

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Polgármestere**

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat .../2011.(...)sz. önkormányzati rendeletének megalkotására az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009.(XI.20.) sz. önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről

Tisztelt Képviselő-testület!

A T. Képviselő-testület 2009. november 19. napján tartott ülésén megalkotta az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009. (XI.20.) sz. önkormányzati rendeletét. A rendeletet a Budapest Főváros Kormányhivatalának jogelődje, a Közép-Magyarországi Regionális Államigazgatási Hivatal (továbbiakban: Államigazgatási Hivatal) felülvizsgálta, és jogi véleményében azt állapította meg, hogy az nem jogszerű.

Az Államigazgatási Hivatal - felülvizsgálva az önkormányzati rendelet egészét – jogi véleménye szerint a képviselő-testület nem rendelkezik rendelet-alkotási felhatalmazással az érintett rendelet megalkotására, a helyiségek pártok részére történő bérbeadása során is az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2004. (V.20.) sz. önkormányzati rendeletet kell alkalmazni.

A pártok működéséről és gazdálkodásáról szóló 1989. évi XXXIII. törvény (továbbiakban: Ptv.) 4.§ (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

4. § (1) A párt vagyona a tagok által fizetett díjakból, az állami költségvetésből juttatott támogatásból, az állam által e törvény 5. §-a alapján ingyenesen átadott ingatlanokból, jogi személyek, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaságok és magánszemélyek vagyoni hozzájárulásaiból, végintézkedés alapján magánszemélyek hagyatékából, a pártnak a 6. §-ban meghatározott gazdálkodó tevékenységéből, illetőleg a párt által alapított vállalat és egyszemélyes korlátolt felelősségű társaság adózott nyereségéből képződik.

(2) A párt részére - a 4. § (1) bekezdésében foglalt kivételektől eltekintve - költségvetési szerv, továbbá állami vállalat, állami részvétellel működő gazdasági társaság, közvetlen költségvetési támogatásban vagy költségvetési szervi támogatásban részesülő alapítvány vagyoni hozzájárulást nem adhat, a párt költségvetési szervtől, továbbá állami vállalatól, állami részvétellel működő gazdasági társaságtól, közvetlen költségvetési támogatásban vagy költségvetési szervi támogatásban részesülő alapítványtól vagyoni hozzájárulást nem fogadhat el.

Az Alkotmánybíróság ezzel kapcsolatban 47/2002. (X.1.) AB határozatában az alábbiakat fejtette ki:

„A helyi önkormányzásnak az Alkotmányban és az Ötv.-ben meghatározott e rendeltetését figyelembe véve az önkormányzati választásokon listát állító pártok, szervezetek támogatása nem tartozik a helyi közügyek körébe, a díjkedvezményen keresztül számukra nyújtott burkolt

támogatás nem tekinthető olyanoknak, amely az önkormányzati feladatellátással kapcsolatos célokat szolgál. Ezért e szervezetek és más - e kedvezményben nem részesülő - helyiségbérlők közötti megkülönböztetésnek alkotmányosan elfogadható indoka nincs. Ugyancsak nincs ésszerű indoka a listát állító pártok, szervezetek és más pártok, politikai jellegű szervezetek közötti megkülönböztetésnek sem.”

A pártokat tehát a többi társadalmi szervezettel, gazdálkodó szervezettel, magánszeméllyel azonos feltételekkel kell kezelni a helyiség-bérlői pozícióban. A részükre nyújtott bármiféle előny a többi jogalannyal szemben sérti a Ptv. fentebb idézett 4.§ (2) bekezdésében foglaltakat.

Ezen kívül az Államigazgatási Hivatal az érintett rendelet több rendelkezését diszkriminatívnak minősítette, így annak 1.§ (1), 2.§ (2), 3.§ (1) bekezdését, tekintettel arra, hogy azok még a pártokat sem kezelik egyenlő jogalanyként.

Az Államigazgatási Hivatal megítélése szerint – összhangban a képviselő-testületi ülésen felvetett állásponttal - jogszerűtlen az önkormányzati rendelet azon rendelkezése is, mely a szerződés megszűnésének egy kötelező esetét rögzíti. Utalva a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezésire, megállapítja, hogy a bérleti szerződés megszűnését lehet ugyan feltételhez kötni, ezt azonban nem az önkormányzati rendeletben, hanem a szerződésben kell meghatározni.

Fentiekre tekintettel, javaslom az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009. (XI.20.) sz. önk. rendeletnek az Államigazgatási Hivatal jogi véleményében foglaltakra figyelemmel történő hatályon kívül helyezését.

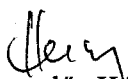
Rendeletalkotási javaslat:

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja .../2011.(...) sz. önkormányzati rendeletét az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009. (XI.20.) sz. önk. rendelet hatályon kívül helyezéséről.

Budapest, 2010. január 3.

Kovács Róbert

Törvényességi szempontból látta:


Hegedűs Károly
mb. jegyző

2. Képf

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének
.../2011. (....) sz. önkormányzati rendelete**

**az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról
szóló 44/2009.(XI.20.) sz. önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről**

1.§ Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009.(XI.20.) sz. önkormányzati rendelet.

- 2. §** (1) Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetése napján lép hatályba.
(2) Jelen önkormányzati rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Hegedűs Károly
mb. jegyző

Kovács Róbert
polgármester

A kihirdetés napja: Budapest, 2011. január ...

A hatályba lépés napja: Budapest, 2011. január ...

**44/2009. (XI. 20.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
rendelete**

**az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok
részére történő bérbeadásáról**

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja meg:

Általános rendelkezések

1. § (1) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete (továbbiakban: Képviselő-testület) azon párt és társadalmi szervezet (továbbiakban: párt) Kőbánya közigazgatási határán belül működő helyi szervezete részére

- a) amely a Képviselő-testületben képvisellel rendelkezik, illetve
 - b) az országgyűlési képviselők általános választásának első fordulóján a szavazáson részt vett választók legalább 1 %-ának szavazatát megszerezte,
 - c) vagy az EU parlamenti választásokon mandátumhoz jutott
- egy önkormányzati tulajdonban lévő iroda rendeltetésű, helyiséget biztosít.

(2) E rendelet alkalmazásában iroda rendeltetésű helyiségnek kell tekinteni azt, amelyben a párt a működéséhez egyértelműen kapcsolódó ügyviteli, ügyintézési, tanácskozási és rendezvényeihez kapcsolódó kulturális tevékenységet végez.

A bérleti jogviszony létrejötte

2. § (1) A párt a helyiség bérbevételére irányuló kérelmét az 1. § (1) bekezdésében foglalt feltételek megvalósulása esetén a helyi önkormányzati választást követő 30 napon belül írásban nyújthatja be a polgármesternek.

(2) A bérleti jogviszony határozott (feltételhez kötött) időtartamra jön létre. A bérleti jogviszony megszűnésének időpontja: a bérleti szerződés megkötését követő helyi önkormányzati képviselő választást követő 60. nap, az *alábbi kivétellel*:

Az a párt, amely az 1. § (1) bekezdése alapján rendelkezik bérleti jogviszonnyal, mindaddig jogosult annak folytatására, amíg megfelel az 1. § (1) bekezdésének.

3. § (1) A Képviselő-testület a párt részére annak közéletben való szerepvállalása arányában biztosít megfelelő nagyságú helyiséget. A közéletben való szerepvállalás szempontjai az alábbiak:

- a.) a Képviselő-testületben a párt mandátumot szerzett képviselőinek száma,
- b.) az országgyűlési képviselők általános választásán a kőbányai képviselői szavazáson elért arány,
- c.) az EU parlamenti választáson elért mandátumok aránya.

(2) A pártok elhelyezés iránti kérelmét - pályázat kiírása nélkül - a Képviselő-testület bírálja el. A kérelem előterjesztéséről a Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Főosztály (továbbiakban: Főosztály) gondoskodik.

(3) A bérleti szerződést a Képviselő-testület döntését és a Főosztály értesítését követő 8 napon belül a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő Zrt.) köti meg a bérbeadó Képviselő-testület nevében, valamint gondoskodik a rendeltetésszerű használatra alkalmas helyiség/ek birtokba adásáról. A szerződésben rögzíteni kell az irodahelyiségért fizetendő bérleti díjat, a bérleti díj éves emelkedésének mértékét, a bérleti jogviszony időtartamát, valamint a bérlet az ingatlan használatával kapcsolatban terhelő egyéb kötelezettségeket és azok teljesítésének módját.

(4) A párt a bérlemény bérleti díjának megfizetése mellett viseli a helyiség karbantartásával járó terheket, a helyiség közüzemi díjait és az egyéb fenntartási költségeket. A bérleti díj a Képviselő-testület „nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ipari területek, reklámfelületek, területek bérleti díjára”-ra vonatkozó, mindenkor hatályos határozata szerinti bérleti díj, amely évente az infláció mértékével változik.

(5) A bérleti szerződés megkötésével egy időben a bérlő közjegyző előtt tett, végrehajtható okiratba foglalt egyoldalú nyilatkozatban kötelezi magát, hogy a határozott időtartam lejártakor, illetve a bérbeadó által az 1993. évi LXXVIII. tv. 24. § (1) bekezdés a), b), c), d), pontjaiban meghatározott felmondás esetén a bérleményt a 4. § (1) bekezdése szerint befogadott vagy befogadásra kerülő szervezetekkel együtt elhelyezési igény nélkül elhagyja és a helyiséget kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó birtokába adja.

(6) A párt a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnését követő 45 napon belül rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles az önkormányzatnak visszaadni.

A bérlemény (ingatlan) használata

4. § (1) A párt az ingatlant kizárólag a 1. § (2) bekezdésében meghatározott rendeltetés szerűen használhatja, abban jövedelemszerző tevékenységet nem folytathat. A párt a bérbeadó előzetes hozzájárulásával ugyanazon alapterületű helyiséget közösen használhatja a megyei szervezettel, ifjúsági szervezetével, társszervezeteivel, illetve az általa létrehozott, a 2003. évi XLVII. törvényben szabályozott, a párt működését segítő tudományos, ismeretterjesztő, kutatási és oktatási tevékenységet végző alapítványával. A párt a helyiség bérleti jogát másra nem ruházhatja át, nem cserélheti el és semmilyen jogcímen nem terhelheti meg.

(2) A párt a bérleményen beruházást csak az önkormányzat előzetes írásbeli hozzájárulásával, külön megállapodás alapján végezhet.

A bérleti jogviszony megszűnése

5. § (1) A bérleti jogviszony megszűnik, ha:

- a) a 2. § (2) bekezdés szerinti határozott időtartam eltelt,
- b) a felek közös megegyezéssel a szerződést megszüntetik,
- c) a párt jogutód nélkül megszűnik,
- d) az arra jogosult felmond.

(2) A Képviselő-testület rendkívüli felmondással élhet, ha a párt:

- a) a helyiséget a 4. § (1) bekezdésében foglaltaktól eltérően bérbe adja, vagy más módon hasznosítja, a bérleti jogot elcseréli vagy átruházza, bármilyen jogcímen megterheli, abban jövedelemszerző tevékenységet folytat, illetőleg nem a rendeltetésének megfelelően használja,
- b) a helyiség tekintetében fennálló közmű vagy bérleti díj tartozását 3 hónapot meghaladóan nem fizeti meg,
- c) a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti.

Eljárás a bérleti jogviszony megszűnését követően

6. § (1) Amennyiben a párt bérleti jogviszonya megszűnt és az ingatlant az önkormányzatnak történő birtokbaadásra előírt 3. § (6) bekezdése szerinti határidőt követően tovább használja, úgy a párt a Képviselő-testület „nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ipari területek, reklámfelületek, területek bérleti díjára”-ra vonatkozó, mindenkor hatályos határozata szerinti, a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre irányadó - piaci áron alapuló - bérleti díjat, mint „használati” díjat köteles fizetni.

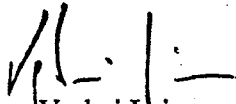
(2) A Vagyonkezelő Zrt. a párt által történő birtokbaadásra előírt határidőt követő egy hónapon túl használt ingatlan tekintetében köteles az ingatlan kiürítése iránti végrehajtási eljárást kezdeményezni.


Egyéb rendelkezések

7. § Amennyiben a párt az 1. § (1) és (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem felel meg, - kérelmére - a Képviselő-testület iroda rendeltetésű, önkormányzati tulajdonban lévő helyiséget biztosíthat a „nem lakás céljára szolgáló helyiségek, ipari területek, reklámfelületek, területek bérleti díjára”-ra vonatkozó, mindenkor hatályos határozata szerinti - piaci áron alapuló - bérleti díj fizetésével.

Záró rendelkezések

8. § Jelen önkormányzati rendelet a kihirdetéssel egyidejűleg lép hatályba, de rendelkezéseit először a 2010. évben megtartott *országgyűlési képviselők általános választásának első fordulóját követően kell alkalmazni.*


Verbai Lajos
polgármester


dr. Neszteli István
jegyző

A kihirdetés napja: Budapest, 2009. november 20.

A hatályba lépés napja: Budapest, 2009. november 20.





Flóra
2010. 02. 04

KÖZÉP-MAGYARORSZÁGI REGIONÁLIS
ÁLLAMIGAZGATÁSI HIVATAL
FELÜGYELETI ÉS IGAZGATÁSI MONITORING FŐOSZTÁLY
FŐOSZTÁLYVEZETŐ

1056 Budapest V. ker., Váci utca 62-64. ☒ 1364 Budapest, Pf. 234. ☎ (1) 235-1774
Fax: (1) 235-1706 E-mail: torvenyesseg@kmrkh.hu Internet: www.kmrkh.hu

Szám: 30-76/2010
Üi.: Dr. Kiss Marietta
Tel.: 328-5864
E-mail: kiss.marietta@kmrkh.hu

Tárgy: Jogi vélemény
Hiv. szám:
Melléklet:

Dr. Neszteli István
Jegyző

Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat

Budapest
Szent László tér 29.

Tisztelt Jegyző Úr!

Hivatkozással 2010. január 8-án kelt, az önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek pártok részére történő bérbeadásáról szóló 44/2009. (XI.20.) Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat rendeletével kapcsolatos állásfoglalás kérésére, jogi véleményemet az alábbiakban fejtem ki:

Álláspontom szerint a tárgyi rendelet önálló megalkotására a képviselő-testület nem rendelkezik rendelet-alkotási felhatalmazással. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése értelmében a képviselő-testület a törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, továbbá törvény felhatalmazása alapján, annak végrehajtására önkormányzati rendeletet alkot. Pártok részére történő helyiség bérbeadás nem minősül olyan helyi társadalmi viszonyoknak, amelyet a képviselő-testület önálló rendeletben szabályozhatna.

Az önkormányzati helyiségek bérletével kapcsolatos rendeletalkotási felhatalmazást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény adja meg, a 2. sz. mellékletében részletezettek szerint.

A pártokat tehát a többi társadalmi szervezettel, gazdálkodó szervezettel, magánszeméllyel azonos feltételekkel kell kezelni a helyiség-bérlői pozícióban. A részükre nyújtott bármiféle előny a többi jogalannyal szemben sérti a pártok működéséről és gazdálkodásáról szóló 1989. évi XXXIII. törvény 4. § (2) bekezdésében foglaltakat.

Ezzel kapcsolatosan az Alkotmánybíróság 47/2002. (X.1.) AB határozatában az alábbiakat fejtette ki.

„A helyi önkormányzásnak az Alkotmányban és az Ötv.-ben meghatározott e rendeltetését figyelembe véve az önkormányzati választásokon listát állító pártok, szervezetek támogatása nem tartozik a helyi közügyek körébe, a díjkedvezményen keresztül számukra nyújtott burkolt támogatás nem tekinthető olyannak, amely az önkormányzati feladatellátással kapcsolatos célokat szolgál. Ezért e szervezetek és más – e kedvezményben nem részesülő – helyiségbérlők közötti megkülönböztetésnek alkotmányosan elfogadható indoka nincs. Ugyancsak nincs ésszerű indoka a listát állító pártok, szervezetek és más pártok, politikai jellegű szervezetek közötti megkülönböztetésnek sem.”

Felhívom a figyelmet arra is, hogy a hivatkozott önkormányzati rendelet több diszkriminatív rendelkezést tartalmaz, így annak 1. § (1) bekezdése, 2. § (2) bekezdése, 3. § (1) bekezdése még a pártokat sem kezeli egyenlő jogalanyként.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzati lakás- és helyiségállományra a képviselő-testület már alkotott rendeletet, a pártok helyiségbérlési igényével kapcsolatosan a hatályos rendelete alapján kell eljárnia.

Az Alkotmánybíróság gyakorlata akkor ítéli alkotmányellenesnek a jogalanyok közötti megkülönböztetést, ha a jogalkotó önkényesen, ésszerű indok nélkül tesz különbséget az azonos szabályozási kör alá vont jogalanyok között. A hivatkozott önkormányzati rendeleti szabályozás ilyennek minősíthető.

Nem jogszerű továbbá az önkormányzati rendelet azon rendelkezése sem, mely a szerződés megszűnésének egy kötelező esetét rögzíti.

A Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény 430. §-a értelmében a bérleti szerződés a szerződésben megállapított idő elteltével, vagy a szerződésben meghatározott körülmények bekövetkeztével szűnik meg. Megszűnik a bérlet akkor is, ha a dolog elpusztul. A helyiségbérlési szerződések esetén a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) Második része (A helyiségbérlés szabályai) vonatkozik. A 36. § (1) bekezdése értelmében a nem lakás céljára szolgáló helyiség (a továbbiakban: helyiség) bérletének létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait – e törvény Második részében foglalt eltérésekkel – megfelelően kell alkalmazni. A bérleti szerződés megszűnésére irányadó tehát az Ltv. 23. §-a, a 43. § (1) bekezdésében foglalt eltéréssel. A bérleti szerződés megszűnését tehát lehet feltételhez kötni, ezt azonban nem az önkormányzati rendeletben, hanem a szerződésben kell meghatározni.

Kérem tisztelt Jegyző Urat, hogy amennyiben indokoltnak és szükségesnek tartja a tárgyi rendelettel kapcsolatos intézkedéseket szíveskedjék megtenni.

Budapest, 2010. február „16”

Tisztelettel:


Dr. Danka Ferenc

