

16/1404/2023

18.



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester									
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. november 23.	..... sz. napirend								
<b>Tárgy: Javaslát döntés meghozatalára a lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletekkel kapcsolatos törvényességi felhívás tárgyában</b>									
A napirendet <b>nyilvános</b> ülésen kell tárgyalni, a rendeletmódosítás elfogadásához <b>minősített</b> többség szükséges.									
<p>ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JOGI IRODA, KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY</p> <p>KÉSZÍTETTE: DOMBROVSZKY BORBÁLA JOGI REFERENS, KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ-HELYETTES, NOVÁ CZKI ELEONÓRA JGK ZRT. <i>EA</i></p> <p>PÉNZÜGYI FEDEZETET <u>NEM IGÉNYEL</u>:</p> <p>JOGI KONTROLL: <i>Be</i></p> <p>BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:</p> <p style="text-align: center;">DR. LEHOCZKY BALÁZS ALJEGYZŐ</p>									
<p>Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal</p> <table border="1"> <tr> <td>Érkezett:</td> <td>2023 NOV 15.</td> <td>Szám:</td> <td>02/236-18/2023</td> </tr> <tr> <td>Melléklet:</td> <td>Ügyintéző:</td> <td>Előzmény:</td> <td>Gyda K. EA.</td> </tr> </table>		Érkezett:	2023 NOV 15.	Szám:	02/236-18/2023	Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Gyda K. EA.
Érkezett:	2023 NOV 15.	Szám:	02/236-18/2023						
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	Gyda K. EA.						
Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	-								
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	X								
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X								
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-								
<p><u>Határozati javaslat:</u></p> <p>A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.</p>									

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros Kormányhivatala (a továbbiakban: Kormányhivatal) Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében, az Möt. 132. § (3) bekezdésének b) és c) pontja alapján, a Miniszterelnökség által kiadott, a fővárosi és megyei kormányhivatalok helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervének I. pontjában meghatározott szempontok szerint céllellenőrzés keretében vizsgálta, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a

ÉRKEZETT

2023 NOV 15.

*G* *EA*

továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete és elidegenítése tárgyában alkotott önkormányzati rendeleteit érintően teljeskörűen eleget tett-e jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl törvényben biztosított hatáskörén, illetve e rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg. A Kormányhivatal a fenti jogszabályhelyek alapján 2023. október 10-én

- a) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakáselidegenítési rendelet**),
- b) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásbérleti rendelet**),
- c) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségelidegenítési rendelet**),
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségbérleti rendelet**),
- e) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz-és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Víz-és csatornahasználati rendelet**)

szabályozásával kapcsolatos törvényességi felhívással élt.

A Kormányhivatal felkérte a Képviselő-testületet, hogy a törvényességi felhívást annak kézbesítésétől számított 30 napon belül vizsgálja meg és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet szüntesse meg. A Kormányhivatal kérte továbbá az Möt.v. 134. § (1) bekezdés második mondatában meghatározott törvényi kötelezettség alapján, hogy a Képviselő-testület intézkedéséről vagy egyet nem értéséről adjunk tájékoztatást a Kormányhivatal részére.

A BP/2800/00334-1/2023. iktatási számú törvényességi felhívást az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Jelen előterjesztés mellékleteként, a törvényességi felhívásban felsoroltak figyelembevételével készítettük el a rendeletek módosításáról szóló renDELETEtervezetet, javaslatunk az alábbiak szerint foglalható össze:

#### 1. A Lakáselidegenítési rendelet módosítása

A Lakáselidegenítési rendelet bevezető része módosításra kerül a Kormányhivatal törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

A Lakáselidegenítési rendelet kiegészítésre kerül azzal, hogy a lakóépületek és a bennük található lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai bekerülnek a rendeletbe.

A módosítási javaslattal továbbá hatályát veszti a Lakáselidegenítési rendelet zálogjog alapításra vonatkozó rendelkezése.

#### 2. A Lakásbérleti rendelet módosítása

A Lakásbérleti rendelet bevezető része módosításra kerül a Kormányhivatal törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

A Lakásbérleti rendelet 49. §-ának technikai módosítása szükséges a pénzbeli és szociális ellátásokról szóló, 2023. november 15-én hatályba lépett önkormányzati rendelettel való összhang érdekében, a szociális lakbér kérelmezéséhez szükséges jövedelemvizsgálathoz benyújtandó igazolások vonatkozásában.

A Kormányhivatal törvényességi felhívásában szereplő alábbi javaslatok alapján a Lakásbérleti rendelet módosítását nem tartom szükségesnek:

- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 68. § (2) bekezdése szerint, ha az intézménybe utaláskor a bérlő a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben

- szabályozza. A Képviselő-testület ezt a kötelező jogalkotási feladatot a Lakásbérleti rendelet 9. § d) pontjával teljesítette.
- A törvényességi felhívásban foglaltak szerint az Alkotmánybíróság a 78/1995. (XII. 21.) AB határozatában kifejtette, hogy az inflációs ráta – bár általánosan ismert fogalomnak tekinthető – nem minősül olyan ténynek, illetve adatnak, amelyhez önkormányzati rendelet a lakbér emelését kötheti. A Lakásbérleti rendelet az 52/A. § -ban rögzíti az indexálásra vonatkozó szabályokat. Az 52/A. § alapján a piaci lakbér „minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.” A lakberek indexálásának hiánya az Önkormányzat által nyújtott támogatás folyamatos látens növekedését eredményezné, ezért van szükség erre a rendelkezésre, mely alapján kizárólag a piaci lakberek kerülnek a jövőben évente indexálásra.
  - A lakáskiürrítéssel kapcsolatos hatályos szabályozás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény előírásaival összhangban van.
  - A Lakásrendelet címében használt „*Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete*” megnevezés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet megalkotásakor, 2022. október 20. napján hatályos SZMSZ 1. § (5) bekezdése alapján a Képviselő-testület hivatalos megnevezése volt. Az SZMSZ az elnevezést 2023. március 1. napjától változtatta meg „*Budapest Józsefvárosi Önkormányzat*” elnevezésről „*Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat*” elnevezésre. A Lakásbérleti rendelet módosító rendeletei nem rendelkeztek arról, hogy a már 2022. október 20-án megjelent Lakásbérleti rendelet megjelölése, elnevezése változzon. Az Möt. 25. §-a értelmében önkormányzati rendeletet a képviselő-testület alkothat.

### 3. A Helyiségelidegenítési rendelet módosítása

A hatályos Helyiségelidegenítési rendelet értelmező rendelkezéseinek újra szabályozása szükséges a Kormányhivatal törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével. A módosítással az értelmező rendelkezések közül több törülésre kerül, a szükséges, de rendeleti tartalommal rendelkező szabályok a rendeleten belül más szakaszokba kerülnek áthelyezésre.

A hatályos Helyiségelidegenítési rendelet 8. § módosítása szükséges, hogy az eddig összecszerűen szereplő értékhatár helyett a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott érték megjelölés kerül feltüntetésre.

A módosítási javaslattal hatályát veszti a Helyiségelidegenítési rendelet zálogjog alapításra vonatkozó rendelkezései.

### 4. A Víz-és csatornahasználati rendelet módosítása

A Víz- és csatornahasználati rendelet bevezető része módosításra kerül a Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

A bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapításának szabályozási keretét álláspontom szerint a Víz- és csatornahasználati rendelet 2. §-a megfelelően tartalmazza, tekintettel arra, hogy 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) 2. § (2) bekezdésének b) pontjában foglalt követelmények alapján a vegyes tulajdonú (nem 100%-os önkormányzati tulajdonú) társasházak esetében a társasház rendelkezik feladat- és hatáskörrel a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák tekintetében. Álláspontom szerint az MT rendeletet követően a társasházakkal kapcsolatos törvényi szabályozás egyrészt magasabb rendű, későbbi jogforrás (2003. évi CXXXIII. törvény a társasházakról), másrészt a bérlőre áthárítandó norma összegének meghatározására reális módszer.

A Lakás tv. 79. § (1) bekezdése szerint 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. A rendelettervezet hirdetményi közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése alapján az az Önkormányzat honlapján közzétételre és az Önkormányzat hirdetőtáblájára 2023. november 7-én kifüggesztésre került.

A rendelettervezetre az előterjesztés postázásáig észrevétel nem érkezett.

Fentiek alapján, az előterjesztés 1. számú melléklete szerint javaslom a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglalt észrevételek és javaslatok figyelembevételével a rendeletek módosítását.

## **II. A betérjesztés indoka**

A Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltakról a Képviselő-testület a novemberi rendes ülésén szükséges döntést hozni.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

A döntés célja, hogy a Képviselő-testület rendelkezzen a Kormányhivatal törvényességi felhívásával kapcsolatban, és a rendeletek módosítása megtörténjen. A módosító rendelkezéseket a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak történő megfelelés indokolja.

A döntésnek pénzügyi hatása nincsen.

## **IV. Jogszabályi környezet**

Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Az Mötv. 41. § (3) bekezdése értelmében önkormányzati döntést a képviselő-testület, a helyi népszavazás, a képviselő-testület felhatalmazása alapján a képviselő-testület bizottsága, a részönkormányzat testülete, a társulása, a polgármester, továbbá a jegyző hozhat.

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

Az Mötv. 134. § (1) bekezdése szerint, ha a Kormányhivatal jogszabálysértést észlel, a törvényességi felügyelet körében legalább harminc napos határidő tűzésével felhívja az érintettet annak megszüntetésére. Az érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a Kormányhivatalt írásban tájékoztatni.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja szerint a törvényességi felhívás tartalmáról települési önkormányzat esetén a polgármester tájékoztatja a képviselő-testületet.

A Lakástörvény 79. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatnak a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

Az SZMSZ 37. § (5) bekezdés d. pontja szerint a bizottság véleményezi a működését, feladat- és hatáskörét érintő előterjesztést. Emiatt javasolt, hogy az előterjesztést a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság és a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság megtárgyalja.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az Mötv. 50. §-a szerint a rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

### Melléletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet
2. számú melléklet: rendeletmódosítás kéthasábos bemutatása, hatásvizsgálati lap
3. számú melléklet: Kormányhivatal BP/2800/00334-1/2023. számú törvényességi felhívása

Fentiek alapján kérem a melléklet szerinti rendeletmódosítás elfogadását.

**Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletét az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról.

Budapest, 2023. november ... 15.



Pikó András  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:

dr. Sajtos Csilla  
jegyző



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**

**egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében,

a 2. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2) és (3) bekezdésében,

a 3. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében és 62. § (3) bekezdésében és

a 4. alcím tekintetében a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében

kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

**1. A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet módosítása**

**1. §** A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

**2. Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet módosítása**

**2. §** Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Helyiségelidegenítési rendelet) 3. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„3. § E rendelet alkalmazásában:

1. bérbeadó: az Önkormányzat, valamint az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja,
2. bérlő: a bérlő és a bérlőtárs,
3. helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhőellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetve azt pótló házi központi berendezés létesítése,
4. HVT terület: a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város-rehabilitációs terület,
5. üres helyiség: a kiürített helyiség, valamint az a helyiség, amelynek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója, függetlenül attól, hogy a helyiség kiürített állapotban van-e.”

**3. §** A Helyiségelidegenítési rendelet 4. §-a a következő (1a) és (1b) bekezdéssel egészül ki:  
„(1a) Ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a benne lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők.  
(1b) Az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre.”

**4. §** (1) A Helyiségelidegenítési rendelet 6. § (1) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(1) Harmadik személy hozzájárulásával (jóváhagyásával) idegeníthető el:  
a) a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség,  
b) a műterem helyiség,  
c) a műemlék vagy a műemlék épületben található helyiség, ideértve az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlék épületet, építményt is, és  
d) az életvédelem céljait szolgáló helyiség.”  
(2) A Helyiségelidegenítési rendelet 6. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:  
„(2a) Az (1) és (2) bekezdés szerinti hozzájárulást (jóváhagyást) és nyilatkozatot írásban kell megtenni.”

**5. §** A Helyiségelidegenítési rendelet 7. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:  
„(6) Az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.”

**6. §** A Helyiségelidegenítési rendelet 8. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:  
„(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.”

**7. §** A Helyiségelidegenítési rendelet 9. §-a a következő (4)-(6) bekezdéssel egészül ki:  
„(4) A helyiség elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.  
(5) A szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidő a hiánypótlás teljesítésével nyílik meg.  
(6) A kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.”

**8. §** A Helyiségelidegenítési rendelet 19. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:  
„**19. §** (1) A vevő a helyiség vételárát  
a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,  
b) részletekben vagy  
c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejűleg egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.  
(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglaló címén megfizeti az eladó részére.  
(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.  
(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.



(5) A vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.

(6) A vételár részletekben történő megfizetésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben:

a) a helyiség forgalmi értéke a nemzeti vagyronról szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket eléri, vagy meghaladja, vagy

b) a vevő alapítvány, vagy közhasznú szervezet.

(7) A vételár részletekben történő megfizetése esetén

a) az (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni, a fennmaradó 50 %-ot a vevő kérésének megfelelően, de legfeljebb 4 év alatt egyenlő havi részletekben köteles megfizetni;

b) az (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a Képviselő-testület a szervezet kérésére, különösen méltányolható körülmény esetében különösen ha a szervezet olyan tevékenységet végez, amely az önkormányzat által ellátandó közzfeladat, a részletfizetés időtartamát az a) pontban foglaltaktól eltérően legfeljebb 30 évben határozhatja meg.

(8) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a hátralék teljesítésére vonatkozóan a vevőnek közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie, amelynek költsége a vevőt terheli. A közjegyzői okirat adásvételi szerződés aláírásától számított 5 napon belül történő benyújtása az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele. Amennyiben a közjegyzői okirat nem kerül benyújtásra, az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől eláll. Ha a helyiség bérlője a vevő, a felek egymással történő elszámolása mellett a vevő a helyiség bérlője marad.

(9) Üres helyiség, üres helyiségrészt, valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt."

9. § Hatályát veszti a Helyiségelidegenítési rendelet 17. § (7) bekezdése.

### **3. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet módosítása**

10. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáselidegenítési rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, és 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

11. § A Lakáselidegenítési rendelet a következő 18/B. alcímmel egészül ki:

#### **„18/B. Az elidegenítésből származó bevétel felhasználása**

23/B. § Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépület, illetve az ezen lakóépületben található lakás elidegenítéséből származó bevételt új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, az önkormányzat tulajdonában álló lakóépület és lakás teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére, városrehabilitációra, EU-forrás felhasználásához szükséges önrész biztosítására, lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, továbbá közművesítésre kell felhasználni.”

12. § Hatályát veszti a Lakáselidegenítési rendelet 18. § (5) bekezdése és 18/A. §-a.

### **4. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról**

13. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásbérleti rendelet) bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény





3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:”

**14. §** A Lakásbérleti rendelet 49. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„49. § (1) A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.

(2) A szociális lakbér iránti kérelmet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) írásban kell benyújtani. A kérelmezőnek a háztartás jövedelmi helyzetének vizsgálatához a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre vonatkozóan mellékelni kell a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti igazolást.”

**15. §** A Lakásbérleti rendelet 84/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„84/A. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének, illetve önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználójának 500.000 forintot meghaladó, közmű szolgáltató felé fennálló tartozását a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató közös javaslatára a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet e §-ban foglaltak szerint átvállalhatja.

(2) A bérbeadó szervezet az (1) bekezdés szerinti személlyel a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja

a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátralékkezelési tanácsadáson való részvételt,

b) a megállapodás aláírásával egyidejűleg az első havi részlet megfizetését,

c) a havi lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítését, és

d) a gáz-, illetve áramszolgáltató felé fennálló tartozás átvállalása esetén kártyás mérőóra felszerelését és a felszerelés költségének viselését.

(3) A részletfizetési megállapodás megkötésével egyidőben a bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználóval használati szerződést köt, a használati szerződésre a 80. és 81. §-t kell alkalmazni.

(4) Az (1) bekezdés szerinti tartozást a bérbeadó szervezet a megállapodás aláírását követő 15 napon belül a közmű szolgáltató felé egyösszegben rendezi.”

## **5. Záró rendelkezések**

**16. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2023.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

 9

## Indokolás

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez**

### Általános indokolás

Budapest Főváros Kormányhivatala a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 7. § a) pontja alapján 2023. október 10-én

- a) a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakáselidegenítési rendelet**),
- b) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásbérleti rendelet**),
- c) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségelidegenítési rendelet**),
- d) az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Helyiségbérleti rendelet**),
- e) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz-és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Víz-és csatornahasználati rendelet**)

szabályozásával kapcsolatos törvényességi felhívással élt.

Budapest Főváros Kormányhivatala felkérte Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületét, hogy a törvényességi felhívást annak kézbesítésétől számított 30 napon belül vizsgálja meg és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet szüntesse meg.

Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével készítettk el a rendeletek módosításáról szóló rendelettervezetet. A módosító rendelkezéseket a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak történő megfelelés indokolja.

### Részletes indokolás

#### az 1. §-hoz

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.



#### **a 2-5. §-hoz**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet értelmező rendelkezéseit újraszabályozó rendelkezés. A módosítással az értelmező rendelkezések közül törlésre, továbbá a rendeleten belül rendelkező helyre kerülnek a releváns szakaszok.

#### **a 6. §-hoz**

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz, mellyel az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendeletben eddig összegszerűen szereplő értékhatár helyett a módosítással csak a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott érték megjelölés kerül feltüntetésre.

#### **a 7. §-hoz**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet értelmező rendelkezéseiben eddig tévesen szabályozott rendelkezés átkerül a rendelet megfelelő szakaszába.

#### **a 8-9. §-hoz**

Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet 19. §-ának újraszabályozása Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével történt meg, kikerültek a zálogjog alapításával kapcsolatos megállapítások.

#### **a 10. §-hoz**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

#### **a 11. §-hoz**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet kiegészítésére Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével kerül sor annak érdekében, hogy a lakóépületek és a bennük található lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályai ebbe a rendeletbe bekerülnek.



**a 12. §-hoz**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet hatályát veszítő rendelkezéseit tartalmazza.

**a 13. §-hoz**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet bevezető részét módosító rendelkezés, Budapest Főváros Kormányhivatala törvényességi felhívásában felsoroltak figyelembevételével.

**a 14. §-hoz**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet 49. §-ának módosítására és egyes bekezdéseinek hatályon kívül helyezésére a 2023. november 15-én hatályba lépett pénzügyi és szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelettel való összhang érdekében szükséges.

**a 15. §-hoz**

Technikai jellegű módosítás, melyben a 2023. októberben megalkotott szakaszban a jogosultak körének pontosítása történt meg.

**a 16. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.



**Hatásvizsgálati lap****Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletéhez**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló ...../2023. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

- 1. Társadalmi hatás:** A rendeletmódosítás előírásainak társadalmi hatása nincsen.
- 2. Gazdasági hatás:** A rendeletmódosítás előírásainak gazdasági vagy költségvetési hatása nincs.
- 4. Környezetvédelmi hatás:** A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
- 5. Egészségügyi hatás:** A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.
- 6. Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendelet előírásai nem növelik az adminisztratív terheket.
- 7. A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a módosító rendelkezéseket a Kormányhivatal törvényességi felhívásában foglaltaknak történő megfelelés indokolja.
- 8. A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése nem szükséges.**

<p><b>A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV. 25.) önkormányzati rendelet</b></p>	<p>egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p>
<p>A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§-ában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII.tv.35.§-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:</p>	<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</i></p>
<p><b>Az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 32/2013. (VII. 15.) önkormányzati rendelet</b></p>	<p>egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p>
<p>3. § A rendelet alkalmazása során:</p> <p>a) a helyiség bérlőtársaira a bérlőre vonatkozó szabályok érvényesek,</p> <p>b) jogvitás eljárásnak kell tekinteni a peres és nem peres bírósági eljárást,</p> <p>c) bérbeadó az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja ( a továbbiakban: Vagyonkezelő) is,</p> <p>d) műemlék helyiség és műemlék épület alatt az 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlékeket is érteni kell,</p> <p>e) HVT terület: az Önkormányzat helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) rendeletében meghatározott város-rehabilitációs terület,</p> <p>f) üres helyiség az is, amelyik még nincs kiürítve, de a helyiségnek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója,</p> <p>g) az eladási ajánlat kiadására, valamint a szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidők a hiánypótlás teljesítésével nyílnak meg,</p> <p>h) a helyiségek elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatokat írásban kell megtenni</p> <p>i) egy év alatt 365 napot kell érteni,</p> <p>j) ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a bennük lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők,</p> <p>k) az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre</p>	<p>3. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p>1. bérbeadó: az Önkormányzat, valamint az Önkormányzat helyiségeinek kezelését, üzemeltetését, fenntartását végző megbízottja,</p> <p>2. bérlő: a bérlő és a bérlőtárs,</p> <p>3. helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhőellátási vezetékhalózatba való bekötése, illetve azt pótló házi központi berendezés létesítése,</p> <p>4. HVT terület: a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló 32/2001. (X. 26.) önkormányzati rendeletben meghatározott helyi város-rehabilitációs terület,</p> <p>5. üres helyiség: a kiürített helyiség, valamint az a helyiség, amelynek nincs bérlője vagy elhelyezésre jogosult használója, függetlenül attól, hogy a helyiség kiürített állapotban van-e.</p>



14

l) az elidegenítésre való kijelölés nem jelent kötelezettség vállalást a helyiség eladására és nem teremt alanyi jogot a helyiség megvásárlására,  
m) a helyiség közművesítése: a helyiségnek a közcélú villamos-, víz-, csatorna-, gáz- és távhő ellátási vezetékálózatba való bekötése, illetőleg azt pótló házi központi berendezés létesítése,  
n) az a bérleti szerződés minősül több, mint 10 éve fennálló határozatlan időre szóló szerződésnek, amelyet a jelenlegi bérlő vagy az kötött meg, aki után a bérleti jogviszonyt a jelenlegi bérlő folytatta, nem értve ide a gazdasági társaság alapításával történt jogutódlás esetét, ha nem az előprivatizáció során bérleti jogot szerző bérlő alakított gazdasági társaságot,  
o) a rendelet hatályba lépése után benyújtott kérelemről és jognyilatkozatról való önkormányzati döntésre vonatkozó előterjesztés elkészítésének és döntésre való előterjesztésének határideje a beadvány iktatásának napját követő munkanapon kezdődik,  
p) a kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.  
q) az állam elővásárlási jogról lemondó nyilatkozatának határideje, az ajánlat írásban igazolható közlését követő 35 nap.

4. § (1) A helyiségek elidegenítésének feltétele, hogy az épületet, valamint a benne lévő helyiségeket a Képviselő-testület elidegenítésre kijelölje.

(2) Az épület elidegenítésre való kijelölésére vonatkozó előterjesztést a lakás és helyiségbérlők 25 %-a által benyújtott vételi kérelem alapján a feladattal megbízott vagyongazdálkodó szervezet készíti el.

(3) A HVT területen lévő épület, illetve a benne lévő helyiségek elidegenítésre történő kijelöléséhez a Rév8 Zrt. nyilatkozata szükséges arról, hogy az elidegenítés nem érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területtel kapcsolatos szerződéses kötelezettségét.

(4) Az épület vagy a helyiség elidegenítésre való kijelölése nem jelent elidegenítési kötelezettséget. Az egyes (bérelt vagy üres)

*(1a) Ha a kijelölésről hozott döntés mást nem tartalmaz, az épület elidegenítésre való kijelölése esetén a benne lévő helyiségek is elidegenítésre kijelöltnek tekintendők.*

*(1b) Az épületben egyes helyiségek is kijelölhetők elidegenítésre.*

<p>helyiségek elidegenítéséről a 2. § (2) szerint az eladási ajánlat kiadásával kapcsolatos döntés meghatározásával egyidejűleg dönt a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság.</p>	
<p>6. § (1) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) igénylő esetek:</p> <p>a) a jogosult járulhat hozzá az elidegenítéshez, ha helyiség bérlőkijelölési joggal érintett,</p> <p>b) a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha a helyiség műterem,</p> <p>c) a Forster Gyula Nemzeti Örökséggazdálkodási és Szolgáltatási Központ jóváhagyása szükséges az elidegenítéshez, ha helyiség műemlék vagy ilyen épületben van,</p> <p>d) az életvédelem céljait szolgáló helyiséget Fővárosi Polgári Védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.</p> <p>(2) A HVT területen lévő helyiség esetén a Rév8 Zrt. nyilatkozatát kell kérni arra vonatkozóan, hogy az elidegenítésre való kijelölés óta történt-e olyan változás, ami miatt az elidegenítés érinti az Önkormányzat és a Rév8 Zrt. HVT területét érintő szerződéses kötelezettségét.</p> <p>(3) Harmadik személy hozzájárulását (jóváhagyását) a bérlő köteles az eladási ajánlat kiadásáról szóló tulajdonosi döntés meghozataláig beszerezni. Eladási ajánlat kiküldésére vonatkozó döntés a hozzájárulás hiányában nem hozható. Amennyiben a hozzájárulásra (jóváhagyásra) jogoult nyilatkozatát kikötésekkel adja ki, azokat az adásvételi szerződésben rögzíteni, és a vevőnek vállalnia kell.</p>	<p><i>6. § (1) Harmadik személy hozzájárulásával (jóváhagyásával) idegeníthető el:</i></p> <p><i>a) a bérlőkijelölési joggal érintett helyiség,</i></p> <p><i>b) a műterem helyiség,</i></p> <p><i>c) a műemlék vagy a műemlék épületben található helyiség, ideértve az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 52. § (1) bekezdés f) pontja szerinti műemlék épületet, építményt is, és</i></p> <p><i>d) az életvédelem céljait szolgáló helyiség.</i></p> <p><i>(2a) Az (1) és (2) bekezdés szerinti hozzájárulást (jóváhagyást) és nyilatkozatot írásban kell megtenni.</i></p>
<p>7. § (1) A helyiséget, az Ltv-ben szabályozott elővásárlási jog alapján értékhatártól függetlenül a bérlő vásárolhatja meg. A bérlőn kívül más személynek – a bérleti jogviszony megszűnése előtt – csak akkor lehet elidegeníteni, ha a bérlő elővásárlási jogával nem él.</p> <p>(2) Ha nem a bérlő veszi meg a helyiséget, a vevőnek vállalnia kell, hogy az Önkormányzatnak teljesítendő vételáron felül a bérlő számára legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnésekor megtéríti – a bérbeadó által meg nem térített, továbbá a forgalmi érték meghatározásánál a bérlő javára figyelembe nem vett – értéknövelő beruházásai ellenértékét. Ha erről a bérlő és a vevő között nem jön létre megállapodás, a helyiség nem adható el.</p>	



<p>(3) A bérlőtársak – ellenkező megállapodásuk hiányában – együttesen gyakorolhatják a helyiség megvásárlásával kapcsolatos jogukat. Ha a bérlőtársaknak az eladási ajánlat elfogadásával kapcsolatos nyilatkozata eltérő közlést nem tartalmaz, azt úgy kell tekinteni, hogy a helyiségen egyenlő arányú tulajdont kívánnak szerezni.</p> <p>(4) Az adásvételi szerződés tervezetét valamennyi bérlőtársnak el kell juttatni, függetlenül attól, hogy valamennyi bérlőtárs élt-e bejelentéssel. Ha a bérlőtársak ajánlatot elfogadó nyilatkozatai nem egybehangzóak, azt úgy kell tekinteni, hogy az ajánlatot nem fogadták el. A bérlőtárs más bejelentése és nyilatkozata a másik bérlőtársra – eltérő megállapodásuk hiányában – nem hat ki.</p> <p>(5) A társbérleti helyiségrészek akkor elidegeníthetők, ha az előzetes nyilatkozatok szerint egyidejűleg mindegyik társbérleti helyiségrész megvásárlásra kerül, vagy ha az üres társbérleti helyiségrészt a másik társbérleti helyiségrész bérlője megvásárolja.</p>	<p><i>(6) Az elővásárlási joggal kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.</i></p>
<p>8. § (1) Az elidegenítésre átadott üres helyiséget az Önkormányzat versenyeztetési szabályzata szerint kell értékesíteni.</p> <p>(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető a helyiség, ha</p> <p>a) legfeljebb 20 m<sup>2</sup> alapterületű, és a közvetlen szomszédos ingatlan tulajdonosa csatolás céljából kívánja megvásárolni, függetlenül attól, hogy a helyiség mikor került utoljára bérbeadás útján hasznosításra, és</p> <p>b) 20 millió Ft forgalmi érték alatti, és a megvásárlására kérelem érkezett.</p>	<p><i>(2) Az (1) bekezdés alkalmazása alól kivétel, és a képviselő-testület és szervei szervezeti és működési szabályzatáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott bizottság döntésével elidegeníthető az a helyiség, amelynek bruttó forgalmi értéke nem haladja meg a központi költségvetésről szóló törvényben meghatározott értéket.</i></p>
<p>9. § (1) Az adásvételi szerződés megkötésére a vevő és az Önkormányzat kezdeményezésre egyaránt sor kerülhet.</p> <p>(2) A vételi szándék bejelentése során a bérlőnek nyilatkozni kell, hogy</p> <p>a) az Önkormányzattal és közüzemi szolgáltatókkal szemben nincs tartozása,</p> <p>b) az Önkormányzattal szemben perben nem áll,</p> <p>c) a bérbeadó hozzájárulásával elvégzett, meg nem térített beruházásainak értékét a forgalmi értékben érvényesíteni kívánja-e.</p> <p>(3) A vételi szándék nyilatkozathoz mellékelni kell:</p> <p>a) a bérleti díj megfizetéséről szóló igazolást,</p>	

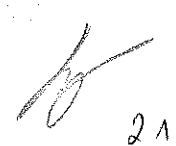
<p>b) a bérbeadó által 30 napon belül hitelesített bérleti szerződést,</p> <p>c) az érvényesíteni kívánt értéknövelő beruházások megjelölését, elvégzésük évét és hitelt érdemlően igazolható költségét,</p> <p>d) a bérlőkijelölési jog jogosultjának az eladáshoz való hozzájárulását.</p> <p>e) természetes személy esetén adatkezelési (hozzájárulási) nyilatkozatot.</p>	<p>(4) A helyiség elidegenítésével, illetve megvásárlásával kapcsolatos nyilatkozatot írásban kell megtenni.</p> <p>(5) A szerződéskötésre e rendeletben megállapított határidő a hiánypótlás teljesítésével nyílik meg.</p> <p>(6) A kérelemről és jognyilatkozatról történő önkormányzati döntésről való válaszadási határidő a döntés meghozatalának napját követő munkanapon kezdődik és ilyen esetekben a napokban meghatározott határidő alatt munkanapokat kell érteni.</p>
<p>19. § (1) A vevő a helyiség vételárát</p> <p>a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg készpénzben</p> <p>b) részletekben fizeti meg.</p> <p>c) vagy cserére felajánlott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejű készpénzben történő kiegyenlítésével fizeti meg.</p> <p>(2) A vételár egyösszegű megfizetésének tekintendő, amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg. Ez esetben az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással/függőben tartással kell megkötni a vételár 10 %-ának adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg történő megfizetése mellett. A vevő a nettó vételár 10 %-át foglalo címén fizeti meg az eladó részére. Ha a teljes vételár az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Ptk alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel. A vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5 munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló</p>	<p>19. § (1) A vevő a helyiség vételárát</p> <p>a) adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg egy összegben,</p> <p>b) részletekben vagy</p> <p>c) cserére felajánlott és elfogadott ingatlanok az önkormányzatra történő átruházása útján, az esetleges értékkülönböt egyidejű egy összegben történő kiegyenlítésével fizeti meg.</p> <p>(2) Amennyiben a vevő a vételárát banki hitelből fizeti meg, az adásvételi szerződést 60 napos fizetési határidő kikötése mellett tulajdonjog fenntartással vagy függőben tartással kell megkötni. A vevő az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg a nettó vételár 10 %-át foglalo címén megfizeti az eladó részére.</p> <p>(3) Amennyiben a vételár az (1) bekezdés a) pontja szerinti megfizetése esetén az adásvételi szerződés aláírását követő 60 napon belül nem kerül kiegyenlítésre, a vevő kérésére további 30 nappal meghosszabbítható a vételár megfizetésére vonatkozó határidő, amely időszakra napi kötbér kikötése kötelező. A kötbér mértéke megegyezik a késedelmes időszakra, a Polgári Törvénykönyvről szóló törvény alapján a pénztartozás késedelmes fizetése esetére, illetve a szerződésszegés esetére megállapított kamat alapján számított összeggel.</p> <p>(4) Amennyiben a vevő a helyiség bérlője, a vevő a teljes vételár kiegyenlítéséig köteles a bérleti díjat megfizetni. A tulajdonjog bejegyzéséhez a megbízott vagyongazdálkodó szervezet a teljes vételár beérkezését, valamint a bérleti díj megfizetéséről szóló nullás igazolás benyújtását követő 5</p>

<p>nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.</p> <p>(3) A vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.</p> <p>(4) A vételár részletekben történő megfizetésére az alábbi feltételek teljesülése esetén kerülhet sor:</p> <p>a) amennyiben a helyiség forgalmi értéke a Nemzeti Vagyronról szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket eléri, vagy meghaladja,</p> <p>b) a vevő alapítvány, vagy közhasznú szervezet.</p> <p>(5) a) Az (1) b) pont szerinti esetben a vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni. A fennmaradó 50 %-ot a vevő kérésének megfelelően, de legfeljebb 4 év alatt egyenlő havi részletekben köteles megfizetni.</p> <p>b) A (4) b) pontjában foglalt szervezet esetében, a Képviselő-testület a szervezet kérésére, különösen méltányolható körülmény esetében a részletfizetés időtartamát az a) pontban foglaltaktól eltérően legfeljebb 30 évben határozhatja meg. Különösen méltányolható körülmény, ha a szervezet olyan tevékenységet végez, amely a hatályos jogszabályok alapján ellátandó önkormányzati közfeladat.</p> <p>c) A vételárhátralék erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjog, elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni. A hátralék teljesítésére vonatkozóan a vevőnek közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie, amelynek költsége a vevőt terheli. A közjegyzői okirat adásvételi szerződés aláírásától számított 5 napon belül történő benyújtása, az adásvételi szerződés életbelépésének feltétele. Amennyiben az okirat nem kerül benyújtásra, az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől eláll, a felek egymással történő elszámolása mellett vevő a helyiség bérlője marad.</p> <p>(5) Üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség elidegenítése esetén a vevőt nem illeti meg az (1) b) pont szerinti kedvezmény.</p>	<p><i>munkanapon belül köteles kiadni a hozzájáruló nyilatkozatot. Amennyiben a teljes vételár nem kerül kiegyenlítésre, úgy a vevő meglévő bérleti szerződése alapján továbbra is a helyiség bérlője marad.</i></p> <p><i>(5) A vételár (2) bekezdése szerinti megfizetése esetén a 60 napos fizetési határidő az állami elővásárlási jogról lemondó nyilatkozat határidejének lejártát követő napon kezdődik.</i></p> <p><i>(6) A vételár részletekben történő megfizetésére abban az esetben kerülhet sor, amennyiben:</i></p> <p><i>a) a helyiség forgalmi értéke a nemzeti vagyronról szóló törvényben meghatározott forgalmi értéket eléri, vagy meghaladja, vagy</i></p> <p><i>b) a vevő alapítvány, vagy közhasznú szervezet.</i></p> <p><i>(7) A vételár részletekben történő megfizetése esetén</i></p> <p><i>a) az (6) bekezdés a) pontja szerinti esetben a vevő a vételár 50 %-át az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg köteles megfizetni, a fennmaradó 50 %-ot a vevő kérésének megfelelően, de legfeljebb 4 év alatt egyenlő havi részletekben köteles megfizetni;</i></p> <p><i>b) az (6) bekezdés b) pontja szerinti esetben a Képviselő-testület a szervezet kérésére, különösen méltányolható körülmény esetében különösen ha a szervezet olyan tevékenységet végez, amely az önkormányzat által ellátandó közfeladat, a részletfizetés időtartamát az a) pontban foglaltaktól eltérően legfeljebb 30 évben határozhatja meg.</i></p> <p><i>(8) A vételár részletekben történő megfizetése esetén a hátralék teljesítésére vonatkozóan a vevőnek közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie, amelynek költsége a vevőt terheli. A közjegyzői okirat adásvételi szerződés aláírásától számított 5 napon belül történő benyújtása az adásvételi szerződés hatálybalépésének feltétele. Amennyiben a közjegyzői okirat nem kerül benyújtásra, az Önkormányzat az adásvételi szerződéstől eláll. Ha a helyiség bérlője a vevő, a felek egymással történő elszámolása mellett a vevő a helyiség bérlője marad.</i></p> <p><i>(9) Üres helyiség, üres helyiség(rész), valamint a térítés mellett önkormányzati tulajdonba került helyiség elidegenítése esetén a vételár részletekben történő megfizetése kizárt.</i></p>
<p>(7) A (6) bekezdésben rögzített, az Önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként az Önkormányzat javára a kötelezettség vállalás időtartamára és további egy évre szólóan jelzálogjogot, valamint elidegenítési</p>	<p><i>hatályát veszti</i></p>

és terhelési tilalmat kell bejegyezni az ingatlan-nyilvántartásba.	
<p><b>A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelet</b></p>	<p>egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p>
<p>A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, és az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (1) bekezdésében, az 54. §-ában kapott felhatalmazás alapján következőket rendeli el:</p>	<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) és (3) bekezdésében, és 62. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</i></p>
	<p><i>18/B. Az elidegenítésből származó bevétel felhasználása</i></p> <p><i>23/B. § Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépület, illetve az ezen lakóépületben található lakás elidegenítéséből származó bevételt új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására, az önkormányzat tulajdonában álló lakóépület és lakás teljes vagy részleges felújítására, korszerűsítésére, városrehabilitációra, EU-forrás felhasználásához szükséges önrész biztosítására, lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, továbbá közművesítésre kell felhasználni.</i></p>
<p><b>Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet</b></p>	<p>egyes lakás- és helyiséggazdálkodási tárgyú önkormányzati rendeletek módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet</p>
<p>Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:</p>	<p><i>Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés</i></p>

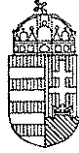
 20

	<p><i>14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:</i></p>
<p>49. § (1) A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.  (2) A szociális lakbér iránti kérelmet a bérbeadó szervezethez írásban kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre az alábbi igazolásokat:  a) a rendszeres jövedelemmel rendelkező személy esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, az utolsó hónap tényleges jövedelméről szóló igazolást, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását,  b) a foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt ellátásban részesülő személy esetén az ellátást megállapító határozatot vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, nyugdíjas esetén a nyugdíjfolyósító által az adott évre vonatkozó igazolást az ellátás összegéről, vagy a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt,  c) vállalkozóként nyilvántartott személy esetén az állami adóhatóság igazolását az előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,  d) az 5. melléklet szerinti vagyonynyilatkozatot.  (3) A (2) bekezdés a)-c) pontja szerinti rendszeres jövedelem hiányában a bérbeadó szervezet környezettanulmány lefolytatására és annak a megkereséstől számított 10 munkanapon belüli csatolására kéri fel a szociális szolgáltatót.  (4) A (2) bekezdés szerinti igazolások teljes körű benyújtásáig a kérelem érdemben nem vizsgálható.</p>	<p><i>49. § (1) A szociális lakbér megállapítását bármikor lehet kérelmezni.  (2) A szociális lakbér iránti kérelmet a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatalhoz (a továbbiakban: polgármesteri hivatal) írásban kell benyújtani. A kérelmezőnek a háztartás jövedelmi helyzetének vizsgálatához a háztartáshoz tartozó valamennyi személyre vonatkozóan mellékelni kell a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti igazolást.</i></p>
<p>84/A. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználójának 500.000 forintot meghaladó, közmű szolgáltató felé fennálló tartozását a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató közös javaslatára a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet e §-ban foglaltak szerint átvállalhatja.  (2) A bérbeadó szervezet az (1) bekezdés szerinti jogcím nélküli lakáshasználóval a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja  a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátralékkezelési tanácsadáson való részvételt,</p>	<p><i>84/A. § (1) Az önkormányzati tulajdonú lakás bérlőjének, illetve önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználójának 500.000 forintot meghaladó, közmű szolgáltató felé fennálló tartozását a bérbeadó szervezet és a szociális szolgáltató közös javaslatára a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet e §-ban foglaltak szerint átvállalhatja.  (2) A bérbeadó szervezet az (1) bekezdés szerinti személlyel a 78. és 79. § szerinti részletfizetési megállapodást köt, melyben további feltételként a bérlő, illetve a jogcím nélküli lakáshasználó vállalja  a) a szociális szolgáltató által nyújtott hátralékkezelési tanácsadáson való részvételt,</i></p>

 21

<p>b) a megállapodás aláírásával egyidejűleg az első havi részlet megfizetését,</p> <p>c) a havi lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítését, és</p> <p>d) a gáz-, illetve áramszolgáltató felé fennálló tartozás átvállalása esetén kártyás mérőóra felszerelését és a felszerelés költségének viselését.</p> <p>(3) A részletfizetési megállapodás megkötésével egyidőben a bérbeadó szervezet használati szerződést köt, a használati szerződésre a 80. és 81. §-t kell alkalmazni.</p> <p>(4) Az (1) bekezdés szerinti tartozást a bérbeadó szervezet a megállapodás aláírását követő 15 napon belül a közmű szolgáltató felé összegben rendezi.</p>	<p><i>b) a megállapodás aláírásával egyidejűleg az első havi részlet megfizetését,</i></p> <p><i>c) a havi lakásfenntartással kapcsolatos fizetési kötelezettségek teljesítését, és</i></p> <p><i>d) a gáz-, illetve áramszolgáltató felé fennálló tartozás átvállalása esetén kártyás mérőóra felszerelését és a felszerelés költségének viselését.</i></p> <p><i>(3) A részletfizetési megállapodás megkötésével egyidőben a bérbeadó szervezet a jogcím nélküli lakáshasználóval használati szerződést köt, a használati szerződésre a 80. és 81. §-t kell alkalmazni.</i></p> <p><i>(4) Az (1) bekezdés szerinti tartozást a bérbeadó szervezet a megállapodás aláírását követő 15 napon belül a közmű szolgáltató felé összegben rendezi.</i></p>
---	--





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FŐISPÁN

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete**

részére

Iktatószám: BP/2800/00334-1/2023.  
Ügyintéző: dr. Tabányi Annamária  
Telefonszám: (1) 795-8885  
E-mail: tabanyi.annamaria@bfkh.gov.hu  
Tárgy: Törvényességi felhívás az  
önkormányzati lakások és helyiségek  
bérletére, valamint elidegenítésére  
vonatkozó önkormányzati rendeletekkel  
összefüggésben

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

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 132. § (1) bekezdésének a) pontjában biztosított törvényességi felügyeleti jogkörében, az Mötv. 132. § (3) bekezdésének b) és c) pontja alapján, a Miniszterelnökség által kiadott, a fővárosi és megyei kormányhivatalok helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletével kapcsolatos 2023. évi ellenőrzési munkatervének I. pontjában meghatározott szempontok szerint céllellenőrzés keretében vizsgálta, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérlete és elidegenítése tárgyában alkotott önkormányzati rendeleteit érintően teljesszűren eleget tett-e jogalkotási kötelezettségének, nem terjeszkedett-e túl törvényben biztosított hatáskörén, illetve e rendeleteit a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban alkotta-e meg. E vizsgálat tapasztalatai alapján az alábbi, részben ismételt

**törvényességi felhívást**

teszem.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) értelmében az önkormányzatoknak nem csak lehetősége, de egyben kötelessége is rendeletet alkotni a lakás- és helyiséggazdálkodás területén; az Ltv. 2. melléklete részletesen meg is határozza azokat a tárgyköröket, amelyeket önkormányzati rendeletben kell szabályozni.

A fent említett céllellenőrzés a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének alábbi rendeleteit érintette:

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2016. (XII. 08.) önkormányzati rendelete a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről (a továbbiakban: ÖR1)
- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról (a továbbiakban: ÖR2)

- 32/2013. (VII. 15.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről (a továbbiakban: ÖR3)

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 35/2013. (VI. 20.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

-23/2007. (IV.25.) Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzati rendelet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz-és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról (a továbbiakban: ÖR4)

A hivatkozott önkormányzati rendeletekkel kapcsolatban a Kormányhivatal az alábbi hibákat, jogszabályellenes gyakorlatot tárta fel.

## I. Formai észrevételek

### 1. Az önkormányzati rendeletek bevezető részét érintő észrevételek

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) 52. § (2) bekezdés a) pontja alapján a jogszabály bevezető részében fel kell sorolni a jogszabály megalkotásához szükséges érvényességi kellékeket: ennek megfelelően rögzíteni szükséges tehát 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. Erre tekintettel a felhatalmazó és a feladatkört megállapító rendelkezések alkalmazásával összefüggésben a következőkre hívom fel a figyelmet.

a) Származékos jogalkotói hatáskörben megalkotott rendeletek esetén a JsZR. 54. § (1) bekezdésének szabályait kell irányadónak tekinteni:

*„54. § (1) 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 idézett szabály értelmében, ha a rendelet megalkotására több felhatalmazást adó jogszabályhely alapján került sor, a bevezető részben valamennyit fel kell tüntetni, egyidejűleg megjelölve az azok alapján megalkotott rendelkezéseket is.

Az Ltv-ben az önkormányzati rendeletalkotásra történő felhatalmazás nem egy konkrét helyen, hanem a törvény több pontján, elszórtan található; a 2. melléklet pedig összefoglalót ad arra nézve, hogy az önkormányzati rendeleteknek mit kell tartalmazniuk. A JsZR-nek megfelelő megoldás tehát az, ha a bevezető részben a Ltv. valamennyi felhatalmazásként értékelhető szakasza feltüntetésre kerül, a JsZR. több felhatalmazásra vonatkozó hivatkozást tartalmazó bevezető rész felépítését tartalmazó 1. melléklet 7.5.2.2. pontjában foglaltak szerint.

Fentiekre tekintettel javaslom az ÖR2 bevezető részében a Ltv. 2. mellékletére való hivatkozás helyett annak rendeletalkotásra felhatalmazó valamennyi jogszabályhelyének megjelölését.

b) A feladatkört és a felhatalmazást tartalmazó alaptörvényi rendelkezések ellentmondásos alkalmazása, felcserélése szintén jogalkotási hiba, erre vonatkozóan a JsZR. alábbi szabályait kell irányadónak tekinteni:

A JsZR. 55. § (1) bekezdése szerint *„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.”*



A Jsr. 55. § (5) bekezdése alapján: „Önkormányzati rendelet bevezető részének a megszövegezésekor az önkormányzat feladatköröként 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.”

Az ÖR1 esetében az Alaptörvény – egyébként eredeti jogalkotói hatáskörre utaló – 32. cikk (2) bekezdésének feladatkör-megjelölésként való feltüntetése ellentétes a Jsr. előírásaival, további jogszabályszerkesztési hiba a felhatalmazás, illetve a feladatkör megjelölésének felcserélése is.

A fővárosi kerületi önkormányzatok által ellátandó feladatokat az Mötv. 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 Mötv. 13. § (1) bekezdése az egyéb – nem fővárosi és kerületi – helyi önkormányzatok vonatkozásában állapítja meg a kötelezően ellátandó feladatokat, ezért e jogszabályhely feltüntetése az ÖR1 -ben helytelen.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 8. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletek bevezető része módosítható, ezért javaslom a vizsgálattal érintett rendeletek bevezető részeinek az ismertetett szempontok szerinti felülvizsgálatát és szükség szerinti módosítását. (Ezzel összefüggésben felhívom a figyelmet, hogy a felhatalmazás alapján kiadott jogszabályok tervezetének a bevezető részére irányadó kodifikációs mintákat az 1. melléklet 7.5 tartalmazza.)

## 2. Egyéb jogszabályszerkesztési hibák

A Jsr. 48. § (1) bekezdése a pontok megjelölésére két lehetőséget biztosít, amelynek értelmében a pontok a latin ábécé kisbetűivel és a „)” jellel vagy pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal jelölhetőek meg. Ugyanezen szakasz (2) bekezdése alapján a több mint tizenöt elemű felsorolást csak pozitív egész számokból képzett arab sorszámokkal lehet megjelölni.

Az ÖR3 3. §-a az értelmező rendelkezéseket a)-tól q) pontig sorolja fel, amely felsorolás megjelölése, tekintettel arra, hogy az tizenhét elemet foglal magába, nem felel meg a Jsr. hivatkozott rendelkezéseinek.

### II. Tartalmi észrevételek

A lakásbérleti jogviszony olyan, törvény által szabályozott társadalmi viszony, amelyre vonatkozóan elsősorban az Ltv., és e törvény 1. §-ának (3) bekezdése szerint a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény tartalmaz irányadó rendelkezéseket.

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 tehát eljárni: a helyi önkormányzat csak olyan tárgykörben és olyan keretek között alkothat rendeletet, amelynek szabályozására törvényben – az Ltv-ben – felhatalmazást kapott.

Az Alkotmánybíróság is rámutatott arra, hogy „az Lt. szabályozási módszerére az a jellemző, hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatnak a tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos lakásbérleti jogviszonyok tartalmának szabályozására, hanem konkrétan meghatározza azokat a lakásbérleti jogviszonnyal kapcsolatos szabályozási tárgyakat, amelyekre nézve az önkormányzat rendeletében rendelkezhet.” [3/1999. (III. 24.) AB határozat].

A Kormányhivatal álláspontja szerint ugyanakkor a nem lakás céljára szolgáló helyiségek önkormányzati rendeleti szabályozása során a helyi önkormányzatok nagyobb szabadságot élveznek. Az Alkotmánybíróság 42/1996. (X. 9.) AB határozatában kifejtette, hogy a piacgazdaság, a szerződéses szabadság és a szabad

vállalkozás miatt „a korábban rendkívül kötött – és döntően kógens, tehát félre nem tehető szabályokon nyugvó – helyiséggazdálkodás kötöttségét az Lt. a szabályozás diszpozitivitása folytán feloldotta.”

### 1. A rendeletalkotási felhatalmazás kimerítésének elmaradása

Ahogy arra korábban már utaltam, az Ltv. alapján az önkormányzatoknak nem csak lehetősége, de egyben kötelessége is rendeletet alkotni a lakás- és helyiséggazdálkodás területén az Ltv. 2. mellékletében részletezett tárgykörökben.

Az önkormányzatok szabályozási autonómiája nem terjed addig, hogy az egyértelmű szabályozási kötelezettségét mellőzze. Az önkormányzat a törvény által kötelezően meghatározott feladat-és hatáskörében köteles eljárni, ez vonatkozik a jogalkotási kötelezettségének kimerítésére is. [9/1995. (II.22.) AB határozat] A felhatalmazás jogosultja – a Jat. 5. § (8) bekezdése szerint – köteles a jogszabályt megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik.

A Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi tárgykörökben nem tett eleget a rendeletben történő szabályozási kötelezettségének.

a) Az önkormányzat, az Ltv. 62. § (3) bekezdése értelmében az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel. A felhasználás részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az ÖR1 ezzel ellentétben nem tartalmaz a bevételek felhasználására vonatkozó szabályokat.

b) Az Ltv. 2. mellékletének r) pontja szerint az önkormányzatok bérleti rendeletének tartalmaznia kell a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit, összhangban az Ltv. 68. § (2) bekezdésében foglalt azon rendelkezéssel, amely szerint azon szociális intézményből elbocsátott személynek, aki az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit önkormányzati rendeletben kell szabályozni. Az ÖR2 e körben nem tartalmaz rendelkezéseket, így nem tesz eleget az Ltv. 68. § (2) bekezdésében foglalt felhatalmazásból következő normaalkotási kötelezettségének.

c) Az Ltv. 35. § (2) bekezdése alapján a külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetve más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg. Az Ltv. 91/A § 18. a) pontja szerint e „külön szolgáltatások” körébe tartozik a vízellátás és a csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása.

Az ÖR4 2. § (4) bekezdésének a) pontja értelmében azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, a bérlő által a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért fizetendő díjmegtérítés havi összege a 100%-ig önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az előző évi korrigált vízfogyasztásnak az adott önkormányzati tulajdonú bérlemény alapterületére eső arányos része, valamint Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében megállapított, víz- és csatornadíj ÁFÁ-val növelt szorzatának egy tizenketted része. Ugyanezen szakasz (4) bekezdésének b) pontja alapján a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díja megegyezik a közgyűlés által a tárgyévi költségvetésben elfogadott közös költségben elkülönített víz- és csatornahasználati díj tulajdonhányad szerinti lakásra jutó összegével. Az ÖR42. § (4) bekezdés c) pontja az irreálisan alacsony és az irreálisan magas vízfogyasztás kapcsolatban írja elő az ún. kerületi átlagszorító alkalmazását, amelynek definiálására az ÖR4 8. § 4. pontjában kerül sor.

Az ÖR4 3. § (3) bekezdése szerint a közös használatú WC helyiséget használó lakások vízőrával rendelkező bérlői a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetén az önkormányzattal vagy megbízottjával kötött megállapodás alapján 3 m<sup>3</sup>, vagy a társasházaknál a közös képviselő és az önkormányzat, illetve megbízottjának megállapodása alapján meghatározott vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatornahasználati díjat kötelesek megtéríteni.



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) 2. § (2) bekezdésének b) pontja értelmében – az MT rendelet 2. § (1) bekezdésében meghatározott, a bérlők által a bérbeadónak a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért fizetendő – díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető, az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat – a fővárosban a kerületi önkormányzat, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat – rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf. 5013/2018/6. számú határozatában kitért arra, hogy a bérlő által fizetendő víz- és csatornadíj megállapításának szabályozási keretét – és ezzel együtt az önkormányzati jogalkotásra vonatkozó felhatalmazást – központi szinten az MT rendelet biztosítja. 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. A Kúria által levont következtetés szerint az önkormányzat a tulajdonában álló, vízmérő órával nem rendelkező társasházi lakás esetében is rendeletben köteles megállapítani a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normákat – amelyet a bérbeadónak a bérlővel közölnie kell – függetlenül attól, hogy a lakóházban milyen tulajdoni részesedése van.

Az ÖR4 2. § (4) bekezdésének a) pontja az önkormányzati tulajdonú épületek esetében a díjmegtérítés havi összege kiszámításának módját rögzíti, amely azonban nem önkormányzati rendeletben meghatározott, a víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normán, hanem az ÖR4 2. § (1) bekezdése szerint korrigált vízfogyasztásnak a bérlemény alapterületével arányos részén alapul, így a szabályozás nem felel meg az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt követelményeknek.

Az ÖR4 2. § (4) bekezdésének b) pontja szerinti vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati bérlemények esetében a díjszámítás a társasház közgyűlése által elfogadott tárgyévi költségvetésben a közös költségben elkülönített víz- és csatornahasználati díj tulajdonhányad szerinti összegén alapul, amely szintén ellentétes az MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakkal.

Az ÖR4 2. § (4) bekezdésének c) pontjának az irreálisan alacsony és irreálisan magas vízfogyasztással kapcsolatos rendelkezéseit teljesen ellentmondanak az MT rendelet 2. § (2) bekezdésének b) pontjának szabályozási előírásának, hiszen vízmérő hiányában az önkormányzati rendelet szerinti éves normából kell kiindulni, amely értelemszerűen nem lehet sem irreálisan alacsony, sem irreálisan magas.

Az ÖR4 3. § (3) bekezdésének a közös WC helyiséget használó lakásbérlőkre vonatkozó rendelkezései szintén nincsennek figyelemmel az MT rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjában foglaltakra. Ezen esetkörben az ÖR4-ben külön éves norma meghatározása indokolt.

Az ÖR4 2. § (4) bekezdésének a-c) pontjai és 3. § (3) bekezdése nem tesz eleget az MT. rendelet 2. § (2) bekezdés b) pontjában foglalt felhatalmazásnak, mivel a díjfizetés mértékének meghatározása során mellőzi az éves norma alkalmazását.

## **2. A felhatalmazás keretein túlmutató rendelkezések**

a) Az önkormányzati ingatlanok értékesítése esetében mind az ÖR1, mind pedig az ÖR3 az önkormányzatot megillető követelés biztosítékeként előírja, hogy az önkormányzat javára jelzálogjogot és annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba.

A Kúria Önkormányzati Tanácsa Köf.5007/2012/6 számú határozatában rámutatott, hogy az Ltv. „...felhatalmazó rendelkezései nem jogosítják az érintett önkormányzatot zálogjog jogszabályi alapítására. Az önkormányzat felhatalmazása a lakások és egyéb helyiségek elidegenítésekor a vételár meghatározására, a részletfizetés és egyéb kedvezmények megállapítására terjednek ki. Az eladás, avagy a vételár megfizetése módjának és feltételeinek megállapítására irányuló felhatalmazás [Lt. 54. § (3) bekezdés, 58. § (3) bekezdés] nem jelenti dologi jogi kötelmet eredményező biztosíték rendeleti előírására.

A Köf.5008/2012/8 számú határozatában a jelzálogjog alapítására vonatkozóan leszögezte, hogy „az önkormányzat, mint tulajdonos szerződésben rendelkezhet az adott tárgyban, azonban törvényi felhatalmazás nélkül közhatalmi jogosítványaival élve, rendeletben nem.”

Az Ltv. 54. § (1) bekezdése és 58. § (2) bekezdése tehát nem ad felhatalmazást az önkormányzatok számára arra, hogy rendeletben zálogjogot alapítsanak, ezért az ÖR1 18. § (5) bekezdése, illetve az ÖR3 17. § (7) bekezdése és 19. § (5) bekezdésének c) pontja a felhatalmazás keretein túlterjeszkedő rendelkezést tartalmaz.

b) Az ÖR2 52/A §-a a piaci lakbér évenkénti automatikus módosulásáról rendelkezik. A szabályozás alapján a piaci lakbér „minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.”

Az Alkotmánybíróság 78/1995. (XII. 21.) AB határozatában kifejtette, hogy az inflációs ráta – bár általánosan ismert fogalomnak tekinthető – nem minősül olyan ténynek, illetve adatnak, amelyhez önkormányzati rendelet a lakbér emelését kötheti. Előbbiek alapján a piaci lakbér inflációt követő automatikus módosulásának szabályozása jogszabálysértő.

c) Az ÖR2 98. § (1) bekezdése a lakáskiürítési moratórium időszakát a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) előírásaihoz képest a bérlőkre nézve kedvezőbben – október 1. és április 30. között – állapítja meg, a lakáskiürítést elrendelő jogerős döntés végrehajtására viszont szigorúbb szabályokat alkalmaz.

A Vht. 182/A §-ának célja a lakóingatlan kiürítésével együtt járó súlyos következmények csillapítása, mivel tagadhatatlan, hogy a lakóingatlan kiürítésével nem csak a kötelezett, hanem a vele együtt egy házártásban élő családtagok szintén elvesztik lakhatási lehetőségüket. A lakás elvesztése télen különösen súlyos veszélyekkel jár, ezért a jogszabály november 15. és április 30. napja közötti időszakra vonatkozóan kötelezővé teszi, hogy a végrehajtó a kiürítés foganatosítását elhalassza, feltéve, hogy a kötelezett magánszemély. Az Alaptörvényben meghatározott alapjogok hatékony védelmét, mint például az élethez, az emberi méltósághoz való jog, vagy a gyermekek esetében a jog a megfelelő testi, szellemi és erkölcsi fejlődéshez szükséges védelemhez és gondoskodáshoz az államnak is elő kell segítenie. A szabályozás az önhibájukon kívül, a legkritikusabb időszakban ilyen helyzetbe jutott családoknak kíván segítséget nyújtani ahhoz, hogy a lakás elvesztése miatti helyzet ne járjon automatikusan együtt az élet veszélyeztetésével, az emberi méltóság sérelmével.

Előbbiekre tekintettel a Vht. 182/A §-ának (1) bekezdésében foglalt azon szabálya alól, melynek értelmében a végrehajtó november 15. és április 30. napja között magánszemély esetében nem intézkedhet a lakóingatlanból történő kilakoltatás iránt, a törvény csak két kivételt enged. A Vht. 182/A. § (1) bekezdésének második mondata alapján nem vonatkozik a kilakoltatási moratórium az önkényes lakásfoglalókra, és azokra, akiket a végrehajtási eljárás során korábban rendbírsággal sújtottak.

Az ÖR2 98. §. (1) bekezdése értelmében „A lakáskiűrtést elrendelő jogerős döntést végrehajtani – amennyiben jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napja között kizárólag abban az esetben lehet, ha

- a) önkényesen elfoglalt lakás kiűrtésére kerül sor,
- b) a bérleti szerződés felmondása a 9. § f) pont fa)–fd) alpontjában foglaltak alapján történik,
- c) piaci alapon történt a bérbeadás, vagy
- d) a 72. § szerinti szerződés megszűnik.”

Az ÖR2 98. § (1) bekezdés b)-d) pontjai a Vht-ben foglalt kivételeket bővítik és további lehetőséget teremtenek a moratórium időszakában is a lakáskiűrtésre. Tekintettel arra, hogy e tárgykörben a törvényről szigorúbb szabályokat önkormányzati rendelet nem állapíthat meg, a szabályozás a Vht. kögens előírásába ütközik.

### III. Egyéb észrevételek

1. Az önkormányzati rendelet megjelölése során alkalmazandó kötelező elemeket a Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelölésről szóló 5/2019. (III.13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 11. § (2) bekezdése sorolja fel tételesen, a jogszabály tervezetének megjelölésére vonatkozó alapvető rendelkezéseket a Jszt. 9. §-a határozza meg. Az IM rendelet 11. § (2) bekezdésének a) pontja, illetve a Jszt. jogszabályok megszövegezésénél alkalmazandó kodifikációs mintákat tartalmazó 1. melléklete alapján az önkormányzati rendelet tervezetének a megjelölésében a rendelet megalkotójának teljes megjelölését fel kell tüntetni [1. melléklet, 2.3.4. pont]. Az IM rendelet 13. § (1) bekezdés i) pontja értelmében a jogszabály megalkotójának teljes megjelölése a helyi önkormányzat képviselő-testülete esetén a helyi önkormányzat megnevezését követően a „képvisező-testületének” szöveget jelenti.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendeletének 1. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat hivatalos elnevezése: *Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat*.

Mindezekre tekintettel a Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által megalkotott valamennyi önkormányzati rendeletben a jogalkotó önkormányzat SZMSZ szerinti teljes, hivatalos megnevezését kell feltüntetni, a rövidített vagy eltérő nevek alkalmazása nem megengedett.

2. Felhívom a figyelmet arra is, a Nemzeti Jogszabálytárról szóló 338/2011.(XII.29.) Korm. rendelet 4. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati rendelet képviselő-testület által elfogadott, a polgármester és a jegyző által aláírt kihirdetett szövege és a Nemzeti Jogszabálytár felületére feltöltött szövege – beleértve a jogszabály megjelölését is – között eltérés nem lehetséges, ugyanakkor pl. az ÖR2 esetében a kihirdetett és a Nemzeti Jogszabálytár felületén publikált megjelölés előbbiek szerinti egyezősége nem áll fenn.

**Az Möt. 134. § (1) bekezdése első mondatában foglaltak alapján felkérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a törvényességi felhívást annak kézbesítésétől, azaz – a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Tfvr.) 5. § (1) bekezdése alapján – a Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás (a továbbiakban: TFÍK) céljára kialakított informatikai rendszerbe történő feltöltéstől számított**

**30 napon belül**

**tűzze napirendjére, és a törvényességi felhívásban részletezett megállapításokra tekintettel a fennálló jogszabálysértő helyzetet a vizsgált rendeletek megfelelő módosításával szüntesse meg.**

Kérem, hogy az Möt. 134. § (1) bekezdésének második mondatában meghatározott törvényi kötelezettségnek eleget téve a törvényességi felhívás alapján tett intézkedésükről, vagy egyet nem értésükről a Kormányhivatalt – a fent megadott határidőn belül – a TFÍK informatikai rendszeren keresztül tájékoztatni szíveskedjenek.

Szükségesnek tartom jelezni, hogy az Möt. 134. § (2) bekezdése alapján a megadott határidő eredménytelen leteltét követően a törvényességi felügyeleti eljárás körébe tartozó egyéb eszközök alkalmazásáról a Kormányhivatal mérlegelési jogkörében hoz döntést.

A Tfvhr. 2. § (5) bekezdése kimondja továbbá, hogy a Kormányhivatal a törvényességi felügyeleti eszközök alkalmazását addig folytatja, ameddig a jogszabálysértés nem kerül megszüntetésre.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:  
**dr. Sára Botond**  
**Attila**  
dr. Sára Botond

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond  
Attila  
Dátum: 2023.10.10 13:00:06 +02'00'



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.10.13 09:21:53  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Kiadmányozta: TFÍK TFÍK

  
30