



## BÉKÉS VÁRMEGYEI KORMÁNYHIVATAL

---

Ügyiratszám: BE/02/418-1/2023. Tárgy: Szakmai segítségnyújtás a helyi önkormányzatoknak az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, valamint ezek elidegenítésére vonatkozó helyi rendeletek célvizsgálata kapcsán

Ügyintéző: dr. Sipiczki János  
Telefon: (66) 622-062

**Dr. Blága János részére**

jegyző

**Füzesgyarmati Polgármesteri Hivatal**

**Füzesgyarmat**

**Tisztelt Jegyző Úr!**

A Békés Vármegyei Kormányhivatal a Miniszterelnökség területi közigazgatásért felelős államtitkára által kiadott 2023. évi ellenőrzési munkaterv alapján elvégezte a helyi önkormányzatoknak 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 vármegyei kormányhivatal útján biztosítja a helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletét. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.v.) 133. § (3) bekezdése alapján és a fővárosi és vármegyei kormányhivatalokról, valamint a járási (fővárosi kerületi) hivatalokról szóló 568/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet 31. § a) pontjában biztosított jogkörömben eljárva **Füzesgyarmat Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2016. (V.26.) önkormányzati rendeletével** (a továbbiakban: Ör.1.) és **az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 14/1995. (X.27.) önkormányzati rendeletével** (a továbbiakban: Ör.2.) kapcsolatban az alábbi

### **szakmai segítségnyújtással**

élek.

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

**A célvizsgálat az alábbi törvénysértéseket tárta fel.**

**I. 15/2016. (V.26.) önkormányzati rendelet (bérlet)**

## 1. Bevezető rész

Felhatalmazáson alapuló önkormányzati rendelet esetében a bevezető rész tartalmi követelményeit a jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII. 14.) IRM rendelet (a továbbiakban: JsZR.) 54. § (1) bekezdése, 55. § (1) bekezdése és (5) bekezdései az alábbiak szerint határozzák meg:

*„54. § (1) A nem eredeti jogalkotói hatáskörben megalkotni tervezett rendelet bevezető részében egyértelműen meg kell jelölni a jogszabály egyes rendelkezéseinek a megalkotásához szükséges valamennyi olyan felhatalmazó rendelkezést megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a rendeletet kiadják.*

*55. § (1) „A bevezető részben a rendeletalkotásra felhatalmazást adó rendelkezés [...] után meg kell jelölni azt a feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést, amely alapján a jogszabályt kiadják.*

*55. § (5) Önkormányzati rendelet bevezető részének a megszüvegezésekor az önkormányzat feladatköréeként az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés megfelelő pontját, a helyi önkormányzatokról szóló törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését vagy más törvénynek a feladatkört megállapító rendelkezését kell feltüntetni.”*

Megállapítottam, hogy az Ör.1. bevezető része csak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdésére hivatkozik felhatalmazó rendelkezésként.

Az Ltv. azonban az önkormányzati rendeletalkotásra történő felhatalmazást elszörtan, a ma szokásos egyértelmű és konkrét megfogalmazás helyett témakörönként, a tartalmi kötöttségek meghatározásával együtt tartalmazza. E tekintetben a legfontosabb az Ltv. 2. számú melléklete, amely összefoglalja, hogy mit kell tartalmaznia az önkormányzat lakásrendeletének, hivatkozással a Ltv. különböző szakaszaiban meghatározott szabályozási kérdésekre.

Helyes megoldás tehát az Ltv. összes, vonatkozó szakaszának hivatkozása felhatalmazást adó rendelkezésként. Feladatkört megállapító jogszabályi rendelkezést továbbá a felhatalmazást adó jogszabályi rendelkezések után kell feltüntetni a bevezető részben.

**Kérem, hogy gondoskodjon az Ör.1. bevezető részének pontosításáról és a fenti, a JsZR.-nek megfelelő szövegezés szerinti módosításáról.**

## 2. A bérelő által a lakásba befogadható személyek körének és a befogadás feltételeinek meghatározása

**Az Ltv. 21. § (2) bekezdése** az alábbiak szerint határozza meg a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek körét önkormányzati lakások esetén: *„Önkormányzati lakásba a bérelő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja házastársát, gyermekét, befogadott gyermekének a gyermekét, valamint szülőjét.”.*

**Az Ltv. 21. § (6) bekezdés pedig előírja, hogy:** *„Önkormányzati lakás esetén, ha a befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás szükséges, ennek feltételeit önkormányzati rendelet határozza meg.”.*

Ez tehát azt jelenti, hogy önkormányzati lakásba **a felsoroltakon kívül más személyt csak a bérbeadó hozzájárulásával lehet befogadni.**

Az Ör.1. 17. § (3) bekezdése a testvér estében rendelkezik úgy, hogy befogadásához a bérbeadó hozzájárulása szükséges, azonban **a befogadás feltételeit nem tartalmazza a rendelet**, így annak **kiegészítése szükséges.**

## 3. Lakbér mértéke

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése a lakberek mértékével kapcsolatban előírja, hogy „Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) **A szociális helyzet alapján bérbe adott**, illetőleg az állami **lakás lakbérének mértékét** a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés (Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani) rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(...)

(4) **A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét** a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) **A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét** a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Az önkormányzati lakbéreket tehát **a bérbeadás jellege szerint** (szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet) **szükséges megkülönböztetni**. Az Ör.1. 2. melléklete azonban a fentiekkel ellentétben nem differenciálja a lakbéreket a bérbeadás jellege szerint, csak a lakások komfortfokozata szerint különbözteti meg a lakbéreket.

A fentiekre tekintettel **szükséges a lakberek mértékének** az Ltv. 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdéseiben foglalt előírásoknak megfelelő **újrászabályozása**.

#### 4. Lakbértámogatás

A lakbértámogatással kapcsolatban az Ltv. 34. § (3) bekezdése az alábbiak szerint szabályoz: **„A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.”**

Az Ör.1. 21. § (1) bekezdése az önkormányzati érdekből történő bérlőkijelöléssel létrejött bérleti jogviszony esetében állapít meg a bérlő részére lakbérkedvezményt, továbbá a 21. § (3) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére lakbértámogatást nem biztosít.

A Ltv. 34. § (3) bekezdése azonban **csak a szociális helyzet alapján történő bérbeadással** érintett bérlők esetében hatalmazza fel az önkormányzatot a lakbértámogatás rendeletben történő szabályozására, ezt támasztja alá a **Kúria Köf.5.016/2022/5. számú határozata** is, amely értelmében:

„...[43] A költségelvű bérbeadás esetén a lakbér mértékének megállapításakor tehát mind a felek megállapodásakor, mind a vonatkozó helyi normatív szabályozás megalkotásakor figyelemmel kell lenni arra, hogy a bérbeadó önkormányzati lakáshoz kapcsolódó költségei megtérüljenek. A megtérülés azt jelenti, hogy a megállapított lakbér a kapcsolódó kiadásokat maradéktalanul fedezi, de nyereséget nem termel, mivel az az Ltv. 34. § (5) bekezdésére figyelemmel a piaci elven megállapított lakbér „sajátossága”.

[44] Minthogy a költségelvű bérbeadás esetén a lakbér célja a kiadások megtérülésének fedezése, lakbér kedvezmény megállapítására ez esetben nincs mód, hiszen ebben az esetben az alacsonyabb lakbér már nem fedezi a lakáshoz/lakáshasználathoz kapcsolódó költségeket, azaz ez nem térül meg maradéktalanul a bérbeadó önkormányzat számára. Másik oldalról amennyiben a lakbér mértéke a költségeket meghaladó mértékű, úgy a különbözet az önkormányzat számára nyereséget jelent, azaz erre csak a piaci alapú bérbeadás esetén van lehetőség. **Ezekből következően a költségelvű bérbeadás esetén a lakbérnek**

**szükségképpen a ráfordításokkal megegyező mértékűnek kell lennie, attól sem lefelé, sem felfelé nem térhet el.**

**[45] A fentiek alapján költségelví bérbeadás esetén az önkormányzat nem állapíthat meg lakbérkedvezményt,...”.**

A lakbértámogatás biztosításával kapcsolatban tájékoztatom továbbá, hogy a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5075/2012/4. számú határozata értelmében a lakbértámogatás szabályozása és jogosultsági feltételeinek felülvizsgálata jogszerűen megvalósulhat úgy is, hogy **a szociális lakbérnek a költségelví lakbérhez viszonyított csökkentett összegébe épül be a lakbértámogatás.** Tehát ha az Ör.1. a költségelví lakbérhez képest alacsonyabb összegben határozza meg a szociális lakbért, akkor úgy jogszerűen eleget tehet az Ltv. 34. § (3) bekezdésében foglalt kötelezettségének.

**A fentiekre tekintettel indokolt az Ör.1. lakbértámogatásra vonatkozó előírásainak újraszabályozása.**

## **5. Szolgáltatási díjak**

Az Ör.1. 5. § (4) bekezdése értelmében a lakások üzemeltetésével kapcsolatos feladatokat részben a Füzessgyarmati Vagyongazdálkodási és Intézményüzemeltetési Korlátolt Felelősségű Társaság (a továbbiakban: Kft.) látja el. Az Ör.1. 5. § (6) bekezdése szerint az üzemeltetés keretében a **Kft. szedi be a szolgáltatási díjakat.** Az azonban nem derül ki az Ör.1.-ből, hogy a szolgáltatási díjak alatt milyen díjakat szed be a Kft.

Az Ltv. 91/A. § 18. pontja meghatározza, hogy az Ltv. alkalmazásában a **külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:**

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a 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 televízióadók vételének biztosítása.

Az Ltv. **35. § (2) bekezdése pedig előírja, hogy „A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.**

Amennyiben tehát az Ör.1. a szolgáltatási díjak alatt az Ltv. 91/A. § 18. pontjában meghatározott, a bérbeadó által nyújtott valamely szolgáltatásért fizetendő díjat érti, úgy a nyújtott szolgáltatások és azok díjának megállapításával kapcsolatos előírások rendeleti szabályozása szükséges.

## **II. 14/1995. (X.27.) önkormányzati rendelet (elidegenítés)**

**1.** Az Ltv. 54. § (3) bekezdése előírja, hogy az önkormányzat rendeletében határozza meg **az e törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit.** Az Ör.2. azonban csak az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások esetében szabályozza az Ltv. 54. § (1) bekezdésében foglaltakat, így az Ör.2. kiegészítése szükséges az Ltv. 54. § (3) bekezdésében kapott felhatalmazó rendelkezésnek megfelelően.

**2.** Az Ltv. 62. §-a az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakásoknak) az elidegenítéséből származó bevételeinek kezelésére és felhasználására vonatkozóan tartalmaz előírásokat. Az önkormányzat az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakásoknak) az elidegenítéséből származó és az önkormányzatot illető teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni (Ltv. 62. § (1) bek.).

Az elkülönített kezelés előírásának oka, hogy az önkormányzat ezeket a bevételeit kizárólag lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra fordíthatja. Az Ltv. csupán példálózó, nem teljes körű felsorolást ad a 62. § (3) bekezdésben a lakáscélok vonatkozásában. **A felhasználás részletes szabályait**

azonban önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az Ör.2. azonban nem tartalmaz a bevételek felhasználásra vonatkozó előírásokat, így az Ör.2. kiegészítése indokolt az Ltv. 62. § (3) bekezdésének való megfelelés érdekében.

3. Az Ltv. 58. § (1) bekezdése az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került helyiségek esetében is úgy rendelkezik, hogy a bérlőt (bérlőtársat) elővásárlási jog illeti meg. Az Ltv. 58. § (2) bekezdése pedig előírja, hogy ezen helyiségek **vételárának mértékét, megfizetésének módját és feltételeit az önkormányzat rendeletében határozza meg.**

A fentieket csak akkor kell szabályozni, ha az önkormányzat tulajdonában van olyan helyiség, ami egykor állami tulajdon volt, és a helyiséget az önkormányzat bérbeadás útján hasznosítja. **Felülvizsgálni szükséges,** hogy kell-e szabályoznia az önkormányzatnak, mert jelenleg erre vonatkozó előírásokat nem tartalmaz az Ör.2.

Az Mötv. 133. § (3) bekezdése alapján kérem Jegyző Urat, hogy a szakmai segítségnyújtásban foglaltakat vizsgálja meg, és az Ör. módosítását, vagy új önkormányzati rendelet megalkotását a fenti jogszabálysértések megszüntetése érdekében szíveskedjék előkészíteni. Kérem, hogy **legkésőbb 2023. november 30. napjáig tájékoztasson** arról, hogy a szakmai segítségnyújtás alapján milyen intézkedést tett.

A törvényességi felügyeleti eljárásunk során fokozott figyelmet fordítunk a most jelzett törvénysértések megszüntetésére, és szükség esetén az Mötv.-ben biztosított törvényességi felügyeleti eszközöket fogjuk alkalmazni.

Békéscsaba, időbélyegző szerint

Tisztelettel:

**Dr. Takács Árpád**  
főispán  
nevében és megbízásából:

**Dr. Kása Róbert**  
főosztályvezető