

ELŐTERJESZTÉS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló T/16223. törvényjavaslat tárgyában

Vezetői összefoglaló:

2021. május 11-én Böröcz László, országgyűlési képviselő kezdeményezte a Lakástörvény és a Nemzeti vagyonról szóló törvény módosítását. A javaslat alapján az állam és az önkormányzatok a tulajdonukban lévő bérlakásokat kötelesek eladni az azokban lakó és vételi szándékukat kinyilvánító bérlőknek, akik kedvezményesen vásárolhatják meg bérleményeiket.

Részletes kifejtés:

A Lakástörvény szabályozza általában a bérleti jogviszonyokat, így különösen az állam, önkormányzatok és a magánszemélyek között létrejött lakásbérleti jogviszonyokat is. A törvénymódosítás-tervezet értelmében a 2020. december 31. előtt kötött bérleti szerződések alapján a bérlőket vételi jog illeti meg az állami és önkormányzati lakásokra.

Tehát a bérlők megvásárolhatják az általuk bérelt állami, önkormányzati lakást, függetlenül attól, hogy

- 2020. december 31-ét megelőzően pontosan mikor létesítettek bérleti jogviszonyt,
- a lakásra jelenleg határozott vagy határozatlan idejű bérleti szerződés áll fenn, és
- hogyan jutottak a bérlakáshoz.

Emellett a tervezet szerint a lakások elidegenítése rendkívül kedvező áron történne, mivel a forgalmi érték 30%-át szükséges megfizetni vételárként. A vételár tovább csökkenhet a bérleti jogviszony hosszától függően: évente 1 százalékponttal alacsonyabb lehet, de legalább a forgalmi érték 15%-át kell megfizetni. A vételár összegű teljesítés esetén elegendő mindezen összeg 70 %-át megfizetni.

A KSH 2019-es adatai szerint Magyarországon összesen több mint 116 ezer bérlakás van. A törvénytervezetben javasolt léptékű lakásprivatizációra a rendszerváltás utáni években volt példa, amikor a tanácsi ingatlanok bérlői vehették meg lakásukat.

Szentendrét érintő hatása a törvényjavaslat elfogadásának:

Szentendre bérlakás állománya a környező, illetve a hasonló jellegű településekéhez képest különösen magas, jelenleg 276 db, melyből 115 db található az Belvárosban. A bérbeadás jogcímét tekintve ebből 77 lakás szociális (ahol 39 lakásban szociális és 38 lakásban emelt bérleti díj kerül megfizetésre), 7 lakás közérdekű, 11 lakás piaci lakásbérlet, és 20 lakás áll üresen. A 115 lakásból 61 lakásbérleti szerződés régi típusú, határozatlan idejű szerződés.

Azon lakások esetében - különösen a belvárosban – ahol az 1/1 önkormányzati tulajdonú épületben, épületegyüttesben több lakás is található, a lakásértékesítést megelőzően Társasház alapítása szükséges, melynek költsége ingatlanonként 250.000-500.000,- Ft. A lakásokra értékbérlés készítené, melyek költsége lakásonként ca 25.000,- Ft.

Előzetes kalkuláció szerint a teljes lakásállomány piaci értéke ca 6 814 650 500 Ft, a törvénytervezet szerint figyelembe véve a bérleti jogviszony kezdetét megajánlandó vételár 1 118 145 400 Ft, egyösszegű fizetés esetén a várható bevétel akár 782 701 780 Ft-ra csökkenhet, mely 25 éves részletben fizetendő meg.

A lakástörvény módosításával foglalkozó szakmai szervezetek szerint a benyújtott törvényjavaslat alapjogsértő, ugyanis sérti a tulajdonhoz való jogot, a szociális biztonsághoz való jogot és az önkormányzatiság elvét, továbbá a lakásvagyon kötelező privatizációjával ellehetetleníti a szociális bérlakásrendszer kialakítására irányuló törekvéseket, ezért annak elfogadása ellen minden lehetséges eszközzel fel kell lépnie az önkormányzatnak.

A törvényjavaslattal szemben az önkormányzati szövetségek, illetve több polgármester is szót emelt, és bíznak abban, hogy az Országgyűlés többsége józanul dönt a kérdéssel, mérlegelve, mekkora kárt okoz, és mi a hozadéka a javaslatnak, amelyről semmilyen előzetes egyeztetés nem folyt az önkormányzatokkal. Szentendre Város Önkormányzat egyet nem értését fejezi ki a tárgysorozatba vett törvényjavaslattal szemben és azt teljességgel alkalmatlannak és károsnak tekinti az önkormányzatiság szempontjából. Egyetértve a Magyar Önkormányzatok Szövetsége állásfoglalásával javasolom Önkormányzatunk részéről az ahhoz történő csatlakozást. Nem ismerhető olyan hatástanulmány sem, amely részletesen felmérte és bemutatta volna a javasolt intézkedés társadalmi, gazdasági és szociális hatásait.

A törvényjavaslat elfogadása esetén az önkormányzat alkotmányjogi panasszal fordulhat az Alkotmánybírósághoz kérve azt, hogy az Alkotmánybíróság állapítsa meg a jogszabály alaptörvény-ellenességét, és semmisítse meg azt.

Az Alkotmánybíróságról szóló 2011. évi CLI. törvény vonatkozó rendelkezése:

26. § (1) Az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján alkotmányjogi panasszal az Alkotmánybírósághoz fordulhat az egyedi ügyben érintett személy vagy szervezet, ha az ügyben folytatott bírósági eljárásban alaptörvény-ellenes jogszabály alkalmazása folytán

a) az Alaptörvényben biztosított jogának sérelme következett be, és

b) jogorvoslati lehetőségeit már kimerítette, vagy jogorvoslati lehetőség nincs számára biztosítva.

(2) Az (1) bekezdéstől eltérően, az Alkotmánybíróság eljárása kivételesen akkor is kezdeményezhető az Alaptörvény 24. cikk (2) bekezdés c) pontja alapján, ha

a) az alaptörvény-ellenes jogszabály rendelkezésének alkalmazása vagy hatályosulása folytán közvetlenül, bírói döntés nélkül következett be a jogsérelem, és

b) nincs a jogsérelem orvoslására szolgáló jogorvoslati eljárás, vagy a jogorvoslati lehetőségeit az indítványozó már kimerítette.

A jelenlegi módosítási javaslat nagymértékben azonos azokkal a törvényi rendelkezésekkel, amelyeket az Alkotmánybíróság 1993-ban alkotmányellenesnek talált és megsemmisített.

Az Alkotmánybíróság az indokolásban kifejtette: „*A lakás különleges helyet foglal el az önkormányzat vagyontárgyai között funkciója alapján, mert a helyi önkormányzat területén élő emberek legelemibb életfeltételének, a hajléknak a biztosítását szolgálja.*”

“Az önkormányzatok tulajdonában álló lakások bérlői számára biztosított törvényen alapuló vételi jog még akkor sem válik alkotmányos kisajátítássá, ha teljes kártalanítás mellett történik, mert a bérlők kedvezményezése esetében hiányzik a közérdek, mint feltétel. A lakásgazdálkodás nem ilyen indok, mert az önkormányzati lakásállománynak a bérlők tulajdonába adása éppen hogy végképp lehetetlenné tesz bármiféle állami lakáspolitikát, lakásgazdálkodást. Ettől eltekintve sincs lehetőség arra, hogy az állam más tulajdonának rovására alkotmányos korlátozás nélkül lakáspolitikát (vagy bármely más gazdaság- vagy társadalompolitikát) folytasson. Ha e politikák a tulajdon elvonásával járnak, akkor ez csak a kisajátítás keretei között lehetséges. Az Lt.-beli törvényen alapuló vételi jog intézményének – akár az egyébként is a kisajátítás fogalomkörébe tartozó értékgaranciával – alkotmányoskénti elfogadása kijátssza mind a tulajdonhoz való jog, mind a kisajátítás által előírt szigorú alkotmányos biztosítékokat azáltal, hogy e vételi jognak sem a tulajdonhoz való jog, sem a kisajátítás feltételeit nem kell már teljesítenie.”

Az önkormányzati bérlakások rengeteg olyan embernek biztosítanak otthont, akik nem tudnának a piaci áron lakást bérelni, ennek a megszüntetése a legkiszolgáltatottabbaktól veszi el a méltó lakhatásnak a lehetőségét.

Mellékletek:

1. sz. melléklet: T/16223 törvényjavaslat
2. sz. melléklet: Magyar Önkormányzatok Szövetsége állásfoglalása
3. sz. melléklet: 64/1993. AB határozat

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján „*veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.*”

Határozati javaslat

Szentendre Város Önkormányzat Polgármestere a Képviselő-testület feladat-és hatáskörében, a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése alapján, a 27/2021. (I.29.) Korm. rendelettel kihirdetett veszélyhelyzetre tekintettel a veszélyhelyzet idejére biztosított jogkörben eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény módosításáról szóló T/16223. számú törvényjavaslattal kapcsolatban az alábbi döntést hozza:

1. tiltakozását fejezi ki a még önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány kényszer privatizációját előíró törvényjavaslattal szemben,
2. Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés i) pontjában foglalt feladatkörében eljárva Szentendre Város Önkormányzat képviselőtestületében azzal a kéressel fordul a Magyar Országgyűlés tagjaihoz, hogy Böröcz László országgyűlési képviselő T/16223. számú törvényjavaslatát ne fogadják el,
3. csatlakozik a Magyar Önkormányzatok Szövetsége által kiadott állásfoglaláshoz az önkormányzati bérlakás állomány megmentéséért és nemzeti bérlakás program indításáért,
4. kilátásba helyezi, hogy a T/16223. törvényjavaslattal szemben annak elfogadása esetén alkotmányjogi panasszal fordul az Alkotmánybírósághoz kérve annak alaptörvény ellenességének megállapítását.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Végrehajtásért közvetlenül felelős: Polgármesteri kabinet

Szentendre, 2021. május 17.

Fülöp Zsolt
polgármester

Az előterjesztés és a határozati javaslat törvényességi szempontból megfelel.
Szentendre, 2021. május 17.

dr. Schramm Gábor
jegyző