



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/9

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. június 5.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV.25.) sz. rendelet módosítására.

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: MÉSZÁROS MARIANNA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2007. áprilisában megalkotta a 23/2007. (IV. 25.) sz. önk. rendeletet (továbbiakban Rendelet) a lakások és nem lakás célú helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról, majd azt a 2/2008. (I.21.) számú, és a 21/2009. (V.08.) számú önk. rendelettel módosította.

A rendelet hatályba lépése óta eltelt hat év tapasztalatai alapján elmondható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületekben a fővízmérők rendszeres, havi leolvasásával, vezetékrendszerek vizsgálatával pontosabban meghatározható a bérlők/használók által fel nem használt vízmennyiség, amelyre azonban a rendelet nem tartalmaz megfelelő szabályozást a csökkentés tekintetében. Több bizonytalansági tényező nem küszöbölhető ki maradéktalanul. Ezek az év közbeni bérlőváltások (új kiutalás, bérlő csere, hagyatékos lakás, épületbontás, épület felújítás miatti átmeneti kiköltözések, épület elidegenítés, társasházzá alakulás), az önkényes beköltözők által, illetve a szabálytalan vízvételezésekkel elfogyasztott, de megbecsülhetetlen vízmennyiség, és az épületek hálózatának műszaki állapota miatti problémák.

ÉRKEZETT

2013 MÁJ 28.

1

Az önkormányzati tulajdonú épületekben a vízvezeték elöregedett, a rejtett (földalatti vezeték esetén: pincében, udvaron, kapualjban) csőtöréseket, csőrepedéseket nehéz időben felfedezni, kivizsgálni. Az esetek többségében a főmérő leolvasása után csak az elfolyt víz mennyiségéből következtethető ki, hogy valahol a földben csőtörés/csőrepedés van a vízvezeték hálózaton, vagy a befalazott lakásokban. Természetesen, ha túlzott vízfolyás tapasztalható egy épületben, azonnal jelentjük az Épkar Zrt-nek, hogy szüntessék meg a hibát. Azonban igen jelentős mennyiségű víz elfolyhat, mivel ilyen esetekben akár hetekbe, hónapokba is beletelhet a hiba észlelése, így annak elhárítása. Ennek ellenére újra megismétlődhet a csőtörés/csőrepedés ugyanazon a hálózaton. A felújított épületeknél törekszünk arra, hogy ne legyenek rejtett (föld alatt szerelt) víznyomó alapvezetékek az épületekben. A vízfolyás igen költséges az Önkormányzat számára, mivel az épület víz- és csatornadíj számláját meg kell fizetni a Szolgáltató részére, továbbá az épületekben és környezetében jelentős károkat okozhat. Azonban az önkormányzati épületek vízvezetékének elavultsága miatti költségek nem háríthatók át teljes mértékben a lakosságra, mivel az önhibájukon kívüli.

Az utóbbi 6 évben a lakossági vízóra felszerelések száma jelentősen megnövekedett, 2012. év eleje óta – az Önkormányzat finanszírozásában – a Kisfalu Kft. a szociális lakbérű lakások bérlőinek szereltetett, illetve folyamatosan szereltet be vízórákat. Mivel az épületekben egyre több a vízórás lakás, a vízóra nélküli lakások száma folyamatosan csökken, ezért az épület vízórával nem mérhető fogyasztása a kevés, vízórával nem rendelkező bérlőre terhelődik, víz – csatornadíj fizetési kötelezettségük ezért esetenként aránytalanul megnő. Vannak viszont olyan önkormányzati tulajdonú épületek is, ahol felújítás következtében, vagy a fő vízmérő meghibásodása miatt irreálisan alacsony vízfogyasztás mutatható ki, és az osztandó fel a vízórával nem rendelkező bérlők/használok felé.

A rendelet szerint minden év június 30-ig megtörténik az önkormányzati épületekre az előző év elszámolása, az alábbiak szerint:

Az éves vízfogyasztás alapján minden épületben képződik a vízórával nem mérhető lakásokra és helyiségekre egy 1 m²-re eső szorzó, amely a bérlemény alapterületével megszorozva, adja a bérleményre vetített vízmennyiséget m³-ben. Ezt a vízmennyiséget a Fővárosi Közgyűlés által rendeletben szabályozott, mindenkor hatályos egységárral megszorozva képződik a bérlők/használok által, július 1-től a következő évben havonta fizetendő víz- és csatornahasználati díjatalány összege.

Az éves vízelszámolás alapján képezzük egy kerületi átlagszorót, amely viszonylag jól megmutatja a vízórával nem rendelkező bérleményekre reálisan számítható és alkalmazható vízmennyiséget. Ezen számítások egyértelműen kimutatják, hogy a 0,2-nél alacsonyabb épületszorók irreálisan alacsonyak, míg a 0,8-nál magasabb épületszorók irreálisan magasak. Például egy 20m²-es vízóra nélküli lakás esetén, a 0,2-es épületszoróval számolva a fizetendő víz – csatornadíj havonta: bruttó 2.670-Ft/hó (20m² * 667,4Ft/m³ * 0,2), míg a 0,8-as épületszoróval számolva: bruttó 10.678-Ft/hó (20m² * 667,4-Ft/m³ * 0,8). Indokolt tehát az irreálisan alacsony és irreálisan magas szorzóval számolandó víz-csatornahasználati díjak más módon történő meghatározása, a bérlők fizetési kötelezettségének átlaghoz történő igazítása.

Jól tükrözi a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek vízfogyasztásával kapcsolatos problémákat az, hogy amíg a rendelet megalkotása óta eltelt hat évben a társasházakban a vízórával nem mérhető, egy m²-re eső kerületi átlagszoró 0,24 és 0,27 között alakult, addig ez az adat önkormányzati tulajdonú épületekben 0,6 és 0,66 között alakult.

Fentiekre tekintettel a díjatalány megállapítása nem hoz reális értékeket, a vízórával nem mérhető fogyasztás szétosztandó vízmennyisége – a rendeletben meghatározott csökkentésekkel együtt – sem csökken a vízvezeték hálózat leromlott állapota, illetve a vízórás lakások bérlőinek esetleges szabálytalan vízvételezése miatt (amit nagyon nehéz kiszűrni, illetve felderítés esetén megbecsülni).

A felsorolt problémák miatt néhány önkormányzati épületnél (ez mostanra kb. 20 épületre szűkölt) irreálisan magas havi vízátalány kerül megállapításra és kiszámlázásra a vízórával nem mérhető lakásokra és helyiségekre, amely a lakosság körében minden évben igen nagy

elégedetlenséget vált ki. Nem tartják jogosnak, hogy az épületek vízhálózatának elöregedett állapota, illetve a vízőrás lakások szabálytalan vízvételzése miatt nekik kelljen megfizetni az irreális díjat. Nem beszélve arról, hogy a kerület lakosságának szociális helyzetét tekintve szinte képtelenek is a rendkívül magas díjátalányt megfizetni, amely sok esetben a lakbér összegének többszöröse. Éppen azok a családok nem tudnak vízőrát beszereltetni (és így a ténylegesen elfogyasztott, mért vízmennyiséget fizetni), akik nehéz anyagi körülmények között élnek, de szociális lakbérre, így jelenleg a vízőra ingyenes beszerelésére esetleg éppen a magas vízátalányból adódó tartozásuk miatt nem jogosultak. A víz- és csatornahasználati díjátalányt nem fizetőkkel szembeni hírósági eljárás is bizonytalan, lezárt eljárások még nem mutatnak irányt a bírósági gyakorlat tekintetében, de a folyamatban lévő perek tendenciája alapján megállapítható, hogy várhatóan az Önkormányzat peresztességére kerül majd sor. Sok olyan eset volt az elmúlt években, ahol végre sikerült a bérlőknek a vízőrát beszereltetni, a bérlők azt kérik, hogy az egy éves ténylegesen mért vízfogyasztásukból számított havi átlagfogyasztás, és a véleményük szerint jogtalanul kiszámlázott átalány közötti különbözetet visszamenőleg írjuk jóvá, és fizessük vissza részükre.

A javasolt rendeletmódosítás pénzügyi hatását felelősen megbecsülni nem lehet, azonban figyelembe kell venni, hogy az Önkormányzatnak az épület víz- és csatornadíj számláját mindenképpen eddig is meg kellett, és ezután is meg kell fizetni a Szolgáltató részére. A bérlők/használók részére kiszámlázott, irreálisan magas összegű díjátalány Áfá-ját is be kell fizetni a költségvetésbe, azonban az a legtöbb esetben – a lakosság nehéz anyagi helyzetére tekintettel – bevételt nem keletkeztet, csak a kintlévőséget növeli, és családokat lehetetlenít el, felmondási okot képez. Amennyiben az elavult vízhálózatú önkormányzati épületekben nem kerülne teljes egészében áthárításra az épület vízőrával nem mérhető vízfogyasztása a vízőrával nem rendelkező bérleményekre, úgy a reális összegben kiszámlázott víz-csatornahasználati díjátalány egyrészt kevesebb ÁFA befizetési kötelezettséget, másrészt bevétel-növekedést eredményezhet az Önkormányzat számára, illetve nem növekedne tovább a lakosság tartozása.

Az épületek vízhálózatának műszaki állapota és egyéb befolyásoló tényezők ismeretében az alábbi pontban javasoljuk a Rendelet módosítását:

- A Rendelet 2. §. (4) bekezdése egészüljön ki c) ponttal, miszerint a vízőrával nem mérhető alapterületekre képződött 0,2-nél alacsonyabb, illetve 0,8-nál magasabb, egy m²-re eső épületszorók helyett kerüljön alkalmazásra az éves elszámolást követően megállapított önkormányzati épületek kerületi átlagszorója.

A Rendelet 3. § (3) bekezdésében pontosításra került, hogy milyen módon kerül megállapításra a közös használatú WC helyiséget használó lakások és nem lakáscélú helyiségek vízőrával rendelkező bérlői részére a közös használatú WC helyiségre vonatkozó víz-csatornahasználati díj.

A Kisfalu Kft. javaslata alapján elkészített rendeletmódosítását jelen előterjesztésem mellékletét képezi, amelynek az alábbi részeit javasoljuk módosítani:

1.§ (1) Szükségessé vált az Önkormányzat nevének pontosítása.

A 2. § (1) bekezdésében szükséges a Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat elnevezésre mivel a felek jogviszonyában az Önkormányzat szerepel a bérbeadói oldalon, az által megbízott szervezet megjelölése rendeleti szinten irreleváns.

A 2. § (1) bekezdésének tagolása nem felel meg az előírásoknak, így azon belül kialakításra került egy (2) és (3) bekezdés. A (2) bekezdés tartalmazza a korrigált vízfogyasztást, ahol a rendeleti hivatkozás módosítása vált szükségessé. A (3) bekezdésben pedig az elnevezések egységesítése érdekében a bérbeadó elnevezést pontosítottuk Önkormányzatra.

A 2. § (2) bekezdés az új bekezdésszámok bevezetés miatt (4) bekezdésre módosult és annak a) és b) pontjaiban a hivatkozások és a mondat szerkesztési hibák javítása történt. A 2. § (4) bekezdése kiegészült egy c) ponttal, amely az átlagostól eltérő vízfogyasztás korrigálására és elszámolására tartalmaz szabályokat.

A 3. § (1) bekezdésében mondszerkesztési hibát javítottunk, a (3) bekezdésben a szövegrész kiegészült azzal, hogy 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületekre alkalmazható a hivatkozott rendelkezés, valamint a Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat vagy megbízottja elnevezésre.

A 4. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezve.

Az 5. § (1) bekezdésében szükséges Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat által megbízott szervezet elnevezésre mivel a felek jogviszonyában az Önkormányzat szerepel a bérbeadói oldalon, az által megbízott szervezet megjelölése rendeleti szinten irreleváns.

A 6. §-ának módosításában a jogszabályi hivatkozásokat pontosítottuk.

A 7. § hatályát veszti.

A 8. § a hatályba léptető rendelkezés értelmező rendelkezésekre módosul, mivel néhány fogalom meghatározása alapvetően szükséges a rendelet értelmezéséhez.

A T. Képviselő testület hatásköre az alábbiakon alapul: a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. §. 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján alkot rendeletet.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 107. §-a szerint a helyi önkormányzatot - törvényben meghatározott eltérésekkel - megilletik mindazok a jogok és terhelik mindazok a kötelezettségek, amelyek a tulajdonost megilletik, terhelik. A tulajdonost megillető jogok gyakorlásáról a képviselő-testület rendelkezik. A Képviselő-testület hatáskörét a Mötv. 107. §-a, valamint Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) számú rendelet (Vagyonrendelet) 16. §. a) ab) pontja rendezi.

Fent leírtakat figyelembe véve javaslom a mellékelt rendeletmódosítás elfogadását.

Felelős: polgármester

Határidő: 2013. június 5.

Budapest, 2013.május 23.


Egry Attila
alpolgármester

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:



Dr. Mészár Erika

aljegyző

2013 MÁJ 27.

- 1. számú melléklet:** A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007. (IV.25.) sz. rendelet módosítása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2013. (...) önkormányzati rendelete

a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának
bérlőkre történő áthárításáról szóló

23/2007.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. §. 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007.(IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 1. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (1) A rendelet hatálya a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – minden a **Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, illetőleg területre (a továbbiakban együtt bérlemény) kiterjed.”

2. § A Rendelet 2.§ (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

2.§ (1) Azokban a bérleményekben, ahol a vízfogyasztás külön-külön nem mérhető, a közüzemi víz- és csatornahasználati díjtérítés havi összegét az ingatlanon, illetve az épületben kialakított mérőhelyenként kell megállapítani. Az adott évre vonatkozó fogyasztást az **Önkormányzat** által épületenként leolvasott fogyasztás vagy a társasházak 2. §. (4) b) szerinti adatszolgáltatása alapján kell meghatározni.

(2) A víz- és csatornahasználati díjtérítés meghatározásakor az épületek központi mérőin mért fogyasztásból levonásra kerülnek az alábbi tételek (korrigált vízfogyasztás):

- a mellékvízmérőkön mért fogyasztás,
- csőtörés során elfolyt vízmennyiség,
- önkényes lakás- és helyiséghasználók által elfogyasztott vízmennyiség,
- a nem lakáshoz tartozó egyéb bérlői vízfelhasználás, amelynek elszámolására (mint pl.: gépkocsimosás, kertlocsolás, stb.) a **Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében** biztosított és igénybevett átalányok és normák az irányadók.
- az épületben végzett felújítási munkák során felhasználásra került vízmennyiség.

(3) A bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért az **Önkormányzatnak**- a lakbéren (helyiségbéren) felül díjmegtérítést kötelesek fizetni.

3. § A Rendelet **2. § (2) bekezdése** (4)-es sorszámú bekezdésre változik, valamint annak a) és b) pontja az alábbiak szerint módosul, illetve kiegészül a c) ponttal:

(4) A díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető:

a) 100 %-ig önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az előző évi, a 2. § (1) bekezdés szerint korrigált vízfogyasztásnak – a bérlemények vízórával nem rendelkező összes alapterületét figyelembe véve – az adott önkormányzati tulajdonú bérlemény alapterületére eső arányos része, valamint a **Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében** megállapított, víz- és csatornadíj ÁFÁ-val növelt szorzatának egy tizenketted része. A **Budapest Főváros Közgyűlésének** rendeletben megállapított víz- és csatornadíj mértéke minden év január 1-jétől alkalmazásra kerül a bérlők számlájában. **A felhasznált víz mennyiségének elszámolása az előző évi tényleges vízfogyasztás alapján történik minden év június 30. napjáig, s az elszámolás alapján egy évre előre megállapításra kerül a következő évben fizetendő víz-csatornahasználati díjátalány, amelyet a bérlőknek július 1-től kell téríteni a számla szerint.**

b) A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díja megegyezik a közgyűlés által a tárgyévi költségvetésében elfogadott közös költségben elkülönített víz- és csatornahasználati díj tulajdonhányad szerinti lakásra jutó összegével. A következő év víz- és csatornahasználati díj változás időpontja a közgyűlés által elfogadott közös költség változás időpontja. Ha a társasház közgyűlése határozatot hoz a lakásonkénti tényleges költségelszámolásra, amely határozatban dönt hátralék befizetéséről vagy túlfizetés visszafizetéséről, abban az esetben az Önkormányzat a ház **központi mérőjén** leolvasott tényleges fogyasztás alapján – a közgyűlés döntésének megfelelő mértékben elszámol a bérlőkkel. Az **Önkormányzat** köteles az érintett társasházaktól adatot bekérni az épület egészére vonatkozó – valamint ennek alapján egyes tulajdonhányadra megállapított éves leszámolt és kifizetett víz- és csatornahasználati díjról, valamint a társasház éves költségvetésében elfogadott víz- és csatornahasználati díj összegéről és hatálybaléptetésének időpontjáról. Amennyiben a társasház a bekért adatszolgáltatást nem teljesíti, az Önkormányzat az előző év adata alapján az egyes tulajdonhányadokra megállapított víz- és csatornahasználati díjat fizeti a társasháznak, s ezt határozza meg a bérlő felé.

c) A víz-csatornahasználati díj kiszámítása az irreálisan alacsony és irreálisan magas vízfogyasztás esetén úgy történik, hogy amennyiben a bérleményeket magában foglaló épület szorzószáma alacsonyabb 0,2 értéknél, illetve magasabb 0,8 értéknél, úgy az összesített elszámolás alapján kialakított kerületi átlagszorót kell alkalmazni adott épület esetén.

4. § A Rendelet **3. § (1) és (2) bekezdése** valamint a **(3) bekezdése** az alábbiak szerint módosul:

3. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló bérlemény bérlője a víz- és csatornahasználati díjat vízóra hiányában az az Önkormányzat részére fizeti meg a 2.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre fizetendő bérleti díj megfizetésével egyidejűleg. A vízórával rendelkező lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén **annak bérlője a víz- és csatornahasználati díjat a közmű szolgáltató részére fizeti meg.**

A (2) bekezdésben a jogszabályi hivatkozás 2. § (4) bekezdésre változik.

(3) A közös használatú WC helyiséget használó lakások és nem lakás célú helyiségek vízórával rendelkező bérlői, **a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetén az Önkormányzattal vagy megbízottjával** kötött megállapodás alapján 3 m³, vagy társasházaknál a közös képviselő és **az Önkormányzat illetve megbízottjának** megállapodása alapján meghatározott vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatornahasználati díjat kötelesek megfizetni.

5. § A Rendelet 4. § (2) bekezdése hatályát veszti.

6. § A Rendelet 5. § (1) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

5. § (1) Az egyes bérlemények után fizetendő díj megtérítés összegét e rendelet 2. §. (4) bekezdése alapján **az Önkormányzat által megbízott szervezet állapítja meg és számlában közli a bérlőkkel.**

7. § A Rendelet 6. §-a az alábbiak szerint módosul:

A bérlő a díjmegtérítést a lakbérrel (helyiségbérrel) egy időben köteles az Önkormányzat részére megfizetni. E kötelezettség nem teljesítése esetén a **Ptk. valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénynek** a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

8. § A Rendelet 7. § -a hatályát veszti.

9. § A Rendelet 8. §-a az alábbi értelmező rendelkezésekre módosul:

8. § E rendelet alkalmazásában:

1.központi mérő: Az épület egészének vízfogyasztását mérő központi fővízmérő

2. mellékvízmérő: A lakás és nem lakás bérleményekben felszerelt mellékvízmérő, amelyekre a bérlők Mellékmérős díjmegosztási szerződést kötnek közvetlenül a Szolgáltatóval, s amelyek fogyasztása levonásra kerül az épület főmérőjének fogyasztásából.

3. Épület szorzószám: az előző évi vízfogyasztást korrigálva a vízórás lakások és helyiségek vízfogyasztásával, valamint a 2. § (2) bekezdésében foglalt csökkentő tételekkel, megállapításra kerül a vízóra nélküli lakások és helyiségek éves fogyasztása. Ez az érték felosztásra kerül a teljes vízóra nélküli alapterülettel, illetve a hónapok számával, s az így megállapított érték adja az adott épületre vonatkozó szorzószámot. Ezt az értéket a bérlemény alapterületével, illetve Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében szabályozott, mindenkor hatályos egységárral megszorozva, képződik a bérlők/használók által, minden év július 1-től a következő évben havonta fizetendő víz- és csatornahasználati díjátalány összege.

4. kerületi átlagszorzó: Az éves vízelszámolást követően, valamennyi önkormányzati tulajdonú épület szorzószámainak átlagából képzett átlagszorzó.

5. irreálisan alacsony vízfogyasztás: A bérlemények vízórával nem mérhető alapterületére számított épület szorzószáma alacsonyabb 0,2 értéknél.

6. irreálisan magas vízfogyasztás: A bérlemények vízórával nem mérhető alapterületére számított épület szorzószáma magasabb 0,8 értéknél.

10. § E rendelet 2013. június 10. napján lép hatályba.

11. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2013. június ...

Rimán Edina
jegyző

dr. Kocsis Máté
polgármester

INDOKOLÁS

Általános indokolás

A szakmai tapasztalatok alapján a víz-csatornahasználati díjatalány megállapítása nem hoz reális értékeket, a vízőrával nem mérhető fogyasztás szétosztandó vízmennyisége néhány önkormányzati épületnél irreálisan alacsony, illetve irreálisan magas havi vízátalány került megállapításra és kiszámlázásra, a vízőrával nem mérhető bérleményekre, azonban a leromlott műszaki állapotú vízhálózat hibáiból adódó túlfogyasztás nem hárítható át teljes mértékben a lakosságra. Ezért vált szükségessé a rendelet módosítása.

Részletes indokolás

1.§ (1) Szükségessé vált az Önkormányzat nevének pontosítása.

A 2. § (1) bekezdésében szükséges a Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat elnevezésre mivel a felek jogviszonyában az Önkormányzat szerepel a bérbeadói oldalon, az által megbízott szervezet megjelölése rendeleti szinten irreleváns.

A 2. § (1) bekezdésének tagolása nem felel meg az előírásoknak, így azon belül kialakításra került egy (2) és (3) bekezdés. A (2) bekezdés tartalmazza a korrigált vízfogyasztást, ahol a rendeleti hivatkozás módosítása vált szükségessé. A (3) bekezdésben pedig az elnevezések egységesítése érdekében a bérbeadó elnevezést pontosítottuk Önkormányzatra.

A 2. § (2) bekezdés az új bekezdésszámok bevezetés miatt (4) bekezdésre módosult és annak a) és b) pontjaiban a hivatkozások és a mondatszerkesztési hibák javítása történt. A 2. § (4) bekezdése kiegészült egy c) ponttal, amely az átlagostól eltérő vízfogyasztás korrigálására és elszámolására tartalmaz szabályokat.

A 3. § (1) bekezdésében mondatszerkesztési hibát javítottunk, a (3) bekezdésben a szövegrész kiegészült azzal, hogy 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületekre alkalmazható a hivatkozott rendelkezés, valamint a Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat vagy megbízottja elnevezésre.

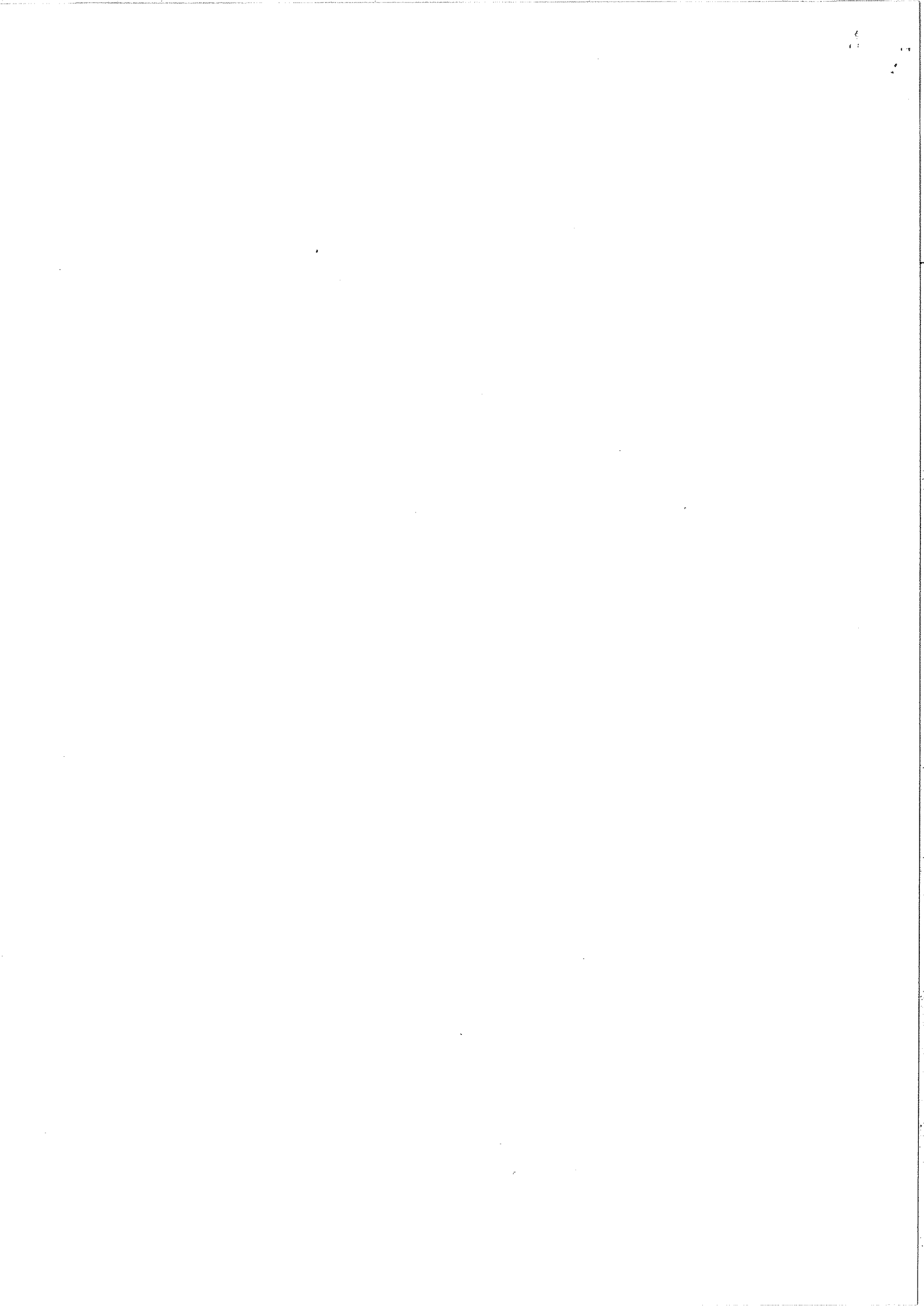
A 4. § (2) bekezdése hatályon kívül helyezve.

Az 5. § (1) bekezdésében szükséges Kisfalu Kft. szövegrész módosítása Önkormányzat által megbízott szervezet elnevezésre mivel a felek jogviszonyában az Önkormányzat szerepel a bérbeadói oldalon, az által megbízott szervezet megjelölése rendeleti szinten irreleváns.

A 6. §-ának módosításában a jogszabályi hivatkozásokat pontosítottuk.

A 7. § hatályát veszti.

A 8. § a hatályba léptető rendelkezés értelmező rendelkezésekre módosul, mivel néhány fogalom meghatározása alapvetően szükséges a rendelet értelmezéséhez.



23/2007. (IV.25.) Budapest Főváros VIII. kerület

Józsefvárosi Önkormányzati rendelet

a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. tv. 16.§-ában és a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII.tv.35.§-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

A rendelet hatálya

1. §.

- (1) A rendelet hatálya a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - minden, a Budapest, VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, illetőleg területre /a továbbiakban együtt bérlemény/ kiterjed.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2013. (...) önkormányzati rendelete

a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló

23/2007.(IV.25.) önkormányzati rendelet módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatiról szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. §. 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontja valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a következő rendeletet alkotja:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőkre történő áthárításáról szóló 23/2007.(IV.25.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) **1. § (1)** bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„1.§ (1) A rendelet hatálya a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – minden **a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat** tulajdonában álló bérbeadás útján hasznosított lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre, illetőleg területre (a továbbiakban együtt bérlemény) kiterjed.”

2. § A Rendelet **2.§ (1)** bekezdése helyébe a

¹ Törölte a 21/2009.(V.08.) ök.sz. rendelet 3. §. Hatályos a kihirdetés napjától.

2. §.

- (1) Azokban a bérleményekben, ahol a vízfogyasztás külön-külön nem mérhető, a közüzemi víz- és csatornahasználati díjtérítés havi összegét az ingatlanon, illetve az épületben kialakított mérőhelyenként kell megállapítani.

Az adott évre vonatkozó fogyasztást a Vagyonkezelő által épületenként leolvasott fogyasztás vagy a társasházak 2. §. (2) b.) szerinti adatszolgáltatása alapján kell meghatározni a Vagyonkezelőnek.

Az épületek központi mérőin jelentkező fogyasztásból levonásra kerül

- a főmérő utáni mellékvízmérőkön mért fogyasztás,
- csőtörés során elfolyt vízmennyiség,
- önkényes lakás- és helyiséghasználók által elfogyasztott vízmennyiség,
- a nem lakáshoz tartozó egyéb bérlői vízfelhasználás, amelynek elszámolására (mint pl.: gépkocsimosás, kertlocsolás, stb.) a Budapest Főváros Közgyűlésének 4/1995. (II. 13.) sz. önkormányzati rendeletében biztosított és igénybevett átalányok és normák az irányadók.
- az épületben végzett felújítási munkák során felhasználásra került vízmennyiség.

A bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért a bérbeadónak - a lakbéren (helyiségbéren) felül díjmegtérítést kötelesek fizetni.

következő rendelkezés lép:

2.§ (1) Azokban a bérleményekben, ahol a vízfogyasztás külön-külön nem mérhető, a közüzemi víz- és csatornahasználati díjtérítés havi összegét az ingatlanon, illetve az épületben kialakított mérőhelyenként kell megállapítani. Az adott évre vonatkozó fogyasztást az **Önkormányzat** által épületenként leolvasott fogyasztás vagy a társasházak 2. §. (4) b) szerinti adatszolgáltatása alapján kell meghatározni.

(2) **A víz- és csatornahasználati díjtérítés meghatározásakor az épületek központi mérőin mért fogyasztásból levonásra kerülnek az alábbi tételek (korrigált vízfogyasztás):**

- a mellékvízmérőkön mért fogyasztás,
- csőtörés során elfolyt vízmennyiség,
- önkényes lakás- és helyiséghasználók által elfogyasztott vízmennyiség,
- a nem lakáshoz tartozó egyéb bérlői vízfelhasználás, amelynek elszámolására (mint pl.: gépkocsimosás, kertlocsolás, stb.) a **Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében** biztosított és igénybevett átalányok és normák az irányadók.
- az épületben végzett felújítási munkák során felhasználásra került vízmennyiség.

(3) A bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért az **Önkormányzatnak**- a lakbéren (helyiségbéren) felül díjmegtérítést kötelesek fizetni.

(2) A díjmegettérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető:

a.) 100 %-ig önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az előző évi, a 2. §. (1) bekezdés szerint korrigált vízfogyasztásnak – a bérlemények vízárával nem rendelkező összes alapterületét figyelembe véve – az adott önkormányzati tulajdonú bérlemény alapterületére eső arányos része, valamint a Fővárosi Közgyűlés 4/1995. (II. 13.) Fővárosi Közgyűlési rendeletében megállapított, mindenkor hatályos víz- és csatornadíj ÁFÁ-val növelt szorzatának egy tizenketted része. A Fővárosi Közgyűlési rendeletben megállapított víz- és csatornadíj mértéke minden év január 1-jétől alkalmazásra kerül a bérlők számlájában. A felhasznált víz mennyiségének megállapítása egy évre előre az előző évi tényleges vízfogyasztás alapján történik minden év június 30 napjáig. Közlését a bérlők felé számlában kell eszközölni, és azt a bérlőknek július 1-től kell téríteni.;

b.) A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díja megegyezik a közgyűlés által a tárgyévi költségvetésében elfogadott közös költségben elkülönített víz- és csatornahasználati díj tulajdonhányad szerinti lakásra jutó összegével. A következő év víz- és csatornahasználati díj változás időpontja a közgyűlés által

3. § A Rendelet 2. § (2) bekezdése (4)-es sorszámú bekezdésre változik, valamint annak a) és b) pontja az alábbiak szerint módosul, illetve kiegészül a c) ponttal:

(4) A díjmegettérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás nem mérhető:

a) 100 %-ig önkormányzati tulajdonú épületekben lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetében az előző évi, a 2. § (1) bekezdés szerint korrigált vízfogyasztásnak – a bérlemények vízárával nem rendelkező összes alapterületét figyelembe véve – az adott önkormányzati tulajdonú bérlemény alapterületére eső arányos része, valamint a **Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében** megállapított, víz- és csatornadíj ÁFÁ-val növelt szorzatának egy tizenketted része. A **Budapest Főváros Közgyűlésének** rendeletben megállapított víz- és csatornadíj mértéke minden év január 1-jétől alkalmazásra kerül a bérlők számlájában. **A felhasznált víz mennyiségének elszámolása az előző évi tényleges vízfogyasztás alapján történik minden év június 30. napjáig, s az elszámolás alapján egy évre előre megállapításra kerül a következő évben fizetendő víz-csatornahasználati díjátalány, amelyet a bérlőknek július 1-től kell téríteni a számla szerint.**

b) A vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek víz- és csatornahasználati díja megegyezik a közgyűlés által a tárgyévi költségvetésében elfogadott közös költségben elkülönített víz- és csatornahasználati díj tulajdonhányad szerinti lakásra jutó összegével. A következő év víz- és csatornahasználati díj változás időpontja a közgyűlés által elfogadott közös költség változás időpontja. Ha a társasház közgyűlése határozatot hoz a lakásonkénti tényleges költségelszámolásra, amely határozatban dönt hátralék befizetéséről vagy túlfizetés visszafizetéséről, abban az esetben az Önkormányzat a ház **központi mérőjén** leolvasott tényleges fogyasztás alapján – a közgyűlés döntésének megfelelő mértékben

elfogadott közös költség változás időpontja. Ha a társasház közgyűlése határozatot hoz a lakásonkénti tényleges költségelszámolásra, amely határozatban dönt hátralék befizetéséről vagy túlfizetés visszafizetéséről, abban az esetben a bérbeadó a ház fővízmérőjén leolvasott tényleges fogyasztás alapján – a közgyűlés döntésének megfelelő mértékben elszámol a bérlőkkel. A bérbeadó nevében a Kisfalu Kft. köteles az érintett társasházaktól adatot bekérni az épület egészére vonatkozó – valamint ennek alapján egyes tulajdonhányadra megállapított éves leszámított és kifizetett víz- és csatornahasználati díjról, valamint a társasház éves költségvetésében elfogadott víz- és csatornahasználati díj összegéről és hatálybaléptetésének időpontjáról.

Amennyiben a Társasház a bekért adatszolgáltatást nem teljesíti, a bérbeadó az előző év adata alapján az egyes tulajdonhányadokra megállapított víz- és csatornahasználati díjat fizeti a társasháznak, s ezt határozza meg a bérlő felé.

(3)

3. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló bérlemény bérlője a víz- és csatornahasználati díjat vízóra hiányában a 2.§. (2) bekezdésében foglaltak szerint az Önkormányzat részére a lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre fizetendő bérleti díj megfizetésével egyidejűleg, vízórával rendelkező lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén a szolgáltató által meghatározottak szerint tartozik megfizetni.

elszámol a bérlőkkel. Az **Önkormányzat** köteles az érintett társasházaktól adatot bekérni az épület egészére vonatkozó – valamint ennek alapján egyes tulajdonhányadra megállapított éves leszámított és kifizetett víz- és csatornahasználati díjról, valamint a társasház éves költségvetésében elfogadott víz- és csatornahasználati díj összegéről és hatálybaléptetésének időpontjáról. Amennyiben a társasház a bekért adatszolgáltatást nem teljesíti, az Önkormányzat az előző év adata alapján az egyes tulajdonhányadokra megállapított víz- és csatornahasználati díjat fizeti a társasháznak, s ezt határozza meg a bérlő felé.

c) A víz-csatornahasználati díj kiszámítása az irreálisan alacsony és irreálisan magas vízfogyasztás esetén úgy történik, hogy amennyiben a bérleményeket magában foglaló épület szorzószáma alacsonyabb 0,2 értéknél, illetve magasabb 0,8 értéknél, úgy az összesített elszámolás alapján kialakított kerületi átlagszorzót kell alkalmazni adott épület esetén.

4. § A Rendelet 3. § (1) és (2) bekezdése valamint a (3) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

3. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló bérlemény bérlője a víz- és csatornahasználati díjat vízóra hiányában az az Önkormányzat részére fizeti meg a 2.§ (4) bekezdésében foglaltak szerint a lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre fizetendő bérleti díj megfizetésével egyidejűleg. A vízórával rendelkező lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén **annak bérlője a víz- és csatornahasználati díjat a közmű szolgáltató részére fizeti meg.**

A (2) bekezdésben a jogszabályi hivatkozás 2. § (4) bekezdésre változik.

- (2) Amennyiben az Önkormányzat tulajdonában álló lakásban vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségben felszerelt vízóra kiszámlázott víz- és csatorna díjat a bérlő három hónapig nem fizeti meg, illetve három hónapig nem jelez vízfogyasztást, valamint a vízóra hitelesítését elmulasztja automatikusan köteles a továbbiakban az Önkormányzat részére a 2. §. (2) bekezdésében foglaltak szerinti vízdíjat fizetni.
- (3) A közös használatú WC helyiséget használó lakások és nem lakás célú helyiségek vízórával rendelkező bérlői, a Vagyonkezelővel, vagy társasházaknál a Kisfalu Kft-vel kötött megállapodás alapján 3 m³ vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatorna díjat kötelesek megfizetni.

4. §.

- (1) A bérlő jogosult saját költségére mellékvízmérőt felszereltetni, melynek üzembe helyezésével egyidejűleg szerződést kell kötnie a vízi közmű üzemeltetőjével. A szerződéskötés tényét a bérlő a bérbeadónak a szerződéskötést követő 15 napon belül bejelenteni.
- (2) A 100 %-ig önkormányzati tulajdonú épületek központi vízmérőihez kapcsolódó bérlemények bérlőinek, illetve a vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati bérlemények bérlőinek legalább kétharmada kezdeményezheti, hogy az egyes lakásokra eső víz- és csatornadíj mértéke a 2.§. (2) pontban foglaltaktól eltérő módszerrel kerüljön felosztásra (pl. a bérlők által közösen megállapított az egyes lakásokban lakók száma, vagy egyéb más vízfogyasztással összefüggő adat alapján). Ezen pont alapján akkor lehet az egyes lakásokra eső víz- és csatornadíj mértékét meghatározni, ha a megosztás elvével a bérlők

(3) A közös használatú WC helyiséget használó lakások és nem lakás célú helyiségek vízórával rendelkező bérlői, **a 100%-ban önkormányzati tulajdonú épületek esetén az Önkormányzattal vagy megbízottjával kötött megállapodás alapján 3 m³, vagy társasházaknál a közös képviselő és az Önkormányzat illetve megbízottjának** megállapodása alapján meghatározott vízfogyasztásnak megfelelő víz- és csatornahasználati díjat kötelesek megfizetni.

5. § A Rendelet 4. § (2) bekezdése hatályát veszti.

kétharmada és a bérbeadó egyetért, valamint ha ezáltal egyes bérlők nem kerülnek aránytalanul hátrányos helyzetbe.

(3)

5. §.

- (1) Az egyes bérlemények után fizetendő díj megtérítés összegét e rendelet 2. §. (2) bekezdése alapján a Vagyonkezelő állapítja meg és lakások esetében közli a bérlőkkel, míg helyiségek esetében a Kisfalu Kft. közli a bérlőkkel.
- (2) A bérlő a rá vonatkozó víz és csatornahasználati díj megállapításával kapcsolatos számítási dokumentumokba jogosult betekinteni.
- (3) Ha a bérlő a közölt díjmegtérítést nem fogadja el, annak megállapítását a Bíróságtól kérheti. A Bíróság jogerős határozatáig a bérbeadó által közölt díjmegtérítést kell megfizetni.

6. §.

- (1) A bérlő a díjmegtérítést a lakbérrel (helyiségbérrel) egy időben köteles a bérbeadó részére megfizetni. E kötelezettség nem teljesítése esetén a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseket kell alkalmazni.

7. §.

- (1) A bérbeadó víz- és csatorna használati díjakkal kapcsolatos - e rendeletben szabályozott - feladatait a Budapest

6. § A Rendelet **5. § (1) bekezdése** az alábbiak szerint módosul:

5. § (1) Az egyes bérlemények után fizetendő díj megtérítés összegét e rendelet 2. § (4) bekezdése alapján **az Önkormányzat által megbízott szervezet állapítja meg és számlában közli a bérlőkkel.**

7. § A Rendelet **6. §-a** az alábbiak szerint módosul:

A bérlő a díjmegtérítést a lakbérrel (helyiségbérrel) egy időben köteles az Önkormányzat részére megfizetni. E kötelezettség nem teljesítése esetén a **Ptk.**

<p>Józsefvárosi Önkormányzat megbízása alapján a bérlemény Vagyonkezelője látja el.</p> <p style="text-align: center;">8. §</p> <p>(1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba és ezzel egyidejűleg hatályát veszti Budapest Józsefváros Önkormányzatának 10/1995. (III. 21.) ök. sz. rendelete, rendelkezéseit 2007. július 1-jétől a fennálló bérleti jogviszonyok esetében is alkalmazni kell.</p>	<p>valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénynek a bérleti szerződés felmondására vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.</p> <p>8. § A Rendelet 7. § -a hatályát veszti.</p> <p>9. § A Rendelet 8. §-a az alábbi értelmező rendelkezésekre módosul:</p> <p>8. § E rendelet alkalmazásában:</p> <p><i>1.központi mérő: Az épület egészének vízfogyasztását mérő központi fővízmérő</i></p> <p><i>2. mellékvízmérő: A lakás és nem lakás bérleményekben felszerelt mellékvízmérő, amelyekre a bérlők Mellékmérős díjmegosztási szerződést kötnek közvetlenül a Szolgáltatóval, s amelyek fogyasztása levonásra kerül az épület főmérőjének fogyasztásából.</i></p> <p><i>3. Épület szorzószám: az előző évi vízfogyasztást korrigálva a vízórás lakások és helyiségek vízfogyasztásával, valamint a 2. § (2) bekezdésében foglalt csökkentő tételekkel, megállapításra kerül a vízóra nélküli lakások és helyiségek éves fogyasztása. Ez az érték felosztásra kerül a teljes vízóra nélküli alapterülettel, illetve a hónapok számával, s az így megállapított érték adja az adott épületre vonatkozó szorzószámot. Ezt az értéket a bérlemény alapterületével, illetve Budapest Főváros Közgyűlésének víz és csatornahasználati díjáról szóló mindenkor hatályos rendeletében szabályozott, mindenkor hatályos egységárral megszorozva, képződik a bérlők/használók által, minden év július 1-től a következő évben havonta fizetendő víz- és csatornahasználati díjátalány összege.</i></p> <p><i>4. kerületi átlagszorító: Az éves vízelszámolást követően, valamennyi önkormányzati tulajdonú épület szorzószámainak átlagából képzett átlagszorító.</i></p>
---	--

5. irreálisan alacsony vízfogyasztás: A bérlemények vízórával nem mérhető alapterületére számított épület szorzószáma alacsonyabb 0,2 értéknél.

6. irreálisan magas vízfogyasztás: A bérlemények vízórával nem mérhető alapterületére számított épület szorzószáma magasabb 0,8 értéknél.

10. § E rendelet 2013. június 10. napján lép hatályba.

11. § E rendelet a hatályba lépését követő napon hatályát veszti.

Budapest, 2013. június ...

Rimán Edina

jegyző

dr. Kocsis Máté

polgármester