



HEVES VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

IGNÁCZ BALÁZS
Főispán

Iktatószám: HE/TFO/01486-1/2023.

Mirkóczki Ádám polgármester útján

Eger Megyei Jogú Város Közgyűlése
részére

TFÍK rendszerben küldve

Tárgy: Törvényességi felhívás

Tisztelt Közgyűlés!

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX.törvény (továbbiakban: Mötv) 132.§ (1) bekezdés a) pontjában biztosított hatásköröm alapján - Államtitkári Utasításban meghatározott ellenőrzési feladat végrehajtásához kapcsolódóan - az alábbi

t ö r v é n y e s s é g i f e l h í v á s s a l

élek.

Eger Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének *az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról* szóló **33/2022. (XI. 25.) önkormányzati rendeletének** (továbbiakban: rendelet) 15. alcíme tartalmazza az önkormányzati tulajdonú helyiségek vonatkozásában a „*bérleti jogra és jogviszonyra vonatkozó különös rendelkezések*”-et, valamint a bérleti jogra és a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó szabályozást.

A rendelet **22.§ (4)** bekezdése szerint „**új bérleti jogviszony megkötése esetén a bérleti jog jogosultja vagy bérleti jogviszony alapján a korábbi bérlő köteles a bérleti szerződés aláírásával egyidejű egyszeri szerződéskötési díj megfizetésére az Önkormányzat javára, amelynek összege versenyeztetési eljárás nélküli bérleti jogviszony létesítés esetén a bérlő által a kérelem beadása hónapjában aktuálisan fizetendő bérleti díj háromszorosa, versenyeztetés útján történő új bérleti jogviszony létesítés esetén a bérlő által a kérelem beadása hónapjában aktuálisan fizetendő bérleti díj hatszorosa.**”

A rendelet **22.§ (5)** bekezdése kimondja, hogy „**ha a bérleti jog jogosultja az ingatlant albérletbe adás útján kívánja tovább hasznosítani, az új bérleti jogviszony létesítésének feltétele, - versenyeztetési eljárás lefolytatása esetén is - a bérleti szerződés aláírásával egyidejű egyszeri szerződéskötési díj megfizetése az Önkormányzat javára, amelynek összege a bérleti jog jogosultja által az utolsó hónapban aktuálisan fizetendő bérleti díj tízszerese.**”

Ehhez kapcsolódóan a rendelet **24.§ (3)** bekezdése előírja, hogy „**nem adható albérletbe az a helyiség, amelyre csak bérleti jogviszonnyal rendelkezik a bérlő, kivéve bérleti jog jogviszonyként történő folytatása esetén, ha a bérlő a 22.§ (5) bekezdésében foglalt szerződéskötési díjat megfizette.**”

A rendelet **22.§ (6)** bekezdése szerint pedig a 22.§ (4) és (5) bekezdései „**alapján megfizetett szerződéskötési díj a bérleti szerződés bármely okból való megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérlő részére nem jár vissza.**”

A Kúria Köf.5.059/2014/4. számú határozata kimondja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásokon fennálló bérleti jogviszonyban a felek jogait és kötelezettségeit a Polgári Törvénykönyv és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) mellett „**csak azokban a tárgykörökben és azzal a tartalommal rendezheti helyi szabályozás, ahol arra az Ltv. kifejezetten felhatalmazást ad. Az Ltv. az önkormányzati lakásbérletre meghatározott speciális rendelkezések mellett nem jogintézmények, teljes tárgykörök szabályozását engedi át a helyi szabályozásnak, hanem konkrétan meghatározott kérdések szabályozását utalja a helyi sajátosságokhoz igazodó helyi rendeletalkotási körbe.**”

A Kúria Köf. 5.020/2021/6. számú határozata alapján „**a lakásbérleti viszonyok, így a bérleti szerződés létrejötte és megszűnése vonatkozásában is a szabályozás joga csak a lakásbérletről szóló külön törvény, az Ltv. keretei között illeti meg az önkormányzatot.**”

Ez azt jelenti, hogy a bérlő terhére olyan „**egyoldalú kötelezettségvállalás**”, amely sem a Ptk, sem az Ltv. rendelkezéseiből nem vezethető le „**a szerződési szabadság elvére hivatkozással sem írható elő jogszerűen**”.

A Kúria már a Köf. 5075/2012/4. számú határozatában is kifejtette, hogy a **helyi önkormányzat nem jogosult arra, hogy az Ltv.-ben szereplő felhatalmazástól eltérően, az Ltv.-ben nem szereplő követelmény teljesítéséhez kösse a lakásbérleti szerződés megkötését.**

A fenti megállapítások értelemszerűen a helyiségekre is vonatkoznak, tekintettel az Ltv. 36.§ (1) bekezdésében foglaltakra.

Bár az Ltv 42. § (2) bekezdése előírja, hogy az önkormányzati helyiség esetén a helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, illetve a helyiség albérletbe adásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni, ez nem jelenti azt, hogy az önkormányzat jogosult lenne a hozzájárulás megadását olyan feltételhez kötni, amely feltétel meghatározása más jogszabályba ütközik.

A Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény (továbbiakban Gstv.) 29.§ (1) bekezdése szerint „ **Fizetési kötelezettséget előírni, a fizetésre kötelezettek körét, a fizetési kötelezettség mértékét, a kedvezmények, mentességek körét és mértékét megállapítani kizárólag törvényben, vagy törvény felhatalmazása alapján önkormányzati rendeletben lehet, kivéve, ha az Európai Unió kötelező jogi aktusa vagy nemzetközi szerződés eltérően rendelkezik.**”

A Kúria számos döntésében (Köf. 5.029/2021/4., 5.032/2021/3, 5.033/2021/3, 5.035/2021/5., 5.036/2021/4, 5.049/2021/4, 5.051/2021/4, 5.053/2021/6, 5.055/2021/5, 5.057/2021/6, 5.058/2021/5, 5.001/2022/6, 5.005/2022/4, 5.019/2022/6, 5.020/2021/6., 5.021/2022/7 számú határozatok) foglalkozott azzal, hogy **származékos jogkörben megalkotott önkormányzati rendelet nem léphet túl a felhatalmazás keretein, ezért az önkormányzatoknak törvénysértő olyan díjat előírniuk, amire nincs felhatalmazásuk.**

Az Ltv. 2 mellékletének egyes pontjai többféle díj megállapítására adnak lehetőséget, de ezek között a kifogásolt jogcímen megállapított díj nem szerepel.

A Mötv. 134. § (1) bekezdésében írt jogkörömben eljárva **kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy szíveskedjék a rendeletet a törvényességi felhívásban foglaltaknak megfelelően módosítani.**

Felhívom továbbá a Tisztelt Közgyűlés figyelmét az alábbiakra.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodásról szóló helyi rendelkezések törvényi kereteit a Mötv. és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény határozza meg. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokat viszont kifejezetten egy külön törvény, az Ltv. felhatalmazása alapján, annak keretei között alkothatja meg az önkormányzat. Erre tekintettel javaslom, hogy az Ltv. szerinti témakörök szabályozása külön önkormányzati rendeletben történjen.

Kérem Polgármester Urat, hogy a megtett intézkedésről, illetve esetleges eltérő álláspontjukról **2023. szeptember 30-ig** szíveskedjen tájékoztatni.

Kelt Egerben az elektronikus tanúsítványban foglaltak szerint.

Tisztelettel:

Ignác Balázs