

2010. I. 3.  
Doga  
Tör. pm.

|                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
|  <b>PEST MEGYEI KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL</b><br>1052 Budapest, Városház u. 7., www.kmrkh.hu<br>☐ 1364 Budapest, Pf. 270., e-mail: pest@kmrkh.hu | <b>HIVATALVEZETŐ</b><br>Tel.: (1) 485-6918 Fax: (1) 485-6903                            |
|                                                                                                                                                                                                                               | Tárgy: kísérlőlevél<br>Melléklet: Zold. törvényességi észrevétel                        |
|                                                                                                                                                                                                                               | Ügyiratszám: 30PM-633/1/2010.<br>Ügyintéző: Dr. Dollenstein Istvánné<br>☎: (1) 328-5868 |

Alsónémedi Nagyközség Önkormányzata

Vincze József  
Polgármester részére

2351 Alsónémedi  
Fő utca 58.

Tisztelt Polgármester Úr!

Mellékelten megküldöm Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületéhez intézett törvényességi észrevételem egy példányát.

Kérem szíves közreműködését az észrevételnek a testülethez való eljuttatásában, továbbá, hogy az abban foglaltakat a testület legkésőbb

60 napon belül

napirendjére tűzze.

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 99. § (1) bekezdése alapján a döntésről – annak meghozatalától számított 5 napon belül – várom szíves értesítését.

Ezúton szeretném Polgármester Urat tájékoztatni arról, hogy a munkájuk során jelentkező problémák megoldásához – az Ötv. 98. § (2) bekezdés g) pontjában kapott felhatalmazás alapján – a hivatal munkatársai készséggel állnak rendelkezésére.

Budapest, 2010. december 22.



  
dr. Józsa Verónika

**PEST MEGYEI KÖZIGAZGATÁSI HIVATAL**1052 Budapest, Városház u. 7., [www.kmrkh.hu](http://www.kmrkh.hu)

☒ 1364 Budapest, Pf. 270., e-mail:

<mailto:hivatal@kmrkh.hu> [pest@kmrkh.hu](mailto:pest@kmrkh.hu)**HIVATALVEZETŐ**

Tel.: (1) 485-6918 Fax: (1) 485-6903

Tárgy: **Törvényességi észrevétel**Ügyiratszám: **30PM-633/1/2010.**

Ügyintéző: Dr. Dollenstein Istvánné

☎: (1) 328-5868

**Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat**  
**Képviselő-testülete**

**Alsónémedi**

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 98. § (2) bekezdés a) pontjában biztosított jogkörömben eljárva (a fővárosi, megyei közigazgatási hivatalokról szóló 214/2010. (VII. 9.) Korm. rendelet 14. § a) pontjában foglalt felhatalmazás alapján) megvizsgáltam, Alsónémedi Nagyközség Önkormányzat Képviselő-testületének az *önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbéréről szóló – többször módosított – 6/2007. (IV.04.) sz. önkormányzati rendeletét* (továbbiakban: Ör.). Vizsgálatom alapján a következő

**törvényességi észrevétellel**

élek.

Az Alkotmány 44/A. § (2) bekezdése alapján a helyi önkormányzat feladatkörében rendeletet alkothat, amely azonban nem lehet ellentétes a magasabb szintű jogszabállyal. Az Ötv. 16. § (1) bekezdése pedig előírja, hogy a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá a törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) szabályozási módszerére az a jellemző, hogy nem általános felhatalmazást ad a helyi önkormányzatnak, hanem konkrétan meghatározza azokat a szabályozási tárgyakat, amelyekre nézve az önkormányzat rendelkezhet.

Az Ltv. 35. § (1) – (2) bekezdése a következőket tartalmazza:

*„(1) A bérlo köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.*

*(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.”*

A bérlo tehát nemcsak a lakás használatáért járó összeget, hanem a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját is köteles megfizetni.

A külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;

f) a rádió- és televízió adók vételének biztosítása (Ltv. 2. számú mellékletének 17. pontja).

Tekintettel arra, hogy a külön szolgáltatások díját szolgáltatásonként kell határozni, az Ör. 2. § (3) bekezdése, mely szerint

„A lakáshoz tartozó külön szolgáltatás díja abban az esetben, ha a lakáshoz garázs is tartozik, 1. 300 Ft/hó”, sérti a jogbiztonságot.

Ezen rendelkezés nem felel meg a jogalkotásról szóló 1987. évi XI. törvény 18. § (2) bekezdésében rögzített követelménynek: „A jogszabályokat a magyar nyelv szabályainak megfelelően, világosan és közérthetően kell megszövegezni.”

A garázsok bérleti díjára vonatkozó rendelkezés jogsértő, mert az Ltv. 36. § (2) bekezdés második fordulata kimondja, hogy „a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja”

A garázs céljára szolgáló helyiség használatára a bérbeadó és a bérlő külön szerződést köt és az Ltv. 38. § (1) bekezdése értelmében „a felek a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.”

Az Alkotmánybíróság 17/1995.(III.13.) határozatában kifejtette, hogy az önkormányzat, mint polgári jogi bérleti szerződések alanya, mint a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadója, mellérendeltségi jogviszonyban nem jogosult jogszabállyal – önkormányzati rendelettel – egyoldalúan a szerződés tartalmi elemeit módosítani, a bérleti díjat megemlíni. Törvényi felhatalmazás hiánya miatt az ilyen rendelet alkotmányellenes.

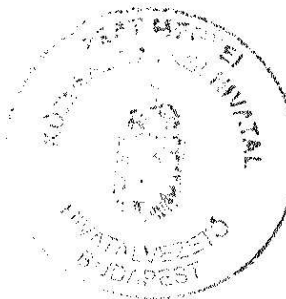
Az Ötv. 99. § (1) bekezdésében biztosított jogkörömben eljárva felhívom a T. Képviselő-testületet, hogy a 6/2007.(IV.4.) sz. önkormányzati rendelet módosításával a törvénysértést

60 napon belül

szüntesse meg.

Kérem, hogy az Ötv. 99. § (1) bekezdésében foglaltak figyelembevételével a tett intézkedésről vagy egyet nem értésükről hivatalomat a döntés meghozatalától számított 5 napon belül külön levélben is tájékoztatni szíveskedjenek!

Budapest, 2010. december 22.



dr. Józsa Veronika