

## Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló hatályos rendelet fogalomhasználata a bérlővel együtt lakó, vagy költözni kívánó személyek vonatkozásában pontatlan, és nem tükrözi hűen az eredeti jogalkotói szándékot. Míg az eredeti cél az volt, hogy valamennyi a bérlővel jogszerűen együtt lakó, vagy együtt költözni kívánó személyre kiterjedjen a bérlő adatszolgáltatási kötelezettsége, illetve a rendelet szerinti jövedelmi és vagyoni helyzet alapján történő vizsgálat, a „család” és a „hozzátartozó” fogalmak alkalmazásával ez nem valósul meg. A Ptk. szerinti hozzátartozó fogalmába ugyanis nem tartoznak bele egyes, a rendelet más szabályai szerint jogszerűen befogadható személyek, pl. a bérlő élettársának gyermeke, vagy a bérlő gyermekének élettársa. A család fogalmát pedig a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (Szoc. tv.) definiálja a köznyelvinél szűkebb értelemben, és a rendelet 19.§-a áttételesen e törvényre utal. A jogalkotói cél jobban elérhető, ha a jövedelmi és vagyoni helyzet vizsgálatánál a bérlő háztartását vesszük alapul - a Szoc. tv. értelmező rendelkezései szerinti tartalommal –, így ugyanis valamennyi jogszerűen a lakásban élő személy figyelembe vehető.

A gyakorlati tapasztalatok azt mutatják, hogy a fiatalok garzonházában eltöltött és szerződészerűen teljesített ötéves időtartamot követően gyakran nem várt nehézségekbe ütköznek a kiköltözni szándékozó bérlők. A leggyakoribb problémát az jelenti, hogy az ötéves lakás-előtakarékossági szerződés lejártával nem azonnal jutnak hozzá a megtakarításhoz, hanem a szerződés értelmében még további 3 hónapos kifizetési időszakkal kell számolniuk, aminek a végén teljesít kifizetést a pénzügyintézet. Ekkorra viszont már lejár a bérleti szerződésük és jogcím nélküli lakáshasználókká válnak. Ezt a helyzetet orvosolhatja a kötelező megtakarítási időszak 4 évre (ez egyébként is jellemzőbb futamidő) történő lerövidítése, ami a bérlőknek nem okoz érdeksérelmet, ugyanis a megtakarításhoz – és az ahhoz esetleg kapcsolódó kedvezményes hitelhez – a kifizetési időszakot követő egy évig még hozzáférnek. Arra is volt példa, hogy a bérlőknek éppen a szerződés lejáratakor született gyermekük, vagy megvásárolták ugyan a leendő lakásukat, ám oda az eladó mulasztása, vagy a lakás elhúzódo felújítása miatt nem költözhetek be időben. Ezeket az élethelyzeteket az Önkormányzat eddig is igyekezett méltányosan kezelni, a rendelet-tervezet elfogadása ugyanakkor tisztább, kiszámíthatóbb és jogszerű megoldást eredményezne.

Az Önkormányzat 2011-ben elfogadott a lakásbérleti előírásokat újraszabályozó rendeletcsomagjával elsősorban a társadalmi igazságosságot, az arányosabb teherviselést kívánta megvalósítani. Ezt a célt szolgálja a rendelet-tervezet azon pontja is, amely lehetővé teszi, hogy a bérleti szerződések módosítása során a bérbeadó vizsgálja meg a bérlő és a vele egy háztartásban élő személyek jövedelmi helyzetét, és csak azok bérelhessék tovább a szociális helyzet alapján történő bérbeadás szabályai szerint a lakást, akik a rendelet egyéb szabályai szerint arra rászorulnak. A jelenleg hatályos szabályok szerint ilyen jövedelemvizsgálatra csak a bérleti szerződés lejáratakor van lehetőség (és egyben kötelezettség), azonban a határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződésekénél nincs. A rendelet-tervezet elfogadása esetén a közös megegyezéssel történő szerződésmódosításoknál (ez a gyakorlatban kizárólag bérlői kezdeményezést, és jellemzően bérlőtársává válást jelent), valamint szomszédos ingatlanok a lakáshoz való csatolásánál (ezzel a lakás

alapterülete és jellemzően a komfortfokozata is növekszik, és itt is a bérlő a kezdeményező) lehetőség nyílik a jövedelmi helyzet vizsgálatára, és rászorultság hiányában költségelví lakbér előírására.

## **Részletes indokolás**

### 1.§-hoz

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: ÖR.) 2.§ (1) a) pontjának módosítása során az „állami támogatással épült lakás” fogalom meghatározásából kikerült a „költségalapon meghatározott lakbérű” fordulat, részben azért, mert az értelmező rendelkezésben nincs helye normatív tartalomnak, részben pedig az ÖR. későbbi 107.§-ával való ellentét miatt. A hatályos szövegváltozat szerinti e) pontban meghatározott „lakásfenntartás elismert költsége” kikerült a Szoc. tv.-ből, így arra a továbbiakban nem lehet hivatkozni. A pont hatályon kívül helyezése helyett viszont célszerűnek mutatkozott a „háztartás” fogalmának definiálása a Szoc. törvénnyel megegyező tartalommal.

### 2.– 5.§-okhoz

Ezekben a §-ban a „család” és a „hozzátartozó” fogalmának korrekciója történik meg a „háztartás”, illetve a „személy” fogalommal történő helyettesítésük révén.

### 6.§-hoz

A „lakásfenntartás elismert költsége”, mint jogintézmény megszűnésével szükségessé vált a nem a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál a lakás fenntarthatóságához elvárt jövedelem újraszabályozása. Ennek leginkább kézenfekvő módja a háztartás összbevételeinek a lakás lakbéréhez történő viszonyítása. A rendelet-tervezet szerint a bekerülési feltételek valamelyest szigorúbbak, mint azok az elvárások, amelyek a már bentlakó, szerződésszerűen teljesítő és hosszabbítás előtt álló bérlőkre vonatkoznak.

### 7.§-hoz

Amint az az általános indokolásban is kifejtésre került, szükség van arra, hogy a szociális alapú lakbérre, mint kedvezményre való rászorultság vizsgálata ne csak a lejáró szerződések esetében valósulhasson meg, hanem egyéb, jellemzően a bérlő által kezdeményezett szerződésmódosításokkor is.

### 8.§-okhoz

Ebben a §-ban a „hozzátartozó” fogalmának korrekciója történik meg a „személy” fogalommal történő helyettesítése révén.

#### 9.§-hoz

A Lakástörvény már hatályon kívül helyezett – bár a Ptk. hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre még alkalmazható – szerkezeti egységére történő merev hivatkozás helyett a bérlő szerződésszegő magatartására történik utalás.

#### 10.§-hoz

Azzal, hogy a Lakástörvényre történő korábbi hivatkozás kikerül az ÖR szövegéből, szükséges az első előfordulási helyén pontosan és teljes egészében hivatkozni a Lakástörvényre, egyúttal bevezetni a rövid megjelölését.

#### 11.§-hoz

A gyakorlatban nem fordult elő, hogy az ÖR 63.§ (1) és (2) bekezdésére hivatkozással adott volna bérbe lakást az Önkormányzat, elsősorban azért, mert a változatos piaci igények miatt nem sikerült pontosan meghatározni az ebbe a körbe tartozó ingatlanokat. Az ÖR. 65.§-ára tekintettel, ugyancsak kiüresedett az ÖR 64.§-a, hiszen az NLB 65.§-ban biztosított jogköre gyakorlatilag felülírja, teljes egészében magába foglalja a 64.§-ban megszabott bizottsági mozgásteret. Ugyanakkor továbbra is szükséges külön szabályozni bontásra vagy rehabilitációra kijelölt területeken lévő lakások bérbe adását.

#### 12.§-hoz

Az ÖR. 67.§ (2) bekezdése a „lakásfenntartás elismert költségéhez” képest határozza meg a részletfizetési kedvezmény biztosítását. A jogintézmény megszűnésével új viszonyítási pontot kell meghatározni.

#### 13.-14.§-hoz

Az általános indokolásban kifejtettek szerint a Tervezet szerinti módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy a fiatalok garzonházában élő és szerződésszerűen teljesítő bérlők meghatározott, jól körülhatárolt esetekben ne kerüljenek kiszolgáltatott helyzetbe a szerződésük lejártakor, hanem legfeljebb egyéves bérleti szerződést kössenek az általuk korábban is lakott lakásra – immáron a nem a szociális helyzet alapján történő bérbe adás szabályai szerint, költségelví bérleti díjat fizetve.

#### 15.§-hoz

A Lakástörvény már hatályon kívül helyezett – bár a Ptk. hatályba lépését megelőzően kötött szerződésekre még alkalmazható – szerkezeti egységére történő merev hivatkozás helyett a bérlő szerződésszegő magatartására történik utalás.

#### 16.§-hoz

Noha a bérlakás gazdálkodás nem hatósági tevékenység és nem tartozik a Ket. hatálya alá, a gyakorlatban eddig is az Önkormányzat szerezte be a pályázók (kérelmezők) helyett a pályázók házassági anyakönyvi kivonatát, illetve a lakóhelyüket képező ingatlan tulajdoni lapjának másolatát. A jogszabály-módosítással ez az önként vállalt szolgáltatás bekerül a rendeletbe.

#### 17.§-hoz

A módosítással a korábbi hatósági terminológia polgári jogi jelleget ölt.

#### 18.§-hoz

E §-ban túlnyomó részt – az általános indokolásban kifejtett érvek alapján – a „hozzátartozó” és a „család” fogalmának kiváltása, „személyre”, illetve „háztartásra” történő cseréje történik, továbbá néhány jogtechnikai korrekcióra kerül sor (pl. téves hivatkozás korrigálása, „és/vagy” kötőszavak együttes használatának megszüntetése). Egyetlen tartalmi módosításként a (20) bekezdésben a fiatalok garzonházában a korábbi 6 hónapos felmondási idő 3 hónaposra módosul azokban az esetekben, amikor a bérlők nem teljesítik a garzonházi szerződésben vállalt, az egyéb bérlakásokhoz képest speciális kötelezettségeiket.

#### 19.§-hoz

Hatályba léptető rendelkezés. Mivel a jogszabály-módosítás döntően technikai-fogalmi jellegű, a meglévő jogintézményeket alig befolyásolja, nincs szükség hosszú felkészülési időre.

#### 20.§-hoz

Hatályon kívül helyezésről szóló rendelkezések:

Az ÖR 23.§. (2) bekezdésében lévő szabályozás rendszertani helye elsősorban a szociális ellátásokról szóló rendeletben van, amelyben az meg is található.

Az ÖR 26.§ (1) b) pontja az ÖR. 63.§-ának hatályon kívül helyezésével okafogyottá válik.

Az ÖR. 44.§ (2) bekezdése az ÖR. 2.§ (1) b) pontjában már megfogalmazott értelmező rendelkezéshez képest nem bír többlettartalommal.

Nincs szükség az ÖR 50.§-ában meghatározott azon rendelkezésre, hogy korlátozzuk az állami támogatással épült lakásoknál a bérbe adható lakásméretet, sem a meglévő állomány műszaki adottságai miatt, sem az ÖR más, a nem a szociális helyzet alapján bérbe adható lakásokra vonatkozó szabályai miatt.

Az ÖR. 63.§-a a gyakorlatban kiüresedett.

Az önkormányzati lakásgazdálkodásban a hatásköri vita értelmezhetetlen, ezért felesleges erre, mint az ügyintézési határidőbe bele nem számító tényezőre utalni.

A 117.§ korábbi hatályon kívül helyezésével okafogyottá vált az arra utaló 121.§.