

ELŐTERJESZTÉS

Előterjesztő:	Dr. Papp László
Tárgy:	Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet és az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet módosítása
Iktatószám:	VAGY-309702/2022
Ügyintéző:	Zám Andrea
Feladatot jelent:	Erdei Edit, a Cívis Ház Zrt. vezérigazgatója részére
Véleményező bizottságok:	Egészségügyi és Szociális Bizottság Tulajdonosi Bizottság Pénzügyi Bizottság
Törvényességi véleményezés ideje:	2022. november 9.
Törvényességi ellenőrzést végezte:	Tóthné dr. Varga Marianna

Mellékletek:

	Rendelettervezet
	hatályos 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet kivonata
	hatályos 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet kivonata

Tisztelt Közgyűlés!

Debrecen Megyei Jogú Városban 2 rendelet szabályozza az önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeit, a létrejövő jogviszony elemeit:

- az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet és
- az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet.

Jelen előterjesztés keretében ezen rendeletek módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint.

I. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról szóló 6/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R1.) módosítása

A R1. 2.§-a alapján „a lakásbérleti jog fennállása alatt a lakás és a hozzátartozó helyiségek használatáért, továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő lakbért köteles fizetni. A bérbeadó külön szolgáltatási díjként megtéríteti a közszolgáltatást nyújtó, illetve a társasházak által a bérbeadóra terhelt háztartási hulladékszállítási díjat. A továbbterhelés vetítési alapja - amennyiben a költség több bérleményt is érint - a bérlemény bérleti szerződésben meghatározott alapterülete. A bérlő a személyszállítási díjat a lakbérrel együtt köteles megfizetni.”

Fenti rendelkezésekből látható, hogy **jelenleg a társasházi közös költség** – nem társasházban levő bérlemények esetén az ezzel egy tekintet alá eső költség – **megfizetése a piaci viszonyok között elfogadott gyakorlattól eltérően nem a bérlőt terheli, az a bérbeadó kötelezettsége.**

Egyes esetekben ez azt eredményezi, hogy a bérlő által fizetett, kedvezményekkel csökkentett lakbér alig éri el az Önkormányzat megbízásából eljáró Cívis Ház Zrt. által megfizetendő közös költséget. Ez az életszerűséggel is ellentétes gyakorlat a továbbiakban nem tartható fenn, hiszen a lakások fenntartási költségei (társasházi közös költség, közös képviselő díja, közös használatú helyiségek közüzemi szolgáltatási díjai, takarítási díj, lift fenntartásával kapcsolatos díjak, síktalanítás, kertápolás, lomtalanítás, valamint a bérbeadó által a bérlő helyett elvégzett karbantartási, felújítási kiadások) jelentős mértékben emelkednek, ugyanakkor a bérlők a piaci bérleti díjakhoz viszonyítva nagymértékben nyomott díjak ellenében bérlik az önkormányzati lakásokat. **A társasházi közgyűlések döntései alapján 10-20%-kal emelkedő költségek mellett nem várható el a bérbeadó helytállása ezen költségekért.**

Erre tekintettel javaslom az R1 hivatkozott rendelkezésének módosítását úgy, hogy a bérbeadó külön szolgáltatási díjként – a bérlemény bérleti szerződésben meghatározott alapterülete alapján számítva – megtéríteti a bérlővel

- a) társasházak esetében a közös költséget, közös képviselő díját, közös használatú helyiségek közüzemi szolgáltatási díjait, takarítás díját, lift fenntartásával kapcsolatos díjakat, egyéb ingatlanok esetében az ezekkel egy tekintet alá eső költségeket,
- b) a síktalanítás, kertápolás, lomtalanítás díját, valamint az általa a bérlő helyett elvégzett karbantartási, felújítási kiadásokat,
- c) a közszolgáltatást nyújtó szervezet, illetve a társasház által a bérbeadóra terhelt hulladékgazdálkodási közszolgáltatás díját.

A bérlő a külön szolgáltatások díjait a lakbérrel egy időben, azzal együtt köteles megfizetni.

II. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról szóló 7/2001. (III. 6.) Kr. rendelet (a továbbiakban: R2.) módosítása

a) Bérleti jogviszonyok meghosszabbítása

A R2. 7. § (3) bekezdése szerint a bérbeadó legfeljebb 5 év határozott időtartamú szerződést köthet, továbbá a 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján bérleti jogot szerző személyek esetében a bérleti jogviszonyt a bérbeadó legfeljebb 5 évvel meghosszabbíthatja, amennyiben a bérlőnek a bérleti jogviszony ideje alatt nem volt 60 napnál hosszabb idejű bérleti díj tartozása, továbbá a bérleti szerződés lejáratának időpontjában sem áll fenn bérleti díj tartozása.

A 2010-2012 közötti években meghirdetett lakáspályázatok esetében lejár(t) az 5+5 év időtartam, azonban a veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 152. § (1) bekezdése alapján a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró, az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra kötött lakásbérleti szerződés, valamint az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiségre vonatkozó bérleti szerződés új pályázat kiírása nélkül a bérlő egyoldalú, a veszélyhelyzet ideje alatt - de legkésőbb a szerződés lejáratának utolsó napján - megtett írásbeli nyilatkozata alapján 2022. december 31. napjáig meghosszabbodik.

A jelenlegi nehéz gazdasági helyzetben, amikor jelentősen emelkednek a lakásfenntartás és a piaci viszonyok között történő lakásbérlet költségei, több bérlő jelezte, hogy a jogszabályban megjelölt időpont után lakhatását előreláthatóan nem tudja megoldani, ezért kérték az Önkormányzat segítségét.

Ezen helyzet megoldásaként a R2. módosítását javaslom úgy, hogy a bérlő kérelmére a bérbeadó 2023. december 31. napjáig meghosszabbítja azokat a 2023. január 1. napja előtt lejáró bérleti szerződéseket, amelyek a szerződés megkötésétől számított 10 év elteltére tekintettel ismételtlen már nem lennének meghosszabbíthatók, feltéve, hogy

aa) a bérlő és a vele együtt lakó személyek magatartásával kapcsolatban a jogviszony teljes időtartama alatt megalapozott bejelentés nem érkezett, és

ab) a bérlő a lakás karbantartására vonatkozó kötelezettségének eleget tett, valamint

ac) a bérlőnek bérleti díj tartozása a kérelme előterjesztésekor nincs.

Ezen túlmenően a R2. fentiekben hivatkozott 7.§ (3) bekezdésétől eltérően a rendelettervezet lehetővé tenné azoknak az első alkalommal lejáró bérleti szerződéseknek az 5 év határozott időtartammal történő meghosszabbítását is, melyek a bérlőnek a 60 napon túli bérleti díj tartozására tekintettel egyébként nem lennének meghosszabbíthatóak.

b) A Nyugdíjasházra vonatkozó módosítás

A Cívis Ház Zrt. 2018 novemberétől szünetelteti a Thomas Mann u. 45. szám alatti bérlakásokkal kapcsolatos kérelmek benyújtásának lehetőségét. Fenti intézkedés oka az volt, hogy a bekerülési térítési díj 2012-ben történt csökkentésének hatására aktuálisan bérbeadható üres lakás nem állt rendelkezésre, jellemzően teljes kihasználtsággal működött a Nyugdíjasház.

A Thomas Mann u. 45. szám alatti Nyugdíjasház által kínált bérleti konstrukcióra további kapcsolódó szolgáltatások nélkül is fokozott igény mutatkozik, hiszen megmarad a bérlők önállósága minden téren, de a VSzSz telephelyének közelsége miatt adott a közösségi életbe való bekapcsolódás, részvétel lehetősége is. Tekintettel a fokozott érdeklődésre és a jelenleg üresen álló 15 lakásra, megfontolandó, hogy ismételtlen lehetőség nyíljon a kérelmek beadására.

Az ingatlanpiac dinamizmusához igazodva javaslom a Tisztelt Közgyűlésnek a R2. 30. § (2) bekezdés b./ pontjának módosítását 4.275.000,-Ft összegű egyszeri térítési díj rögzítésével.

III. A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. § (1) bekezdése alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Közgyűlést tájékoztatni kell.

A Jat. 17. § (2) bekezdése szerint a hatásvizsgálat során vizsgálni kell:

- a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen
 - aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
 - ab) környezeti és egészségi következményeit,
 - ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

A fentiek alapján a R1. és R2. módosításának várható következményeiről – az előzetes hatásvizsgálat tükrében – az alábbi tájékoztatást adom:

a) A rendeletmódosítás valamennyi jelentősnek ítélt hatása, különösen:

aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:

A R1. módosításának hatására a bérlők terhei növekednek, mely azonban a piaci viszonyokkal mind összecszerúségében, mind gyakorlatában teljes mértékben összeegyeztethető, életszerű. A módosítás pozitív költségvetési hatása a bérbeadónál jelentkezik, a kiadásai csökkennek azáltal, hogy nem kell a továbbiakban a bérlők helyett viselnie a társasházi közös költségeket.

Az R2. 36. §-a módosításának társadalmi hatása a bizonytalan lakhatási feltételekkel rendelkező bérlők helyzetének megoldása. Ezen módosítás gazdasági és költségvetési hatása várhatón nem jelentős, mivel az érintett személyi kör által fizetendő lakbérből befolyó bevétel vélhetően nem fog sem csökkenni, sem növekedni.

ab) A rendeletek módosításának környezeti és egészségi következményei a szabályozás tárgyára figyelemmel nem lesznek.

ac) A rendeletek módosítása a bérleti szerződések esetleges módosítása miatt átmenetileg növeli a bérbeadó adminisztratív terheit.

b) A rendelet megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A R1. módosításának elmaradása tovább növeli a bérbeadó terheit, míg a R2. módosításának elmaradása esetén nem biztosított a veszélyhelyzet alatt nehéz helyzetbe került bérlők lakhatásának megoldása.

c) A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A R. módosításából eredő feladatok ellátásához a személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek a Cívis Ház Zrt.-nél rendelkezésre állnak.

Tájékoztatom a Tisztelt Közgyűlést, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdése szerint az Önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelet-tervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A rendelet-tervezetről szóló hirdetményt a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 1/2013. (I. 24.) önkormányzati rendelet 86. §-ában foglalt rendelkezésnek megfelelően a www.debrecen.hu honlapon, valamint Debrecen Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala hirdetőtábláján 2022. november 10. napján közzétettük. A rendelet-tervezethez észrevételeket 2022. november 16. napján 12.00 óráig lehet tenni.

A fent leírtak alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Debrecen, 2022. november 10.

Dr. Papp László
polgármester