

**ELŐTERJESZTÉS****a Képviselő-testület 2023. szeptember 29-i nyilvános ülésére**

- Tárgy:** Tájékoztatás a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendeletekkel szemben érkezett törvényességi felhívásról
- Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Igazgatási Iroda  
dr. Iker Viktória jegyző  
Kovács Aliz irodavezető
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság  
Gazdasági Bizottság  
Humán Bizottság  
Turisztikai és Városfejlesztési Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A Veszprém Vármegyei Kormányhivatal főispánja a VE/53/1086-1/2023. ügyiratszámú megkeresésével, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mőtv.) 132. § (1) bekezdés a) pontja, valamint a 134. § (1) bekezdése alapján Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör1.) és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Ör2.) szemben törvényességi felhívással (a továbbiakban: felhívás) fordult Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete felé. A törvényességi felhívás teljes terjedelmében az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi, annak tartalmát az előterjesztés csak részben ismerteti.

A felhívás 1. pontja értelmében az Ör1. és az Ör2. bevezető része sérti a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.) 54. § (1) bekezdésekben foglaltakat, mivel azok nem tartalmaznak valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést, mely alapján az Ör1-t és az Ör2-t kiadták. Ennek megfelelően módosításra kerülnek a rendeletek bevezető részei.

A felhívás 2. pontja értelmében az Ör1. tartalmaz olyan rendelkezéseket, melyek alapján a Képviselő-testület túlterjeszkedett a rendeletalkotásra biztosított törvényi felhatalmazások keretein. A felhívásban kifogásolt szakaszok hatályon kívül helyezésre, illetve módosításra kerülnek az Ör1-ből.

A felhívás 3. pontja értelmében az Ör1. 38. § (1) bekezdésének a) pontja ellentétes a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 9. § (1) bekezdésével, mivel nem rendelkezik a felmerülő költségek megtérítéséről és feltételeiről. Ennek megfelelően kerül módosításra az Ör1. 38. §-a.

A felhívás 4. pontja értelmében az Ör1. 42. § (4) bekezdése ellentétes az Ltv. 15. § (2) bekezdésével, ezért módosítani szükséges az Ör1. ezen bekezdését.

A felhívás 5. pontja értelmében az Ör1. nem szabályozta az Ltv. 5. § (3) bekezdésében, az 54. § (3) bekezdésében, valamint a 68. § (1) (2) bekezdéseiben előírtakat.

Az Ltv. 5. § (3) bekezdése értelmében az önkormányzatnak rendeletben kell szabályozni az önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrésznek a lakásban maradó társbérelő részére történő bérbeadásának feltételeit. Az önkormányzat állományában lévő lakások társbérleti jogviszony létesítését nem teszik lehetővé, korábban sem létesült ilyen jogviszony, igény sincs erre, ezért ennek megfelelően kerül e kérdés szabályozásra az Ör1-ben.

Az Ltv. 54. § (3) bekezdése alapján rendeletben kell meghatározni az elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit. Az Ör2. rendelkezik az önkormányzati lakás és helyiség értékesítéséről az elővásárlási joggal rendelkezők részére, illetve az üresen álló lakások és helyiségek értékesítéséről. Az Ör2. 11. §-a ennek eleget téve kiegészítésre kerül.

Továbbá a felhívás értelmében önkormányzati rendeletben szükséges szabályozni az Ltv. 68. § (1) (2) bekezdéseiben foglaltakat is.

Annak érdekében, hogy az Ör1. és az Ör2. a törvényességi felhívásban foglaltaknak megfelelően, javaslom azok fent írtaknak megfelelő módosítását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a döntési javaslatokat elfogadni szíveskedjen!

Tapolca, 2023. szeptember 21.

Dobó Zoltán  
polgármester

## **DÖNTÉSI JAVASLAT I.**

### **Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete**

#### **a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

#### **1. §**

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó

egyeb szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) (2) bekezdésében, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

## 2. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A szociális intézményből elbocsátott személynek, ha a lakásbérleti jogviszonyáról az önkormányzat javára az intézménybe utaláskor

- a) pénzbeli térítés nélkül mondott le, az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást biztosítani
- b) pénzbeli térítés ellenében mondott le, az önkormányzat e rendeletben szabályozott feltételek szerint biztosít lakást.”

## 3. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 38. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Megállapodás hiányában a bérlő köteles saját költségén gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról
- b) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhálózat csatlakozóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
- c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről,
- d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,
- e) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,
- f) a háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.

(2) Cserét, pótlást és felújítási munkálatok végzését a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás vagy tulajdonosi hozzájárulás hiányában nem végezhet, kivéve az Ltv. 11. § (2) bekezdésében foglalt azonnali beavatkozást igénylő munkát. Ezen munkák költségeit az Ltv. vonatkozó rendelkezései szerint kell megtéríteni.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 38. §-a a következő (3)–(6) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A megállapodásban rögzíteni kell:

- a) az elvégzendő munkálatok tételes műszaki tartalmát,
- b) a munkálatok kezdésének és befejezésének időpontját,
- c) a munkálatok költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni.

(4) Amennyiben a bérlő a csere, pótlás és a felújítási munkálatok költségeit vállalja, úgy a bérlő bérbeszámítással a havi bérleti díj legfeljebb 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket.

(5) Az (2) - (4) bekezdésben foglaltakat az Ltv. 9. § (1) bekezdés szerinti esetekben is alkalmazni kell.

(6) Az (1)-(5) bekezdésben foglaltaktól méltányosságból vagy az önkormányzat különösen fontos gazdasági érdekének érvényesítése céljából a Képviselő-testület egyedi döntéssel eltérhet.”

#### 4. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 17. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„17. A bérlőtársi, társbérlői szerződés megkötésének feltételei”

#### 5. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Társbérlési jogcím alapján történő bérleti jogviszony létrehozására nincs lehetőség.”

#### 6. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 42. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket.”

#### 7. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 50. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.”

#### 8. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 52. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) A nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadása esetén a Bérlőtől a bérleti szerződés aláírását követő 10 napon belül a Bérbeadó a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségei határidőben történő teljesítésének biztosítása érdekében, továbbá a szerződés megszűnése esetére a kiköltözés biztosítására közjegyző előtt tett, egyoldalú, kötelezettségvállaló nyilatkozatot kér. A kötelezettségvállaló nyilatkozatot a Bérlőnek saját költségén kell elkészíttetni és a Bérbeadó részére annak egy eredeti példányát a bérleti szerződés aláírását követő 10 napon belül át is adni.

A kötelezettségvállaló nyilatkozat átadásának elmulasztása esetén a bérleti szerződés felbontással megszűnik.”

## 9. §

Hatályát veszti a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet

- a) 10. § (11) bekezdése,
- b) 12. § j) pontja,
- c) 20. § (4)–(7) bekezdése,
- d) 54. § (2) és (3) bekezdése,
- e) 55. § (5) bekezdése.

## 10. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2023. szeptember

Dobó Zoltán  
polgármester

dr. Iker Viktória  
jegyző

## DÖNTÉSI JAVASLAT II.

### Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

#### az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet módosításáról

##### 1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet bevezető része helyébe a következő rendelkezés lép:

„Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 52. § és 53. § -ában, az 54. § -ában, az 58. § (2) és (3) bekezdésében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:”

##### 2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet 5. alcím címe helyébe a következő rendelkezés lép:

„5. Üresen álló vagy elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek értékesítése”

##### 3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet 11. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az üres vagy elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek értékesítésének lebonyolítására és a tulajdonosi döntés meghozatalára az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: vagyonrendelet) szabályai vonatkoznak.

(2) Az önkormányzati tulajdonú egyéb, üresen álló vagy elővásárlási joggal nem érintett lakás vagy helyiség irányára az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított érték.”

##### 4. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2023. szeptember

Dobó Zoltán  
polgármester

dr. Iker Viktória  
jegyző

## HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője** –a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

### **(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai –a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

#### **a) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

##### **aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezetnek társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

##### **ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

##### **ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet adminisztratív terhet nem keletkeztet.

#### **b) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet módosításának szükségességét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal főispánja által kibocsátott törvényességi felhívásban foglaltak indokolják. A tervezet elfogadásának elmaradása esetén a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az Möt. 134. § (2) bekezdése alapján a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazását kezdeményezheti.

#### **c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest nem igényel többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

## HATÁSVIZSGÁLAT

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint:

**17. § (1) A jogszabály előkészítője** – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – **előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit.** Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről ... önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. [...]

### **(2) A hatásvizsgálat során vizsgálni kell**

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
  - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
  - ab) környezeti és egészségi következményeit,
  - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket”.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet tervezetében (a továbbiakban: Tervezet) foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

### **d) A tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatása**

#### **aa) A jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai**

A Tervezetnek társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

#### **ab) A jogszabály környezeti és egészségi következményei**

A Tervezetben foglaltaknak közvetlen környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

#### **ac) A jogszabály adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**

A Tervezet adminisztratív terhet nem keletkeztet.

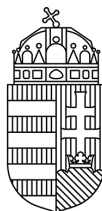
### **e) A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet módosításának szükségességét a Veszprém Vármegyei Kormányhivatal főispánja által kibocsátott törvényességi felhívásban foglaltak indokolják. A tervezet elfogadásának elmaradása esetén a törvényességi felügyeletet gyakorló szerv az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazását kezdeményezheti.

### **f) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A Tervezet elfogadása esetén a rendelet alkalmazása a jelenlegihez képest nem igényel többlet személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.





## VESZPRÉM VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

### FŐISPÁN

**Ügyiratszám:** VE/53/1086-1/2023  
**Ügyintéző:** dr. Sinkó Katalin  
**Telefon:** 88/620-021

**Tárgy:** Törvényességi felhívás

### Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete

#### Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.) és az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 9/2016. (V.2.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör2.) törvényességi felügyeleti eljárásban történő vizsgálata alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 132. § (1) bekezdés a) pontjában, valamint a 134. § (1) bekezdésében biztosított hatáskörömben eljárva, a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI.26.) Korm. rendelet 2. § (2) bekezdésében foglaltak alapján

#### törvényességi felhívással élek.

1. Az Ör. bevezető része sérti a **jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendelet (a továbbiakban: Jszer.)** 54. § (1) bekezdésekben foglaltakat, mivel az Ör. nem tartalmaz valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést, mely alapján az Ör.-t kiadták, továbbá az Ör2. sem tartalmaz valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést, mely alapján az Ör2.-t kiadták.
2. A Képviselő-testület a lakás bérbeadásának feltételeként a felek illetőleg megállapodásának a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában meghatározott tartalmi elemeként
  - a) Az Ör. 10. § (11) bekezdésében a Bérbeadó a szerződésben foglalt fizetési kötelezettségek határidőben történő teljesítésének, illetve a szerződés megszűnése esetére a kiköltözés biztosítására, a Bérletől közjegyző előtt tett, egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat követelését teszi lehetővé.
  - b) Az Ör. 20. § (4) (5) (6) és (7) bekezdéseiben a lakásnak költségelven és piaci alapon történő bérletére irányuló pályázati eljárásban történő részvételnek feltételeként pályázati biztosíték adását tartalmazza.
  - c) Az Ör. 54. (2) (3) bekezdéseiben, valamint az Ör. 55. § (5) bekezdésében a helyiségek bérleti pályázatán történő részvételt bánatpénz adásához köti.

d) Az Ör. 50. § (2) bekezdése a lakás visszaadásakor az elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések közül a kazánok és a cserépkályhák üzemképességének a bérlő általi igazolását szakértő által kiállított bizonylattal követeli meg és ezek szabályait rögzíti.

Ezzel a Képviselő-testület rendeletalkotásra adott törvényi felhatalmazások keretein túlterjeszkedett, ami sérti az Ltv. 2. sz. melléklet a) és c) pontját, egyben az Ltv. ezen pontjaiban leírt jogszabályhelyeket, valamint Magyarország Alaptörvénye (a továbbiakban: Alaptörvény) 32. cikkének (2) és (3) bekezdését.

3. Az Ör. 38. § (1) bekezdésének a) pontja alapján megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak felújításáról, kivéve, ha arra a falban vagy a földében lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ez ellentétes az Ltv. 9. § (1) bekezdésével, mivel nem rendelkezik a felmerülő költségek megtérítéséről és feltételeiről.

4. Az Ör. 42. § (4) bekezdésében foglaltak alapján amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni. Ez ellentétes az Ltv. 15. § (2) bekezdésével, mely csak akkor teszi lehetővé a lakás komfortfokozatának megváltozása következtében az eredeti szerződés módosítását, ha a felmerülő költségeket a bérbeadó viseli.

5. A Jat. 5. § (8) bekezdésében foglaltak alapján a felhatalmazás jogosultja a jogszabályt köteles megalkotni, kivéve, ha a felhatalmazást adó jogszabályból kifejezetten más következik. Az Ör. a fennálló kötelezettsége ellenére nem szabályozta az Ltv. 5. § (3) bekezdésében, az Ltv. 54. § (3) bekezdésében, valamint az Ltv. 68. § (1) (2) bekezdéseiben előírtakat.

**Az Mötv. 134. § (1) bekezdés alapján felhívom a Képviselő-testületet, hogy a törvényességi felhívást legkésőbb 2023. szeptember 30. napjáig vizsgálja meg és intézkedjen a jogszabálysértések megszüntetéséről, illetőleg ugyanezen határidőben megtett intézkedéséről, egyet nem értése esetén indokolásáról írásban – a Nemzeti Jogszabálytár felületén keresztül – tájékoztatni szíveskedjen.**

Tájékoztatom a Képviselő-testületet, hogy amennyiben a jogszabálysértés megszüntetésére nyitva álló határidő eredménytelenül telik el, az Mötv. 134. § (2) bekezdése alapján a törvényességi felügyeleti eljárás egyéb eszközeinek alkalmazásáról mérlegelési jogkörben döntök.

**Veszprém, időbélyegző szerint**

**Tisztelettel:**

**Takács Szabolcs**  
főispán