

## Tisztelt Képviselő-testület!

Pesterzsébet Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő bérlemények egyes közműdíjainak bérlőre való áthárításáról szóló 33/2004. (VI.09.) önkormányzati rendelete tartalmazza azokat a szabályokat, melyek alapján a bérlőket terhelő közműdíjak átterhelése történik. A rendeletet a Képviselő-testület utoljára 2011. évben módosította.

A hatályos konstrukció szerint a rendelet melléklete szerinti táblázat alapján – a bérlemény komfortfokozata és nagysága alapján kiszámítottan – hártja át átalány formájában a víz, illetve a csatornadíjat a bérlőkre. Az átalány és a tulajdonos önkormányzat által – akár közvetlenül a szolgáltatónak, akár a közös költség részeként az érintett társasháznak – kifizetett közműdíj összege jelentősen eltér egymástól.

A közműdíjak áthárításáról szóló rendelet a víz- és csatornadíjnak a lakások és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőre való áthárításáról szóló 18/1990. (I.31.) MT rendelet (a továbbiakban: MT rendelet) hatályos rendelkezésére figyelemmel került megalkotásra, azonban az ingatlanállomány változása a rendelet megalkotását követően jelentős mértékű volt. Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanvagyon jelentősen lecsökkent, a megmaradt bérlemények a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek helyett döntően társasházi albetétek lettek.

Jelentős változás az is, hogy míg a korábbiakban az MT rendelet keretein belül a ténylegesen nem mért fogyasztás került meghatározott elvek szerint felosztásra a bérlők között, napjainkra - a közüzemi díjak jelentős mértékű emelkedésére is tekintettel – valamennyi társasház rendelkezik önálló főmérőórával, így a ház tényleges fogyasztása mérhető, az a társasházi albetétek tulajdonosai között – a társasházi közgyűlés döntése szerint m<sup>2</sup> alapon vagy más módon – felosztható, a közös költségben tételesen érvényesíthető és kimutatható.

Jellemző az is, hogy a közös költségben felosztott víz- és csatornadíj összegének mérséklése érdekében az egyes albetétek tulajdonosai úgy döntöttek, hogy a tényleges vízfogyasztást mérő mellékvízmérő(ke)t szereltesse fel albetéteikben, így a fogyasztásukat kontrollálni tudják. Sajnálatos módon a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 84. § (4) bekezdés e) pontja – mely nem teszi lehetővé mellékvízmérő hitelesítését abban az esetben, ha a bekötési vízmérő szerinti felhasználási helynek lejárt határidejű számlatartozása van – jelzésünk ellenére változatlanul hatályban van, ami megakadályozza azt, hogy azon társasházakban lévő ingatlanainkba, amely társasház hátralékban van a víziközmű-szolgáltató felé, önálló mellékvízmérőt szereltesünk fel.

Az MT rendelet 2. § (1) és (2) bekezdése az alábbiak szerint rendelkezik:

*2. § (1) A bérlők a közüzemi vízfogyasztásért és csatornahasználatért a bérbeadónak – a lakbéren (helyiségbéren) felül – díjmegtérítést kötelesek fizetni.*

*(2) a díjmegtérítés havi összege azokban a bérleményekben, amelyekben a vízfogyasztás*

*a) mérhető, az előző – egy teljes éves időtartam alatti – évben mért vízfogyasztás alapján meghatározott víz- és csatornadíj egytizenketted része,*

*b) nem mérhető*

*- az önkormányzat tulajdonában álló lakás esetében az önkormányzat – a fővárosban a kerületi önkormányzat, a Fővárosi Önkormányzat által közvetlenül igazgatott terület tekintetében a fővárosi önkormányzat – rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó éves normák, valamint a településen érvényes víz- és csatornadíj szorzatának egytizenketted része,*

*minden más bérlemény esetén a felek megállapodásának megfelelő összeg, ennek hiányában az önkormányzat rendeletében meghatározott víz- és csatornadíj áthárítására vonatkozó norma figyelembevételével megállapított összeg.*

Fentiekre tekintettel az alábbi intézkedések javasoltak az önkormányzati vagyon védelme érdekében

- meg kell teremteni a közüzemi díjak bérlőre való átterhelésének jogszabályi kereteit annak érdekében, hogy az Önkormányzat által a közös költség részeként fizetendő víz- és csatornadíj teljes összege átterhelhető legyen a bérlőre,
- mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy minden önkormányzati albetét önálló mellékvízmérővel legyen felszerelt, így a bérlőknek lehetőségük legyen fogyasztásuk kontrollálására.

Az előterjesztéssel elfogadásra javasolt rendelet-tervezet a jelenleg hatályos rendelet hatályon kívül helyezése mellett – a fenti elvek szerint – javasolja megváltoztatni a díjviselés módját. A konstrukció teljes átdolgozása indokolja új rendelet megalkotását és nem a jelenleg hatályos rendelet ismételt módosítását.

A javaslat a díjmegtérítés módját a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok, és a társasházak esetében különbözően szabályozza, mivel az önkormányzati tulajdonú felépítmények esetében az Önkormányzat, míg a társasházak esetében maga a társasház áll szerződésben a szolgáltatókkal, így a közüzemi számla és a fizetési kötelezettség az önkormányzati tulajdonú felépítmények esetében az Önkormányzatnál, a társasházak esetében a társasháznál jelentkezik.

A javaslat szerint az önkormányzati tulajdonú épületeknél területalapú díjmegállapítás kerül bevezetésre, mivel sajnálatos módon az önkormányzati bérbeadási rendszer, illetve a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) keretei nem teszik lehetővé annak naprakész nyilvántartását és követését, hogy az adott bérlakásban hány személy tartózkodik, hiszen az Ltv-ben rögzített esetekben a hozzátartozók bérbeadói hozzájárulás nélkül is befogadhatók. Megjegyzendő, hogy a fenti okok miatt a társasházak esetében is a négyzetméter alapú elszámolás a jellemző.

Társasházak esetében a közszolgáltatási szerződést a szolgáltató közvetlenül a társasházzal köti meg, és a szolgáltatás díját a mindenkori közgyűlés határozattal osztja szét az albetétek tulajdonosai között. Ezért az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokra és helyiségekre vonatkozó víz- és csatornadíj megállapításánál ebben az esetben csak a hatályos közgyűlési határozatban rögzítetteket vehetjük alapul.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotására vonatkozó javaslatot fogadja el, a rendeleteket alkossa meg.

A rendeletek megalkotása minősített szótöbbséget igényel.

Az előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság  
Szociális Bizottság  
Jogi, Igazgatási és Közbiztonsági Bizottság  
Pénzügyi Bizottság

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Budapest, .....

**Szabados Ákos**  
polgármester

Melléklet: 1. sz: az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőre történő áthárításáról szóló önkormányzati rendelet megalkotására vonatkozó rendelet-tervezet, hatásvizsgálat és indokolás

**Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2017. (.....) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek víz- és csatornahasználati díjának  
bérlőre történő áthárításáról**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

***A rendelet hatálya***

**1. §** (1) E rendelet hatálya – a (2) bekezdésben meghatározott kivétellel – Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban együtt: bérlemény) terjed ki.

(2) Nem terjed ki a rendelet hatálya azokra bérleményekre, amelyeknek a vízfogyasztása önálló vízmérővel vagy mellékvízmérővel mérhető és a bérlő a díjat külön közszolgáltatási szerződés szerint közvetlenül a szolgáltató részére fizeti meg.

***Díjmegállapítás 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépületek esetében***

**2. §** (1) A 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérlői és lakáshasználói (a továbbiakban együtt: bérlő) az általuk bérelt vagy a bérleti jogviszony megszűnését követően jogcím nélkül használt (a továbbiakban együtt: bérelt) bérlemény után kötelesek az Önkormányzat által a közműszolgáltató részére megfizetett víz- és csatornadíj összegét havi rendszerességgel az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) Az (1) bekezdés szerinti díj megállapítása a lakóépület előző évi víz- és csatornadíjainak felosztásán alapul. A felosztásnál az előző év január 1-je és december 31-e (a továbbiakban: bázisév) között az ingatlan egészére kiszámlázott vízfogyasztást kell alapul venni, mely összegből a továbbhárítandó víz- és csatornadíj összegét (a továbbiakban díjalapot) úgy kell meghatározni, hogy az épület központi vízmérőhelyén mért fogyasztásból le kell vonni:

- a) a mellékmérővel rendelkező bérlemények fogyasztását,
- b) csőtörés során elfolyt víz mennyiségét,
- c) az Önkormányzat által végzett felújítás, karbantartás során felhasznált víz mennyiségét.

(3) Az adott bérlőt terhelő víz- és csatornadíj összegét a bérlemény alapterületének alapulvételével kell megállapítani. Az egy négyzetméterre jutó víz- és csatornadíjat úgy kell kiszámítani, hogy a díjalapot el kell osztani a lakóépületben lévő lakott bérlemények összes alapterületével (a továbbiakban: éves m<sup>2</sup>-re jutó egységár).

(4) A bérlő által fizetendő éves díj mértéke azonos az éves m<sup>2</sup>-re jutó egységárnak a bérlemény alapterületére jutó költség szorzatával (a továbbiakban: éves átalánydíj).

(5) A bérlő által fizetendő havi díj a megállapított éves átalánydíj 1/12-ed része, melyet a bázisévet követő év áprilisától kezdődően 12 hónapon át köteles a bérlő megfizetni.

### ***Díjmegállapítás társasházak esetében***

**3. §.** Társasházban lévő önkormányzati tulajdonú bérlemény esetében a fizetendő víz- és csatornadíj havi mértéke a társasházi közgyűlés mindenkori közös költség megállapítására vonatkozó határozatában elfogadott víz- és csatornadíjra vonatkozó havi összeg, azaz a társasházi közgyűlési jegyzőkönyvben foglalt vízórás és vízóra nélküli havi társasházi közös költség összegének különbözete, vagy a társasház által az adott albetétre meghatározott összegű víz- és csatornadíj.

### ***A víz- és csatornadíj megfizetésének módja***

**4. § (1)** A bérlő a havi víz- és csatornadíjat a mindenkori esedékes lakbérrel, illetve helyiségbérleti díjjal együtt köteles megfizetni.

(2) A víz- és csatornadíj összege a lakbérszámlán, illetve a helyiségbérleti számlán külön tételként szerepel.

### ***Vízórák felszerelése és hitelesítése***

**5. § (1)** Az önkormányzati tulajdonban álló bérleményekben a vízórák és mellékvízmérők felszerelése és hitelesítése, valamint az ezzel kapcsolatos költségek viselése az Önkormányzat feladata.

(2) A bérlő köteles a vízóra és mellékvízmérő felszereléséhez és hitelesítéséhez szükséges bejutást biztosítani az ingatlanba.

**6. §** Abban az esetben, ha a vízóra, illetve a mellékvízmérő a bérlő nevének van, annak cseréjét és hitelesítését a bérlő köteles elvégezni, illetve annak költségeit viselni a szolgáltató erre vonatkozó jelzése alapján.

### ***Záró rendelkezések***

**7. § (1)** E rendelet 2018. január 1. napján lép hatályba és rendelkezéseit a hatálybalépéskor fennálló bérleti és lakáshasználati jogviszonyokban is alkalmazni kell.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában lévő bérlemények egyes közműdíjainak bérlőre való áthárításáról szóló 33/2004. (VI.9.) Pesterzsébet Önkormányzatának rendelete.

**Szabados Ákos**  
polgármester

**dr. Demjanovich Orsolya**  
jegyző

# INDOKOLÁS

## Általános indokolás

A rendeletalkotás célja, hogy rendezze az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok bérlői és használói által igénybe vett víz- és csatornaközmű-szolgáltatás díjának viselését és azt a ténylegesen felhasználóra terhelje, ezáltal mentesítse annak viselése alól az önkormányzat költségvetését.

## Részletes indokolás

### 1. §

A rendelet hatályát az Önkormányzat tulajdonában álló valamennyi lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségre kiterjeszti. Kivételként fogalmazza meg a tervezet a főszabály alól azokat a bérleményeket, amelyekben önálló vízmérő vagy mellékvízmérő van felszerelve, így a bérleményben a vízfogyasztás közvetlenül mérhető és a bérlő a közüzemi szolgáltatóval közvetlenül megkötötte a közszolgáltatásra vonatkozó szerződést.

### 2. §

Azon ingatlanokra vonatkozóan, melyek 100%-os önkormányzati tulajdonban állnak, részletesen meghatározza a víz- és csatornadíj elszámolására, elosztására vonatkozó szabályokat. Meghatározza a bázisévet, melynek tényadata alapján történik az elszámolás. Mivel a naptári év utolsó hónapjára vonatkozó közüzemi számlát az Önkormányzat csak a következő tárgyév elején (január-február hónapban) kapja meg, a díjmegosztás leghamarabb április hónaptól jelenhet meg a lakbér és bérleti díj számlákon. A gyakorlatban ez azt jelenti, hogy a bázisévben január 1-jétől december 31-ig történt fogyasztás díját a bérlő havi átalány formájában a következő év áprilisától 1 naptári éven át fizeti majd.

A bázisévben mért fogyasztásból a javaslat levonni írja elő azokat a tételeket, melyek keletkezése a bérlőnek nem felróható (csőtörésből adódó többletfogyasztás, stb.).

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületeknél a társasházaknál szokásos területalapú díjmegállapítás bevezetését javasoljuk. A díj ilyen formában történő megosztása átlátható, a bérbeadáskor is kalkulálható, hiszen a bérlemény alapterülete nem változó adat. Az évközből bérlőcsere nem okoz zavart a számlázásban.

### 3. §

A díjmegettérítés módját önkormányzati tulajdonú lakóépületek és társasházak esetében külön kell szabályozni. Társasházak esetében a társasház vízmérőjén mért fogyasztás megfizetésére a társasház maga köteles, ő közvetlenül áll szerződésben a közüzemi szolgáltatóval, a költség a társasháznál jelentkezik, nem az önkormányzatnál.

A mellékvízmérővel nem felszerelt társasházi bérlakások esetében a továbbszámlázandó tétel az adott társasház közgyűlése által meghatározott vízórás és nem vízórás közös költség összege közötti különbség, melyet a társasházak szintén négyzetméter alapon határoznak meg.

#### 4. §.

Meghatározza a bérlők által fizetendő víz- és csatornadíj számlázási rendjét. A díjat a bérlőkkel szemben az Önkormányzat a mindenkori lakbér és bérleti díj számlában érvényesíti, melyben külön tételként kerül feltüntetésre.

#### 5-6. §

Elsődleges cél annak rögzítése, hogy valamennyi önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan önálló vízmérővel, illetve mellékvízmérővel legyen felszerelt, így a fogyasztás esetleges mérséklése, racionalizálása, valamint a fogyasztáshoz kapcsolódó teljes költség viselése az adott bérlőt terhelje. Ha valamennyi bérlemény önálló mellékvízmérővel lenne felszerelt és a közszolgáltatási szerződést az érintett bérlővel kötné meg a szolgáltató, az önkormányzati adminisztráció jelentős mértékben csökkenne, illetve az Önkormányzat költségvetését ez a megoldás kímélné a legmeghatározóbb mértékben.

Sajnos a jelenlegi bérlői állomány mellett, ahol a bérlők nagy része – jövedelmi viszonyaira tekintettel – szociális alapon képes csak a bérleti díj fizetésére, a vízóra felszerelése (tervezés, kivitelezés) és az első hitelesítés költségét nem lehet a bérlőkre áthárítani. A már felszerelt mellékvízmérő hitelesítésének lejártáról, az új hitelesítés szükségességéről azonban a közszolgáltatási szerződést kötött bérlőt értesíti a szolgáltató, és a hitelesítés költségét a soron következő víz- és csatornadíj számlában jeleni meg, ezért ennek viselését indokolt a mindenkori bérlőre terhelni.

Fontos ugyanakkor megjegyezni azt is, hogy amennyiben a már felszerelt mellékvízmérő hitelesítését a bérlő elmulasztja, úgy a közös költségben a társasház által érvényesített (és általában a ténylegesen mért vízfogyasztásnál magasabb tételt jelentő) víz- és csatornadíj összege a hitelesítés lejártát követően meg fog jelenni a bérlő lakbérszámláján, mely jelentős motivációt jelent majd a mellékvízmérő hitelesítésének elvégzésére.

#### 7. §

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz és rendelkezik a rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a jelenleg hatályos, az önkormányzat tulajdonában lévő bérlemények egyes közműdíjainak bérlőre való áthárításáról szóló 33/2004. (VI.9.) önkormányzati rendelet hatályon kívül helyezéséről.

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### **az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek víz- és csatornahasználati díjának bérlőre történő áthárításáról**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXX. törvény 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálatot kell lefolytatni. A (2) bekezdés alapján előzetes hatásvizsgálat keretében az alábbi tényezők vizsgálata szükséges:

#### **Társadalmi hatások:**

A rendelet megalkotása a bérbeadó és a bérlők számára fokozza a jogbiztonságot, kiszámítható helyzetet teremt a víz- és csatornadíj viselése vonatkozásában, figyelemmel a jelenleg hatályos gyakorlat szerinti tapasztalatokra és a megváltozott viszonyokra.

#### **Gazdasági, költségvetési hatások:**

A rendelet megalkotása az önkormányzatnál felmerülő, az önkormányzati bérlakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségállománnyal kapcsolatos költségek csökkenését eredményezi azáltal, hogy megteremti a jogszabályi háttérét az önkormányzatot, mint tulajdonost terhelő víz- és csatornadíj áthárításához a tényleges felhasználók felé.

A rendelet-tervezet kimondja, hogy a vízórák felszerelésének és hitelesítésének költségét az Önkormányzat vállalja, ugyanakkor a vízórák felszerelésének ütemezését az Önkormányzat maga határozza meg a mindenkori költségvetési előirányzat függvényében.

#### **Környezeti és egészségi következmények:**

A rendelet megalkotásának környezeti és egészségi következménye nincs.

#### **Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendelet megalkotása az adminisztratív terheket csökkenti, tekintettel arra, hogy a bázisév alapulvételével a fizetendő víz- és csatornadíj összegét 1 naptári évre előre határozza meg. Mivel a havonta esedékes lakbér és bérleti díj számlában kerül érvényesítésre a víz- és csatornadíj összege is, külön számla kiállítása nem lesz szükséges.

#### **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A jogszabály megalkotása az önkormányzat fizetési kötelezettségeinek mérséklése, a kiszámítható elszámolási szabályok megteremtése érdekében szükséges.

#### **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához többlet erőforrás nem szükséges.