

Útmutató
a fővárosi kerületi lakbérrendeletek
megalkotásához

1995. október

Készítette:

Győri Péter

Fővárosi Közgyűlés Szociálpolitikai és Lakásügyi Bizottsága

Konzulens:

Szabó Zsolt

Városkutatási Kft

**Fővárosi Közgyűlés
Szociálpolitikai és Lakásügyi
Bizottsága**

Városkutatási Kft

Készült: 1995

Tartalom

*

1. Alapelvek**1.1. Önköltség alapu lakberek**

Mire vonatkozik az "önfinanszírozás"?

1.1.1. A bevételek**1.1.2. A ráfordítások**

Milyen időbeli periódusra vonatkozzanak a bevételi/kiadási számítások?

1.2. Bérletlakásszektorok - különböző lakberek**1.3. Fokozatosság****2. A differenciált lakberek meghatározása****2.1. Komfortfokozat szerinti differenciálás****2.2. A lakóépület állapota****2.3. Lakbér övezetek****2.4. Növelő-csökkentő tényezők****2.5. Vételi joggal nem érintett lakások lakbére****3. A lakbéren belüli és kívüli szolgáltatások díjainak szabályozása****3.1. A lakbéren belüli szolgáltatások****3.2. A lakbéren kívüli, un. külön szolgáltatások****4. A differenciált lakberek kialakításának főbb lépései**

5. Nyilvános kontroll

A törvényi felhatalmazások alapján, a szabályozási koncepció elfogadását követően a Fővárosi Közgyűlés megalkotta a **Budapest Főváros Közgyűlésének 5o/1995. (X.2o.) számú önkormányzati rendeletét az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérövezeteiről, a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről** (Fővárosi Közlöny XLV. évfolyam 19. szám). A rendeletalkotás előkészítése során részletes nemzetközi és hazai tényfeltáró tanulmányokat készítettünk a megalapozás érdekében a Városkutatási Kft segítségével, a főváros 23 kerületére kiterjedő adatgyűjtést, s feldolgozást hajtottunk végre. Ezek szükség esetén segítséget nyújthatnak a további szabályozási munkák során. Ebben a rövid útmutatóban a rendelet lakbér szabályozásra vonatkozó I. fejezetével foglalkozunk, néhány főbb, a kerületi rendeletalkotás során megválaszolandó kérdést kiemelve.

A Fővárosi Közgyűlés a rendeletalkotással együtt határozatot hozott arról, hogy kezdeményezi egy **Fővárosi Lakásügyi Társulás** létrehozását annak érdekében, hogy a jövőben a főváros területén működő helyi önkormányzatok lakbér-, lakbértámogatási, lakásfenntartási támogatási és lakásbérbeadási rendszereinek szabályozása összehangoltan történhessen. Ezen önkormányzati szabályozási társulás létrejöttéig is felhívta a fővárosi önkormányzatokat arra, hogy a jelenlegi szabályozási feladataik végrehajtására vonatkozóan alakítsák ki az egyeztetés konkrét mechanizmusát. Ezt is elősegítendő készült ez a rövid útmutató.

1. Alapelvek

1.1. Önköltség alapu lakbérek

A lakbérrendszer meghatározó alapelve lehetne az, hogy a lakbérek fedezzék a lakások bekerülési költségét, plusz amortizációt, nyereséget, lehetne az, hogy igazodjanak a szabad piacon kialakult kereslet/kinálati viszonyokhoz, lehetne az, hogy igazodjanak a bérlők szociális helyzetéhez és lehet az, hogy a lakbérbevételek összessége lehetőleg igazodjon a bérlakásokra fordítandó folyó kiadások összességének mértékéhez. Ez utóbbi alapelv szerinti szabályozást nevezzük "önköltség alapu", vagy "önfinanszírozó" lakbérrendszernek.

Ez azt jelenti, hogy az önkormányzati lakások lakbére **nyereséget nem tartalmazhat, "non-profit" jellegű.**

A vagyonkezelőnek - mint vállalatnak - ettől függetlenül lehet nyeresége, ha az önkormányzat olyan vagyonkezelési szerződést köt vele, amely szerint a

vállalat az önkormányzattól kapott vagyongazdálkodási díjon belül, vagy egyéb tevékenysége útján (pl. helyiségek bevétele, ingatlanforgalmazás stb.) nyereséghez juthat. De maga a lakbér, a lakbérbevétel nem tartalmazhat nyereséget. (Ez alól, mint látni fogjuk, a "piaci alapú" lakberek kivételt jelentenek.)

A nyereségen túl **nem tartalmazhatják** a lakberek (vagyis a költség/forrás számításnál figyelmen kívül kell hagyni):

- * a lakások üresen tartásából eredő kiadásokat,
- * a lakások bérbeadás előtti rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba helyezéséből adódó kiadások,
- * az elmaradt felújítások elvégzéséből adódó kiadásokat.

Ez gyakorlatilag azt jelenti, hogy a vagyongazdálkodóktól (akiknél általában ezek az információk megtalálhatóak) ezeknek a kiadási rovatoknak az elkülönítését kell kérni és ezeket a - számszerűen kimutatott költségeket - a lakberekhez kapcsolódó önköltség-számításnál figyelmen kívül kell hagyni.

Mire vonatkozik az "önfinanszírozás"?

1.1.1. A bevételek

A bevételek: a lakások bérbeadásából származó bevételek, vagyis a terület önkormányzati lakásai lakbérbevételeinek az összessége. **Nem egy-egy lakás lakbérének kell fedeznie az adott lakáshoz közvetlenül kapcsolódó kiadásokat**, hanem az összes beszámítható bevétel/kiadás áll egymással szemben.

Természetesen a bevételi oldalon a "**netto lakbérbevételnek**" kell szerepelnie, nem lehet itt számításba venni sem a különszolgáltatások díjából befolyó bevételeket (viz-csatorna stb.), sem az egyéb bérbeadói-bérlői megállapodásokból származó bevételeket. (Ezeket a kiadási oldalon sem vesszük számításba a lakbéreknél.)

Kérdés lehet még, hogy a ténylegesen befolyó lakbéreket, vagy a "tervezett" összeget vegyük-e számításba. A kettő közötti különbség nagy része (kivéve pl. az üresen tartást, melynek költségeit kizártuk) a ki nem egyenlített, késve kiegyenlített, vagyis hátralékos számlákból adódik.

Ha a **tervezett lakbérbevételt** (melynek a szerződések szerint be kellene folynia) vesszük alapul, akkor ezzel a vagyongazdálkodót erősen ösztönözzük arra, hogy maga, vagy megbízottja lehetőleg minden forintot beszedjen, különben veszteség éri.

Ha a **tényleges lakbérbevétel**t vesszük alapul, akkor ez az ösztönzés kiesik, plusz áttételesen a lakbérüket rendszeren fizetőkre lenne áthárítva a kieső lakbérekre eső működtetési költséghányad. Ezért inkább a tervezett lakbérbevétel számításba vétele javasolható, de erre a **döntés és az információszolgáltatás során oda kell figyelni!**

1.1.2. A ráfordítások

Az üzemeltetés, fenntartás, karbantartás **tényleges költségei** vonhatóak be a számításba.

Az erre vonatkozó információk általában a vagyonkezelők rendelkezésére állnak (különböző típusu, mélységű bontásban).

Ezeknek a költségeknek a számbavétele a lakberek kialakításakor, majd módosításakor központi szerepet játszik, ezért igen nagy - lehetőleg külső szakértőkkel támogatott - odafigyelést követel.

Az üzemeltetés, fenntartás, karbantartás fogalmakat célszerű a rendeletben, vagy annak mellékletében definiálni.

(A karbantartás meghatározására az 1/1971. (II.8.) ÉVM. rendelet 56. §-át vehetjük alapul: A karbantartás a dolog (az épület, a lakásberendezés stb.) állagának és rendeltetésszerű használhatóságának biztosítása érdekében szükséges megelőző és javító munkák elvégzése, továbbá a dolog értékéhez viszonyítva nem jelentős értékű egyes alkatrészek cseréje.)

A kalkuláció során külön oda kell figyelni arra, hogy - a már korábban felsorolt kiadásokon kívül - a vagyonkezelők **üzemeltetésen, fenntartáson, karbantartáson kívüli kiadásai nem vonhatók be a lakbérfedezeti számításba** (az ilyen jellegű vállalati rezsi-költségek sem).

Ezek a ráfordítások (üzemeltetés, fenntartás, karbantartás) **nem a lakóépületekre vonatkoznak, hanem a lakásokra**. Ez azt jelenti, hogy az ilyen ráfordításokból **le kell vonni** azt a költséget, illetve költséghányadot, amely a **nem-lakás célú, vagy egyéb bérleményekre**, vagyis nem a lakásokra jut. Ez sok esetben elkerülhetetlenül külön munkát, az adatok "kitisztítását" jelenti a vagyonkezelők részéről.

A nem-lakás célú költségeket, költséghányadot nem terhelhetjük a lakásbérletre. Gyakorlatilag ez úgy oldható meg - ha nincs, és általában nincs külön nyilvántartás a lakásokra és nem-lakásokra jutó költséghányadról -, hogy a "netto" üzemeltetési, fenntartási, karbantartási költségekből **le kell vonni** a helyiségekre jutó **kimutatott** költségeket, valamint **a helyiségek/lakások alapterülete arányának megfelelően a helyiségekre jutó költségrészt**. Így kaphatjuk meg a lakásokra jutó költségeket.

Milyen időbeli periódusra vonatkozzanak a bevételi/kiadási számítások?

Az nem nagyon lehet kérdéses, hogy célszerű, ha a számítások egy-egy évre vonatkoznak (az önkormányzatok költségvetése is, a vállalatok pénzügyi gazdálkodása, nyilvántartása is eszerint zajlik). Elvileg persze az sincs kizárva, hogy a bevétel/kiadás számítások és a köztük lévő egyensúly több évre vonatkozzanak. Vagyis az "önfinanszírozás" nem zárja ki azt, hogy például az önkormányzat megállapítson egy három éves időbeli periódust, erre az időszakra prognosztizálja a (lakásszám-változással, költség/bevétel változással korrigált) bevételeket és kiadásokat, ezeket az önfinanszírozás alapján egyensúlyba hozza és mindig az adott évi várható bevételekkel kalkulál. (Ezt a megoldást - koncepciózus jellege ellenére - bonyolultsága miatt nem ajánlanánk.)

A megoldandó feladat valójában az, hogy a tárgy évben a bevételek lehetőleg fedezzék, közelítsék meg a kiadásokat. Azt is figyelembe kell venni, hogy a lakberekre vonatkozó önkormányzati döntés mondjuk 1995 év végén születik meg a következő évi (1996-os) lakbérekről. A javasolható eljárás ekkor az 1995-ös tényleges költségek és az 1995-ös lakbérelőirányzat bázisán - ezt a lakásszám-változással, várható költségváltozással stb. korrigálva - az 1996-ra tervezhető bevételek és kiadások szembeállítása.

1.2. Bérlakásszektorok - különböző lakberek

A Fővárosi Közgyűlés rendelete szerint különböznek a lakbérmegállapítás szempontjából a bérlakások alábbi csoportjai:

- * 1995.12.31. **előtt** kötött, illetve a lakásbérleti jogviszony folytatása alapján kötött bérleti szerződésűek
 - * ezen belül speciálisan a vételi joggal nem rendelkező bérlők
- * 1995.12.31. **után** a Főv. Kgy. 35/1993.sz. rendelete szerint un. szociális feltételek figyelembe vételével kötött bérleti szerződésűek,
- * a bérleti szerződés megkötésének időpontjától függetlenül a lakás forgalmi értékétől függő díjként ("piaci" alapon) meghatározott lakbérű lakások
 - * ezen belül új építésű, illetve
 - * régi építésű, de megüresedő lakások

A javasolható lakbérmegállapítási alapelvek az egyes bérlakás-szegmensek esetére:

1. az 1995. dec. 31. előtti bérleti szerződéssel rendelkező bérlők esetén a lakbér az üzemeltetés költségéhez igazodóan a kerület által megállapított szintű

2. a vételi joggal nem rendelkező bérlők esetén a lakbér a kerület által megállapított kedvezménnyel határozható meg az üzemeltetési költségfedezeti szinthez képest
3. a szociális alapon bérbeadott lakások bérlői esetén a lakbér az üzemeltetés költségéhez igazodóan a kerület által megállapított szintű

Un. "piaci alapon" bérbeadott lakásoknál:

4. új építésű lakások bérlői esetén a lakbért lakbérlicit útján lehet megállapítani, ahol az induló lakbért az önkormányzatnak úgy érdemes megállapítania, hogy az az építés megtérülését biztosítsa (egy, a lakás piaci értékével arányosan megállapított lakbérmaximumon belül)
5. nem új építésű, és nem szociális alapon bérbeadott, de 1995. dec. 31. után bérbeadott, megüresedő lakások bérlői esetén a lakbért lakbérlicit útján lehet megállapítani, ahol az induló lakbért az önkormányzatnak úgy érdemes megállapítania, hogy az az összes költséget fedezze, s esetleg nyereséget is tartalmazzon (egy, a lakás piaci értékével arányosan megállapított lakbérmaximumon belül)

A jövőben tehát a fővárosban a lakbérmegállapítás szabályait tekintve megkülönböztetjük egymástól a "régí" és az "új" bérleti szerződéseket, valamint a "**szociális feltételekkel**" és a "**nem szociális feltételekkel**" létrejött bérleti szerződéseket - a törvényi kereteken belül.

Lakbérlicit a nem szociális feltételekkel bérbeadott lakásoknál:

*A lakbérlicit eddigi tapasztalatai azt mutatják, hogy a licitálók gyakran a lakás bérletének megszerzésének reményében lakbérfizetési képességüket sokszorosan meghaladó mértékűre licitálják fel a lakbért, amit - az óvadék kifizetése után - még az első egy-két hónapban meg tudnak fizetni, de később már nem. A lakbérlicit ötletét nem kell elvetni, véleményünk szerint a lakbér piaci szinthez való igazításához alkalmas eszköz, ha a fellicitálás lehetőségének korlátot szabunk a szabályozásban. Ilyen lehetőség a havi lakbér **felső határának meghatározása** a lakás értékének 1%-ában, ami kb. a magánpiaci lakbér szintjének felel meg. A licitálást akkor is lehet folytatni, ha a maximált lakbért több pályázó azt megajánlja, de már nem a lakbér összegére, hanem arra, hogy a **bérlő hány havi lakbért** hajlandó előre kifizetni (nyilván a bérleti szerződés időtartama maximumával korlátozva). Így a lakbérelőleg megfizetése miatt az önkormányzat nem kerülhet abba a helyzetbe, hogy a nemfizetővel szemben eljárjon, ha az induló és a maximált lakbért úgy határozzák meg, hogy nagy valószínűséggel több pályázó eljut a licitálás során a lakbérmaximumhoz. Az induló lakbérnek és a licit lakbérmaximumának meghatározásánál a kerületek a meghirdetett lakás állapotára, a bérbeadóra tartozó munkálatok átvállalására (felújítás) is tekintettel lehetnek, amivel a bérbeadásra alkalmatlan állapotú lakások felújítását is - költségkímélő módon - serkenthetik.*

1.3. Fokozatosság

A fokozatosság kizárólag a már eddig (a fővárosi rendelet hatályba lépéséig) megkötött bérleti szerződésekre vonatkozik. Ez természetesen nem zárja ki, hogy a kerületi önkormányzat egyéb bérleti szerződéseknél is fokozatos lakbERMódosítást határozzon meg. (Például a jövőben un. szociális szempontok alapján bérbeadandó lakások esetében.)

A fokozatosság gyakorlatilag azt jelenti, hogy egyes lakások esetében elválhat egymástól **a lakás önkormányzati rendeletben megállapított lakbére és a szintén rendeletben megállapított ténylegesen fizetendő lakbér.**

A fokozatosság 150 %-os maximálása **nem** azt jelenti, hogy átlagosan legfeljebb ennyivel lehet megnövelni egy alkalommal a lakbÉreket (azok átlagát), hanem azt jelenti, hogy **az egyes lakások lakbére** nem nőhet egy alkalommal ennél nagyobb mértékben.

A végrehajtás szempontjából ez azt jelenti, hogy amennyiben az önköltség alapu számítások szerinti, a különböző differenciáló, valamint csökkentő-növelő tényezőket figyelembe vevő rendeleti szabályozás alapján kialakított lakbér - melyet az önkormányzati rendelet megállapít - valamely lakás, lakások esetén a 150 %-osnál nagyobb növekedést eredményezne, ott **az un. fizetendő lakbér** legfeljebb a 150 %-kal növelt összeg lehet, további növekedés egy év múlva következhet.

A lakbér és a fizetendő lakbér tehát természetesen csak abban az esetben (azokban az esetekben) válik el egymástól - a fővárosi rendelet szerint -, ha 150 %-osnál nagyobb mértékű lakbéremelkedés következne be valamely konkrét lakás esetében.

Ez ismételten nem zárja ki azt, hogy a kerületi önkormányzat ennél alacsonyabb (50 %-os, 75 %-os, 100 %-os) szinten mondja ki a fokozatos bevezetést, vagyis, hogy pl. "ha az önköltség alapu emelkedés egy adott lakás esetén több, mint 100 %-kal növelné a lakbÉrt, ebből egy alkalommal legfeljebb a 100 %-nak megfelelő rész érvényesíthető - a többi csak később".

Az ütemezésnél figyelembe kell venni, hogy a 150 %-os maximum alapja mindig **az emeléskori lakbér**, például a lakás 1995. december 31-én érvényes lakbére, majd a lakás 1996. december 31-én érvényes (tehát már feltehetően megemelt) lakbére stb.

Javasolható, hogy a kerületek - egymással is egyeztetve - lehetőleg **2-3 évre előre próbálják meghatározni** a lakbÉrváltozásokat, ezzel is orientálva a különböző lakásokban lakókat, hosszabb felkészülési időt hagyva nekik. Ekkor is mód van persze arra, hogy a lakbÉrek mértékéről évente egyszer döntsön az önkormányzat.

2. Differenciált lakberek meghatározása

2.1. Komfortfokozat szerinti differenciálás

Mivel a jelenlegi lakberek is eszerint a szempont szerint különböznek egymástól ezért itt viszonylag egyszerű módosításra is van lehetőség. A költségek már említett korrekt számba vételét követően azt kell megállapítani, hogy a jelenlegi lakbereket - a komfortfokozat szerinti csoportokban - hogyan kell módosítani, hogy a befolyó bevételek fedezzék, közelítsék a számításba vett kiadásokat. Persze ekkor is tudnunk kell, hogy **az egyes komfort kategóriákban hány lakás-négyzetméterrel rendelkezünk, illetve fogunk várhatóan rendelkezni**, hiszen ezeknek és az új lakbereknek a szorzata lesz az elérendő bevétel.

Az össz-lakbérbevétel leegyszerűsítve így számítható:

$$Lb(1)*ÖK(nm) + Lb(2)*K(nm) + Lb(3)*FK(nm) + Lb(4)*KN(nm) + Lb(5)*SZL(nm)$$

Ök(nm)	= Összkomfortos	lakásnégyzetméter, lakbére = Lb(1)
K(nm)	= Komfortos	lakásnégyzetméter, lakbére = Lb(2)
Fk(nm)	= Félszükségletes	lakásnégyzetméter, lakbére = Lb(3)
Kn(nm)	= Komfort nélküli	lakásnégyzetméter, lakbére = Lb(4)
SZL(nm)	= Szükségletes	lakásnégyzetméter, lakbére = Lb(5)

"Csak arra kell ügyelnünk", hogy a komfortfokozatok szerinti relatív határokat ne lépjük át (80 %, 50 %, 40 %, 30 %)

A fővárosi rendelet szerinti százalékos eltérésekkel számolva:

$$Lb(1)*ÖK(nm) + 0.8*Lb(1)*K(nm) + 0.5*Lb(1)*FK(nm) + 0.4*Lb(1)*KN(nm) + 0.3*Lb(1)*SZL(nm) = \text{elérendő össz-lakbérbevétel}$$

Vagy másképpen, a kiinduló összkomfortos lakás négyzetméterenkénti lakbérének a kiszámítása (a fővárosi keretek maximumán):

$$\frac{\text{elérendő össz-lakbérbevétel (Ft)}}{1*ÖK + 0,8 * K + 0,5*FK + 0,4*KN + 0,3*SZL(nm)} = Lb(1)$$

Ezzel a számítási módszerrel - az önköltség alapú kalkulációt követve - ha rendelkezésünkre áll a fedezendő **kiadások** összege, ennek alapján megállapítjuk az elérendő **lakbérbevétel** összegét, és a komfortfokozatonkénti

lakásnégyzetméter segítségével eljuthatunk az ennek megfelelő lakberekhez. (A 12 havi osztást most mellőztük.)

A fővárosi rendeletben szereplő "legfeljebb" százalékoknál nagyobb különbségek természetesen lehetnek a komfortfokozatonkénti lakberek között, csak kisebb különbség nem.

A szabályozás természetesen négyzetméterenkénti, havi lakbérre, bármilyen növelő-csökkentő tényező nélküli lakbérre vonatkozik. Ez azt is jelenti, hogy a százalékos relációkat a növelő-csökkentő tényezők nélküli lakberek számításánál kell figyelembe venni, ezt követően kerülhet sor a többi tényező számbavételére.

2.2. A lakóépület állapota

A lakóépület állapota valójában egy, a többi ún. csökkentő-növelő tényező közül. A kerületi önkormányzatnak kell döntenie arról, hogy a komfortfokozat szerint meghatározott különböző lakbereknél alkalmazzák-e ezt a csökkentő tényezőt, és ha igen, akkor ennek %-os mértékéről is rendeletükben rendelkezni kell. A konkrét lakberek kiközlésénél a bérbeadó eszerint tudja kiszámítani és közölni az új lakbért.

2.3. Lakbér övezetek

A fővárosi rendelet kerületcsoportos övezeteket tartalmaz, melyekben az egyéb szempontok szerint kialakított "önfinanszírozó" lakberek - övezetenként különböző korlátok között - növelhetőek. A növelés, illetve a növelés mértéke kerületi döntés függvénye, s erre vonatkozóan (kis súlyától függetlenül) feltétlenül indokolt a többi kerülettel egyeztetni.

A kerületcsoportos övezetek mellett az egyes kerületek kerületen belül "alövezeteket" hozhatnak létre, amelyben a kerületen belüli értékesebb és kevésbé értékes lakóterületek értékarányait ki tudják fejezni a helyi sajátosságoknak megfelelően. Természetesen a növelés és a csökkentés csak valóban indokolt esetben célszerű, úgy, hogy a kerületen belüli átlag lehetőleg ne változzék.

2.4. Növelő-csökkentő tényezők

Lehetséges, javasolható növelő-csökkentő tényezők, melyekről köréről és mértékéről a kerületi rendeletben kell döntenie:

Növelő tényezők:**A lakás**

- olyan egy-, vagy kétlakásos lakóépületben van, amelyhez legalább 150 m² nagyságú udvar- vagy kertterület tartozik (az udvarnak, illetőleg kertnek az építési övezetre megállapított egy építési telek nagyságát meghaladó része után a bérlőnek külön díjat kell fizetnie; e díj mértékét a felek szabad megállapodása határozza meg),
- közbenső elhelyezkedésű, felette, alatta, mellette helyiségek vannak,
- zárt, fűtött közlekedőből nyílik,
- dupla komfortos
- a lakáshoz fokozott légzárású ablakok tartoznak,
- műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű, illetőleg helyi védelem alatt álló épületben található,
- olyan épületben van, amelyhez parkosított, pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas udvar tartozik,
- olyan épületben van, amelynek udvara, vagy egyéb helyisége gépkocsik parkolására alkalmas,
- legfeljebb négy lakásos épületben található,
- az épületben lift működik.

Csökkentő tényezők:**A lakás**

- alagsorban, a lakószobák padlószintje legalább 15 cm-rel a terepszint alatt van,
- három- vagy ennél többszintes lakóépület földszintjén vagy I. emeletén van és valamennyi lakószoba ablaka az épület zárt udvarára néz,
- országos közforgalmú vasútvonal szélső vágányától, illetőleg autópálya bevezető szakaszának szélétől mért 50 méter távolságon belül fekvő épületben van, és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetőleg az autópályára néz,
- felvonó nélküli lakóépület IV. vagy ennél magasabb emeletén van,
- a komfortfokozatra megállapított feltételeknek megfelel, de a lakásban konyha helyett főzőfülke, főzőszekrény vagy fürdőszoba helyett zuhanyozó (mosdó-) fülke van,
- nem rendelkezik közlekedő helyiséggel,
- az épület panelos vagy blokkos szerkezetű.
- a szobák belső magassága 3,8 méter fölött van,
- a lakásban a lakóhelyiség nem rendelkezik meleg padlóburkolattal,
- a falak hőszigetelő képessége legfeljebb a technikai minimumnak felel meg,
- a falazat nedves, szigetelése nem megfelelő,
- egészségre ártalmas, fagomba fertőzés,
- a lakás feletti födémrész szigetelése a hőtechnikai minimumnak nem felel meg,
- a lakás legalább egy helyisége aládúcolt,
- a lakás vályogfalu épületben van,
- a lakás szélső lakás, vagy a legfelső szinten van.

A tényezők egy része esetleg lakásonkénti - igen költséges - felmérést igényelne, ilyen munkálatokat semmiképpen nem javasolnánk. Ebben az

esetben inkább a már eddig is alkalmazott növelő-csökkentő tényezők további felhasználása javasolható.

2.5. Vételi joggal nem érintett lakások lakbére

A fővárosi rendelet erre az esetre vonatkozóan egy olyan lehetőséget fogalmaz meg, mely - a bérlők érdekképviselői szervezeteinek az érveit méltányolva - felhívja a figyelmet azoknak a bérlőknek a speciális helyzetére, akik a bérlők döntő többségétől eltérően **nincsenek abban a választási helyzetben**, hogy bérleményük megvásárlásával magukra vállalják a magántulajdon terheit és egyben élvezzék annak előnyeit. Mérlegelés nélkül bérlők, s ezzel - a mai viszonyok között, különösen lakbéremelés esetén - állampolgárként hátrányos, kiszolgáltatott helyzetbe kerülhetnek. Ezért döntési kérdésként a kerületeknek - saját mérlegelésük alapján - foglalkozniuk kell e speciális csoport helyzetével.

A fővárosi rendelet esetükben **nem** azt mondja ki, hogy ezen lakásoknak a lakbére lehet más - hiszen a lakások lakbére bérlőjük helyzetétől független -, hanem az egyébként már kialakított lakbér **lakbérfizetési szabályai** lehetnek kedvezőbbek (pl. az un. fizetendő lakbér összege).

Ha a kerület a lakáselidegenítés folyamatát is figyelembe akarja venni a lakbérfizetés szabályainak kialakításakor, akkor a következő helyzeteket lehet mérlegre tenni:

- vételi joggal rendelkezők,
 - vételi szándékukat 1995.11.30-ig bejelentők
 - vételi szándékukat 1995.11.30. után bejelentők
 - de lakásuk eladása még nem történt meg
 - vételi lehetőségükkel élni nem kívánó
 - "védett" bérlők (nyugdíjasok...)
 - nem "védett" bérlők
- vételi joggal nem rendelkezők
 - eladásra kijelölt lakásban élők
 - elővásárlási jogukkal élni kívánók
 - elővásárlási jogukkal élni nem kívánók
 - "védett" bérlők
 - nem "védett" bérlők
 - eladásra nem kijelölt lakásban élők

3. A lakbéren belüli és kívüli szolgáltatások díjainak szabályozása

A lakbér tartalma meghatározásának értelme, hogy meghatározza a "mit-miért" viszonyt, ezáltal tiszta viszony keletkezhet és a szolgáltatás minősége is számonkérhető.

Az egyik legnehezebb kérdés - mert új feladatot is jelent, s a Lakástörvény előírásainak alapos tanulmányozását igényli - a lakbér és az egymástól különböző szolgáltatások viszonyának a szabályozása.

Az Ltv. 34. §-a szerint:

Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét az önkormányzati lakás alapvető jellemzői, így különösen:

- a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg lakóépületen belüli fekvése, továbbá
- **a szerződés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.**

3.1. A lakbéren belüli szolgáltatások

Ennek megfelelően **a lakbért**, vagy legalább is **a megállapítás folyamatát** egységes elvek szerint **két részre** lehet bontani, azaz

- a lakás használatáért - annak használati értékétől függő - fizetendő díj ("**alaplakbér**") megállapítása, és
- a lakbérért nyújtott **szolgáltatások díjának megállapítása.**

Maga **a lakbér egy összeg**, mely kialakítható két rész összegeként, vagy két szempontrendszer együtteseként.

A "bérbeadó által nyújtott szolgáltatások"(Ltv. 34.§.(2) bek.) díjának kialakítására **az Ltv . 1o. §-a, 19. §-a és 76. §-a együttesen irányadó.**

"Lakástörvény":

"1o. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a./ az épület karbantartásáról,*
- b./ az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,*
- c./ a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő - az (1) bekezdésben nem említett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó."

"19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében az önkormányzati rendelet határozza meg.

(2) Az önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának a meghatározására."

"76. § (1) Ha a felek másképp nem állapodnak meg, az e törvény hatálybalépése előtt létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni."

A kerületi önkormányzat rendeletében indokolt egységesen szabályozni az **Ltv. 10. § (1)** bekezdésében nem említett, az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő un. egyéb bérbeadói kötelezettségek **konkrét körét** és a **teljesítés átalány-diját**.

Hiányzik például e törvényi kötelezettségek köréből a közös területek és helyiségek tisztántartása, csakúgy mint a közös területek, helyiségek közvilágítása, vagy a háztartási szemét elszállítása. Az, hogy a lakbér ezt fedezi vagy sem, az Ltv.19. § (1) bekezdése szerint

- **az 1994. január 1. után kötött** bérleti szerződések esetén **megállapodás** kérdése,

- míg **az 1994. január 1. előtt kötött** bérleti szerződések esetén az Ltv. 76. § (1) bekezdése szerint ekkor a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell alkalmazni. Az 1/1971. (II.8.) Korm. rendelet 53. § (1) bekezdése alapján erről csak akkor köteles a bérbeadó gondoskodni, ha jogszabály vagy a felek megállapodása másként nem rendelkezik.

Ennek tisztázása érdekében erre érdemes a rendeletnek kitérnie.

Természetesen a lakbértartalom akárhogy is van meghatározva, a bérbeadónak akkor is az Ltv. szerinti összes kötelezettséget teljesítenie kell.

Meggondolandó, hogy az Ltv. 10. §-ának (1) bekezdésében felsorolt kötelezettségek közül **melyek átvállalása engedhető át a bérlőnek:** ezek közül legfeljebb a központi berendezések lakásban levő részeinek állandó üzemképes állapotban tartása, és a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről való gondoskodás jöhet szóba.

Az **Ltv.19. § (2)** bek. szerinti bérbeadói felhatalmazást a megállapodás tartalmának meghatározására vonatkozóan indokolt egységesen, csak az önkormányzati rendeletben szabályozott körön túli, egyes, **rendeletben szabályozott esetekben** megadni.

Ha önkormányzati rendelet nem szabályozza, úgy **az Ltv. hatálybalépése előtt** létrejött lakás- és helyiségbérleti szerződés esetén a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára a szerződés megkötésekor hatályban volt jogszabályok rendelkezéseit kell

alkalmazni. Ebben az esetben a kötelezettségek tartalmának megfelelően kell a kerületi önkormányzati rendeletben a már említett "átalány-díjat" meghatározni.

Az előzőtől **eltérő esetben** az **önkormányzati rendeletben** kell meghatározni a bérbeadónak és a bérlőnek az épület és a lakás fenntartásával összefüggő jogaira és kötelezettségeire, továbbá a lakáshoz tartozó területek használatára vonatkozó új, konkrét szabályokat.

Ekkor indokolt egységesen meghatározni különösen:

- a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásának díját,
- közvilágítása és egyéb fogyasztási díját,
- a kert ápolásának díját,
- a lakóépület és hozzá kapcsolódó terület kártevő mentesítésének díját,
- a kéménytisztítás és ellenőrzés díját,
- a háztartási szemét gyűjtésének és elszállításának díját;
- a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának díját.

A vegyes tulajdonu társasházakban lévő önkormányzati lakások esetében **a szolgáltatások átalány-díja** ugyanazon szolgáltatásnál nem indokolt, hogy magasabb legyen az adott társasház által meghatározott díjnál.

Egyéb önkormányzati lakások esetében a hasonló jellemzőkkel rendelkező vegyes tulajdonu társasházban lévő lakásokra vonatkozó felső limitet észszerű alkalmazni.

3.2. A lakbéren kívüli, un. külön szolgáltatások

A lakbéren kívül(!) a bérlő köteles megtéríteni a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásukban - meghatározott külön szolgáltatás díját. A külön szolgáltatás **díját** önkormányzati rendelet, illetőleg más jogszabályok **keretei között a bérbeadó állapítja** meg.

Ilyen keret rendelet pl. a víz- és csatornadíjak áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet és az ezt módosító 63/1995. (VI.8.) Korm. rendelet, mely önkormányzati lakásokra egyedi fogyasztásmérő hiányában - önkormányzati rendeletben meghatározott - normatív fogyasztással történő elszámolást ír elő.

A **külön szolgáltatások** körébe tartozik - az Ltv. szabályai szerint - **különösen**:

- a./ a vízellátás és csatorna használat (szennyvíz elszállítás) biztosítása,
- b./ felvonó használatának biztosítása,
- c./ kapunyitás,
- d./ központi fűtés és melegvízellátás,
- e./ a közös használatra szolgáló helyiségekben lévő olyan berendezések használata, amelyek egyedi fogyasztása mérhető,
- f./ a rádió és televízió adók vételének biztosítása.

A kerületi önkormányzat rendeletében kell egységesen meghatározni a külön szolgáltatások **konkrét körét**, valamint - különösen, ha más jogszabályok azt nem határozzák meg, illetve a jogszabály szerint mód van a helyi önkormányzati szabályozásra, akkor - **azok díját** .

A külön szolgáltatások kiegészíthetők pl. a kaputelefon, a gépkocsi parkolóhely használatával, de csak akkor kérhető érték díj, ha azt rendeletben meghatározzák. (megjegyzendő, hogy több kerület hibásan a lakóház udvarában bérelt gépkocsi parkolóhely bérletéről a helyiségbérleti rendeletben rendelkezik, vagy a vagyonkezelő ezt alkalmazza, márpedig az udvari parkolóhely nyilván nem helyiség.)

A külön szolgáltatásokra vonatkozó rendeleti előírást a bérbeadónak - a felek megállapodása esetén - külön szerződésben rögzítenie és érvényesítenie kell.

A tulajdonos önkormányzat, illetve a bérbeadó a bérlővel az általa fizetendő lakbért, illetve a szerződés keretében nyújtott külön szolgáltatások díját írásban közli.

(Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni a lakbér mértékénél **figyelembe veendő alapterület beszámításának módját** -hasznos alapterület, tényleges alapterület, lakáson kívül használt területek stb. - is.)

4. A differenciált lakbérek kialakításának főbb lépései

A fővárosi rendelet alapján az eddig tárgyalt szempontok szerinti lakbérmegállapítási szabályozás és munkamenet meghatározott sorrendben történik. Ebben az egyes lépések (a tényezők figyelembe vétele) egymásra épülő rendszert alkotnak a következők szerint:

1. Az elérendő éves összes lakbérbevétel összegének a megállapítása
2. Komfortfokozat szerinti lakástípusok egy négyzetméterre jutó havi lakbérének a meghatározása
3. Az épület állapota szerinti csökkentés %-os mértékének a meghatározása
4. Az övezeti fekvés szerinti növelés %-os mértékének a meghatározása
5. Az egyéb csökkentő-növelő tényezők és %-os mértékük meghatározása

(A lakbéren belül a nyújtott szolgáltatások átalány-díjának a meghatározása.)

5. Nyilvános kontroll

A lakbérrendszer és az ingatlanfenntartás, valamint a lakásgazdálkodás problémái és áttekinthetetlen rendszere miatt elkerülhetetlen a nyilvános kontroll kialakítása annak érdekében, hogy ez a kedvezőtlen helyzet megváltozzon. Ezért célszerű valamilyen erre vonatkozó eljárási rend rendeleti rögzítése. Ilyen lehet például:

“Az önkormányzati tulajdonban levő lakások esetén a bérbeadónak évente írásban be kell számolnia a bérzőknek - lakóházanként - a lakóház működtetésével kapcsolatban a lakóépület bevételeiről és kiadásairól.

Az önkormányzat a helyben szokásos módon (kerületi újság, kábeltévé) évente közzé teszi

- a lakásgazdálkodással kapcsolatos beszámolót,
- az ingatlankezelés költségvetési beszámolóját,
- a kerületi társasházak közösköltségeiről és a társasházakkal kapcsolatos önkormányzati gazdálkodásról szóló beszámolót,
- valamint az önkormányzati lakás és épületállományról szóló beszámolót

a részletes adatokat ismertetve, és a lakásgazdálkodási tervekről szóló tájékoztatót..

A beszámolók közzététele után nyilvános Fórumot tart a kerület lakásgazdálkodásáról.

Az önkormányzat évente felülvizsgálja a lakbér-paramétereket. A lakbér-paraméterek felülvizsgálatába bevonja a helyi bérzői egyesületeket, szerveződésekét.”