

| | |
|--|---|
| <i>Sorszám:</i> Ny/7. | <i>Tárgy:</i> Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása és a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) számú rendelet hatályon kívül helyezése |
| <i>Döntéshozatal módja:</i> Minősített többség az Möt. 50. §-a alapján | <i>Véleményező bizottság:</i> Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság, Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság |
| <i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés | <i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági Osztály |

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) számú önkormányzati rendeletének célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 34. cikk (4) bekezdése alapján a Kormány a fővárosi és vármegyei kormányhivatal útján biztosítja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét. A Békés Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség területi közigazgatásért felelős államtitkára által kiadott 2023. évi ellenőrzési munkaterv alapján elvégezte az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi vizsgálatát.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 133. § (3) bekezdése alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 31. § a) pontjában biztosított jogkörében eljárva Békés Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020.(VI.29.) önkormányzati rendelete valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete kapcsán a Békés Vármegyei Kormányhivatal Hatósági Főosztály, Törvényességi Felügyeleti Osztálya szakmai segítségnyújtással élt, melyet az alábbiakban részletezünk.

I. Jogsabályi felhatalmazás keretein túlterjeszkedő szabályozás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a Ltv. kógens rendelkezései alapján a bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodóan kell a rendeletben meghatározni. Ez azt jelenti, hogy szociális alapon a bérbeadás feltételeként kifejezetten a rászorultságot szükséges meghatározni. Az önkormányzat mérlegelésétől függően határozhat meg konkrét jövedelmi és vagyoni küszöböt a rendeletében.

A fent leírtak alapján szükséges a Lakásrendelet 19. § (1) és (4) bekezdéseinek hatályon kívül helyezése, tekintettel arra, hogy azok túlterjeszkedtek a jogsabályi felhatalmazás keretein és nem kizárólag jövedelmi, vagyoni helyzetre vonatkozó feltételeket határoznak meg.

II. Kötelezően szabályozandó elemek hiánya

1. **A Lakásrendelet 25. § (4) bekezdés d) pontja szabályozza a szakember elhelyezés keretében a bérlő által befogadható személyeket. A rendelkezés jogellenesen szűkíti a befogadás feltételeit és ellentétes az Ltv. 21. § (2) bekezdésének az önkormányzati lakásra vonatkozó rendelkezésével, ezért annak hatályon kívül helyezése szükséges.**
2. Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit a Ltv. 54. § (1) és (2) bekezdése alapján, - figyelemmel az Ltv. 52. és 53. § rendelkezéseire is - önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A Lakásrendelet 45. és 46. §-ai csak részben szabályozzák ezt a jogterületet, nem található szabály az Ltv. 54. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti, a vételárengedményre, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeire és mértékére vonatkozóan.

A fent leírtakra tekintettel a Lakásrendelet 45. § (1) b) pontja módosítást követően az alábbi lesz:

„b) a vételár egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 5 % vételárengedmény illeti meg,”

A Lakásrendelet 45. § (3) bekezdése az alábbira módosul:

„(3) A vételár hátralék egyösszegű megfizetése esetén a vevőt 10 % engedmény illeti meg, abban az esetben, ha a törlesztő részlet megfizetésékor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.”

3. A Ltv. 62. §-a rendelkezik arról, hogy a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön rendeletben – A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) számú önkormányzati rendeletében - szabályozta a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályait. **A jelenlegi gyakorlat párhuzamos szabályozást valósít meg ezért szükséges a 38/2007. (VIII. 31.) számú rendelet hatályon kívül helyezése, míg az abban található valamennyi rendelkezésnek a Lakásrendeletbe történő beépítése. A Lakásrendelet Negyedik Része a következő alcímmel egészül ki:**

„16. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

49/A. §

(1) Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, meglévő, illetve a jövőben befolyó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyi intézménynél elkülönített számlán helyezi el.

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek különösen:

- a) a lakás adásvételi szerződésben rögzített vételárának teljes összege, vagy részletfizetés esetén annak törlesztő részletei,
- b) az elkülönített számláról folyósított lakásépítési, lakásvásárlási támogatásban részesülők kamatmentes kölcsönének törlesztő részletei.

49/B. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételekből le kell vonni az értékesítéssel összefüggésbe hozható kiadások közül:

- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,
- c) a társasházzá alakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket.

49/C. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó – a 49/B. § szerinti kiadásokkal csökkentett - bevételeit kizárólag lakáscélokra és infrastrukturális beruházásokra fordítja, különösen:

- a) új lakás építésére, vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részleges felújítására,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) a Polgármesteri Hivatal adott évi költségvetésében tervezett mértékig önkormányzati lakásépítési, lakásvásárlási kamatmentes kölcsönök nyújtására,
- f) a lakóövezetbe sorolt építési telkek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól átvállalt önrészt is.

49/D. §

A 49/C. § e) pontja alapján nyújtott támogatásokra vonatkozó részletes szabályokat a **szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális alap- és szakosított ellátások térítési díjáról** szóló 6/2015. (II. 26.) számú rendelet határozza meg.”

4. A Ltv. 68. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy az önkormányzat rendeletben szabályozza a szociális intézményből elbocsátott személy részére másik lakás bérbeadásának feltételeit. A Lakásrendelet nem tartalmaz a hivatkozott rendelkezésnek megfelelő szabályozást.

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. november 30-i ülésére

Tekintettel arra, hogy a Ltv-ből fakadó felhatalmazás kereteit ki kell mérítenie a rendeleti szabályozásnak továbbá arra, hogy egy 190 db-os bérlakás állománnyal rendelkező városi önkormányzat esetében előfordulhat olyan élethelyzet, amikor alkalmazni kell ezt a törvényi rendelkezést, szükségesnek ennek az élethelyzetnek a helyi rendeleti szabályozása. A Lakástörvény támasztotta követelményeknek történő megfelelés érdekében a Lakásrendelet az alábbi 14/A. § -szal egészülne ki:

„14/A. § Ha a szociális intézményből elbocsájtott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére legfeljebb 1 lakószobás, komfortos lakás bérbeadása ajánlható fel a pénzbeli térítés visszafizetése mellett.”

III. Egyéb normavilágosságnak nem megfelelő kisebb súlyú törvénysértések

A Lakásrendelet 8.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezett jogszabályi helyre hivatkozik, míg a Lakásrendelet 16. § (1) bekezdése hivatkozik a 28. § (4) bekezdése szerinti feltétel fennállásához, de a két szabály között nincs logikai kapcsolat. Szükséges a Lakásrendelet fenti szakaszainak módosítása, a normavilágosság feltételének történő megfelelés érdekében az alábbiak szerint.

Módosítást követően a Lakásrendelet 8. § (6) bekezdése az alábbiak szerint változik:

„(6) Ha az (5) bekezdésben említett esetben a közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem fizeti a lakásra eredetileg megállapított lakbért, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja. ”

Módosítást követően a Lakásrendelet 16. § (1) bekezdése az alábbiak szerint alakul:

„ (1) A bizottság a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá.”

A Jat. 17. § (1) bekezdésében foglaltak alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felmértük a szabályozás várható következményeit és megállapítottuk, hogy a rendelet-módosítás társadalmi, gazdasági, költségvetési hatással nem bír, végrehajtásának adminisztratív terheket növelő hatásai nincsenek. A tervezet végrehajtásához szükséges tárgyi és személyi feltételek adottak. A fenti leírtak alapján javasoljuk a rendelet-tervezetet elfogadni.

Előzetes hatásvizsgálat

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit, melynek eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása nincs.

2. Környezeti és egészségi következményei:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezeti és egészségügyi következményei nincsenek.

3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:

A rendeletben foglaltak végrehajtásának az adminisztratív terheket befolyásoló hatása nincs.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Jogszabályi követelményeknek való megfelelés miatt feltétlenül szükséges az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosítása, illetve a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) számú rendelet hatályon kívül helyezése.

5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek az Önkormányzatnál rendelkezésre állnak.

Az előterjesztésben kifejtettek egyben a jogszabály-tervezet jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a szerinti általános indokolását is képezi.

Részletes indokolás

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezethez

A rendelet-tervezet 1. §-ához: Hatályát veszti a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet.

A rendelet-tervezet 2. §-ához: Korábbi elírás kerül pontosításra.

A rendelet-tervezet 3. §-ához: A normavilágosságnak való megfelelés érdekében a szövegrész pontosításra kerül.

A rendelet-tervezet 4. §-ához: Szociális intézményből elbocsátott személy részére másik lakás bérbeadásának feltételei kerülnek szabályozásra.

A rendelet-tervezet 5. §-ához: Rendeleten belüli helytelen hivatkozás törlése miatti pontosítás.

A rendelet-tervezet 6. §-ához: Szabályozásra kerülnek a vételárendedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételei és mértéke.

A rendelet-tervezet 7. §-ához: A hatályát veszítő lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet rendelkezési kerülnek beépítésre.

A rendelet-tervezet 8. §-ához: Hatályát veszti a Lakásrendelet 19. § (1) bekezdése, 19. § (4) bekezdése, valamint 25. § (4) bekezdés d) pontja.

A rendelet-tervezet 9. §-ához: A rendelet hatályba lépéséről rendelkezik.

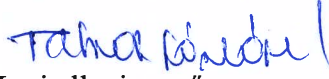
Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. november 30-i ülésére

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet szíveskedjen elfogadni.

Békés, 2023. november 24.



Kálmán Tibor
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. november 30-i ülésére

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 27/2023. (XII. 1.) önkormányzati rendelete

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) rendelet módosításáról

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 22. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Hatályát veszti A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelet.

2. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 7. § (2) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja, ha:)

„d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;”

3. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 8. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) **Ha az (5) bekezdésben említett esetben a közös megegyezés nem jön létre, és a bérlő nem fizeti a lakásra eredetileg megállapított lakbért, a bérbeadó a lakásbérleti szerződést felmondhatja.**”

4. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 5. alcíme a következő 14/A. §-sal egészül ki:

„14/A. §

Ha a szociális intézményből elbocsájtott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére

legfeljebb 1 lakószobás, komfortos lakás bérbeadása ajánlható fel a pénzbeli térítés visszafizetése mellett.”

5. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 16. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bizottság a teljes lakás albérletbe adásához nem járul hozzá.”

6. §

(1) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 45. § (1) bekezdése a következő b) ponttal egészül ki:

(Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén)

„b) a vételár egy összegű megfizetése esetén a vevőt 5 % vételárengedmény illeti meg,”

(2) Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A vételár hátralék egy összegű megfizetése esetén a vevőt 10 % engedmény illeti meg, abban az esetben, ha a törlesztő részletek megfizetésekor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.”

7. §

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet NEGYEDIK Része a következő alcímmel egészül ki:

„16. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása

49/A. §

(1) Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, meglévő, illetve a jövőben befolyó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.

(2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek különösen:

- a) a lakás adásvételi szerződésben rögzített vételárának teljes összege, vagy részletfizetés esetén annak törlesztő részletei,
- b) az elkülönített számláról folyósított lakásépítési, lakásvásárlási támogatásban részesülők kamatmentes kölcsönének törlesztő részletei.

49/B. §

A lakások elidegenítéséből származó bevételekből le kell vonni az értékesítéssel összefüggésbe hozható kiadások közül:

- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,

Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2023. november 30-i ülésére

- c) a társasházzá alakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket.

49/C. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó – a 49/B. § szerinti kiadásokkal csökkentett - bevételeit kizárólag lakáscélokra és infrastrukturális beruházásokra fordítja, különösen:

- a) új lakás építésére, vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részleges felújítására,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) a Polgármesteri Hivatal adott évi költségvetésében tervezett mértékig önkormányzati lakásépítési, lakásvásárlási kamatmentes kölcsönök nyújtására,
- f) a lakóövezetbe sorolt építési telkek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól átvállalt önrészt is.

49/D. §

A 49/C. § e) pontja alapján nyújtott támogatásokra vonatkozó részletes szabályokat a **szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról, valamint a személyes gondoskodást nyújtó szociális alap- és szakosított ellátások térítési díjáról** szóló 6/2015. (II. 26.) számú rendelet határozza meg.”

8. §

Hatályát veszti Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 19. § (1) bekezdése,
- b) 19. § (4) bekezdése,
- c) 25. § (4) bekezdés d) pontja.

9. §

Ez a rendelet 2023. december 1-jén lép hatályba.

Kálmán Tibor
polgármester

Tárnok Lászlóné
jegyző

A rendelet kihirdetésre került: 2023. december _____ . napján.

Tárnok Lászlóné
jegyző



BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: BE/02/411-1/2023. Tárgy: Szakmai segítségnyújtás az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendelet célvizsgálata kapcsán.

Ügyintéző: Sztankovics Béla

Telefon: 66/622-083

Tárnok Lászlóné részére
jegyző

Békési Polgármesteri Hivatal
Békés

Tisztelt Jegyző Asszony!

Magyarország Alaptörvényének (a továbbiakban: Alaptörvény) 34. cikk (4) bekezdése alapján a Kormány a fővárosi és vármegyei kormányhivatal útján biztosítja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét. A Békés Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség területi közigazgatásért felelős államtitkára által kiadott 2023. évi ellenőrzési munkaterv alapján elvégezte az **önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek törvényességi vizsgálatát.**

Magyarország Alaptörvényének 34. cikk (4) bekezdése alapján a Kormány a fővárosi és a megyei kormányhivatal útján biztosítja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 133. § (3) bekezdése alapján a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 31. § a) pontjában biztosított jogkörömben eljárva **Békés Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020.(VI.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.1) valamint a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásáról szóló 38/2007. (VIII. 31.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Ör.2) kapcsán az alábbi**

szakmai segítségnyújtással

élek.

Az Möt. 132. § (2) bekezdése alapján a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásának célja a helyi önkormányzat képviselő-testülete, bizottsága, részönkormányzata, polgármestere, főpolgármestere, vármegyei közgyűlés elnöke, társulása, jegyzője (a továbbiakban: érintett) működése jogszerűségének biztosítása.

Az Möt. 132. § (3) bekezdése alapján a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárásában vizsgálja az érintett

- a) működésének, döntéshozatali eljárásának jogszerűségét;
- b) döntéseinek jogszerűségét;**
- c) jogalkotási, továbbá jogszabályon alapuló döntési és feladatellátási kötelezettségének teljesítését.**

Az Möt. 133. § (3) bekezdése alapján a kormányhivatal **szakmai segítséget nyújt** az érintett részére az általa alkalmazandó jogszabályok tartalmával összefüggésben az érintett jogszerű működése céljából.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 2. melléklete összegzi a jogszabály felhatalmazó rendelkezéseit. Ezek megfogalmazása alapján egyes szabályozási elemek kötelezők, mások nem. **Fontos szabályozási szempont, hogy a felhatalmazás kereteit ki kell meríteni a rendeletben és a szabályozásnak a felhatalmazás keretei között kell maradnia.** Kizárólag a felhatalmazásban meghatározott kérdések rendezhetők, vagyis a felhatalmazás kereteit nem lehet túllépni.

A célvizsgálat szempontrendszerét az Ltv. 2. mellékletében foglalt tartalmi elemek határozták meg, ezek alapján a két rendelet kapcsán az alábbi törvénytörő szabályokat tártuk fel.

I./ A jogszabályi felhatalmazás keretein túlterjeszkedő szabályozás.

A Ltv. 3. § (1) bekezdése alapján az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.

Az Ö.1 II. Fejezet „Szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó rendelkezések” 19. § (1) bekezdése alapján, „A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki a megüresedett lakások bérbevételére **a szociális helyzetük alapján rászoruló, e rendelet 4. § (1) pontjában megjelölt, Békésen legalább két éve bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező állampolgárok számára.**

Az Ö.1 19. § (4) bekezdése alapján: „**Nem jogosult** – az e rendeletbe foglalt egyéb feltételek teljesülése esetén sem – **önkormányzati bérlakásra az a személy:**

- a) akinek **bérleti jogviszonya** a pályázat benyújtását megelőző **5 éven belül neki felróható okból szűnt meg, illetve 5 éven belül önkormányzati bérlakásból kilakoltatás útján költöztették ki,**
- b) a pályázati eljárás során **valótlan adatot közöl,**
- c) korábban önkormányzati **bérlakást helyreállítatlan állapotban adott vissza, vagy azt elhagyta és onnan ismeretlen helyre távozott,**
- d) az önkormányzattal szemben a bérleti szerződés megkötésekor **tartozása áll fenn,**
- e) a pályázat benyújtásakor önkormányzati **bérlakásban lakik és azzal kapcsolatban hátraléka keletkezett.”**

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeit a Ltv. kógens rendelkezései alapján a bérbeadásakor fennálló **jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodóan** kell a rendeletben meghatározni. Ez azt jelenti, hogy szociális alapon **a bérbeadás feltételeként kifejezetten a rászorultságot szükséges meghatározni.** Az önkormányzat mérlegelésétől függően határozhat meg konkrét jövedelmi és vagyoni küszöböt a rendeletében.

Az Alkotmánybíróság a 20/2000. (VI. 16.) AB határozatában megállapította, hogy **“a kerületi képviselőtestület nem jogosult arra, hogy rendeletében az önkormányzati lakások szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő bérbeadását - a szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeken túl - további, a szociális helyzettel összefüggésben nem álló [...] előírásokhoz kösse.”** **A döntés olyan kerületi rendelkezést semmisített meg, amely több év helyben lakás feltételével tette lehetővé a szociális bérlakások odaitélését.**

Az általános érvényű megállapítás alapján - tekintettel arra, hogy a Lakástörvény 3. § (1) bekezdésének szövegezése érdemben nem változott - a szociális bérlakások esetén **kizárólag a jövedelmi, vagyoni helyzetre vonatkozó feltételek meghatározására vonatkozik a jogalkotási felhatalmazás.**

Töretlen a bírói és alkotmánybírói gyakorlat annak a kérdésnek a megítélésében is, hogy az önkormányzatok kizárólag a Lakástörvényben konkrétan meghatározott kérdésköröket szabályozhatják a lakásrendeletben.

A fent kifejtettek alapján az Ör.1 19. § (1) és (4) bekezdéseinek szabályai törvénysértő módon túlterjeszkednek a jogszabályi felhatalmazás keretein ezért szükséges ezek hatályon kívül helyezése.

II./ A lakásokkal kapcsolatos szabályozás esetében az alábbi kötelezően szabályozandó elemeket nem, vagy csak részben szabályozza az Ör.

1./ A Ltv. 21. § (2) bekezdése alapján: „Önkormányzati lakásba a bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.” Az Ltv. 21. § (6) bekezdése alapján „Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”

Az Ör.1 csak a „Szakember elhelyezésre vonatkozó rendelkezések” 25. § (4) bekezdés d) pontjában rendelkezik erről; „d) a bérlő a lakásba a házastársán és gyermekén kívül csak a lakásbérleti szerződésben megjelölt személyt fogadhat be”. Az Ör.1 25. § (4) bekezdés d) pont **módosítása szükséges mert a** rendelkezés jogellenesen szűkíti a befogadás feltételeit és ellentétes az Ltv. 21. § (2) bekezdésének az önkormányzati lakásra vonatkozó rendelkezésével, ezért annak módosítása szükséges.

2./ Az elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit a Ltv. 54. § (1) és (2) bekezdése alapján, - figyelemmel az Ltv. 52. és 53. § rendelkezéseire is - önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az Ör.1 45. és 46. §-ai csak részben szabályozzák ezt a jogterületet, nem található szabály az Ltv. 54. § (1) bekezdésének d) pontja szerinti, a vételárendedményre, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeire és mértékére vonatkozóan.

Tekintettel arra, hogy a Ltv-ből fakadó felhatalmazás kereteit ki kell merítenie a rendeleti szabályozásnak szükséges az Ör.1 fent kifejtettek szerinti kiegészítése.

3./ A Ltv. 62. §-a rendelkezik arról, hogy a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete külön rendeletben – **az Ör.2-ben** - szabályozta a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának szabályait.

A Jat 3. §-a alapján „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. (...)”

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi gyakorlat párhuzamos szabályozást valósít meg javaslom, hogy az ugyanazon jogterületet egy helyi rendletben szabályozza a képviselő-testület.

4. / A Ltv. 68. § (2) bekezdése rendelkezik arról, hogy az önkormányzat rendeletben szabályozza a szociális intézményből elbocsátott személy részére másik lakás bérbeadásának feltételeit. **Az Ör.1 nem tartalmaz a hivatkozott rendelkezésnek megfelelő szabályozást.**

A Wolters Kluwert Jogtár nagykommentárja szerint: „A Lakás tv. **68. §-ának gyakorlati jelentősége ma már csekély**, a Lakás tv. hatálybalépése kapcsán tartalmaz a szociális intézményből elbocsátott személyekre vonatkozó átmeneti rendelkezéseket. **A korábbi jog alapján**, ha a tanácsi bérlakás bérlője szociális intézményben nyert elhelyezést, lakásbérleti jogáról a lakásügyi hatóság javára ingyenesen vagy ellenérték fejében lemondhatott. A Lakás tv. alapján az intézményből elbocsátott személynek, ha az intézménybe utaláskor pénzbeli térítés nélkül mondott le a bérleti jogáról, az az önkormányzat köteles megfelelő és beköltözhető lakást bérbe adni, amelyik a lemondással érintett lakás tulajdonosává vált [Lakás tv. 68. § (1) bek.]. Ha a lemondás pénzbeli térítés ellenében történt a lakásügyi hatóság javára, a másik lakás bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozza [Lakás tv. 68. § (2) bek.]”

Tekintettel arra, hogy a Ltv-ből fakadó felhatalmazás kereteit ki kell merítenie a rendeleti szabályozásnak továbbá arra, hogy egy 190 db-os bérlakás állománnyal rendelkező városi

önkormányzat esetében előfordulhat olyan élethelyzet, amikor alkalmazni kell ezt a törvényi rendelkezést, szükségesnek ennek az élethelyzetnek a helyi rendeleti szabályozása.

III./ Egyéb, a normavilágosságnak nem megfelelő kisebb súlyú törvénysértések még az alábbiak.

Az Ör.1 8.§ (6) bekezdése hatályon kívül helyezett jogszabályi helyre hivatkozik (az Ltv. 24. § (1) b) pontja 2014. III. 15-től hatálytalan), az Ör.1 16. § (1) bekezdése hivatkozik a 28. § (4) bekezdése szerinti feltétel fennállásához, de a két szabály között nincs logikai kapcsolat.

Szükséges az Ör.1 fenti szakaszainak módosítása, a normavilágosság feltételének történő megfelelés érdekében.

Az Möt. 133. § (3) bekezdése alapján kérem Jegyző Asszonyt, hogy a szakmai segítségnyújtásban foglaltakat vizsgálja meg, és az Ör.1 módosítását, vagy új Ör. megalkotását a fenti jogszabálysértések megszüntetése érdekében készítse elő. **Kérem, hogy legkésőbb 2023. november 30-ig tájékoztasson arról, hogy a szakmai segítségnyújtás alapján milyen intézkedést tett.**

Felhívom a figyelmet arra, hogy a jogsértések megszüntetésére kitűzött határidő eredménytelensége esetén az Möt. 134. § (2) bekezdésében meghatározott mérlegelési jogkörömben a 132. § (1) bekezdése szerinti törvényességi felügyeleti eszközöket alkalmazhatom.

Békéscsaba, időbélyegző szerint.

Tisztelettel:

Dr. Takács Árpád
főispán
nevében és megbízásából:

Dr. Kása Róbert
főosztályvezető

