



FEJÉR VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Iktatószám: FE/02/498-1/2023.

Tárgy: Információkérés célfeladatról  
(2/1, lakásrendeletek)

Ügyintéző: Dr. Méhes Gábor  
Tel: 06/22/ 514-786

Hivatkozási szám: -  
Mellékletek száma: 1 db táblázat

**HELYI ÖNKORMÁNYZATOK  
CÍMZETES FŐJEGYZŐJE, JEGYZŐJE**

**SZÉKHELYÉN**

**Tisztelt Címzetes Főjegyző, Jegyző Asszony/Úr!**

A Miniszterelnökség Területi Közigazgatásért Felelős Államtitkára kettő témában határozta meg a Kormányhivatal 2023. évi törvényességi felügyeleti ellenőrzési munkatervét, melynek 1. pontjáról az alábbiakban tájékoztatom:

Ellenőrzés témája:

A Kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogkörében vizsgálja meg az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeleteket.

Ellenőrzés célja:

A tárgykörre vonatkozó szabályokat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) rögzíti.

Az Alkotmánybíróság elvi élel mondta ki az 55/2022. (XI. 28.) számú határozatában, hogy nem általános felhatalmazást kapott az önkormányzat, hanem **az Ltv. konkrétan meghatározza azon szabályozási tárgyköröket, melyekre nézve az önkormányzat rendelkezhet.** Az Ltv. 2. melléklete határozza meg az önkormányzati rendelet tartalmát. **A szabályozásnak teljes körűnek kell lennie, azonban nem mutathat túl a felhatalmazáson.**

Az Ltv. mögöttes jogszabályként rendeli alkalmazni a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényt.

Felhívom a figyelmet, hogy az Ltv. 79. § (1) bekezdése értelmében 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.

Tájékoztatom, hogy az Ltv. 79. § (2) bekezdése alapján **a községi önkormányzatnak nem kell rendeletben megállapítani** az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó **szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma,** illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított **helyiségek száma nem haladja meg a húszat.**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 3. §-a értelmében **az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű.**

Ellenőrzés szempontrendszere:

1. Az önkormányzat eleget tett-e rendeletalkotási kötelezettségének
2. A Képviselő-testület kimerítette-e az Ltv. 2. mellékletében szereplő felhatalmazásokat
3. A rendeletek tartalmazznak-e egyéb, felhatalmazáson túlmutató szabályozást, úgymint
  - a pályázó/bérlő vállalja a bérleti szerződés közokiratba foglalását és a közjegyzői díj megfizetését,
  - a leendő bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetére közjegyzői okiratban vállaljon kötelezettséget a lakás elhagyására,
  - lakáscsere esetén a bérlőt megtérítési kötelezettség terheli,
  - a lakbér mértéke automatikusan inflációkövető (pl.: a KSH által közölt előző évi hivatalos fogyasztói árindex, inflációs ráta mértékével automatikusan emelkedik),
  - a helyiség bérleti díj meghatározása.

Az ellenőrzés Kormányhivatal általi elvégzésének határideje: 2023. június 30.

A *Magyarország helyi önkormányzatairól* szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 133. § (1) bekezdésében biztosított hatásköröm alapján az alábbi tájékoztatást kérem:

Kérem, hogy **2023. február 28-ig** a törvényességi felügyelet írásbeli kapcsolattartásra kijelölt portálon jelen levelem válaszeveleként:

1. Szíveskedjen **kitöltve visszaküldeni a mellékelt excel táblázatot.**  
**(kérem, hogy ne word, és ne pdf formátumban küldjék vissza)**
2. **Amennyiben** a Nemzeti Jogszabálytár Önkormányzati Rendeletárban **nem publikálták** a rendeletet – figyelemmel a *Nemzeti Jogszabálytárról* szóló 338/2011. (XII. 29.) Korm. rendelet 4. §-ában foglaltakra –, szíveskedjen azt (és módosításait) **megküldeni pdf formátumban.**

Tájékoztatom, hogy amennyiben a megadott határidőig nem tesz eleget a Kormányhivatal információ kérésére vonatkozó megkeresésének, úgy az Möt. 141. § (1) bekezdésének b) pontja alapján törvényességi felügyeleti bírság megállapítására kerülhet sor.

Segítő együttműködését köszönöm!

Székesfehérvár, időbélyegző szerint

**Tisztelettel:**

**Dr. Simon László**  
főispán  
nevében és megbízásából

**Dr. Méhes Gábor**  
osztályvezető

