

JAVASLAT

a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal
BO/13/5273-2/2015 számú törvényességi felhívásban foglaltaktól
eltérő állásfoglalás kialakítására

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete részére a Borsod-Abaúj-Zemplén Megyei Kormányhivatal a fenti iktatószám alatt törvényességi felhívással élt, az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló 8/2015.(V.7.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) egyes rendelkezéseivel összefüggésben. A felhívásban indítványozta a Kormányhivatal a Lakásrendelet 6.§ (5) és (7) bekezdésének, 10.§ (2) és (4) bekezdésének hatályon kívül helyezését, valamint az 5.§ (1) bekezdés módosítását.

Javaslom a Képviselő-testület részére, hogy a törvényességi felhívásban foglaltak megismerését követően döntsön a Lakásrendelet 5.§ (1) bekezdés c) és e) pontjainak módosításáról, valamint a 6.§ (7) bekezdés és a 10.§ (4) bekezdés hatályon kívül helyezéséről.

A Lakásrendelet 6.§ (5) bekezdésének és 10.§ (2) bekezdésének hatályon kívül helyezésével összefüggésben javaslom a Képviselő-testületnek, hogy a felhívásban foglaltaktól eltérő álláspontot fogadjon el, és járuljon hozzá annak Kormányhivatallal történő közléséhez, az alábbi indokok alapján:

A Lakásrendelet 6.§ (5) bekezdése és 10.§ (2) bekezdése lehetővé teszi a polgármester részére szociális bérlakások esetén a bérlőkijelölés jogát, ha az igénylő erkölcsi bizonyítványt csatol kérelméhez. A Kormányhivatal álláspontja szerint az önkormányzat rendeletében a Lakástörvényben foglalt felhatalmazás alapján a bérbeadás feltételeként csak vagyoni és jövedelmi körülményekhez igazodó feltételt határozhat meg. Ezen túlmenően a Kormányhivatal álláspontja szerint az erkölcsi bizonyítvány feltételként történő meghatározása sérti a büntetett előéletű és közügyektől eltiltás hatálya alatt álló személyek lakhatáshoz, valamint egyenlő bánásmódhoz való jogát, és a hátrányos megkülönböztetés tilalmába ütközik. Minderre tekintettel javasolja az érintett két jogszabályhely hatályon kívül helyezését.

Ózd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2015. május 6-i ülésén tárgyalta az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről szóló önkormányzati rendelet-tervezetet. Új rendelet alkotására azért került sor, mert a hatályban lévő 19/2004.(IV.15.) önkormányzati rendelet az elfogadása óta számos módosításon esett át, néhány rendelkezése felülvizsgálatra, áttekintésre szorult. A rendelet megalkotását az is indokolta, hogy az Önkormányzat három, európai uniós forrásból megvalósuló pályázat keretében lehetőséget kapott a város egyik lakótelepén, az ún. Velence telepen önkormányzati tulajdonú ingatlanok felújítására. A projekt befejezését követően az Önkormányzatot tíz éves fenntartási kötelezettség terheli. A magasabb komfortfokozatú besorolásba kerülő ingatlanokat a pályázat alapján továbbra is szociális bérlakásként kell bérbe adni.

A szociális helyzet alapján történő bérbe adás általános feltételeit a Lakásrendelet 3-8.§-ai szabályozzák. E §-ok értelmezésével megállapítható, hogy a szociális helyzet alapján történő bérlakáshoz jutásnak két feltétele van: az igénylő ne rendelkezzen lakás egészének vagy részének tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, és az egy főre jutó havi nettó átlag jövedelem az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250%-át ne haladja meg {Lakásrendelet 4.§ a) és b) pont}. Az első feltétel vagyoni, a második feltétel jövedelmi típusú, tehát a Lakásrendelet a bérbe adás feltételeinek meghatározásával megfelel a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) felhatalmazó rendelkezéseinek.

A Lakásrendelet 3., 5-6.§-ai eljárási kérdéseket szabályoznak: alaphelyzet, hogy a szociális bérlakások bérbeadását a bérbeadói jogokat gyakorló ÓZDINVEST Kft. végzi, ugyanakkor az, aki vállalja az erkölcsi bizonyítvány becsatolását, egy rövidebb, kevésbé időigényes eljárással jogosulttá válhat arra, hogy a polgármester jelölje ki bérlővé. A polgármester munkáját három fős Eseti Bizottság segítheti.

A Képviselő-testület a polgármesteri bérlőkijelölés lehetőségét az adott feltételek mellett azért vezette be, mert korábban sok esetben előfordult, hogy a bérlakásban lakók, vagy azt használók a lakásban kárt okoztak, a szomszédokat zavaró magatartást tanúsítottak. Emellett elvárható, hogy az önkormányzati bérlakások bérlői megbízhatóak legyenek, akik nem rombolják a környezetüket, ezzel megkárosítva Ózd Város Önkormányzatát. A bérlőkijelölési jog gyakorlásával a polgármester nagyobb rálátást kap a szociális bérlakás-állomány hasznosítására. Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése kimondja, hogy „a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon”. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7.§ (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás körébe tartozik a vagyon „értékének megőrzése, állagának védelme, értéknövelő használata, hasznosítása” is. E szabályok megfogalmazásával a Képviselő-testület tehát a nemzeti vagyonról szóló törvényben foglalt kötelezettségét kívánta teljesíteni.

Aki erkölcsi bizonyítvány becsatolását nem vállalja, az **az általános szabályok szerint** juthat szociális alapon önkormányzati bérlakáshoz, éppen ezért véleményünk szerint nem valós az a megállapítás, hogy „Az Ör. normatív jelleggel, az egyediesítés és a méltányosság gyakorlásának lehetősége nélkül teljes körűen kizárja a szociális bérlakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötésének lehetőségéből azokat - ... - akik büntetett előéletűek és a közügyektől eltiltás hatálya alatt állnak.”

Ki kell emelni azt a lehetőséget is, hogy a piaci alapon, illetve költségelven bérbe adható lakások szabályai között nem szerepel az erkölcsi bizonyítvány csatolása. Tehát abban az esetben, ha a kérelmező nem kíván erkölcsi bizonyítványt becsatolni, akkor is szociális alapon, költségelven és piaci alapon is lehetősége van önkormányzati

bérlakást bérelni. A büntetett előéletre vonatkozó bűnügyi személyes adat szolgáltatása csupán egy további, számára kedvező lehetőséget teremt a lakáshoz jutáshoz.

Az erkölcsi bizonyítvány bevezetésénél véleményünk szerint analógiaként felhívható a jogintézmény munka világában történő alkalmazása: Magyarország Alaptörvénye biztosítja az egyén részére a munkához való jogot. Ugyanakkor a közszférában csak olyan személy dolgozhat, az lehet kormánytisztviselő, köztisztviselő, sőt, közalkalmazott, aki büntetlen előéletű, és erkölcsi bizonyítványt csatol ennek igazolására a munkáltató részére. Ha ezt nem tudja, vagy nem akarja a munkáltatónak átadni, nem sérül a munkához való joga, hiszen lehetősége van a magánszférában elhelyezkedni. Az erkölcsi bizonyítvány megkövetelése a munka világában hátrányos megkülönböztetésnek sem minősül.

A Lakásrendelet vonatkozó rendelkezései megítélésünk szerint nem ütköznek az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény hivatkozott 26.§ (1) bekezdésébe sem, hiszen a Lakásrendelet nem a bérbeadás feltételeként határozza meg az erkölcsi bizonyítvány bemutatását, csupán az általánostól eltérő módon teremti meg a bérlakáshoz jutás lehetőségét. Hangsúlyozzuk: aki nem igazolja büntetlen előéletét, az az általános szabályok szerint hozzájuthat szociális rászorultság alapján önkormányzati bérlakáshoz.

Fentieknek megfelelően javaslom, hogy a Képviselő-testület a Lakásrendelet 6.§ (5) bekezdését és a 10.§ (2) bekezdését ne helyezze hatályon kívül.

Janiczak Dávid
Ózd Város Polgármestere