

TOLNA VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

DR. HORVÁTH KÁLMÁN
FŐISPÁN

ÓCSÉNYI KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL		
Kelt: 2023 JÚN 21		
Szám:	Hely:	
0/2072-1/2023		
Előszám:	Utószám:	Előadó:
		BGY

ÓCSÉNY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

Szám: TOB/22/592-1/2023.
Ügyintéző: Hodován Tünde
Határidő: 2023. július 31.

Ócsény

Tárgy: törvényességi felhívás Ócsény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletére

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított jogkörömben eljárva megvizsgáltam Ócsény Község Önkormányzata Képviselő-testületének 6/2022. (VII. 1.) önkormányzati rendeletét az önkormányzat tulajdonában lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló és helyiségek bérletének feltételeiről (a továbbiakban: rendelet), melynek alapján az alábbi

törvényességi felhívással

élek:

A fővárosi és vármegyei kormányhivataloknak a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkaterve alapján a Tolna Vármegyei Kormányhivatal az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó önkormányzati rendeleteket vizsgálja.

1./ A rendelet 3. § (6) bekezdése szerint a képviselő-testület pályázati eljárás lefolytatása nélkül dönthet a szociális célú, vagy szükséglakás bérbeadásáról. Ez esetben a lakbér mértéke – figyelemmel a pályázó szociális és anyagi körülményeire - nem haladhatja meg a **mindenkori nyugdíjminimum összegét**.

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény 71. § (5) bekezdése alapján a 2023. évben a szociális vetítési alap összege havonta 28 500 forint.

Fentiek alapján szociális területen az öregségi nyugdíjminimumot, mint viszonszámot felváltotta a szociális vetítési alap fogalma.

2./ A rendelet III. fejezete a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérbeadásának feltételeit határozza meg.

A rendelet 23. § (2) bekezdése szerint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek listáját és a díjak mértékét, az esetleges bérleti díj alóli mentesség jogcímét a rendelet 4. számú melléklete részletezi.

Az Ltv. 36. § (2) bekezdése rögzíti azonban, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség (a továbbiakban: önkormányzati helyiség) bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az

önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg; **a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.**

Az Ltv. 38. § (1) bekezdése szerint a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

Fentiek alapján a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja, azt tilos rendeleti úton meghatározni. Az önkormányzati helyiség bérleti díja tehát - ellentétben az önkormányzati lakás bérleti díjával - szabad megállapodás tárgya.

A jogszabálysértés orvoslása érdekében **4. melléklet hatályon kívül helyezése szükséges.**

3./ Az Ltv. 3. § (1) bekezdése szerint a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.

Az Ltv. 36. § (2) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit - az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával - önkormányzati rendelet határozza meg.

A képviselő-testületek a rendeletben nem térhetnek el az Ltv. és a Ptk. kógens rendelkezéseitől, és csak azokban a kérdésekben alkothatnak jogszabályt, amelyekben erre őket az Ltv. felhatalmazza. A felhatalmazó rendelkezések az Ltv. különböző §-aiban elszórtan találhatók, de azokat az Ltv. 2. számú melléklete összefoglalja. E melléklet tételesen hivatkozik azokra a normatív törvényi rendelkezésekre, melyek alapján az önkormányzati bérleti, és elidegenítési rendeletek szabályait meg kell állapítani.

A rendeletben **a lakásokkal és a helyiségekkel kapcsolatos szabályozás esetében az Ltv. 2. számú melléklete alapján meghatározott tartalmi elemeket hiánytalanul kell meghatározni.**

Fentiekre tekintettel az Ltv. 2. számú melléklete szerint az önkormányzat rendeletben határozza meg: a lakás bérbeadásának feltételeit, a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit, a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában, a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit, a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit, a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat, a cserelakás felajánlása helyett – megállapodás alapján – fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit, az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is, a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit, a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet – szerint differenciált mértékét, a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait, a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani, a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit, a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait, a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit, az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit.

Tekintettel arra, hogy a rendelet **a lakásokkal és a helyiségekkel kapcsolatos szabályozás esetében az Ltv. 2. számú mellékletében meghatározott elemeket nem teljes körűen tartalmazza**, indokolt a rendelet felülvizsgálata és kiegészítése.

4./ A jogalkotásra és jogszabályszerkesztésre vonatkozó észrevételek:

4.1./ A rendelet **bevezető része** nem felel meg a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendeletben (továbbiakban: IRM rendelet) foglaltaknak.

Az IRM rendelet 54. § (1) bekezdése szerint 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.

Az IRM rendelet 55. § (1) bekezdése alapján a bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés vagy az eredeti jogalkotói hatáskört megállapító rendelkezés után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.

Az IRM rendelet 55. § (5) bekezdése rögzíti, hogy az önkormányzati rendelet bevezető részének a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköréiként 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.

Fentiek alapján rendelet **bevezető részének módosítása szükséges.**

[Helyesen a felhatalmazó rendelkezés: a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése és 36. § (2) bekezdése, valamint a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 67. §-a; a feladatkört megállapító rendelkezés: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja]

4.2. /Az IRM rendelet 41. § (1) bekezdése szerint a jogszabálytervezet áttekinthetősége érdekében az ugyanazon jogintézményt szabályozó szakaszokat egybefoglaló önálló szerkezeti egységként alcímek alakíthatóak ki. Az IRM rendelet 41. § (3) bekezdése értelmében az alcím megjelölése - az alábbi sorrendben - az alcímnek a pozitív egész számokból képzett sorszámát arab számmal jelölve és az alcím címét nagy kezdőbetűvel foglalja magában.

Fentiek alapján az IRM rendeletnek való megfelelés érdekében **szükséges az alcímek sorszámmal való ellátása.**

Tájékoztatom, hogy a kormányhivatal az Mötv. 134. § (1) bekezdése értelmében jogszabálysértés észlelése esetén annak megszüntetésére köteles felhívni az érintettet határidő tűzésével. A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 2. § (1)-(2) bekezdése értelmében a kormányhivatal jogszabálysértés észlelése esetén haladéktalanul köteles megkezdeni a törvényességi felügyeleti eszközeinek alkalmazását, elsőként pedig a törvényességi felhívás eszközével kell élnie.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdésében foglaltak alapján kérem, hogy a felhívásban foglaltakat vizsgálja meg és tegye meg a szükséges intézkedéseket a jogszabálysértések megszüntetése érdekében.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a képviselő-testület döntéséről a megadott határidőig tájékoztatni szíveskedjék. Küldje meg a jogszabálysértés orvoslásáról szóló dokumentumokat.

Felhívom a figyelmét, amennyiben a törvényességi felhívásban meghatározott, a jogszabálysértések megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, úgy egyéb felügyeleti eszközökkel fogok élni.

Szekszárd, 2023. június 15.

Tisztelettel:

