

Tisztelt Testület!
Tisztelt Intézményvezetők!
Tisztelt Hivatali Munkatársak!

Elnézést kérek, hogy a mai egyeztetésen nem tudok részt venni, de a meghívót meglehetősen későn kaptam meg és a mai időpontra már volt egy másik, nem lemondható megbeszélésem.

A meglátásaimat ettől függetlenül fontosnak tartom megosztani, ez fog történni az alábbiakban. A meglátásaimat témakörönkre bontottam a könnyebb kezelhetőség érdekében. Ahol ez érvényesíthető volt, ott igyekeztem a főként érintett paragrafust is megjelölni.

Szociális rászorultság definíciója – 6.§ (1)

Az öregségi nyugdíjminimumhoz kötött szociális-rászorultság definíció alapvetően téves megközelítés, tekintettel arra, hogy az öregségi nyugdíj legkisebb összege nem változik sem az infláció, sem más gazdasági mutatók függvényében. Érdemes lenne a szociális rászorultság fogalmát a létminimumhoz kötni, amely azonban a KSH által már nem kezelt fogalom. A KSH által elkezdett munkát a Policy Agenda ugyanakkor folytatta. Az utolsó publikált számuk 2019-es, ekkor a létminimum összege 101 400 Ft, a társadalmi minimum összege 129 770 Ft volt. Ez a hivatalos inflációs adatokat számítva (kumulált infláció: 12,26%) a 2022. eleji létminimum összege 113 832 Ft, a társadalmi minimum összege pedig 145 680 Ft. Tekintettel arra, hogy a Policy Agenda várhatóan nem tudja tovább számítani a létminimum összegeit, mivel a KSH már az ehhez szükséges alapadatokat sem publikálja, ezért az alábbiakat javaslom:

A fenti, 2019-ről a kumulált infláció összegével 2022-re emelt összeg 1,3x-osa (felfelé a legközelebbi 100-as értékre kerekítve) jelentse az alapot, amely évente kötelezően emelkedik a KSH által közzétett hivatalos inflációs mértékkel (az új összeg szintén felfelé, a legközelebbi 100-as értékhez kerekítve).

A szociális rászorultság ténye pedig ne az egy főre eső jövedelem alapján kerüljön megállapításra, hanem a KSH által egykoron használt ekvivalencia skála érvényesítésével.

**A KSH létminimum-számításának fogyasztási egység-kulcsszámai
(ekvivalencia skála)**

Aktív korúak háztartásai esetében		Nyugdíjas korúak háztartásai esetében	
Első felnőtt családtag	1,00	Első felnőtt családtag	0,90
Többi felnőtt családtag	0,75	További személyek	0,65
Első (0-14 éves) gyermek	0,65		
Második (0-14 éves) gyermek	0,50		
Harmadik és minden további (0-14 éves) gyermek	0,40		

Példák a rászoruló háztartások jövedelmi határaitra:

Bázisszám: **148 000 Ft**

	Első felnőtt	További felnőtt	3-14 éves gyermek	0-3 éves gyermek	Első nyugdíjas	Összesen
37 éves férfi 39 éves feleségével	148 000 Ft	74 000 Ft				222 000 Ft
39 éves nő, 13 éves fiával, 17 éves lányával és 2 éves unokájával	148 000 Ft	148 000 Ft	96 200 Ft	59 200 Ft		451 400 Ft
Nyugdíjas hölgy 1,5 éves unokájával				74 000 Ft	133 200 Ft	207 200 Ft
Egyedülálló apa 13, 7 és 4 éves gyermekeivel	148 000 Ft		244 200 Ft			392 200 Ft
Egyedülálló anya nyugdíjas anyukájával és 7 éves fiával	148 000 Ft		96 200 Ft		133 200 Ft	377 400 Ft

A társadalmi minimum összege egy későbbi pontnál lesz releváns.

Lakás-előtakarékossággal összekapcsolt ingatlan-bérbeadás

Ennek a támogatási formának személy szerint nagy rajongója vagyok, ugyanakkor ezen a területen az utóbbi években jelentős változások történtek. Ez a forma eredetileg a mára már kifuttatás alatt lévő lakástakarék-pénztári konstrukcióra volt kitalálva. Fontos lenne megvizsgálni, hogy milyen olyan konstrukciók maradtak a piacon, amelyek még megfelelnek a jelenlegi „lakás-előtakarékossági” definíciónak. Úgy gyanítom, nem nagyon maradtak. Javaslom, vizsgáljuk meg a lakás-előtakarékosság céljára megfelelőnek tűnő, ugyanakkor kevésbé merev, a jelenleg elérhető konstrukciók felé jobban nyitó definíció-bővítés lehetőségét. És ha most ott lennék személyesen, akkor valószínűleg nem túl kedvesen emlegetném az LTP-rendszer felszámolását kezdeményező Böröcz Lászlót...

A bérlőtársi definíció megnyitása – 23. §

Részben azért, mert úgy gondolom, hogy egy jogegyenlőségi vizsgálaton a jelenlegi bérlőtárs definíció nem feltétlenül menne át, részben pedig azért, mert ez a helyes, javaslom a bérlőtársi lehetőségek megnyitását az alábbi kategóriákra:

- jegyes (itt javaslom, hogy az számítson, ha Ptk. 4:7 § (1) szerinti cselekmény megtörtént)
- bejegyzett élettárs (2009. évi XXIX. törvény szerinti kapcsolat)

Személy szerint célszerűnek tartanám ezt a lehetőséget megnyitni az élettársak előtt is, ámbár látom az ezzel kapcsolatban fellépő szabályozási nehézségeket.

Ingatlankorszerűsítést érintő közérdekű, bérlő kezdeményezésére történő korszerűsítések – 35. §

A rendelet 35. §-a véleményem szerint aránytalan és szükségtelen korlátozást tartalmazt, miszerint:

(4) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértéket meg nem haladó költségek megfizetését vállalhatja.

Én javaslom, hogy nyissuk meg a kaput annak, hogy a bérbeadó vállalhasson olyan költségekre vonatkozó megfizetést is, amely az ingatlan fenntartási költségeinek hosszútávú csökkentését eredményezik. Természetesen itt elsősorban az energetikai korszerűsítésre gondolok.

A bérbeadásokat érintő árazás felülvizsgálata

A 38.-40/A §-ban fix rögzített árakban van meghatározva a négyzetméterenkénti ár. Érdeemes lenne azokban a kategóriákban, ahol nem szociális rászorultság, illetve nem krízishelyzet feloldása az ingatlanbérbeadás célja olyan árpolitikát alkalmazni, amely automatizáltan figyelembe veszi az ingatlanpiaci változásokat.

Lakbértámogatás

A lakbértámogatásra való jogosultság szintén az öregségi nyugdíj legkisebb összegéhez van igazítva. Itt is fellép a javaslatcsomag elején felvázolt probléma, miszerint ez nem követi le sem az inflációt, sem a gazdasági változásokat.

Itt az alábbiakat javaslom:

A rászorultság megállapításának megfelelően:

- A (korábbi számítás szerinti) létminimum alatt 10%-os lakbértámogatás
- A társadalmi minimum alatt 5 %-os lakbértámogatás

Természetesen itt is fontos lenne beépíteni az automatikus inflációkövetést.

Felelős ingatlangazdálkodás – 57. §

Apró, de fontos kiegészítésnek tartom, hogy ha a bérlőkijelölési joggal rendelkező intézmény lemond rendelkezési jogáról annak érdekében, hogy a bérlő megvehesse az ingatlant, akkor 5 évig ne kaphasson bérlőkijelölési/rendelkezési jogot újabb önkormányzati kezelésben lévő ingatlanra. Nem lehet szeretni is, meg... szerintem mindenki ismeri a folytatást.

Bérlő bérbeadása – 70.§

Ezt csak szimplán nem értem, hogy mi a közérdekű/szociális funkciója, jó lett volna átbeszélni.

Szochelyzet szempontrendszer

Szintén annak érdekében, hogy egy jogegyenlőségi vizsgálat esetén ne legyen gond (és mert ez a helyes), azt gondolom, hogy azonos pontszámot kell biztosítani a házassággal a jegyeseknek és a bejegyzett élettársi kapcsolatban élőknek.

Szintén jogegyenlőségi szempontból a közmunkának és a más, munkavégzésre irányuló jogviszonyoknak egyforma értéket kellene kapniuk.

Fontosnak tartom – és ezt korábban testületi ülésen is jeleztem már – hogy a családtagnál élők és a szivességi lakáshasználók magasabb előnyt kapjanak a pontok megállapításnál, mert ezek olyan életviszonyok, ahol a hajléktalanságba való sodródás veszélye sokkal magasabb, mint például a szolgálati lakásban élőknel. Az utóbbi esetben azért vannak jogi garanciák és vélhetően magasabb az ottlakók jogérvényesítési képessége is. Egy szivességi lakáshasználatnál, vagy „tesómnál lakok” esetében egy konfliktus esetén nagyon gyorsan kialakulhat az a helyzet, hogy „kapsz két órát, hogy összeszedd a holmidat és eltakarodj innen”.

Szintén sokkal magasabb pontot kellene kapnia annak, aki olyan lakhatási körülményekben kénytelen élni, hogy orvos igazolja a lakhatási körülmények egészségkárosító mivoltát, vagy meglévő betegség miatt az életminőség jelentős romlását az adott lakhatási körülmények miatt.

8-13.sz. mellékletek felülvizsgálata

Hát, AKG-nk pl. érdemben már nem nagyon van, szóval ezt nagyon felül kell vizsgálni.

Egyúttal fontosnak tartom megjegyezni, hogy jelenleg az önkormányzati lakások nyilvántartása esetében a nyilvánosság és a transzparencia szempontjai jogi értelemben többnyire teljesülnek, azonban az adatnyilvánosság szintje a nyitott, szolgáltató önkormányzat eszmeiségéhez nem igazodik. A lakossági tudatosság növelése, az információs kiegyensúlyozatlanság felszámolása, az aktív lakossági bevonás és proaktív kommunikáció elérése érdekében javaslom az önkormányzati ingatlanvagyon egyfajta kataszteri statisztikájának közzétételét az önkormányzat print és online kiadványában, évente egyszer, az alábbi bontásban:

- üresen áló, nem beköltözhető ingatlanok száma
- üresen álló, pályázati kiírásra váró ingatlanok száma
- szociális/rászorultsági alapon aktív bérlet alatt álló ingatlanok száma
- lakás-előtakarékossági alapon aktív bérlet alatt álló ingatlanok száma
- közérdekű bérlőkijelöléssel aktív vagy bérlőkijelölésre váró ingatlanok száma
 - az érintett jogi személyek felsorolásával, valamint hogy mely jogi személy hány ingatlan esetén rendelkezik bérlőkijelölési joggal
- költségelvű alapon aktív bérlet alatt álló ingatlanok száma
 - amennyiben ebben a kategóriában is rendelkezik jogi személy bérlőkijelölési joggal, ott az érintett jogi személyek felsorolásával, valamint hogy mely jogi személy hány ingatlan esetén rendelkezik bérlőkijelölési joggal
- bérlőkijelölési-, bérlőkiválasztási joggal érintett ingatlanok száma
 - az érintett jogi személyek felsorolásával, valamint hogy mely jogi személy hány ingatlan esetén rendelkezik bérlőkijelölési joggal

Természetesen külön statisztikában szükséges megjeleníteni a lakáscélú ingatlanokat és az üzleti célú ingatlanokat.

Tisztelettel:

Sebők Éva

önkormányzati képviselő