

RÉSZLETES INDOKLÁS

1. §-hoz

Ez a szakasz a rendelet tárgyi és személyi hatályát állapítja meg. Az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-be nem vagyoni hozzájárulásként bevitt lakásokkal kapcsolatosan külön tulajdonosi rendelkezés szükséges.

2. §-hoz

Ez a szakasz definiálja a Tervezetben használt „lakás” valamint „bérlő” fogalmakat.

3.-4. §-hoz

A Tervezet nevesíti a Lakástörvény szerint alkalmazható lakbér kategóriákat azzal, hogy azokat a lakások bére adásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló önkormányzati rendelettel összhangban kell alkalmazni.

5. §-hoz

Az Önkormányzat jogalkotási kötelezettségének tesz eleget, amikor meghatározza a szociális alapú lakberek mértékét. Az alkalmazott mértékek képzésében mind a figyelembe vett szempontok, mind a belső arányok meghatározása során érvényesülnek *Az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006. (IV. 14) számú Fővárosi Közgyűlési rendelet előírásai.*

A fiatalok garzonházában (Fecskeház) a bérlők lakás-előtakarékossági kötelezettségére figyelemmel továbbra is indokolt alacsonyabb lakbért mérték meghatározása. Ugyanakkor a Tervezet – a korábbi szabályozással ellentétben – ezt jogszabályban határozza meg, szemben az egyedi Képviselő-testületi határozattal.

6. §-hoz

E szakasz rögzíti a költségelví lakberek mértékét, amelyeket továbbra is elsősorban az állami támogatásból épült, Megyeri úti lakások vonatkozásában kell alkalmazni, és célszerű kiterjeszteni a megüresedést követően újonnan bérbeadásra kerülő összkomfortos lakásokra is.

7. §-hoz

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet egy konkrét összegben határozza meg a piaci lakbér mértékét, amely a valós kereslethez képest irreálisan magas. A korábbi szabályozással ellentétben a Tervezet a piaci lakbérnek csak a minimális mértékét állapítja meg, ezzel teret nyitva annak lényegi megvalósulásához, tudniillik ahhoz, hogy piaci lakbér az, amit az adott keresleti és kínálati viszonyok között, szabad megállapodás útján érvényesíteni lehet.

8. §-hoz

A Tervezet – a lakbérrendszer igazságosságának megteremtése érdekében – lényeges kedvezményt biztosít a szociális helyzetük alapján rászoruló bérlők részére. A kedvezmény automatikusan kiterjesztésre kerül az alacsony komfortfokozatú lakásokra, tekintettel arra, hogy azokban – felméréseink szerint – kivétel nélkül nehéz anyagi helyzetben lévő családok élnek. Ugyancsak maximális lakbérkedvezményt kell biztosítani azon ingatlanok esetében, amelyekben csak az elektromos áram, vagy a háztartási tüzelőolaj az egyetlen lehetséges fűtési mód, mivel ezek jelentősen megnövelik a bérlemények fenntartási költségeit, olyannyira, hogy azok meghaladhatják a magasabb komfortfokozatú, lényegesen jobb minőségű lakásokét is.

9. §-hoz

A kedvezmények biztosítása csak a bérlők rászorultsága esetén, annak időtartamára, és felelős bérlői magatartás esetén lehetséges. Elvárható, hogy a jogosult maga kérelmezze a főszabálytól való eltérést, továbbá, hogy a rászorultság fennállását – összhangban a Lakástörvény előírásaival – évente igazolja.

10. §-hoz

A rosszhiszemű bérlői magatartás esetén a jogosulatlanul igénybe vett kedvezmény visszafizetésére kell kötelezni a bérlőt.

11. §-hoz

A Tervezet meghatározza a kedvezmények maximális mértékét, amely alól kivételt képez a szociális rendelet szerint nyújtható lakbértámogatás.

12.-16. §-hoz

A különszolgáltatások díjának megállapítására vonatkozó szabályozás a hatályos rendelettel egyező tartalommal történik. A távhőszolgáltatási díjak érvényesítése az elmúlt években mind a szolgáltatóknak, mind a tulajdonosnak jelentős nehézséget okozott. Emiatt a Tervezetben tételesen rögzítésre került az a – jogszabályokból egyébként is levezethető – szabályozás, hogy „amennyiben a távhőszolgáltatás díját a szolgáltató – jogszabály vagy a bérbeadóval (tulajdonossal) kötött megállapodás alapján – a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatás, illetve külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre”.

17.-19. §-hoz

A jogcímnélküli lakáshasználat, mint jogellenes cselekmény nem támogatható, ugyanakkor különbséget kell tenni azok között, akik korábban bérlők voltak (de a szerződésük lejárt vagy felmondásra került), és azok között, akiknek soha nem volt érvényes lakáshasználati jogcímük az adott bérleményre. A Lakástörvény szerinti lehetőséggel élve a Tervezet rendelkezik a lakáshasználati díj emeléséről. Az is rögzítésre kerül, hogy a jogcím nélküli lakáshasználó nem élhet a jogszerű bérlőknek adható támogatásokkal.

20.-21. §-hoz

A bérleti és különszolgáltatási díjak mértékéről és azok változásáról a bérlőket írásban értesíteni kell. Az értesítésnek tartalmaznia kell a bérbeadó által biztosított lakbérkedvezményeket is.

22.-24. §-hoz

A lakbérfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó szabályozás a korábbiakhoz képest nem változik.

25. §-hoz

A Tervezet rögzíti, hogy a rendelet végrehajtása során a polgármester kötelezettségei teljesítésében együttműködik az Újpesti Vagyonkezelő Zrt.-vel, különös tekintettel a bérlők számára biztosítható lakbértámogatások közlésére.

26.-29. §-hoz

A Tervezet kellő időt biztosít a szabályozás új elemeinek megismerésére, valamint a támogatási kérelmek – részben Ket. szerinti eljárásban történő – elbírálására.

30. §-hoz

A Tervezet garanciális szabályként rögzíti, hogy a hatályba lépése előtt keletkezett jogviszonyok esetében, amennyiben a lakás szociális alapon került bérbe adásra, a jelenlegi bérleti jogviszony fennállásáig nem módosítható az alkalmazott lakbér kategória.

31. §-hoz

E szakasz az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének mértékét szabályozó rendelet hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.