

ELŐTERJESZTÉS

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzat

Képviselő-testületének 2022.10.27-i ülésére

Előterjesztő: Szabó Balázs önkormányzati képviselő

Tárgy: Javaslat a közösségi együttélés szabályait, a bérleti szerződés feltételeit súlyosan megszegő lakásbérlőkkel szembeni fellépésre

Tisztelt Képviselő-testület!

E hónapban kilakoltatásra került sor a Béla utcában található egyik önkormányzati – az UV Zrt tulajdonában álló – ingatlanból. A kilakoltatásra azért került sor, mert a lakás bérlői megszegték a közösségi együttélés alapvető szabályait, a lakásban élő bérlőkre folyamatos panaszok érkeztek a szomszédok részéről, a bérlők hosszú időn át tartották rettegésben és félelemben a szomszédokat és a környéken élőket. Emellett jelentős összegű hátralékot halmoztak fel, italozó, mélyigénytelen, társadalomból kiilleszkedett, esetenként bűnöző életmódot folytattak. 2021 tavasza folyamán pedig súlyos károkat okozva megrongálták a részükre biztosított lakást.

Az UV Zrt. munkatársai a 2021 júniusi bérleményellenőrzés során az alábbi károkat állapították meg az ingatlanban, melyről 2021 júliusában a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság is tájékoztatva lett:

- belső ajtók és az ajtók tokjainak megrongálása,
- bejárati ajtó megrongálása, zárbetét tönkretétele
- konyhabútor teljes megrongálása
- WC megrongálása
- falak megrongálása

Az UV Zrt. nettó 1.300.000 Ft + ÁFA kárt állapított meg. A kilakoltatás alkalmával Hock Zoltán vezérigazgató szóban is megerősítette, hogy több mint másfél millió forintot voltak kénytelenek elkölteni a lakás felújítására. Új ajtókat, zárat, konyhabútort, WC-t kellett beszerezniük, a konvektor működését kellett felülvizsgálniuk, illetve teljeskörű festést kellett alkalmazniuk. Információim szerint a bérlők 2021 májusa óta, tehát közel 15 hónapon keresztül nem fizettek semmilyen bérleti díjat.

Az eset rávilágított arra, hogy az újpesti szociális bérlakásokban súlyos együttélési problémák merülnek fel. Bár a bérlők döntő többsége tisztességes, jogkövető életmódot folytat és becsületesen fizeti a bérleti díjat, a közös költséget és a közüzemi díjakat, azonban az ügyfelek kisebb része sikeresen változtatja pokollá a szomszédok és a környéken élők hétköznapijait, követnek el rongálásokat a számukra kiutalt bérlakás ill. kisebb értékű lopásokat a szomszédok kárára; fenyegetik a házban élőket, életvitelükkel veszélyeztetik sokszor a saját kiskorú gyermekeik testi, szellemi, mentális fejlődését is.

A Béla utcában történt eset bizonyára nem egyedi, elszigetelt eset volt. Mégis, nem vagyunk tisztában a jelenség méretével. Mindenképpen szükség lenne a tisztánlátásra és a megfelelő tájékozottságra a hasonló jellegű problémák volumenét illetően. Annyit – Alpolgármester Úr tájékoztatásából – mindenesetre tudunk, hogy jelenleg 140 millió Ft értékben áll fenn hátralék a lakásbérlők összességét tekintve és 187 bérlőnek van 50.000 Ft-ot meghaladó tartozása.

Ma már elfogadott közvélekedés, hogy önmagában a szegénység, jelen esetben a lakbér ill. közüzemi díj tartozás nem alapozhat meg szerződésbontást, kilakoltatást. Bár ez rendkívül méltánytalan a jogkövető és rendszeresen fizető bérlőkkel szemben, valóban nem szabad utcára tenni olyan embereket, akik átmenetileg rossz anyagi körülmények között élnek. Azonban a tapasztalatok szerint a hosszú időn át történő notórius nemfizetés együtt jár különféle egyéb jogszabályok és helyi rendeletek megsértésével és sok esetben az együttműködés megtagadásával is. Ezekben az egyedi esetekben viszont szükség lenne a szerződésbontásra, már csak abból a megfontolásból is, mivel igen hosszú az a várólista, amin tisztességes és valóban rászoruló személyek várnak a számukra már kiutalt bérlakásra.

Azt gondolom, hogy teljes szemléletváltásra van szükség a bérlakáspolitikai területén. Ezért szorgalmazom, hogy a városvezetés készítsen elő egy olyan átfogó rendeletmódosítási javaslatot, mely kellőképpen tudja szabályozni a notóriusan nem fizető, együttműködni nem hajlandó, a közösségi együttélés normáit rendszeresen megszegő ügyfeleket; és amely nagyobb mozgásteret biztosít az önkormányzat számára, hogy az ilyen problémás ügyfelek gyorsabban és könnyebben kerülhessenek ki a helyi bérlakások rendszeréből, felszabadítva ezáltal az eleve szűkös bérlakásállomány egyes ingatlanjait azok számára, akik valóban rászorulók, sok esetben az önkormányzat intézményeinél dolgoznak, és – nem utolsósorban – tisztességes, jogkövető életmódot folytatnak.

Ezért az alábbi határozati javaslatot terjesztem a képviselő-testület elé.

Határozati javaslat

Budapest Főváros IV. Kerület Újpest Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a népjóléti alpolgármestert, hogy a képviselő-testület következő ülésére dolgozzon ki átfogó rendeletmódosítási javaslatcsomagot

- az önkormányzati bérlakásokban tapasztalható együttélési konfliktusok eddigieknél hatékonyabb kezelésére,
- az önkormányzati bérlakások szomszédságában élő, a közösségi együttélési szabályok sorozatos megsértését elviselni kénytelen lakók védelmében,
- a jelentős hátralékot felhalmozó ügyfelekkel szembeni tartozásbehajtás hatékonyságának a fokozása érdekében,
- gyermekveszélyeztetés esetén az azonnali szerződésbontás lehetőségének megteremtésére.

Felelős: népjóléti alpolgármester

Határidő: 2022.11.30.

Szabó Balázs

önkormányzati képviselő

Budapest, 2022.10.27.