

Tájékoztató

**A Gazdasági, Műszaki, Jogi, Környezetvédelmi Bizottság
2020. március 3-i ülésére**

Tárgy: önkormányzati lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályozás

Tisztelt Bizottság!

A 2020. február 14-i képviselő-testületi ülésen kérésként hangzott el, hogy kerüljenek felülvizsgálatra a megkötött lakásbérleti szerződések és a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) számú önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet).

Kisbér Város Önkormányzatának képviselő testülete a 7/2013. (IV.11.) számú önkormányzati rendeletével rendelkezett a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról. Az ingatlanpiaci változásokra tekintettel a rendelet minden évben módosításra kerül a lakások bérleti díját illetően, egyéb módosítás az elmúlt években nem történt.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú melléklete előírja az önkormányzat bérleti, illetőleg elidegenítési rendeletének tartalmát, mely szerint az önkormányzat rendeletben határozza meg:

- a) a lakás bérbeadásának feltételeit [3. § (1)-(2) bekezdés, 12. § (5) bekezdés, 84. § (1)-(2) bekezdés],
- b) a bérletársi szerződés megkötésének, továbbá a lakásban maradó társbérlet részére a megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának feltételeit [4. § (3) bekezdés, 5. § (3) bekezdés],
- c) a felek megállapodásának tartalmát a bérbeadó jogai és kötelezettségei vonatkozásában [19. §, 9. § (1) bekezdés, 10. § (2) bekezdés, 15. §, 17. § (2) bekezdés, 18. § (1) bekezdés],
- d) a lakáshasználati díj emelésének mértékét és feltételeit [20. § (3) bekezdés],
- e) a bérlet által a lakásba befogadható személyek körét és a befogadás feltételeit [21. § (6) bekezdés],
- f) a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén a másik lakás bérbeadására, illetőleg a pénzbeli térítés mértékére és megfizetésére vonatkozó szabályokat [23. § (3) bekezdés],
- g) a cserelakás felajánlása helyett - megállapodás alapján - fizethető pénzbeli térítés mértékét és feltételeit [27. § (2) bekezdés],
- h) az elhelyezési kötelezettség vállalásának feltételeit, ideértve az elhelyezésre jogosultak személyi körének és jövedelmi, vagyoni helyzetének szabályozását is [31. § (2) bekezdés],
- i) a lakás egy részének albérletbe adásához való hozzájárulás feltételeit [33. § (3) bekezdés],
- j) a lakbérnek a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű vagy piaci alapú bérlet - szerint differenciált mértékét [13.§ (1)-(2) bekezdések, 34. § (1)-(2) és (4)-(5) bekezdések, továbbá a fővárosi és a fővárosi kerületi önkormányzatok tekintetében a 86. §],
- k) a lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait [34. § (3) és (6) bekezdések],
- l) a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díját, ha azt a bérbeadónak nem másik jogszabály alapján kell megállapítani [35. § (2) bekezdés; 9/A. § 18. pont],
- m) a lakásokra vonatkozó rendelkezések megfelelő alkalmazásával, a helyiség bérbeadásának és a bérbeadói hozzájárulásnak a feltételeit [36. § (2) bekezdés],
- n) a helyiség bérleti jogának cseréjéhez, illetőleg átruházásához történő bérbeadói hozzájárulás feltételeit [42. §],
- o) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértékét és megfizetésének feltételeit [54. § (1)-(2) bekezdések, figyelemmel a 49. § és az 52-53. §-ok rendelkezéseire is], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételeit [54. § (3) bekezdés],
- p) a törvény alapján elővásárlási joggal érintett helyiségek vételárának mértékét és megfizetésének módját, feltételeit [58. § (1)-(2) bekezdés], valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett helyiségek eladásának feltételeit [58. § (3) bekezdés],
- q) a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályait [62/B. § (2) bekezdés, továbbá a fővárosi önkormányzat tekintetében a 63. § (3) bekezdés],
- r) a szociális intézményből elbocsátott személy részére a másik lakás bérbeadásának feltételeit [68. § (2) bekezdés],
- s) az önkormányzat költségvetési szervének (vállalatának) saját feladataihoz biztosított önkormányzati helyiség és lakás bérbeadására történő felhatalmazást, illetőleg a bérbeadás feltételeit [80. § (1)-(2) bekezdések].

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó helyi szabályokról szóló 7/2013. (IV.11.) számú önkormányzati rendelet megfelel a fenti felsorolásnak, azonban a gyakorlatunk eltér az abban foglaltaktól.

A Rendelet 2. § - 4. §-a szerint:

2. § (1) Kisbér Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások bérlőinek kijelölésére és velük lakásbérleti szerződés megkötésére elsősorban az önkormányzat feladatainak ellátása érdekében kerülhet sor.

(2) E körben önkormányzati feladat különösen:

a) a város intézményeinek működtetéséhez szükséges, illetve az önkormányzat alkalmazásában álló szakemberek letelepítése,

b) a város gazdasági életében vagy a közellátásban fontos szerepet játszó személyek elhelyezésének megoldása,

c) a város életében fontos állami szervek helyi szervezetei vezetőinek, szakembereinek elhelyezése, ha ezt másképpen megoldani nem tudják,

d) szociális helyzetük alapján arra rászoruló családok elhelyezésének megoldása,

e) jogszabályban meghatározott elhelyezési kötelezettség teljesítése.

(3) A (2) bekezdés hatálya alá nem tartozó személyek részére piaci elv alapján ad lakásokat bérbe, amelyek bérleti díjából nyereség is származik.

(4) A lakások kiutalása a kérelmek beérkezési sorrendjében történik. A piaci alapon bérbe adott lakás bérlője az lehet, aki a piaci lakbér megfizetését vállalja. Több bérlő jelölt közül a bérbeadó azt a személyt fogadja el bérlőnek, aki a legelőnyösebb ajánlatot teszi több havi bérleti díj előzetes megfizetésének vállalásával.

3. § (1) A bérlakás szociális rászorultság alapján annak a nagykorú igénylőnek adható bérbe, akinek családjában – a vele együtt költöző családtagokat is számítva - az 1 főre jutó havi átlagkeresete nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum háromszorosát.

(2) Bérlakásra jogosult az a személy, aki nem rendelkezik:

a) beköltözhető lakástulajdonnal,

b) lakásbérlettel,

c) építési telekkel,

d) nyaralóval, hétvégi házzal, vagy

e) a tulajdonát képező ingatlanát 5 éven belül elidegenítette, de annak forgalmi értéke nem haladta meg az 1 millió Ft-ot.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltakat együttesen kell figyelembe venni a szociális jellegű bérlakás bérletére való jogosultság megállapításánál.

(4) A szociális bérlakást igénylőket a Polgármesteri Hivatal tartja nyilván.

(5) A szociális rászorultság alapján történő bérbeadás iránti kérelmeket a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.

(6) A lakásbérleti szerződés megkötésének előkészítését a Polgármesteri Hivatal végzi.

(7) Szociális bérlakásra határozott idejű bérleti szerződés köthető, amelynek időtartama maximum 4 év.

4. § (1) Amennyiben a 3. §-ban foglaltakon túlmenően lehetőség van üres önkormányzati lakás bérbeadására, az versenytárgyalás, illetve licit útján is bérbe adható.

Fontos lenne elsősorban tisztázni, hogy milyen jogcím alapján jöhet létre a lakásbérleti jogviszony, azaz mely lakások adhatók bérbe szociális helyzet és melyek piaci (vagy költségelv) alapon. A Rendelet 2. § - 4. §-okban különbséget tesz a két jogcím között, de a lakbér mértékénél már a „bérbeadás valamennyi módjánál egységesen alkalmazandó” lakbérek lettek megállapítva.

Jelenleg piaci alapú bérlakásoknak nevezhetjük az Angolkert 5. szám alatti lakásokat. A fennmaradó lakások megjelölhetők szociális helyzet alapján kiutalt lakásoknak, azonban a Deák F. u. 71. szám alatti és a Széchenyi-terves (Vásártér u., Perczel M. u.) lakásokat nehéz egy jogcím alá vonni, úgy, hogy ugyanazok a szabályok vonatkozzanak mindegyik lakásra. A Széchenyi-terves lakások a támogatási szerződés szerint szociális elhelyezés alapján történő bérbeadás jogcímén épülhettek meg. Az önkormányzat kötelezettségei között szerepel, hogy a szerződés szerinti támogatással létesülő lakásokat legalább 20 évig bérlakásként kell üzemeltetni. Kb. 2022. évben lehetőség nyílik arra, hogy ezeket a lakásokat piaci alapon lehessen bérbe adni.

A Rendelet szerint a „lakások kiutalása a kérelmek beérkezési sorrendjében történik”. A kialakult gyakorlat szerint azonban a Közös Hivatal nyilvántartást vezet az önkormányzati lakás igénylése iránt benyújtott kérelmekről, melyet 6 hónapig őriz. A nyilvántartásba vételről, illetve a fél éves időszakról tájékoztatja a lakásigénylőket. A 6 hónap eltelté után törlésre kerül a nyilvántartásból, melyről a kérelmező szintén értesítést kap. Megüresedett lakás esetén a nyilvántartásban szereplő kérelmezők kerülnek a szociális bizottság elé a beérkezési sorrend figyelembevételével. A szociális bizottság az igénylő szociális helyzete, lakásigénye és a lakás kialakítása alapján dönti el kit javasol a képviselő testületnek az önkormányzati lakás bérlésére. Mivel azonban nincs külön megosztva, hogy melyek a szociális és a piaci alapon bérbe adott lakások így a rendelet 2. § (4) bekezdése nem valósul meg, mely szerint „több bérlő jelölt közül a bérbeadó azt a személyt fogadja el bérlőnek, aki a legelőnyösebb ajánlatot teszi több havi bérleti díj előzetes megfizetésének vállalásával.”

A Rendelet szerint a szociális helyzet alapján kiutalt lakásoknál a szerződés határozott időre, maximum 4 évre köthetők. Egyéb rendelkezés nem szól a szerződések megkötésének időtartamáról, esetleges meghosszabbításáról. A kialakult gyakorlat szerint ettől eltérve a lakásbérleti szerződések vagy határozatlan időre vagy 1 évre szólnak. Jelenleg 22 lakás bérleti szerződése van határozatlan időre megkötve és 5 olyan lakás van, amely megkötésének időtartama meghaladja a 4 évet. Itt is fontos lenne a jogcím meghatározása, valamint annak eldöntése, hogy mi a célja az önkormányzati lakásoknak, több évre, vagy rövidebb időre történjen a bérbeadás.

A karbantartás kérdése is felmerült a korábbi képviselő-testületi ülésen.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 10. § (1) – (2) bekezdései értelmében „a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról; az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról; a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről. Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.” A 13. § (1) – (2) bekezdései 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, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.”

A Rendelet 6. § - 7. § előírja, hogy „ha a felek eltérően nem állapodnak meg, a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek a karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről. Az önkormányzati lakás átalakítása, korszerűsítése a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása alapján végezhető. A hozzájárulás csak akkor adható meg, ha a bérlő körülményei és a lakás állapota ezt indokoltá teszi.”

A lakásbérleti szerződésekben pedig a következő pontok szerepelnek:

„10) Bérlő köteles a bérlet fennállása alatt az ingatlant, valamint a felszerelési tárgyakat rendeltetésszerűen használni, az ingatlan belsejét, felszerelési tárgyait rendszeresen és rendszeresen karbantartani, a szokásos és a rendeltetésszerű használatból felmerülő javítási és kisebb felújítási munkákat saját költségén elvégezni.

13) Bérlő köteles a bérlet fennállása alatt az ingatlan állagát minden tekintetben óvni, az értékekre vigyázni, a vagyoni védelmet maximálisan biztosítani. Bérlő az ingatlanon átalakítási munkálatokat, illetve felújítási – nyílászárók cseréje - és korszerűsítési munkálatokat csak a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulásával végezhet saját költségén, ami bérleti díjba nem számítható be.”

Fentiek alapján a jelenlegi szabályozásunk szerint a bérlő köteles gondoskodni a lakás karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről saját költségén, ami a bérleti díjba nem számítható be. Szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek a bérlőt terhelik, de a bérleti díjat ennek figyelembevételével kell megállapítani. Ez a szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás vonatkozásában kógens szabály.

Karbantartás alatt a kármegelőzés, kárelhárítás érdekében végzett, az eredeti állag visszaállítását szolgáló munkát, míg *felújítás* alatt a rendeltetésszerű és biztonságos használhatóság, valamint az üzembiztonság megtartása érdekében végzett (jókarbantartási) tevékenységet lehet érteni. Tehát karbantartás és felújítás alatt az állagmegóváshoz és a rendeltetésszerű használhatóság biztosításához szükséges, kisebb kiadással járó megelőző és javítási munkák elvégzését kell érteni.

Az ajtók, ablakok és a lakásberendezések pótlása, cseréje nem szorul különösebb magyarázatra. *Pótlás* alatt valamely másik, azonos rendeltetésű, általában korszerűbb berendezés, ajtó ablak stb. beépítését, míg *csere* alatt az elromlott, nem javítható ajtók, ablakok, burkolatok és lakásberendezések azonos használati értékűre történő kicserélését kell érteni. Ezen kiadásokat azért telepíti a Lakás tv. a bérbeadóra, mert nagyobb költséggel járnak.

Alapvetően a bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, és az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról. Ha azonban az épületben vagy az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek jogellenes magatartása miatt keletkezett kár, ezért a bérlő felelős. Ilyen esetben a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti. Ha az épület felújítása, illetve a vezetékháló meghibásodása miatt a lakáson belül valamely munkavégzés válik szükségessé, erről a bérbeadó köteles gondoskodni. Értelmszerűen a költségek viselésére is ő köteles, bár ezt a törvény kifejezetten nem mondja ki.

Más szabályok vonatkoznak tehát a szociális és a piaci alapon bérbe adott lakásokra, mind a bérbeadás feltételei, mind a karbantartás, mind a megszüntetés tekintetében, ezért is lenne fontos különbséget tenni a jogcímek között.

A fentieket figyelembe véve kérem a Tisztelt Bizottságot tegyen javaslatot arra vonatkozóan, hogy a gyakorlat és a szabályozás egységesítése érdekében szükségesnek látja-e a rendelet módosítását.

Kisbér, 2020. február 26.

Dr. Dörnyei Vendel
jegyző