



SOMOGY MEGYEI KORMÁNYHIVATAL

Ügyiratszám: SOB/03/1308-2/2015
Ügyintéző: dr. Csapó György Gábor

Tárgy: Önkormányzati bérletelés ügyel
kapcsolatos szakmai
segítségnyújtás

Dr. Széll Attila Úrnak

Városi Önkormányzat
Jegyzőjének

FONYÓD

Tisztelt Jegyző Úr!

Beadványával kapcsolatban, - amelyben egy önkormányzati bérletelésüggyel kapcsolatban kéri a Somogy Megyei Kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárását - az alábbi tájékoztatást adom:

1) Az önkormányzati lakások bérletének főbb szabályait a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.), egyes kiegészítő szabályait a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, míg a csak az adott településen alkalmazható részletszabályait a helyi önkormányzat képviselő-testületének ebben a tárgyban alkotott helyi rendelete állapítja meg.

Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az Ltv. alapján 3 féle elv szerint adhatja bérbe: szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon. Míg a költségelven és piaci alapon történő bérbeadás csupán egy tulajdonosi jog gyakorlása, addig a szociális elven történő bérbeadás már több annál. A szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó ügyek az **önkormányzati hatósági ügyek** közé sorolandók, tekintettel azok szociális jellegére és így a velük kapcsolatos eljárásra a közigazgatási hatósági eljárás és szolgáltatás általános szabályairól szóló 2004. évi CXL. törvény (a továbbiakban Ket.) rendelkezéseit alkalmazni kell. Ebből az következik, hogy az ilyen **döntést a Ket-nek megfelelő tartalmi elemekkel rendelkező határozattal - így a jogorvoslati lehetőségek megjelölésével együtt -, a Ket. szabályai szerint kell az ügyféllel közölni.**

Természetesen az önkormányzati szerv (pl.: képviselő-testület vagy bizottság), mint döntéshozó működésére vonatkozó szabályokat (így például összehívás, határozatképesség, ülésvezetés, döntéshozatal) nem a Ket., hanem Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban Mötv.) és az önkormányzat szervezeti és működési szabályzatáról szóló helyi rendelet tartalmazza.

A Mötv. 132.§ (4) bekezdése értelmében nem terjed ki a kormányhivatal törvényességi felügyeleti eljárása azon döntésekre, amelyekkel kapcsolatban jogszabályban meghatározott bírósági vagy közigazgatási hatósági eljárásnak van helye.

Így a kormányhivatal törvényességi felügyeleti jogköre csak a döntéshozó önkormányzati szerv eljárásának törvényessége (pl.: a képviselő-testület vagy bizottság ülésének összehívása, az ülésvezetés és határozathozatal Mötv-nek és a képviselő-testület szervezeti és működési szabályzatában foglaltak jogszerűsége) vizsgálatára terjed ki. A konkrét döntés tartalmának és a döntéshozó, mint hatósági eljárása Ket. szabályainak való megfelelését már nem vizsgálhatja.

Jegyző Úr helyesen tájékoztatta az ügyfelet arról, hogy a képviselő-testület önkormányzati hatósági ügyben járt el és ezért a döntés ellen nincs helye fellebbezésnek csak a döntés bírósági felülvizsgálatát lehet kérni jogszabálysértésre hivatkozással (lásd a Ket. 100.§ (1) bekezdés f) pontja, 100.§ (2) bekezdése, a 109.§ (1) bekezdés a) pontja alapján).

Az is megállapítható az iratokból, hogy bár az ügyfél beadványában fellebbezést említ, de abban annak tartalma alapján, - melyet a 2015. március 31-én felvett jegyzőkönyv félreérthetetlenül egyértelművé tett - megcáfolhatatlanul a döntés bírósági felülvizsgálatára vonatkozó nyilatkozatot tett, amellyel kapcsolatban, - ha az határidőben érkezett - a Ket. 109.§ (2) bekezdése és a Polgári Perrendtartásról szóló 1952. évi III. törvény 330.§-a szerint kellett eljárnia.

2) Beadványa alapján a képviselő-testület döntésével és eljárásával kapcsolatban az alábbi törvényességi felügyelettel kapcsolatos tájékoztatást adom.

Fonyód Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének helyi szabályairól szóló 9/2006.(III.31.) számú rendelete (a továbbiakban Ör.) szabályozza az önkormányzati bérlakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának szabályait.

Az Ör. 17.§ (4) bekezdése szerint a bérlakások bérleti jogát szociális helyzet alapján pályázat útján lehet elnyerni, pályázatot az nyújthat be, aki rendelkezik az e rendeletben szabályozott feltételeknek megfelelő lakáskérelemmel. Az Ör. 17.§ (1) bekezdése szerint a lakáskérelmeket a jegyző megvizsgálja, és ha az igénylő megfelel az Ör-ben előírt feltételeknek, akkor őt nyilvántartásba veszi vagy elutasítja. Meg kell jegyezni, hogy a jegyzői nyilvántartásba vétel - és különösen annak elutasítása - egy hatósági döntés, amire a Ket. szabályait kell alkalmazni.

Fentiekből úgy tűnik, hogy a szociális helyzet szerinti lakásbérlet elnyeréséhez az igénylőnek két feltételt kell teljesítenie: lakáskérelemmel kell rendelkeznie és pályázatot kell benyújtania a lakás bérbevételére. Ez akár azt is jelenthetné, hogy csak az pályázhat, akinek már a pályázat kiírásakor van a jegyző által elbírált és nyilvántartásba vett lakáskérelme és emellett még benyújt egy pályázatot is. Ezzel szemben az Ör. csak annyit állít, hogy az pályázhat, akinek van az Ör-nek megfelelő lakáskérelme, azt azonban nem írja elő, hogy a lakáskérelmet csak a pályázat kiírását megelőzően lehet benyújtani. Így az Ör. szabályainak helyes értelmezése az, hogy csak az nyerheti el a bérlakás bérleti jogát szociális helyzete alapján, aki a pályázat lezárásakor rendelkezik a jegyző által nyilvántartott, az Ör. által elvárt formai (nyomtatvány) és tartalmi (igazolások) feltételeknek megfelelő lakáskérelemmel.

Az Ör. szabályai némileg ellentmondóak, hiszen a nyilvántartás és a pályázat kiírása egyszerre nem feltétlenül szükséges. A jogalkotónak el kellene döntenie, hogy melyik intézményt alkalmazza, vagy kapcsolja össze a két jogintézményt, például úgy, hogy csak a nyilvántartott kérelmekkel rendelkezők pályázhatnak, vagy automatikusan részt vesznek a pályázaton a nyilvántartott kérelmek. Legalábbis - a felterjesztett iratok alapján, amely szerint egy 2015. januárban benyújtott kérelmet is figyelembe vettek - a jogalkalmazók így jártak el, ami szükségessé teszi az Ör. szabályainak felülvizsgálatát.

Az Ör. 17.§ (9) bekezdése alapján az önkormányzati lakások szociális helyzet szerint történő bérbeadásáról a képviselő-testület dönt.

Ennek megfelelően a képviselő-testület a 2015. március 26-ai zárt ülésen az ülés összehívásának, zártan történő megtartásának, a határozatképesség, az ülésvezetés és a határozat meghozatalához szükséges többség szabályainak megtartása mellett hozta meg döntését az előterjesztett javaslatokról. Az iratok felülvizsgálata alapján megállapítottam, hogy a képviselő-testület eljárása a fenti döntések meghozatalakor - törvényességi felügyeleti szempontból - jogszerű volt.

Az Ör. szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályai - a fent megfogalmazott észrevétel kivételével - az Ltv-vel összhangban állnak. A képviselő-testület az Ör-ben előírt feltételeknek megfelelő pályázót választotta ki bérlőnek. Ha több pályázó is megfelel, akkor a képviselő-testület mérlegelési jogkörében eljárva szabadon döntheti el, hogy kit támogat.

Kaposvár, 2015. június 5.

Tisztelettel:

dr. Neszmenyi Zsolt
kormány megbízott nevében és megbízásából

Vetési Bernadett
főigazgató

