jár.

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 46. § (1) bekezdése alapján az ülés nyilvános. Az Möt. 50. §-a alapján levezethető főszabály szerint a Képviselő-testület egyszerű többséggel szavaz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az alábbi döntés javaslatok elfogadására.

2. DÖNTÉSI JAVASLAT

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete

.../2023. (...) önkormányzati határozata

a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításának véleményezéséről

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete úgy határoz, hogy a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításának tervezetét a jelen előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja és felkéri a Jegyzőt, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetés érdekében a rendelettervezetről az Önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján hirdetményt tegye közzé és 8 napos határidő tűzésével hívja fel az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A Képviselő-testület felkéri továbbá a polgármestert, hogy a véleménynyilvánításra tűzött határidő leteltét követően, a beérkezett vélemények ismeretében a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet terjessze a Képviselő-testület elé.

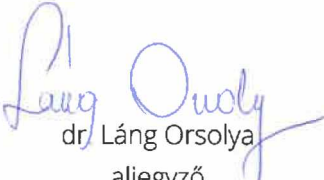
Határidő: a hirdetmény közzétételére 2023. október 03.,

a rendelet módosítás megalkotására: a véleménynyilvánítási határidő leteltét követő soron következő rendes képviselő-testületi ülés


Végrehajtásért felelős: polgármester, jegyző

3. AZ ELŐTERJESZTÉS MEGFELELŐSÉGÉRE VONATKOZÓ ALÁÍRÁSOK

Az előterjesztés
szakmailag
megalapozott:


dr. Láng Orsolya
aljegyző

Az előterjesztés
és a döntés költségvetési kihatásainak
vizsgálata és megjelenítése megtörtént:


Petrovitsné Fehér Judit
irodavezető
Gazdasági Iroda

Az előterjesztés törvényességi
vizsgálata megtörtént:


dr. Bartos Diána Petra
aljegyző

4. AZ ELŐTERJESZTÉS MELLÉKLETE

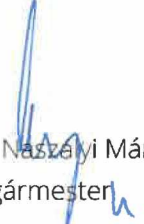
1. Budapest Főváros Kormányhivatalnak az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtása
2. a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelet módosításának tervezete

Budapest, 2023. szeptember 20.

Az előterjesztés
tárgyalásra alkalmas:


Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Az előterjesztést a Képviselő-
testület ülésére benyújtom:


Váradiné Naszályi Márta
polgármester



BUDAPEST FŐVÁROS
KORMÁNYHIVATALA
FŐISPAN

**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat
Képviselő-testülete és
Czukkerné dr. Pintér Erzsébet jegyző asszony
részére**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat

Iktatószám: BP/2800/00456-1/2023
Ügyintéző: dr. Petró Adrienn
Telefonszám: 235-1743
E-mail: petro.adrienn@bfkh.gov.hu
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás lakás- és
helyiségrendeletekkel összefüggésben

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

**Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Jegyző Asszony!**

Budapest Főváros Kormányhivatala a Miniszterelnökség által kiadott, a fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervének I. pontjában meghatározott szempontok szerint – a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Möt.) 132. § (3) bekezdés b) pontjában biztosított jogkörében – céllellenőrzés keretében vizsgálta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket.

A célvizsgálat elsődleges szempontját az képezte, hogy az önkormányzat eleget tett-e a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Lakástörvény) előírt jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl a törvényben biztosított jogkörén, illetve a vonatkozó rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg.

A felülvizsgálat a Budapest I. kerület Budavári Önkormányzat alábbi rendeleteit érintette:

- 2/2017. (II.23.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről [a továbbiakban: 2/2017. (II.23.) Ör.]
- 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól [a továbbiakban: 1/2023. (II. 23.) Ör.]
- 16/1994. (V.13.) Kt. rendelet a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól [a továbbiakban: 16/1994. (V.13.) Ör.]

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

1. A rendeletek bevezető részét érintő észrevételek

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

A felülvizsgálattal érintett rendeleteknél általános hibának tekinthető a felhatalmazó és a feladatkört megállapító rendelkezések nem megfelelő alkalmazása, a jogszabályi hivatkozások téves megjelölése, ezért a következő előírásokra hívom fel a figyelmet.

A vizsgálat tárgyát képező önkormányzati rendeletek megalkotására származékos jogalkotói hatáskörben került sor, ezért a felhatalmazó rendelkezés(ek) megjelölésekor a Jszt. 54. § (1) bekezdése szerint kell eljárni: *„A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.”*

Ha tehát a jogalkotásra a felhatalmazást egy magasabb szintű ágazati jogszabály adja meg, akkor érvényességi kellék az, hogy a megalkotásra kerülő önkormányzati rendelet feleljen meg a felhatalmazást adó jogszabály felhatalmazó rendelkezésében foglalt követelményeknek. Ilyen esetben az összes olyan felhatalmazó rendelkezést meg kell jelölni a jogszabálytervezet bevezető részében, amely alapján a rendeletet megalkotják. Több felhatalmazás esetén azt is meg kell jelölni, hogy a jogszabály egyes rendelkezéseit melyik felhatalmazó rendelkezés alapján alkotják meg.

Az önkormányzati rendelet bevezető részének megszövegezésekor a feladatkör megjelölésére a Jszt. 55. § (1) és (5) bekezdésének rendelkezései az irányadók. Ennek megfelelően a bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után kell megjelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják; az önkormányzat feladatköréért pedig az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.

A felülvizsgált önkormányzati rendeletek bevezető részével kapcsolatos törvényességi szempontú kifogások a következők.

2/2017. (II.23.) Ör.

A fővárosi kerületi önkormányzatok által ellátandó feladatokat az Möt. 23. § (5) bekezdésének 1-19. pontjai sorolják fel, ennek megfelelően a kerületi önkormányzatok által alkotott rendeletekben feladatkörként e pontok valamelyikét, illetve a vonatkozó ágazati jogszabály megfelelő szakaszát kell feltüntetni. Az Möt. 13. § (1) bekezdése az egyéb – nem fővárosi és kerületi – helyi önkormányzatok vonatkozásában állapítja meg a kötelezően ellátandó feladatokat, a kerületi önkormányzatok saját

tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodási feladatát az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja rögzíti, a 2/2017. (II.23.) Ör. bevezető részében ezért e jogszabályhely feltüntetése szükséges.

1/2023. (II. 23.) Ör.

a) Az önkormányzati rendelet bevezető részében – a Jszt. 55. § (1) bekezdésében előírt sorrenddel ellentétesen – a feladatkört megállapító jogszabályi hivatkozás megelőzi a felhatalmazó rendelkezést.

b) Az Ltv. 62. § (3) bekezdése, illetve a 86. § (2) bekezdése – annak ellenére, hogy rendeletalkotásra felhatalmazó rendelkezések – a bevezető részben nem kerültek feltüntetésre.

16/1994. (V.13.) Ör

A rendelet bevezető része több szempontból sem felel meg a hatályos Jszt. előírásainak: hibásan jelöli meg a jogalkalmazásra felhatalmazást adó jogszabályt, rövid megjelölést vezet be, feladatkört megállapító rendelkezést nem tartalmaz, továbbá a jogalkotás aktusára való utalás is jogszabályellenes.

a) A 16/1994. (V.13.) Ör-ben felhatalmazó rendelkezésként megjelölt „1994. évi XVII. törvénnyel módosított, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.)” címének helyes megjelölése a következő lenne: „A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény”.

b) A bevezető részben alkalmazott rövid megjelölés ellentétes a Jszt. 6. § b) pontjával, amely kimondja, hogy „Nem vezethető be rövid megjelölés a jogszabály tervezetének és a jogszabály tervezete szerkezeti egységének a címében, a jogszabály tervezetének a preambulumban, a bevezető részében”. Ennek alapján a „továbbiakban: Tv.” és a „továbbiakban: Önkormányzat” rövid megjelölések bevezető részben való alkalmazása jogszabálysértő.

c) A Jszt. 52. § (1) bekezdés b) pontja előírja, hogy a rendelet bevezető részének kötelező tartalma a jogalkotás aktusára utaló kifejezés. A Jszt. 1. számú mellékletének 7.5.1.4. pontja szerint a jogalkotás aktusára utaló kifejezés az önkormányzati rendelet bevezető részében: „a következőket rendeli el”. A Jszt. szabályai kötelezően alkalmazandóak, ettől eltérő kifejezés használata – így „a következő rendeletet alkotja”, fordulat – nem megengedett.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdésének 2019. március 15. napja óta hatályban lévő szabálya alapján az önkormányzati rendelet bevezető része módosítható, így a fentiekben jelzett hibák a rendeletek hatályon kívül helyezése nélkül orvosolhatók.

2. Az Ltv. 79. § (1) bekezdésében előírt véleményeztetés elmaradása

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint azok elidegenítéséről szóló rendeleteik megalkotása előtt kérje ki a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére. A hivatkozott törvényi rendelkezés a Jat. 19. § (1) bekezdésében a jogszabálytervezetek véleményezésével összefüggésben rögzített szabályokhoz képest speciális előírásokat tartalmaz. A jogalkotói hatáskörgyakorlás korlátjaként egy olyan egyeztetési, együttműködési elvárást fogalmaz meg, amely szerint a képviselő-testületeknek e rendeleteik elfogadása előtt törekedniük kell arra, hogy a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezeteinek véleményét kikérjék.

Az Alkotmánybíróság a helyi jogalkotót terhelő egyeztetési kötelezettséggel kapcsolatban több alkalommal kifejtette véleményét, és a jogalkotási folyamat garanciális eljárási szabályaitól élesen elhatárolta azt az esetet, amikor a jogalkotási eljárásba nem vonták be az érdekképviseleti szervezeteket. Álláspontja alapján csak a jogszabály által kifejezetten és konkrétan megnevezett, egyetértési, illetve véleményezési jogkörrel rendelkező szervezetek minősülhetnek – a demokratikus döntéshozatali eljárásban betöltött szerepük miatt az egyeztetési kötelezettség vonatkozásában – közhatalminak, így a jogalkotó számára megkerülhetetlenek. Az Alkotmánybíróság jogalkotási követelményeket meghatározó állandó gyakorlata szerint „a közhatalmi jogosítványokkal nem rendelkező társadalmi, érdek-képviseleti szervek véleményének beszerzése a jogszabály közjogi érvényességének nem feltétele” [39/1999. (XII. 21.) AB határozat, 7/1993. (II. 15.) AB határozat, 16/1998. (V. 8.) AB határozat, 50/1998. (XI. 27.) AB határozat].

Az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti egyeztetési körbe bevonandó intézményi-személyi kör bizonytalan és ezen szervezetek felkutatására, érdek-képviseleti jellegük tisztázására az önkormányzatok nem kötelesek, ezért e követelménynek úgy tehetnek eleget, hogy – az Möt. 81. § (3) bekezdésének c) pontjának előírásaiból következően – a rendeletek szakmai előkészítéséért felelős jegyző a rendelettervezetről a helyben szokásos módon (jellemzően az önkormányzat hirdetőtáblájára történő kifüggesztés útján, illetve a honlapján) hirdetményt tesz közzé és megfelelő határidő tűzésével felhívja az egyeztetésben érintett szervezeteket véleménynyilvánításra.

A Budavári Önkormányzat jegyzője a 2023. március 27-én kelt BDV/17152-2/2023 iktatószámú levelében arról tájékoztatta a Kormányhivatalt, hogy az 1/2023. (II. 23.) Ör. megalkotása előtt nem került sor az Ltv. 79. § (1) bekezdése szerinti véleményeztetési eljárásra, a 2/2017. (II.23.) Ör. és a 16/1994. (V.13.) Ör. esetében pedig nem áll rendelkezésre adat arra vonatkozólag, hogy a rendeletalkotást megelőzően a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetei véleményének kikérésére sor került volna.

Fentiekre tekintettel a Budavári Önkormányzatnak a jövőben nagyobb figyelmet szükséges fordítania az Ltv. 79. § (1) bekezdésében foglaltak betartására, a bérlők és a bérbeadók civil szervezeteinek a jogalkotás folyamatába történő bevonására, a hirdetmények közzétételére, az egyeztetés megtörténte dokumentálására, valamint a kapcsolódó okiratok megőrzésére.

3. Az Ltv. szerinti jogalkotási kötelezettség teljesülése

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

A helyi önkormányzati rendeletalkotás során tehát kiemelt figyelmet kell fordítani a kötelezően rendeletben szabályozandó tárgykörökre.

1/2023. (II. 23.) Ör.

a) Az 1/2023. (II. 23.) Ör. megalkotása során a jogalkotó nem vette figyelembe az Ltv. 54. §-ának alábbi rendelkezéseit:

- az Ltv. 54. § (1) bekezdés b) pontja szerint az elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén a szerződés megkötésekor fizetendő vételár részlet mértékét rendeletben kell rögzíteni;
- az Ltv. 54. § (2) bekezdése alapján – az ott felsorolt esetekben – a feltételek meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni;
- az Ltv. 54. § (3) bekezdése kötelezővé teszi továbbá azt is, hogy az önkormányzat rendeletben szabályozza az olyan lakások értékesítésének feltételeit, amelyekre a bérlőt elővásárlási jog (és vételi jog) nem illeti meg.

Az elővásárlási joggal érintett és nem érintett lakások eladásának feltételeit az Ltv. 54. § (1)–(3) bekezdéseiben foglaltak szerint rendeletben kell rögzíteni, ezért a törvénynek való megfelelés érdekében az 1/2023. (II. 23.) Ör. módosítása szükséges.

b) Az 1/2023. (II. 23.) Ör. 4. § (1) bekezdése alapján az elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni, a (2) bekezdése szerint pedig az árverés szabályait a képviselő-testület határozza meg. Tekintettel arra, hogy az árverés szabályai a lakás értékesítésének feltételei körébe tartoznak, az Ltv. 54. § (3) bekezdésére figyelemmel rendeletben kell meghatározni azokat, a képviselő-testület e tárgyban hozott határozata nem elégséges.

c) Az Ltv. 62. § (3) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat az (1) és (2) bekezdésben meghatározott bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó – a törvényben példálózó jelleggel felsorolt – infrastrukturális beruházásokra használhatja fel, a felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az 1/2023. (II. 23.) Ör. a bevételek felhasználásának szabályait nem rendezi, ennek pótlása szükséges.

4. Túlterjeszkedés a jogalkotási felhatalmazáson

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 tárgy körben és olyan keretek között alkothat rendeletet, amelynek szabályozására törvényben – a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályai esetében az Ltv-ben – felhatalmazást kapott.

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

Hasonló megállapítást tett a Kúria is a lakásbérleti szerződés közokiratba foglalásának rendeleti előírásával összefüggésben: „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...” [Köf.5020/2021/6.]

1/2023. (II. 23.) Ör.

Az Ltv. 49. § (1) bekezdése és a 45. § (2) bekezdése konkrétan meghatározza, hogy mely személyeket illet meg elővásárlási, illetve vételi jog. Az önkormányzat nem kapott arra felhatalmazást, hogy a jogosulti kört rendeletben bővítse, ezért az 1/2023. (II. 23.) Ör. 7. § (5) bekezdése, amely a vételi vagy elővásárlásra jogosult halála esetére lehetővé teszi más személy vevőként történő kijelölését, a törvény kógens rendelkezésével ellentétes.

2/2017. (II.23.) Ör.

Az Ltv. 3. § (1) bekezdése szerint önkormányzati rendeletben kell meghatározni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit, a feltételeknek a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez kell igazodniuk.

A szociális bérletként történő lakásbérbeadás feltételeit a 2/2017. (II.23.) Ör. 9-10. §-ai rögzítik, emellett irányadónak kell tekinteni Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Föv. Kgy. rendelet) is. A Föv. Kgy. rendelet 2-3. §-ai részletesen meghatározzák a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbér-megállapításának elveit. Ennek alapján *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.* A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére évente egyszer növelhető az előzőekben meghatározott költségek figyelembevételével.

A 2/2017. (II.23.) Ör. 34. § (3) bekezdése alapján a lakbér a bérleti jogviszony meghosszabbításának időtartamától függően emelkedik; a szociális lakásbérlet maximum öt évvel hosszabbítható meg, az öt évre történő meghosszabbítás automatikusan 10%-os lakbéremeléssel jár a rendelet szerint. Ez a szabályozás a 2/2017. (II.23.) Ör-ben és a Föv. Kgy. rendeletben ismertetett feltételeken és elveken túl a bérleti jogviszony időtartama szerint is differenciálja a szociális lakbér mértékét, amelyre az önkormányzatnak nincs felhatalmazása és az az ismertetett jogszabályi rendelkezésekkel is ellentétes. A szociális lakbér mértékét a jövedelmi és vagyoni körülmények figyelembevételével kell megállapítani, az nem függhet a bérleti jogviszony időtartamától és nem lehet automatikus.

5. Szerződést biztosító mellékkötelezettségek kikötése önkormányzati rendeletben

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5007/2012/6. számú határozatában rámutatott, hogy az Ltv. felhatalmazó rendelkezései nem jogosítják fel az önkormányzatot zálogjog jogszabályi alapítására; az önkormányzat felhatalmazása a lakások és egyéb helyiségek elidegenítésekor a vételár meghatározására, a részletfizetés és egyéb kedvezmények megállapítására terjed ki.

Hasonló megállapításra jutott a Kúria Budapest I. kerület Budavár Önkormányzat Képviselő-testülete rendeletei törvényellenességének vizsgálata során is: a Köf.5008/2012/8. számú határozatában megállapította, hogy *„az Ltv. 54. § (1) bekezdése és 58. § (2) bekezdése e feltételek között nem ad felhatalmazást az önkormányzatok számára arra, hogy rendeletben zálogjogot alapítson. A Ptk. 254. § (1) bekezdése szerint zálogjog szerződés alapján ugyan keletkezhet, viszont a Ptk. 685. § a) pontja szerint e tekintetben jogszabálynak nem minősülő önkormányzati rendelet alapján erre nincs lehetőség. ... Az önkormányzat, mint tulajdonos szerződésben rendelkezhet az adott tárgyban, azonban törvényi felhatalmazás nélkül közhatalmi jogosítványával élve, rendeletben nem.”*

Fentiekre tekintettel az 1/2023. (II. 23.) Ör. 5. § (5) bekezdésének, 6. § (5) bekezdésének és a 7. § (1) bekezdés h) pontjának a részletfizetésre vásárolt lakások esetén a vételárhátralék vonatkozásában jelzálogjog, valamint annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom Önkormányzat javára történő bejegyzéséről szóló szabályai túlterjeszkednek az Ltv. szerinti jogalkotási felhatalmazáson és így az Alaptörvény 32. cikk (2) és (3) bekezdésébe, valamint a Jat. 2. § (4) bekezdés a) és b) pontjába ütköznek. A szerződéses biztosítékok kikötésére az adásvételi szerződésben van jogszerű lehetőség.

6. Normavilágosság követelményének való megfelelés

A jogállam nélkülözhetetlen eleme a jogbiztonság, és elsősorban a jogalkotó kötelessége annak biztosítása, hogy az egyes jogszabályok világosak, egyértelműek, működésüket tekintve kiszámíthatóak és előreláthatóak legyenek a norma címzettjei számára. A Jat. 2. § (1) bekezdése a jogalkotás rendjét érintő általános követelményt fogalmaz meg, amikor kimondja, hogy a jogszabálynak a címzettek

számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A jogszabályokkal szembeni alapvető elvárás a Jszt. 2. §-ában is megjelenik: „a jogszabály tervezetét a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan, közérthetően és ellentmondásmentesen kell megszövegezni.” A normavilágosság követelménye a vizsgált rendeletekben nem érvényesül maradéktalanul, ezért az alábbi jogszabályhelyek pontosítása szükséges:

2/2017. (II.23.) Ör.

a) A 3. § (1) bekezdése szerint, ha a rendelet a lakások és a helyiségek bérbeadásával kapcsolatos tulajdonosi jogok és kötelezettségek gyakorlójaként nem az Önkormányzat Képviselő-testületét vagy a Polgármestert jelöli, akkor a tulajdonosi, bérbeadó jogok és kötelezettségek a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottságot (a továbbiakban: bérbeadó) illetik, illetve terhelik. Ugyanezen szakasz (5) bekezdése azonban – az (1) bekezdésben meghatározott hatásköröket figyelembe véve – ellentmondást tartalmaz: a rendelet jelenleg hatályos szövege szerint a polgármester és a bérbeadó személye elkülönül, e bekezdés megfogalmazása alapján azonban a kettő azonos.

b) A 34. § (1) bekezdés egy nem létező jogszabályhelyre – a 8. § (1) bekezdésre – hivatkozik, az egyértelmű szabályozás érdekében a szöveg pontosítása szükséges.

c) A 45. § (5) bekezdés alapján a (2) és (3) bekezdésben meghatározott lakbér növelő és csökkentő tényezőket a lakbér kiszámításánál együttesen kell figyelembe venni. A 45. § (2) és (3) bekezdése csak a lakbér mértékét növelő tényezőket határozza meg, a csökkentett lakbér megállapítására lehetőséget adó körülményeket a (4) bekezdés tartalmazza, ezért az arra való hivatkozás sem maradhat el.

1/2023. (II.23.) Ör.

A 4. § (1) bekezdésben foglaltak szerint az elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni. A 7. § (1) bekezdése alapján ugyanakkor, ha a képviselő-testület valamely lakást elidegenítésre jelöl ki, köteles az ott meghatározott időtartamon belül eladási ajánlatot közölni a határozatban megjelölt személlyel. A 7. § (1) bekezdésében nincs külön megjelölve, hogy elővásárlási joggal érintett vagy nem érintett lakásra vonatkozik a szabályozás, ezért eszerint az eladási ajánlat közzétételére vonatkozó előírás valamennyi elidegenítésre kijelölt lakás esetében alkalmazandó, ideértve az árverés útján értékesítendő lakásokat is. Tekintettel arra, hogy árverés esetén a lakás vételára az árverés során alakul ki, a „képviselő-testület által közölt eladási ajánlat” az így értékesítésre kerülő lakások vonatkozásában nem értelmezhető, a rendelet szövege az egyértelmű szabályozás érdekében pontosítandó.

7. Egyéb észrevételek, jogszabályszerkesztési hibák

1/2023. (II.23.) Ör.

A Jszt. 48. § (2) bekezdése szerint a több mint tizenöt elemű felsorolást csak pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal lehet megjelölni. A rendelet 7. § (1) bekezdésében található a)-u) pontok szerinti felsorolás több mint tizenöt elemű, ezért a Jszt. idézett előírásának való megfelelés érdekében annak módosítása szükséges.

2/2017. (II.23.) Ör.

a) A Nemzeti Jogszabálytár felületén elérhető, 2023. március 4. napjától hatályos szövegváltozat nem a rendelet jelenleg hatályos egységes szerkezetű szövege, az nem tartalmazza a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete szervezeti és működési szabályzatáról szóló 22/2022. (XI.

24.) önkormányzati rendelettel módosított rendelkezéseket, ezért a közzétett szövegváltozat felülvizsgálata szükséges.

b) A víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet 2. §-a előírja, hogy a bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért a bérbeadónak – a lakbéren (helyiségbéren) felül – díjmegtérítést kötelesek fizetni. Azokra a bérleményekre, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat rendeletben kell meghatározni, erre vonatkozó rendelkezést azonban a 2/2017. (II.23.) Ör. nem tartalmaz.

Mindezekre tekintettel, az Mőtv. 81. § (3) bekezdés e) pontjában biztosított jogköre alapján kérem a Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a Képviselő-testületet a Kormányhivatal fent részletezett szakmai álláspontjáról és a jelen vizsgálat során tett megállapításairól tájékoztatni szíveskedjék.

Kérem továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiekben jelzett észrevételekre tekintettel – a hivatkozott magasabb szintű jogszabályi rendelkezésekkel való összhang megteremtése érdekében – az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek felülvizsgálatáról és szükség szerinti módosításáról, ennek megfelelően gondoskodni szíveskedjenek.

A fenti tárgyban esetlegesen felmerülő egyéb kérdések vonatkozásában a Kormányhivatal munkatársai készséggel nyújtanak további szakmai segítséget.

Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint

Tisztelettel: dr. Sára Botond
Attila
dr. Sára Botond

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond Attila
Dátum: 2023.06.12 15:53:02 +02'00'



**Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (.....)
önkormányzati rendelete**

**a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló
1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 62. § (3) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:

1. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. §-ában, 62. § (3) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének szabályairól a következőket rendeli el:”

2. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 1. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„1. §

(1) E rendelet hatálya - a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel - a Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló lakásokra (a továbbiakban: lakás) terjed ki.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő, világörökségi helyszínen és védőövezetében található lakásokra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 45-48. §-ai szerint vételi jog illeti meg az Ltv. 45. § (2) bekezdésében megjelölt magánszemélyeket. A vételi joggal érintett lakások elidegenítése során az Ltv. rendelkezéseit kell alkalmazni azzal, hogy a Képviselő-testület állapítja meg - 3 hónavnál nem régebbi ingatlanforgalmi szakvélemény alapján - a vételi joggal érintett lakás forgalmi értékét és a forgalmi érték alapján az Ltv. 47. § (3)-(5) és (7) bekezdéseiben foglalt rendelkezések szerint meghatározott vételárat a vételi jog jogosultja részére történő kiközlés előtt.

(3) A lakások elidegenítése tekintetében a tulajdonost megillető jogokat az e rendeletben felsorolt kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.

(4) A Képviselő-testület döntéseit a Műemlékvédelmi és Tulajdonosi Bizottság (továbbiakban: Bizottság) készíti elő.

(5) Az Önkormányzat Polgármesteri Hivatala a Képviselő-testület és a Bizottság határozatainak megfelelően ellátja az elidegenítés előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat.”

3. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 2. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló, az Ltv. 49. §-a alapján elővásárlási joggal érintett lakásokat (a továbbiakban: elővásárlási joggal érintett lakás) e rendelet feltételei szerint határozatban jelöli ki elidegenítésre az elővásárlásra jogosult részére.

(2) A Képviselő-testületnek e rendeletben meghatározottak szerint a Bizottság tesz javaslatot az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére.

(3) Az elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosultja a korábbi kérelme elutasításától számított három évig nem kérheti a Bizottságot, hogy tegyen javaslatot az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére. A Bizottságot a hozzá benyújtott kérelem nem köti, indokolás nélkül megtagadhatja, hogy javaslatot tegyen az elővásárlási joggal érintett lakás elidegenítésre történő kijelölésére.”

4. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 3. § (2)–(4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Az elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha az elidegenítésre kijelölés iránti kérelem benyújtását megelőző egy évben az elővásárlási joggal érintett lakásra három havi lakbért meghaladó bérleti díj tartozás állt fenn.

(3) Az elővásárlási joggal érintett lakás elővásárlásra jogosult részére történő elidegenítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha az elővásárlásra jogosultnak az elidegenítésre kijelölés iránti kérelem benyújtásának időpontjában adó- vagy adók módjára behajtandó köztartozása, a társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozása, vagy az Önkormányzat felé bármilyen jogcímen lejárt és ki nem egyenlített tartozása áll fenn.

(4) A lakás elidegenítésre kijelölésére nem tehet javaslatot a Bizottság, ha tudomása szerint az elővásárlásra jogosult személlyel szemben az Ltv. Budai Vármegyedre vonatkozó külön rendelkezéseiben megfogalmazott szerzési korlátozás áll fenn.”

5. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakást árverés útján lehet elidegeníteni.

(2) Az árverés nyilvános, és azt közjegyző jelenlétében kell lebonyolítani.

(3) Az árverést az árverési felhívás közzétételével kell kitűzni.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 4. §-a a következő (4)–(11) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az árverési felhívást az Önkormányzat honlapján kell közzétenni és ezzel egyidejűleg az Önkormányzat hirdetőtábláján kifüggeszteni az árverés napját megelőző legalább 15 nappal korábban.

(5) Az árverési felhívásban fel kell tüntetni:

- a) a kiíró megnevezését,
- b) az árverés helyét és idejét,
- c) a lakás címét és ingatlan-nyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadot),
- d) a kikiáltási árat, amely a lakás – ingatlanforgalmi szakértő által megállapított – forgalmi értéke, azzal, hogy a kikiáltási ár alatti összegért az önkormányzati lakás nem értékesíthető,
- e) a lakás helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
- f) az árverésre kerülő lakásra vonatkozó elővásárlási jogot, az ennek gyakorlásával kapcsolatos feltételeket,
- g) a vételár megfizetésének határidejét és módját,
- h) az árverési biztosíték összegét és befizetésének módját, határidejét,
- i) az árverésen történő részvétel feltételeit,
- j) az árverésre jelentkezés helyét, módját és idejét,
- k) arra vonatkozó közlést, hogy az árverésre kerülő lakásról hol, mikor és hogyan lehet további információhoz jutni.

(6) Árverésen részt venni és vételi ajánlatot tenni személyesen vagy meghatalmazás útján lehet. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni.

(7) Az árverés megkezdésekor a licitálókkal közölni kell az árverésre kerülő lakás kikiáltási árát és fel kell hívni őket ajánlatuk megtételére.

(8) Az árverést addig kell folytatni, amíg az ajánlattevők ajánlatot tesznek. Ha nincs tovább ajánlat, a felajánlott legmagasabb vételár kikiáltását követően ki kell jelenteni, hogy a lakást a legmagasabb vételárat ajánló veheti meg.

(9) Az árverési vevő letétbe helyezett biztosítékát be kell számítani a vételárba, a többi letévőnek a biztosítékot az árverés befejezése után haladéktalanul vissza kell utalni, azzal, hogy a második helyre rangsorolt ajánlattevő részére a biztosíték azt követően kerül visszautalásra, hogy az árverés nyertese az adásvételi szerződést megkötötte.

(10) Az árverési vevő köteles a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül egyösszegben megfizetni. Amennyiben a teljes vételárat az árveréstől számított 15 napon belül nem fizeti meg az árverési vevő, a biztosítékot elveszíti, és az árverés eredménytelennek minősül.

(11) A kiíró csak az árverés nyertesével vagy – visszalépése esetén, ha azt az árverési felhívásban előírta – a második legmagasabb összegű ajánlatot tevővel kötheti meg a szerződést.”

6. §

(1) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 5. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételára az Ltv. 52. §-a alapján megállapított forgalmi érték, azzal, hogy a forgalmi érték megállapításánál nem lehet figyelembe venni azoknak a karbantartási, felújítási munkálatoknak a költségét, amelyek elvégzése jogszabály vagy a bérbeadóval kötött megállapodás alapján a bérlő (a bérlőtársak) (a bérlő és a bérlőtársak a továbbiakban együttesen: bérlő) kötelezettsége. A forgalmi érték és az elővásárlásra jogosult bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak igazolt és levonható értéke megállapításához ingatlanforgalmi szakértőt kell igénybe venni.

(2) Az elővásárlási joggal érintett lakás vételára az alábbiak szerint teljesíthető:

- a) a szerződés megkötésekor a vételár 20%-a egy összegben kerül megfizetésre és a fennmaradó vételárhátralék az adásvételi szerződés aláírását követő naptól számított 15 évi - havonta egyenlő - részletben kerül megfizetésre. Ha az elővásárlásra jogosult nyugdíjas, vagy az elővásárlásra jogosulttal közös háztartásban élők is figyelembe véve az egy főre jutó havi jövedelme igazoltan nem haladja meg a százhuszezer forintot, egyedülálló személy esetében a száznyolcvanezer forintot, és egyik esetben sem rendelkezik sem a jogosult, sem a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, akkor részletfizetés esetén első részletként a vételár 10%-át kell megfizetni és a részletfizetés időtartamát a jogosult kérelme alapján 20 évben lehet meghatározni.
- b) az a) pont szerinti fizetési mód mellett a vételárhátralék 15, illetve 20 évnél rövidebb törlesztési idő alatt kerül megfizetésre,
- c) a vételár a szerződés megkötésekor egy összegben megfizetésre kerül.”

(2) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 5. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után 5% árengedmény illeti meg.”

(3) A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A (2) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmi helyzet megállapítása során a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontja szerinti jövedelmet és a rendszeres pénzellátást kell figyelembe venni. Az egy főre jutó átlagos havi jövedelem számításánál irányadó időszak a kérelem benyújtását megelőző 6 hónap.

(8) A vételárrészlet késedelmes megfizetése esetén a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény késedelmi kamatra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.”

7. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 7. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az Önkormányzat az értékesítésre kijelölést követő 30 napon belül értesíti az elővásárlási joggal érintett elidegenítésre kijelölt lakás elővásárlásra jogosult bérlőjét. Az elővásárlásra jogosult bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nyilatkozhat, hogy a lakást maga, vagy hozzájárulásával az Ltv. 49. §-ában meghatározott más jogosult vásárolja meg.

(2) Az Önkormányzat az elővásárlásra jogosult bérlőnek az (1) bekezdésben meghatározott nyilatkozata kézhezvételét követő 60 napon belül - a Képviselő-testület döntése alapján, az abban foglalt forgalmi érték és vételár szerint - eladási ajánlatot tesz. Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a) a lakás címét és ingatlan nyilvántartási adatait (helyrajzi számát, alapterületét, a lakáshoz tartozó közös tulajdoni hányadot),
- b) az épület műszaki állapotának jellemzőit,
- c) a lakás forgalmi értékét és a forgalmi érték alapján megállapított vételárát,
- d) a vételár megfizetésének ütemezését,
- e) részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy az adásvételtől hat havi részlet elmaradása esetén az Önkormányzat elállhat,
- f) részletfizetés választása esetén a figyelemfelhívást arra, hogy a lakásra lakásbiztosítást kell kötni, azzal, hogy a biztosítás fennálltát a teljes vételár kiegyenlítéséig az adásvételi szerződés minden évfordulóján a kötvény bemutatásával az Önkormányzat részére igazolni kell, melynek elmaradása esetén az Önkormányzat a szerződéstől elállhat,
- g) a műemléki vagy helyi védettségről szóló tájékoztatást,
- h) a vevőt a lakással kapcsolatban terhelő kötelezettségeket, szakhatósági, műemléki hatósági kötelezéseket,
- i) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a vevő a lakással kapcsolatban öt terhelő kötelezettségeket, szakhatósági, műemléki hatósági kötelezéseket nem teljesíti, az az egyéb szankciókon túlmenően az Önkormányzat elállási jogát is megalapozza,
- j) figyelemfelhívást arra, hogy tulajdonoskénti birtoklásra a tulajdonjog ingatlannyilvántartási bejegyzését követően kerülhet sor,
- k) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben a vevővel szemben az Ltv. Budai Várnegyedre vonatkozó külön rendelkezéseiben megfogalmazott szerzési korlátozás érvényesül, a szerződés semmis,
- l) az ajánlati kötöttség időtartamát, amit az ajánlat közzétételétől számított 90 napon belül meg kell állapítani,
- m) figyelemfelhívást arra, hogy az ajánlati kötöttség lejártát követően az Önkormányzat szerződéskötésre nem köteles, arra igazolási kérelem alapján csak akkor van lehetőség, ha a Bizottság méltányosságból így dönt,
- n) figyelemfelhívást arra, hogy amennyiben az elővásárlásra jogosult az ajánlatot az ajánlati kötöttség idején belül írásban elfogadja, de az elfogadástól számított 60 napon belül az ügyvéd által ellenjegyzett okiratba foglalt adásvételi szerződést önhibájából nem köti meg, úgy az Önkormányzat szerződéskötési kötelezettsége megszűnik, az elidegenítésre kijelölés hatályát veszti és a lakást 3 évig elidegenítésre kijelölni nem lehet,
- o) az ajánlat keltezését.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult az eladási ajánlatot az ajánlat közzétételétől számított 90 napon belül írásban elfogadja, az adásvételi szerződést az elfogadástól számított 60 napon belül ügyvéd által ellenjegyzett okiratba kell foglalni. Az adásvételi szerződést az Önkormányzat részéről a Polgármester írja alá.”

8. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet 8. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„8. §

A bérlemény címére – vagy a bérlő által írásban külön megjelölt, a bérlemény címétől eltérő címre – küldött postai küldemény esetében az a nap minősül a közlés napjának, amikor a posta „nem kereste” jelzéssel visszaküldi a levelet az Önkormányzatnak.”

9. §

A Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet a következő 9. §-sal egészül ki:

„9. §

Az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeit az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62-64. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően történik.”

10. §

Hatályát veszti a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II. 23.) önkormányzati rendelet

- a) 2. § (4)–(6) bekezdése,
- b) 3. § (1) bekezdése,
- c) 6. §-a,
- d) 7. § (4) és (5) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

Váradiné Naszályi Márta
polgármester

Czukkerné dr. Pintér Erzsébet
jegyző

Általános indokolás

A Budapest I. Kerület Budavári Önkormányzat Képviselő-testületének a Budavári Önkormányzat tulajdonában lévő lakások elidegenítésének szabályairól szóló 1/2023. (II.23.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésével kapcsolatos szabályokat.

A Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos, BP/2800/00456-1/2023 iktatószámú szakmai segítségnyújtás (a továbbiakban: szakmai segítségnyújtás) keretében tett észrevételekre is tekintettel, a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés biztosítása érdekében szükségessé vált az Ör. módosítása.

A javasolt szabályozás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

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.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A bevezető részt pontosítja és megjelöli a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezéseket, valamint a feladatkört megállapító jogszabályi előírásokat.

A 2. §-hoz

A rendelet hatályát és a lakások értékesítése során a tulajdonosi jogkör gyakorlóját határozza meg, valamint rögzíti, hogy a lakások értékesítésének előkészítésével és lebonyolításával kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal látja el.

A 3-4. §-hoz

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény szerinti elővásárlási joggal érintett lakások elidegenítésre történő kijelölésével kapcsolatos szabályokat határozza meg.

A z 5. §-hoz

Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése során irányadó árverési eljárással kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

A 6. §-hoz

Módosítja és kiegészíti az elővásárlási joggal érintett lakás vételárának megállapításával kapcsolatos szabályokat, egyúttal rögzíti azt, hogy a forgalmi érték és az elővásárlásra jogosult bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak igazolt és levonható értéke megállapításához ingatlanforgalmi szakértőt kell igénybe venni, valamint meghatározza a vételár és részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a szerződéskötéskor fizetendő vételárrészlet mértékét, a vételár

megfizetésének módját, a törlesztési idő lejárta előtti egyösszegű teljesítéskor a vevőt a fennálló vételárhátralék után megillető árengedményt.

A 7. §-hoz

Az elidegenítésre kijelölt önkormányzati lakás értékesítésével kapcsolatos eljárási szabályokat, határidőket, az eladási ajánlat tartalmi elemeit, az Önkormányzat ajánlati kötöttségére vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 8. §-hoz

A módosítás a kialakult bírói gyakorlatnak megfelelően rögzíti, hogy a bérlemény címére – vagy a bérlő által írásban külön megjelölt, a bérlemény címétől eltérő címre – küldött postai küldemény esetében az a nap minősül a közlés napjának, amikor a posta „nem kereste” jelzéssel visszaküldi a levelet az Önkormányzatnak.

A 9. §-hoz

Az Ltv. 62. § (3) bekezdésének megfelelően rögzíti, hogy az Önkormányzat az állam tulajdonából az Önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeit az Ltv. 62. § (1) bekezdése alapján megnyitott elkülönített számlán tartja nyilván. A felhasználás az Ltv. 62-64. §-ában foglalt rendelkezéseknek megfelelően történik.

A 10. §-hoz

A hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmazza.

A 11. §-hoz

A rendelet hatálybalépését szabályozza.

Hatásvizsgálat

A rendelet társadalmi hatása: A rendelet jogi felülvizsgálata okán a vonatkozó jogszabályi rendelkezéseknek való megfelelés biztosítása érdekében a módosítás szükségszerű, mely egyúttal az önkormányzati rendelet szabályait egyértelműsíti, továbbá az értékesítési eljárás pontos és részletes szabályozásával megkönnyíti a jogalkalmazást, növeli a jogbiztonságot.

A rendelet gazdasági, költségvetési hatása: A rendelet megalkotása forrásigénnyel nem jár.

A rendelet környezeti és egészségi következményei: A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségi következményei nincsenek.

A rendelet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: A rendeletnek adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei: A pontatlan rendelkezések módosítása, valamint Budapest Főváros Kormányhivatala által az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos szakmai segítségnyújtás keretében tett észrevételekre is figyelemmel, a magasabb szintű jogszabályoknak való megfelelés biztosítása teszi szükségessé a rendelet megalkotását.

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.