



CSONGRÁD-CSANÁD VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL
HATÓSÁGI FŐOSZTÁLY
TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELETI OSZTÁLY

Bedő Tamás
polgármester úr
útján

Csongrád Városi Önkormányzat
Képviselő-testülete
részére

– elektronikus úton –

Iktatószám: CS/B01/02445-1/2024.
Tárgy: ismételt törvényességi felhívás
lakásrendelettel kapcsolatban
Ügyintéző: dr. Kecskés Tamás
Tel.: (62) 680-644

Tisztelt Polgármester Úr!
Tisztelt Képviselő-testület!

2023. augusztus 18. napján CS/B01/3925-2/2023. számon törvényességi felhívással éltem *Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendeletének* (a továbbiakban: Ör.) jogszerűségével kapcsolatban.

2023. október 4. napján arról tájékoztatott, hogy a Képviselő-testület 171/2023. (IX.28.) számú határozatában (a továbbiakban: Öh.) a törvényességi felhívást nagyobb részben elfogadta, és ennek megfelelően módosította az Ör.-t, azonban nem értett egyet

- a megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérlet részére történő bérbeadása feltételeinek,
- a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viseléséről szóló megállapodás tartalmának, valamint
- a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulás feltételeinek szabályozásának hiányára vonatkozó megállapításokkal.

1. A törvényességi felügyeleti eljárást **részben lezárom a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet** 3. §-ában foglaltakra tekintettel, mert

- megállapítom, hogy a Képviselő-testület az Ör. módosításával megszüntette azokat a jogszabálysértéseket, amelyek vonatkozásában egyetértett a Csongrád-Csanád Vármegyei Kormányhivatallal (a továbbiakban: Kormányhivatal), és
- elfogadom, hogy az Ör. tartalmaz a helyiség bérbeadása és a bérbeadói hozzájárulás feltételeire vonatkozó rendelkezéseket, amelyek megfelelnek az Ltv. 36. § (2) bekezdése szerinti jogalkotási felhatalmazásnak.

2. Az Öh.-ban foglaltakkal egyéb tekintetben nem értek egyet, a fennmaradó jogszabálysértések megszüntetése érdekében *Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény* 134. § (1) bekezdésében meghatározott jogkörömben eljárva **ismételten törvényességi felhívással** élek az alábbiak szerint.

2.1. *A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* (a továbbiakban: Jat.) 5. § (8) bekezdése értelmében a felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik. *A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Ltv.) 5. § (3) bekezdése arra ad felhatalmazást a Képviselő-testületnek, hogy szabályozza az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérleti részére történő bérbeadásának feltételeit, és az Ltv.-ben nincs olyan rendelkezés, amelyből kifejezetten következne, hogy az Önkormányzat ne lenne köteles e tárgyban rendeletet alkotni. A Képviselő-testület azonban továbbra sem kíván eleget tenni az Ltv. 5. § (3) bekezdésében előírtak, amit azzal indokol, hogy társbérleti jogviszonyt eddig az Önkormányzat nem létesített, és a jövőben sem áll szándékában, mert a tulajdonában álló lakások műszaki elrendezése arra nem alkalmas.

Az a körülmény azonban, hogy az önkormányzati rendelet szabályokat tartalmaz a társbérlet esetére, nem jelenti azt, hogy az Önkormányzat köteles lenne ilyen szerződéseket kötni. Ebből kifolyólag a jogalkotási kötelezettségének teljesítésével sem hozná magát az Önkormányzat az akaratával ellentétes, érdekeit sértő helyzetbe.

Megjegyzendő, hogy az Önkormányzat lakásállományában bekövetkezhet olyan változás, amely indokoltá teheti egyes esetekben társbérleti forma megfontolását, különös tekintettel arra, hogy *a Polgári Törvénykönyvről 2013. évi V. törvény* 7:74. § (3) és (4) bekezdése alapján belföldi ingatlan, illetve az azon található ingatlan dolog esetében más örökös hiányában az ingatlan fekvése szerinti települési önkormányzat a törvényes örökös.

Emiatt nem csak kötelező, de célszerű is olyan szabályokat alkotni, amelyek a körülmények megváltozása esetén azonnal alkalmazhatók, hogy ne közvetlenül a szerződéskötéseket megelőzően váljon szükségessé a rendelet módosítása.

Mindezekre tekintettel fenntartom, hogy a Képviselő-testület – az Ltv. 5. § (3) bekezdésében, illetve a Jat. 5. § (8) bekezdésében foglaltakra tekintettel – jogszabálysértő mulasztásban van, és köteles rendeletében szabályozni az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit.

2.2. Az Ltv. 19. § (1) bekezdése szerint önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.

Ilyennek minősül az Ltv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott előírás, amely szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

A törvényességi felhívás értelmében az Önkormányzat nem tett eleget a fenti jogszabályi kötelezettségnek, de ezt a Képviselő-testület vitatja az Ör. 28. §-ára tekintettel, amely az alábbiak szerint rendelkezik.

Ör. 28. § (1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. A bérbeadó a költségeket csak akkor vállalhatja át, ha a lakás komfortfokozata ezáltal növekszik és a bérlő egyúttal vállalja a lakás új besorolásának megfelelő lakbér fizetését.

(2) Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő igényt tarthat a megállapodásban foglalt meg nem térült értéknövelő beruházásai ellenértékére, amelyet a bérlő részére legkésőbb a bérlet megszűnését követő 1 éven belül ki kell fizetni.

(3) Nyílászárócsere (kizárólag ablak) esetén a bérlő köteles előre befizetni a hivatal házi pénztárába az anyag és munkadíj 50 %-át. A bérbeadó a befizetést követően rendeli meg a nyílászárót és fizeti ki a teljes összeget az önkormányzat nevére szóló számla ellenében.

Álláspontom szerint az Ör. 28. § (1) és (2) bekezdéseibe foglalt szabályozással a Képviselő-testület nem az Ltv. 13. § (1) bekezdéséből, hanem az Ltv. 15. § (1) bekezdéséből fakadó jogalkotási kötelezettségének tett eleget, mert az rendelkezik a lakás bérlői átalakításáról, korszerűsítésére vonatkozó megállapodásról.

Az Ör. 28. § (3) bekezdése csak az ablakokról (a burkolatról, az ajtókról, a berendezésekről nem), és kizárólag azok cseréjéről rendelkezik (a karbantartásról, felújításról nem). Ezen túlmenően az ablakcsere tekintetében sem az Ltv. 19. § (1) bekezdésében meghatározott módon került a szabályozás megállapításra. Az ugyanis nem arra ad felhatalmazást, hogy az Önkormányzat egyoldalúan felülírja az Ltv. 13. § (1) bekezdésének szabályát, hanem arra, hogy ha a felek attól egyedileg mégis el kívánnak térni, akkor bérbeadót milyen kötelezettségek terhelik. Fontos, hogy az Ltv. 19. § (1) bekezdésében foglaltakra figyelemmel az önkormányzati rendelet csak „a bérbeadó

tekintetében” rendelkezhet a megállapodás tartalmáról, a bérlőre vonatkozó rész abból csak implicite következhet, így csak a szerződés szövegében jelenhet meg kifejezetten.

Jelen esetben az Ör. 28. § (3) bekezdése rögzíti, hogy az Ltv. 13. § (1) bekezdésében megfogalmazott diszpozitív szabállyal ellentétben a bérbeadó nem viseli az ablakcsere teljes költségét, hanem annak felét. Az Ltv. 19. § (1) bekezdésének azonban egy olyan tartalmú szabályozás felelne meg, amely szerint a felek az Ltv. 13. § (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően abban is megállapodhatnak, hogy az Önkormányzat viseli az ablakok cseréjével, pótlásával kapcsolatos költségek 50%-át. A példa azonban csak a könnyebb érthetőség érdekében korlátozódott az ablakcsere, az Ör.-nek – a korábbiakban leírtakra tekintettel – ki kell térnie az Ltv. 13. § (1) bekezdésében meghatározott valamennyi esetkörre (pl. a burkolat karbantartására).

Az Ltv. 19. § (2) bekezdése szerint az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának meghatározására, vagyis az Ör. rendelkezhet úgy, hogy a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére vonatkozó megállapodás tartalma tekintetében önkormányzati rendelet útján nem korlátozza magát, hanem arról szabadon állapodik meg a bérlővel. Ennek azonban egyértelműen ki kell derülnie az Ör.-ből. Ebben az esetben értelemszerűen nem kell a Képviselő-testületnek rendeleti szabályt alkotnia az Ltv. 19. § (1) bekezdés alapján, hiszen ez az Ör. önellentmondásához vezetne, amely sértené a Jat. 2. § előírását, miszerint jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie.

A jogalkotási kötelezettség tehát vagylagos, a Képviselő-testület eldöntheti, hogy az Ltv. 13. § (1) bekezdése szerinti megállapodás tartalmát az Ltv. 19. § (1) vagy (2) bekezdésének felhatalmazása alapján rendezi-e. Az Ör. azonban nem tartalmaz ilyen rendelkezést sem.

A fentiek alapján fenntartom, hogy a Képviselő-testület nem tett eleget az Ltv. 13. § (1) bekezdése tekintetében az Ltv. 19. § (1) bekezdése szerinti jogalkotási kötelezettségének, hiszen egyrészt elmulasztotta a szabály megalkotását, és nem állapított meg az Ltv. 19. § (2) bekezdése szerinti normát sem, amellyel mentesült volna a rendeletalkotási kötelezettség alól. Megállapítom továbbá, hogy az Ör. 28. § (3) bekezdésében foglaltak ellentétesek az Ltv. 13. § (1) bekezdésével, mert azok révén a Képviselő-testület egyoldalúan felülírta a törvény diszpozitív szabályát.

Mindezekre figyelemmel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2024. március 25. napjáig szíveskedjék az Ltv. 5. § (3) bekezdéséből, valamint az Ltv. 13. § (1) bekezdés szerinti megállapodás tartalma tekintetében az Ltv. 19. § (1) vagy (2) bekezdésének felhatalmazó rendelkezéseiből eredő jogalkotási kötelezettségének eleget tenni, továbbá az Ör. 28. § (3) bekezdésének az Ltv. 13. § (1) bekezdésére tekintettel jogszabálysértő rendelkezését módosítani vagy hatályon kívül helyezni.

Kérem Tisztelt Polgármester Urat, hogy a törvényességi felhívásban foglaltakat a képviselő-testület elé terjeszteni, megvizsgálni, és az annak alapján tett intézkedésekről a

Kormányhivatalt fenti határidőn belül – a Nemzeti Jogszabálytár Törvényességi Felügyelet Írásbeli Kapcsolattartás felületén keresztül – tájékoztatni szíveskedjék.

Szeged, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

dr. Salgó László Péter főispán
nevében és megbízásából

dr. Gyüre Izabella
osztályvezető