

AZ ÚJ JÓZSEFVÁROSI LAKÁSRENDELET TERVEZET TARTALMI ISMERTETÉSE

A lakástörvény előírásainak megfelelően az új józsefvárosi lakásrendelet tervezetét az önkormányzat társadalmi vitára bocsátja, ez az összefoglalás a terjedelmes és összetett jogi szöveg lényegének közérthető megismertetését szolgálja.

A rendelet tervezet kodifikált változatát itt találja:

https://jozsefvaros.hu/dokumentumok/hirdetmenyek/6319_hirdetmeny_rendelettervezet.pdf

ELŐZMÉNYEK

A lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010 (III.8) számú kerületi rendelet első változata több, mint 10 éve született és azóta 34 módosításon esett át. A sok módosítás eredményeként a rendelet szerkezete rosszul áttekinthető, a szabályozás helyenként zavaros, de ennél fontosabb, hogy több vonatkozásban olyan lakáspolitikai szándékokat tükröz, amelyek a Józsefvárosi Önkormányzat jelenlegi vezetése számára nem elfogadhatóak. 2020-ban a képviselő-testület néhány halaszthatatlan módosítást végrehajtott és megvalósult a lakáspályázati rendszer átalakítása is, de itt az ideje **új lakásrendelet** létrehozásának.

Az önkormányzat 2020-ban elfogadott Gazdasági Programja fejt ki a lakásgazdálkodás alapvető irányait. Ez alapján a **lakásgazdálkodás megújításának** alapvető célja a társadalmi sokszínűség fenntartása és az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése. A kerület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni, aminek egyik legfontosabb eszköze a lakáspolitikai. Konkrét cél a lakott önkormányzati **bérlakások számának szinten tartása** vagy a lehetőségekhez mérten számuk növelése. Emellett fontos cél a lakások műszaki állapotának javítása, valamint a komfort nélküli lakások arányának csökkentése. Az önkormányzat **minél többféle társadalmi csoportnak kíván lakásbérleti lehetőséget nyújtani**. Ezt a célt szolgálta az is, hogy az igazságos pontrendszeren alapuló pályázás lehetőségét az új önkormányzat már 2020-ban kiterjesztette a jobb, nagyobb lakásra irányuló minőségi cserére is.

Az új lakásrendelet a fenti elképzelésnek megfelelően az alábbi célokat kívánja megvalósítani:

- az önkormányzati bérlakásokkal történő gazdálkodás átláthatóbbá tétele,
- annak biztosítása, hogy az önkormányzati bérlakások elsősorban a rászorulóknak számára nyújtsanak lakhatást,
- a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése,
- az önkormányzati bérlakáshoz jutás feltételeinek szabályozottabbá és áttekinthetőbbé tétele.



A RENDELET KONCEPCIÓJÁNAK SZAKMAI VÉLEMÉNYEZÉSE

Az új rendelet gondos előkészítése és a rendeletalkotási folyamat átláthatóvá tétele érdekében az önkormányzat a törvényi előírásokon túlmenően **a rendelet koncepciójának első változatát megküldte véleményezésre** 15 lakhatással foglalkozó szakmai szervezet és szakértő számára. A kiküldött koncepcióhoz nyolc írásbeli vélemény érkezett, a véleményezők: Győri Péter, Lépünk, hogy léphessenek! Egyesület, Menedék Egyesület, Nyugodt Szív A Lakhatásért Alapítvány (Pongrácz Erzsébet), Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Utcajogász Egyesület, Utcáról Lakásba Egyesület, Városkutatás Kft.

A beérkezett vélemények és javaslatok feldolgozása és összesítése után 2021. január 20-án az önkormányzat szakmai vitát szervezett, amelyen az írásos vélemények beküldői, valamint A Város Mindenkié csoport delegáltjai, a Fővárosi Önkormányzat lakás- és szociálpolitikai főtanácsadója, valamint az önkormányzat és az önkormányzati intézmények képviselői vettek részt.

A beérkezett írásbeli javaslatok jelentős részét az önkormányzat elfogadta és beépítette a koncepcióba, néhány központi jelentőségű kérdésről pedig a résztvevők tartalmas vitát folytattak az online találkozón. Ezek a fő kérdések a következők voltak: Határozott vagy határozatlan idejű legyen-e a bérbeadás alapkonstrukciója? Az új lakások elosztása névjegyzéken vagy pályázaton alapuljon-e? Helyes-e, hogy a lakbérek területileg eltérőek? Egyik kérdés esetében sem volt egységes a meghívott szakértők álláspontja, mindegyik megközelítés mellett és ellen is nyomatékos érvek hangzottak el. Ezekre a rendelet ismertetése során visszatérünk.

A LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI EGYEZTETÉSE

A lakástörvény értelmében az „önkormányzatnak [az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó] rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.” Ez a folyamat zajlik most: a rendelettervezetet közzétesszük a nyilvánosságnak és elküldjük a koncepciót korábban véleményező szervezeteknek és szakértőknek is.





A rendelet tervezettel kapcsolatos véleményeket **2021. június 9-től június 30-ig** várjuk egy online űrlapon keresztül (<http://bit.ly/lakasrendelet-tervezet-velemenyezés>) és személyesen is beküldhetik. A személyesen benyújtott véleményeket két helyszínen gyűjti a Községi Részvételi Iroda: a Józsefvárosi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal portáján (Baross utca 63-67.), és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Vagyongazdálkodási Igazgatóságának ügyfélszolgálatán (Őr u. 8.) elhelyezett dobozban, ahol ügyfélfogadási időben, 2021. június 9-30. között adhatják le véleményüket. Vagyis összesen három hét áll rendelkezésre a rendelet tervezetével kapcsolatos vélemények és javaslatok beküldésére.

Ezen kívül a rendelet tervezetet **2021. június 24-én** egy tájékoztató lakossági fórum keretében is bemutatjuk, ahol lehetőség lesz kérdéseket feltenni és tájékozódni a tervezettel és a lakásgazdálkodás megújításával kapcsolatban, hogy mindenki megalapozott véleményt tudjon róla kialakítani és aztán azt megosztani az önkormányzattal.

2021. június 30-a és július 15-e között az önkormányzat feldolgozza a beérkezett véleményeket és javaslatokat, majd dönt arról, hogy *elfogadja, részben elfogadja* vagy *nem fogadja el* a javaslatot. Az *elfogadott*, illetve *részben elfogadott* javaslatokat beépíti a rendeletbe. A társadalmi egyeztetés során beérkezett véleményeket, és az azzal kapcsolatos önkormányzati döntéseket indoklással együtt tesszük közzé a Józsefvárosi Önkormányzat honlapján, legkésőbb 2021. július 31-ig.

Az új lakásrendelet elfogadásáról a képviselő-testület dönt, a tervek szerint 2021. július közepén.

AZ ÚJ LAKÁSRENDELET LEGFONTOSABB ELEMEI

1. Az új rendelet - a korábbiaktól eltérően - leszögez néhány **lakásgazdálkodási alapelvet**. Ezek közé tartozik, hogy az új lakásbérlet létesítésének alapvető formájaként a pályázati eljárást rögzít, a pályázaton kívüli bérlakáshoz jutási formák háttérbe szorulnak. Fontos alapelv még, hogy a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos döntéseket úgy kell alkalmazni, hogy azok járuljanak hozzá a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez, akadályozzák meg a hajléktalanná válást, a hátralékok felhalmozását, valamint segítsék elő a lakásállomány állapotának fejlesztését.
2. A jelenlegi önkormányzati rendelet még a most hatályos jogalkotásról szóló törvény hatályba lépése előtt készült, így a tartalmi problémákon túl szerkezete, szerkesztése és szövegezése sem felel meg az aktuális szabályoknak. Az új rendelet a korábbinál **áttekinthetőbb** szerkezetű, szövegezése egyszerűbb, világosabb. A könnyebb tájékozódást **értelmező rendelkezések** segítik. A korábbiaktól eltérően a bérlőre és a bérbeadó szervezetre vonatkozó szabályok nem a rendeletben szétszórva, hanem egy helyen összefoglalva jelennek meg. (A bérbeadó szervezet a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ, röviden JGK).
3. A képviselő-testület 5 évenként határozza meg a **lakásgazdálkodási irányelveket**, amelyek a lakások bérbeadására vonatkozó közép- és hosszútávú célokat, valamint a lakáspályázatok alapelveit határozzák meg. Az új irányelvekben rögzíteni fogjuk, hogy a képviselő-testület a rendelkezésre álló lakásállomány állapotának figyelembe vételével többféle lakásigényt kíván kielégíteni, olyanokét, akiknek nincs anyagi lehetőségük arra, hogy saját lakást vásároljanak, de képesek egy rossz állapotú lakás felújítására, és olyanokét is, akik akár anyagi, akár más okból ezt nem tudják megtenni.



A megváltoztatott gyakorlatnak megfelelően a lakásgazdálkodási irányelvek rögzíteni fogják, hogy a pályázati pontrendszer kialakítása során elsősorban a pályázók lakáshelyzetét és lakásítségük mértékét kell figyelembe venni. Szakítunk azzal a gyakorlattal, melyben egy családnak annál nagyobb esélye van közpénzből támogatott önkormányzati lakáshoz jutni, minél nagyobb a jövedelme.

4. Újdonság, hogy az általános irányelveken túl az új rendelet előírja, hogy minden évben lakásgazdálkodási terv is készüljön. Az éves **lakásgazdálkodási terv** tartalmazza a lakások hasznosítására vonatkozó konkrét elképzeléseket, többek között a várható pályázatok ütemezését és típusát, a bontásra, elidegenítésre, bérbeadásra és az új lakások létesítésére vonatkozó javaslatokat. Kitér a speciális célokra igénybe vehető lakásokra (pl. Családok Átmeneti Otthona és Lélek-program kiléptető lakások, támogatott lakhatás).

5. A jelenleg még hatályban lévő rendelet 17 bérbeadási **jogcímet** tartalmaz. Ez indokolatlanul sok, áttekinthetetlen, ezért a számukat csökkentettük, és ésszerűen csoportosítottuk az egyes jogcímekeket (lásd 10.§).

6. Az új rendelet értelmében a bérleti joghoz jutás alapvető formája a **pályázat útján történő bérbeadás**. A bevezetőben említett szakmai vitán élénk eszmecsere zajlott a pályázati és a névjegyzékes rendszer előnyeiről és hátrányairól, és többen a névjegyzékes rendszer mellett érveltek. Azzal indokolták álláspontjukat, hogy 1) kiszámíthatóbb, mint a pályázatos megoldás, 2) az egyszeri adminisztrációs befektetés után kisebb a folyamatos adminisztrációs terhe és 3) alkalmas arra, hogy akár egyetlen lakás rendelkezésre állása esetén is könnyen dönteni lehessen, míg a pályázatoknál célszerű nem egyenként pályáztatni, hanem néhány lakást összegyűjteni.

Ezzel szemben ellenérv, hogy a névjegyzékes rendszer túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, és nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többféle megközelítést is lehetővé tevő szempontrendszert érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy az élethelyzetüket és anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásítségben szenvedő társadalmi csoportnak nyújtson lehetőséget. Így például a Józsefvárosi Önkormányzat sok rossz állapotú üres lakással rendelkezik, és nemcsak a lakásfelújításra fordítható pénzügyi források szűkössége miatt, hanem elvi okokból is fenn kívánja tartani annak a lehetőségét, hogy felújított, félig felújított és felújítatlan lakásokat egyaránt pályázatra bocsásson. Hasonlóképpen törekszünk arra, hogy új lakás bérlésére és minőségi cserére is legyen pályázat. A különböző összetételű családok szempontjainak a figyelembe vétele is igényelheti, hogy többféle pályázati kiírást érvényesítsünk.

Mindezen szempontok miatt továbbra is fenntartjuk a pályázati rendszert, az éves lakásgazdálkodási tervek pedig elősegítik a potenciális pályázók számára a jobb tervezhetőséget.



A **pályázati eljárás** részleteit eddig a versenyeztetési szabályokról szóló képviselő-testületi határozat szabályozta. Az átláthatóság javítása érdekében a lakáspályázatokkal kapcsolatos eljárásnak azok az elemei, amelyek közvetlenül érintik a pályázókat, bekerültek az új rendeletbe (97. §).

7. A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet szerint általános esetekben új bérleti szerződést öt évre köt az önkormányzat. A lakásrendelet szakértői vitára bocsátott első változatában az önkormányzat részéről felmerült az a javaslat, hogy fokozatosan változtassuk határozatlan idejűre a nem piaci jellegű határozott idejű lakásbérleti szerződéseket, növelve ezzel a bérlők jogbiztonságát. A jelenlegi szabályozás szerint is – ha nem következik be olyan esemény, amely felmondási okként szolgálhat – a szerződés lejártával kötelező a határozott idejű jogviszony meghosszabbítása. Ha pedig bekövetkezik ilyen esemény, akkor nincs jelentősége annak, hogy határozott vagy határozatlan idejű a bérleti szerződés. Ugyanakkor a bérleti szerződés egy-, illetve ötévenkénti hosszabbítása nagymértékű és fölösleges adminisztrációs terhet jelent és akadályozza a lakásmobilitást is.

Ezzel az elgondolással szemben a szakmai vita során alapvető ellenérvként hangzott el, hogy határozatlan idejű bérleti szerződés esetén a lakástörvény értelmében nincs mód ellenőrizni, hogy időközben jutottak-e a bérlők saját tulajdonú lakáshoz, ami kizáró feltétele a határozott idejű szerződés újrakötésének és ily módon szembe megy azzal az alapelvvel, hogy az önkormányzati lakásbérbeadás a rászoruló lakhatási problémáit segítsen megoldani. Végül az az egységes vélemény alakult ki, hogy új lakásbérleti szerződések esetén maradjon meg a határozott idejű bérbeadás, de hosszabbítsuk meg az egyes szerződések futamidejét. Ennek megfelelően az új lakásrendelet értelmében **a határozott idejű bérleti szerződéseket alapesetben 10 évre köti az önkormányzat**. Továbbra is érvényes az a szabály, hogy ha nem következik be olyan esemény, ami ezt kizárja, akkor a bérleti szerződés a lejáratkor további 10 évre meghosszabbodik (20. §). Új előírás a bérlők érdekében, hogy a bérbeadó szervezet a szerződés lejárta előtt 90 nappal **köteles a bérlőt értesíteni**.

8. A jövőben csak kivételes esetekben kerül sor a nyilvános pályáztatás nélküli **közzolgálati lakás** juttatásra (14.§). A közzolgálati lakás célszerűtlen konstrukció, az elmúlt évek gyakorlata nem igazolta, hogy humánpolitikai szempontból előnyös volna, lakáspolitikai szempontból pedig kifejezetten hátrányos, mert megkerüli a pályázati rendszert. Az önkormányzati dolgozók esetében (ideértve az önkormányzati intézmények és cégek dolgozóit is) megfelelő megoldást jelent a speciálisan az ő számukra kiírt pályázat, ami biztosítja, hogy ezen a körön belül is a leginkább rászorultak jussanak önkormányzati bérleményhez.



9. A **jelenleg érvényes közszolgálati bérleti jogokat** az új rendelet továbbra is fenntartja, és megszünteti azt a bizonytalanságot, amelyet a jelenlegi rendelet több vonatkozásban is teremt. Nyugdíjazás esetén, ha nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok, akkor az illetékes bizottság döntésével sor kerül a közszolgálati jelleg törlésére és a normál bérbeadásra. Továbbra is érvényben marad, hogy ha a közszolgálati célú lakás bérlőjének a foglalkoztatási jogviszonya a bérlő felmondása vagy a bérlő által tanúsított magatartás miatt a munkáltató kezdeményezésére szűnik meg, a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül elhagyni. A változás annyi a korábbiakhoz képest, hogy meghosszabbodik a lakás elhagyására rendelkezésére álló idő, vagyis a bérlőnek több ideje lesz alternatív lakhatási megoldást keresni.

Abban az esetben, ha a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt (például átszervezés) kerül sor, a bérlő ilyen irányú igénye esetén a bérleti szerződés egy évvel automatikusan meghosszabbodik. Az illetékes bizottság már a foglalkoztatási jogviszony megszűnésekor dönt arról, hogy az egy év leteltével meg kívánja-e szüntetni a bérleti szerződést, vagy normál bérleti jogviszonnyá alakítja. Végezetül pedig a jövőben a közszolgálati lakást bérlők is részt vehetnek a jobb lakásra irányuló minőségi csere pályázatokon.

10. Ha nem önkormányzati szervezetek (például rendőrség) munkavállalóinak kíván az önkormányzat bérlakást biztosítani, akkor tisztább viszonyokat eredményez az eddigieknél, ha **bérlőkijelölési jogot** ad az adott szervezetnek (11. és 12. §). Az új rendelet tervezete szerint a bérlőkijelölési jog térítésmentes lehet, ha a kijelölésre jogosult szervezet vállalja, hogy szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki, ha rendvédelmi vagy katasztrófavédelmi szervek dolgozóját jelöli vagy szociális lakásügynökség keretében jelöl ki bérlőt. Ezzel a rendelkezéssel hosszú távon lehetőség nyílik a szociális lakásügynökség megvalósítására Józsefvárosban is.

11. **Pályázaton kívül minőségi cserére** négy esetben van továbbra is lehetőség:

- kisebb forgalmi értékű lakásra vonatkozó igény esetén,
- legalább kétszobás lakás két kisebb lakásra cserélésekor
- két kisebb lakás egy nagyobbra cserélésekor (természetesen a rendelkezésre álló lakásállomány függvényében)
- egészségügyi okokból (25-30.§)



A kisebb értékű lakásra történő csere lehetőségének célja, hogy könnyítse azok terheit, akik számára túl nagy a jelenlegi lakásuk, és elősegítse a tartozást felhalmozók adósságrendezését. Az önkormányzat számára természetesen az is előnyös, ha viszonylag nagyobb lakásokhoz jut. Ha a bérlő kisebb értékű lakásra cseréli a lakását, akkor az önkormányzat a két lakás forgalmi érték különbségének 50 százalékát megtéríti a számára. A bérlő esetleges lakbér- és külön szolgáltatási díj tartozása levonásra kerül ebből az összegből. Ha a bérlő korábbi lakását pályázaton nyerte, akkor kisebb értékű lakásra történő csere esetén se jár számára értékkülönbözlet.

Az egészségi okokból történő minőségi csere azokra az esetekre vonatkozik, amikor a bérlemény műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy a bérlő vagy vele együtt lakó hozzátartozója egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül a lakását elhagyja, vagy oda visszatérjen (30.§). Ilyen eset, ha mozgásában korlátozott vagy súlyos szívbeteg személy emeleti, lift nélküli lakását hasonló értékű földszinti vagy liftes lakásra cseréli.

12. Megszüntetjük a pályázaton kívül méltányosságból létesített bérlet jogcímet. Pontosán meghatározott speciális helyzeteket kivéve egy jól működő pályázati rendszer mellett nincs szükség arra, hogy a képviselő-testület kivételes eljárásban osszon lakásokat. Különleges szükséghelyzetek esetére eddig is rendelkezésre állt a „rendkívüli bérbeadás, valamint lakhatási krízishelyzetbe került személyekkel létesített bérlet” jogcíme. Mindezeket egybefogva bevezetjük a **lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt** jogcímet (VI. fejezet). Négy esetet sorolunk ide: az elemi csapás vagy más ok miatt megsemmisült vagy életveszélyessé vált lakás lakóinak átmeneti elhelyezése, a felújítás miatti átmeneti elhelyezés, a lakhatási krízishelyzetbe kerültek átmeneti elhelyezése és a családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt lakhatási válságba kerültek.

13. Az új rendelet egységesen tárgyalja a **bérlővédelmi intézkedéseket** (VII. fejezet). Ezek közé tartozik a bérleti díj tartozás fennállása esetén követendő eljárásrend, a bérbeadói felmondással érintett lakás ismételt bérbeadása, vagy másik, kisebb fenntartási költségű lakás bérbeadása, és a veszélyhelyzettel kapcsolatos intézkedések. A szabályozás alapelve, hogy - a hatályos önkormányzati kötelezettségekkel összhangban - a hajléktalanná válást el kell kerülni.

Lakbérhátralék esetén eddig is volt lehetőség részletfizetésre, de a jelenlegi legfeljebb 36 hónapos részletfizetési időt az új rendelet 58 hónapra növeli. Emellett lehetővé teszi az önkormányzat szociális feladatokat ellátó intézményének (JSZSZGYK) támogató véleménye esetén a részletfizetés felfüggesztését és később folytatását. Az új rendelet a korábbinál pontosabban szabályozza a lakbérhátralékkal kapcsolatos jelzőrendszer működését is, a bérbeadó szervezet (JGK) és a szociális ellátórendszer együttműködésének részleteit, és az ügyintézési határidőket, mivel az elmúlt években felhalmozott hátralékok arra mutatnak, hogy ez az együttműködés korábban nem mindig volt elég hatékony.



Az új rendelet a korábbihoz képest pontosabban szabályozza az eljárást, amikor magatartási vagy egyéb okokból sor kerül a bérleti szerződés felmondására (69.§).

A rendeletből kikerültek azok az indokolatlan büntető jellegű szabályok és korlátozások, amelyek korábban sok esetben a lakhatás elvesztéséhez vezettek. Cél, hogy kizárólag kis összegű tartozás vagy igazolási határidők elmulasztása miatt ne váljanak emberek hajléktalanná. Ha egy család jogosult a szociális lakbérre, akkor nem kötelezzük magasabb lakbér fizetésére, mert az csak a hátralékállományt növeli. A korábbiaktól eltérően az új rendelet nem zárja ki eleve, hogy ha valaki jogcím nélküli lakáshasználó (de nem önkényes lakásfoglaló), akkor vele lehessen bérleti szerződést kötni akár a jelenleg használt, akár egy másik lakásra. Ezekben az esetekben a körülmények mérlegelésével a szociális hatáskört gyakorló bizottság dönthet.

14. Bekerülnek a rendeletbe a 305/2020. (VII.16) képviselő-testületi határozatnak a **minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmáról** szóló részei. Minimálisan elfogadható elhelyezésnek minősül egyedülállóknak esetében a hajléktalan személyek átmeneti szállása, házaspárok vagy élettársak esetében a hajléktalan személyek páros elhelyezést biztosító átmeneti szállása, kiskorú gyermeket nevelők esetében a családok átmeneti otthona.

15. Az önkormányzatnak érdeke, hogy **jól hasznosítható üres lakásokhoz jusson**. Ezért a nem pályázati úton kapott, vagy nem önkormányzati eszközökből szerzett lakások esetében a lakás leadása esetén adható térítést a beköltözhető forgalmi érték 15%-áról 25%-ára emeli az új rendelet. Azokban az esetekben is, amikor a bérleti jogviszony megszüntetését lakásgazdálkodási okokból vagy közérdekű feladat megvalósítása érdekében (például bontás) az önkormányzat kezdeményezi, az új rendelet megemeli a bérlőnek adható térítés felső határát (64-68.§). A módosítást az indokolja, hogy ezekben az esetekben az önkormányzat vagy másik lakást kell, hogy biztosítson, vagy pénzbeli térítést kell, hogy fizessen, és adódhat olyan helyzet, amikor az önkormányzat számára többre kerül egy megfelelő állapotú lakás biztosítása, mint a magasabb összegű pénzbeli térítés. A magasabb keretösszeg nem jelent ugyanakkor kötelezettséget, annál alacsonyabb összeg is fizethető.

16. A Józsefvárosi Önkormányzat 2020. nyarán lakossági kezdeményezésre konzultációt tartott a 100%-ig önkormányzati tulajdonú házak házirendjének témájában. A beérkezett vélemények figyelembevételével készült, **teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirend** az új rendelet melléklete lesz. A jelenleg hatályos házirendtől eltérően az új házirend átláthatóbb, és a bérlők békés együttéléséhez alapvetően szükséges és indokolt szabályokat tartalmaz. Azoknak a konzultáció során megfogalmazott igényeknek, amelyek a bérlők tájékozódásának és ügyintézésének megkönnyítését szorgalmazták, egy minden érintett házban kihelyezésre kerülő információs táblával, és egy tájékoztató kisokos kiadvánnyal teszünk eleget.



17. Továbbra is fenntartja a rendelet a **laktörvény** azt a vonását, amely nem különböztet meg szociális és költségelvű *lakásokat*, hanem ugyanannak a lakásnak a laktörvényére lehet **szociális vagy költségelvű** a bent élő család anyagi helyzetétől függően.

A szociális és költségelvű laktörvény mellett a laktörvényrendszer harmadik elemét a **piaci alapon** meghatározott laktörvény jelenti. A piaci alapú laktörvényt 2020-ban megemeltük, de mértéke így is valamivel a tényleges piaci laktörvény alatt marad. A piaci laktörvényű lakásokat is a lakáshelyzetet és az együtt költözők demográfiai összetételét figyelembe vevő pályázatokon hirdeti meg az önkormányzat. A piaci laktörvényrel meghirdetett pályázaton elnyert lakások esetében nincs lehetőség a háztartás jövedelmétől függő szociális laktörvény fizetésére a későbbiekben sem. A piaci bérbeadásból származó nyereséget a lakásgazdálkodás pénzügyi egyensúlyának javítására fordítja az önkormányzat.

18. A jelenleg hatályos rendelet az alaplaktörvényhez képest a lakások állapotától és kerületen belüli elhelyezkedésétől függő ún. eltérítést alkalmaz, vagyis bizonyos helyeken lejjebb, más helyeken feljebb viszi a laktörvény mértékét. Az elhelyezkedéstől függő eltérítés 25 százalékos csökkentés és 45 százalékos növelés között mozoghat. Az új rendelet ezeket az eltérítéseket jól áttekinthető táblázatba foglalva a mellékletben közli. Az új rendelet koncepciójáról szóló szakmai vita során felmerült az a javaslat, hogy az elhelyezkedéstől függő eltérítést szüntessük meg. A javaslat mellett elhangzott legfontosabb érv az volt, hogy a területi elven differenciált laktörvény szegregációhoz vezethet, hozzájárulhat ahhoz, hogy a szegények teljesen kiszoruljanak egyes kerületrészekből. A legalacsonyabb szociális laktörvény azonban komfortos lakások esetében csupán 70 Ft/m², komfort nélküli lakásoknál pedig ennek is csak a fele, vagyis legfeljebb havi egy-kétezer Ft különbségről lehet szó, így ez a hatás nem valószínű. A javaslat ellen szóló érv az is, hogy a területi laktörvényeltérítés megszüntetés esetén éppen a kedvezőtlenebb helyen lévő lakásokban élők laktörvényét kéne megnövelni (mert ott eddig az eltérítés miatt kevesebbet kellett fizetni). Így az új rendelet végül nem módosít a korábban kialakult rendszeren.

19. A jelenleg érvényes költségelvű laktörvény valójában nem fedezi a laktörvény által meghatározott, az épülettel, az épület központi berendezéseivel, valamint a lakással kapcsolatos ráfordításokat. A teljes egészében önkormányzati tulajdonban álló épületek esetében különösen nagy a karbantartási elmaradás a kerületben. (Józsefvárosban az önkormányzati tulajdonú lakásállomány mintegy kétharmada található teljesen önkormányzati tulajdonú épületekben és egyharmada vegyes tulajdonú társasházakban.)



Mindez szükségessé teszi a **költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazítását**. A lakbéremelésnek fokozatosnak kell lennie, és figyelembe kell vennie a bérlők teherbíró képességét. A szociális lakbérre jogosult bérlők esetében a lakbéremelést lakhatási támogatás formájában kompenzálni kívánjuk, hogy a legrosszabb anyagi helyzetben lévők számára ne jelentsen többlet terhet. A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésekről szóló 603/2020 (XII. 18.) számú kormányrendelet értelmében a lakberek emelésére 2022-ben kerülhet sor.

20. A **szociális helyzet alapján adható lakbér** szabályozása a korábbi többszöri átalakítás miatt jelenleg áttekinthetetlenül bonyolult. A szociális lakbérnek három kategóriája van. Az I. kategóriába tartozó, legalacsonyabb jövedelmű bérlők a szociális lakbér 20 százalékát fizetik. A II. kategóriába tartozó bérlők esetében a háztartásmérettől, jövedelemtől és lakásmérettől függő támogatás kerül meghatározásra, aminek az összegét levonják a lakbérből. Ez a régebbi, megszüntetett lakásfenntartási támogatási rendszer maradványa. Végül a III., viszonylag magasabb jövedelmi kategóriába tartozók magát a szociális lakbért fizetik, melynek összege a költségelví lakbér 75 százaléka. Az átgondolatlan szabályozás miatt az I. és a II. kategória határán 1 Ft jövedelemnövekedés több ezer Ft lakbérnövekedést eredményezhet. Az I. és a III. kategórián belül pedig a fizetendő lakbér nem függ a jövedelemtől.

Az önkormányzat eredeti elképzelése az volt, hogy ezt a bonyolult szabályozást felváltja egy egységes szerkezetű lakbértámogatási rendszerrel, amely a II. kategória logikáját terjeszti ki, hasonlóan több más önkormányzat által is alkalmazott rendszerhez. A korábban említett 603/2020. számú kormányrendelet megakadályozza ennek az átalakításnak az idei megvalósítását, de 2022-ben erre is sor fog kerülni.

Köszönjük, hogy elolvasták közérthetőnek szánt, de a jogszabály jellegéből fakadóan még így is eléggé bonyolult összefoglalónkat a lakásrendelet tervezett módosításáról!



Az új józsefvárosi lakásrendelet tervezetének véglegesítése közben jelent meg az Országgyűlés honlapján egy a lakástörvény módosítására vonatkozó egyéni képviselői indítvány. A javaslat lényege, hogy a helyi önkormányzatok és az állam tulajdonában lévő lakásokra vételi jog illeti meg a bérlőt. Az indítvány a vételárat is meghatározza, amely attól függően, hogy mióta bérlője valaki a lakásnak és egy összegben fizet-e, a forgalmi érték 10,5 és 30 százaléka között változhat. Ez azt jelenti, hogy még azokat a lakásokat is, amelyeket az önkormányzat mindannyiunk adóforintjaiból épített megvehetnék a bérlők akár a forgalmi érték tizedéért is. Vannak hírek arról, hogy a javaslat módosulni fog, de a lakásrendeletünk vitára bocsátásakor ez még nem történt meg.

A Józsefvárosi Önkormányzat álláspontja szerint a javaslat súlyosan alkotmány sértő, sérti az önkormányzat tulajdonhoz való jogát, lehetetlenné teszi a jövőben a felelős lakásgazdálkodást és megágyaz a lakásmaffia számára. A javasolt törvénymódosítás közvetlenül nem a most vitára bocsátott rendeletet, hanem a lakások elidegenítéséről szóló 35/2016 (XII.8.) számú önkormányzati rendeletet érinti. Elképzelhető ugyanakkor, hogy a törvénymódosítás által okozható károk enyhítése érdekében szükség lehet a lakások bérbeadásáról szóló rendelet további, itt nem tárgyalt módosítására is.

Véleményüket 2021. június 30-ig várjuk a linkre kattintva elérhető Google Űrlapon keresztül: <http://bit.ly/lakasrendelet-tervezet-velemenyezés>

