Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakások hasznosítására, a lakásbérleti jogviszonyokra, a lakbérek megállapítására, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatására vonatkozó helyi szabályozás átfogó felülvizsgálata és korszerűsítése. Az új szabályozás egy olyan egységes, átlátható és hosszú távon fenntartható lakásgazdálkodási rendszer kialakítására irányul, amely a szociális szempontok érvényesítése mellett az önkormányzati lakásállomány hatékony és felelős hasznosítását is biztosítja.

A rendelet a korábban több önkormányzati rendeletben szabályozott rendelkezéseket egységes szerkezetbe foglalja, egyúttal a jogalkalmazás során szerzett tapasztalatokra, a megváltozott társadalmi és gazdasági környezetre, valamint az önkormányzati lakásgazdálkodással szemben támasztott követelményekre figyelemmel több területen újraszabályozza a bérlakások hasznosításának feltételeit.

A szabályozás pontosítja a pályázatok és kérelmek elbírálásának szempontjait, és új elemként figyelembe veszi a városi hiányszakmában történő munkavégzést is, amely lehetőséget teremt arra, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodás a város közszolgáltatási és munkaerőpiaci céljainak megvalósításához is hozzájáruljon.

A rendelet egyszerűsíti a szociális alapon történő lakáshoz jutás rendszerét azzal, hogy a korábbi regisztrációs pályázat és a szociális helyzet alapján történő elhelyezés szabályait egységesíti. A két, egymáshoz szorosan kapcsolódó eljárás helyett a jövőben egységes, szociális helyzet alapján történő elhelyezési rendszer működik, amely átláthatóbbá és egyszerűbbé teszi a kérelmezés és az elbírálás folyamatát.

A bérlakások rendeltetésszerű használatának és az önkormányzati lakásállomány megfelelő hasznosításának biztosítása érdekében az új szabályozás egyértelműen rögzíti az önkormányzati bérlakások albérletbe adásának tilalmát.

A bérleti szerződések meghosszabbításának szabályai 2028. január 01. napjától szintén módosulnak annak érdekében, hogy a bérlakás további használata igazodjon a bérlők aktuális jövedelmi és lakhatási helyzetéhez. Ennek érdekében a szociális helyzet alapján történő elhelyezés, a felújításra meghirdetett pályázat, valamint a költségelvű lakbérrel történő hasznosításra meghirdetett pályázat útján elnyert bérlakás határozott idejű lakásbérleti szerződésének meghosszabbításakor – az egyes bérbeadási jogcímek sajátosságaira figyelemmel – sor kerül a bérlő és a vele életvitelszerűen együtt élő személyek jövedelmi helyzetének vizsgálatára.

A szabályozás lehetővé teszi, hogy a bérleti szerződés meghosszabbításakor a bérlő megváltozott jövedelmi viszonyaihoz igazodjon a fizetendő lakbér típusa. Ez biztosítja a lakhatás folyamatosságát, miközben a magasabb jövedelemmel rendelkező bérlők magasabb lakbér megfizetésével járulnak hozzá az önkormányzati lakásállomány fenntartásához.

A rendelet ugyanakkor felső jövedelmi határt is megállapít, amelynek túllépése esetén a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg. Ezáltal biztosítható, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban azok lakhatását szolgálják, akik jövedelmi helyzetük alapján továbbra is önkormányzati segítségre szorulnak.

A jövedelmi és vagyoni körülmények változásához kapcsolódóan a rendelet bejelentési kötelezettséget állapít meg, ezáltal biztosítva, hogy az önkormányzati bérlakás használatának feltételei a bérleti jogviszony fennállása alatt is összhangban maradjanak a bérbeadás alapjául szolgáló körülményekkel.

A szabályozás egyik meghatározó eleme a bérlakások szociális, költségelvű és piaci lakbér alkalmazásával történő hasznosításának egyértelmű elkülönítése. A rendelet részletes feltételrendszert alakít ki a költségelvű lakbérrel történő bérbeadásra, ezáltal a szociális és a piaci alapon történő lakáshasznosítás között egy további, a családok jövedelmi helyzetéhez igazodó bérbeadási lehetőséget teremt. A szociális helyzet alapján történő elhelyezés, valamint a költségelvű és piaci lakbérrel történő bérbeadás feltételeinek meghatározása egymásra épülő rendszert alkot.

A rendelettervezet emellett módosítja a piaci lakbérrel hasznosított önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos feladatellátást, amely egységesebb és átláthatóbb ügyintézést tesz lehetővé. A korábbi, bérlakásonként eltérő bérleti díjak helyett egységes lakbér-megállapítási szabályokat vezet be, ezáltal kiszámíthatóbb lakbérrendszert alakít ki.

A rendelet összességében olyan egységes szabályozási keretet alakít ki, amely egyszerre szolgálja a szociálisan rászoruló személyek lakhatásának támogatását, a különböző jövedelmi helyzetű családok számára biztosítható önkormányzati lakhatási lehetőségek differenciálását, az önkormányzati lakásállomány rendeltetésszerű és hatékony hasznosítását, valamint a lakásgazdálkodás hosszú távú fenntarthatóságát.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A lakásgazdálkodás alapelveit határozza meg.

A 2. §-hoz

A rendelet személyi és tárgyi hatályát állapítja meg.

A 3. §-hoz

A rendelet alkalmazásához szükséges értelmező rendelkezéseket tartalmazza, biztosítva az egységes jogalkalmazást.

A 4. §-hoz

A hatásköri szabályokat rögzíti, meghatározza a tulajdonos, a tulajdonosi jog gyakorlója és a bérbeadó feladatait.

Az 5. §-hoz

Meghatározza a kérelmek és pályázatok benyújtásának eljárási szabályait.

A 6. §-hoz

A pályázati eljárásban való részvétel és a kérelmek benyújtásának általános jogosultsági feltételeit állapítja meg, meghatározva a pályázók és kérelmezők személyi és vagyoni feltételeit.

A 7. §-hoz

A pályázatok és kérelmek elbírálásának szempontjait tartalmazza.

A 8. §-hoz

Meghatározza az önkormányzati bérlakások hasznosítására kiírt pályázatok hirdetményének tartalmi elemeit.

A 9. §-hoz

Rögzíti az önkormányzati bérlakás biztosításának jogcímeit.

A 10. §-hoz

A lakbérbevétellel történő gazdálkodásról, valamint az üresen álló önkormányzati bérlakások hasznosításáról szóló beszámoló benyújtásának szabályait tartalmazza.

A 11. §-hoz

A szociális helyzet alapján történő elhelyezés feltételeit szabályozza.

A 12–16. §-hoz

A nyugdíjasok házában történő elhelyezés feltételeit határozzák meg, figyelemmel az ellátási forma sajátosságaira.

A 17–19. §-hoz

Az előtakarékos bérlakásban történő elhelyezés eljárási rendelkezéseit állapítják meg. A rendelkezés célja, hogy a bérlők számára ösztönözze a saját lakhatás megteremtéséhez szükséges megtakarítás képzését, hangsúlyozva az önkormányzati bérlakás átmeneti jellegét

A 20. §-hoz

A bérlakás felújítására meghirdetett pályázatra vonatkozó eljárási rendelkezéseket szabályozza. A rendelkezés célja, hogy elősegítse a rossz műszaki állapotú lakások hasznosítását és az önkormányzati lakásállomány állapotának javítását.

A 21. §-hoz

A rendelkezés az akadálymentes önkormányzati bérlakások pályázat útján történő hasznosításának szabályait határozza meg.

A 22. §-hoz

A rendelkezés a költségelvű lakbérrel történő hasznosítás részletes szabályait állapítja meg. A rendelet új elemként vezeti be a költségelvű lakbérrel meghirdetett pályázatok részletes feltételrendszerét, meghatározva a jogosultsági jövedelmi határokat, a bérleti jogviszony időtartamát, valamint az alkalmazandó lakbértípust.

A 23. §-hoz

A piaci lakbérrel történő hasznosítás szabályait határozza meg. A rendelkezés pontosítja a pályázati feltételeket, a jövedelmi követelményeket, a lakbér összegét és a bérleti jogviszony időtartamát. A rendelet módosítja továbbá a piaci lakbérrel hasznosított lakásokkal kapcsolatos feladatellátás rendjét.

A 24. §-hoz

Az átmeneti elhelyezés eseteit és a bérleti jogviszony időtartamára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A szabályozás célja, hogy rendkívüli vagy átmeneti élethelyzetben biztosítsa a lakhatás ideiglenes megoldását.

A 25. §-hoz

Az intézményi bérlakások hasznosításának szabályait határozza meg. Meghatározza az intézményi elhelyezés feltételeit, a bérleti jogviszony időtartamát, a fizetendő lakbértípust,

valamint az intézmény és a lakáshasználó jogviszonyára vonatkozó alapvető rendelkezéseket.

A 26. §-hoz

A városérdekből történő elhelyezés feltételeit szabályozza. A rendelkezés lehetőséget biztosít arra, hogy az önkormányzat feladatainak ellátása érdekében indokolt esetben önkormányzati bérlakás kerüljön biztosításra, meghatározva az ehhez kapcsolódó jogosultsági és bérleti feltételeket.

A 27. §-hoz

A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit rögzíti a bérlakás átadásával és átvételével összefüggésben. A leltár felvételének szabályozása a későbbi vitás kérdések megelőzését szolgálja.

A 28. §-hoz

A rendelkezés a bérbeadó karbantartási és hibaelhárítási kötelezettségeinek teljesítésére vonatkozó szabályokat határozza meg. A szabályozás egyértelművé teszi a felek karbantartással kapcsolatos jogait és kötelezettségeit, elősegítve az önkormányzati bérlakások rendeltetésszerű használatának fenntartását.

A 29. §-hoz

A lakbér csökkentésének szabályait állapítja meg arra az esetre, ha a bérlakás rendeltetésszerű használata a bérbeadó kötelezettségébe tartozó munkálatok miatt huzamosabb ideig korlátozott.

A 30. §-hoz

A bérlő életvitelszerű bentlakására, a bérlemény rendeltetésszerű használatára és a bérbeadó ellenőrzési jogosultságára vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. A szabályozás célja az önkormányzati lakásállomány rendeltetésszerű használatának biztosítása.

A 31. §-hoz

Kimondja az önkormányzati bérlakás albérletbe adásának tilalmát, amely az önkormányzati lakásgazdálkodás céljainak érvényesülését szolgálja.

A 32. §-hoz

A bérlakás bérlő általi átalakítására és korszerűsítésére vonatkozó szabályokat határozza meg. Rögzíti a bérbeadó előzetes hozzájárulásának szükségességét, valamint a költségek viselésére és elszámolására vonatkozó rendelkezéseket.

A 33. §-hoz

Meghatározza azokat az eseteket, amikor a bérbeadó az átalakítás vagy korszerűsítés költségeihez nem járul hozzá, továbbá szabályozza a munkavégzés során okozott károkért való felelősséget.

A 34. §-hoz

A bérlakás visszaadásának szabályait rögzíti. Meghatározza a bérlő kötelezettségeit a bérleti jogviszony megszűnésekor, valamint a hibák és hiányosságok rendezésének szabályait.

A 35. §-hoz

A bérlő halála esetén követendő eljárási szabályokat állapítja meg. A rendelkezés biztosítja a bérlakás mielőbbi visszavételét, valamint az örökösök jogainak megfelelő érvényesülését.

A 36. §-hoz

A bérlakásba történő befogadás szabályait tartalmazza. Meghatározza a bejelentési kötelezettséget, a bérbeadói hozzájárulás, vannak annak megtagadásának eseteit.

A 37. §-hoz

A bérlőtársi jogviszony létesítésének feltételeit állapítja meg, meghatározva azokat a személyi és egyéb feltételeket, amelyek fennállása esetén a bérlőtársi jogviszony engedélyezhető.

A 38–40. §-hoz

A lakáscsere engedélyezésének feltételeit szabályozzák, biztosítva, hogy a csere megfeleljen az önkormányzati lakásgazdálkodás érdekeinek és a jogszabályi feltételeknek.

A 41. §-hoz

A rendelkezés a bérlakás használatát vagy bérleti jogát érintő tartási szerződés megkötéséhez szükséges bérbeadói hozzájárulás feltételeit határozza meg. Meghatározza azokat az eseteket is, amikor a hozzájárulás nem adható meg, ezzel biztosítva, hogy a tartási szerződés valóban a bérlő érdekeit szolgálja, és ne eredményezze az önkormányzati bérlakások rendeltetésével ellentétes hasznosítását.

A 42. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a határozott időre kötött lakásbérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kérelem benyújtásának határidejét, elősegítve a bérleti jogviszonyok kiszámítható kezelését és a lakásgazdálkodási feladatok tervezhetőségét.

A 43. §-hoz

A lakásbérleti szerződés meghosszabbításának általános feltételeit állapítja meg. A szabályozás biztosítja, hogy a bérleti jogviszony csak akkor legyen meghosszabbítható, ha a bérlő a rendeletben meghatározott jogosultsági feltételeknek továbbra is megfelel, és a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeit teljesítette.

A 44. §-hoz

A rendelkezés az egyes bérbeadási jogcímekhez kapcsolódó szerződéshosszabbítás időtartamát és feltételeit szabályozza. A differenciált szabályozás lehetővé teszi, hogy a bérleti jogviszony meghosszabbításának időtartama igazodjon az adott bérbeadási forma rendeltetéséhez.

A 45. §-hoz

A rendelkezés szabályozza a lakásbérleti szerződések meghosszabbításához kapcsolódó jövedelemvizsgálatot, valamint a jövedelmi viszonyok alapján alkalmazandó lakbértípus meghatározását. Lehetővé teszi, hogy a bérlő megváltozott jövedelmi helyzetéhez igazodjon a fizetendő lakbér, ezáltal biztosítva a lakhatás folyamatosságát és a szociális szempontok érvényesülését. Egyúttal felső jövedelmi határt állapít meg, amely túllépése esetén a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg. Ez biztosítja, hogy az önkormányzati bérlakásállomány elsősorban a lakhatásuk megoldásához segítséget igénylő személyek és családok rendelkezésére álljon.

A szabályozás meghatározza továbbá a jövedelmi viszonyokban bekövetkező változások bejelentésének kötelezettségét, a lakbértípus felülvizsgálatának rendjét, valamint az új lakbér alkalmazásának időpontját. A bejelentési kötelezettség elmulasztása esetére visszamenőleges fizetési kötelezettséget állapít meg, elősegítve a jövedelmi viszonyok változásának megfelelő lakbérfizetést és a szabályozás következetes érvényesítését.

A 46. §-hoz

A bérlő másik önkormányzati bérlakásban történő elhelyezésének eseteit és feltételeit szabályozza. A rendelkezés lehetőséget biztosít arra, hogy a bérlő indokolt esetben másik bérlakásba költözzön, továbbá meghatározza az ezzel összefüggő pénzbeli térítés és költségtérítés szabályait.

A 47. §-hoz

A nyugdíjasok házából kiköltöző bérlő másik önkormányzati bérlakásban történő elhelyezésének feltételeit határozza meg, figyelemmel a jogos lakásigény mértékére és a bérlő lakhatási körülményeire.

A 48. §-hoz

A rendelkezés a megszűnt lakásbérleti jogviszony helyreállításának feltételeit szabályozza. Meghatározza azokat az eseteket, amikor a volt bérlő kérelmére a bérleti jogviszony méltányosságból helyreállítható, valamint azokat a körülményeket, amelyek fennállása ezt kizárja.

A 49. §-hoz

A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személyekre és az eljárás rendjére vonatkozó szabályokat tartalmazza. A rendelkezés a magasabb szintű jogszabályokkal összhangban biztosítja a jogutódlás lehetőségét, valamint külön rendelkezik az akadálymentes bérlakások sajátos szabályairól.

Az 50. §-hoz

A rendelkezés rögzíti a bérlő lakbér-, használati díj- és külön szolgáltatási díjfizetési kötelezettségét, továbbá meghatározza a bérleti jogviszony keretében térítésmentesen használható helyiségek és területek körét.

Az 51. §-hoz

Az önkormányzat által alkalmazott lakbértípusokat határozza meg. A rendelet a szociális, a költségelvű és a piaci lakbér elkülönítésével biztosítja, hogy a fizetendő lakbér igazodjon a bérbeadás jogcíméhez és céljához.

Az 52. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a lakbér megállapításának alapját, valamint a lakbérszámítás során figyelembe veendő szempontokat. Rögzíti a bérlakás használati értékét befolyásoló tényezőket, az egyes lakbértípusokhoz tartozó egységdíjak mértékét és alkalmazásuk szabályait, valamint rendelkezik az egységdíjak évenkénti emeléséről és a lakbér minimális összegéről.

Az 53. §-hoz

A lakbér csökkentésének eseteit és mértékét határozza meg. Szabályozza az előtakarékos, a nyugdíjasházi és a műteremlakásokhoz kapcsolódó kedvezményeket, továbbá a bérlakás

elhelyezkedéséből vagy kedvezőtlen műszaki állapotából eredő lakbérmérséklés feltételeit és annak felső határát.

Az 54. §-hoz

A társbérletben használt önkormányzati bérlakások esetén alkalmazandó lakbér-megállapítás szabályait rögzíti. Meghatározza a kizárólagosan, illetve közösen használt helyiségek figyelembevételének módját, biztosítva a lakbér arányos megosztását a társbérlők között.

Az 55. §-hoz

A rendelkezés a lakbér módosításának szabályait határozza meg, valamint rögzíti azokat az eseteket, amikor a lakbér módosítására nem kerülhet sor.

Az 56. §-hoz

A 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében fizetendő külön szolgáltatási díjra vonatkozó rendelkezéseket tartalmazza. Meghatározza a díjfizetési kötelezettséget és annak teljesítési módját.

Az 57. §-hoz

A vegyes tulajdonú társasházi és lakásszövetkezeti ingatlanok esetében fizetendő társasházi díj szabályait állapítja meg. Rögzíti a díj megállapításának alapját és annak megfizetésére vonatkozó rendelkezéseket.

Az 58. §-hoz

A jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő használati díj mértékét és a díjfizetés szabályait határozza meg. A szabályozás célja, hogy ösztönözze a jogcím nélküli használat mielőbbi megszüntetését, ezért meghatározott idő elteltével emelt összegű használati díj fizetését írja elő.

Az 59. §-hoz

A bérbeadó általi felmondás eseteit szabályozza. Meghatározza azokat a súlyos szerződésszegéseket és egyéb körülményeket, amelyek fennállása esetén a lakásbérleti jogviszony megszüntethető, valamint külön rendelkezik az előtakarékos bérlakásokra és az önkormányzati bérlakás jogellenes albérletbe adására vonatkozó speciális felmondási okokról.

A 60. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a pénzbeli térítés biztosításának feltételeit, eljárási szabályait.

A 61. §-hoz

Az önkormányzati bérlakás bérlője részére biztosítható elővásárlási jog gyakorlásának feltételeit szabályozza. Meghatározza az elővásárlási jogból kizárt bérlakások körét, a jogosultság feltételeit, valamint az elővásárlási jog gyakorlásának időtartamát.

A 62. §-hoz

A rendelkezés az elővásárlási jog gyakorlásának időtartamára létrejövő lakáshasználati jogviszony szabályait tartalmazza. Meghatározza a lakáshasználati szerződés

megkötésének, megszűnésének és a jogviszony folytatásának feltételeit, továbbá kizárja a lakáscsere lehetőségét a használati jog fennállása alatt.

A 63. §-hoz

Szabályozza a kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás jogosultsági feltételeit. Meghatározza a támogatás célját, az igénybevétel személyi és jövedelmi feltételeit, valamint a támogatható lakás megszerzésére vonatkozó követelményeket.

A 64. §-hoz

A rendelkezés meghatározza azokat az eseteket, amelyekben kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás nem nyújtható, valamint kizárja a támogatásból azokat a személyeket, akik korábbi önkormányzati bérlakásukkal kapcsolatban a rendeletben meghatározott kizáró okok valamelyikével érintettek.

A 65. §-hoz

A rendelkezés a kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás összegére és megállapítására vonatkozó alapvető szabályokat állapítja meg, valamint meghatározza a kölcsönszerződés tartalmi elemeit.

A 66. §-hoz

A kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás biztosítékaira vonatkozó szabályokat tartalmazza.

A 67. §-hoz

A rendelkezés meghatározza a kamatmentes önkormányzati kölcsöntámogatás visszafizetésének eseteit és szabályait. Rögzíti azokat a körülményeket, amelyek fennállása esetén a támogatást egy összegben kell visszafizetni.

A 68. §-hoz és a 69. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

A 70. §-hoz

Hatálybaléptető rendelkezéseket tartalmaz.

A 71. §-hoz

A rendelkezés átmeneti szabályokat tartalmaz. Biztosítja a rendelet hatálybalépését megelőzően létrejött jogviszonyok és megkezdett eljárások jogbiztonságát.

Az 1. melléklethez

A melléklet a bérlakásban együtt lakó személyek számának lakószobaszám szerinti felső határát határozza meg. A szabályozás célja a lakások rendeltetésszerű használatának biztosítása és a túlzsúfoltság megelőzése.

A 2. melléklethez

A melléklet a jogos lakásigény mértékét határozza meg. A rendelkezés biztosítja, hogy a bérbeadások során a támogatott lakás nagysága igazodjon a család létszámához és indokolt lakásigényéhez.

A 3. melléklethez

A melléklet meghatározza az előtakarékos bérlakások körét.

A 4. melléklethez

A melléklet a 10. §-ban meghatározott negyedéves beszámoló tartalmi elemeit, formáját határozza meg.

Az 5. melléklethez

A melléklet meghatározza a bérlakások használati értékének számítási módját és az annak megállapításához figyelembe veendő szempontokat. A szabályozás biztosítja, hogy a lakbér mértéke a bérlakás műszaki állapotához, komfortfokozatához és elhelyezkedéséhez igazodjon.

A 6. melléklethez

A melléklet a lakóövezetek megállapítását tartalmazza.