



ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Tárgy: javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés mellékletét képező rendelet-tervezetet, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen elfogadni.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény előírásainak megfelelően elvégeztük a jogszabálytervezet előzetes hatásvizsgálatát az alábbiak szerint.

a) a szabályozás várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai:
Az új szabályozás alapvetően szakít azzal a hibás gyakorlattal, amely tévesen összemosta a kedvezményes, a közösség által támogatott lakhatási lehetőség megteremtését, a lakhatás során ténylegesen igénybe vett szolgáltatások ellenértékének megtérítésével. Mint ahogy a lakhatás során felhasznált különböző közműszolgáltatások díjának megtérítése természetes velejárója a lakhatásnak, úgy természetesnek kell lennie, a társasház üzemeltetéséhez való hozzájárulásnak is. Az eddigi hibás gyakorlat jelentős mértékben járult hozzá a támogatott lakhatás alacsony presztízsének kialakulásához és okozott feszültséget a társasházon belül a különböző jogi státuszú lakásokban élők között. Meggyőződésünk, hogy a támogatott lakások használóinak is meg kell téríteniük a lakás-tulajdonosokhoz valamint a piaci alapon lakást bérlőkhöz hasonlóan a társasház üzemeltetéséből fakadó költségek reájuk eső részét. Ezt kívánja egyfelől a társadalmi igazságosság, másfelől egy szofisztikáltabb, hatékonyabb lakhatás támogatási mechanizmus alapjait is megteremtjük azzal, hogy nem a lakás üzemeltetési költségeit vállaljuk magunkra differenciálatlanul, hanem a támogatás középpontjába magát a családot állítjuk. Célként vettük figyelembe a rendelet módosításakor, hogy a támogatott lakások használóinak jelenlegi statikus állapotát dinamizáljuk. Adataink szerint kijelenthetjük, hogy a támogatott lakásaink használóinak fluktuációja messze elmarad a társadalmi mobilitás mutatóitól. Ez a körülmény kedvezőtlenül befolyásolja a helyi társadalom-, és támogatás-politikai célkitűzéseink elérését. Meggyőződésünk, hogy a rendelet módosítás összességében kedvezően fog hatni a helyi közösség kohéziójának erősítésében.

Nem vitatható, hogy a rendelet módosítás hatására források fognak felszabadulni, amelyet részint célzott támogatásra, új lakások vásárlására, végül, de nem utolsón sorban a támogatott lakások műszaki színvonalának fejlesztésére tudunk fordítani.

b) a szabályozás várható környezeti és egészségi következményei:
A rendelet elfogadása közvetlen környezeti és egészségi következményekkel nem jár.

c) a szabályozás várható adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:
A rendelet elfogadása az adminisztratív terheket kisebb mértékben csökkenti.

d) a jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Mint fentebb már utaltunk rá, a rendelet megalkotása egy jelentős feszültséget generáló társadalmi igazságtalanság feloldásának céljával fogalmazódott meg. A választók, mikor megadták a felhatalmazást a helyi közösség ügyeinek szervezésére, világosan fogalmazták meg elvárásaikat, mely szerint elvárják, hogy a közösség erőforrásait igazságosan, hatékonyan és városunkat folyamatosan dinamizálva, fejlesztve használjuk fel. Ez az elvárás igényli, hogy a közösség valamennyi tagja lehetőségeihez mérten járuljon hozzá saját sorsának jobbra fordításához és ezáltal a közösség boldogulásához. A helyi közösségi lét szabályai sem örökérvényűek, azokat folyamatosan kell igazítani a makro társadalomban lezajló változásokhoz. Nem lehet kivétel ez alól a támogatás-politika sem. Látnunk kell, hogy ha valamennyi polgárunknak biztosítani szeretnénk a méltó lakhatás feltételeit, annak megteremtéséhez a támogatásban résztvevő valamennyi résztvevőnek is nagyobb részt kell vállalnia azáltal, hogy saját életének prioritásait - ha szükséges - felül kell vizsgálnia. A szabályozás változatlansága a helyi közösség szolidaritásának devalválódásához vezet, amely végső soron felerősíti a közömbösséget, a közösség ügyeitől való elfordulást. Ez a nem kívánt folyamat a források csökkenéséhez, a fejlődés lassulásához, a közösségi tulajdonban lévő ingatlanok műszaki állapotának hanyatlásához, végső soron a város vagyonának értékvesztéséhez vezet. Ezen lehetőségek kialakulását segít magakadályozni - más intézkedések mellett - ezen rendelet módosítás.

e) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek Önkormányzatunknál és az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-nél rendelkezésre állnak, azok többlet erőforrást nem igényelnek.

Újpest, 2017. június 21.

Nagy István

Rendeleti javaslat

A Képviselő-testület elfogadja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet, és ezzel megalkotja Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének/2017. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: polgármester

Határidő: 15 nap

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata
Képviselő-testületének
.../2017. (.....)
önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló
40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) a következő 4/A. alcímmel egészül ki:

„4/A. A lakbér felülvizsgálata

11/A. § (1) Határozatlan időtartamú bérleti jogviszony esetében, amennyiben a lakás lakbére a szociális helyzet alapján került megállapításra, úgy a szociális helyzet alapján megállapított lakbér alkalmazására való jogosultságot két évente felül kell vizsgálni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálat során azt kell vizsgálni, hogy a bérlő és a vele együtt lakó személyek, a felülvizsgálat időpontjában megfelelnek-e a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételeknek. A felülvizsgálat során nem kell vizsgálni a lakás szobaszámára és alapterületére vonatkozó feltételeket.

11/B. § (1) Amennyiben a 11/A. § szerinti felülvizsgálat időpontjában fennállnak a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek, úgy a lakás lakbére – a (3) bekezdésben meghatározott kivételekkel - továbbra is a szociális helyzet alapján kerül megállapításra.

(2) Amennyiben a 11/A. § szerinti felülvizsgálat időpontjában nem állnak fenn a szociális helyzet alapján történő bérbeadás alapjául szolgáló, a lakásrendeletben meghatározott jövedelmi és vagyoni feltételek, úgy a lakás lakbérének – a felülvizsgálatot követő hónap első napjától kezdődően - a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni.

(3) A felülvizsgálatot követő hónap első napjától kezdődően a lakbért akkor is a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni, ha a felülvizsgálat időpontjában

- a) a bérlő a lakás hasznosításával összefüggésben a nyugdíjminimum összegét meghaladó havi jövedelemhez jut, vagy
- b) a bérlőnek a lakás bérleti jogra vonatkozóan tartási vagy életjáradéki szerződése áll fenn.

11/C. § (1) A 11/A. § szerinti felülvizsgálatot – a határidő lejártát megelőzően legalább 30 nappal – a bérlő köteles a bérbeadónál kezdeményezni a lakbér-kategória megállapításának alapjául szolgáló jövedelmi és vagyoni körülményeket alátámasztó okiratok és igazolások benyújtásával. A kérelem benyújtásának

kötelezettségére és annak időpontjára a bérlő figyelmét a bérleti szerződés megkötésekor vagy a lakbér felülvizsgálatakor írásban fel kell hívni.

(2) Amennyiben a bérlő a felülvizsgálat iránti kérelmét vagy az annak alapjául szolgáló igazolásokat az (1) bekezdésben meghatározott határidőben nem nyújtja be, úgy a lakás lakbérét – az elmulasztott határidőt követő hónap első napjától kezdődően – a költségalapon megállapított lakbér alkalmazásával kell meghatározni.

11/D. § A 11/A. § szerinti felülvizsgálathoz szükséges, a bérlő és a vele együttlakó személyek jövedelmi és vagyoni helyzetének megállapítására és igazolására a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló önkormányzati rendelet előírásait kell megfelelően alkalmazni.”

2. §

Az Ör. 13. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„13. § Társasházban lévő lakás esetében a külön szolgáltatások díjának havi mértéke

- a) a társasházközösség által megállapított havi közös költség 90 %-a, és
- b) az adminisztrációs költségek fedezésére lakásonként további 1000 forint.”

3. §

Az Ör. 14. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„14. § (1) A nem társasházban lévő lakások esetében a külön szolgáltatások díjának mértékét az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás adatai, valamint a tárgyidőszakra érvényes árak alapján – közös tulajdonú épület esetében a tulajdonostársak eltérő megállapodása hiányában – a tulajdoni hányadok arányában kell megállapítani. A számítás során az épületben lakásonként el nem különíthetően mért (számított) adatokból a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre eső hányadot figyelmen kívül kell hagyni.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon túlmenően az adminisztrációs költségek fedezésére lakásonként havonta további 1000 forintot kell felszámítani a külön szolgáltatások díjába.

(3) A nyugdíjasházi lakások, valamint az Önkormányzat által fenntartott vagy tulajdonolt intézmények épületében található gondnoki szolgálati lakások esetében – amennyiben azok bérlője magánszemély - a külön szolgáltatások díjának meghatározásánál az abban elszámolt közüzemi szolgáltatások díjai tekintetében a lakossági tarifákat kell alkalmazni.”

4. §

Az Ör. 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. § (1) A közüzemi szolgáltatók, illetve a díj beszedésére jogosult szervezetek (a továbbiakban együtt: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő közvetlenül a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

(2) Amennyiben a távhőszolgáltatás vagy bármely más közüzemi szolgáltatás díját a szolgáltató – jogszabály vagy a bérbeadóval (tulajdonossal) kötött megállapodás alapján - a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatást, illetve külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.”

5. §

(1) Ez a rendelet 2017. augusztus 1. napján lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait első alkalommal a 2017. augusztus havi külön szolgáltatások díja vonatkozásában kell alkalmazni.

6. §

(1) Az e rendelet hatályba lépésekor fennálló olyan határozatlan időtartamú bérleti jogviszonyok esetében, amelyeknél a lakás lakbére a szociális helyzet alapján került megállapításra, az e rendelettel megállapított, az Ör. 11/A. §-a szerinti lakbér-felülvizsgálatot első alkalommal 2017. december 15. napjáig kell elvégezni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálathoz szükséges okiratokat és igazolásokat a bérlő legkésőbb 2017. szeptember 15. napjáig köteles a bérbeadó felé benyújtani. A bérlőt ezen kötelezettségéről a bérbeadó – legkésőbb a 2017. augusztus havi lakbérszámlával egyidejűleg - írásban tájékoztatja.

(3) Az (1) bekezdés szerinti felülvizsgálatra az e rendelettel megállapított, az Ör. 4/A. alcímének rendelkezéseit kell alkalmazni.

7. §

Hatályát veszti az Ör. 28-30. §-a.

Dr. Tahon Róbert
jegyző

Wintermantel Zsolt
polgármester

Indokolás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdése értelmében:

„Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.”

A törvény 35. §-a értelmében:

„ (1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg

E rendelet módosítás két, hosszú évek óta fennálló anomáliára ad megnyugtató megoldást. Közismert tény, hogy az 1993-ban elfogadott lakás törvény hatására drámaian csökkent az önkormányzatok által tulajdonolt bérlakások száma. Újpest esetében ez azt jelentette, hogy a rendszer-változtatást követő ingyenes állami vagyonjuttatás keretében, mintegy 21.000 db. lakás került a városrész tulajdonába. Az 1993-ban elfogadott lakástörvény végrehajtásának „köszönhetően” (rendkívüli kedvezménnyel, alanyi jogon történő lakás elidegenítés), ez a szám cca. 3.000 darabra csökkent. Ugyanakkor tényként kell megállapítanunk, hogy az Önkormányzatnak továbbra is fennáll a legelesettebbek tekintetében a lakhatás feltételeinek megteremtésében való közreműködés. Az eddigi szabályozás egyik legfőbb hiányossága, hogy túlságosan merev és egyáltalán nem ösztönöz az öngondoskodásra, a határozatlan idejű szerződések tekintetében lehetőséget sem adott a szociális helyzet vizsgálatára. Ez komoly probléma, hiszen a közösségi támogatások igazságos és célszerű felhasználása komoly társadalmi elvárás. Ezért tekintjük paradigma váltással egyenértékűnek, hogy a jövőben a határozatlan idejű lakásbérleti szerződések tekintetében is vizsgáljuk a rászorultság feltételeinek fennállását, és azt folyamatosan, két évente áttekintjük. Ez ugyan nem tudja teljes egészében megoldani a támogatott lakások mobilitásának hiányából fakadó feszültségeket, -melyet az Ltv. támasztotta korlátok miatt nem tudunk megtenni - de fontos lépést jelent a támogatások során felhasznált közpénzek hatékony felhasználása tekintetében.

A másik jelentős előre lépés a lakhatás kapcsán felmerülő szolgáltatás – ellenszolgáltatás szinergiájának megteremtésére tett erőfeszítés. Mint fentebb már említést tettünk rá, fontosnak tartjuk a támogatott lakáshoz jutás feltétel rendszerét elválasztani a lakhatás feltételeitől. Meggyőződésünk, hogy míg a lakhatás feltételeinek megteremtése, az egy világos, transzparens szabályok mentén végrehajtott szociálpolitikai intézkedés, addig a lakást körülvevő társasház működtetésének költségéhez való hozzájárulás, valamennyi résztvevőtől elvárt, az általa igénybe vett szolgáltatás mértékéig (arányos teherviselés). Hisszük, hogy ez az intézkedés kedvezően fog hatni a közösségi tulajdon megóvására, s mivel valamennyi szereplő a saját egzisztenciáján fogja érezni a közösségi terek működtetésének tényleges költségét, úgy gondoljuk, hogy ez körültekintőbb, gondosabb, takarékosabb működés elősegítését fogja eredményezni a támogatott lakásban lakó használoktól is.