Fôvárosi Közgyľlés
Szociálpolitikai és
Lakásügyi Bizottság
Elnöke

Bp. V., Városház u. 9-11.
1840 Bp. 50. Pf.1.
Tel.: 1-1176-730
Fax: 1-176-127

Tisztelt Közgyľlés!

Tárgy: A lakbérek megállapításának elveire vonatkozó rendelet-tervezet koncepciója

MUNKAANYAG

A helyi önkormányzatokról szóló 1994. évi LXIII. törvénnyel módosított 1990. évi LXV. törvény 63/A.par. b./ pontja alapján a Fôvárosi Önkormányzat "ellátja a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat, ennek keretében: .... meghatározza a lakásépítés támogatásának rendszerét, létrehozza az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó lakbér-övezeteket, dönt a lakbér-megállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveirôl, szabályozza az önkormányzati lakáshoz jutás és az önkormányzati tulajdonú lakások cseréjének feltételeit."

Az Ötv. nem tesz különbséget a szerint, hogy a szabályozás milyen személyi körre és milyen tárgyi lakásállományra terjed ki. Vannak olyan szabályozási feladatok, amelyek kizárólag az önkormányzatok tulajdonában lévô lakásállományt érintik, ilyen pl. a lakbéröve-zetekkel és a lakbér-megállapítás elveivel kapcsolatos szabá-lyozás, míg pl. a lakásfenntartási támogatással kapcsolatos sza-bályozás a magántulajdonú lakásokra is kiterjedhet. A lakásépítés támogatási rendszere pedig minden lakást építeni szándékozó pol-gárra vonatkozhat.

Valamennyi szabályozási feladat együttes kezelése - éppen azok sokrétľsége miatt - nem lehetséges, a szabályozási feladatokat tehát részekre kell osztani, úgy azonban, hogy a rendeletek egy-másra épüljenek.

Véleményünk szerint a legsürgôsebb és a legfontosabb feladat a lakbérövezetek, valamint a lakbér-megállapítás és a lakásfenn-tartási támogatás elveinek eldöntésével kapcsolatos rendeleti szabályozás. Megítélésünk szerint a lakbérövezetek létrehozása és a lakbér-megállapítás elveinek a meghatározása csak együttesen kezelhetô szabályozási feladat. A lakásfenntartási támogatás a lakásban lakók jövedelmi viszonyain túl függ a fizetendô lakbér-tôl, ezért ez a hármas szabályozási hatáskör együttesen kezelhe-tô.

A szabályozás körülményeinek fôbb jellemzôi

Az elmúlt években (sôt évtizedekben) idôrôl-idôre napirendre került a bérlakásrendszer és ezzel együtt a lakbérek reformjának kérdése. Az ennek során megfogalmazódott - de megvalósulásig el nem jutó - javaslatok nagyobb része ma már alig használható - az elmúlt öt évben lezajlott lényeges változások miatt.
A lakbérek 1995. évi fôvárosi szabályozása során sulyuknak megfelelôen kell figyelembe venni a következô tényezôket:

* a fôváros cca. 82o ezer lakásából 41o ezerrôl cca. 6o-1oo ezer-re csökken az önkormányzati bérlakások száma, a bérlôk a szabá-lyozás idején is élhetnek még alanyi vételi jogukkal,

* emiatt (más tényezôkkel kiegészülve) radikálisan csökkent az önkormányzati bérlakáshoz jutás esélye, egyben a bérlakások kö-zötti mobilitás lehetôsége,

* a vételi jog következtében lakásbérlôk csak azok a csoportok maradtak, akik örökös hiányában nem akarták, vagy anyagi körölményeik miatt nem tudták, a lakás-épület állaga miatt nem merték vállalni az un. közös költség, a magántulajdonu lakás fenntartásának terheit, illetve akiket nem illetett meg a vételi jog (mert az épület mľemléki, vagy rehabilitációs területen van stb.),

* a megmaradó bérlakásállomány összetétele lényegesen rosszabb a városi átlagnál (mind a szobaszámot, komfortfokozatot, épület ál-lagot tekintve),

* a lakásbérlôk mindezzel csökkenô sulyu, gyengülô érdekérvénye-sítésľ, védtelenebb kisebbségi csoporttá változtak,

* a fôvárosban jellegzetes formává vált a magántulajdonosok kö-zössége által mľködtetett un. társasház, a megmaradó önkor-mányzati bérlemények többsége is ilyen (un. vegyes tulajdonu) épületben található,

* lakbéremelésre a fôvárosban az elmúlt években nem került sor, így a lakbérek - az akár romló szinvonalu fenntartás mellett is - annak csak egyre kisebb hányadát fedezik (emellett az összetétel változása miatt jelentôsen csökken az egy lakásra jutó lakbérbe-vétel),

* a lakáshoz kapcsolódó szolgáltatások árának emelkedése miatt ma már nemhogy a felújításra, karbantartásra, de a primér üzemel-tetésre is máshonnan (elsôsorban a helyiségbérletekbôl) kell forrást biztosítani, ezt tükrözi az un. közös költségek lakbére-ket jelentôsen meghaladó szintje,

* az elmúlt években átalakult, de mára még nem stabilizálódott az új önkormányzati tulajdonosok - fenntartó gazdasági társaságok - bérlôk viszonyrendszere,

* a bérlôk, tulajdonosok, kezelô szervezetek, szolgáltatók bonyo-lult és változásban lévô viszonyrendszerén túl a fôvárosban a bérlakásokhoz kapcsolódó szabályozási és finanszírozási hatás-körök is különbözô szintekre tagolódnak (Országgyľlés, Fôvárosi Önkormányzat, kerületi önkormányzatok), ezek megnyugtató harmo-nizálásának eszközei ma nem állnak rendelkezésre.

A szabályozás alapelvei

1. Differenciált lakbérek

Jelenleg az önkormányzati lakások döntô részének lakbére lénye-gében egy tényezôtôl, a komfortfokozattól függ. Ehhez járulnak kisebb csökkentô-növelô tényezôk. A lakbérrendezés egyik fô cél-ja, hogy az eddigieknél differenciáltabb lakbérrendszer alakuljon ki, mely a különbözô szempontok alapján jobban tükrözi a valós helyzetet, orientálja a bérlôket.

2. Fokozatosság

199o óta nem emelkedtek a költségeket már akkor sem fedezô lakbé-rek. Bármely megközelítés esetén felmerül a jelenlegi lakbérek - differenciált - emelése. Ez a várható nagyságrend miatt csak fo-kozatosan, elôre meghatározott lépésekben történhet meg.

3. Lakások támogatása helyett a lakók támogatása

Az alacsony lakbéreken keresztül lényegében minden lakó, jöve-delmi viszonyaitól függetlenül egyfajta "támogatásban" részesült. A források szľkülése következtében ez a támogatás, illetve ennek elmaradása elmaradt felújításokban, az üzemeltetés-karbantartás rendkívül alacsony szintjében tükrözôdött. A lakbérrendezés során is felmerülhet egyes lakás-, lakócsoportok ilyen tipusú "támoga-tása", azonban meghatározó szempontnak az arra rászoruló lakók differenciált lakbér- (lakásfenntartási) támogatáson keresztüli kisegítését tekintjük.

4. Önköltség fedezeti elv

Az önkormányzati bérlakások fenntartásakor ugyanúgy meg kell fizetnie a fenntartó szervezetnek a szolgáltatások árát, mint bármely más piaci szereplônek. A lakbérek erre ma megközelítôen
sem nyújtanak fedezetet, ennek következtében nagyon hiányos a fenntartartás, illetve az önkormányzatok egyéb forrásból (pl. helyiségbérleti díjakból) pótolják ki a fenntartás fedezetét.

Részben a bérlakás-szektor teljes anyagi ellehetetlenülésének el-kerülése, részben az arányosabb teherviselés indokolja, hogy a lakbérek egészében a mainál nagyobb arányban - elôbb-utóbb egészében - fedezzék a fenntartás költségeit.

5. Bérlakás-szektoronként különbözô lakbérek

A jelenlegi szabályok alapján az önkormányzatok lakásaikat bérbe-adhatják szociális szempontok alapján (mely szempontokat a fôvá-rosban a Fôvárosi Önkormányzat szabályozza) és nem szociális szempontok alapján. A tulajdonos önkormányzatok döntenek a lakás bérbeadásának formájáról.
Javasoljuk, hogy a kerületek a most javasolt szabályozás keretei között alakítsák ki a szociális szempontok alapján bérbeadandó lakások konkrét lakbérét, s ugyenezen szabályozás keretei között határozzák meg a nem szociális szempontu bérbeadás induló lak-bérét.

A fokozatosság elvének és a potenciális bérlakásépítô beruházók érdekeltségének egyidejľ megteremtése miatt javasoljuk, hogy különbözô szabályok vonatkozzanak az 1995. december 31. elôtt és az ezt követôen megkötött, új önkormányzati lakásbérleti szerzô-désekre.

---

1. Döntési kérdés: A szabályozási alapelvek teljes, vagy részle-ges, módosított elfogadása.

Az alapelveken túli eldöntendô szabályozási kérdések

Két különbözô kérdést kell lehetôleg nagyon pontosan tisztázni:
Mi a lakbér tartalma?
Mi határozza meg a lakbér konkrét nagyságát, mértékét?

A lakbér tartalma (errôl a Lakástörvény egyáltalán nem szól) a korábbi, 1982-es MT. rend. szerint megfogalmazható: a lakbér a lakás használatáért és az ennek keretében nyújtott bérbeadói szolgáltatásért járó díj.

E szerint a lakbér tartalma alapvetôen a használathoz kapcsoló-dik, melybôl legalább két egymástól lényegesen eltérô alternativa vezethetô le:
1. alternativa: a lakbér a használt dolog (a) használati vagy
(b) piaci értékéhez kapcsolodó díj;

2. alternativa: a lakbér a használathoz kapcsolodó közvetlen költségek fedezését szolgáló összeg.

---

2. Döntési kérdés: 1/a., 1/b., 2., vagy más alternatíva válasz-tása.

Ez utóbbi esetben a bérbeadók-bérlôk kötelezettségeinek jelen-legi szabályozása szerint a használathoz kapcsolodó költségek nem a lakáshoz közvetlenül, hanem alapvetôen a lakást tartalmazó épülethez kötödnek.

A jelenlegi szabályozás szerint (Lakástörvény 10. par.):
"(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 megszüntetésérôl.
(2) Az épülettel, illetôleg a közös használatra szolgáló heliségekkel és területtel összefüggô - a fentiekben nem emlitett - egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.
(3) A feleknek meg kell állapodniuk abban is, hogy a bérlô a bérbeadótól átvállalt kötelezettség teljesítése esetén milyen mértékü lakbérmérséklésre tarthat igényt."

Ebbôl a szábályozásból is látható, hogy a Tv azt nem írja elô, hogy a bérbeadó köteles fedezni az épülettel kapcsolatban fel-merülô (közös) közüzemi költségeket.

Véleményünk szerint a lakbér tartalma tekintetében a második al-ternatíva javasolható, vagyis a lakbéreknek fedezniük kell egy-felöl a bérbeadó törvénybôl következô kötelezettségei telje-sítésének a forrását, másfelöl az ehhez kapcsolodó szolgáltatások díját.

Véleményünk szerint e két komponens meghatározásának szabályait érdemes a jövôben különválasztani, ezért itt most a továbbiakban alaplakbérnek fogjuk nevezni az elsô komponenst (az épület üze-meltetési, karbantartási költségei a közüzemi díjak nélkül).

A lakbér az alaplakbér plusz a fizetendô közüzemi díjak együttes összege lenne. (Ezen kívül jelennének meg a Tv-ben megemlített de csak az 1982-es MT. rendeletben konkretizált un. külön szolgálta-tások díjai.)

---

3. Döntési kérdés: A lakbér felbontása - a lakbérkialakítás szempontjából - alaplakbérre és közüzemi díjakra.

Rendkívül fontos eldöntendô kérdés, hogy a költségfinanszirozó alaplakbér milyen szinten legyen önfinanszirozó:
- épületszintü önfinanszirozó lakbér
- lakás- (vagyon-) kezelôszervezet szintü önfinanszirozó lakbér
- tulajdonos (kerületi önk.) szintü önfinanszirozó lakbér
- fôvárosi szintü önfinanszirozó lakbér.

Az épületszintü önfinanszirozás mellett szól, hogy alkalmazkodna a hazánkban egészen speciálisan létrejött új társasházak rend-szeréhez, ellene szól, hogy nemzetközileg sem találunk arra pél-dát, hogy a rosszabb állagú, magasabb fenntartási költségü épü-letben lévô lakás lakbére - korrekciók nélkül - magasabb lenne a jobb állapotú, olcsóbb fenntartású épületben lévô lakásokénál.
Egy ilyen rendszer elindítása az épületszintü költségelszámolás további kiépülését feltételezi.

Számolni kell azzal is, hogy ez a megoldás feltételezhetôen a többségben lévô volt bérlôk egyetértésével találkozik, ugyanakkor a megmaradt bérlôket - saját teherviselési képességük eddigi számbavételétôl függetlenül - erôteljesen bérleményük megvásár-lására ösztönzi.

Gazdálkodási szempontból a kezelôszervezetszintü önfinanszirozó rendszer lenne az indokolt, viszont a mai szervezeti struktúra még folyamatosan változik, s folyamatosan változó az a lakáskör is, melyet e szervezetek kezelnek. Többek között ezek miatt ez a megoldás sem javasolható.

A tulajdonos, kerületi önkormányzati szintü önfinanszirozó alap-lakbér - mely illeszkedne a törvényhez, s a nemzetközi gyakor-lathoz - alternatívája esetén viszont ha bármelyik önkormányzati bérlakást kezelô szervezetnél az alaplakbérbôl befolyó összeg nem fedezi az e lakásokhoz kapcsolodó meghatározott költségeket, a különbözetet a tulajdonosnak kellene szerzôdés szerint a kezelô-nek átadni. (A mai vegyestulajdonu társasházi gyakorlatot követ-ve.) Fordított esetben kérdés, hogy az önkormányzat hogyan juthat az esetleges plusz bevételhez.)

---

4. Döntési kérdés: az önfinanszírozás szintjének meghatározása.

Fontos további szabályozási kérdés - itt csak megemlítjük - az alapul szolgáló költségtényezôk körének és normájának pontos meghatározása.

A lakbérek kialakításának menete épületszintü önköltség-finanszírozó rendszer esetén

Ebben az esetben egy adott lakás/vagyonkezelô szervezethez (társasházhoz) tartozó önkormányzati lakások lakbérösszegének - kérdés, hogy a nem-lakás célu helyiségekbôl befolyó bérleti díj nélkül, vagy azzal együtt - fedeznie kell a társasház által meg-állapított közös költségek önkormányzati tulajdoni hányadra jutó részét.
A vagyonkezelôktôl ezek az adatok beszerezhetôk (illetve ezek már ma is rendelkezésre állnak.)

Az egy önkormányzati lakásnégyzetméterre jutó közös költség (lakbér) a MELLÉKLET szerinti növelô-csökkentô tényezôkkel korrigálva adja meg egy-egy lakás lakbérét. Külön feladat ekkor is az önkormányzat részérôl elismert "közös költség" tényezôk és normák meghatározása annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonos racionálisan reagálni tudjon a tár-sasházak, vagyonkezelôk legkülönbözôbb közös költség igényeire.

---

5. Döntési kérdés: Az épületszintľ önfinanszírozó alternatíva teljes/módosított részleges elfogadása, vagy elvetése.

A lakbérek kialakításának menete önkormányzati szintü önköltség-finanszírozó rendszer esetén

A) Kizárólag a kerületi önkormányzatok, lakáskezelôk kapcsolatá-ban jelenne meg a következô kalkuláció:

kerületi költségfinanszirozó
alaplakbér átlaga = összes kalkulált ráfordítás/összes
önkormányzati lakás m2-e
= x Ft/m2

B) A kerületi szintü önfinanszirozó rendszeren belül az egyes lakások lakásonkénti alaplakbérének meghatározására a lakások használati értéke, minôsége, övezeti

hovatartozása stb. tényezôk szerint kialakított differenciált rendszer javasolható.

Ezen a ponton válna külön az, hogy mit tekintünk egyfelöl a lak-bér tartalmának, másfelöl melyek azok a tényezôk, amelyek a lak-bér konkrét nagyságát, mértékét befolyásolják. Az ilyen megol-dással vitathatatlanul bennmaradnák a Lakástörvény keretei kö-zött: (34. par. (2) bek.): "a lakbér mértékét a lakás alapvetô jellemzôi, így különösen:
a lakás komfortfokozata,
alapterülete,
minôsége,
a lakóépület állapota és
településen, illetôleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá
a szerzôdés keretében a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni."

A MELLÉKLETNEK megfelelôen minden lakás kapna (a Tv.-ben emlí-tett tényezôcsoportok szerint) egy darab pontszámot. (Nagyon le-egyszerüsített rendszerben: nagyon jó = 5, jó = 4, közepes = 3, rossz = 2, nagyon rossz = 1) Ez a pontrendszer tartalmazza mindazon tényezôket, az un. övezeti besorolással együtt, melyeket a Lakástörvény elôír. (Az övezeti besorolás alapját a lakás Budapesten belüli, mint településen belüli, illetôleg a lakóépületen belüli fekvése határozza meg.)

---

6. Döntési kérdés: az övezeti besorolás ilyen formájának, illetve a figyelembe veendô tényezôk körének és sulyának elfoga-dása/módosítása. (Övezetrôl lásd még késôbb.)

A lakások pontszáma * m2 * lakások száma számítással megkapható a kerületi összpontszám.
A kerületi összes költségeket az összpontszámmal elosztva megkapható az egy pontra jutó átlagköltség (X Ft/pont).
Ezek után az
egyes lakások
alaplakbére = a lakás pontszáma * alapterülete(m2) * X Ft/pont.

Ez a megoldás egyszerre biztosíthatja a tényezôk szerinti diffe-renciálást és a kerületi szintü önfinanszirozást.
(Ehhez a korábban említett számítás valóban "csak" a tulajdonos és kezelôk közötti kalkuláció eszközeként szolgál).

Egyszerübb megoldásként az is lehetséges, hogy nem pontszámokkal, nem plusz-minusz korrekciókkal számolunk, hanem a (pl. öt) minô-ségi kategóriába besorolt lakások sulyozott átlagával alakítjuk ki az egyes kategóriákba tartozó lakások m2-re jutó lakbérét.

---

7. Döntési kérdés: Plusz-mínusz százalékos megoldás, pontozásos megoldás, vagy egyszerľ sulyozott átlag megoldás a differenciális eszközeként.

---

8. Döntési kérdés: Hatáskör biztosítása a kerületi önkormányzatok számára a helyi pontrendszer, vagy növelô-csökkentô tényezôk rendszerének kiegészítésére meghatározott, pl. 2o%-os sávon belül.

---

9. Döntési kérdés: Az önkormányzati szintľ önfinanszírozó alternatíva teljes/módosított részleges elfogadása, vagy elve-tése.

1o. Döntési kérdés: mely részek szabályozását kellene kerületi rendeletekben megoldani.

A lakbérövezetek esetén választható olyan megoldás is, amely el-sôsorban a lakbérek kerületek közötti jelentôs eltérésének szabna határt. Ebben az esetben a lakbérek továbbra is alapvetôen a törvényben meghatározott tényezôk alapján differenciálódnának
(komfortfokozat, épités-felujítás ideje, lakás fekvése stb.), ugyanakkor a MELLÉKLET szerinti egy-egy kategóriában lévô lakások

(pl. komfortos, 1945 elôtt épült, nem felujított) lakbére ugyan-
abban a lakbérövezetben nem térhetne el az ugyanilyen (azonos kategóriában lévô) lakás lakbérétôl plusz-minusz 2o-3o %-kal. Ez egyes kerületcsoportokat összehangolt lakbérszabályozásra ösztö-nözne.
(pl. I. övezet: Belsô Buda, II. övezet: Külsô Buda,
III. övezet: Belsô Pest, IV. övezet: Külsô Pest)

---

11. Döntési kérdés: Kerületcsoportok összehangolt lakbérmeghatá-rozására ösztönzô övezeti szabályozás alkalmazása.

Az alaplakbérek javasolt meghatározásától lényegesen eltérne az un. közüzemi szolgáltatások díjának érvényesítése a lakbérekben. Itt lényegében a lakások alapterületére vetített közvetlen költ-ség-fedezô rendszert indokolt kialakítani. (Megvizsgálandó még, hogy ennek nincsenek-e jelenleg megoldhatatlan technikai akadá-lyai.)

A lakbér nem tartalmazná a bérlô által a lakáson belül fel-használt, a közüzemi szolgáltató vállalatoktól igénybe vett fo-gyasztást (víz- és csatornadíj, melegvíz szolgáltatás, fľtési díj, elektromos energiafogyasztás díja, szemétszállítás stb.).

---

12. Döntési kérdés: A közüzemi díjak (áram, gáz, távfütés, egyéb:...) eltérô, közvetlenül áthárító számítása a teljes lak-béren belül, vagy azon kívül.

A kerületek közötti pénzügyi, lakásvagyonbeli, szociális különb-ségeket egyik vázolt megoldás sem tudja kezelni. Mindkét megoldás egy-egy kerület szintjén "önfinanszírozó", vagyis az alapkonst-rukció nullszaldós.
Ez azonban azzal jár együtt, hogy a nagyobb ráfordításigényľ la-kásállománnyal rendelkezô kerületekben, illetve az alacsonyabb helyiségbérbevételľ kerületekben (épületekben) magasabb lakbérek alakulhatnak ki; vagy megnô ezen kerületek lakásállományának szubvencióigénye - ezt esetleg a fôvárosi forrásmegosztás során lehet korrigálni.
Másrészt azzal jár együtt mindkét megoldás, hogy a nagyobb szoci-ális gondokkal kľzdô kerületekben jelentôsen megnô a lakbér-támogatási igény (erre egyik nullszaldós megoldás sem biztosít forrást) - ezt szintén esetleg a fôvárosi forrásmegosztás során lehet korrigálni.

---

13. Döntési kérdés: A fôvárosi forrásmegosztás során az önkor-mányzatok lakásfenntartási terheinek, illetve a lakbér-, lakás-fenntartás támogatásának kialakítható-e egy, kerületek közötti korrekciós rendszere.

Az un. fokozatosság elve akkor érvényesülhet, ha a kerületek - figyelembe véve a bérlôk fizetôképességét, illetve a szociális támogatásigényt - nem egy ütemben hárítják át a kerületi, illetve épületszintľ önköltségfedezet terheit a bérlôkre, hanem annak aktuálisan csak egy meghatározott hányadát érvényesítik (5o-8o %-át), s több év leforgása alatt növelik a fedezeti arányt.
A fokozatosság mértékét, ütemét egységesen a fôvárosi szabályozás is elôírhatja.

---

14. Döntési kérdés: A fôvárosi szabályozás tartalmazzon-e sávos rendszerben a fokozatosság mértékére, ütemére vonatkozó szabá-lyokat.

A lakbérek meghatározása elveinek a szabályozása nemcsak a lakbérek tartalmára, mértékére vonatkozik, hanem magának a meghatározás lebonyolításának a folyamatára, alapelveire is.
Ezért a szabályozás tartalmazhat egy-két olyan elemet is, hogy évrôl-évre hogyan módosíthatóak a lakbérek, mekkora idôközönként, mennyi idôvel elôre bejelentve hajthatóak végre módosítások, a bérlôk milyen véleménynyilvánítási, tájékozódási jogosítványokkal kapcsolódhatnak e folyamatokhoz.

*

A támogatás elvei

Elôzôek értelmében a lakbérmódosítás egyértelmľen lakbérnöve-kedést fog eredményezni, amelyhez támogatási rendszert kell hoz-zárendelni.

A lakásfenntartási támogatást álláspontunk szerint mind az önkor-mányzati bérlakásban, mind a magántulajdonú lakásban lakók részé-re biztosítani kell.

A lakásfenntartási támogatás célja az, hogy segítséget nyújtson az átlagosnál alacsonyabb jövedelmľ családoknak a lakhatás tényé-vel kapcsolatos kiadásainak fedezésére, ösztönözzön a fizetô-képességet tükrözô nagyságú lakás megszerzésére. A régi rendszer szerint a fizetendô lakbér azonos volt, bármekkora is volt a la-kásban lakó bérlônek vagy családjának a jövedelme.

A lakásfenntartási támogatási rendszerrel szemben támasztott kö-vetelmény, hogy ne kapjon támogatást az, aki e nélkül is fedezni képes lakáskiadásait, illetve ne maradjon magára az, akit támo-gatni kell. A jogosultak körének meghatározásánál nagyon sok cél-csoportot lehet kialakítani, akiket mindenképpen támogatásban kell részesíteni. Ide sorolhatók a kisnyugdíjasok, a sokgyermekes családok, s mindazok, akiknek jövedelme nem fedezi a "jogos" la-káskiadásaikat.

A lakásfenntartási támogatás mértéke függ attól, hogy mennyi a család összjövedelme, illetve ezen belül mekkora összeget köt le a lakással kapcsolatos kiadások köre. A jogos és figyelembe vehe-tô kiadások körét a Szociális törvény 38. _. (4) bek-ben rögzí-tettek szerint kell figyelembe venni, ezek:

- lakbér vagy albérleti díj,
- lakáscélú pénzintézeti kölcsön törlesztô részletei,
- közüzemi díjak költségei,
- csatornahasználati díj,
- szemétszállítás költségei és
- fľtési díj, illetve költségei.

Problémaként jelezzük, hogy abban az esetben, ha a lakbér azonos a közös költséggel elôfordulhat, hogy a társasház a közös költ-séget a tényleges fenntartási kiadásokat lényegesen meghaladó mértékľre emelve, az egész

lakóközösséget, vagy annak nagyobb részét a támogatott kategóriába juttathatja, megoldhatatlan terheket hárítva ezzel az önkormányzatokra.

A támogatás meghatározásánál az együttélô családtagokat kell fi-gyelembe venni. Családnak minôsül a támogatás odaítélése szem-pontjából egy vagy több személy, aki/k/ ugyanabban a lakásban lakik/nak/ és létfenntartásukat részben vagy egészben közösen fedezi/k/.

A család jövedelmének számításainál egyrészt figyelembe kell venni minden családtag személyi jövedelemadó alapját képezô jövedelmét, ezen túlmenôen a személyi jövedelemadó alapot nem képezô jövedelmeket /családi pótlék, rendszeres nevelési, szociális segély, tartásdíj, bármilyen jogcímen kapott nyugdíj, járulék, munkanélküli segély, járadék/.

Lakásfenntartási támogatásban akkor részesülhet az adott család, vagy igénylô, ha az általa használt lakás nagysága nem nagyobb a rendelet mellékletében rögzített nagyságnál, a szobaszámot és az egy fôre jutó négyzetméter nagyságot figyelembevéve.

A lakásfenntartási támogatásnak olyan mértékľnek kell lennie, hogy a család lakással kapcsolatos kiadásai ne haladják meg a család összjövedelmének meghatározott %-át. Az ezen felüli rész megfizetésére jár a támogatás, amelynek mértéke azonban nem haladhatja meg lakásonként az [.....] Ft-ot havonta.

El kell kerülni azt, hogy egy család indokolatlanul magas túl-fogyasztása miatt lakásfenntartási támogatásban részesüljön, ezért a rendelet melléklete tartalmazza azt, hogy milyen nor-matív fogyasztás esetén jár a támogatás, ha a tényleges fogyasz-tás a normatív fogyasztásnak megfelel és a lakásrezsi összege még igy is meghaladja a család összjövedelmének a meghatározott %-át.

A fôvárosi rendelet lehetôvé tenné, hogy a kerületi önkor-mányzatok saját helyi rendeletükben szabályozott módon kivé-telesen indokolt és méltányolható esetben a fenti mértékľ támoga-tástól [.....] %-kal magasabb mértékľ támogatást nyújtsanak.

A támogatást évente kellene igényelni. Nem részesülne támogatásban az, aki ennek ellenére nem fizeti meg a lakbért, illetve a lakásrezsit (hátralékban marad). E szabály alkalma-zásától kivételes méltánylást érdemlô esetben a tulajdonos önkor-mányzatok helyi rendeleteikben szabályozott módon eltérhetnek.

A szabályozásnak esetleg tartalmaznia kell azt is, hogy amennyi-ben valaki a bérlakást nem szociális jelleggel bérli ("piaci" lakbér) nem részesülhet fenntartási támogatásban. Ezáltal elke-rülhetôvé válik az olyan "licitálás", amely során valaki erején felül ígér, bízva abban, hogy úgy is támogatni fogja a lakhatási kiadásait az önkormányzat.

Budapest, 1995. április 12.

Gyôri Péter

MELLÉKLETEK

Komfortfokozat	kn.	félk.	komf.	összk.
Csoport, alcsoport				
I. Régi, hagyományos bérlakás, ezen belül				
- 19oo-ig épült épületben lévô				
- 19oo-195o között épült épületben lévô				
- 195o után épült épületben lévô				
II. Lakótelepi, panel épületben lévô bérlakás, ezen belül				
- 196o-ig épült épületben lévô				
- 196o-197o között épült épületben lévô				
- 197o-198o között épült épületben lévô				
- 198o után épült épületben lévô				
III. Kertes, villaépületben lévô, illetve családi házas jellegĭ épületben lévô bérlakás				
IV. Egyéb, az elôzô kategóriákba nem sorolható bérlakás				

Budapest Fôváros Közgyľlésének ...../1995. (.....)
számú rendelete
a Fôvárosi Önkormányzat és a fôvárosi kerületi önkormányzatok
tulajdonában lévô bérlakások lakbérövezeti besorolásáról

A helyi önkormányzatokról szóló módosított 199o. évi LXV. törvény /továbbiakban: Törvény/ 63/A._ b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján a Fôvárosi Közgyľlés a Fôvárosi Önkormányzat, illetve a fôvárosi kerületi önkormányzatok tulajdonában lévô lakásokra vonatkozó lakbérövezetek kialakítására a következô rendeletet alkotja:

A rendelet célja

1. _

A rendelet célja, hogy a Törvényben kapott felhatalmazás alapján a Budapest területén található önkormányzati bérlakásokat egységes elvek alapján sorolja lakbérövezetekbe.

A rendelet hatálya

2. _

A rendelet hatálya a Fôvárosi Önkormányzat tulajdonában álló minden lakásra, illetve a kerületi önkormányzati tulajdonban álló minden lakásra kiterjed.

A lakbérövezetbe sorolás elvei

3. _

/1/ A lakásoknak a lakbérövezeti besorolás elôtt meg kell határozni a komfortfokozatát.
A komfortfokozatba történô besorolás ismérveit az 1993. évi LXXVIII. tv. 2. sz.
melléklete tartalmazza

/2/ A komfortfokozatba besorolt lakásokat az épület és a lakás állapota, építési ideje,
felújítottsága, településen belüli fekvése, infrastrukturális ellátottsága alapján I., II.
illetve III. lakbérövezetbe kell besorolni.

I. Lakbérövezet

4. _

Az I. lakbérövezetbe kell sorolni a lakást, ha az alábbi ismérvek közül legalább 7 ismérvnek megfelel:

a./ a lakásban
a szoba/k/ ablakainak többsége utcára, közterületre, tágas udvarra néz, tájolásuk K-D-Ny,
a szobák belsô magassága megfelel a szabványnak, de 3,8 méternél nem magasabb,
terasz vagy erkély K-D-Ny tájolású,

b./ a lakás elhelyezkedése
a lakás 3 vagy 4 szintes épületben a második emeletig, ennél magasabb épületben a szintek számának legfeljebb a feléig helyezkedik el,
a lakás közbensô elhelyezkedésľ, felette, alatta, mellette helyiségek vannak,

c./ az épület jellemzôi
a födém hôszigetelô képessége szabványnak megfelel,
a falak hôszigetelô képessége a szabványnak megfelel és a falak szárazak
az épület tégla teherhordó vagy kitöltô falazatú, vagy alagútzsalus rendszerben épült,
az épület 3o éven belül épült, vagy teljes felújításban részesült,
1o éven belül tetô, homlokzat, közös közlekedôk és épületgépészeti berendezések felújítása megtörtént,
az épület 15 éven belül épült,

d./ egyéb jellemzôk
minden lakáshoz tartozik külön tároló helyiség,
a lakás zárt, fľtött közlekedôkbôl nyílik,
tömegközlekedési eszköz útvonalának távolsága 1oo méteren belül, megálló 5oo méteren belül található,
az épület szabályozott, kiépített utcában helyezkedik el.

II. Lakbérövezet

5. _

A második lakbérövezetbe kell sorolni a lakást, ha az alábbi ismérvek közül legalább 7-nek megfelel:

a./ a lakásban
a szobák ablakainak többsége utcára, vagy közterületre néz, tájolásuk Ny-É-K,
a lakáshoz tartozó erkély vagy loggia Ny-É-K tájolású,
szobák belsô magassága szabványnak megfelelô,

b./ a lakás elhelyezkedése
a lakás négyszintes épületig a második és negyedik emelet között található, négyszintesnél magasabb épületben az épület szintjeinek felénél magasabban helyezkedik el,
a lakás szélsô, felsô vagy alsó elhelyezkedésľ, de alatta, felette illetve mellette legalább az egyik oldalon helyiségek találhatóak,

c./ az épület jellemzôi
a lakás hôszigetelô képessége szabvány szerinti és szárazak a falak
a födém hôszigetelô képessége szabvány szerint és a hôtechnikai minimumnak megfelel,
az épület panelos vagy blokkos szerkezetľ,
az épület 3o éven belül épült és 1o éven belül tetô, homlokzat, közös közlekedôk, épületgépészeti berendezések felújításban részesültek,
az épület 3o éven túl épült és 2o éven belül teljes felújításban részesült, de 1o éven belül tetô, homlokzat és közös közlekedôk, épületgépészeti berendezések nem voltak felújítva,

d./ egyéb jellemzôk
az épületben közös lom, kerékpár, gyermekkocsi tároló van,
a lakás zárt, fľtetlen közlekedôkbôl nyílik,

a tömegközlekedés útvonala 5oo méteren belül, megálló távolsága 2 kilóméteren belül van.

III. Lakbérövezet

6. _

A harmadik lakbérövezetbe kell sorolni a lakást, ha az alábbi ismérvek közül legalább 7-nek megfelel:

a./ a lakásban
a szobák ablakainak többsége világítóudvarra, zárt folyosóra, függôfolyosóra, verandára, tĺzfalra néz,
a szobák belsô magassága 3,8 méter fölött van,
a lakásnak nincs külsô tartózkodója /erkély, loggia, terasz/,

b./ a lakás elhelyezkedése
a lakás alagsorban van,
a lakás szélsô lakás, vagy a legfelsô szinten van,
a lakás másik lakásból történô leválasztással, egyéb nem lakás céljára szolgáló helyiség átalakításával jött létre,
a lakásban a lakóhelyiség nem rendelkezik meleg padlóburkolattal

c./ az épület jellemzôi
a falak hôszigetelô képessége a hôtechnikai minimumnak felel meg,
a falazat nedves, szigetelése nem megfelelô,
a lakás feletti födémrész hôszigetelô képessége a hôtechnikai minimumnak nem felel meg,
a lakás legalább egy helyisége aládúcolt,
a lakás vályogfalú épületben van,
az épület 5o éven túl épült és 25 éven belül a tetô, homlokzat, közös közlekedôk, épületgépészeti berendezések nem voltak felújítva,

d./ egyéb jellemzôk
az épületben a lakáson kívül nincs a lakáshoz tartozó tároló helyiség
a lakás udvarról vagy nyitott folyosóról nyilik,
a tömegközlekedés útvonala 2 kilóméteren túl helyezkedik el.

Növelô és csökkentô tényezôk

7. _

/1/ Az összkomfortos és komfortos, megfelelô lakbérövezetbe besorolt lakás lakbére a
lakbérmegállapítás keretei között 15 %-kal növelhetô,ha a lakás az alábbi ismérvek
közül legalább héttel rendelkezik:

a lakáshoz tartozó fürdôszoba 4 négyzetméter feletti, fürdôkáddal, zuhanyozóberendezéssel, mosdóval együttesen ellátott,
a lakás dupla komfortos
a közlekedô helyiségek aránya a lakáson belül 8-15 % között található,
a lakáshoz fokozott légzárású ablakok tartoznak,
a lakás mĺemlék, mĺemlék jellegĺ, városképi jelentôségü, illetôleg helyi védelem alatt álló épületben található,

a lakás olyan épületben van, amelyhez parkosított, pihenésre, gyermekek tartózkodására alkalmas udvar tartozik,

a lakás olyan épületben van, amelynek udvara, vagy egyéb helyisége gépkocsik parkolására alkalmas,

a lakás legfeljebb négy lakásos épületben található,

a lakás körzetében az egészségügyi, óvodai, bölcsödei, iskolai ellátás 2 kilométeren belül megoldott,

a lakáshoz központi antenna és erôsítôberendezés tartozik,

a lakás kiemelt építési övezetben található.

/2/ Az összkomfortos, komfortos, megfelelô lakbérövezetbe besorolt lakás lakbére a lakbérmegállapítás keretei között 1o %-kal növelhetô, ha a lakás az /1/ bekezdésben felsorolt ismérvek közül legalább néggyel rendelkezik.

/3/ A megfelelô lakbérövezetbe besorolt lakás lakbére 5 %-kal növelhetô, ha az épületben lift mľködik.

/4/ A lakbérövezetbe besorolt lakás lakbére 15 %-kal csökkenthetô, ha a lakás az alábbi ismérvek közül legalább kettônek megfelel:

az épülethez nem tartozik udvar,

nincs parkoló lehetôség sem az udvarban, sem az utcán 1oo méteren belül,

a lakás zártsorú beépítés területén található, sem elôkert, sem parkosított udvar nincs,

a lakás iparterületen, vagy ipari üzem kedvezôtlen körzetében van,

a lakás közforgalmú vasútvonal szélsô irányától mért 25o méter, illetôleg autópálya bevezetô szakaszának szélétôl mért 15o méter távolságon belül fekvô épületben van és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetôleg az autópályára néz.

/5/ A növelô és csökkentô tényezôket a lakbérmegállapítás során csak akkor lehet alkalmazni, ha a tulajdonos önkormányzat saját rendeletében errôl rendelkezik.

A besorolási eljárás szabályai

8. _

/1/ A tulajdonos önkormányzat jelen rendelet hatályba lépésének napjától számított 6o napon belül sorolja be a lakásokat a lakbérövezetbe.

A besorolási eljárásnál az I. lakbérövezeti ismérveket kell alapul vennie, s ha a lakás nem felel meg az ott rögzítetteknek, akkor kell a második, illetve a harmadik övezetbe sorolni.

/2/ Amennyiben a Fôvárosi Önkormányzat, illetve a kerületi önkormányzat tulajdonába jelen rendelet hatályba lépését követôen kerül lakás, úgy új lakás esetén a használatbavételi engedély kiállításától számított 3o napon belül, egyéb esetben a tulajdonba kerülés tényével egyidôben el kell végezni az övezeti besorolást.

/3/ A lakbérövezetbe történô besorolásnál jelen rendelet 1 sz. mellékletében rögzített formanyomtatványt kell alkalmazni.

/4/ A lakás bérlôjét jelen rendelet kihirdetésétôl számított 75 napon belül tájékoztatni kell arról, hogy a besorolás alapján a lakás melyik lakbérövezetbe tartozik és közölni kell vele azokat a tényeket, amelyek alapján a besorolás készült.

/5/ A lakás bérlôje a besorolásra egy ízben észrevételt tehet, amennyiben úgy ítéli meg, hogy a besorolás nem felel meg jelen rendelet elôírásának. Amennyiben a tulajdonos önkormányzat az észrevételben foglaltakkal egyetért, a besorolást 15 napon belül módosítja, és errôl értesíti a lakás bérlôjét. Ha a tulajdonos önkormányzat az észrevételt nem vagy csak részben fogadja el, errôl haladéktalanul értesíteni köteles a lakás bérlôjét. A lakás bérlôje az értesítés kézhezvételétôl számított 15 napon belül a BM. Közigazgatási Hivatalától kérhet jogorvoslatot. A jogorvoslati eljárás megindításáról a lakás bérlôjének tájékoztatnia kell a tulajdonos önkormányzatot.

Záró rendelkezés

9. _

Ez a rendelet a kihírdetése napján lép hatályba.

* * * * * * * * *

Önkormányzati tulajdonban lévô lakás
lakbérövezetbe történô besorolása

1. A lakás címe:
2. Az ingatlan tulajdoni lap száma: hrsz:
3. Az épülethez tartozó földrészlet nagysága:
4. Az ingatlan tulajdonosa:

Az épület fôbb mĽszaki jellemzôi

5. A lakóépület építésének ideje:
6. A szintek száma:
7. Az épületben lévô lakások száma:
8. Az épület szerkezetei:
   Alapok:

   Oldalfalak:
   hôtechnikai jellemzôjük:

   Födémszerkezetek: közbensô:
   záró:
   hôtechnikai jellemzôjük:

9. Az épületben lift: van - nincs
10. Az épület felújításának ideje:

A felújítás jellege, elvégzett munkák részletezése:

11. Az ingatlan településen belüli elhelyezkedése, fekvése, tömegközlekedéstôl való távolsága:
12. Övezeti besorolása:
13. Az ingatlan szabályozott, kiépített, - kiépítetlen utcában van.
14. Az épülethez tartozik udvar: igen - nem
    Az udvar parkosított, gyermekek tartózkodására, pihenésére alkalmas: igen - nem
    Az udvar gépkocsik parkolására alkalmas: igen - nem
15. Az épülethez tartozik olyan helyiség, amely gépkocsik parkolására alkalmas:igen - nem
    Leírása:

16. Az épület környékén 1oo méteren belül a parkolás megoldott: igen - nem

17. Az épület mľemlék, mľemlék jellegľ, városképi jelentôségľ, illetôleg helyi védelem alatt áll: igen - nem

18. Az épület körzetében az egészségügyi, óvodai, iskolai, bölcsôdei ellátás két kilométeren belül megoldott: igen - nem

19. Az épülethez központi antenna és erôsítôberendezés tartozik: igen - nem

20. Az épület iparterületen vagy ipari üzem kedvezôtlen körzetében van: igen - nem

A lakás

21. A lakás kialakítása: eredeti - leválasztott
a leválasztás részletezése:

22. A szobák száma: db, félszobák száma: db

23. A lakás alapterülete: négyzetméter, ebbôl lakóhelyiség: négyzetméter

24. A közlekedô helyiségek lakáson belüli aránya: százalék

25. A lakószobák tájolása:

É-D-K-Ny: db
É-D-K-Ny: db
É-D-K-Ny: db
É-D-K-Ny: db

26. A lakószobák ablaka:
utcára, közterületre, tágas udvarra néz: db
világítóudvarra, zárt folyosóra, függôfolyosóra, verandára, tľzfalra néz: db

27. A lakás közbensô elhelyezkedésľ, felette, alatta, mellette helyiségek vannak: igen-nem

28. A lakás szélsô, felsô vagy alsó elhelyezkedésü, de alatta, felette vagy mellette legalább az egyik oldalon helyiségek találhatóak: igen - nem

29. A lakás alagsorban van: igen - nem

30. A lakás szélsô lakás, vagy a legfelsô szinten van: igen - nem

31. A lakásban a falak szárazak - nedvesek.

32. A lakás legalább egy helyisége aládúcolt: igen - nem

33. A lakáshoz tartozó erkély: négyzetméter, tájolása É-D-K-Ny
terasz: négyzetméter, tájolása É-D-K-Ny
loggia: négyzetméter, tájolása É-D-K-Ny

34. A lakáshoz tartozik külön tároló helyiség: igen - nem

35. Az épületben közös lom, kerékpár, gyermekkocsi tároló van: igen - nem

36. Az épületben a lakáson kívül nincs a lakáshoz tartozó tároló helyiség: nincs - van

37. A lakóhelyiségek burkolata: parketta, szônyegpadló, hajópadló, stb.

38. Mellékhelyiségek burkolata:

39. A fürdôszoba nagysága, felszereltsége:

40. A lakás dupla komfortos: igen - nem

41. Melegvízellátás: központi, gázboyler - villanyboyler - egyéb

42. Fľtési rendszer: táv- tömb- központi- egyedi- egyéb

43. A lakásban fokozott légzárású ablakok vannak: igen - nem

44. A lakás belsô magassága:

45. A lakás komfortfokozata:

46. A lakás zárt, fľtött közlekedôkbôl nyílik: igen - nem

47. A lakás zárt, fľtetlen közlekedôkbôl nyílik: igen - nem

48. A lakás udvarról vagy nyitott folyosóról nyilik: igen - nem

49. A lakás közforgalmú vasútvonal szélsô irányától mért 25o méter, illetôleg autópálya bevezetô szakaszának szélétôl mért 15o méter távolságon belül fekvô épületben van és legalább egy lakószobájának ablaka a vasútvonalra, illetôleg az autópályára néz: igen-nem.

1-49-ig részletezett ismérvek alapján a lakás

komfortfokozata:

övezetbe történô besorolása:

A besorolásnál figyelembevett ismérvek részletezése a rendelet szerint:

Budapest, 1995.

a tulajdonos önkormányzat
képviselôje