

Tárgy: A lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet módosítása

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület
2018. 04. 25-i ülésére
Tisztelt Képviselő-testület!**

Lakóházak, társasházak felújítási alapját képező közös költségeinek megtérítése

A SZET Szentgotthárdi Kft felől érkezett kérés alapján felmerült annak igénye, hogy a társasházi közös költségekbe tartozó üzemeltetési költségeket ki kellene egészíteni egy újabb költséggel - a társasház kezelési díj megfizetésével, illetve a társasházaknál képzett felújítási alap önkormányzati bérlakásra eső összegét is át kellene terhelni a bérlőkre.

A társasház kezelői díj a közös képviselőt ellátó vállalkozás, vagy személy vállalkozói díja. Ennek a munkának minden társasház esetében ára van. A társasház kezelési, vállalkozói díjak 1000 – 1700.- Ft/hó/lakás. SZET Szentgotthárdi Kft. 1700.-Ft/hó díjért vállalja, mely díj tartalmaz 27%-os ÁFA-t. Most ezen díjat az önkormányzati tulajdonú lakások után nem szedik be., így ott ahol a SZET Szentgotthárdi Kft végzi ezt a munkát, ott neki bevételkiesés, hogy az önkormányzati bérlakások után nem kap ilyen díjat, ahol pedig nem a SZET Szentgotthárdi Kft a közös képviselőt ellátó, ott az önkormányzati bérlakások bérlői helyett a SZET Szentgotthárdi Kft fizeti meg ezt a költséget.

A társasházaknál a felújítási alapról fedezik a társasház felújítás, villanszerelés, tetőjavítás, kéményátrakás stb.. költségeit, melynek hasznélvezői ugyan úgy a lakásbérlők is. A különböző társasházak esetében eléggé eltérő ez a felújítási alap 25 – 145 .-Ft/m² hó összeget jelent, ami egy 50 m²-es lakás esetében 1250 – 7.250.-Ft/hó. (de jellemzően 55-85.-Ft/hó az átlag.)

Azonban ezen tételek bevezetése egyes lakások esetében olyan kötelezettséget is jelent, ahol ez a bérleti díjon felül akár 6-10.000.-Ft többlet lehet jelent. (Akár a szociális alapon megállapított lakbérhez közelít...)

A lakásügyi megbeszélésen mérlegelésre került ezen tételek bevezetése annak tükrében, hogy azért a lakások jelentős része a szociális ellátó rendszer részét képezi, így mennyiben okoz problémát az, hogy a szociálisan nehéz helyzetben lévő emberekkel fizettetjük meg a felújítási alap összegét. Így ezért az a javaslat született, hogy a felújítási alap költségének megtérítését csak az összkomfortos lakások esetében vezetnénk be, míg a közös képviselő miatti díjat minden bérlőnek meg kell fizetnie.

Azóta továbbgondolva a kérdést azt is megfontolásra érdemesnek tartjuk, ha nem a komfortfokozat szerint, hanem aszerint különböztetünk, hogy a szociális alapon kiutalt lakások utáni bérlőit ne terhelje a felújítási alap (de már azokat akik költségelven bérlők, azokat igen – komfortfokozattól függetlenül. Meglátásunk szerint ez a megkülönböztetés könnyebben védhető – mondván, hogy a szociális alapon lakó bérlők valóban olyan körülmények között vannak, hogy velük felújítási alapot fizettetni talán nem kellene – a többi bérlő vagy piaci alapon bérel vagy költségelven – vagyis úgy, hogy szociális alapon jutott a lakáshoz, a bérleti jogviszony ideje alatt azonban anyagi helyzete megváltozott és a továbbiakban költségelven bérlő.

A 2010-től elfogadott lakáskonceptió alapján megfogalmazódott, hogy:

a „lakberek megállapításáról szóló rendeletben meghatározott bérleti díjon felül a bérlőnek ki kell fizetnie az általa bérelt lakásra eső üzemeltetési költséget, mely kötelezettséget a bérleti szerződésben is szerepeltetni kell.

A SZET Szentgotthárdi Kft. a többletbevételekre tekintettel köteles a lakások karbantartására és felújítására a jelenleginél nagyobb összeget fordítani. Ennek tervezett nagyságát és a felhasználás

helyét az éves lakásfelújítási és karbantartási tervben külön soron kell szerepeltetni „bérlői többletbefizetésekre tekintettel végzendő karbantartások, felújítások” címén.

A Lakáskonceptió felülvizsgálatáról szóló előterjesztésben az alábbiakat fogalmaztuk meg: 2010-ben: „A bérlakások karbantartására fordítható összegek növelése érdekében az Önkormányzati Közszolgáltató Vállalat felől egyre többször felmerül annak igénye, hogy a Társasházaknál befizetendő üzemeltetési és felújítási költségek („közös költségek”) közül az üzemeltetési költség ne a beszedett bérleti díjból kerüljön a Társasházak felé kifizetésre, hanem a bérleti díjon felül a bérlőknek kellene megfizetni. Az üzemeltetési költségek közé sorolható: pl. a társasház biztosítási díja, kéményseprési díj, lépcsőház takarítása, közös lépcsőházi villany díja, kukák mosásához használt „közös” víz, rágszálóírtás, stb, a felújítási költség pedig a társasház felújítására, karbantartására fordítható összeget tartalmazza.

Véleményünk szerint az üzemeltetési költségek „haszonélvezői” az adott társasházban lakó bérlők is. A magántulajdonosok is befizetik ugyanezen költségeket, viszont az Önk-i lakások esetében ezen költségeket a befolyt bérleti díjból az ÖKV fizeti ki. Előfordul olyan lakás is, hogy a szociális alapon beszedett bérleti díj nem fedezi az adott pl. egy félkomfortos, vagy komfort nélküli lakásra eső „közös költséget”.

Az üzemeltetési költségek áthárítása esetén (ez a költség kb. 30 - 60 Ft/m²/hó között mozog, társasházaktól függ) nyilvánvalóan sokan felháborodnak, mert sok bérlő (pl. kisnyugdijasok, nagycsaládosok) számára valamikor a bérleti díj kifizetése is elég problémás és megterhelő.

De az is nyilvánvaló, hogy magántulajdonban lévő lakásoknál is a bérlő viseli az összes rezsiköltséget. Ezen költségek bérlőkre történő áthárítása esetén a bérleti szerződések módosítása szükséges.

”

A törvény így szabályozza ezeket a kérdéseket:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Tv) az alábbi 35.§ alapján rendelkezik a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatás díjáról:

35. §

(1) A bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját.

(2) A külön szolgáltatás díját önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabály keretei között a bérbeadó állapítja meg.

Tehát törvény lehetővé teszi bizonyos külön szolgáltatások díjának meghatározását.

A rendeletünk jelenleg ezt mondja:

A lakások bérletéről szóló 12/2001.(III.29.) önkormányzati rendelet ide vonatkozó része:

21.§. (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni a ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költséget.

(2) Az üzemeltetési költséget az ingatlankezelő állapítja meg társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén úgy, hogy a társasházban megállapított, az önkormányzati bérlakásra eső közös költségből levonja a felújítási költség címén fizetendő összeget és a fennmaradó részt köteles a bérlő megfizetni.

Az üzemeltetési költség megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

(3) Az olyan bérlakásnál, mely nem társasházzá nyilvánított ingatlanban van, ott az épület tényleges üzemeltetési költségét kell az önkormányzati bérlakások alapterülete arányában felosztani és a bérlőknek ezt az összeget kell megfizetniük.

(4) A (3) bekezdés szerinti üzemeltetési költségbe a következő költségelemek tartoznak bele: közös áramdíj, közös vízdíj, kéményseprési díj, lépcsőház-takarítás költségei, biztosítási díj, költségosztók elszámolásának díja, rágcsálóirtás, karbantartási munkák költsége.

(5) Az üzemeltetési költséget a ingatlankezelő írásban közli a bérlővel, egyúttal meghatározza a befizetési határidőt is.

(4) Az üzemeltetési költséget meg nem fizető bérlővel szemben a lakbérek nem fizetése esetére vonatkozó eljárási szabályok az irányadók.

Amennyiben a T. testület támogatja ezen költségnek áthárítását, úgy a társasház kezelési díját az üzemeltetési költségekhez javasoljuk hozzávenni.

Az valószínűsíthető, hogy a bérlők körében ezen plusz költség némi felháborodást fog kiváltani.

A felújítási alapok - a társasházak esetében - a társasházi közgyűlésen kerülnek meghatározásra az év első felében, így annak mértéke minden évben adott. Vannak olyan tiszta önkormányzati tulajdonú lakóházak, ahol nincs megállapítva felújítási alap költsége. Ezen házak esetében megoldás az, hogy a SZET Szentgotthárdi Kft. által becsült és reális felújítási alapot kell képezni.

A tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

Társadalmi: Az összes lakásbérlőre kihat, hiszen ezen költség átterhelése a bérlőknél többletkiadást jelent. Emiatt ez elégedetlenkedéssel járhat, de járhat ez azzal is, hogy a bérlők ezáltal magasabb szolgáltatást várnak el. Továbbá az emelés egyik következménye lehet, hogy a bérleti díjat nem rendszeresen, ill. nem fizetők esetében még jobban nő a tartozás.

Gazdasági, költségvetési hatása: Bérbeadói oldalról bevétel növekedést jelent, ezáltal nagyobb összeget tudnak visszaforgatni pl. a megüresedő bérlekások felújítására..

Környezeti és egészségi következménye: nem releváns

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: az emelés szinte valamennyi lakást érinti, bár csak egyszeri hatás ez: a bérleti szerződések vonatkozó részének módosítása szükséges.

A jogalkotás elmaradásának esetén:

Marad a régi rendszer, bizonyos lakások esetében a bérleti díj jelentős részének elvesztésével jár.

Kérem a rendelet módosítás tervezet megvitatását.

Szentgotthárd, 2018. április 16.

Dr. Dančsecs Zsolt
jegyző

1.sz. melléklet:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének/---. (..) önkormányzati rendelete a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ (1) Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29) önkormányzati rendelet 21.§-a a következők szerint módosul:

„**21.§.** (1) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni a ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költséget.

(1a) Az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított

„A” Variáció:

összkomfortos lakások bérlői

„B” Variáció:

lakások bérlői a jelen rendelet 2/A§-ában szabályozott Szociális alapon bérebe adott lakások bérlőin kívül

kötelesek megtéríteni az ingatlankezelő által kifizetett az üzemeltetési költségen felül a társasházban fizetendő felújítási hozzájárulásból az önkormányzati bérlakásra eső részt is.

(2) Az üzemeltetési költséget és a felújítási hozzájárulás összegét az ingatlankezelő állapítja meg a társasházban levő önkormányzati bérlakás esetén a társasházi közgyűlésen elfogadott összeg alapján, melyet a bérlő köteles megfizetni. ~~úgy, hogy a társasházban megállapított, az önkormányzati bérlakásra eső közös költségéből levonja a felújítási költség címén fizetendő összeget és a fennmaradó részt köteles a bérlő megfizetni.~~

Az üzemeltetési költség és a felújítási hozzájárulás megfizetése is a bérlő lakossági folyószámlájáról történik csoportos beszedési megbízással abban az esetben, ha a bérlőnek e rendelet szerint lakossági folyószámlával kell rendelkeznie.

(3) Azon bérlakásnál, mely nem társasházzá nyilvánított ingatlanban van, az ingatlan kezelő szerv, ennek hiányában a tulajdonostársak által megállapított, az épület tényleges üzemeltetési költségét és a szükséges felújításokra fizetendő hozzájárulást kell az önkormányzati bérlakások alapterülete arányában felosztani és a bérlőknek ezt az összeget kell megfizetniük. A felújítási hozzájárulás mértéke nem haladhatja meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások után fizetendő felújítási alap költségének m²-re vetített átlagát.

(4) Az (1) bekezdés szerinti üzemeltetési költségbe a következő költségelemek tartoznak bele: közös áramdíj, közös vízdíj, kéményseprési díj, lépcsőház-takarítás költségei, biztosítási díj, költségosztók elszámolásának díja, rágcsálóirtás, karbantartási munkák költsége, társasház kezelői díj.

(5) Az üzemeltetési költséget és a felújítási hozzájárulást a ingatlankezelő írásban közli a bérlővel, egyúttal meghatározza a befizetési határidőt is.

(6) Az üzemeltetési költséget és a felújítási hozzájárulást meg nem fizető bérlővel szemben a lakbérek nem fizetése esetére vonatkozó eljárási szabályok az irányadók.

2.§ A rendelet 2018. július 01. napján lép hatályba.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetési záradék: Ezt a rendeletet Szentgotthárd Város Önkormányzatának képviselő – testülete a 2018.-i ülésén fogadta el.

Indokolás:

1.§-hoz:

A társasházaknál a felújítási alapból képezik a társasház felújításának költségeit, a társasház ügyeinek intézésének költségeit az üzemeltetési költség tartalmazza. Mindezek hasznainak élvezői maguk a bérlők – erre tekintettel született ez a szabályozás. A tervezet az egyik variációban különbséget tesz a szociális alapon lakást bérlők javára annyiban, hogy az ebbe a körbe tartozó, szociálisan valóban nehéz helyzetben lévő embereknek nem kell hozzájárulniuk a társasház felújítási alapjához. A másik javasolt variáció a komfortfokozat alapján különböztet és eszerint csak a legmagasabb komfortfokozatú lakásokat bérlőknek kell a felújítási alaphoz hozzájárulniuk. E megkülönböztetés annyi problémát azért felvet, hogy szociális bérlők is vannak még összkomfortos lakásokban – igaz, egyre kisebb számban.