



GYŐR MEGYEI JOGÚ VÁROS

9021 Győr, Városház tér 1.

..... napirendi pont

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság előterjesztése

Javaslat

az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet módosítására

Győr, 2015. május 26.

Előterjesztő:

Takács Tímea

**Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi
Bizottság elnöke**

Az előterjesztést véleményezte: Közigazgatási és Közrendvédelmi Bizottság
Pénzügyi Bizottság

Meghívásra javasolt: -

Előterjesztést látta: **Borkai Zsolt**
polgármester

Dr. Somogyi Tivadar
alpolgármester

Törvényességi véleményezésre bemutatva: **Dr. Lipovits Szilárd**
jegyző

Az előterjesztést készítette: Humánpolitikai Főosztály/Népjóléti Osztály

A Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság előterjesztése

Javaslat az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet módosítására

Tisztelt Közgyűlés!

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés) 2011. szeptember 29-i ülésén fogadta el az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló rendeletét (a továbbiakban: lakásrendelet).

A lakásrendeletet az elfogadása óta, csak kismértékben módosította, illetve egészítette ki a Közgyűlés. A mostani rendelettervezet sem tartalmaz koncepcionális változásokat, azonban szükséges a gyakorlat során felmerült élethelyzetek megoldása miatt a szabályozás pontosítása.

A módosítás lényeges eleme a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított önkormányzati bérlakások pályáztatásának szabályozása. Jelenleg 12 db, speciálisan mozgássérültek számára kialakított önkormányzati tulajdonú bérlakás van. A cél az, hogy ezekbe a bérlakásokba valóban a mozgásukban akadályozott bérlők lakhassanak. A rendeletben az ezzel kapcsolatos eljárási rend került szabályozásra.

További módosítás, hogy azon bérlők esetében, akiknél a bérleti szerződés lakbérhátralék vagy közüzemi hátralék meg nem fizetése miatt került felmondásra, de a felmondás napjától számított 60 napon belül a fennálló hátralék teljes mértékben kiegyenlítésre kerül, a szerződés az eredeti határidőig kerüljön visszaállításra. Ez ösztönzőleg hat azokra, akik egy esetleges lakáscserében vállalják a hátralékok kiegyenlítését, és így a korábbi szerződés szabályai szerinti bérleti szerződéssel bérelhetnek egy számukra megfelelőbb bérlakást.

Lakásproblémájukkal az önkormányzathoz fordulók körében nagyon népszerű az előzetes regisztrációs kérelem. Ez a lakáshoz jutási forma ötvözi a lakáskérelem és a pályázat elemeit, így egy előzetes elbírálást követően, a jóváhagyott kérelemmel rendelkezők zártkörű pályázaton juthatnak összkomfortos bérlakáshoz. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján javasoljuk a felső jövedelem határ kismértékű emelését, ami egyedülállók esetében a mindenkori öregségi nyugdíjminimum (jelenleg 28.500,- Ft) 350%-ról, 375%-re (106.875,- Ft), családban élők esetében 300%-ról, 325%-re (92.625,- Ft) emelkedne. Ezzel lehetővé válik, hogy az eddigiéknél szélesebb réteg juthasson önkormányzati bérlakáshoz.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlés támogatását!

G y ő r, 2015. május 26.


Takács Tímea

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság
elnöke

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének
..../2015. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés
támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet módosításáról

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának közgyűlése a lakások bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 19. §-ában, 21. § (6) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében és 33. § (3) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 41. § (4) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet (a továbbiakban: R.) 2. §-a a következő 7/a. ponttal egészül ki:

„7/a. mozgáskorlátozott: az a személy, aki mozgáskorlátozottságára tekintettel emelt összegű családi pótlékban vagy fogyatékossági támogatásban részesül,”

2. §

A R. 3. § (2)-(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A Közgyűlés a Bizottságra a következő hatásköröket ruházza át:

- a) a (3) bekezdés b)-c) pontja kivételével, az 5. § 1-6. és 8. pontjában szereplő célra biztosított bérlakás bérbeadásával kapcsolatos döntést,
- b) az 5. § 7. pontjában szereplő célra biztosított bérlakás esetében - a polgármester előzetes véleményének kikérését követően - a bérbeadással kapcsolatos döntést,
- c) a 10. § (1) bekezdésében, a 14. § (1) bekezdésében és a 16. § (1) bekezdésében meghatározott pályázat kiírását,
- d) az előzetes regisztrációval bérbe adható lakások nyilvántartásába történő felvételtől való döntést, valamint
- e) a lakáshoz jutási támogatással kapcsolatos döntést.

(3) A polgármester Közgyűlés által átruházott hatáskörébe tartozik:

- a) az 5. § 9-15. pontjában felsorolt célokra biztosított bérlakások bérbeadásával,
- b) a 2. számú mellékletben felsorolt lakások esetében az átmeneti elhelyezéssel,
- c) a 44. § (1) bekezdése és a 46. § (1) bekezdése szerinti hozzájárulással,
- d) az 52. § (1) bekezdése szerinti vizsgálattal,
- e) az 55. § (1) bekezdés e) pontja szerinti lakásbérleti szerződés hosszabbításával és

f) az 58. §-ban meghatározott bérleti jogviszony helyreállításával kapcsolatos döntés meghozatala.”

3. §

A R. 4. alcíme a következő 4/A. §-sal egészül ki:

„4/A. §

(1) Az e rendeletben szabályozott eljárások során az adatok kezelésére, továbbítására vonatkozóan az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló törvény rendelkezései alkalmazandók.

(2) Adatkezelő szerv

- a) Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata és
- b) Győr Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala.”

4. §

A R. 5. §-a a következő 3/a. ponttal egészül ki:

„3/a. mozgáskorlátozottak számára kialakított bérlakások pályázatára,”

5. §

A R. 7. § (2) bekezdés d) pont dc) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép, és a (2) bekezdés a következő e) ponttal egészül ki:

„dc) a tulajdonosi jog gyakorlója nem járult hozzá az újabb, határozott idejű szerződés megkötéséhez, vagy

e) 5 éven belül bérlakást visszaadott.”

6. §

A R. 12. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az előtakarékos bérlakás 5 év időtartamra adható bérbe. A bérleti szerződés nem hosszabbítható meg és nem alakul át határozatlan időtartamúvá.”

7. §

A R. 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A bérleti szerződést első alkalommal a bérbeadó 2 év időtartamra köti.”

8. §

A R. II. Fejezete a következő 9/A. alcímmel egészül ki:

„9/A. Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások pályázata

18/A. §

(1) A tulajdonosi jog gyakorlója a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított önkormányzati bérlakásai egy részének hasznosítására pályázatot hirdet mozgáskorlátozott személyek számára.

(2) A pályázati hirdetés tartalmazza:

- a) a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított, pályázható bérlakások jegyzékét,
- b) a pályázat benyújtásának módját, határidejét és helyét,
- c) a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakásba együtt költözők legkisebb létszámát,
- d) az esetleges felújítási munkálatok bruttó költségét és az elvégzésére biztosított időtartamot, valamint
- e) a pályázat elbírálásának szempontjait.

(3) A pályázat elbírálásának szempontjai különösen:

- a) a pályázó egészségi állapota,
- b) a pályázó családi állapota,
- c) a pályázó és családja jövedelmi viszonya,
- d) a pályázó gyermekeinek száma,
- e) a pályázó lakhatási körülménye,
- f) a bejelentett győri lakcímmel rendelkező pályázó életvitelszerű győri tartózkodásának kezdete, valamint
- g) a pályázó állami gondoskodás alatt állt, átmeneti vagy tartós nevelt volt.

(4) A 3. § (2) bekezdésében meghatározott tulajdonosi jog gyakorlója a pályázat elbírálásához kikéri a Mozgáskorlátozottak Győr-Moson-Sopron Megyei Egyesületének véleményét.

(5) A mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakás 5 év időtartamra adható bérbe. A bérleti szerződés az 53-54. §-ban és az 55. § (1) bekezdés d) pontjában foglaltak szerint meghosszabbítható.”

9. §

A R. 22. § (3) bekezdés b) pont be) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép és a b) pont a következő bf) alponnttal egészül ki:

„be) bérlakást visszaadott, valamint
bf) bérlakást magántulajdonra cserélt.”

10. §

A R. 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján benyújtott kérelemben szereplő adatok valódiságáról a tulajdonosi jog gyakorlója helyszíni szemle során győződik meg, és az ott tapasztaltakat jegyzőkönyvben rögzíti. A helyszíni szemlén készített jegyzőkönyv, a helyszíni szemle

időpontjától számított 6 hónapon belül benyújtott kérelmek esetében, amennyiben a kérelmező körülményeiben lényeges változás nem történt, ismételten felhasználható.”

11. §

A R. 45. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakásra bérlőtársi jogviszony nem létesíthető.”

12. §

A R. 47. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakás csak mozgáskorlátozott kérelmezővel cserélhető. A tulajdonosi jog gyakorlója a cserekérelem elbírálásához kikéri a Mozgáskorlátozottak Győr-Moson-Sopron Megyei Egyesületének véleményét.”

13. §

A R. 49. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakásra tartási szerződés nem köthető.”

14. §

A R. 52. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Mozgáskorlátozott személy számára kialakított bérlakás esetén csak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható, mozgáskorlátozott hozzátartozó jogosult a bérleti jogviszony folytatására. Ellenkező esetben a bérleti jogviszony folytatására az 1. számú mellékletben meghatározott jogos lakásigény mértékének megfelelő másik önkormányzati bérlakásban jogosult a bérleti jogviszony fennállásának időtartamára.”

15. §

A R. 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A tulajdonosi jog gyakorlója az 54. § (1) bekezdése alapján a lakásbérleti szerződést:

- a) szociális helyzet alapján juttatott bérlakás esetén 3 év,
- b) előzetes regisztrációhoz kötött pályázaton elnyert bérlakás esetén 3 év,
- c) felújítási kötelezettséggel elnyert bérlakás esetén 5 év,
- d) mozgáskorlátozott személyek számára kiírt pályázaton elnyert bérlakás esetén 5 év,
- e) átmeneti elhelyezés esetén legfeljebb két alkalommal, legfeljebb 1 év,
- f) az 5. § 7. pontja alapján történő elhelyezés esetén 3 év időtartamra hosszabbítja meg.”

16. §

A R. 58. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„58. §

(1) A bérleti jogviszonyt a tulajdonosi jog gyakorlója helyreállíthatja azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásnak korábban bérlője volt, és a bérleti szerződése lakbérhátralék felhalmozása vagy a lakás közüzemi díjának meg nem fizetése miatt került felmondásra

a) a megszűnt bérleti szerződéssel megegyező időtartamra, ha

aa) a volt bérlő a lakbértartozását, valamint a közüzemi díjtartozását a bérleti szerződés megszűnését követő 60 napon belül kiegyenlíti,

ab) a lakást folyamatosan, életvitelszerűen lakja,

ac) a részére bérbe adott lakásra vonatkozó feltételeknek továbbra is megfelel és

ad) a bérleti szerződés feltételeit vállalja, vagy

b) a helyreállítástól számított legfeljebb 1 éves időtartamra, ha

ba) a volt bérlő a lakbértartozását kiegyenlíti, valamint a közüzemi szolgáltatóval a fennálló tartozás megfizetésére megállapodást köt,

bb) a lakást folyamatosan, életvitelszerűen lakja,

bc) a részére bérbe adott lakásra vonatkozó feltételeknek továbbra is megfelel és

bd) a bérleti szerződés feltételeit vállalja.

(2) Nem állítható helyre a bérleti jogviszony azzal a jogcím nélküli lakáshasználóval, akinek volt bérleményében jogellenesen befogadott személy lakik.”

17. §

A R. 60. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérlőt pénzbeli térítés nem illeti meg:

a) határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig bérbe adott bérlakásra megkötött bérleti szerződés megszüntetése esetén, a (3) bekezdésben szabályozott eset kivételével, valamint

b) nyugdíjsházi elhelyezés miatt visszaadott bérlakás bérleti szerződésének megszüntetése esetén, kivéve, ha az elhelyezés az 5. § 10-12. pontja alapján történik.”

18. §

A Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 2. pont 2.4. alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„2.4. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról, továbbá a lakóépületek energiatakarékos felújításának támogatásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskört, ”

19. §

(1) A R. 2. § 5. pontjában az „1959. évi IV. törvény 685. § b) pontja” szövegrész helyébe a „2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdés 1. és 2. pontja” szöveg lép.

(2) A R. 2. § 10. pontjában a „Közgyűlés” szövegrész helyébe a „Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése (a továbbiakban: Közgyűlés)” szöveg lép.

- (3) A R. 3. § (3) bekezdésében az „5. § 9-16. pontjában” szövegrész helyébe az „5. § 9-15. pontjában” szöveg lép.
- (4) A R. 5. § 13. pontjában a „végrehajtására,” szövegrész helyébe a „végrehajtására és” szöveg lép.
- (5) A R. 5. § 15. pontjában a „felszámolására és” szövegrész helyébe a „felszámolására.” szöveg lép.
- (6) A R. 6. § (1) bekezdésében az „5. § 1-3. pontjában” szövegrész helyébe az „5. § 1-3/a. pontjában” szöveg lép.
- (7) A R. 7. § (2) bekezdésében az „aki vagy akinek házas- vagy élettársa” szövegrész helyébe az „aki vagy akinek családtagja” szöveg lép.
- (8) A R. 7. § (2) bekezdés c) pontjában a „bérlakást visszaadott” szövegrész helyébe a „bérlakást pénzbeli térítéssel visszaadott” szöveg lép.
- (9) A R. 10. § (2) bekezdés c) pontjában az „előtakarékoság legkisebb havi” szövegrész helyébe az „előtakarékoság havi” szöveg lép.
- (10) A R. 17. § (1) bekezdés a) pont aa) alpontjában a „350%-át” szövegrész helyébe a „375%-át” szöveg lép.
- (11) A R. 17. § (1) bekezdés a) pont ab) alpontjában a „300%-át” szövegrész helyébe a „325%-át” szöveg lép.
- (12) A R. 51. § (1) bekezdésében „az intézményi bérlakások” szövegrész helyébe „a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások,” szöveg lép.
- (13) A R. 54. § (3) bekezdés a) pontjában a „kétszeresét” szövegrész helyébe a „háromszorosát,” szöveg lép.
- (14) A R. 67. § (4) bekezdésében „A jogosultat terheli az elidegenítési és terhelési tilalom” szövegrész helyébe „Az adóst terheli a jelzálogjog” szöveg lép.

20. §

E rendelet 2015. június 1. napján lép hatályba.

21. §

Hatályát veszti a R.

- a) 2. § (1) bekezdés b) pontja,
- b) 5. § 14. és 16. pontja,
- c) 16. § (1) bekezdésében „az összkomfortos” szövegrész,
- d) 21. § (1) bekezdésében a „határozott” szövegrész,
- e) 22. § (3) bekezdés a) pont ac) alpontja,
- f) 14. alcíme,
- g) 43. § (7) bekezdése,
- h) 45. § (2) bekezdése,
- i) 62. § (3) bekezdés f) pontja,
- j) 64. § (2) bekezdésében „a jogosultság hiánya miatti elutasítás esetén” szövegrész,
- k) 67. § (3) bekezdése,
- l) 68. § (2) bekezdés d) pontjában a „vagy egészét” szövegrész, valamint
- m) 68. § (5) bekezdése.

Borkai Zsolt
polgármester

Dr. Lipovits Szilárd
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 2011-ben fogadta el az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ rendeletét (a továbbiakban: R.) A rendelet szabályait az elmúlt években tapasztaltak és a felmerült pontosítási igények alapján felül kell vizsgálni, a szükséges módosításokat, kiegészítéseket és hatályon kívül helyezéseket el kell végezni. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXVIII. törvény keretszabályokat tartalmaz, az önkormányzatok a törvény keretszabályainak figyelembevételével saját hatáskörben dönthetnek az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

Az értelmező rendelkezések között a mozgáskorlátozott személy fogalmát határozza meg.

a 2. §-hoz

A polgármester és Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága, valamint Győr Megyei Jogú Város Polgármestere közgyűlés által átruházott hatásköreit tartalmazza.

a 3. §-hoz

Az új 4/A. § szabályozza az adatok kezelésére, továbbítására vonatkozó információs önrendelkezési jog szabályait és az adatkezelő szerveket.

a 4. §-hoz

Kiegészíti a R. 5. §-át a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások pályázatával.

az 5. §-hoz

Pontosítja a pályázat benyújtásának feltételeit.

a 6. §-hoz

Szabályozza az előtakarékos bérlakások bérbeadásának időtartamát.

a 7. §-hoz

Pontosítja az előzetes regisztrációs pályázattal elnyert bérlakás, bérleti szerződésének időtartamát.

a 8. §-hoz

A R. II. fejezetét új alcímmel egészíti ki. Szabályozza a mozgáskorlátozott személyek számára kialakított bérlakások pályázatának feltételeit. A pályázati hirdetmény tartalmát, az elbírálás szempontjait, az elbíráláshoz kért véleményező szervezetet, valamint a bérleti szerződés időtartamát.

a 9. §-hoz

Pontosítja a szociális helyzet alapján benyújtott kérelmek elutasításának indokait.

a 10. §-hoz

Szabályozza a szociális helyzet alapján benyújtott kérelmek esetén, a helyszíni szemlék során készített jegyzőkönyvek felhasználásának feltételeit és határidejét.

a 11. §-hoz

A bérlőtársi jogviszony szabályait egészíti ki.

a 12. §-hoz

A lakáscsere szabályait egészíti ki.

a 13. §-hoz

A tartási szerződéshez történő hozzájárulás szabályait egészíti ki.

a 14. §-hoz

A bérleti jogviszony folytatásának szabályait egészíti ki.

a 15.§-hoz

A lejárt lakásbérleti szerződések meghosszabbításának időtartamát szabályozza.

a 16. §-hoz

A bérleti jogviszony helyreállításának szabályait sorolja fel.

a 17. §-hoz

A bérleti szerződés pénzbeli térítés ellenében történő megszüntetésének eseteit határozza meg

a 18. §

A Győr Megyei Jogú Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 30/2012. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 4. melléklet 2. pont 2.4. alpontjának hatásköri rendelkezéseit módosítja.

a 19-21. §-hoz

A R. záró rendelkezéseit tartalmazza.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

2. számú melléklet

Rendelet-tervezet címe:	<p style="text-align: center;">Győr Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének /2015. (.....) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéről, valamint a lakásvásárlás és -építés támogatásáról szóló 24/2011. (IX. 29.) GYMJVÖ. rendelet módosításáról</p>			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terhek befolyásoló hatása:	Egyéb hatások:
Pontosabb, a gyakorlatnak megfelelő szabályozás a bérlakások bérbeadásának feltételei tekintetében. Javul a mozgáskorlátozott személyek esélyegyenlőségének biztosítása.	Nincs	Nincs	Nincs	Nincs
A rendelet megalkotása szükséges: a jogi szabályozás felülvizsgálata miatt.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A szabályozás szükséges pontosítása nem történik meg, ami nehezítené a bérlakások hasznosítását.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi: Rendelkezésre áll.	Szervezeti: Adott	Tárgyi: Adott	Pénzügyi: Adott	