

MAGYAR KÖZTÁRSASÁG KORMÁNYA

DR. HORN GYULA
MINISZTERELNÖK ÚR

Tisztelt Miniszterelnök Úr!

Budapest Főváros Önkormányzatának Közgyűlése áttekintette a lakásügy területén előtte álló jogszabályalkotási feladatokat. Megállapította, hogy a feladatok ellátásához szükséges jogszabályi rendelkezések nem teljesen egyértelműek. A Közgyűlés erre tekintettel a helyi önkormányzatokról szóló módosított 1990. évi LXV. tv. 101. paragrafusában foglalt jogával élve

felterjesztéssel

fordul a Kormányhoz és javasolja, hogy a Kormány nyújtson be törvényjavaslatot a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. tv. (továbbiakban: Lakástörvény), illetve a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. módosításáról szóló 1994. évi LXIII. tv. (továbbiakban: módosított Öt.) egyes rendelkezéseinek módosítása iránt, egyidejűleg jogértelmezési kérdésben állásfoglalást kér.

A rendeletalkotási jog értelmezése

A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. módosításáról szóló 1994. évi LXIII. tv. (továbbiakban: módosított Öt.) 63/A. paragrafus b/ pontja határozza meg, hogy a Fővárosi Önkormányzat feladat-, és hatásköre különösen:

- ellátja a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat, ennek keretében ... létrehozza az önkormányzati tulajdonú lakásokra vonatkozó lakbérövezeteket, dönt a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, szabályozza az önkormányzati lakáshoz jutás... feltételeit.

A Fővárosi Közgyűlés e felhatalmazással élve rendeletben kíván dönteni a lakbérmegállapítás és a lakásfenntartási támogatás elveiről, amely rendelet hatálya a főváros illetékességi területén kiterjed a fővárosi kerületi önkormányzatokra, valamint az állampolgárok jogaira és kötelezettségeire. Közgyűlési határozati formában a döntés nem felelne meg a Jogalkotásról szóló módosított 1987. évi XI. tv. 10. paragrafusában foglaltaknak.

A rendeletalkotási hatáskört azonban csak következtetni tudjuk a módosított Öt. 63. paragrafus (2) bekezdéséből, mivel a 63/A. paragrafus b/ pontjában rendeletalkotásról szóló konkrét jogszabályi felhatalmazás nem szerepel. (Ugyanitt például a h/ pontban a parkolási övezetek meghatározásánál kifejezett rendeletalkotási jogkör van kimondva.)

Ennek megfelelően javasoljuk a módosított Öt. és a módosított Lakástörvény összehangolt módosítását, pontosítását.

A Lakástörvény és a módosított Öt. egyes rendelkezéseinek értelmezése

Mint ismeretes a módosított Öt. a helyi önkormányzati képviselők 1994. évi választásának napján lépett hatályba, akkor amikor a Lakástörvény, valamint A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló módosított 1993. évi III. tv. (továbbiakban Szociális Törvény) rendelkezései már hatályban voltak.

A Fővárosi Közgyűlésnek a módosított Öt. 63. paragrafus (1) bekezdése alapján a lakbérmegállapítás elveiről dönteni a lakbér mértékét befolyásoló tényezők törvényi szabályozása után van lehetősége.

A Lakástörvény 34. paragrafus (2) bekezdése kimondja, hogy a lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése alapján kell meghatározni.

E rendelkezést összevetve a módosított Öt. 63. paragrafus (1) bekezdésével az következik, hogy a lakbér mértékét részben a lakásnak a településen belüli fekvése határozza meg. A fővárosban viszont a módosított Öt. 63. paragrafus (1) bekezdése alapján településen mind a kerületi, mind a fővárosi önkormányzatot kell érteni.

Felterjesztésünket többek között az is indokolja, hogy szeretnénk egyértelművé tenni azt, hogy a hatályos jogszabályokat nem lépjük túl akkor, amikor azokból azt a következtetést vonjuk le, hogy a lakbér mértéke nem függhet kizárólag attól, hogy a lakás, illetve az épület egy adott kerületen belül helyezkedik el, mert ugyanakkor a főváros mint települési önkormányzat területébe is beletartozik, úgyszintén nem hagyható figyelmen kívül a kerületben, mint településen belüli fekvés sem.

A lakbérmegállapítás elveinek meghatározásánál a módosított Lakástörvény 2. paragrafus (2) bekezdésében és 34. paragrafus (2) bekezdésében foglaltakat érvényesítjük, és élve hatáskörünkkel döntünk mindazon elvi kérdésekről, amelyek a lakbér mértékét a törvény rendelkezéseinek keretei között konkrétan befolyásolják.

Egyes törvényhelyek módosításának, kiegészítésének kezdeményezése

Lakástörvény kiegészítése

A jogszabályok összhangját a jogbiztonságot követve a módosított Öt. rendelkezéseivel megegyezően javasoljuk a Lakástörvénynek a helyi önkormányzatok rendeletalkotására jogosító rendelkezéseit, valamint a 86. paragrafus (1) és (2) bekezdéseiben foglalt hatásköri rendelkezéseit módosítani, kiegészíteni.

Konkrétan a Lakástörvény nem tartalmazza, hogy a fővárosi kerületi önkormányzatoknak a lakbérrel, valamint a támogatásról szóló rendeleteit a Fővárosi Közgyűlésnek a lakbér, valamint a lakásfenntartási támogatás megállapítása elveiről, és a létrehozott lakbérövezetekről szóló rendelete alapján kell megalkotniuk, - esetleg, ahol van már ilyen rendelet - újraalkotniuk.

Lakbértámogatás - lakásfenntartási támogatás

A módosított Öt. 63/A. paragrafus b/ pontja lakásfenntartási támogatás elveiről szól, a módosított Lakástörvény 34. paragrafus (3) bekezdése lakbértámogatás megállapítását írja

elő, míg a Szociális Törvény 38. paragrafus (1) bekezdése lakásfenntartási támogatásról rendelkezik.

Összhangunk szerint nincs meg a kellő összhang a hivatkozott jogszabályok tartalma és a szabályozás szintje között sem:

A Lakástörvény 86. paragrafus (1) bekezdésében nem jelenik meg a Fővárosi Közgyűlés rendeletalkotási joga, így amikor a fővárosi kerületi önkormányzatok a lakbértámogatás mértékéről döntenek rendeletükben - a Lakástörvény 3. paragrafus (1) bekezdése alapján - akkor esetleg nem tudják érvényesíteni a Fővárosi Közgyűlésnek a lakásfenntartási támogatás elveiről szóló rendeletét, a Lakástörvény lakbértámogatásra vonatkozó "e törvény keretei között" megfogalmazása miatt.

A Lakástörvény 34. paragrafus (3) bekezdése azt is kimondja, hogy a lakbértámogatás mértékét és feltételeit a bérlők vagyoni, jövedelmi, szociális és egyéb körülményeihez igazodóan kell megállapítani.

A Szociális Törvény rendelkezéseiből nem egyértelmű, hogy az ajánlás-e, vagy kogens szabályozás. Előírt tartalma viszont több súlyos problémát is felvet, melyek miatt a rendelkezés módosításra szorulna (a figyelembe veendő tényezők köre, a 35 %-os szint stb.).

Összhangunk szerint a lakásfenntartási támogatás megfelelő formában magában foglalja a lakbértámogatást is, így amikor a Fővárosi Közgyűlés a lakásfenntartási támogatás elveiről dönt, egyidejűleg elvi szinten az annak részét képező lakbértámogatásról is rendelkezik.

Önkormányzati lakáshoz jutás - bérbeadás

A Lakástörvény 86. paragrafus (1) bekezdés a/ pontja szerint "a Fővárosi Közgyűlés ... rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások bérbeadása során érvényesítendő szociális, jövedelmi, vagyoni feltételeket".

A módosított Öt. 63/A. paragrafus b/ pontja szerint a Fővárosi Közgyűlés az önkormányzati lakáshoz jutás feltételeit szabályozza.

E két törvényi rendelkezés között nincs összhang, javasoljuk a Lakástörvény 86. paragrafus (1) bekezdés a/ pontjának a módosított Öt.-nek megfelelő kiegészítését.

A legnagyobb horderejű és legsúlyosabb kérdés, mely felterjesztésünket indokolja, hogy megítélésünk szerint a jogszabályok alapján nem állapítható meg teljes biztonsággal, hogy meddig tart a Fővárosi Közgyűlés és hol kezdődik a kerületi önkormányzatok képviselő testületei hatásköre a lakbérek és támogatások szabályozása, megállapítása terén.

Ez a jogbizonytalanság mellett - melyet jobb szeretnénk kizárni e fontos szabályozási tárgyak esetében - azzal a tényleges társadalmi és várospolitikai veszéllyel is jár, hogy a fővároson, mint településen belül 24 különféle (önálló települési szintű) lakbérrendszer, lakbérszint, valamint támogatási rendszer jön létre. Ez olyan egyedülálló ellentmondásokhoz vezethet - információink szerint már a legközelebbi jövőben -, hogy a városon belül a rosszabb épületállományú, szegényebb kerületek lakbérszintje lényegesen magasabban alakulhat, mint a jobb épületállományú, kevésbé szegény kerületekben.

Ennek harmonizálására, kezelésére ma, ha egyáltalán, akkor csak bizonytalan jogi szabályozási eszközök állnak rendelkezésre, s a kapcsolódó pénzügyi-szabályozási eszközök is bizonytalanok.

Ezért kérnénk a törvények sürgős felülvizsgálatát, úgy, hogy a tartalmi lakáspolitikai és várospolitikai feszültségek kezelhetőek legyenek.

Budapest, 1995. június

Üdvözlettel:
Dr. Demszky Gábor