*Szociális lakbérszámítás módszerének felülvizsgálata*

A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény 2023. január 1-ig megtiltotta az önkormányzatok számára a fennálló bérleti szerződések olyan módosítását, amely esetlegesen a bérleti díj emelkedését eredményezné. Bár az Önkormányzat már 2021. óta tervezte a szociális lakbérrendszer átalakítását, ezt a törvényi keretek csak most teszik lehetővé. A javasolt új rendszer egyszerűbb és jobban illeszkedik a különböző összetételű háztartások tényleges teherbíróképességéhez.

*A jelenlegi rendszer*

A jelenlegi lakbérrendszerünk ötféle lakbértípust különböztet meg: a piacit, költségelvűt, szociálist, szociális III-at (mely a szociális lakbér 20%-a) és a két szociális kategória közötti lakbértámogatási konstrukciót (szociális II). A szociális lakbér megállapítását 1 éves időtartamra igényelhetik a bérlők, melynek mértékét (illetve, hogy a három „szociális” konstrukció közül melyik kategóriába esik az igénylő) a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó szervezet) a háztartás összetételének és összjövedelmének vizsgálatát követően állapítja meg a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme alapján. Ennek kiszámítása egy súlyozási skála alapján történik, mely empirikus adatok alapján felülkompenzálja a többtagú háztartásokat, hátrányosan érintve a kislétszámú családokat.

Két különböző összetételű háztartás egy négyzetméterre eső lakbére a háztartartásjövedelemnek megfelelően

Az ábra két különböző összetételű háztartás esetében mutatja be a jelenlegi rendszer működését. Látható, hogy a háromféle lakbérkonstrukció nem következetesen differenciál a háztartások között; így az egyes lakbértípusok határánál nagy az ugrás. Tehát ha egy háztartás ezer forinttal is többet keres, akkor akár háromszorosára is növekedhet a lakbére. Az is látható, hogy egy kéttagú és egy öttagú háztartás esetében a támogatások jövedelemhatárai nagyon különbözőek. Míg a példánkban szereplő kéttagú háztartás esetében a szociális II lakbérkategória (mely egy komfortos lakás esetében 69 Ft/nm-nek felel meg) felső jövedelemhatára 85 500 Ft, addig ez a bemutatott öttagú háztartás esetében 179 550 Ft. Az eltérés mértékét a rendeletben alkalmazott elavult fogyasztási-egység súlyozás okozza.

*A javasolt szociális lakbérrendszer*

Az új rendeletben 2023. január 1. napjával történő hatályba lépéssel a töredezett és következetlen támogatási rendszer helyett egységes szociális lakbérkonstrukciót javasolunk bevezetni, amely a költségelvű lakbérhez képest nyújt további támogatást. Emellett, a támogatások különböző összetételű háztartások közötti elosztásának igazságosabbá tételéhez a fogyasztási egységek súlyozása is átalakításra kerül (ld. a lenti táblázat), a szociális lakbérre való jogosultág felső jövedelmi határának megemelésével egyidejűleg. Háttérszámítások alapján a változtatások következtében hozzávetőlegesen átlagosan 2%-kal növekszik a jelenleg szociális lakbért fizető bérlők lakbére. Az új rendszerre való átállás tehát nem jelent plusz kiadást az Önkormányzat számára, egy igazságosabb eloszlás mellett gyakorlatilag ugyanakkora lakbérbevétel várható az átállást követően.

Ekvivalens jövedelem meghatározása: javasolt és jelenleg alkalmazott súlyozás

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | Javaslat | | | Jelenleg alkalmazott rendszer | | |
|  | Felnőtt | Gyermek | Fogyatékos gyermek | Felnőtt | Gyermek | Fogyatékos gyermek |
| 1. | 1\* | 0,7 | 0,9 | 1\* | 0,8 | 1 |
| 2. | 0,7 | 0,5 |  | 0,9 | 0,8 |  |
| 3. | 0,5 | 0,5 |  | 0,8 | 0,7 |  |

\* gyermekét egyedül nevelő szülő esetén +0,2 súly

A következő két diagram a jelenlegi és a javasolt lakbérrendszert mutatja két háztartástípus esetében. Az új támogatási rendszer az új skála alapján számolt egy fogyasztási egységre eső jövedelemmel arányosan osztja el a támogatást az eltérő jövedelmű háztartások között, így a jövedelem növekedésével egyenletesen növekednek a lakbérterhek is.

A jelenlegi és az új lakbérrendszer szerinti számolt fajlagos lakbérek egy 1 felnőttből és 1 gyermekből álló háztartás esetén, a háztartásjövedelem alapján

A jelenlegi és az új lakbérrendszer szerinti számolt fajlagos lakbérek egy 2 felnőttből és 3 gyermekből álló háztartás esetén, a háztartásjövedelem alapján

A szociális lakbér új módszertan szerinti számítása 2023. január 1-től lép hatályba.

A szociális lakbérrendszer módszertani átalakítását tartalmazzák a Rendelettervezet 42-51. §-ai, valamint az 1. melléklete.

*Lakáscsatolások*

Az új rendeletben a bérbeadó szervezet feladatai között rögzítettük a megüresedő lakások csatolási lehetőségeinek vizsgálatát, annak érdekében, hogy elősegítsük több nagyobb alapterületű lakás létrehozását. Ezt a Rendelettervezet 7. § (4) bekezdése tartalmazza.

*Közszolgálati bérlők*

A Rendelet alkalmazásának tapasztalatai alapján megkönnyítettük, hogy a közszolgálati bérlők nyugdíjazásuk esetén, illetve különös méltánylást igénylő élethelyzetben kérelmezhessék egy új, nem közszolgálati bérleti szerződés megkötését. Ezt a Rendelettervezet 14. § (4) és (6) bekezdése tartalmazza.

*Minőségi lakáscserék*

Új szabályozást vezettünk be olyan minőségi lakáscserék esetén, ahol az új lakás bérbevétele felújítási kötelezettséggel jár a bérlő számára. A korábbi rendelet alapján a minőségi cseréről szóló megállapodás megszületésével egyidőben a bérlő eredeti bérleti szerződése megszűnt, és az új lakásra vonatkozó bérleti szerződés lépett érvénybe. A felújítási kötelezettség miatt azonban a bérlő az új lakás felújítási munkálatainak befejezéséig az eredeti lakásban maradt, annak ellenére, hogy erre vonatkozóan már nem volt érvényes bérleti szerződése. A továbbiakban a minőségi cseréről szóló megállapodást követően a bérlő eredeti bérleti szerződése egészen a szükséges felújítási munkálatok befejezéséig érvényben marad, az új lakásra vonatkozóan pedig erre az időtartamra használati szerződést köt vele a bérbeadó szervezet. Az új bérleti szerződés megkötésének feltétele, hogy a bérlő az eredeti lakását megfelelő állapotban adja le, illetve az új lakását megfelelő állapotra újítja fel. Ezt a Rendelettervezet 24. § (2) bekezdése tartalmazza.

*Lakáskiürítések épületbontások miatt*

Az új szabályozás hozzájárul ahhoz, hogy a Vagyongazdálkodási Terv alapján bontandóként megjelölt önkormányzati bérházak kiürítése gördülékenyebben és egyben méltányosabban működjön.

Egyrészt az Önkormányzatnak eddig is az volt a gyakorlata, hogy az ezekben az épületekben élő – valamilyen okból – jogcím nélkülivé vált lakáshasználók esetében minél több esetben találjon olyan megoldást, amely a jogcím helyreállítását és a használó új lakásban történő elhelyezését eredményezi. Az új szabályozás lehetővé teszi ezentúl, hogy a szociális jogokat gyakorló bizottság döntése alapján egy éves határozott idejű használati szerződés megkötése mellett olyan jogcím nélküli lakáshasználókat is el tudjon helyezni az Önkormányzat, akik esetében a jogcímesítés a kiürítés időpontjában valamilyen okból problémába ütközik. Ezt a Rendelettervezet 72. § (4) bekezdése tartalmazza.

Másrészt a Rendelettervezet részletesebben szabályozza azokat az eseteket, ahol az új lakás felújítási munkáira vonatkozóan beruházási megállapodás kötendő a kiköltöztetésre kerülő bérlővel. Az eddigi szabályozás alapján ez olyan esetekben volt lehetséges, ha a cserelakás nagyobb szobaszámmal rendelkezett. A továbbiakban ez akkor is lehetővé válik, ha a lakás legalább 15 m2-rel nagyobb alapterületű. A Rendelet rögzíti, hogy a bérbeadói feladatok közé tartozó munkák nem háríthatók a bérlőre. Az új szabály több szabadságot ad a bérbeadó szervezet, illetve a bérlő számára a cserelakásról szóló megállapodás megkötésére és lehetőséget teremt a bérlő számára, hogy a jövőbeli bérleményét a saját igényei szerint alakítsa ki. Ezt a Rendelettervezet 30. § (3) bekezdése tartalmazza.

*Valótlan adatok közlése*

A Rendelettervezetben szigorodott a lakáspályázatban vagy bérbeadás iránti kérelemben valótlan adatok közlésére vonatkozó szabály. A továbbiakban olyan személlyel, aki a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi és vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt egy évig nem lehet bérleti szerződést kötni. Jelenlegi szabályozásban ez fél év. Ezt a Rendelettervezet 96. § (10) bekezdése tartalmazza.