



HAJDÚ-BIHAR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: HB/11-TÖRV/00 691-1/2023.

Ügyintéző: Dr. Ötvös Gábor

Telefon: +36-52-504-146

Tárgy: szakmai segítségnyújtás

Határidő: 2023. október 31.

Koláné Dr. Markó Judit asszonynak
jegyző

Hajdúböszörményi Polgármesteri Hivatal

Hajdúböszörmény

Bocskai tér 1.

4220

Tisztelt Jegyző Asszony!

A Hajdú-Bihar Vármegyei Kormányhivatal a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 132. § (2) és (3) bekezdésében biztosított törvényességi felügyelet körében eljárva, a Miniszterelnökség által meghatározott 2023. évi munkatervi feladat szerinti szempontrendszernek megfelelően megvizsgálta Hajdúböszörmény Városi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 14/2015. (V. 04.) önkormányzati rendeletét (továbbiakban: R.) és a következőkről tájékoztatja Tisztelt Jegyző Asszonyt:

1. Az R. bevezető részének módosítása indokolt, mivel a megfelelő felhatalmazást adó jogszabályhely a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 2. melléklete vagy annak megfelelő pontja, attól függően, hogy a rendelet milyen tárgyköröket szabályoz.

2. Az R. 4. § (1) és (2) bekezdést, valamint a 15. § (6) bekezdést (lakbérkedvezmény) szükséges felülvizsgálni, mert a 4. § (1) bekezdés c) pontja és a 4. § (2) bekezdése a)-b) pontja szerinti bérbeadási jogcímek esetében nem állapítható meg, hogy a bérbeadás milyen jellegű lakbérhez kapcsolódik. Az Ltv. 34. §-a a lakbér megállapításának lehetőségét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon határozza meg egymástól – részben – eltérő szabályozási tartalommal. Az Ltv. 34. § (2), (4)-(5) bekezdéseiben lévő szempontoknak a lakbér megállapítása során érvényesülnie kell. Erre tekintettel az R. 4. § (1) bekezdés c) pontja és a 4. § (2) bekezdése szerinti bérbeadási jogcímeket a szociális, vagy költségelví, vagy piaci bérbeadás esetei közé szükséges besorolni a lakbér megállapítása szempontjából. A felülvizsgálatnál figyelemmel kell lenni arra, hogy a lakbérkedvezményes bérbeadás nem sorolható a költségelví bérbeadás esetei közé, mivel költségelví bérbeadás esetén lakbérkedvezmény nem állapítható meg. (Köf. 5.016/2022/5.)

3. A R. 4a. §-a közjegyző előtt tett nyilatkozat megtételét írja elő (kiköltözés és a meg nem fizetett lakbér, díjak esetére) a lakásbérleti szerződés megkötésekor, a R. 14. § (1) bekezdés m) pontja utal a közokirat jellegre, amely előírásokra az Ltv. nem ad felhatalmazást, ezért a szabályozások hatályon kívül helyezése indokolt. Az önkormányzatok rendeletalkotási lehetősége korlátozott, a lakásbérleti szerződés megkötésének feltételül felhatalmazás hiányában közvetett és közvetlen módon sem lehet olyan feltételt szabni – pl. közjegyzői okiratba foglalás – amelyet az Ltv. nem szabályoz.

4. A Magyarország 2023. évi központi költségvetésének a veszélyhelyzettel összefüggő eltérő szabályairól szóló 613/2022 (XII. 29.) Korm. rendelet 15. §-a a szociális vetítési alap összegét 28 500 forintban határozta meg. Tekintettel arra, hogy 2023. január 1. napjától a szociális támogatások számítási alapja - az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege helyett - a szociális vetítési alap, az R. 5. §-ában az öregségi nyugdíjminimum számítási alap elnevezésének módosítása szükséges.

Hatósági Főosztály

Törvényességi Felügyeleti Osztály

4024 Debrecen, Piac utca 54. Telefon: (36 52) 504 – 199 E-mail: torvenyesseg@hajdu.gov.hu

5. Az R. 6. § (5) bekezdése 6 havi lakbérnek megfelelő összegű óvadék megfizetését írja elő, mely rendelkezés módosítása szükséges, mivel a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (továbbiakban: Ptk.) 6:343. §-a alapján a bérleti díj biztosítésként szolgáló óvadék összege maximum három havi bérleti díjnak megfelelő összeg lehet.

6. A tulajdonos önkormányzat mellérendeltségi jogviszonyban, mint a polgári jogi bérleti szerződések alanya törvényi felhatalmazás hiányában nem jogosult önkormányzati rendelettel egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit meghatározni, valamint az Ltv. rendelkezésein túlterjeszkedni, ezért az Ltv.-ben foglalt rendeletalkotási felhatalmazás hiányában szükséges hatályon kívül helyezni az R. 10. § (2)-(4) bekezdésében a lakásbérleti jog folytatására, a 11. §-ában az árverezésre bocsátott lakásokkal kapcsolatos szabályokra, a 13. §-ában a lakások közötti cserére, a 15. § (7) bekezdésében a bérleti díj szankció jellegű ötszörösére történő emelésére, a 16. §-ában a lakbérhátralék megfizetésére, a 21. §-ában és 24. §-ában a bérleti jogviszony megszűnésének eseteire, a 25. §-ában a lakás kiürítésére, a 33. §-ában a helyiséget bérlő kötelezettségére, a 37. §-ában a helyiségbérleti jogviszony megszűnésére, a 40. § (2)-(4) bekezdésekben a lakás kiürítésére, pályázat elbírálására, dohányzásra, állattartásra, a 44. § (2)-(5) bekezdésekben a vételár meg nem fizetése, kisebb összegű befizetése esetén irányadó eljárásra, örökösök kötelezettségére, elővásárlási jogra, az R. 17. § (6) bekezdésében, 20. § (4) bekezdésében, a 23. §-ában, a 35. § (7) bekezdésében, a 39. §-ában a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseket. A fenti tárgyköröket a Ptk. és az Ltv. szabályait figyelembe véve a felek határozhatják meg a bérleti szerződésben.

7. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXIX. törvény (továbbiakban: Jat.) 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelménye megköveteli a jogszabályok olyan világos és egyértelmű megfogalmazását, hogy hatásukat tekintve kiszámíthatóak és a norma címzettjei számára előre láthatóak legyenek. A túl általános és feltétel nélküli szabályozás korlátlan mérlegelési jogkört biztosít a hatáskör gyakorlójának, ami sérti a jogbiztonság követelményét. A Jat. 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelményére tekintettel szükséges:

- felülvizsgálni az R. 4. § (6) és a 14. § (1) h) pontját, mert ellentétes módon szabályozzák a lakás ellenőrizhetőségének gyakoriságát,
- a már hatályon kívül helyezett 6. mellékletre történő hivatkozásokat módosítani az R. 15. §-ában,
- az R. 43. § (3) bekezdés b) és c) pontjában a bérlő rászorultságára vonatkozó feltételek konkrét meghatározása,
- az R. 45. § (7) bekezdésében az egyedi elbírálás kereteinek, feltételeinek meghatározása.

8. A R. 14. § (1) bekezdés i) pontja és a (2) bekezdése az Ltv. 13. § (2) bekezdésével ellentétes módon zárja ki a megtérítési kötelezettséget a lakásban javítási, karbantartási, felújítási munkákat elvégző bérlő részére. Az Ltv. 13. § (2) bekezdése szerint az említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

9. Az R.-ben az Ltv. 2. melléklet b), c), g), h), k), l), n), o), p), q), r) pontjaiban hivatkozott szakaszok szerinti felhatalmazás alapján szükséges meghatározni:

- az Ltv. 5. § (3) bekezdés szerint az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlő részére való bérbeadás feltételeit;
- az Ltv. 10. § (2) bekezdésben szereplő, az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - a 10. § (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére vonatkozó szabályokat;
- az Ltv. 18. § (1) bekezdés alapján a bérlő átmeneti kiköltöztetésével járó felújítási, karbantartási munkák esetén a bérleti jog szünetelését és annak időtartamát;
- az Ltv. 27. § (2) bekezdés alapján a szerződés bérbeadó részéről történő rendes felmondása esetén cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit;
- az Ltv. 31. § (2) bekezdés alapján az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is;
- az Ltv. 34. § alapján szociális bérbeadás esetén a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait;
- az Ltv. 42. § alapján a helyiség elcseréléséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeit;
- Ltv. 54. § (1) bekezdés b) pontja alapján a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét,
- Ltv. 54. § (1) bekezdés d) pontja alapján a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét,

- az Ltv. 54. § (3) bekezdés szerint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit;
- az Ltv. 58. § (2) bekezdés szerint a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételár megfizetésének módját, feltételeit,
- az Ltv. 62. § (3) bekezdés alapján a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait;
- az Ltv. 68. § (2) bekezdés alapján a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit.

Amennyiben az Ltv. rendeletalkotási felhatalmazást ad egy adott tárgykör kereteinek, feltételeinek szabályozására, az önkormányzat nem mellőzheti a saját döntéshozatalát megalapozó normatív szabályok elfogadását, ami a Jat. 5. § (8) bekezdéséből és a 2. § (1) bekezdése szerinti jogbiztonság követelményéből is fakad.

11. Az R. felülvizsgálata és kiegészítése javasolt, mivel az Ltv. 54. § (2) bekezdése alapján az elővásárlási joggal érintett lakások esetén a vételár részlet, a kamat, a vételárendegmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény mértékének, feltételének, valamint a részletfizetés időtartamának meghatározása során a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetét is figyelembe kell venni.

12. Az R. 3-5. mellékletei határozzák meg a lakbér havi mértékét a lakás komfortfokozatára és alapterületére tekintettel, mely szabályozás felülvizsgálata javasolt:

- a Jat. 2. § (1) bekezdésére tekintettel, mivel nem állapítható meg, hogy az R. 5. melléklete szerinti lakbér a szociális vagy költségelvi, vagy piaci jelleggel történő bérbeadásra vonatkozik,
- Az Ltv. 34. § (2) bekezdése alapján, amely szerint a lakás komfortfokozatán, alapterületén túlmenően a lakbér mértékének megállapítása során különösen a lakások minőségét, a lakóépület állapotát is szükséges figyelembe venni.

13. Az R. felülvizsgálata, kiegészítése szükséges a külön szolgáltatás díja tárgykörében az alábbiakra figyelemmel:

- Az Ltv. 35. § (2) bekezdése alapján az Ltv. 91/A. § 18. pontja szerinti külön szolgáltatás díjának vagy a díj bérbeadói megállapításhoz szükséges szabályozási kereteknek a meghatározása rendeletalkotási tárgykör, amennyiben a szabályozási kereteket nem másik, magasabb szintű jogszabály tartalmazza. Erre tekintettel, amennyiben a bérbeadó olyan szolgáltatást nyújt, amelynek díját magasabb szintű jogszabály nem szabályozza (pl. kertgondozás), akkor a díjat vagy megállapításának kereteit az R.-ben kell meghatározni.

- A víz- és csatornadíj vonatkozásában speciális szabályt tartalmaz a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I. 31.) MT rendelet (a továbbiakban: MT. rendelet). Az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontja értelmében a díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része; minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.

Az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjára tekintettel – figyelemmel a Kúria Köf.5.013/2018/6. határozatára is – az R.-ben szükséges meghatározni a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapítására vonatkozó éves normákat.

A kormányhivatal felhívja a figyelmet arra, hogy az Ltv. 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a rendelete megalkotása, módosítása 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. A rendelettervezetet abban az esetben is szükséges véleményeztetés céljából közzétenni önkormányzati hirdetőtáblán, honlapon, helyi újságban stb., amennyiben a településen nem működik bérlők és bérbeadók érdekképviselői szerve.

A kormányhivatal kéri Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy a szakmai segítségnyújtás alapján – az Ltv. 79. § (1) bekezdésének megfelelő véleményeztetést követően – szíveskedjen a Rendelet módosításában közreműködni, valamint a megtett intézkedésekről a kormányhivatalt a megadott határidőn belül a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyeleti Írásbeli Kapcsolattartás modulján keresztül tájékoztatni. Igény esetén a kormányhivatal a területi referens útján (Dr. Ötvös Gábor, 52/504-146, otvos.gabor@hajdu.gov.hu) szakmai konzultációt biztosít.

Debrecen, időbélyegző szerint

Üdvözlettel:

Dr. Fazakasné dr. Veszprémy Anna
osztályvezető