

Ülés száma: 120-17/2012.

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

készült a bizottság **2012. október 10-i**
rendkívüli nyilvános üléséről

Helve: Polgármesteri Hivatal Bp., XV., Bocskai út 1-3.
C. épület 109. sz. képviselői szoba

Jelen van: 3 fő (Báthory Erzsi, Dárdai Árpádné, Szabó Anna)

Meghívottként jelen van: Vizér Klára alpolgármester
Dr. Gaál Zsuzsanna lakásügyi ügyintéző
Budai Sándorné a LABE XV. kerületi Szervezetének a vezetője

Báthory Erzsi: Üdvözli a megjelent tisztségviselőket, bizottsági tagokat és a meghívott előadókat. Megállapítja, hogy a Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság 3 fő bizottsági tag jelenlétével határozatképes. Az ülést 9⁰⁰ órakor megnyitja. Ismerteti a napirendi javaslatot, mellyel kapcsolatban kérdés, hozzászólás nem érkezett. A napirend elfogadásáról kéri a bizottság szavazatát.

SZCSTB 438/2012. (X.10.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy elfogadja az előterjesztett napirendi pontot.
(Szavazati arány: 3 igen szavazat, egyhangú)

Elfogadott napirend:

- 1. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek módosításáról (Ikt.sz: 117-330/2012. sz. anyag)**
- 2. Egyebek**

- 1. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek módosításáról (Ikt.sz: 117-330/2012. sz. anyag)**
Előterjesztő: László Tamás polgármester
Előadó: Dr. Gaál Zsuzsanna lakásügyi ügyintéző

Báthory Erzsi: Megadja a szót az előterjesztőnek szóbeli kiegészítésre.

Dr. Gaál Zsuzsanna: A jelenleg hatályos rendelet 58. § (2) bekezdése egyértelműen fogalmaz arra vonatkozóan, hogy akinek tartozása van, annak a jogviszony változásra vonatkozó kérelmét el kell utasítani. 2011-ben volt hasonló jogviszony változásra irányuló módosítás a rendeletben. A 14. § (4) bekezdésében kisebb lakást felajánlva, a részletfizetési megállapodás megkötését feltételként kikötve, a bérleti jogviszony létesítése ismét lehetővé vált. Sajnos az élet azt produkálta, hogy sok esetben nem tudnak kisebb lakás felajánlani, célszerűbb volt mindenkit a saját bérleményében hagyni. A jogviszonyt hol pontos, hol pontatlan megfogalmazására hivatkozva többes jogértelmezés miatt volt egyfajta jogi álláspont. A jogászok egyöntetűen arra gondoltak, hogy a jelenleg hatályban lévő rendelet alapján azoknak, akiknek tartozás miatt felmondták a bérleti jogviszonyukat, nem lehet helyreállítani. Az ismételt bérbeadás nehezen kivitelezhető a jelenlegi jogcímek alapján, esetleg a méltányosság jogcímét lehet ebben az esetben alkalmazni. A jogalkalmazóknak ez egyfajta könnyebbséget jelent, hogy ha a bérlő a tartozására részletfizetési megállapodást kötött, a bérleti jogviszony meghosszabbítására vonatkozóan az előterjesztés beterjeszthető a bizottság elé. A Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésén zavart okozott, hogy a rendelet 58. § (2) bekezdésének a módosítását, miszerint „a tartozások rendezése érdekében adósságkezelési támogatást igényelt és ezt az adósságkezelő igazolta”. Számukra ez azt jelenti, hogy a bérlő bead egy kérelmet és az adósságkezelő ezt igazolja. Ezt úgy szerették volna, ha értelmezik, hogy a kérelem leadása után azt a Hálózat Alapítványhoz továbbítják. A kérelmek 99 %-ban pozitív elbírálás alá esnek, de mivel kuratóriumi döntés szükséges hozzá, másfél hónapot vesz igénybe. Ez sok időkiesés az önkormányzatnak is, ezért ha látható, hogy a bérlő a szükséges lépéseket megtette és az adóssága kezelve lesz, akkor a bérleti jogviszony meghosszabbítható. A rendelet ezekhez a helyzetekhez igyekszik egy kicsit lazábban hozzáállni. Ha már látják, hogy az adósság kezelve lesz, akkor a bérlő nem marad jogcím nélküli lakáshasználó. A Palota Holdingot köti a végrehajtási jogszabály, ugyanis a szerződés lejárta után, 60 napos jogvesztő határidőn belül a kiürítésre irányuló eljárást meg kell indítania illetve meg kell előlegezni azt az összeget, amit később a bérlőre vagy a lakáshasználóra.

Báthory Erzsébet: Kérdések, hozzászólások következnek.

Vizér Klára: A Pénzügyi és Jogi Bizottság nyújtott be valamilyen módosítást?

Dr. Gaál Zsuzsanna: Igen, azt kérik, hogy az adósságkezelő igazolja kifejezés mellé kerüljön oda az is, hogy *befogadta*. Az 58. § (2) bekezdését ismerteti, mely a következőképpen módosul: „minden a lakásra vagy a helyiségre vonatkozó jogviszonyváltozásra irányuló kérelmet elutasít, ha a bérlő a bérleményre vonatkozó bérleti díjjal vagy a használattal kapcsolatos közüzemi díjjal tartozik.” A különös méltányosság esete nagy gondot okozott. A 13. § (2) bekezdés d) pontja módosul azzal, hogy „ha a kérelmező családi, munkahelyi vagy egészségügyi körülményei a lakásjuttatást indokolttá teszi, akkor szociális, költségelví vagy piaci bérű lakásra méltányosságból kijelölhető. Volt olyan jogász, aki azt mondta, hogy az eredeti d) pontba is bele lehet magyarázni, hogy csak költségelven, vagy piaci béren lehet bérbe adni a lakást. Ez is egy olyan jogcím, ami a nehezen rendezhető ismételt bérbeadással nem bérbe adható lakásokra vonatkozik. Aki eddig szociális bérleti díjat fizetett, arra a költségelví vagy piaci alapú bérleti díj nem húzható rá. A jövedelem vizsgálat minden esetben megtörtént, ezért a jövedelmek alapján a szociális, a költségelví és akár a piaci alapú bérleti díj megállapítására is lehetőség van. Polgármester úrnak az volt az aggálya, hogy a méltányosság megfoghatatlan. A bérlőknek a szociális viszonya sokrétű, és valóban előfordulhat olyan eset, hogy valaki ki akar bújni a fizetési kötelezettség alól, de sajnos nagyon sokan vannak, akik lecsúsztak. Ez csak egy lehetőség, nem kötelező vele élni.

Vizér Klára: Lehet a méltányosságra egy konkrét példát mondani?

Dr. Gaál Zsuzsanna: Ha valaki bejön az utcáról és arra hivatkozik, hogy nehéz szociális körülmények között él, attól még nem kap lakást. Az elmúlt 1,5-2 év alatt nem adtak úgy bérbe lakást, hogy annak ne lett volna valamilyen nyomós indoka. Vannak olyan élethelyzetek, amelyek kezelésére nem sikerült úgy megváltoztatni a rendeletet, hogy azzal segíteni tudjanak és ezek az egyedi esetek egy joghatályos jogcímet keletkeztet, de nem élnek vissza a méltányossági jog alkalmazásával. Ez inkább egy jogtechnikai megoldás. A Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésén további módosítás nem történt.

Vizér Klára: Korábban talán két esetben gyakoroltak méltányosságot. Az egyik eset a kerületi díszpolgár testvérenek az esete volt, akinek azért adtak lakást, hogy ne kerüljön az utcára. A politikai vezetés döntött úgy, hogy egy díszpolgár testvére ne kerüljön kilakoltatással az utcára, de más esetről nem tud. Méltányossági alapon

Dr. Gaál Zsuzsanna: A 2010-ben méltányosságból bérbe adott lakásokkal problémák voltak, de véleménye szerint a rendelet módosításával nem indítanak el lavinát.

Vizér Klára: A bizottság is tudja, hogy ezekkel a módosításokkal – melyet megköszönnek polgármester úrnak – több olyan helyzetet tudnak rendezni, melyek már nagyon esedékesek voltak. Ha a módosítást nem fogadja el a képviselő-testület, több bérlőnek az ügye állni fog. Ha a bérlőknek segíteni akarnak, mert az ügyfél mindent megtesz, de a jogi háttér nem teszi lehetővé, akkor semmit se lehet tenni. A bizottság eddig is rendkívül szigorúan járt el, ezért szükség van a rendelet jogtechnikai módosítására. Novemberben lesz a rendelet módosítva átfogóan, ez a módosítás csak egy átmeneti időszakra szól, a jelenlegi élethelyzetekre alkalmazható.

Dr. Gaál Zsuzsanna: A rendeletet novemberben kívánják átfogóan módosítani, de arról semmiféle információjuk nincs, hogy milyen témákban. A jelenlegi módosítás csak egy átmeneti időszakra szól, ezért ha akarnának, se tudnának visszaélni a helyzettel.

Vizér Klára: A hivatal jogászaival azzal keresték meg, hogy ezt az előterjesztést csak akkor tárgyalhatja meg a bizottság, ha a méltányosság jogcíme ráhúzható. Igen, de a méltányosság jogcíme általában a szociális alapú bérleti díjat fizető bérlőket érinti, ezért el kellett dönteni, hogy a méltányosság csak a szociális vagy a költségelvű és piaci alapú bérleti díjat fizetőket is érintheti. Sajnos a rendeletben ez a bekezdés „sután” volt megfogalmazva. A méltányossággal a két év alatt soha nem éltek vissza, mindenkinek azt mondták, hogy pályázni kell.

Budai Sándorné: Abban az esetben, ha a bérlő adósságkezelésben vesz részt, a bérleti jogviszonya megszűnik, a bérlő lakáshasználóvá válik. A rendeletmódosítást üdvözli. A bérleti jogviszony visszaállítása eredményeképpen a határozatlan bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőből határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő lesz.

Vizér Klára: Van olyan eset is, hogy a bérleti jogviszonyt nem állítják vissza, mert úgy döntenek, hogy a lakásban addig maradhat, amíg más szociális elhelyezést nem tudnak számukra biztosítani. Ez az eset egy kilakoltatással sújtott család esete. Több esetben, „próbaidőre” állítják vissza a bérleti jogviszonyt, azért hogy lássák, mire képes a család. Ha látható, hogy igyekeznek mindent megtenni azért, hogy a tartozásukat és az életüket rendezzék, akkor a bizottság a bérleti szerződést további 1 évre meghosszabbítja. A bizottságnak be kell biztosítania magát a több millió forintos adósság elkerülése érdekében.

Báthory Erzsi: Minden esetben nagyon megtárgyalják az ügyeket, ezért kéri az előterjesztést támogatni. Több kérdés, hozzászólás nincs, ismerteti a határozati javaslatot, kéri a szavazást.

SZCSTB 439/2012. (X.10.) számú határozat

A Szociális, Családvédelmi és Tulajdonosi Bizottság **megtárgyalásra és elfogadásra javasolja** a képviselő-testület részére „az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet egyes rendelkezéseinek módosításáról” szóló előterjesztésben foglaltakat.

Felelős: polgármester

Határidő: 2012. október 10.

(Szavazati arány: 3 igen szavazat, egyhangú)

1. Egyebek

Báthory Erzsi: Kéri a közérdekű bejelentéseket.

Budai Sándorné: Közvetett ismerőse, aki egyik napról a másikra megvakult és a jövedelme alacsony, azzal a problémával fordult hozzá, hogy a bérleti díja rövid időn belül piaci alapúra változott. Sajnos nem tudta neki megmondani, hogy ennek mi lehet az oka, ezért teszi fel a kérdést a bizottságnak, hogy ebben az esetben lehet-e méltányosságot alkalmazni?

Vizér Klára: Ebben az esetben nem lehet méltányosságot alkalmazni. A hatályos renDELETEH csatolt táblázat tartalmazza a jövedelmek alsó és felső határait. A rendeletet 2012. elején, átfogóan szeretnék volna módosítani, a jövedelem határokat tartalmazó táblázatot is, de sajnos nem történt meg. Sokan jelezték, hogy a jövedelmük minimális összeggel, akár 500 forintra emelkedett, ezért a bérleti díjuk költségelvé, esetleg piaci alapú lett. A költségelvé és a piaci alapú bérleti díj között nagy a különbség, de a szociális és a költségelvé bérleti díjak között is nagy a különbség. Tervbe van véve, hogy a szociális és költségelvé bérleti díjhoz tartozó jövedelem határokat széthúzzák, ugyanis ezek között alacsony a különbség. Az illetőnek javasolja, miután itt fogyatékosról van szó, polgármester úrnak nyújtson be egy méltányossági kérelmet. Az újpalotán élő ápolónő, aki egyedül maradt a lakásban, és a nyugdíja kicsivel több, mint 90 000 forint, miért fizet piaci alapú bérleti díjat? Az ápolónő nem fogyatékos, de a nyugdíja nagyon kevés.

Budai Sándorné: A rendelet korábban született, ami ma már antiszociális.

Vizér Klára: A különbség az, hogy a bérlő akkor még ki tudta gazdálkodni a bérleti díjat, mert a közüzemi díjak nem voltak ennyire magasak. Kéri, hogy az ismerőse mindenképpen írjon egy méltányossági kérelmet.

Vizér Klára: A tegnapi nap folyamán a Városgazdálkodási Iroda munkatársaival megbeszélést tartottak azokról a lakáskérelmekről, melyek ügyében eddig nem történt semmi se. Minden kérelmezőt és családot egyenként tárgyaltak meg és igyekeztek mindenképpen választ adni. Palotán azt beszélnek, ami nem felel meg a valóságnak, hogy több mint 200 db üres lakás van a kerületben. Nem önkormányzati érdek, hogy valaki olyan lakáshelyzetben kényszerülve maradjon, ami számára fizethetetlen, megoldhatatlan és a család körülményeinek nem megfelelő. Ha kisebb lakást kér, igyekeznek utána nézni, hogy tudnak-e számára kisebb lakást biztosítani. Lehet, hogy nem tudnak minden esetben segíteni, de elindult egy folyamat, és ha 10 családból 1 családnak tudnak segíteni, az már nagy eredmény.

A méltányossággal való visszaéléssel kapcsolatban minden esetben az volt a kérdése, hogy milyen alapon kapta bérbe a lakást a bérlő, és ha méltányosságból kapta bérbe, akkor mire hivatkozott a kérelmező. Akár 5-10 évre visszamenően megvizsgálják az ügyeket. Minden lakáscsere az önkormányzatnak költséggel jár, ezért nagyon körültekintően járnak el. Ha a bérlőre hárítják a kiutalással kapcsolatos költségeket, akkor is majdnem 1 millió forintjába kerül a Palota Holdingnak. Ha a bérlő korábban méltányosságból kapta bérbe a lakást, akkor nagyon megvizsgálják azt, hogy a bérlő kérésével foglalkozzanak-e.

Báthory Erzsi: Köszöni a részvételt, a rendkívüli ülést bezárja.

K.m.f.

Báthory Erzsi
alelnök

A jegyzőkönyvet készítette: Gulyásné Végh Katalin
bizottsági titkár