

4/3



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Egry Attila alpolgármester, Szili Balázs képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2012. július 19.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat elvi döntésre, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások jogcím nélküli lakáshasználói által felhalmozott hátralékok egy részének elengedésére, a költségelvű alaplakbérrel azonos összegű egyszeres, és az előző rendeletek alapján számlázott többszörös mértékű lakáshasználati díjak nettó különbözetének összegében.

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KISFALU KFT.

KÉSZÍTETTE: Mészáros Marianna IRODAVEZETŐ, Hajdu Katalin IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Idi*

JOGI KONTROLL: *Boq*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi

Határozati javaslat a bizottság számára:

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Kisfalu Kft. a feladatai ellátása során megszerzett tapasztalatok alapján szükségesnek tartja a jogcím nélküli lakáshasználók által felhalmozott hátralékok egy részének elengedését, amelyek a költségelvű alaplakbérrel, illetve piaci alapon bérbeadott lakások esetén a piaci lakbérrel azonos összegű egyszeres, valamint az előző lakásbérbeadási rendeletek alapján számlázott többszörös mértékű lakáshasználati díjak nettó különbözetének összegéből adódnak, alkalmazkodva ezzel a kerület lakosságának egyre nehezebb körülményeihez, illetve a gazdasági helyzet követelményeihez.

ÉRKEZETT

1

2012 JÚL 10. 16:14 Szili

A Tisztelt Képviselő-testület a korábbi rendeletekben meghatározott, a lakásra megállapított lakbér költségelvű; piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjának – időszaktól függő – háromszoros és hatszoros mértékű lakáshasználati díjait 2011. március 1. napjától másfélszeres, illetve kétszeres mértékűvé csökkentette, rendeleti szinten. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 8.) önkormányzati rendelet 61. §-a szerint a jogcím nélküli lakáshasználó 2011. december 1. napjától a közlésétől kezdődően a lakásra megállapított lakbér költségelvű; piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének megfelelő használati díjat köteles fizetni. Jogi álláspont szerint azonban rendeleti szinten nem lehetséges szabályozni a lakáshasználati díjak visszamenőleges, a jogcím nélküli használat kezdetétől egyszeres mértékűvé tételét.

A 2011. február 23. napjától hatályos, és a 2011. november 28. napjától hatályos rendelet alapján megtörtént a használati díjak csökkentése, a lakásra megállapított lakbér költségelvű; piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetén piaci alapú bérleti díjjal azonos összegének megfelelő másfélszeres, kétszeres, illetve egyszeres mértékére. Ennek ellenére, a 2011. februárig hatályos rendeletek alapján kiszámlázott többszörös mértékű használati díjakból olyan nagy összegű hátralékot halmoztak fel a jogcím nélküli lakáshasználók, amelyet még részletekben, támogatások igénybevételeivel sem képesek megfizetni.

A tapasztalat az, hogy a többszörös mértékű használati díjat a jogcím nélküli használók képtelenek megfizetni. Sok jogcím nélküli lakáshasználó – a bérleti jog helyreállításának reményében – a költségelvű bérleti díjjal azonos mértékű használati díjat megfizetné, mivel azt a Bíróság is ráutaló magatartásnak tekinti a per során. A kiürítési- és hátralékérvényesítési perek, majd az ezt követő végrehajtási eljárások több évig is elhúzódnak, mely időtartam alatt a hátralékok csak halmozódnak. A perek során a többszörös mértékű használati díjat a Bíróság sem ítéli meg, néhány esetben legfeljebb a háromszoros mértéket, illetve az elmúlt bő négy év során két esetben ítélte meg a hatszoros mértéket. A ítéletek – hivatkozva a Lakástörvény 20. § (1) bekezdésére – 95 %-a kimondja, hogy a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

A Kisfalu Kft. 2011. évben, majd a Józsefvárosi Önkormányzat Pénzügyi Ügyosztálya 2012. évben állásfoglalást kért a Nemzeti Adó- és Vámhivataltól arra vonatkozóan, hogy a lakáshasználati díjak többszörös mértékét ÁFA fizetési kötelezettség terheli-e. A NAV mindkét állásfoglalása szerint a lakáshasználati díj szankció jellegű kártérítés, amelyet ÁFA nem terhel. Erre való tekintettel 2012. március 26-án a Polgármesteri Hivatalban adószakértő és jogászok bevonásával egyeztetés történt. Megállapítást nyert, hogy az állásfoglalás többféle módon értelmezhető, ami biztosan megállja a helyét, az, hogy a többszörös mértékű használati díjknál a szorzóval növelt díj minősüljön szankciónak. Tehát az alaplakbérrel megegyező egyszeres díjat továbbra is ÁFA kötelelesen számlázza a Kisfalu Kft., az e fölötti részre mínuszos számlákat bocsát ki, és visszaigényeli az ÁFÁ-t, csak a 2008. január 1-től (mivel 2007. december 31-ig tárgyi adómentes volt a lakás bérbeadás). 2011. november 30-ig kiszámlázott többszörös használati díjak vonatkozásában. Ezeknél tételelesen meg kell nézni, hogy az adott időszakokban milyen számlák kerültek kibocsátásra, és azokat helyesbíteni, az időszakra vonatkozó ÁFA kulccsal. Tehát a NAV állásfoglalása alapján már megtehetjük, hogy az egyszeres és többszörös mértékű használati díjak különbözetét ÁFÁ-san jóváírjuk, azonban azt ÁFA mentesen vissza kellene terhelni, egyéb döntés hiányában. Így azonban csak az ÁFA összegével csökkenne a jogcím nélküli lakáshasználók hátraléka, amely nem olyan mértékű, hogy akár Hálózat Alapítványi, akár adósságcsökkentési támogatással, és részletfizetéssel kezelhető legyen.

Az Önkormányzat, mint tulajdonos is segíteni kívánja az ellehetetlenült helyzetbe került jogcím nélküli lakáshasználókat, ezért a folyamatos egyeztetések során megállapodás született

arra vonatkozóan, hogy a Kisfalu Kft. egy teljes csomagot készít a T. Képviselő-testület 2012. októberi második rendes ülésére, amely tételesen, időszakkal együtt tartalmazza valamennyi egyszeres és többszörös mértékű használati díj különbözetét nettó összegben, továbbá a hozzá kapcsolódó ÁFA összegét. Valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó szempontjából meg kell vizsgálni a jogcím nélküli használat kezdő időpontját, onnantól meg kell állapítani a mindenkor érvényes rendelet szerinti alaplakbér összegét, majd ki kell számítani a leszámított használati díj és az alaplakbér különbözetét, időszak- és ÁFA kulcsenkénti időszak szerinti bontásban, majd mindezen adatot táblázatba kell foglalni.

A Kisfalu Kft. a kintlévőség csökkentésének, a bevétel realizálásának, az ellehetlenített élethelyzetű jogcím nélküli lakáshasználók lakhatásának biztosítása érdekében javasolja az egyszeres és többszörös mértékű használati díj nettó különbözetéből adódó követelések elengedésére előzetes, elvi döntés meghozatalát. Ezzel a döntéssel egységessé, igazságossá tehető valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó esetében a használati díj megfizetendő mértéke, mivel nem befolyásolná az a tény, hogy a jogcím nélküli használat kezdetekor hatályos rendelet milyen mértékű használati díjat írt elő.

A Kisfalu Kft. jogi állásfoglalásokat kért be arra vonatkozóan, hogy a kedvező döntés vonatkozhat-e a folyamatban lévő perek, illetve már jogerős ítélettel rendelkező, végrehajtás alatt álló hátralékok esetére is. A jogi állásfoglalások egyértelműen megfogalmazzák, hogy a bíróság jogerős ítélete alapján válik a pernyertes fél jogosulttá arra, hogy a végrehajtási lapot kiállítsa és ennek megfelelően az eljárás meginduljon. A kérelem tartalmát a jogerős ítélet maximalizálja, tehát maximum olyan igénnyel lehet élni a végrehajtás során, amelyet az ítélet meghatározott. Azonban ez nem zárja ki annak a lehetőségét, hogy „kisebb vagy kevesebb” igénnyel éljen a jogosult, mint a már megítélt dolog. Ezt a végrehajtási törvény 11.§ úgy szabályozza, hogy „*A bíróság a végrehajtható okiratot a végrehajtást kérő kérelmére állítja ki.*” Tehát a kérelem az az alapkő, amely alapján a bíróság eljárhat. Ezt nevezik *kérelemhez kötöttség elvének*, melyet, mint polgári alapelvet a Polgári perrendtartásról (Pp.) szóló törvény úgy szabályoz, hogy: „*A bíróság - törvény eltérő rendelkezése hiányában - a felek által előterjesztett kérelmekhez és jognyilatkozatokhoz kötve van. A bíróság a fél által előadott kérelmeket, nyilatkozatokat nem alakszerű megjelölésük, hanem tartalmuk szerint veszi figyelembe.*” Azokban az eljárási kérdésekben, amelyekben a végrehajtási törvény külön nem ad választ, ott a Polgári perrendtartásról szóló törvény megfelelő rendelkezéseit kell irányadóan alkalmazni. Ebből következően a kérelemhez kötöttség elvét a végrehajtási eljárásban is alkalmazni kell, azaz a bíróság a jogosult igénye alapján és a jogosult által meghatározott tartalom szerint indítja meg az eljárást. A jogerős marasztaló ítélet alapján a határozatban foglalt pénzkövetelésnél magasabb összegre nem vezethető végrehajtás. Mindezekre figyelemmel a lakásbérleti- és használati díjak jogosultja (a végrehajtást kérő önkormányzat) – méltányossági alapon vagy egyéb okból kifolyólag – dönthet úgy, hogy a jogerős bírósági határozattal megítélt pénzkövetelésnél alacsonyabb összeg (vagy a követelés járulékos elemekkel csökkentett része) végrehajtását kéri, vagy a végrehajtási eljárás megindulását követően az eljáró végrehajtónak utóbb bejelentheti, hogy a végrehajtást csökkentett mértékű követelésre kéri csak foganatosítani.

Fentiek alapján semmilyen eljárásjogi akadály nincs annak, hogy egységesen, minden jogcím nélküli használóval szemben az egyszeres mértékű díjakra módosítsuk a követelést. Erre tekintettel – a bérbeadó szervezet javaslatára, képviselő-testületi döntés alapján – a jogerős marasztaló ítélettel érintett jogcím nélküli lakáshasználók számára is lehetővé válhat, hogy a hivatkozott „csomagba” bekerülhessenek.

Továbbá a jelenleg folyamatban lévő perek esetében – kedvező döntés esetén – lehetőség van a kereset módosítására, a követelés elengedése után lecsökkent követelés mértékére.

A helyi önkormányzatokról szóló, 1990. évi LXXV. törvény 2) bekezdése szerint önkormányzati döntést a helyi önkormányzat képviselő-testülete - annak felhatalmazására bizottsága, a részönkormányzat testülete, a helyi kisebbségi önkormányzat testülete, társulása, a polgármester -, illetőleg a helyi népszavazás hozhat. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról, valamint a versenyeztetés és a helyi költségvetési szervek beszerzési eljárásának szabályairól szóló 37/2003. (VII.17.) önkormányzati rendelet 20. § (2) bekezdés c.) pontja szerinti önkormányzati érdek is megkívánja a követelésekről való lemondást, mivel azzal bevétel realizálódhat, illetve a jogcím nélküli lakáshasználók bérleti jogviszonya rendeződhet.

Kérjük az alábbi határozati javaslat elfogadását.

HATÁROZATI JAVASLAT

- 1) A Képviselő-testület úgy dönt, hogy elvi hozzájárulási szándékát fejezi ki az egyszeres és többszörös mértékű használati díjak nettó különbözetéből adódó követelések elengedésének vonatkozásában azzal, hogy a tételes, pontos összeggel kimutatott csomagot a 2012. októberi második rendes Képviselő-testületi ülésen fogadja el.
- 2) A Képviselő-testület felkéri a Kisfalu Józsefvárosi Vagyongazdálkodó Kft. ügyvezető igazgatóját, hogy a Képviselő-testület 2012. októberi második rendes ülésére készítse el a tételes, pontosan számszerűsített csomagot, valamennyi jogcím nélküli lakáshasználó vonatkozásában.

Felelős: polgármester, Kisfalu Kft ügyvezető igazgatója

Határidő: 1) pont vonatkozásában azonnal, 2) pont vonatkozásában 2012. október 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft.

Budapest, 2012. július 2.


Egry Attila
alpolgármester

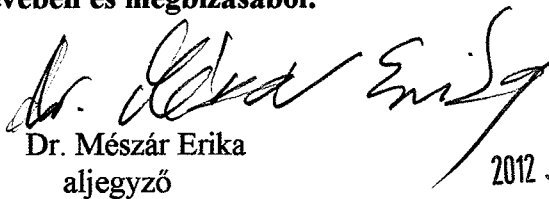
Szili Balázs
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:

Rimán Edina

jegyző

nevében és megbízásából:


Dr. Mészár Erika
aljegyző

2012 JÚL 10.