

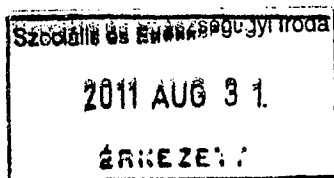
2011 AUG 31

SZÁNTÓ & SZALAI ÜGYVÉDEK  
DR. SZALAI ANDRÁS ÜGYVÉD  
IRODA: 1085 BUDAPEST, JÓZSEF KRT. 38.  
TEL./FAX: (1) 783-5162  
MOBIL: (70) 526-8223  
E-MAIL: dr.szalaiandras@gmail.com

---

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
LAKÁSKONCEPCIÓJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL**

2011. AUGUSZTUS



## TARTALOMJEGYZÉK

BEVEZETŐ	2. oldal
1. A 2006-BAN ELFOGADOTT LAKÁSKONCEPCIÓ AKTUALIZÁLÁSA	3. oldal
2. JAVASLATTÉTEL AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK LAKBÉR HÁTRALÉKÁNAK RÖVID ÉS HOSSZÚ TÁVÚ KEZELÉSÉRE A LAKBÉR ÉS REZSI KÖLTSÉG HÁTRALÉKOK BESZEDÉSÉRE	9. oldal
3. A LAKBÉR MÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA	15. oldal
4. HATÉKONY LAKÁSGAZDÁLKODÁS MEGTEREMTÉSE	22. oldal
5. SZAKÉRTŐI SZÖVEGJAVASLAT AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ RENDELET ELKÉSZÍTÉSÉHEZ	28. oldal
RENDELET-TERVEZET	30. oldal
ZÁRSZÓ	58. oldal

**SZAKÉRTŐI VÉLEMÉNY BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
LAKÁSKONCEPCIÓJÁNAK FELÜLVIZSGÁLATÁRÓL**

**BEVEZETŐ**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális és Egészségügyi Bizottsága döntése alapján felkérést kaptunk arra, hogy készítsünk szakértői véleményt az önkormányzat 2006-ban elfogadott lakáskonceptiójának felülvizsgálata tárgyában.

A szakvélemény elkészítése során az alábbi szempontok figyelembevételével kellett eljárunk:

1. A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió aktualizálása,
2. Javaslattétel az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér hátralékának rövid és hosszú távú kezelésére a lakbér és rezsi költség hátralékok beszedésére,
3. A lakbér mértékének meghatározása és a lakbér támogatási rendszer,
4. Hatékony lakásgazdálkodás megteremtése,
5. A lakásgazdálkodásról szóló helyi rendelet tervezetére javaslat kidolgozása.

A jelenlegi koncepció szellemében folytatott lakásgazdálkodás már nem minden elemében képes megfelelni az elmúlt időszakban bekövetkezett gazdasági-társadalmi változásoknak és ezen változások Budaörs Város Önkormányzatára és annak lakosaira gyakorolt hatásaira.

Az önkormányzat Egészségügyi és Szociális Bizottsága és a témával foglalkozó munkatársai felismerték azt, hogy a megváltozott körülményekre az önkormányzatnak is megváltozott stratégiával, megváltozott lakáskonceptióval kell készülnie.

Bízunk abban, hogy az általunk elkészített dokumentáció jó alapot és kiindulási pontot jelent ennek a munkának az elkészítésében.

Ez a munka nem lesz könnyű. Nem lesz könnyű egyrésztől azért sem, mert a lakásgazdálkodás rendkívül komplex terület, szerteágazó szabályozási háttérrel és szerteágazó gazdasági háttérrel, melyben együttesen kell érvényesíteni a hatékonyságot, de az egyedi döntéseket is. Nem lesz könnyű másrésztől azért sem, mert a téma rendkívül érzékeny, hiszen sok ember, család alapvető életkörülményét befolyásolja, erős szociális felelősséget kívánva, de ugyanakkor szem előtt tartva a köz vagyonával való felelősséget is.

Az általunk megfogalmazottak során igyekeztünk mindezeket a szempontokat és elvárásokat külső szemlélő pozíciójából megítélni bízva abban, hogy így talán olyan jelenségeket és körülményeket is sikerül észlelnünk, melyhez csak – a szó technikai jelentését tekintve – objektivitás szükséges.

Az anyagban kifejtettek gyakorlatba történő átültetése döntéseket igényel. Szakmai és politikai döntéseket, melyek meghozatalát minden bizonnyal hosszas előkészítés, érvek-ellenérvek ütköztetése előzi meg.

A szakértői anyagunkat a fenti szempontok szerinti fejezetkiosztással készítettük el. A fejezetek kidolgozása során törekedtünk kiemelni azon saját szempontjainkat, melyek jellemzően összefoglalják az egyes gondolati egységek magvát, megjelenítve azok – a

jelenlegi koncepcióhoz képest értékelhető – többletét, más irányát, vagy éppen egyetértő hangsúlyát.

## 1. A 2006-BAN ELFOGADOTT LAKÁSKONCEPCIÓ AKTUALIZÁLÁSA

Budaörs Város lakáskonceptiójának aktualizálását oly módon lehetséges a legszemléletesebb módon bemutatni, hogy a következőkben *dőlt* betűtípussal szedve idézzük a Stúdió Metropolitana Kht. közreműködésével 2006. júniusában készített „**A kiegyensúlyozott fejlődésért! Budaörs város lakáskonceptiója**” című dokumentum lakáspolitikai koncepciót érintő főbb megállapításait, és minden kiemelt megállapítás után kifejtjük az azzal kapcsolatos aktualizált álláspontunkat. Ily módon véleményünk szerint az olvasó számára is követhető módon sikerül bemutatni az elmúlt időszak gazdasági-társadalmi változásaiból, az esetleges jogi környezet változásaiból és talán legfontosabb mértékben az önkormányzat és a vagyongazdálkodást végző szakemberek gyakorlati tapasztalataiból eredő tanulságokat és az azok nyomán teendő intézkedéseket.

Az idézetek természetesen nem tükrözik a szöveg egységes kohézióját, de alkalmazásukkal igyekeztünk az anyag gondolati-logikai síkját követni, és megállapításainkat azokhoz igazítani.

Itt szeretnénk leszögezni, hogy a Stúdió Metropolitana Kht. közreműködésével készített dokumentumot szakmailag rendkívül nagyra tartjuk, az idézetek megválasztásával és az azokhoz fűzött esetleges ellenvéleményünkkel nem a művet kívánjuk kritizálni, hanem inkább rávilágítani annak megírása óta bekövetkezett változásokra, változtatási javaslatokra.

A fent említett dokumentum Budaörs Város Önkormányzat lakáskonceptióját az alább négy fő stratégiai cél megvalósítására nevesíti:

1. a lakhatás esélyének megteremtése minden budaörsi állampolgár számára,
2. a lakásállomány minőségének javítása,
3. az idősök lakhatási biztonságának támogatása és
4. a lakáspolitikai stratégiai döntések elősegítése.

E célok mellett fejezetünk végén felvázolunk még olyan további célkitűzéseket is, melyeket nem érint a 2006-os anyag.

### 1. A lakhatás esélyének megteremtése minden budaörsi állampolgár számára

*„Az első célprogram a lakhatás esélyének megteremtése minden budaörsi állampolgár részére. A cél az, hogy mindenki a szükségleteinek, rászorultságának mértékéig rendelkezzen önkormányzati támogatással, támogató szolgáltatással, de ennyivel rendelkezzen. Az önkormányzati támogatáshoz – például önkormányzati bérlakáshoz – való hozzáférést ne a támogatás elérhetősége határozza meg, hanem a rászorultság.*

*Fontos elérendő cél, hogy mindenki egyformán férjen hozzá az őt rászorultsága alapján megillető támogatáshoz.”*

A rászorultság alapján történő támogatás változatlanul korszerű önkormányzati célkitűzésnek számít. Az elmúlt időszak makrogazdasági folyamatainak köszönhetően azonban mind az önkormányzatok, mind pedig a lakosság számára beszűkült az a gazdasági

mozgástér, mely lehetőséget biztosított a feladataik és az azokon túlmenően megfogalmazott célkitűzések megvalósítására. Természetesen továbbra is kívánatos lakáspolitikai célkitűzés kellene, hogy legyen minden rászoruló budaörsi állampolgár támogatása.

Álláspontunk szerint azonban az önkormányzat lakáspolitikai támogatását már ne minden rászoruló számára biztosítsa, hanem csak azon személyek számára, akik vállalják, és be is tartják az önkormányzati támogatás fejében joggal megfogalmazott elvárásokat. Azaz, a rászorultság, mint személyi elem megtartása mellett javasoljuk az értékelési szempontok közé sorolni azt is, hogy **a támogatott személy legyen érdemes a köz által nyújtott segítségre**, a korábbi, esetenként destruktív magatartást is toleráló lakáspolitikát váltsa fel a konstruktív magatartást értékelő szempontrendszer. Megjegyezzük azonban – egyéb, szociális szempontokat is figyelembe véve –, hogy a lakhatás megteremtését elősegítő támogatási rendszerből kiesők számára továbbra is adottak maradnak az önkormányzat által nyújtott egyéb segélyezési formák.

*Az önkormányzati bérlakások lakói jelenleg több, mint 40 százalékos lakbérfizetési hátralékkal rendelkeznek. A hatékony önkormányzati bérlakás rendszernek ezt az anomáliát is kezelnie kell tudni.*

A szakértői véleményünk következő fejezetében a lakbérhátralékok kialakulásának okait és kezelésének módját mutatjuk be. Egyetértünk azzal, hogy ezt az anomáliát kezelnie kell a bérlakás rendszernek, véleményünk szerint ez oly módon megoldható, hogy megreformáljuk az önkormányzat és a bérlők közötti jogviszonyt. **Új szerződést kell kötni, melynek legfontosabb ismérve a határozott időtartam és a jogszabályokhoz, valamint a gyakorlati tapasztalatokhoz jobban igazodó kölcsönös jogok-kötelezettségek rendszere.** A határozott időtartam erősebb jogérvényesítési pozícióhoz juttatja a tulajdonos önkormányzatot (a bérlők jogainak sérelme nélkül), a jogok-kötelezettségek újonnan történő megfogalmazásával pedig elejét lehet venni későbbi visszás, jogvita tárgyát képező helyzeteknek.

*Ehhez szükség van az önkormányzati lakásokban lakók számára segítő szolgálat kialakítására, a lakbérfizetésnek, a lakások használati állapotának ellenőrzésére, és természetesen a bérlakásállomány növelésére is.*

A lakók számára segítő szolgálat kialakításával (a jelenlegi családsegítő szolgálat megerősítésével, kistrégiós szint mellett helyi szintre történő telepítésével egyetértünk, azzal, hogy igénybevétele bizonyos esetekben kötelező jellegűvé kell tenni (bérleti szerződés pontjaiba történő emelésével).

A lakbérfizetésnek, a lakások használati állapotának ellenőrzésére a jelenlegi szabályozás (vagyonkezelői szerződés) szerint is a BTG Kft. jogosult és köteles. Megfelelő szabályozás kialakításával (a vagyonkezelői szerződés módosításával) az ellenőrzések hatékonyságának növelése érdekében a **BTG Kft. intézkedési jogosítványainak megerősítését tartjuk célszerűnek** az önkormányzat Vagyon Irodája részére történő be- és elszámolási kötelezettségének fokozása mellett.

A bérlakás állomány növelését célszerűnek tartjuk arra tekintettel is, hogy Budaörs Városának Önkormányzata más, hasonló adottságú magyar városokkal összehasonlítva relatíve alacsony számú szociális bérlakással rendelkezik. **Szakvéleményünkben kifejtjük, hogy a bérlakásszám növelése mellett törekedni kell a bérlakásállomány minőségi cseréjére is oly módon, hogy a magasabb komfortfokozatú, drágábban fenntartható ingatlanok értékesítésével (esetlegesen piaci alapon történő bérbeadásával) a szociális bérlakásokkal szemben támasztott követelményeknek jobban megfelelő olcsóbb**

ingatlanokat kell vásárolni (esetlegesen bérelni). A drágább ingatlanok értékesítése és az olcsóbb ingatlanok vétele közötti árkülönbség felhasználható további ingatlanok megvásárlásához, vagy a vett lakások felújításához.

*Mindezek alapja az önkormányzati lakbérek költségszintre való fölhozatalát jelenti, amitől szétválnak és átláthatóbbá válnak az önkormányzat szociális és lakásgazdálkodási funkciója.*

Egyetértünk, véleményünk szerint a lakbérek mértékének korszerűbb kialakításához elengedhetetlen az önkormányzat tulajdonában álló lakások aktualizált állapotfelmérése és az állagmegóvásukhoz minimálisan szükséges „nullszaldó” költségszint meghatározása.

*A lépcsőzetes lakáshoz juttatás rendszerének kialakítása a lakásbérleti rendszer különböző elemeinek összekapcsolásával. Többféle bérletlakásforma kialakítása (pl. első lakáshoz jutók, átmeneti lakhatási problémákkal küzdők).*

Nem értünk egyet azzal, hogy az önkormányzat a szociális jellegű bérleti forma mellett egyéb bérleti formákat (piaci alapon történő bérbeadás, munkavállalói bérlet) is alkalmaz. Egyrészt az önkormányzatnak nem az a lakáspolitikai feladata, hogy piaci szereplőként fellépve nyereségszerzés érdekében adja ki a tulajdonában álló lakásokat, hanem az, hogy a lakásgazdálkodásával a közfeladatát, a rászoruló családok megsegítését lássa el. Azokat az ingatlanokat, melyeket piaci alapon ad ki, szociális alapon kellene kiadnia, azaz a rászorulókat kell támogatnia a profitszerzés ellenében.

A munkavállalók számára nyújtott bérletlakásprogram szintén a rászorulóknak elől „veszi el” az alkalmas ingatlanokat úgy, hogy a munkavállalók részére pénzben nyújtott lakbértámogatás egyébként olcsóbb, és a támogatottak számára is inkább megfelelő forma lehet (pl. ott bérel lakást, ahol neki a legalkalmasabb, nem pedig ott, ahol az önkormányzat tulajdona áll). Bizonyos bérleti formákat vagy jogszabályi rendelkezések miatt, vagy célszerűségi megfontolásból nem lehet mellőzni (szociális intézményből elbocsátott elhelyezése esetén, lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben stb.) **de törekedni kell a szociális bérletlakási forma elsőbbségére.**

*A segélyezett kisértetése, önálló életvitelre képessé tétele az elsődleges cél. A lépcsőzetes lakáshoz jutás elgondolásának lényege, hogy a támogatással, segéllyel elő kell segíteni, hogy a segélyezett kimoszóljon dependens helyzetéből, meg kell próbálni önállóságra, felelősségteljes háztartásvezetésre szoktatni.*

Ennek megvalósítási módjául kétféle elgondolást látunk alkalmasnak. Egyrészt a családsegítő szolgálattal való közreműködése keretében a bérlő a bérleti szerződésben vállalja, hogy a szolgálat életvezetési tanácsai szerint módosít korábbi életvitelén, másrészt a határozott bérleti szerződésének leteltével az újabb időszakra vonatkozó bérleti díj megállapításánál a Szociális Bizottság figyelembe veszi az elmúlt időszakban tanúsított életvitelét, mint személyhez fűződő korrekciós tényezőt (lásd bővebben a 3. fejezetben) és az alapján (is) állapítja meg a következő bérleti időszak bérleti díját.

*Cél, hogy ne a sorbanállás, hanem a rászorultság határozza meg, hogy ki jut bérletlakáshoz. A szolgáltatásokhoz való hozzáférést a valódi szükségleteknek kell meghatározniuk, amelyek fennállását természetesen folyamatosan ellenőrizni kell.*

Véleményünk szerint a bérleti jogviszony létesítését az igénylők személyi körülményeinek együttes értékelését követően a Szociális Bizottság által meghatározott objektív pontozás eredménye szerint, **sorrendbe sorolás** alapján kell kezdeményezni. A sorrend, melyben minden igénylő számára ismert a saját értékelése és sorban betöltött pozíciója, két főbb szempont szerint is hasznos. Egyrészt az igénylők számára is átláthatóvá válnak az értékelésbe bevont szempontok megszűnik a várakozásuk bizonytalansága, növekszik a város adminisztrációjába vetett bizalmuk az átláthatóság növelésével, másrészt e rendszer a

Szociális Bizottság számára is haszonnal jár, mivel az előre kialakított szempontrendszer segítséget nyújt az értékelésben, felgyorsítja azt a minőség sérelme nélkül.

*A különböző lakhatási támogatások és a lakathoz kapcsolódó szolgáltatások összefüggő rendszerét kell kialakítani amelynek első eleme a családok átmeneti otthona, majd az önkormányzat által fenntartott bérlakás. Az önkormányzati bérlakások lakóit intenzív, preventív háztartásvezetési szolgáltatással kell segíteni, amelynek igénybevétele kötelező. A családsegítő szolgálatnak és a vagyonkezeléssel megbízott kft-nek szoros együttműködése szükséges. Egyetértünk, változatlanul aktuális igény. A jelenlegi helyzetben azonban csak a bérlők belátására van bízva az, hogy együttműködnek-e a családsegítővel. Az általunk felvázolt megoldásban az újonnan megkötött bérleti szerződések bérlői kötelezettségnek rögzítik – többek között – az együttműködést, melynek megszegése esetén szankcióval kell számolni.*

*Az önkormányzati bérlakások bérlőinél cél a felelősségteljes, önálló háztartásvezetésre való rávezetés, ezért szerencsésebb, ha a bérlő önállóan kezeli a támogatást, amelyet a családsegítővel együtt osztanak be. Nem javasolt, hogy a lakásfenntartási és egyéb önkormányzati támogatás átadása technikailag a támogatott közbeiktatása nélkül, a bérbeadó, szolgáltató részére történjen, mert így nem az önállóság felé terelődne a háztartások, hanem megmaradnának dependens státuszukban, akik újra és újra visszaesnének az önkormányzati bérlakásokba.*

Nem értünk egyet, **konceptióváltást javasolunk.** Valóban szerencsésebb lenne a fent vázolt helyzet, de az elmúlt időszak országos tapasztalatai ellenkező előjelűek. Megfigyelhető az, hogy a támogatottak nagy száma nem a támogatás eredeti céljának használja fel annak összegét, feléli, majd ebből eredően az önkormányzat számára újabb támogatás válik szükségessé vagy a befizetések elmulasztásával a bérlők hátralékot halmoznak fel. A technikai átvezetést támogatjuk, az önállóság megteremtésére vannak egyéb más – olcsóbb – eszközei is az önkormányzatnak.

*Ehelyett az állami, önkormányzati transzferek és egyéb jövedelmek folyamatos figyelemmel kísérését, a felhasznált szolgáltatások árának befizetését, háztartásvezetési tanácsadást javasolt bevezetni, ahol a családsegítő munkatárs legalább hetente felkeresi a családokat, hogy közösen tervezzék a családi költségvetést. Ehhez szükséges a családsegítő szolgálat és a bérlakások kezelésével megbízott BTG szoros együttműködése. Mint azt már korábban kifejtettük sem a családsegítőnek sem a BTG Kft-nek nincsenek jogosítványai intézkedések, szankciók megtételére, az általuk eszközölhető intézkedések csak utólagosak lehetnek. A bérleti jogviszony feltételeinek módosításával azonban kezelhetőbbé válik a probléma.*

*Javasolt az önkormányzati bérlakásokból való kiléptetés elősegítése a lakbértámogatási rendszer felfejlesztésével. Ehhez szükséges a magasabb önkormányzati finanszírozás vállalása, a lakástulajdonosok érdekeltté tétele a programban való részvételre. Az önkormányzat – az állami támogatást a jelenleginél nagyobb arányban kiegészítve – lakbértámogatási, lakásfenntartási támogatást nyújthat a rászoruló, magán bérlakásokba költözők számára, hogy folyamatos lakhatásuk biztosított legyen.*

Egyetértünk, továbbra is aktuális. Ezzel a megoldással a szűkös önkormányzati bérlakásállományt is tehermentesíteni lehet. Ezen támogatásokra is vonatkozik azon elgondolásunk, hogy annak összegét a lakástulajdonosok számára közvetlenül az önkormányzat utalja.

*Mindenképpen elérendő cél, hogy az önkormányzatnak „szava legyen”. Hogy a 78/1993 évi lakástörvényben megfogalmazott önkormányzati jogok a bérleti szerződés megszüntetésére*

*végrehajthatóak legyenek. Lakbér nemfizetéssel szembeni várakozások a bérlakásban lakók teljes közösségével szemben rontják a fizetési morált.*

A fizetési morál javítása érdekében rendkívül nagy jelentősége van annak, hogy az **önkormányzat következetesen lépjen fel**, indítsa meg a jogszabályok által lehetővé tett jogi eljárásokat a nem fizető bérlőkkel szemben. Az önkormányzatnak, a közérdeket kell képviselnie, és azok számára kell lakhatási lehetőséget biztosítani, akik megbecsülik a felkínált lehetőséget, érdemesek rá. Nem szabad megengedni, hogy olyan bérlők vegyék el így mások lakhatási lehetőségeit, akik nem működnek együtt az önkormányzattal, nem fizetik a bérleti díjat. Az önkormányzatnak törekedjen az „optimális” bérlői állomány kialakítására.

*Az önkormányzati szakemberek kvalitatív felmérése, a környezettanulmány nagyobb súllyal kell, hogy rendelkezzen az elbírálási szempontrendszerben, és értelemszerűen nagyobb következménnyel kell, hogy járjanak az abban megfogalmazottak.*

A lakbér mértékének meghatározására vonatkozó fejezetünkben kifejtjük, hogy az igénylők szociális körülményeit figyelembe vevő értékelési szempontokat a Szociális Bizottság javaslata alapján érdemes kialakítani és súlyozni. Ezzel a megoldással az önkormányzat ki tudja választani azon szempontokat, melyeket támogatásra érdemesnek tart, és egyenként meg tudja határozni, hogy azokhoz mekkora értéket, súlyt rendel.

*Fontos, hogy az önkormányzat nyilvántartásában – azon a bizonyos várakozólistán – csak olyan családok szerepeljenek, akik valóban rászorulnak önkormányzati bérlakásra. Ez azt jelenti, hogy a szempontrendszerben meg kell határozni egy minimális értéket, ami alatt nem javasolja az önkormányzat, hogy az illető önkormányzati bérlakásra jogosultságot szerezzen, hanem lakáshelyzetét más formában, pl. támogatott magánbérlakással, lakásfenntartási támogatással vagy lakáscélú támogatás megpályázásával kell megoldani.*

Egyetértünk a felvetésben foglaltakkal. Látszólag ugyan kevés szociális érzékenységről tanúskodik a felvetés, de ha olyan személy számára biztosítja az önkormányzat a bérlakását, aki jövedelmi viszonyai folytán nem képes annak terheit csak legalább egy minimális mértékben viselni, úgy ez csak az önkormányzat számára fog jelenteni lakbér- és közüzemi díjtartozást, késedelmi kamatokat stb. Véleményünk szerint ezen nehéz helyzetben lévő személyeket az önkormányzatnak más támogatási formáival kell segítenie (pl. családok átmeneti otthona).

*Ha az önkormányzat a lakásállomány növelése mellett dönt, akkor ennek a folyamatnak feltétlenül része kell, hogy legyen, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásokra történő önkormányzati ráfizetés csökkenjen, a ráfordítások és bevételek egyensúlyba kerüljenek. Ehhez szükséges a lakásgazdálkodás és a szociális lakbértámogatás elkülönítése. A bérlakások bérét úgy kell megállapítani, hogy az a javítási, felújítási költségeket is magukba foglalják. Az önkormányzati lakások lakbérét a 78/2003 Lakástörvény figyelembe vételével kell meghatározni. A törvény rendelkezik a lakások használatából adódó minőségvesztés, javítási és felújítási költségek fedezésének megosztásáról is.*

Az általunk javasolt, a lakbér mértékének megállapítására vonatkozó metodika szerint a lakásállomány kezelésével megbízott BTG Kft. elvégzi minden egyes lakás állapotfelmérését is, mely kiterjed az ingatlan lakhatásra alkalmas állapot eléréséhez/megtartásához szükséges összes költség u.n. „nullszaldó” szint megállapítására is. Ez az összeg tartalmazza a szükséges karbantartások költségeit is havi lebontásban. A lakbér megállapításához az igénylő személyi feltételeihez kötődő korrekciós tényezője mellett figyelembevételre kerülnek a konkrét ingatlan fizikai jellemzői és ez a bizonyos „nullszaldó” szint mértéke. Ennek a lakbérképletnek az alkalmazásával lehetségessé válik a lakberek mértékének az adott



személyre és az adott ingatlanra vonatkozó „testreszabása”, mely nemcsak igazságosabb a jelenlegi rendszernél, de kiszámíthatóbb is mind az igénylők, mind a vagyongazdálkodást végző szakemberek számára.

## 2. Lakásállomány minőségének javítása

*Budaörs lakosságának társadalmi összetételét és város státuszát tekintve érdemes célként kitűzni ezen alacsony komfortfokozatú lakásállomány teljes megszüntetését az elkövetkező 5 éven belül.*

Nem feltétlenül értünk egyet ezzel a koncepcióval, a lakásállománynak alkalmazkodnia kell a szociális bérlakásokkal szemben támasztott követelményeknek, de azokat – ideális esetben – nem haladják meg. Szakvéleményünk szerint, mint ahogy a fentiekben már kifejtettük, a **bérlakásállomány minőségét olyan cserékkel kell megfelelőbbé tenni, melynek során a magasabb minőségi szintet – és ezzel együttesen járó – magasabb fenntartási költséget alacsonyabb komfortú, de alacsonyabb fenntartású lakásokra érdemes cserélni**, figyelemmel természetesen arra, hogy a lakásoknak minden esetben alkalmasnak kell lenniük az emberi tartózkodásra.

## 3. Idősek lakhatási támogatásának biztosítása

*Az önkormányzat két módon segítheti a lakhatási biztonság megteremtését az idősek számára. Egyrészt az életjáradék program keretében lehetőséget tud teremteni az időseknek, hogy egyfajta ápolási biztosítási alapot teremtsenek maguknak a lakásvagyonuk terhére, amely a lakásfenntartás egyre növekvő költségeinek viselésében is segítséget ad. A másik támogatás az idősek részére biztonságos lakáshasználat megteremtése a lakások átalakításán keresztül.*

**Az életjáradék program célkitűzéseit ma is aktuálisnak tartjuk**, jó eszköz az önkormányzat kezében lakásállományának bővítéséhez. Az életjáradék mellett a **tartási szerződéseket is gyakorlatba érdemes hozni**, mert az idősek számára nyújtott szolgáltatások valóban segítséget nyújtanak számukra, jelentősen javítják életminőségüket, jó eszköz azért is, mert az önkormányzat által nyújtott segítséget egy már eleve kiépített szociális intézményrendszeren keresztül biztosítja, ahol adott a szükséges infrastruktúra és a kellő szakmai háttér. Az idősek tulajdonában álló lakások átalakítása szintén fontos, de mivel megbízásunk az önkormányzati tulajdonban álló lakásokra terjed ki, ezért e téma most nem képezi további vizsgálatunk tárgyát.

## 4. A lakáspolitikai stratégiai döntések elősegítése

*Hatékony lakáspolitikai programhoz nélkülözhetetlen a különböző intézkedések kedvezményezettjeinek, hatásainak elemzése, a költségek és az általuk elért haszon összevetése, elemzése. Ehhez rendszeres adatfeldolgozásra van szükség. Ez vonatkozik az önkormányzati lakások minőségének, műszaki állapotának nyilvántartására, a különböző bérlők által felhalmozott hátralékok vezetésére, de a különböző támogatási formák felhasználására. Ráadásul mindez akkor a leghatékonyabb, ha a különböző intézkedésekről, támogatásokról vezetett nyilvántartások átjárhatóak, nyitottak és az önkormányzat munkatársai által kereshetőek, akár több évre visszamenőleg is. Mindez rendszeres adatgyűjtést, elemzést követek.*

Egyetértünk azzal, hogy ez a komplex feladat egyre nagyobb jelentőségű lesz. A lakásvagyon felmérése ugyanis kiinduló pontját képezi az önkormányzati lakásgazdálkodás új alapokra helyezéséhez, a lakberek megállapításához, az egyes ingatlanokra vonatkozó szerződések megkötéséhez és nem utolsósorban a jelenleg folyamatban lévő hátralékos ügyek rendezéséhez. Ezt a feladatot álláspontunk szerint a kellő szakmai háttérrel rendelkező BTG Kft. kell, hogy ellássa a Vagyon Iroda közreműködésével. Az állapotfelmérés eredményeképpen létrejött lakásvagyon-adatbázist mind az önkormányzat illetékes szervezeti egységei, mind pedig a BTG Kft. felhasználhatja, aktualizálhatja majd.

#### **További lakáspolitikai koncepciót érintő elemek**

A lakáspolitikát érintően leszögezhetjük, hogy a korábban megfogalmazott célkitűzések változatlanul aktuálisak. A jelen tanulmány készítése során megismert információk és gyakorlati tapasztalatok alapján azonban egy dologban lényeges változást tartunk elengedhetetlennek. Azt, hogy az önkormányzat változtasson a szabályokat, szerződési feltételeket és az emberi együttélés szabályait figyelmen kívül hagyó bérelőivel kapcsolatos magatartásán. Hiszünk abban, hogy a koncepcióváltással együtt járó következetesebb fellépés kedvező hatással lesz a bérleti rendszer minden elemére és résztvevőjére.

Azon személyek számára, akik meglévő lakhelyükön közvetlen veszélyeztetettségnek, bántalmazásnak vannak kitéve, megfontolásra érdemes rendelkezésnek tartjuk a családok átmeneti otthonához hasonló jogintézmény bevezetésével azt, hogy a polgármester a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül, pályázaton kívül, a szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről döntsön.

A jelenlegi lakáspolitikai koncepciótól eltérően javasoljuk, hogy az új szabályozás szerint – melyre vonatkozó szövegtervezet jelen szakértői anyag 5. fejezetét képezi – az önkormányzat csak abban az esetben járuljon hozzá a lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséhez, ha a bérelő cserelakás felajánlására illetőleg pénzübeli térítésre vonatkozó igényéről lemondott. Indokolatlannak tartjuk ugyanis a jelenlegi, egyoldalúan kedvező rendelkezés fenntartását.

#### **2. JAVASLATTÉTEL AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK LAKBÉR HÁTRALÉKÁNAK RÖVID ÉS HOSSZÚ TÁVÚ KEZELÉSÉRE A LAKBÉR ÉS REZSI KÖLTSÉG HÁTRALÉKOK BESZEDÉSÉRE**

Szakvéleményünk e pontjának elkészítése során nagyban támaszkodtunk a Képviselő-testület 2010. március 25-i ülésére készített „Stratégiai javaslat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló rendelettervezethez” című előterjesztésben foglaltakra.

A lakbér és rezsi költség hátralékokkal kapcsolatos probléma megoldásához szükséges mindenekelőtt annak feltérképezése, hogy mely okok vezettek annak kialakulásához. A lakásbérlet szabályait a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Lakástv.)

tartalmazza, de az ott nem szabályozott kérdésekben az 1959. évi IV. tv. a Polgári Törvénykönyv bérletre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

### Lakbérhátralék kialakulása

Az önkormányzati tulajdonban álló bérlemények lakbérhátraléka nagy részben a bérlők **személyében** fennálló okokra vezethető vissza. A bérlők nem *tudják*, vagy nem *akarják* fizetni a szerződés szerint fizetendő lakbérüket.

Sok, hátralékkal terhelt ingatlan bérelője azért nem tudja teljesíteni fizetési kötelezettségét, mert anyagi lehetőségei erősen korlátozottak, olyan alacsony havi jövedelemmel rendelkezik, amelyből saját- és családtagjai életfenntartásához szükséges kiadásokon túl nem tudja fedezni a lakhatással járó költségeket. Fokozottabban fennáll a hátralék kialakulásának veszélye akkor, mikor a bérlemény fizikai, technológiai tulajdonságaiból fakadóan annak rendeltetésszerű használata költséges, azaz csak magas rezsiköltségekkel üzemeltethető (pl. távfűtésű lakások).

A nem fizető bérlők jelentős (és egyre nagyobb arányú) része van olyan szociális helyzetben, mely lehetővé tenné a lakbér összegének kifizetését, de egyéb körülmények miatt abban nincsenek motiválva és/vagy nincsenek szankcionálva. Ezek az egyéb körülmények döntően két nagyobb **jogérvényesítési** probléma köré csoportosulnak: egyrészt az önkormányzat, illetve annak feljogosított képviselője nem lép fel kellő eréllyel tulajdonosi jogainak érvényesítése érdekében, másrészt a bérlőkkel kötött bérleti szerződések nem, vagy csak közvetett módon rendezik a nemfizetéssel járó szankciókat. Itt szeretnénk megjegyezni azonban, hogy a hatályos magyar szabályozás szerint is van mód a szankciók érvényesítésére, de a bérleti szerződési háttér megváltoztatásával álláspontunk szerint jelentősen javítható lenne annak határfoka.

### Rezsi költség hátralék kialakulása

Ezek is döntő részben a lakbérhátralékok kapcsán ismertetett okok miatt alakulnak, ki azonban álláspontunk szerint a **jogérvényesítéssel** kapcsolatos problémák még további területeket is érintenek. Ezen területek a közüzemi szolgáltatásoké (gáz-, víz-, villany-, távfűtés) és a lakással kapcsolatosan elvégzendő bérleti-bérbeadási feladatoké, melyeket a jelenleg hatályos (és gyakran több évvel ezelőtt megkötött és azóta változatlan jogi tartalommal hatályban lévő) szerződési háttér nem, vagy nem pontosan szabályoz.

A szerződések jó része (a hozzánk eljuttatott mintaszerződések közül a 2008. előtt megkötöttek mindegyike) nem rendelkezik arról, hogy a bérelő kötelezettsége lenne a bérlemény közüzemi **mérőóráinak nevére történő íratása**. Ha ez nem történik meg, közüzemi tartozás esetén nem a bérlelőt, hanem a közüzemi szolgáltatóval jogviszonyban álló önkormányzatot terheli a hátralék összege és annak végrehajtása is őt terheli minden költségével és adminisztrációjával.

A bérlemények karbantartása és felújítása az önkormányzat szerződéseiben nem megfelelően szabályozott, találtunk a hatályos jogi szabályozással ellentétes kikötéseket is, valamint ha szerepeltek is szabályok, azok nem kellő mértékben kidolgozottak, alkalmat adnak a jogbizonytalanságra, nem voltak egyértelműek. Ilyen helyzetek könnyen előidézhetik a lakások állapotának leromlását, mely végső soron az önkormányzatra ró további anyagi

terheket. Ilyen szerződési kikötés például az, mikor egy 2008-as bérleti szerződés kimondja, hogy „Bérlő viseli az ingatlan fenntartásával járó kisebb kiadásokat.” Kérdéses itt, hogy mit tekintünk kisebb kiadásnak, mi számít kisebb összegnek egy szociálisan rászorult lakó esetében.

A Lakástv. részletesen meghatározza, a bérbeadó és bérlő fenntartással járó kötelezettségeit, melyek szerződési átvétele indokolt lehet:

*A bérbeadó köteles gondoskodni*

- a) az épület karbantartásáról;*
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;*
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*

*A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.*

*A fenti munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.*

*Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.*

*Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni.*

### **Megoldási javaslatok**

A bérlők szociális helyzetéből fakadó problémák kezelése nem vagyongazdálkodási, üzemeltetési feladat, hanem elsősorban az önkormányzat szociális feladatait ellátó szervezeti egységek (Szociális Bizottság, Családsegítő Szolgálat) feladata. El kell végezni ezzel kapcsolatban az önkormányzati szervezeti egységeinek hatásköri elválasztását, mert jelenleg bizonyos kérdésekben átfedések vannak a Szociális Iroda, a Vagyongazdálkodási Iroda és a BTG Kft. között. Erre a kérdéskörre bővebben a lakásgazdálkodással foglalkozó fejezetben térünk ki.

Ezek a bérlők alacsony jövedelmi helyzetük miatt nem tudnak fizetni bérleti díjat, a szociális bérlakásokban pedig egyébként is általában alacsony jövedelmű, nehéz helyzetű emberek élnek. Sokszor még a kis összegű bérleti díjat sem tudják kifizetni, ezért ha akár csak egy hónapi bérrel elmaradnak, belekerülnek az adóssághalálba. Szükségesnek látszik megteremteni a lakbér és rezsi hátralék ledolgozásának lehetőségét. Ezt tehát arra a bérlői körre terjedne ki, aki alacsony jövedelmi helyzete miatt nem tud, de akar fizetni. A városnak tehát **közmunka-jellegű programot** kell indítania, melyben résztvevők számára – az elvégzett munka (szolgáltatás) arányában – az önkormányzat elengedi a lakbér és rezsi hátralék összegét. A Polgári Törvénykönyv kommentárja ugyanis kifejti, hogy lehetőség van a bérleti díjnak nem pénzben, hanem valamely ellenszolgáltatásban való megállapításában is. Az önkormányzat bérlakásokról szóló rendeletében meg kell határozni, hogy pontosan kik

vehetnek részt a programban (alacsony jövedelem, meghatározott mértékű tartozás, stb.) és mely feltételek esetén lesz lehetséges a tartozás elengedése. A programban részt vevő hátralékosok elsősorban olyan, szakismereteket nem igénylő munkákat tudnának végezni (pl. szemétszedés) amelyekkel tovább szépülne, fejlődne a város.

Egyetértünk az előterjesztésben foglaltakkal, a szociális alapú bérlakások esetében a lakásbérleti jogviszony kötelező részévé kell tenni a **családsegítést**.

Az önkormányzati bérlemények piaci árakhoz képest nyomott bérleti árszintje lehetőséget teremthet a bérlők számára saját tulajdonú vagy bérleményű ingatlan megszerzéséhez. Az esély azonban akkor válik valódi eséllyé, ha a bérlőknek a határozott idejű szerződés után van hová költözniük. A szociális alapon bérbe adott lakások esetében a bérlőnek nem csak a lakhatásában, hanem a háztartásvezetésben is segítséget kell kapnia, annak érdekében, hogy az önkormányzati bérleti szerződés lejárta után alkalmassá váljon arra, hogy önállóan is fenn tudjon tartani bérleti szerződést, illetve saját tulajdonú lakás vásárlására váljon alkalmassá. Ennek érdekében a Családsegítő Szolgálattal havi rendszerességgel javasolható a kapcsolattartás. A Családsegítő Szolgálat munkatársai a vagyonkezelő szervezettel együttműködve segíthetik a bérlőt a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. E mellett a bérlő érdekében ellenőrzik a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét.

Ezt a cél szolgálhatja azon előírás bevezetése is, amely szerint a szociális bérlők esetében a bérleti szerződés lejártát követően ismételt szerződés megkötésére, akkor kerülhet sor, ha vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig bármely államilag garantált lakossági lakástakarék pénztárral havonta rendszeresen legalább 10.000,- Ft elhelyezésére vonatkozó lakáscélú előtakarékosági szerződést köt. Ezen rendelkezés alkalmazása alól a Szociális és Egészségügyi Bizottság kivételesen felmentést adhasson.

Az előterjesztésben javasoltakon túlmenően, szükségesnek tartjuk azonban a bérlő részére a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés kötelező jellegű előírását. Amennyiben e kötelezettséget jelentős súlyú kötelezettségnek nevesítjük a bérleti szerződésben, úgy az önkormányzat számára lehetőségként nyílik meg a nem együttműködés miatt történő bérleti szerződés felmondása.

A lakások lakbér hátralékának kezelése – mint láthattuk – összefüggésben van a lakásgazdálkodással és a szociális ellátással egyaránt. Éppen ezért az utóbbiakról más fejezetekben térünk ki. Különbséget tenni a piaci vagy költségalapú illetve a szociális bérlakások között a nem fizetés tekintetében nem szabad. A szociális bérlakásokban élők esetében sem lehet figyelmen kívül hagyni a nem fizetés tényét.

**A lakbér és rezsi hátralék kezelésénél a legfontosabb, hogy az önkormányzatnak következetesen kell fellépnie.** A jogszabályok által lehetővé tett jogi eljárásokat, intézkedéseket meg kell indítania. A fizetési felszólítások állandóan ismétlődő kiküldése komolytalanná teszi az önkormányzatot a lakók szemében. A fizetési felszólításnak súlya kell, hogy legyen. A lakóknak tudniuk kell, hogy, a fizetési felszólítás az utolsó állomás a bérleti szerződés felmondása előtt.

Nem értünk egyet az önkormányzat 153/2010.(IV.28.) ÖKT sz. határozatával (Stratégiai javaslat az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről szóló rendelet tervezetéhez), amelynek 5/i. pontja a jogerős ítélet után, együttműködési hajlandóság esetében a végrehajtástól való eltekintés lehetőségét teremti meg. Az önkormányzatnak, a közérdeket kell képviselnie, és azok számára kell lakhatási lehetőséget biztosítani, akik megbecsülik a

felkínált lehetőséget. Nem szabad megengedni, hogy olyan bérlők vegyék el mások lakhatási lehetőségeit, akik nem működnek együtt az önkormányzattal, nem fizetik a bérleti díjat. Az önkormányzatnak törekednie kell az „optimális” bérlői állomány kialakítására, hiszen sokan várnak önkormányzati bérlakásra, ezért az önkormányzatnak megvan a lehetősége, hogy fizetni akaró bérlőkkel töltsen fel a lakásállományt.

A bérlet jogviszony felmondásának főbb szabályait a Lakástv. szabályozza. Az okok közül kiemelünk két esetet:

A törvény értelmében a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha

- a) *a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;*
- b) *a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;*

Az Lakástv. előírja a szabályszerű eljárást, amelyet szükséges betartani, ellenkező esetben érvénytelen és szabálytalan lesz a felmondás. Ennek értelmében, ha *a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt — a következményekre figyelmeztetéssel — a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.* Ezt követi a fizetési meghagyás kibocsátása, amely ma már elektronikusan történik. Ha a bérlő ellentmondással él a fizetési meghagyással szemben az eljárás polgári perré alakul át és a per jogerős befejezése után van lehetőség a végrehajtási eljárásra. Látható, hogy amennyiben ellentmondással él a bérlő csak költségesen és hosszadalmasan lehet érvényesíteni a követelést. Éppen ezért lehetőleg meg kell előzni ezeket az eseteket. A jogérvényesítésből fakadó problémák kezelésére több, akár egymással párhuzamosan alkalmazható megoldás is kínálkozik; azonban mindegyik közös eleme a bérleti szerződések újrafogalmazása, módosítása, új, bővült feltételekkel történő megkötése.

A bérleti szerződésekben szükségesnek tartjuk annak kimondását, hogy a bérlő, bérleti jogviszonyának kezdetével írassa át a közüzemi mérőórákat saját nevére, mert így esetleges nemfizetése esetén a közműszolgáltató nem a tulajdonos önkormányzattal, hanem a használóval szemben lép fel és indít fizetési meghagyást vagy bírósági eljárást. A bérleti jogviszony megszűnése esetén ezek után a közüzemi „nullás” tartozásokról szóló igazolást csak abban az esetben adja ki, illetőleg az órák bérlő nevére szóló „leírása” csak abban az esetben lesz lehetséges a bérlő számára, ha nincs tartozása a közműcég felé. Ezzel a módszerrel tehát megteremthető a bérlő érdekeltté tétele. Itt szeretnénk utalni arra, hogy nem csak a bérleti díj nemfizetése esetén van lehetőség a bérleti szerződés rendkívüli felmondására. A Lakástv. kommentár szerint ugyanis a bérlő a lakás használatáért, továbbá a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatásért fizet lakbért, ezért a bér nem fizetésre alapított felmondás akkor is alapos lehet, ha a bérlő a külön szolgáltatás díját nem fizeti meg. Az önkormányzatnak célszerűen kapcsolatban kell lennie a közüzemi szolgáltatókkal, hogy idejében értesüljön a bérlők fizetési moráljáról. Ez a jelenlegi szerződési háttérrel nem kivitelezhető, azonban megvalósíthatónak tartjuk abban az esetben, ha a bérlő — a bérleti szerződésben, vagy külön nyilatkozatban — felhatalmazza a közüzemi szolgáltatót, hogy az a bérleménnyel kapcsolatos esetleges közüzemi díjhátralékról az ingatlan tulajdonosát tájékoztassa.

Célszerűnek látszik a határozott időre szóló szerződések általánossá tétele. Az új bérlők esetében már ilyen szerződés kell kötni, azok esetében pedig, akik nem fizetik a bérleti díjat, több lehetőség adódik. Egyrészt megnyílik a lehetőség a szerződés „felülvizsgálatára” oly módon, hogy a szerződés felmondásra kerül, majd határozott időtartamú szerződés megkötésére kerül sor. A második lehetőség, hogy nem kíván továbbibban az önkormányzat a rendszeresen nem fizető bérlővel együttműködni és a szerződés felmondása után nem köt újbóli szerződést.

A határozott időre szóló lakásbérleti szerződésnek lélektani hatásai vannak. A határozatlan időre kötött szerződések esetében a lakók ugyanis „biztonságban érzik magukat”. Ennek az a következménye, hogy csökkenhet a fizetési hajlandóság is. A határozott időre szóló szerződések esetében a bérlőkre hatással lehet a „megfelelési kényszer”, amelynek következtében igyekeznek pontosan fizetni és más kötelezettségeiket is jobban betartani, mint egy „próbaidős munkavállaló egy új munkahelyen”. Természetesen nem azt állítjuk, hogy minden bérlő esetében a határozott időtartamú szerződés jobb fizetési hajlandóságot eredményez, de azt mindenképpen állítjuk, hogy a fizetni tudó, de nem akaró bérlő esetében a határozatlan időtartamú szerződésnél mindenképpen jobb megoldás a határozott időtartam. Ez az időtartam álláspontunk szerint 1 év legyen. A néhány hónapos időtartam esetleg éppen az ellenkező hatást válthatja ki a bérlőkből, vagyis arra a néhány hónapra nem fognak, vagy kevesebb bérleti díjat fognak fizetni. A több éves időtartam viszont már túl hosszúnak tűnik és nem alkalmas a kívánt cél elérésére.

Szeretnénk azt is megjegyezni, hogy a Ptk.431. § (2) bekezdése kimondja, hogy *Határozatlan időtartamúvá alakul át a határozott időre kötött bérlet, ha a bérleti idő lejártá után a bérlő a dolgot tovább használja, és ez ellen a bérbeadó tizenöt napon belül nem tiltakozik.* Vagyis a határozott ideig szóló szerződések időtartamának lejártakor az önkormányzatnak gyorsan és határozottan fel kell lépnie, az időtartam lejártakor.

Szükségesnek látszik az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szerződési háttér átdolgozása oly módon is, hogy a felek (bérbeadó-bérlő) költségviselésének kérdése egyértelmű legyen, tartalmazza a szükséges fogalommagyarázatokat (pl. karbantartás, felújítás, üzemeltetés), valamint megfeleljen a hatályos Lakástv. rendelkezéseinek és az azzal összhangban lévő önkormányzati lakásrendeletnek. Ez nem csak azt eredményezi, hogy pontosabbá válik a szerződések betartása, betartatása, hanem egy későbbi esetleges jogi eljárásban is az önkormányzat lényegesen erősebb pozíciókkal rendelkezik érdekeinek (a közérdeknek) érvényesítésére.

A nemfizető bérlőkkel kapcsolatban a Polgári Törvénykönyv tartalmaz egy olyan rendelkezést, melyet ez idáig az önkormányzat nem alkalmazott, de jogszerű használatával jelentős mértékben javítható lehet a fizetési morál. Ez az eszköz a **zálogjog**. Ptk. 429. § (1) bekezdése szerint *az ingatlan vagy lakás bérbeadóját a hátralékos lakbér és járuléka erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti.*

*A bérbeadó mindaddig, amíg e zálogjog fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását, illetve követelheti a dolognak a bérlő költségén való visszaszállítását. A dolog visszaszállításával a zálogjog feléled.*

A törvényes zálogjog – kizárólag ingatlanbérlet vagy lakásbérlet esetén, és csak a hátralékos bér és járulékaik erejéig – illeti meg a bérbeadót a bérlőnek a bérlemény területén lévő vagyontárgyain. A zálogjog a bérbeadót a követelés erejéig és csak a bérlő tulajdonát képező

vagyontárgyakon illeti meg. A törvény ezzel zálogjog-visszatartási és kielégítési jogot biztosít a bérbeadónak és a Ptk. 429.§ (1) bekezdése nem értelmezhető akként, hogy a zálogjog nem valamennyi, a bérlemény területén lévő vagyontárgyra, hanem csak azok meghatározott körére terjed ki. Vagyis a zálogjog a bérlőnek a bérleményben elhelyezett valamennyi vagyontárgyát terheli függetlenül azok értékétől. Egy kapcsolódó jogerős Fővárosi Bíróság ítélet szerint a bérbeadónak nem kötelessége a zálogba vett tárgyak értékét vizsgálni, így tulajdonképpen lehetséges a hátralékos bér és járulékait meghaladó értékek lefoglalása, a zálogjog érvényesítését csak az korlátozza, hogy a kielégítéshez szükséges mértéket meghaladóan már köteles tartózkodni a további vagyontárgyak értékesítésétől.

E szabály gyakorlati alkalmazása nem minden esetben oldható meg konfliktusmentesen, de azokban az esetekben, mikor a tulajdonos önkormányzatnak bejárása van az adott ingatlanba, vagy az külsődlegesen lezárható, vagy bérelő vagyontárgya hozzáférhető, sikerrel alkalmazható.

A következő eszköz a lakbérhátralékok behajtásában, vagy a lakások kiürítésében nyújt rendkívüli segítséget, a bérleti jogviszony megszűnését követően. Amennyiben a bérleti szerződésben a felek kikötik, hogy bérelő kötelezettséget vállal a jogviszony lejártát vagy megszűnését követően a lakás kiürítésére és elhagyására és ezt a nyilatkozatot (akár az egész szerződéssel együttesen, akár csak külön megfogalmazott dokumentumban) vagy lakbérhátralék fizetési kötelezettségét elismerő **nyilatkozatot közjegyzői okiratba foglalják**, úgy bérelő ezen kötelezettségvállalása – amennyiben a végrehajtási törvény egyéb feltételeinek is megfelel -, közvetlenül számon kérhető, azaz végrehajtható. Tehát, nem csupán valamely pénz (lakbérhátralék) megfizetésére vonatkozik a kötelezettség, hanem valamiért történő helyállásra is, azaz a lakás kiürítésére is. Sőt, nem csupán lakással összefüggésben van arra mód, hogy a bérelő előzetesen elkötelezze magát, hanem üzlethelységek esetében is. Ennek az eszköznek az alkalmazása ugyan jelentősen költségesebb a közjegyzői okiratba foglalás miatt, de esetenként célszerű lehet az alkalmazása elsősorban nagyobb értékű kereskedelmi- vagy ipari ingatlanok esetében, vagy a bérlők személyéből fakadó okok miatt.

A kiürítési kötelezettség bérelői vállalása a bérbeadó számára azt eredményezi, hogy a nem szerződésszerű magatartást tanúsító bérlőt nem csupán kizárhatja az ingatlanból, hanem annak ingóságait a felelős őrzés szabályainak betartása mellett – ha a bérelő nem teszi meg – akár el is szállíthatja.

### **3. A LAKBÉR MÉRTÉKÉNEK MEGHATÁROZÁSA**

#### **A lakbérek megállapításának jelenlegi rendszere**

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a Lakástv. három szempont szerint állapítja meg:

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



A Lakástv. értelmében a **szociális helyzet alapján bérbe adott lakás** lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése alapján kell meghatározni. A törvény a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások vonatkozásában előírja azt is, hogy, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése a bérletet terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

A Lakástv. szerint lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvízellátó berendezés (gáz-vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);
- g) a redőny, vászonroló, napvédőfüggöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban lévő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsoló és csatlakozó aljak

Itt jegyeznénk meg, hogy a lakásban berendezési tárgyainak, beépített bútorainak felsorolása a bérleti szerződés mellékleteként szükséges, annak érdekében, hogy a bérlet tisztában legyen kötelezettségeivel, tudatosuljon benne, hogy a bérleti díj megállapítása ennek függvényében alakult.

Az Önkormányzat jelenleg hatályos rendelete szerint szociális alapon annak a személynek adható bérbe lakás, aki,

- a) legalább 5 éve Budaörs város közigazgatási területén lakóhelyként életvitelszerűen lakik,
- b) a pályázó és a vele együttköltöző családtagok egy főre jutó havi átlagjövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét,
- c) nem rendelkezik forgalomképes ingatlanvagyonnal,
- d) nem rendelkezik 1.000.000 Ft értéket meghaladó ingóvagyon tárggyal

Szükséges lehet a feltételek módosítása a későbbiekben kifejtett szempontok szerint.

A **költségelven bérbe adott lakás** lakbérének mértékének megállapításánál az alapvető követelmény az, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, de ezen bérleti mód még nem tartalmaz a bérbeadó számára profitot.

A **piaci alapon bérbe adott lakás** lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A lakbér mértékét ez utóbbi esetben a lakásgazdálkodási racionalitás alapján úgy érdemes megállapítani, hogy a budaörsi lakások piaci alapú lakbérénel egy nagyon kevéssel alacsonyabb legyen, annak érdekében, hogy a piaci bérletők az önkormányzati lakásokat keressék.

## Jogcím nélkül használókról

E téma taglalása során szükséges szólni a lakást jogcím nélkül használókról is. A hatályos önkormányzati rendelet szerint „A lakást jogcím nélkül használó személy által fizetendő lakáshasználati díj, a lakáshasználat megállapításának időpontjától számított 6 hónapon belül megegyezik a lakbér mértékével. A lakáshasználati jog megállapításától számított 6 hónapon túl a bérbeadó havonta 30 %-kal emelheti a használati díj mértékét, melynek legmagasabb összege nem haladhatja meg a lakás mindenkorai bérének tízszeresét.”

Határozott álláspontunk szerint ez egy kevésbé szerencsés szabály a rendeletben, gazdasági és morális szempontból egyaránt. A Lakástv. szabályaihoz képest az Önkormányzat rendelete háromszor hosszabb határidőt enged a bérlőnek (6 hónap) arra, hogy ugyanazt az összeget fizesse, mintha nem jogcím nélkül tartózkodna a lakásban. A Lakástv. kimondja, hogy a „jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető.” A törvény tehát szigorúbb szabályozást is lehetővé tesz az önkormányzatok számára, Budaörs mégsem él ezzel. A 6 hónapos határidő nem szankcionáló jellegű, ezért **nem tartja vissza a jogellenes magatartástól a polgárokat.** Élni kell a törvényben rögzített lehetőséggel és az új rendeletben szabályozni kell, hogy 2 hónap elteltével automatikusan béremelésre kerüljön sor. Ez, ha nem is erőteljes, de mégis valamiféle védelmet jelent a lakásban jogcím nélkül tartózkodókkal szemben.

A bérleti díj megállapításához szorosan kapcsolódik az **óvadék (köznyelvben kaució) kérdése.** A Lakástv. kimondja, hogy az „*önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.*”

A Ptk. óvadékra vonatkozó legfontosabb szabályai a következők:

„Valamely követelés biztosítására pénzen, bankszámla-követelésen, értékpapíron és egyéb, külön törvényben meghatározott pénzügyi eszközön az erre irányuló szerződéssel és az óvadék tárgyának átadásával óvadék alapítható. Kielégítési joga megnyíltakor a jogosult az óvadékkal biztosított követelését az óvadék tárgyából közvetlenül kielégítheti, ha az óvadék tárgya pénz, bankszámla-követelés, nyilvánosan jegyzett piaci árral vagy egyébként az adott időpontban a felektől függetlenül meghatározható árral rendelkező értékpapír vagy egyéb pénzügyi eszköz.”

Az óvadék tehát arra szolgál ebben az esetben, hogy az Önkormányzatnak kárt okozó személlyel szemben fellépjen a Bérbeadó. A kár lehet a lakásban okozott értékcsökkenés, de jelen esetben ide sorolhatjuk a bérleti (közüzemi) tartozásokat is. A bérleti szerződés megkötésekor a bérlőnek óvadékot kell átadnia a bérbeadó számára. Ez a piaci viszonyok esetében 2-3 havi bérleti díjnak megfelelő összeg. Ennél kevesebbet nem tartunk célravezetőnek, ennél többet pedig azért nem, mert kevesen tudnak ennél nagyobb összeget könnyedén letenni. Az óvadék esetében ügyelni kell arra, hogy elérje rendeltetését. Az óvadék nem arra szolgál, hogy az utolsó 2-3 havi lakbért ne fizesse meg a bérlő, hanem arra, hogy az eredeti állapotnak megfelelően, tisztán, hiánytalan ingóságokkal kerüljön átadásra a bérlemény. Nem él az óvadék lehetőségével az Önkormányzat, pedig ezzel sok kellemetlenséget lehetne elkerülni. Díjtartozások és más, a bérleményben okozott károk mértékét lehetne csökkenteni, hiszen a bérbeadó az óvadékból közvetlen kielégítést nyerhet. Az óvadék intézménye nem alkalmazható a szociális bérlőkkel szemben, amely jogalkotói szándék érthető, hiszen esetükben ez irreális elvárás lenne.

## A külön szolgáltatási díj

A Lakástv. szerint a külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

- a) a vízellátás és csatornahasználat (szennyvízszállítás) biztosítása;
- b) a felvonó használatának biztosítása;
- c) a kapunyitás;
- d) a központi fűtés és melegvíz-ellátás;
- e) a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető;
- f) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása.

Felmerülhet kérdésként, hogy abban az esetben, ha a bérleti szerződés nem rendezi a külön szolgáltatás díját, köteles-e ezt megfizetni a bérlő? A törvény értelmében a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben — vagy más megállapodásukban — meghatározott külön szolgáltatás díját. Tapasztaltunk némi bizonytalanságot ennek a jogszabályi kitételnek gyakorlati alkalmazásával kapcsolatban. Szakmai véleményünk szerint azonban a törvény alapján nem csak szerződésben, hanem „más megállapodásban” is lehet rögzíteni a külön szolgáltatások díját, és ezt a megállapodást már nem szükséges írásos formában megtenni. A polgári jogi gyakorlat szerint a szerződő felek megállapodása érvényesen létrejöhet szóban, vagy ráutaló magatartással is. Azzal, hogy a bérlő tudomásul veszi és megfizeti a külön szolgáltatások díját, azzal létrejön egy érvényes magánjogi kötelelem a díj jogosultja és a díjat megfizető fél között. Ennek alapján tehát követelhető a már (legalább) egyszer megfizetett külön szolgáltatás díja.

A külön szolgáltatás díját azonban az önkormányzati rendeletnek tartalmaznia kell, mert a Lakástv. 35. § (2) bekezdése kimondja, hogy a *külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg*

## Lakbér megállapításra vonatkozó javaslat

Budaörs Város Önkormányzata jelenleg tehát háromféle bérleti jogviszony alapján nyújt bérlakás szolgáltatást a területén élők számára. Szociális alapon nyújt lakhatási lehetőséget az arra rászorulóknak, bizonyos munkavállalói részére kvázi szolgálati bérlakás jelleggel és piaci alapon, profitorientált jelleggel, kisebb mértékben.

Álláspontunk szerint mindhárom bérlet jogviszony esetében azonos módon kell kiszámítani az adott jogviszonyhoz kötődő lakbér mértékének összegét, a jogviszonyok közötti a differenciálást pedig személyhez és az ingatlanhoz kötött korrekciós tényezőkkel kell megoldani.

Ez a megoldás lényegesen egyszerűsíti és ami még talán fontosabb, átláthatóbbá teszi a lakberek megállapításának rendszerét, mely fontos követelmény kell legyen minden közpénzből gazdálkodó szervezet számára. A korrekciós tényezők segítségével lehetőség nyílik a bérleti jogviszonyok „személyre szabására” mind a bérlők személyi körülményei, mind pedig az ingatlan fizikai körülményei tekintetében.

Mint ahogy azt korábban is kifejtettük a lakásgazdálkodásról szóló fejezetben, a felelős gazdálkodás jegyében már a szociális bérlakások esetében is a „nullszaldós” üzemeltetést

**tarjuk követendő mintának** azzal, hogy azon személyek és családok számára, akiknek még e szint fenntartása is nehézségbe ütközik a lakbér támogatási rendszer nyújtson segítséget.

A „nullszaldós” üzemeltetés megvalósítása során törekedni kell arra, hogy az ingatlan bérleti díja fedezze az ingatlannal kapcsolatos kiadásokat. „Nullszaldó” tekintetében olyan költségeket javasolunk beszámítani, melyek az ingatlan rendeltetésszerű, tehermentes állapotának fenntartásához szükségesek. Így e körbe álláspontunk szerint be kell számítani az ingatlan közüzemi szolgáltatói által kiszámlázott alapdíjakat, a téli hónapokban annak a minimális fűtésnek a költségét, mely az állagmegóváshoz kell és az ingatlan közös költségét, de nem tartozik e körbe a kábeltelevízió-, telefon előfizetés, áram-, és vízfogyasztás stb. Amennyiben az adott ingatlan jelenlegi formájában hasznosításra alkalmatlan állapotban van, úgy a felújítás költségét is (havi költség szintre átszámolva) a „nullszaldó” összegébe kell számítani.

A jelenlegi lakbérrendszer egyik súlyos pontja az, hogy nem, vagy nem kellő mértékben rendezi az **infláció** kérdését.

Különösen hosszabb időszakra, vagy határozatlan időtartamra kötött szerződések esetében fordulhat az elő, hogy a lakbér összege elértéktelenedik az infláció hatására. Ezt a helyzetet álláspontunk szerint egyrészt orvosolja a korábban kifejtett határozott (1 évre) kötött bérleti szerződések rendszere, másrészt a „nullszaldó” összegének megállapításában (amelyben benne szerepelnek a közüzemi alapdíjak is) érvényesíthető az infláció mértéke. A „nullszaldó” összeg pedig minden közüzemi áremelkedéskor automatikusan követi azt, az önkormányzatnak nem kell emiatt rendeletet módosítania, vagy határozatot hoznia. Természetesen dönthet úgy az önkormányzat, hogy az áremelések hatását nem érvényesíti a „nullszaldó” összegében.

Mivel nincs két ugyanolyan ingatlan még adott épületen belül sem, ezért értelemszerűen az lenne a legkézenfekvőbb megoldás, ha minden egyes lakás esetében külön-külön kerülne megállapításra a „nullszaldós” üzemeltetéséhez szükséges összeg és ezen összeget (hivatkozási alapként) venné alapul a rendelet a bérleti díj pontos összegének megállapításában. Ez a módszer rendkívül alapos állapotfelmérést feltételez, hiszen csak azt követően lehet a lakás bérleti díját kiszámítani. Az állapotfelmérést azonban a bérleti szerződések rendszerének új alapokra helyezésével (határozott idejű szerződések megkötésével) és a lakásállomány jelenlegi helyzetének felmérése céljából a BTG Kft. közreműködésével egyébként is szükségesnek látszik elvégezni.

Annak érdekében, hogy a kialakítandó szabályozás ne legyen túlságosan széttagolt és a fizetendő bérleti díjak között ne legyenek számottevő különbségek, az önkormányzat döntése szerint az állapotfelmérést végző BTG Kft. nagyobb kategóriákba is sorolhatja a hasonló állapotban lévő ingatlanokat azonos „nullszaldó” szintet megállapítva számukra.

A fenti logika szerint tehát a lakberek mértékének kiszámítása az alábbi képlet szerint történhet:

$$L = N * (1+P) * (1+Ki) * (1+Ksz)$$

Ahol az

L – a lakbér mértéke,

N – a bérlemény „nullszaldós” költsége,

P – a bérleti díjban érvényesíteni kívánt profit %,

Ki – az ingatlan fizikai jellemzői alapján képezett korrekciós tényező %-ban kifejezve (az értéknövelő tényezők növelik, az értékcsökkentő tényezők csökkentik a zárójelben lévő szám összegét)

Ksz – az ingatlan bérlőjének személyi feltételei alapján képezett korrekciós tényező %-ban kifejezve (az igénylő személy minden releváns személyi körülményének értékelését követően a Szociális és Egészségügyi Bizottság állapítja meg a zárójelben szereplő értéket).

### Korrekciós tényezők

Mint már említettük a lakbér mértékének pontosabb megállapításához korrekciós tényezőket javasolunk alkalmazni. Ezek segítségével lehetségessé válik a bérleti jogviszonynak mind a bérlemény, mind pedig a bérlő személyére való pontosabb kialakítása.

A korrekciós tényezőket két nagyobb csoportba soroljuk:

- a) a bérlő (igénylő) személyéhez kötődő és
- b) a bérlemény fizikai tulajdonságaihoz kötődőek.

A bérlők és a bérlemények kiválasztásának jelenlegi rendje kevésbé formalizált az értékelésbe vont elemek súlya nem, vagy nem minden esetben előzetesen rögzített. Ez egyrészt könnyen eredményezheti a döntési folyamatba bevont személyek, intézmények közötti véleménykülönbségek kialakulását, másrészt kevésbé lehet objektív szempontokkal alátámasztani a döntést annak esetleges későbbi megkérdőjelezése esetén.

Álláspontunk szerint mind a személyi, mind pedig az ingatlan fizikai tulajdonságait illető korrekciós tényezőkhöz hozzá kell rendelni bizonyos százalékos értéket, melynek az előjele függ a tulajdonság pozitív (előnyös) vagy negatív (hátrányos) megítélésétől.

A fentiek bemutatására az alábbi példák szolgáljanak:

Piaci alapon bérbe adott lakás esetén, mikor az ingatlan „nullszaldós” költsége 25.000 Ft, az önkormányzat által érvényesíteni kívánt profit összege 30 %, „átlagos” azaz nem szociálisan rászoruló személynek (melynek korrekciós tényezője így 0%) kívánják bérbe adni, az egyébként jó állapotban lévő ingatlant (melynek korrekciós tényezője így +5%). A fenti képletbe behelyettesítve ezen értékeket, kiszámítható, hogy a kérdéses ingatlant havonta a rezsiköltségek nélkül nettó

$$L = 25000 * (1+0,3) * (1+0,05) * (1+0)$$

azaz 34.125 Ft összegért kiadva az önkormányzat már profitot könyvelhet el.

A következő példánkban egy szociális bérlakás kiadását mutatjuk be, melynek „nullszaldója” 25.000 Ft, az önkormányzat ezen bérleti forma esetében nem érvényesít profitot, az igénylő személy fogyatékos (melynek korrekciós tényezője így -10%), valamely nagyobb, de a rendeletben előírt összeghatárt el nem érő értékű ingó vagyontárggyal rendelkezik (melynek korrekciós tényezője így +5%), az ingatlan az átlagosnál kevésbé jó állapotú (melynek korrekciós tényezője így -5%).

A személyhez kötődő korrekciós tényezők értékének összeszámítását követően az alábbi képletet kaphatjuk:

$$L = 25000 * (1+0) * (1-0,05) * (1-0,05)$$

azaz kerekítve 22.565 Ft nettó összeg a havi lakbér mértéke.

A korrekciós tényezők kialakítása, azaz bizonyos tulajdonságok korrekciós tényezővé történő minősítése, a döntési folyamatba történő beemelése és azok súlyának megállapítása teljes egészében az **önkormányzat szabadsága**. Az önkormányzat – a vonatkozó Lakástv-ben foglalt kötelező szempontokon túl – széleskörű szabadságot kap abban, hogy mely tényezőket preferálja, súlyozza jobban, mely tényezők esnek átlagos megítélés alá és mely tényezők megléte esetén kerül hátrányosabb megítélés alá az adott személy és ingatlan.

Az ingatlan fizikai körülményeire vonatkozó tényezőket a Szociális és Egészségügyi Iroda véleményének figyelembevételével célszerű, hogy a **Városépítészeti Iroda Vagyon csoportja és a BTG Kft. közösen alakítsa ki**.

Ilyen korrekciós tényezők lehetnek pl.: lakás állapota, komfortfokozata, elhelyezkedése, emelet/földszint, udvara stb.

A bérlő/igénylő személyi körülményeire vonatkozó tényezőket a Városépítészeti Iroda Vagyon csoportjának és a BTG Kft. véleményének figyelembevételével célszerű, hogy a **Szociális és Egészségügyi Iroda alakítsa ki**.

Ilyen korrekciós tényezők lehetnek pl.: egyedülálló, fogyatékos, alacsony jövedelem, eltartottak száma stb.

Az ingatlan korrekciós tényezőinek súlyát az **életvitelszerű** tartózkodásra gyakorolt hatásuk alapján javasoljuk megállapítani, nyilván nagyobb hatása van a lakhatásra pl. a komfortfokozatnak, mint az, hogy a lakás a második emeleten található.

A személyt érintő korrekciós tényezők súlyát az **életminőségre** gyakorolt hatásuk alapján javasoljuk súlyozni, így tehát pusztán pl. az a körülmény hogy valakinek több gyermeke van, még nem feltétlenül jelenti azt, hogy életminőségét tekintve rosszabbul is él (egy főre eső jövedelmet tekintve). E logika alapján elsősorban olyan tulajdonságokat érdemes kiemelten kezelni, melyek az igénylő személyéhez kötöttek de attól függetlenül fennállnak (pl. fogyatékos, tartós betegség).

A személyhez fűződő korrekciós tényezők alkalmasak lehetnek arra, hogy bizonyos nevelőhatást váltsanak ki. Tényezőként célszerű alkalmazni azt, ha a bérlő rendszeresen, határidőre megfizeti a lakbért, rendezett környezetet tart fenn maga körül, esetleg elvégzi a kisebb javításokat stb.

A korrekciós tényezők fent vázolt rendszere szűkebb teret hagy az egyedi döntéseknek. Amennyiben azonban a fenti tényezők közé az önkormányzat olyat is kialakít, melynek tartalma előre nem kötött (ilyen „gumiszabály” például az, mikor tényezőnek minősítik az önkormányzat különös érdekét), úgy ezzel lehetségessé válik az egyedi igények kezelése is.

#### 4. HATÉKONY LAKÁSGAZDÁLKODÁS MEGTEREMTÉSE

##### A lakásgazdálkodás értelmezésének két aspektusa

Egy önkormányzat, mint lakástulajdonos szempontjából a hatékony lakásgazdálkodás megítélése kettős.

Egyrészt lehet értelmezni úgy, hogy a hatékony lakásgazdálkodás feladata az, hogy a tulajdonában lévő ingatlanok számának növelése, összetételének megoszlása, lakásainak fenntartása és működtetése a lehető legkevesebb ráfordítással a lehető legnagyobb hasznot, értéknövekedést jelentse. Ez a fajta megközelítés, az u.n. **vagyonkezelői megközelítés** elsősorban gazdasági jellegű körülményeket vesz figyelembe és vagyongazdálkodási tevékenysége során is ezen gazdasági jellegű körülmények alakítását is tűzi ki célul.

A második megközelítés szerint, - melyet e tekintetben **önkormányzati üzemeltetési modellnek** nevezhetünk -, a tulajdonosnak a gazdasági jellegű vagyonkezelésen túl további feladatai is vannak, melyek különleges, közhatalmat képviselő státuszából fakadnak. E modell szerint az önkormányzatnak nem az az elsődleges feladata, hogy gazdaságilag minél hatékonyabb helyzetet teremtsen, hanem az, hogy a lakásgazdálkodásával a közfeladatát, a rászoruló családok megsegítését lássa el minél hatékonyabban. Ebből a megközelítésből szemlélve a minél nagyobb jövedelmezőség elérése éppen a közcél ellátásának feladatával lehet ellentétes, hiszen szociálisan rászoruló családok esetében nem szerencsés dolog profitmaximalizálásról beszélni. Tekintettel ugyanakkor arra, hogy szintén közfeladat az önkormányzati tulajdon működtetése, ezért azt sem tartjuk megengedhetőnek, hogy az önkormányzat hagyja leromlani, értékét veszíteni a lakásállományát.

E kettős szerep és feladat problémája csúcsosodik ki legjellemzőbben akkor, mikor az önkormányzat e feladatát kiszervezi piaci szereplő, gazdasági társaság részére. E tekintetben nincs jelentősége annak, hogy e szereplő az önkormányzat akár 100%-os tulajdonában is áll, mivel e társaságnak feladata pusztán a technikai vagyonkezelői feladatok vitele, de a mögöttes szociálpolitika megvalósítását, szociálpolitikai döntések meghozatalát nem lehet és nem is szabad rajta számon kérni, mivel az továbbra is az önkormányzatnak, mint közhatalmat gyakorló személynek kizárólagos joga és feladata. Ez a helyzet azonban könnyen vezethet ahhoz, hogy a vagyonkezelői és a szociálpolitikai döntések egymás gátját képezhetik amennyiben nincs részletesen kidolgozott eljárásrend ennek kezelésére.

Ennek fényében álláspontunk szerint Budaörs Város Önkormányzatának lakásgazdálkodásának – szociális bérlakások esetében – a „nullszaldós” üzemeltetést érdemes célul kitűznie.

Rendkívül fontosnak tartjuk annak hangsúlyozását, hogy természetesen lehetőséget kell teremteni a különösen rászoruló családok számára a „nullszaldó” szint alatti költségviselésre, de azt nem a lakásgazdálkodás, hanem más, szociális önkormányzati feladat keretén belül, más eszközökkel (pl. segélyezés, lakhatási támogatás) kell ellátni. A vagyonkezelést és a szociálpolitikát érintő kérdések elválasztása érdekében az önkormányzat és a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. (BTG Kft.) közötti **vagyonkezelői szerződés módosítását** javasoljuk oly módon, hogy abban ne csak a tulajdonosi, vagyonkezelői kötelezettségek legyenek részletesen rögzítve, hanem az önkormányzat és a BTG Kft. közötti döntési jogosítványok és a döntések meghozatalának eljárásrendje is.

### **A lakásállomány helyzete és átalakításának fő irányai**

Mindenekelőtt szükséges rögzítenünk, hogy a lakásgazdálkodásnak van rövid illetve van hosszabb távú célja is. A jelenlegi helyzetben az önkormányzatnak számolnia kell azzal, hogy lakásállománya túlzottan vegyes szerkezetű. Vannak magas és alacsonyabb költségen fenntartható lakásai, vannak jobb illetve rosszabb állapotban lévő, illetve kisebb és nagyobb alapterületű lakásai.

A lakásgazdálkodás egyik fő iránya rövid távon a magas költségen fenntartható lakások értékesítése kell, hogy legyen. Hosszú távon célul kell kitűzni a szociális lakások kizárólagosságát, hiszen ez felel meg leginkább a közérdeknek, a helyi önkormányzat rendeltetésének. Álláspontunk szerint át kell alakítani a lakásszerkezetet. **Törekedni kell arra, hogy az önkormányzati lakásállomány minél nagyobb részben olyan ingatlanokból álljon, amelyek a szociális alapú bérleti feltételrendszernek felelnek meg.**

Fokozatosan meg kell szüntetni a nem szociális alapon kiadott bérleti típusokat. Nem értünk egyet a szolgálati lakások fenntartásával sem. Álláspontunk szerint a szolgálati jellegű bérbeadás formáját tehát fel kell számolni. A munkaerőpiaci lehetőségek nem indokolják az ilyen jellegű bérbeadást. Hasonlóan vélekedünk a rendkívüli esetekre fenntartott lakásokról is. Az önkormányzat által rendkívüli esetekre (katasztrófa helyzet) állandó jelleggel fenntartott lakások vonatkozásában egyet értünk a Studio Metropolitana Kht. által készített szakértői anyagban foglaltakkal (Az önkormányzati lakásállomány összetételének szerkezeti megújításához szükséges program 2007). Eszerint, az önkormányzat jobban jár, ha a rendkívüli esemény bekövetkezésekor a piacról bérel lakást a bajba jutottaknak, ennek ellenére a rendelet-tervezetben szerepeltettük ilyen jellegű bérleti formát.

A Lakástv. megteremti azt a lehetőséget, hogy a határozatlan időre szóló bérleti szerződéseket a bérbeadó önkormányzat cserelakás felajánlásával – a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakások kivételével – bármikor felmondja, indokolás nélkül. Ennek értelmében az önkormányzatnak módja van arra, hogy ha városgazdálkodási érdekből szüksége van, akkor a nem szociálisan bérbe adott lakások bérlőit – megfelelő cserelakás egyidejű felajánlásával – a lakásokból kimozdítsa. Ez természetesen csak a határozatlan idejű bérletekre vonatkozik, mert a határozott idő lejártával a szerződés – cserelakás felajánlásának kötelezettsége nélkül – megszűnik. A szociális helyzet alapján bérelt lakásoknál a bennük lakó családok nehéz életkörülményei miatt, a bármikor, indokolás nélkül történő cserelakásos felmondásra nincs lehetőség. Ezekben az esetekben a cserelakásos felmondásra csak az épület átalakítása, bontása, korszerűsítése, vagy a még fennálló társbérlet megszüntetése céljából van mód.

A jelenlegi budaörsi lakásállomány főbb jellemvonásait a lakások számán, térbeli elhelyezkedésén valamint a lakások minőségén lehet bemutatni. Itt most nem kívánjuk megismételni a Studio Metropolitana Kht. által készített szakértői anyagban foglaltakat, de az elkerülhetetlen, hogy a lakásállomány fent említett néhány alapvető jellemvonását ne ismertessük.

Az önkormányzati lakások számáról elmondhatjuk, hogy más, hasonló lakosságszámú városokkal történő összehasonlításban alacsonynak tekinthető, ezért a lakásgazdálkodás egyik célkitűzése a lakásállomány bővítése lehet. Ennek megvalósítási módjai lehetnek a vásárláson kívül, a tartási szerződések megkötésével történő lakások megszerzése valamint megemlíthetjük az árverésen történő lakásszerzés lehetőségét.

**A tartási szerződések** vonatkozásában szociális és lakásgazdálkodási szempontból egyaránt javasoljuk azt, hogy az önkormányzat dolgozzon ki programot a tartási szerződések megkötésére. A magukra maradt, idős koruk miatt, vagy betegségből eredően



magatehetetlen helyzetbe került lakosok számára is előnyös lehetőséget biztosít, ugyanakkor az önkormányzat számára már egyébként is rendelkezésre áll az erre szakosodott infrastruktúra és szakmai háttér. Az önkormányzat segítsége abból áll, hogy a megfelelő személyi feltételekkel és szakmai háttérrel rendelkező önkormányzati szociális intézmények munkatársai végeznék el a szerződésben foglaltak szerinti munkákat, mint például a bevásárlást, a gyógyszerek kiváltását, a takarítást vagy a mosást stb. A szerződésből eredően az igénylő ingatlanának tulajdonjoga halála után az önkormányzaté lesz.

A lakástv. kimondja, hogy a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 147. §-ának (3) és (4) bekezdése szerinti lakóingatlan fekvése szerinti települési önkormányzatot beköltözhető állapotban értékesítendő lakóingatlan bírósági és közigazgatási végrehajtási árverése, valamint nyilvános pályázati értékesítése során – az árverésen, nyilvános pályázaton, a végrehajtási eljárásra vonatkozó külön jogszabály szerint gyakorolható – elővásárlási jog illeti meg. **Önkormányzatnak tehát lehetősége van arra, hogy a területén kényszerárverésre kerülő ingatlanokat megvásárolja (elővásárlási joga van),** azzal a feltétellel, hogy azt korábbi tulajdonosának bérbe adja. Kényszerértékesítésre nemcsak bírósági és közigazgatási végrehajtás keretében kerülhet sor, hanem a bírósági végrehajtás mellőzésével is, például amikor egy bank értékesíti a zálogkötelezett lakóingatlanát. A Lakástv. előírja, hogy az önkormányzat elővásárlási jogát akkor gyakorolhatja, ha az adós (zálogkötelezett), kérelmet terjesztett elő a lakóingatlan bérleti jogának megszerzése iránt, és a települési önkormányzat írásban kötelezettséget vállalt arra, hogy a megvásárolt lakóingatlant a végrehajtási eljárás adósának vagy a zálogkötelezettnek határozatlan időre bérbe adja. Tisztában vagyunk azzal, hogy ezeknek az ingatlanoknak a megvásárlása anyagi terhet jelent az önkormányzatnak, de mégis megfontolandó, mert a bajba jutott adósok előbb vagy utóbb egyébként is az önkormányzathoz fordulnak valamilyen szociális jellegű támogatásért.

A lakások térbeli elhelyezkedése vonatkozásában a már többször említett 2007-es szakértői anyag a lakások szétszórtságának és koncentráltságának előnyeit és hátrányait mérlegelve a „gettósodásra” hívja fel a figyelmet a koncentrált lakásállomány esetén. A mi álláspontunk szerint is vagyongazdálkodási szempontból könnyebb kezelni a koncentráltabb lakásállományt. Éppen ezért, amennyiben új lakásokat kíván megszerezni az önkormányzat, ezt azokban a házakban érdemes megtennie, amelyekben már egyébként is rendelkezik ingatlannal. Azokban az épületekben, ahol a lakások osztatlan közös tulajdonban állnak az önkormányzatot a lakások értékesítése esetén elővásárlási jog illeti meg.

A „gettósodás” veszélyét az önkormányzat úgy kerülheti el, ha gondot fordít a lakásokra és a bérlőkre egyaránt. A bérleti szerződések felülvizsgálatakor nagy hangsúlyt kell fektetni a lakások tisztán tartásának kötelezettségére, a megfelelő életvitelre és a bérlők ellenőrzésére. Általában az önkormányzati (állami) lakások minőségéről a 2007-es szakértői anyag is a Lakástv. miniszteri indokolására utal „Az önkormányzatoknak és az állampolgároknak is érdeke, hogy az önkormányzati lakások személyi tulajdonba kerüljenek, mert bebizonyosodott: megóvásukra ez ad nagyobb esélyt.” Nem értünk egyet a törvény indokolásával illetve ebben a vonatkozásban a Metropolitana által készített szakértői anyaggal. Az állam (önkormányzat) eleve rossz tulajdonos elmélete helyett azt kell hangsúlyozni, hogy az önkormányzatnak, mint tulajdonos bérbeadónak és a budaörsi lakosoknak egyaránt érdeke, hogy egy hatékony lakásgazdálkodás működjön. A rendkívül rossz minőségű lakások eladását csak akkor tartjuk indokoltnak, ha a rendbehozatal költsége

aránytalanul magas. Éppen ezért javasoljuk a lakások felújítási költségének kalkulációját rendszeresen aktualizálni és ennek ismeretében döntetni az értékesítésről vagy a felújításról.

Fontos cél kell legyen a **lakások minőségének megőrzése illetve javítása**. Ehhez szükséges a bérleti szerződések felülvizsgálata. A bérleti szerződések nem kellőképpen rendezik a bérlők kötelezettségeit a lakások karbantartása vonatkozásában sem. A törvény szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli ez a kötelezettség, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. A bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi. A törvény tehát világosan és egyértelműen fogalmaz, de ezeket a kötelezettségeket tételesen fel kell sorolni a bérleti szerződésben is, amely így egyrészt egyértelművé teszi a felelősséget, másrészt felhívja a bérlő figyelmét a karbantartásra, amely elősegíti a jogkövető magatartást, a lakásállomány minőségének megőrzését. Itt szeretnénk megjegyezni, hogy nem csak a bérleti díj illetve rezsiköltség megfizetésének elmulasztásának megakadályozására kell törekednie az önkormányzatnak, hanem a karbantartási kötelezettség érvényesítésére is, hiszen ennek elmaradása komoly károkat eredményez a lakásállományban. Ehhez szükség van a bérlemények következetes ellenőrzésére, amelyet a Lakástv. lehetővé is tesz. Álláspontunk szerint az ellenőrzés gyakorisága ne minden bérlőnél legyen azonos, hanem attól függjön, hogy mennyire tartja be kötelezettségeit a bérlő. Azoknál a bérlőknél, akiknél a kötelezettségek be nem tartása észlelhető, szükséges a gyakoribb ellenőrzés és végső esetben a bérleti szerződés felmondása.

A hatékony lakásgazdálkodás elősegítésének előzőekben ismertetett eszközein túl fontos további eszköze a bérlakások állományának minőségi összetételének **komfortfokozatának** változtatása, annak érdekében, hogy az minél nagyobb arányban megfeleljen az önkormányzat valós feladatát ellátni képes lakásállománynak.

Álláspontunk szerint az önkormányzatnak törekednie kell jelenlegi lakásállományának „megtisztítására”, oly módon, hogy abból a szociális bérlakások komfortfokát meghaladó lakásokat piaci áron eladja, és a befolyó vételárból alacsonyabb komfortfokú lakásokat vásárol úgy, hogy az értékesítésből származó többletbevételt a megvásárolt lakás (legalább részbeni felújítására költi).

### **A lakások értékesítése**

A lakások értékesítése során **kétféle elővásárlási joggal kell számolnia az önkormányzatnak**. A bérlő elővásárlási jogánál egyrészt meg kell említenünk az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati lakásra vonatkozó elővásárlási jogot, másrészt az osztatlan közös tulajdon esetében alkalmazandó elővásárlási jogot.

Ami az elsőt illeti a Lakástv. értelmében elővásárlási jog illeti meg

- a) a bérlőt;
- b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;
- c) a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;

- d) az a)–c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.

A törvény szerint az elővásárlásra jogosult részére – kérelmére – legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százalékának egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendegedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg. Az önkormányzat Elidegenítési Rendelet a forgalmi érték alapján meghatározott érték 90 illetve 85 százalékában állapítja meg a vételárat. Ezen felül egyösszegű azonnali fizetés esetén további 25 százalék árendegedmény illeti meg a vevőt. Mindezek a szabályok csökkentik a lakásból befolyó önkormányzati bevételt, ezért ezeknél a lakásoknál nem javasoljuk az értékesítést.

A másik elővásárlási jog az osztatlan közös tulajdon esetében jelenik meg, ahol a társulajdonost illeti meg ez a jog. Itt szeretnénk megjegyezni azt is, hogy a tulajdonostársat nem csak elővásárlási jog, hanem előbérleti jog is megilleti, amelynek értelmében, ha az önkormányzat bérbe kívánja adni tulajdonrészét, akkor a tulajdonostárs dönthet úgy, hogy bérbe veszi azt. Ez utóbbi körülmény jelentős problémákat vethet fel, a szociális bérlakások feltételei ugyanis olyan „kedvezőek” lehetnek a többi társulajdonos számára, hogy élnek előbérleti jogukkal. Ebben az esetben az önkormányzat rendkívül nehéz helyzetbe kerül, ugyanis jogszabályi rendelkezésekből kifolyólag neki az ingatlant bérbe kell adnia a szociális bérlakások feltételeit vállaló – de nem rászoruló – társulajdonos számára, ugyanakkor nem oldódott meg a rászoruló(k) elhelyezése sem, sőt – ennek az ingatlannak a kiesésével – kevesebb lesz a szociális bérlet számára felhasználható ingatlanok száma.

Tekintettel arra, hogy az osztatlan közös tulajdon esetén a társulajdonosok előbérleti jogát kimondó rendelkezés már hosszabb ideje hatályban van, és az önkormányzat (BTG Kft.) nem minden esetben kérte meg a társulajdonosok előbérleti jogáról szóló lemondó nyilatkozatokat, megállapítható hogy ez a helyzet jelentős jogi kockázatot képvisel az önkormányzat, mint mulasztó fél számára abban az esetben, ha egy társulajdonos úgy dönt, hogy jogi eljárás keretében kívánja érvényesíteni előbérleti jogát.

Az értékesítés mindig jelent egyfajta kockázatot az értékesítő számára is, nem tudható mennyi idő múlva és mekkora vételárért sikerül eladni az adott ingatlant, de napjaink ingatlanpiaci pangása következtében előállt alacsonyabb forgalmat és elérhető vételárat ellensúlyozhatja az a körülmény, hogy most alacsonyabb áron is tudna az önkormányzat vásárolni csereingatlant.

#### **Hatáskörmegoszlás a vagyonkezelést illetően**

Érdemesnek tartjuk felülvizsgálni az önkormányzat különféle szervezeti egységeinek lakásgazdálkodás terén korábban meghozott döntéseit, illetőleg a mögöttes döntéshozatali eljárást.

Szakmai véleményünk szerint a szociális lakások bérbeadására vonatkozóan a lakások bérlőinek kijelölését a Szociális és Egészségügyi Iroda-, míg a lakások üzemeltetésével kapcsolatos tulajdonosi döntéseket a Várospépítészeti Iroda Vagyon csoportja koordinálja és a vagyongazdálkodással kapcsolatos megvalósító tevékenységet (bérleti- és vállalkozási

szerződések megkötése és felmondása, felszólítások, intézkedések megtétele) pedig a BTG Kft. hatáskörébe kell, hogy tartozzanak.

Budaörs Város lakásgazdálkodásának megkerülhetetlen szereplője a BTG Kft. Az önkormányzat, mint tulajdonos és a BTG Kft. közötti vagyonkezelői feladatokat a közöttük létrejött és 2005. január 1-én hatályba lépett vagyonkezelési megbízási szerződés tartalmazza. A szerződés értelmében a BTG Kft. feladata:

- a) *vagyonkezelői jogok gyakorlása,*
- b) *gyakorolja a tulajdonost a polgári jog szerint megillető jogait és kötelezettségeit (az elidegenítés és megterhelés jogát kivéve).*

A vagyonkezelői szerződés IV. fejezetének 2. a)-j). pontjai részletekbe menően megjelölik a BTG Kft-t terhelő bérbeadói kötelezettségeket. Ezek áttanulmányozásából egyértelműen megállapítható az, hogy a vagyonkezelőnek széles körű felhatalmazása van az általa ellátandó feladatok megvalósítása érdekében.

A vagyonkezelési szerződés V. fejezete rendelkezik a BTG Kft. döntési jogosítványainak korlátairól, azonban sem a szerződés, sem egyéb dokumentum nem rendezi a Kft. és az önkormányzat közötti kapcsolattartás és tájékoztatás részletszabályait. A nem- vagy nem kellően szabályozott ügyrendből fakadóan félreértések, határidőcsúszások keletkezhetnek, melyek a hatékony gazdálkodás akadályát képezhetik.

Jelen szakvéleményünk elkészítése során azt tapasztaltuk, hogy igény mutatkozik a vagyonkezelői szerződés mindkét fél által történő felülvizsgálatára, módosítására.

A tulajdonos önkormányzat szeretne nagyobb hangsúlyt fektetni a lakásüzemeltetéssel kapcsolatos, őt terhelő anyagi kötelezettségvállalások szigorítására. A bérleti jogviszony általunk korábbiakban említett, nem kellő kidolgozásából fakadóan gyakran a bérlők helyett – és a BTG Kft. korlátozott bérleti díjbevételeiből fakadóan – az önkormányzatot terheli a lakások felújításának, karbantartásának kötelezettsége és nincs rálátása sem az ezekkel kapcsolatos árajánlatok kialakulására.

A BTG Kft. nagyobb anyagi és döntési önállóságot szeretne kapni a vagyongazdálkodási tevékenységéhez, mert a tulajdonos vonatkozó testületi döntéseinek meghozatala, időigénye esetenként megnehezíti szerződéseinek megkötését, vállalásainak teljesítését.

Álláspontunk szerint a két fél érdekei összeegyeztethetők és megteremthető egy olyan **vagyongazdálkodási modell**, mely eredményesen járulna hozzá a vagyongazdálkodás hatékonyabbá tételéhez.

Ennek a modellnek az alapvető paraméterei a következők:

- a) az önkormányzat rendelete vagy határozata egyértelműsíti a vagyongazdálkodást érintő hatásköröket,
- b) a vagyonkezelői szerződés részletesen rendezi a lakásgazdálkodással összefüggő összeghatárokat, melyek meghaladása esetén a tulajdonos önkormányzatnak engedélyére van szükség. Az összeghatárt el nem érő döntések kizárólag a BTG Kft. kompetenciájába tartoznak.
- c) az összeghatárt meghaladó beszerzések, szolgáltatások esetén az önkormányzat rövid és a szerződésben előzetesen rögzített határidőn belül nyilatkozik a döntéseiről,

- d) a BTG Kft. szélesebb körű, frissített és folyamatosan naprakész nyilvántartást vezet a lakások állapotáról, mely a jelenlegiekhez képest jobban dokumentált, a későbbiekben nyomon követhető. Információkat tartalmaz még az ingatlanok használatáról, díjfizetéséről, azokkal kapcsolatosan elvégzett/elvégzendő munkálatokról, intézkedésekről és árajánlatokról, költségekről, közüzemi mérőóra állásokról. Az ügyvezető időszakonként rendszeresen - személyi felelősségével - beszámolót készít a gazdálkodásról.

A fenti modell megalkotása mind a vagyonkezelői szerződés, mind pedig az önkormányzat rendeletének módosítását igényli, mivel csak ezek együttes megváltoztatásával teremthető meg a komplex, hatékony lakásgazdálkodás.

#### 5. SZAKÉRTŐI SZÖVEGJAVASLAT AZ ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN ÁLLÓ LAKÁSOK BÉRLETÉRŐL SZÓLÓ RENDELET ELKÉSZÍTÉSÉHEZ

Az önkormányzati lakások (helyiségek) bérletére vonatkozó szabályok alapvetően **három forrásból épülnek fel**. Az egyik a Lakástörvény, de ha valamilyen kérdést nem szabályoz a Lakástv., akkor a Polgári Törvénykönyv bérletre vonatkozó rendelkezései irányadóak.

A második forrás a **helyi önkormányzat rendelete**. A rendeletben kell szabályozni a települési önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó szabályokat. Azt, hogy milyen szabályokat lehet, illetve kell az önkormányzat rendeletében szabályozni, az Lakástv. mondja meg. Amit nem kötelező önkormányzati rendeletben szabályozni, az csak lehetőség a Képviselő-testület számára, ebben az esetben az Lakástv. illetve a Ptk. rendelkezései alkalmazandóak. Amennyiben a Lakástv. előír kötelezően szabályozandó tartalmi elemeket, úgy azokat a helyi rendeletben rendezni kell. Azt, hogy melyek ezek a kötelezően önkormányzati rendeletben szabályozandó kérdések a Lakástv. mondja meg. A Lakástv. azonban nem elég következetes e tekintetben (sem). A törvény „törzsszövegének” rendelkezései között nem minden esetben találjuk meg a kötelezően rendeletben szabályozandó kérdéseket, hanem csak a törvény mellékletében. Éppen ezért az Lakástv. mellékletét is gondosan át kell tanulmányozni az önkormányzati rendelet elkészítésekor.

A harmadik alapvető forrás a bérelővel megkötött **bérleti szerződés**. Ennek a **három forrásnak azonban összhangban** kell lennie egymással. A rendelet nem lehet ellentétes az Lakástv.-vel és a bérleti szerződés sem ütközhet az előbbi törvény illetve az önkormányzati rendelet szabályaiba. Éppen ezért fontosnak tartjuk mindezek figyelembe vételét, amikor az önkormányzat megalkotja rendeletét a lakások és helyiségek bérletéről. Külön hangsúlyozzuk, hogy figyelmet kell fordítani a bérleti szerződések gondos kidolgozására is. Ennek néhány általunk fontosnak tartott elemét a szakértői anyagunk egyes fejezeteiben mutattuk be.

A szakértői anyagunk **jogi keretbe foglalását jelenti** az alábbi rendelettervezet. Olyan keret lehet a Képviselő-testület számára, amelyből kiindulva mind tartalmilag mind pedig jogtechnikailag meg tudja szövegezni a készülő jogszabályt. Az általunk javasolt tervezet elkészítése során nagyban támaszkodtunk az önkormányzat Városépítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoportja által alkotott rendelettervezetre. Az iroda rendelet tervezetének bizonyos elgondolásaival azonban ellentétes a szakértői álláspontunk, így azokat elvetettük illetve új szabályokat írtunk. A rendelet tervezetét szakértői anyagunk

többi fejezetével együtt érdemes kezelni, hiszen a probléma felvetést és a lehetséges megoldási javaslatokat ezekben a fejezetekben fejtettük ki. Mindezek azonban **politikai döntést igényelnek** a Szociális és Egészségügyi Bizottság illetve a Képviselő-testület részéről. Éppen ezért ez a rendelet csak egy kiindulási alap, a rendelet megalkotásához tehát szükséges meghozni a szakértői anyagunkban megfogalmazott javaslatainkkal kapcsolatos döntéseket és ezt követően célszerű a rendelet szövegének kodifikációs munkáját megkezdeni.

..... ÖKT rendelet

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről**

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról rendelkező, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján a helyi viszonyok rendezésére, az önkormányzat tulajdonosi jogait és a bérlők méltányos érdekeit szem előtt tartva, a lakásgazdálkodásban a szociális és gazdaságossági szempontok együttes megvalósítására törekedve, Budaörs Város Önkormányzata kizárólagos tulajdonában lévő lakások bérletére a következő rendeletet alkotja:

**I. FEJEZET**

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**A rendelet hatálya**

**1. §**

- (1) A rendelet hatálya a Budaörs Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) kizárólagos tulajdonában lévő lakásokra, valamint az osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanokban lévő önálló lakásként hasznosított ingatlanrészekre (továbbiakban együtt: lakás) valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség) terjed ki.
- (2) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy lehet.
- (3) Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérlője az e rendeletben meghatározott feltételeknek megfelelő természetes személy, jogi személy és jogi személyiség nélküli szervezet lehet.
- (4) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) továbbá a Polgári Törvénykönyv (továbbiakban: Ptk.), rendelkezései az irányadók.

**A bérbeadói jogkörök gyakorlói**

**2. §**

- (1) Budaörs Város Önkormányzat Képviselő - testületét (továbbiakban: Képviselő-testület) megilleti és terheli az önkormányzat tulajdonában lévő lakások tekintetében a tulajdonosi jogok és kötelezettségek összessége.

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó hatáskörét – jelen rendeletben foglalt feladatmegosztásban – az alábbi szervezetekre, személyekre ruházza át:

- a) Szociális és Egészségügy Bizottság (továbbiakban: bizottság),
- b) Budaörsi Településgazdálkodási Kft. (továbbiakban: üzemeltető)
- c) Polgármester

(3) A bérleti jogviszony létesítése, módosítása és megszüntetése az üzemeltető jogköre. Az üzemeltető részletes feladatait e rendelet illetve az önkormányzat és az üzemeltető között létrejött szerződés tartalmazza.

## **II. FEJEZET**

### **A LAKÁSOK JOGCÍM SZERINTI BÉRBEADÁSÁNAK MÓDJAI**

#### **Bérbeadási módok**

#### **3. §**

(1) A lakások bérbeadásának jogcímei

- a) szociális helyzet alapján,
- b) lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben,
- c) bérbeadás az önkormányzati lakás megsemmisülése, életveszélyessé nyilvánítása esetén,
- d) szociális intézményből elbocsátott elhelyezése,
- e) kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása,
- f) bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján,
- g) csereszerződés alapján történő lakásbérlet,
- h) bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása

#### **Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján**

#### **4. §**

(1) Önkormányzati lakás szociális helyzet alapján meghatározott időre, legfeljebb 1 évre adható bérbe.



(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadásról, valamint az ilyen jogcímen bérbe adott lakás ismételt bérbeadásáról a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt.

(3) Szociális helyzet alapján lakás bérletére az a nagykorú személy jogosult,

a) aki a kérelem benyújtásának időpontjában - házastársak és élettársak esetében a felek egyike – legalább 3 éve Budaörs Város közigazgatási területén bejelentett lakcímmel rendelkezik és Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik és

b) akinek háztartásában az egy főre jutó átlagos havi nettó jövedelem a kérelem benyújtását és a lakás bérbeadását megelőző 6 hónap átlag jövedelme alapján az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének felét meghaladja, de nem éri el annak kétszeresét és

c) írásbeli nyilatkozatban vállalja, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a Családsegítő Szolgálatnál a 44. § (1) bekezdése szerint együttműködik

d) nem áll fenn a 6 §-ban felsorolt kizáró okok egyike sem

## 5. §

(1) Ha szociális helyzet alapján kötött bérleti szerződés megszűnik, ugyanazon bérlővel abban az esetben köthető bérleti szerződés, ha vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésének időpontjáig bármely államilag garantált lakossági lakástakarék pénztárral havonta rendszeresen legalább 10.000,- Ft elhelyezésére vonatkozó lakáscélú előtakarékosági szerződést köt.

(2) Ilyen esetben a bérleti szerződés megkötésének előfeltétele a lakáscélú előtakarékosági szerződés megléte, melyet legkésőbb a bérleti szerződés megkötésének napján az üzemeltetőnél be kell mutatni.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott előtakarékoság megkötésétől a bérbeadás időpontjában a Szociális és Egészségügyi Bizottság méltányosságból eltekinthet. Meglévő bérleti szerződés esetében a bérlő életkörülményeiben történt változás miatt az előtakarékoság teljesítése a bizottság hozzájárulásával szüneteltethető.

## 6. §

(1) Ha e rendelet másként nem rendelkezik, szociális helyzet alapján nem lehet lakás bérlője az a személy, akire a kérelem benyújtásának, vagy a lakás bérbeadásának időpontjában az alábbi kizáró tényezők valamelyike fennáll:

a) az ország területén 1/1 tulajdoni arányban lakás tulajdonával, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakás résztulajdonával rendelkezik; házastársak, élettársak olyan közös lakás tulajdonával rendelkeznek, ahol a tulajdoni hiányaduk összege az 1/1 tulajdoni arányt eléri,

b) az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének ötvenszeresét meghaladó értékű lakásnak nem minősülő egyéb ingatlan tulajdonjogával rendelkezik,

- c) az ország területén önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével rendelkezik,
- d) kérelmében lakáskörülményeire, szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatokat közöl, amely számára jogosulatlanul kedvezőbb elbírálást tesz lehetővé.
- e) korábban az önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérlője volt és bérleti jogviszonya neki felróható okból szűnt meg, vagy bérleti jogviszonya megszűnésekor bérleti díj, illetve közüzemi díjhátralékkal rendelkezett, vagy a lakás bérleti jogviszonyának megszüntetésekor pénzbeli térítésben részesült.
- (2) Az (1) bekezdésben szereplő kizáró tényezőket az együttköltöző személyek vonatkozásában is vizsgálni és alkalmazni kell.
- (3) Az (1) bekezdés c) pontja alól kivételt képez az a személy, aki az e rendeletben meghatározottak szerint lakás ismételt bérbeadására, cseréjére jogosult.
- (4) Az (1) bekezdés a) pontja alól kivételt képez az 1/1 arányban haszonélvezeti joggal terheltlen örökölt és a haszonélvező által lakott lakás, illetve önálló lakásegységnek minősülő, használat szerint megosztott lakásrész.

## 7.§

- (1) A lakás bérbeadására vonatkozó kérelmet jelen rendelet.....sz. mellékletét képező nyomtatványon a Polgármesteri Hivatalnál kell benyújtani.
- (2) Azt a lakásigénylőt, aki a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek megfelel, a Polgármester a névjegyzékbe felveszi és erről a lakásigénylőt határozatban értesíti.
- (3) Azt a lakásigénylőt, aki nem felel meg a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételének a Polgármester a névjegyzékbe történő felvételét határozattal elutasítja.
- (4) Önkormányzati bérlakás megüresedése esetén a névjegyzékbe felvett kérelmezők közül bérlőt a Szociális és Egészségügyi Bizottság jelöli ki.
- (5) A Szociális és Egészségügyi Bizottság a bérlő kijelölésnél a jövedelmi, élet- és lakáskörülmények valamint a környezettanulmány alapján dönt.
- (6) Bérbeadási névjegyzékre való felvétel mellőzésével teljesíthető a bérbeadás, ha az igénylő nagyobb lakás visszaadása ellenében kisebb, vagy az általa bérelt lakásának komfortfokozatánál alacsonyabb komfortfokozatú lakást kér és szociális bérlakásra jogosult. Egyéb irányú lakáscsere kérelem a névjegyzékbe történő felvétel esetén bírálható el.
- (7) Házastársak, élettársak kérelmet kizárólag együttesen nyújthatnak be.
- (8) A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) kérelmező alapvető személyi adatait (nevét, születési nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
- b) a kérelmezővel együttlakó és együtt költöző személyek alapvető személyi adatait (nevét, születési nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), hozzátartozói minőségét,
- c) a kérelmező és a vele együttköltöző személyek e rendeletben meghatározott vagyon- és jövedelemnyilatkozatát, a vagyoni, jövedelmi, szociális helyzetről, családi állapotról szóló igazolásokat, valamint a pályázó - a pályázat benyújtásának időpontjában fennálló - lakhatásának jogcímét, a lakott lakás adatait,
- d) az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, egyéb dokumentumokat,
- e) a bérbeadás feltételeinek elfogadását,
- f) nyilatkozatot az esetleges korábbi lakásigényléséről,
- g) a kérelmező nyilatkozatát arról, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt a részére bérbeadott lakásban életvitelszerűen lakik.

## 8.§

(1) A jogosultsági feltételek igazolása az alábbiak szerint történik:

- a) A jövedelmi viszonyokat kérelmező kérelem benyújtásának, valamint a lakás bérbeadását megelőző 6 hónap átlag jövedelmére vonatkozó nyilatkozattal és
  - aa) munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból származó jövedelmet munkáltatói igazolással,
  - ab) egyéni vállalkozásból eredő jövedelmet, vagy társas vállalkozásból származó tagi és osztalék jövedelmet Az állami adóhatóság által kiállított igazolással,
  - ac) munkanélküli ellátást a megállapító, megszüntető határozattal és a postai kifizető bizonylattal, ha nem részesül ellátásban, a Munkaügyi Központ erről szóló igazolásával,
  - ad) a gyermekelhelyezésről szóló bírósági végzéssel, ítélettel, gyámhatósági jegyzőkönyvvel, gyermektartásdíj esetén a kérelem benyújtását megelőző három hónap kifizetési csekkszelvényével, vagy a kérelmező nyilatkozatával a tartásdíj összegére vonatkozólag
  - ae) egyéb jövedelmet (pl. családi pótlék, GYES, szociális támogatások, stb.) a folyósító által kiállított igazolással.
- b) Az ingatlanvagyon
  - ba) építési telek- és egyéb ingatlantulajdont fél évnél nem régebbi adó és érték bizonyítvánnyal,

bb) lakástulajdon esetén a lakás hiteles tulajdoni lapjának másolat, vagy egyszerűsített határozat-szemle bemutatásával.

c) A hozzátartozói minőséget

ca) elvált családi állapot esetén a jogerős bírósági ítélettel, végzéssel,

cb) élettársi kapcsolat esetén közjegyző előtt tett nyilatkozat másolatával igazolja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott adatok a kérelem elbírálására szolgálnak. Nem hozhatók nyilvánosságra a kérelmező jövedelmi, vagyoni viszonyát, családi állapotát érintő, az egészségi állapotra vonatkozó, valamint egyéb személyes adatai. Személyazonosító adatok nélkül statisztikai adatszolgáltatás teljesíthető.

(3) A kérelemben szereplő adatok valódiságát a Szociális és Egészségügyi Iroda jogosult ellenőrizni.

(4) Az ellenőrzés a munkáltató, és az igazolásokat kiállító szervek megkeresésével, helyszíni adategyeztetéssel, illetve kérelmező meghallgatásával történhet.

#### 9.5

(1) A bérlő a bérleti jogviszony megszűnését megelőző kilencvenedik és hatvanadik nap között írásban kérelmezheti a lakás ismételt bérbeadását. Erről a jogosultságáról az üzemeltető a bérleti szerződés megszűnését megelőző kilencvenedik napig értesíti a bérlőt. Ha a határidő elmulasztásának alapos oka van, legkésőbb a bérleti jogviszony megszűnését megelőző harmincadik napig a bérlő a mulasztás igazolásával együttesen nyújthatja be kérelmét. A Szociális és Egészségügyi Bizottság az igazolást a kérelemmel együtt bírálja el.

(2) A bérlakás ismételt bérletére az a bérlő jogosult, akinek a lakás ismételt bérbe adására irányuló kérelem benyújtása időpontjában - a lakásban jogszerűen tartózkodó személyekből álló - családjában az 1 főre jutó havi nettó jövedelem a 4.§ (3) bekezdésének b) pontjában meghatározott összeget nem haladja meg, az általános bérbeadási feltételeknek megfelel és a kérelem benyújtásának időpontjáig bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(3) A bérlő az ismételt bérbeadásra irányuló kérelméhez köteles csatolni

a) nyilatkozatát, mely szerint önerőből lakhatását nem képes megoldani, valamint

b) azokat az e rendeletben meghatározott nyilatkozatokat, igazolásokat, melyek alátámasztják, hogy az önkormányzat e rendelete szerint a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában szociális bérlakás bérbeadására jogosult,

c) a közüzemi szolgáltató által kiállított igazolásokat arról, hogy a kérelem benyújtásának időpontjáig a bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tett.

(4) Amennyiben a bérlő a kérelem benyújtásának időpontjában a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelel, és a kérelem késedelmes benyújtása esetén a

kérelemhez csatolt igazolásból megállapítható, hogy a késelem a bérlőnek nem róható fel, a Szociális és Egészségügyi Bizottság a lakást a kérelmező részére ismételt bérbe adja. Az ismételt bérbe adásra vonatkozó szerződést a bérlő a döntés kézhezvételétől számított 8 munkanapon belül az üzemeltetővel megkötí.

(5) Amennyiben ismételt bérbeadásra nincs lehetőség, a bérlő a lakást a határozott idő lejártakor köteles üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltető rendelkezésére bocsátani.

### **Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben**

#### **10. §**

(1) Annak, aki meglévő lakhelyén veszélyeztetettségnek, bántalmazásnak van kitéve, különösen, ha a veszélyeztető személy közeli hozzátartozó, a polgármester a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, valamint a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül – pályázaton kívül, e rendelet alkalmazásában szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

(2) Az (1) bekezdés esetében bérleti szerződés csak legfeljebb 6 hónapra vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig köthető.

### **Bérbeadás az önkormányzati lakás megsemmisülése, életveszélyessé nyilvánítása esetén**

#### **11. §**

(1) Ha lakás elemi csapás vagy más ok következtében megsemmisült, megrongálódott illetőleg az építésügyi hatóság életveszély miatt annak kiürítését rendelte el, a polgármester átmeneti jelleggel, az életveszélyes állapot megszűnéséig, de legfeljebb 6 hónapra lakást biztosíthat a rászoruló részére.

(2) A polgármester ilyen esetben szociális alapú lakbér megállapítása mellett bérleti jogviszony létesítéséről dönthet.

#### **12. §**

(1) Amennyiben az ilyen élethelyzetbe kerülő önmaga oldja meg lakhatását, a Szociális és Egészségügyi Bizottság a kérelmező jövedelmi, élet- és lakáskörülményei, valamint a környezettanulmány figyelembevételével albérleti támogatást állapíthat meg részére.

(2) Az albérleti támogatás összege nem haladhatja meg az albérleti költség 50%-át.

(3) Az albérleti támogatás iránti kérelemhez mellékelni kell:

a) a kérelmező és vele együttköltözők jövedelemigazolásait,

b) az albérleti díjat tartalmazó albérleti szerződést.

(4) Albérleti támogatásra jogosult a kérelmező, ha

a) a saját és a vele együtt költözők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át, valamint

b) az albérleti költség havi összege nem haladja meg a .....- Ft-ot .

(5) Az albérleti támogatás időtartama hat hónap, melyet a kérelemre a Szociális és Egészségügyi Bizottság egy alkalommal 6 hónapra meghosszabbíthat. A támogatást a kérelem benyújtását követő hónap első napjától lehet megállapítani.

(6) A jogosultsági feltételekben beálló bárminemű változást a bérlő köteles 15 napon belül írásban a Polgármesteri Hivatal felé bejelenteni.

(7) A Polgármesteri Hivatal a kérelmezőnél környezettanulmányt készít.

#### **Szociális intézményből elbocsátott elhelyezése**

##### **13. §**

(1) Az Ltv. 68.§ (1) bekezdése alapján meghatározott esetben a szociális intézményből elbocsátott személy az intézményből való elbocsátása után másik lakás bérbeadását kérheti a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelmében.

(2) Az Ltv. 68.§ (2) bekezdése alapján meghatározott esetben a polgármester határozatlan időre biztosítja a szociális intézményből elbocsátott személy részére méltányolható mértékű lakásigénynek megfelelő és ugyanolyan komfortfokozatú lakás bérletét, mint amilyenről az intézménybe utaláskor lemondott, ha nincs tartásra köteles és képes hozzátartozója és

a) a kapott pénzbeli térítést egy összegben visszafizeti, vagy

b) igazolja, hogy bérleti jogviszony megszüntetéséért járó térítést maradéktalanul az intézményi ellátásra használta fel.

(3) A (2) bekezdés alapján a lakásbérleti szerződést az önkormányzat nevében az üzemeltető köti meg.

#### **Kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása**

##### **14. §**

(1) Ha a lakás az Ltv. 85/F. §-a alapján került az önkormányzat tulajdonába az üzemeltető határozatlan idejű bérleti szerződést köt a kérelmezővel.

(2) Ha a kérelmező szociális lakbér megállapítására jogosult, kérelmére, vele a jelen rendelet alapján létesített szociális lakbér megállapításával bérleti szerződést kell kötni.

(3) A (2) bekezdéstől eltérő esetben a kérelmezővel az Ltv.-ben meghatározott piaci alapon kell bérleti szerződést kötni.

### **Bérlő halála után a bérleti jogviszony folytatása alapján**

#### **15. §**

(1) Bérleti jogviszony folytatására az Ltv. 32. §-ában meghatározottak esetében a polgármester hozzájárulásával van lehetőség.

(2) A lakásbérleti jog folytatására jogosult személynek a kérelmet a jogosultságot megalapozó eseményt követő 90 napon belül kell benyújtania a Polgármesteri Hivatalhoz. Ezen esemény elmulasztása esetén jogosultsága elvész, és a lakásban jogcím nélküli használoként marad vissza.

### **Csereszerződés alapján történő lakásbérlet**

#### **16. §**

Önkormányzati lakás bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás kizárólag az Ltv. 29. § (5) – (6) bekezdésében megjelölt esetekben adható, a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtott kérelem alapján, melyről a benyújtást követő 30 napon belül a polgármester dönt.

### **Bérlő által lakott lakás egy részének nem lakás céljára történő bérbeadása**

#### **17. §**

(1) Önkormányzati lakás egy része a bérbeadó előzetes hozzájárulásával használható nem lakás céljára, kizárólag abban az esetben, ha a bérlő egészségügyi, szociális és jövedelmi viszonyai az ilyen jellegű használatot indokolttá teszik.

(2) Üresen álló önkormányzati lakás nem lakás céljára nem adható bérbe.

(3) A nem lakás céljára való használatot a Polgármesteri Hivatalnál kell kérelmezni. A kérelemhez csatolni kell a bérleti szerződést, és meg kell jelölni a használat célját, idejét (mely nem lehet hosszabb, mint a bérleti szerződés időtartama) és a más célú használat indokait.

(4) A Szociális és Egészségügy Bizottság a hiánypótlást nem igénylő kérelmet munkaterv szerinti következő ülésén bírálja el. A hozzájárulásának megfelelően az üzemeltető a bérlővel kötött bérleti szerződést módosítja a hozzájárulás kézhezvételét követő 30 napon belül.

(5) A nem lakás célú használat megszüntetésekor a bérlő saját költségén köteles gondoskodni az eredeti állapot visszaállításáról.

### **III. Fejezet**

#### **A FELEK JOGAI ÉS KÖTELEZETTSÉGEI**

## Lakás bérlőjének kiválasztása

### 18. §

Az üzemeltető az üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő lakásokról lakás megüresedés esetén tájékoztatást küld a Szociális és Egészségügyi Irodának és a Városépítészeti Iroda Vagyon csoportjának.

### 19. §

- (1) Üres lakások bérbeadásáról a bizottság legkésőbb az 18. § szerinti tájékoztató kézhezvételét követő legkésőbb 3. - munkaterv szerinti - ülésén dönt. A bizottság a bérbeadás feltételeinek megfelelő kérelmező közül, lakásonként, az első három helyre - a Szociális és Egészségügyi Iroda előkészítése alapján - bérlőjelöltet sorol.
- (2) Bérleti szerződés abban az esetben köthető a kérelmezővel, ha a 4. §-ban meghatározottak szerint a lakás bérbeadásakor arra jogosult, továbbá a 6. § -ban felsorolt kizáró okok a lakás bérbeadásakor sem állnak fenn.
- (3) A kérelmező a jogosultság fennállását a döntésről szóló értesítés kézhezvételét követő 10 munkanapon belül köteles igazolni a 7. § (8) bekezdésében meghatározottak szerint. A jogosultság fennállásáról a Szociális és Egészségügyi Iroda 5 munkanapon belül értesítést küld a kérelmezőnek és az üzemeltetőnek.
- (4) A második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell arról, hogy amennyiben a szerződés megkötése a bizottság által első helyre sorolt kérelmező (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága hiányában, vagy visszalépés miatt meghiúsul, a második, ennek a (2) bekezdésben meghatározott jogosultsága hiányában visszalépése esetén a harmadik helyre sorolt kérelmezővel köti meg a szerződést az üzemeltető.
- (5) A kérelmező visszalépésének minősül az is, ha a szerződést azért nem lehet határidőben megkötni, mert a kérelmező a szerződéskötés helyén nem jelenik meg, és távolmaradását előre nem jelzi, illetve 5 munkanapon belül nem igazolja.
- (6) A bérleti szerződést a (3) bekezdés szerinti értesítés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül kell megkötni.
- (7) Ha a szerződést az első helyre sorolt kérelmező megköti, a második és harmadik helyre sorolt kérelmezőt, amennyiben azt a második helyre sorolt kérelmező megköti, a harmadik helyre sorolt kérelmezőt értesíteni kell erről a tényről.

### A bérlőtársi szerződés

### 20. §

A bérlő és házastársa közös kérelmére - a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül - az üzemeltető a házastárssal bérlőtársi szerződést köt.



## 21. §

(1) A bérlő és élettársa közös kérelmére - az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor - az üzemeltető az élettársakkal bérlőtársi szerződést köt.

(2) A bérlő és élettársa közös kérelmére az üzemeltető a polgármester hozzájárulása alapján a bérlőtársakkal bérlőtársi szerződést köt, ha az élettárs jogszerű befogadása a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább 6 hónappal megtörtént

## 22. §

A bérlő és vele együttlakó (örökbefogadó, mostoha- és nevelő) szülője közös kérelmére a polgármester hozzájárulása alapján az üzemeltető a kérelmezőkkel megkötí a bérlőtársi szerződést. Hozzájárulás abban az esetben adható, ha a kérelmezők együttlakását egészségi állapotuk indokoltta teszi.

## 23. §

A bérlő és vele együttlakó gyermeke, továbbá a befogadott gyermekének gyermeke közös kérelmére a polgármester hozzájárulása alapján az üzemeltető a kérelmezőkkel bérlőtársi szerződést köt, ha a gyermek(ek), illetőleg a bérlő befogadott gyermekének gyermeke:

- a 16. életévét betöltötte és

- jogszerű befogadásuk a lakásba a kérelem benyújtása előtt legalább két évvel megtörtént.

## 24. §

A leendő bérlőtársnak a szerződéskötés előtt írásban nyilatkoznia kell arról, hogy a bérleti szerződésben meghatározott feltételeket vállalja, és az ország területén másik, beköltözhető lakásingatlan tulajdonjogával, továbbá önálló állami vagy önkormányzati lakás bérletével nem rendelkezik. Ha e nyilatkozatot nem teszi meg, illetve a nyilatkozatban valótlan állít, a bérlőtársi szerződés megkötése kizárt.

## 25. §

A bérlőtársi szerződés megkötésére vonatkozó kérelmet a Polgármesteri Hivatalhoz kell benyújtani.

## Az albérlet

## 26. §

(1) A bérlő egy lakószobánál nagyobb szobaszámú bérelt lakása egy részét - kizárólag lakáscélú használatra - a bizottság írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérletbe adásra vonatkozó írásbeli kérelmet a Szociális Irodánál kell benyújtani.

(2) Az albérletbe adáshoz a bizottság akkor járul hozzá, ha

a) az albérlő részére a bérlő külön szobát biztosít, és

b) a bérlő és albérlő személyek száma együttesen nem haladja meg a 6 főt.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz valamennyi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) Bérlő-kijelölési, vagy bérlő-kiválasztási joggal érintett lakás albérletbe adásához a jogosultak hozzájárulása is szükséges.

(5) A bérlő a polgármester írásbeli hozzájárulásának kézhezvételétől számított 30 napon belül köteles a Szociális Irodára benyújtott kérelméhez csatolni az albérleti szerződés egy példányát, ennek hiányában a bérbeadói hozzájárulás érvényét veszti.

## **27. §**

Az albérleti szerződés felbontásától számított 8 napon belül a bérlő a Szociális Irodán köteles bejelenteni a felbontás tényét.

## **28. §**

A lakásban jogcím nélkül visszamaradó volt albérlő a bérlő lakásbérleti szerződésének megszűnése után elhelyezésre nem tarthat igényt.

## **Tartási (életjáradéki) szerződéshez hozzájárulás**

## **29. §**

(1) Tartási (életjáradéki) szerződéshez való hozzájárulásról az Ltv.-ben meghatározott esetekben a Szociális Irodára benyújtott kérelem alapján a benyújtást követő 30 napon belül a bizottság dönt.

(2) A bizottság megtagadhatja az (1) bekezdésben meghatározott szerződéshez való hozzájárulását, ha a szerződő felek életkora vagy egyéb körülményei alapján a bérlő tartásra nem szorul, illetőleg az eltartó a tartásra nem képes.

## **A lakás birtokba adása**

## **30. §**

(1) Az üzemeltető köteles a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérlőnek átadni.

(2) A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a lakás, illetőleg a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat, a lakásban lévő ingóságokat, valamint a lakás közüzemi mérőóráinak számát és állását. A bérlő

az átvételt - észrevételeinek írásbeli rögzítésével - a lakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről az üzemeltető köteles gondoskodni.

### **31. §**

A bérlő a bérlemény birtokba adásától kezdve a bérleti jogviszony fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, illetve a bérlő a lakásból történő 2 hónapot meghaladó indokolt távollétét, annak várható időtartamát és okát köteles a bérbeadó szervezet felé írásban, előzetesen bejelenteni és azt megfelelő módon (pl. orvosi, munkáltatói, tanintézeti igazolás) igazolni.

### **A lakásba történő befogadás szabályai**

### **32. §**

(1) A bérlő az általa használt lakásba az Ltv.-ben meghatározott személyek körén kívül más személyt csak az üzemeltető hozzájárulásával fogadhat be.

(2) A hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen ugyancsak írásban benyújtott kérelmére adhatja meg.

(3) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

### **A bérlemény állagának megőrzése**

### **33. §**

(1) A lakásbérleti szerződésben kiköthető, hogy ha a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez, az nem járhat a lakás komfortfokozatának, illetve a szobaszámának csökkenésével.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben meg kell jelölni az elvégzendő munkát, befejezésének határidejét, várható költségét, azt, hogy az teljes mértékben a bérlőt terheli és annak bérbeadó általi megtérítésére a bérleti jogviszony megszűnése után nem jogosult.

(3) A korszerűsítési, átalakítási munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles beszerezni, a nem szakszerű munkavégzéssel okozott kárért teljes mértékben felel.

### **34. §**

Az üzemeltető köteles gondoskodni a bérlemény karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő fogyasztásmérő, illetőleg biztosítótáblától kezdődő elektromos vezetékek és

érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról.

### 35. §

(1) Ha az Ltv. 18. §-ában szabályozott szüneteltetésre bérbeadói kezdeményezés miatt kerül sor, a bérlő elhelyezéséről az építés, bővítés stb. teljes időtartamára a bérbeadó gondoskodik.

(2) Az (1) bekezdés szerinti elhelyezés során felmerülő, költözéssel kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

### 36. §

(1) A bérlő a bérlet ideje alatt köteles gondoskodni a lakás tisztán tartásáról, belső festéséről és mázolásáról, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezéseinek és felszereléseinek karbantartásáról, felújításáról, cseréjéről kivéve, ha arra a falban, vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási munkákkal, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás, illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

### 37. §

A bérleti szerződésben kiköthető, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére az üzemeltető végzi el.

## **A Családsegítő Szolgálattal történő együttműködési kötelezettség**

### 38. §

(1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a bérlő bármely bérleti szerződésből illetve e rendeletből eredő fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén köteles a Családsegítő Szolgálattal együttműködni.

(2) A Családsegítő Szolgálat segítik a bérlőt különösen a takarékos háztartásvezetésben, a fűtés, világítás, energiafelhasználás hatékonyabbá tételében. Ellenőrzik a bérleti díjak és egyéb közüzemi számlák fizetésének rendszerességét.

(3) A bérlő részéről a Családsegítő Szolgálattal való együttműködés bármilyen módon történő indokolatlan akadályozása lényeges kötelezettségszegésnek minősül.

### **Az óvadék**

### 39. §

(1) A nem szociális helyzet alapján történő bérleti jogviszony létesítésekor óvadék (kaució) köthető ki. Az óvadék mértéke kéthavi bérleti díjnak megfelelő összeg.

(2) A befizetett óvadékból az önkormányzat azon igénye elégíthető ki, amely a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlakás visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerült, ideértve a lakás helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(3) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnését követő 30 napon belül vissza kell fizetni a bérlő részére.

(4) Az óvadékra egyebekben a Ptk. szabályai irányadók.

### **A bérlemény ellenőrzése**

#### **40. §**

(1) A bérbeadó a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a bérleti jogviszonyból fakadó bérlői kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül legalább 2 alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – köteles ellenőrizni melyről jegyzőkönyv készül. Ha a bérlemény ellenőrzés során rendeltetésellenes lakáshasználatot vagy a bérlői kötelezettségek elmulasztását állapítják meg, havonta lehet bérleményellenőrzést tartani.

(2) A bérlő köteles arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni. Ennek elmulasztása lényeges kötelezettségzegésnek minősül.

### *IV. Fejezet*

### **A BÉRLŐ ÁLTAL FIZETENDŐ DÍJAK**

#### **Lakbérfizetési kötelezettség**

#### **41.§**

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő lakbért köteles fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a szerződés megkötésének napjától terheli.

(2) A bérlő az e rendeletben megállapított és az üzemeltető által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

#### **A lakbér mértéke**

#### **42.§**

(1) A havonta fizetendő lakbér mértékét a bérlemény nullszaldós költségének, az ingatlan kiadásával elérni kívánt haszonnak, az ingatlan fizikai jellemzői alapján képzett korrekciós tényező és a bérlő személyi feltételei alapján képezett korrekciós tényező együttes szorzata alapján kell megállapítani a következő képlet alkalmazásával:

$$L = N * (1+P) * (1+K_i) * (1+K_{sz})$$

Ahol az

L – a lakbér mértéke,

N – a bérlemény „nullszaldós” költsége,

P – a bérleti díjban érvényesíteni kívánt haszon %-a tizedesjegyen kifejezve,

K<sub>i</sub> – az ingatlan fizikai jellemzői alapján képezett korrekciós tényező %-a tizedesjegyen kifejezve (az értéknövelő tényezők növelik, az értékcsökkentő tényezők csökkentik a zárójelben lévő szám összegét)

K<sub>sz</sub> – az ingatlan bérelőjének személyi feltételei alapján képezett korrekciós tényező %-a tizedesjegyen kifejezve.

#### 43.§

(1) A bérlemény havi nullszaldós költsége megegyezik a bérlemény emberi lakhatásra alkalmas, rendeltetésszerű, tehermentes állapotának fenntartásához szükséges, és ezen állapot eléréséhez nélkülözhetetlen munkálatok átlagos havi költségének együttes összegével.

(2) A bérlemény havi nullszaldós költségét a lakás-üzemeltető határozza meg.

#### 44. §

(1) A bérleti díjban érvényesíteni kívánt haszon mértékét a Városépítészeti Iroda Vagyon csoportja a lakás-üzemeltetőjének véleményével határozza meg.

(2) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében a haszon mértéke nulla.

#### 45. §

(1) A Városépítészeti Iroda Vagyon csoportja a lakásbérleti jogviszony létesítését megelőzően a lakás üzemeltetője útján felméri az ingatlan azon körülményeit, melyek relevánsak az adott ingatlan használati értékének megállapításában.

(2) Az ingatlan fizikai jellemzői alapján képezett korrekciós tényezőket és azok mértékét a Városépítészeti Iroda Vagyon csoportja a Szociális és Egészségügyi Iroda valamint a lakás-üzemeltetője véleményének figyelembevételével határozza meg.

(3) Az ingatlanhoz kötődő korrekciós tényezők felsorolását és azok mértékét a 2. számú melléklet tartalmazza.

#### 46. §

(1) A Szociális és Egészségügyi Iroda a lakásbérleti jogviszony létesítését megelőzően felméri az igénylő, bérlő azon személyi körülményeit, melyek relevánsak lakásbérleti jogviszony létesítése szempontjából az adott személlyel történő szerződéskötésben.

(2) Az ingatlan bérlőjének személyi feltételei alapján képezett korrekciós tényezőket és azok mértékét a Szociális és Egészségügyi Iroda a Városépítészeti Iroda Vagyon csoportja és a lakás-üzemeltetője véleményének figyelembevételével határozza meg.

(3) A bérlő személyéhez kötődő korrekciós tényezők felsorolását és azok mértékét a 3. számú melléklet tartalmazza.

### **Lakbértámogatás**

#### **47. §**

A lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának eljárási rendjét és a lakbértámogatás mértékét és folyósításának módját külön önkormányzati rendelet szabályozza.

#### **48. §**

### **Közüemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettség**

#### **49. §**

A bérlő a közüemi szolgáltatásokkal kapcsolatos díjfizetési kötelezettségének a szolgáltatóval kötött külön megállapodás szerint köteles eleget tenni.

#### **50. §**

(1) Közüemi szolgáltatással kapcsolatos díjfizetési kötelezettség az energia-szolgáltatással (villamosenergia-, gázszolgáltatás), vízellátás, csatornahasználat, távhő- és melegvíz-szolgáltatás igénybevételével kapcsolatban terheli a bérlőt.

(2) A bérlő díjfizetési kötelezettségét a bérleti szerződés tartalmazza.

(3) A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 44. § (3) bekezdésében szabályozott kérelem benyújtására az önkormányzat nevében a bérleti szerződés megkötésével egy időben az üzemeltető jogosult.

### **A külön szolgáltatási díj**

#### **51. §**

(1) A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen:

a.) a víz- és csatornahasználat (szennyvízelszállítás) biztosítása,

b.) a felvonó használatának biztosítása,

c.) fűtésszolgáltatás, különösen távfűtés központi fűtés és melegvíz-ellátás,

d.) a rádió- és televízióadók vételének biztosítása,

e.) a települési szilárd hulladék elszállítása

(2) A külön szolgáltatások után a bérlőnek a lakbéren felül kell díjat fizetnie. Külön szolgáltatásnak minősül az is, ha a bérelő által a lakásban igénybe vett szolgáltatás díját a szolgáltató felé közvetlenül a bérbeadó fizeti meg (vagy a szolgáltató a bérbeadótól is behajthatja), és a bérelő ennek alapján fizet díjat a bérbeadónak.

(3) A külön szolgáltatások után a bérbeadónak fizetendő térítés(díj) megfizetésének késedelmét vagy fizetésének elmulasztását úgy kell elbírálni, mintha a bérelő a lakbérrel esne késedelembe.

### Használati díj

#### 52. §

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a használatért a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles fizetni.

(2) A második hónap elteltével a jogcím nélküli lakáshasználó emelt összegű használati díjat köteles fizetni, melynek mértéke a következő:

a) a 3-6. hónap közötti időtartamra a lakás lakbérének kétszerese,

b) a 7-8. hónap között a lakás lakbérének háromszorosa,

c) a 9. hónaptól kezdődően a lakás lakbérének négyszerese.

(3) Az a jogcím nélküli lakáshasználó, aki adósságkezelési szolgáltatást vesz igénybe, a szolgáltatásban való részvétel idejére az üzemeltetőnek a lakbérrel azonos összegű használati díjat fizet.

(4) A használati díjat a jogcím nélküli lakáshasználó előre, egy összegben, minden hónap 15. napjáig köteles az üzemeltetőnek megfizetni.

(5) A fizetési kötelezettségről, esedékességének időpontjáról, valamint a fizetendő összeg mértékéről az üzemeltető a jogcím nélküli használat kezdetét követő 8 napon belül írásban értesíti a lakáshasználót.

### Késedelmi kamat

#### 53.§



A lakbérrel és használati díjjal, valamint a külön szolgáltatás után fizetendő díjjal kapcsolatos pénztartozás esetére a Ptk.-ban meghatározott késedelmi kamat összegét is fel kell számítani.

## *V. Fejezet*

### *A LAKÁSBÉRLET MEGSZÚNÉSE*

#### **Közös megegyezéssel történő megszüntetés**

#### **54. §**

(1) Az üzemeltető és a bérelő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel abban az esetben szüntetheti meg, ha a bérelő az Ltv. 23. § (3) bekezdésében meghatározott cserelakásra vagy pénzbeli térítésre nem tart igényt.

(2) A bérleti jogviszony közös megszüntetése esetén a bérelő köteles a lakás használati díját és költségeit mindaddig fizetni, amíg a lakást az üzemeltetőnek rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban át nem adja.

#### **Lakásbérleti jogviszony megszünése a bérelő halála miatt**

#### **55. §**

(1) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérelő halála miatt szűnik meg, és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

a) a lakást a bérelő halálát követő 30 napon belül kiüríteni és az üzemeltető részére átadni,

b) a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint használati díjat fizetni.

(2) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat az üzemeltető az örökös költségére és veszélyére raktárban helyezi el és gondoskodik őrzéséről.

(3) Ha az elhalt bérelőnek lakbértartozása vagy az elhalt jogcím nélküli lakáshasználónak használati díjtartozása van, a polgármester hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

#### **A bérleti szerződés felmondása**

#### **56. §**

(1) Az üzemeltető a bérleti szerződést felmondja az Ltv. 24. § (1) bekezdésben meghatározott esetekben, így különösen:

a) a bérleti szerződésben foglaltak szerint, a bérelő a lakbért vagy egyéb díjat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg,

b) bérlő a szerződésben vállalt, vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti,

c) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval, vagy a környezetben élőkkel szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos magatartást tanúsítanak,

d) a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek a közös helyiséget, illetőleg területet rongálják, vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják.

### **A lakás kiürítésének kezdeményezése**

#### **57. §**

(1) Ha a bérlő a bérleti jogviszony megszűnését követően a bérleti szerződésben meghatározott határidőig a lakást nem bocsátja üresen, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az üzemeltető rendelkezésére, az üzemeltető a lakás kiürítése iránt peres eljárást kezdeményez.

(2) Az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás tekintetében az Ltv., illetve a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény rendelkezései az irányadók.

### **A zálogjog**

#### **58. §**

(1) A bérbeadót a hátralékos bér és közüzemi díj valamint járulékaik erejéig a bérlőnek a bérlemény területén levő vagyontárgyain zálogjog illeti meg. A bérbeadó mindaddig, amíg a zálogjog fennáll, megakadályozhatja a zálogjoggal terhelt vagyontárgyak elszállítását.

(2) A zálogjogra egyebekben a Ptk. szabályai irányadók.

### *VI. Fejezet*

### **A HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI**

#### **A helyiségbérlet létrejötte**

#### **59. §**

(1) Az üzemeltető rendszeres nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadás útján hasznosítható nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(2) A helyiségekre a bérbeadó határozott időtartamú, legfeljebb 10 évre szóló bérleti szerződést köthet, melyben a bérlőnek a szerződés lejártát követően további elő bérleti jogot biztosíthat.

#### **60. §**

(1) Az üzemeltető köteles a megüresedett önkormányzati helyiségek bérleti jogára pályázatot kiírni, ettől a Képviselő-testület alapos indokkal eltérhet. A pályázatot egy helyi és egy országos napilapban kell közzétenni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség megnevezését, címét, alapterületét,
- b) a helyiség felhasználásnak célját, az abban folytatható tevékenység megnevezését,
- c) a bérlet jellegét (határozott vagy határozatlan időre szóló),
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét,
- e) a pályázat elbírálásának helyét és időpontját,
- f) a bérbeadó által közölt Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási bizottság (továbbiakban: Vagyongazdálkodási bizottság) által megállapított bérleti díj legkisebb összegét.

(3) Nincs szükség pályázat kiírására, ha:

- a) a határozott idő elteltével a helyiséget ugyanannak a bérlőnek indokolt ismételten bérbe adni, feltéve, ha a bérlő a bérleti jogviszonyt továbbra is fenn kívánja tartani, és ez irányú igényét a bérleti jog megszűnése előtt legalább 3 hónappal, írásban az üzemeltető számára jelezte,
- b) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének van szüksége,
- c) a bérlőnek korábban hatályos jogszabályok szerint kötött szerződés értelmében előbérleti joga van,
- d) a bérlőnek törvény alapján cserehelyiséget kell biztosítani.
- e) bérleti jog átruházásához való hozzájárulás esetén.

(4) Helyiség ingyenes használatba adása csak kivételesen, szociális-karitatív feladatokat ellátó szervezet javára történhet.

(5) Helyiség ingyenes használatba adásáról az üzemeltető a Vagyongazdálkodási bizottság véleményének kikérése után dönt.

## 61. §

(1) A pályázat elbírálását a Képviselő-testület végzi. A bérleti szerződést a Vagyongazdálkodási bizottság véleményének kikérése után az üzemeltető köti meg a bérlővel.

(2) A helyiségre a bérleti szerződést azzal a pályázóval lehet megkötni, aki a pályázatban meghatározott feltételeket maradéktalanul elfogadja, és emellett a legkedvezőbb bérleti díj fizetési ajánlatot teszi.

(3) Amennyiben a szerződést a nyertes pályázónak felróható okból a kiértékeléstől számított 15 napon belül nem kötik meg, az üzemeltető jogosult – Vagyongazdálkodási bizottság véleményének kikérése után – a 2. helyre rangsorolt pályázóval bérleti szerződést kötni.

(4) Amennyiben a 2. helyre rangsorolt pályázó bérleti díjra vonatkozó ajánlata több mint 20%-kal kevesebb az 1. helyre rangsorolt pályázó ajánlatánál, úgy az üzemeltető–Vagyongazdálkodási bizottság véleményének kikérése után – dönthet úgy is, hogy a helyiségre új pályázat kiírását rendeli el.

(5) Ha a helyiség bérleti jogára hirdetett pályázat eredménytelen, a bérbeadó a pályázati határidő utolsó napjától számított 6 hónapon belül bérleti szerződést köthet azzal az ajánlattevővel, aki elfogadja a pályázati eljárás során hirdetményben közzétett díjtételt.

## **62. §**

(1) A helyiségbér összegében az üzemeltető és a bérlő szabadon állapodik meg. Az üzemeltető a helyiségbér összegében való megállapodás során figyelemmel van Vagyongazdálkodási bizottság által megállapított bérleti díj legkisebb összegére.

(2) Nem lehet a helyiséget bérbe adni annak, akinek az önkormányzattal, illetve az önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása van mindaddig, amíg tartozását nem egyenlíti ki.

## **A felek jogai és kötelezettségei**

## **63. §**

A bérlő a helyiséget csak a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja, más célra történő felhasználáshoz a bérbeadó hozzájárulása szükséges.

## **64. §**

(1) A bérbeadó megállapodhat bérlővel abban, hogy a helyiséget bérlő teszi rendeltetés-szerű használatra alkalmassá, vagy egyébként előzetes bérbeadói engedéllyel, a tulajdonos helyett végez, vagy végeztet munkát, ez esetben bérlő javára a hitelt érdemlően igazolt költségek erejéig bérbeszámítási jog biztosítható.

(2) Az (1) bekezdésében foglalt bérbeszámításnál bérlő a helyiségbérleti díj ötven százalékának megfelelő összeget fizeti mindaddig, amíg költségei beszámításra nem kerülnek.

(3) Indokolt esetben a Képviselő-testület határozott időre a fentiektől eltérhet.

## **65. §**

(1) A bérbeadó nem biztosíthat bérbeszámítást bérlőnek az alábbi munkák elvégzése címén:

- a) a helyiség festése, burkolatainak cseréje,
- b) a portál átalakítása, kialakítása a bérlő tevékenysége érdekében,
- c) a bérlő kizárólagos használatában lévő központi berendezések karbantartása,
- d) a helyiségnek az épület szerkezetét nem érintő kialakítása, berendezése, a bérlő tevékenységéhez szükséges mértékben,
- e) a helyiség állagának fenntartása, megóvása érdekében szükséges munkálatok.

(2) A bérlő köteles gondoskodni a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védőtető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításokról, pótlásokról, illetőleg berendezési tárgyak cseréjéről.

(3) A bérlő köteles gondoskodni az épület olyan berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket kizárólagosan a bérlő használ, illetve tart üzemben, továbbá köteles gondoskodni az épület és a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, továbbá a tevékenysége során keletkezett nem háztartási hulladék elszállításáról.

(4) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotban tartásáról, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

### **Albérlet, társbérlet**

#### **66. §**

(1) A helyiséget a bérlő a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja. Az albérleti szerződést írásba kell foglalni. Az albérleti szerződést, illetőleg annak módosítását a bérbeadónak jóváhagyás céljából meg kell küldeni.

(2) A bérbeadó csak abban az esetben adhatja meg hozzájárulását a helyiség albérletbe adásához, ha az albérlelőként szerződni kívánó félnek az Önkormányzattal, illetve az Önkormányzat tulajdonosi részvételével működő gazdasági társasággal szemben bármilyen jogügyletből eredő, lejárt tartozása nem áll fenn.

(3) Amennyiben a bérlő a helyiséget albérletbe adja, úgy az albérlet hatálya alatt az albérleti díj 50 %-ával, de legalább a helyiségbér 20 %-ával növelt összegű helyiségbért köteles fizetni a bérbeadónak. A többlet-helyiségbér összegével a bérbeadó előzetes tárgyalásokat folytathat a bérlővel és az albérlelővel.

Amennyiben a bérbeadó a bérlőnek bérbeszámítást engedélyez, abban az esetben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott helyiségbért a bérbeszámítás előtti helyiségbér alapul vételével köteles megfizetni.

(4) A bérlő a helyiséget csak saját határozott idejű bérleti jogviszonyának időtartamát meg nem haladó időtartamra adhatja albérletbe.

(5) A bérlő súlyos kötelezettségszegést követ le, ha a bérbeadó hozzájárulása nélkül adja a helyiséget albérletbe, vagy az albérleti szerződés módosításáról a bérbeadót nem tájékoztatja. Erről a bérbeadó a bérlőt a bérleti szerződésben tájékoztatni köteles.

#### 67. §

Helyiségre bérlőtársi szerződés köthető, ha a helyiség egy része a bérlő számára feleslegessé vált és a helyiségrész önálló bérleményként nem hasznosítható, úgy más természetes személlyel, jogi személlyel vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezettel is; ez esetben a bérlőtársi szerződés megkötésének feltétele, hogy bérlők a bérleti díj, valamint a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díj fizetésére egyetemleges felelősséget vállaljanak, a bérbeadó hozzájárulásával.

#### 68. §

(1) A bérbeadó akkor járulhat hozzá a bérlő részéről más személynek a helyiségbe befogadásához, ha

a) a bérlő kiskereskedelmi vendéglátó, vagy fogyasztási szolgáltató tevékenységének folytatására az üzlethelyiség üzemeltetésére szerződést köt, vagy

b) a helyiség egy része számára feleslegessé vált, ezért azt albérletbe adta, feltéve, hogy az albérletbe adott helyiségrész önálló bérleményként nem lenne hasznosítható.

(2) A bérlő által a befogadott személlyel kötött szerződés díja nem haladhatja meg a bérbeadó által megállapított Ft/m<sup>2</sup> bérleti díj összegét.

#### Helyiségbérlet átruházása

#### 69. §

(1) A bérlő a helyiségbérleti jogot, a bérbeadó írásos hozzájárulásával akkor ruházhatja át, ha azt megelőzően legalább három éven át folyamatosan szerződésszerűen használta a bérleményt.

(2) Ha a bérlő a gazdasági társaságokról szóló külön törvény alapján társaságot, illetőleg a szervezetekre vonatkozó külön törvény alapján szervezetet alapít, vagy a társaság átalakul, a társaság, illetőleg a szervezet a jogutód.

(3) Az (1) és (2) bekezdések alapján született szerződéseket írásba kell foglalni.

## **70.§**

(1) A bérbeadó a helyiségbérleti jog átruházásához akkor járul hozzá, ha az a természetes személy, jogi személy és jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki a bérleti jog átvételéről a bérlővel szerződést kötött:

a) előzetesen, írásban nyilatkozik, hogy a helyiségre érvényben lévő bérleti szerződést ismeri és az abban foglaltakat szerződéskötés esetén magára nézve kötelezőnek ismeri el,

b) és egy éves bérleti díjnak megfelelő összeget egy összegben befizeti az önkormányzatnak.

## **71. §**

A bérbeadó az üzlethelyiség bérleti jogának elcseréléshez akkor adhat hozzájárulást, ha a bérlő helyiségbérleti jogot szerez és a cserélő fél a szerződéskötést megelőzően írásban nyilatkozik, hogy a bérleti szerződésben foglaltakat feltétel nélkül elfogadja.

## **72. §**

Az Ltv. 24. § (1) bekezdésének b) pontjának a helyiségbérletekre való alkalmazása során lényeges kötelezettség nem teljesítésének minősül és bérbeadó felmondását vonja maga után, ha a bérlő olyan szerződésszegő magatartást tanúsít, melynek esetére a felmondás lehetőségében bérbeadóval a szerződésben megállapodott.

## **73. §**

(1) A bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén bérbeadó megállapodhat bérlővel cserehelyiség biztosítása helyett, pénzbeli térítés fizetésében is.

(2) A pénzbeli térítés összegét a helyiség nagysága, újra hasznosítási lehetősége a bérlő által a tulajdonos helyett elvégzett és a szerződés megszűnéskor még el nem számolt munkák értéke, valamint a bérleti jog időtartama alapján kell megállapítani.

(3) Ha a pénzbeli térítés összege az 500.000 Ft-ot nem haladja meg, a bérbeadó jogosult megállapodni bérlővel a szerződés megszüntetéséről, ezt meghaladó összegű pénzbeli térítés esetén a szerződés megszüntetéséről a megállapodás a Képviselő-testület hozzájárulásával köthető meg a bérbeadó részéről.

## **Helyiségbérlet megszűnése**

## **74.§**

A jelen rendelet hatálya alatt kötött helyiségbérleti szerződés megszűnésére az Ltv. 39-41. §-ában foglaltak az irányadók.

## *VII. Fejezet*

## **ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

## Hatálybalépés

### 75. §

(1) E rendelet 201 .....-én lép hatályba.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) rendelet valamint a módosításáról és kiegészítéséről szóló 58/2005.(XI.30.) ÖKT, 61/2004. (X.18.), 2/2006. (I.31.), 13/2006. (II.20.) , 47/2008. (XI. 27.) 54/2008. (XII.22.) és a 14/2009. (VI.23.) rendeletek hatályukat veszítik.

## Átmeneti rendelkezések

### 76. §

E rendelet hatályba lépéstől kezdődően önkormányzati lakás nem adható bérbe piaci vagy költségalapon.



## 2. számú melléklet

### **Az ingatlanhoz kötődő korrekciós tényezők**

Az önkormányzat tulajdonában álló, lakásbérleti jogviszony létesítése alkalmas ingatlanokat az alábbi szempontok és a hozzájuk kötődő korrekciós tényező figyelembevételével kell értékelni:

- a) az ingatlan alapterületének nagysága +10 % és -10 % között,
- b) az ingatlan komfortfokozata +10 % és -10 % között,
- c) az ingatlan állaga +10 % és -10 % között,
- d) az ingatlan bútorozottsága +7 % és -7 % között,
- e) az ingatlan megközelítése lifttel lehetséges +3 % és -3 % között,
- f) az ingatlanhoz udvar tartozik +3 % és -3 % között

### 3. számú melléklet

#### **A bérlő személyéhez kötődő korrekciós tényezők**

Lakásbérleti jogviszony létesítését megelőzően az igénylő, bérlő személyi körülményeit az alábbi szempontok és a hozzájuk kötődő korrekciós tényező figyelembevételével kell értékelni:

- a) egy háztartásban élő eltartott személyek száma alapján +10 % és -10 % között,
- b) súlyos betegség, fogyatékoság +10 % és -10 % között,
- c) egyedülálló +3 % és -3 % között,
- d) igénylő, bérlő és a vele egy háztartásban élő nagykorú személyek együttes jövedelmi helyzete alapján +8 % és -8 % között,
- e) korábbi lakásbérlete során tanúsított életvitele +10% és -10% között,
- f) korábbi lakásbérlete során kötelezettségeinek pontosan eleget tett-e +10% és -10% között

## ZÁRSZÓ

### A megvalósítás lépései a jelenlegi helyzetben

Elsőként különbséget kell tenni szociális bérlők és nem szociális bérlők között. Álláspontunk szerint ez utóbbiaknál nemfizetés esetén ugyanis fel kell mondani a bérleti szerződést és a bérlőt a lakás átadására felszólítani.

Szükségesnek tartjuk, hogy a BTG. Kft éljen az általunk javasolt zálogjog lehetőségével annak érdekében, hogy enyhítse a lakbérhátralék miatt felmerült kieső bevételt.

Szükséges ezután a fizetési meghagyásos eljárás kezdeményezése, amely ellentmondás esetén perré alakul és az önkormányzatnak perben kell érvényesítenie az elmaradt lakbér és egyéb díjhátralékokat.

Szociális bérlő esetén is ugyanez az eljárás lefolytatható, de álláspontunk szerint már a jelenlegi helyzetben meg kell próbálni rávenni a bérlőt az együttműködésre a Családsegítő Szolgálattal. Ez azonban jelenleg nem kikényszeríthető kötelezettség. Amennyiben a bérlő nem működik együtt, fel kell mondani a bérleti szerződést és élni a jogszabályokban foglalt lehetőségekkel a fent vázolt folyamat szerint.

### Az új rendelet adta lehetőségek

A készülő rendelet és az annak alapján megkötött új bérleti szerződések nagyobb védelmet fognak biztosítani a renitens bérlőkkel szemben, mivel már tartalmazni fognak olyan előírásokat, melyek a jelenleg hatályos szerződésekből hiányoznak. A készülő rendeletben és az annak alapján megkötött új bérleti szerződésekben a bérlők lényeges kötelezettségeit tehát bővebb körben kell meghatározni.

Amennyiben az önkormányzat változtatni kíván az eddigi lakáspolitikáján és a következetesség és az igazságos szigor útjára lép, akkor javasoljuk, hogy küldjön levelet minden önkormányzati lakás bérlőjének, amelyben felhívja a figyelmet arra, hogy a jövőben fel fog lépni azokkal a lakókkal szemben, akik nem teljesítik a bérleti jogviszonyból eredő kötelezettségeiket.

Végezetül külön szeretnénk megköszönni a szakértői anyag elkészítése során nyújtott segítségét Kövesdi Gabriellának a Szociális és Egészségügyi Iroda vezetőjének, Szabó Károlynak a Szociális és Egészségügyi Bizottság elnökének, dr. Molnár Brigitta aljegyzőnek, Dobrai Zsuzsannának a Városepítési Iroda Vagyongazdálkodási Csoportja vezetőjének és nem utolsósorban Tamás Ervinnek a BTG Kft. ügyvezető igazgatójának.

**A szakértői dokumentáció elkészítésében részt vettek:**

**r. Szalai András**

gazdátásszervező, jogász, politológus végzettségű egyetemi oktató, ügyvéd.

2005- óta tanít a Budapesti Corvinus Egyetem Közigazgatástudományi karán és annak továbbképző Intézetében, oktatója a TÖOSZ-BCE által létrehozott Polgármesteri akadémiának is.

**r. Szántó Dénes**

gazdátásszervező és jogász végzettségű ügyvéd.

2004. és 2009. között oktatott a Budapesti Corvinus Egyetem Közigazgatástudományi karán.  
Konzorcium Legalitas vezetője.

Budapest, 2011. augusztus 29.

  
Dr. Szalai András

**Dr. Szalai András**  
Ügyvéd  
1085 Budapest,  
József krt. 38.