



**Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzatának  
ALPOLGÁRMESTERE**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerületi	
Iktatószám:	
Dátum:	2018. SZEPTEMBER 27.
Iktatószám:	20978-3/2018.
Előirányzat:	
Ügyintéző:	Dr. Juhász A.

**ELŐTERJESZTÉS**

**a Képviselő-testület 2018. október 11-i ülésére**

**Tárgy:** Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatára

*Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.*

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakbérrendelet) 2016. január 1-jén lépett hatályba, a lakások bérleti díját az önkormányzati rendelet 1. melléklete tartalmazza.

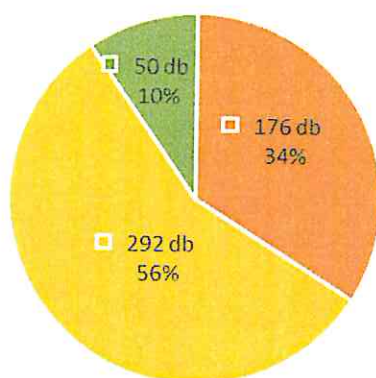
A rendelet 6. § (6) bekezdése szerint a Képviselő-testület a bérleti díjakat minden év október 31. napjáig felülvizsgálja.

A Lakbérrendelet elsődleges célja a lakások üzemeltetésére fordított költségek, külön szolgáltatások viselésének ésszerű és méltányos újragondolása, és a bérleti díjaknak a valós költségekhez közelítése volt, azzal, hogy a szociális alapú és a költségelvű lakbér továbbra is támogatott lakhatási forma maradjon.

Az önkormányzatunk jelenleg 518 db lakást hasznosít, ebből 176 db szociális alapú, 292 db költségelvű, 50 db piaci alapú bérleti díj fizetésével.

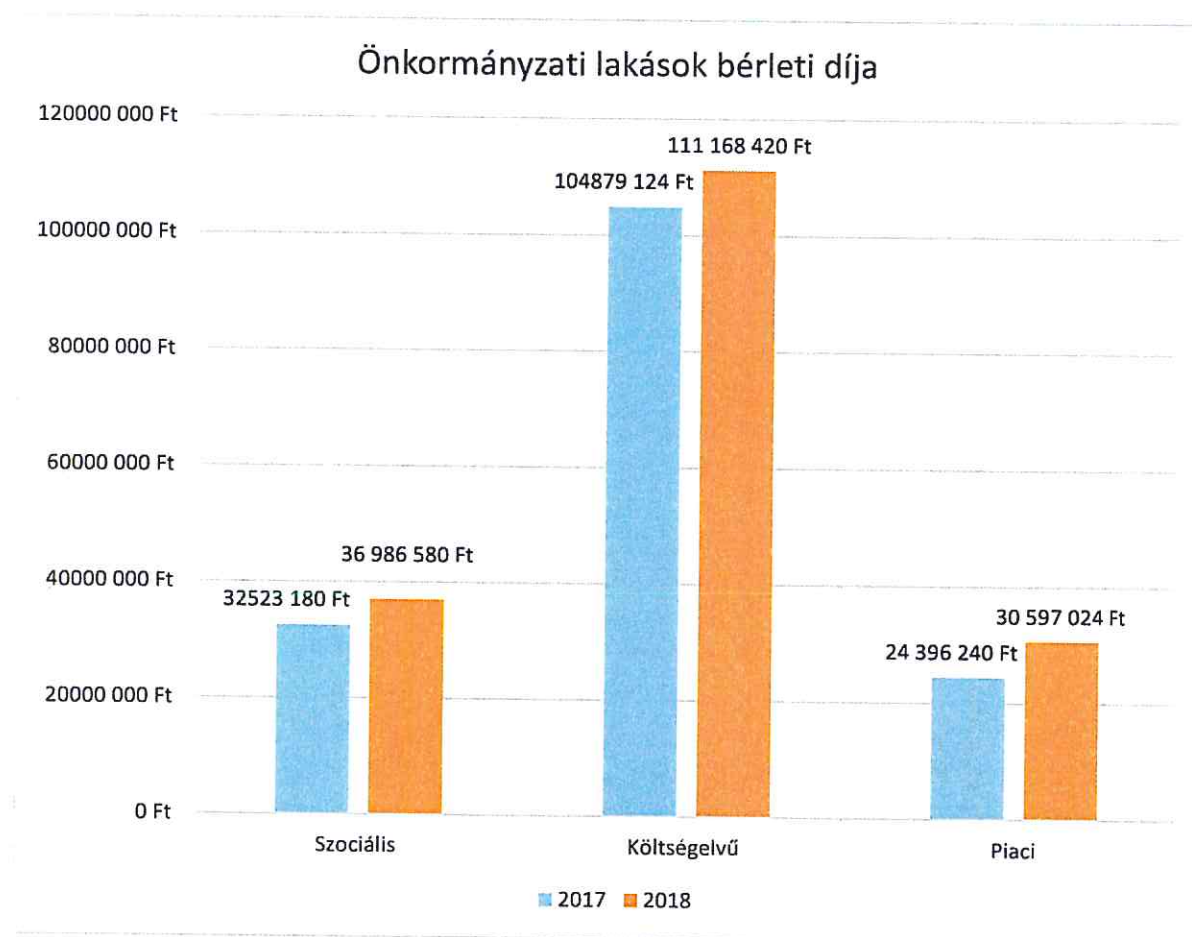
A szociális, a költségelvű, valamint piaci alapú bérlők számának megoszlása a teljes lakásállományon belül:

■ Szociális   ■ Költségelvű   ■ Piaci alapú



**Bérleti díjak megoszlása díjfajták szerint**

A lakberek felülvizsgálatát a Képviselő-testület a tavalyi évben elvégezte, a módosítás eredményeképpen a bevételek alakulását a következő ábra szemlélteti:



### I. Szociális alapú lakberek felülvizsgálata

A szociális alapú bérleti díj egy kedvezményezett bérleti díj-fajta, amely a szabadpiacon elérhető bérleti díjakhoz képest kedvező bérleti díj elérését teszi lehetővé a bérlők jövedelmi helyzetére alapján.

Az alábbi táblázat tartalmazza a hatályos bérleti díjak összegét.

komfortfokozat	szociális alapon bérbe adott lakások bérleti díja, bérleti díjat növelő vagy csökkentő tényezők nélkül (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
összkomfortos	468
komfortos	374
félkomfortos	220
komfort nélküli	187
szükséglakás	150

A Képviselő-testület a Lakáskonceptió elfogadásakor döntött arról, hogy a szociális alapú bérleti díjakat fokozatosan, a lakások üzemeltetésével ténylegesen felmerülő költségekhez közelíti úgy, hogy a szociális alapú lakbér 2020-ig elérje a költségelví lakbérek 60%-át.

A koncepcióban elfogadott fokozatosság elve nem jelent irreális lakbér-növekedést egy alkalommal, a korrekció azt jelenti, hogy a bérleti díjak komfortos lakások esetén havonta – egy 20 m<sup>2</sup>-es legkisebb alapterületű és egy 89 m<sup>2</sup>-es legnagyobb alapterületű lakást kiemelve – 434-1930 Ft, összkomfortos lakások esetén – 25 m<sup>2</sup> és 95 m<sup>2</sup> alapterületű lakást alapul véve – havonta 675-2565 Ft összeggel nőnek minden évben a felülvizsgálati időszak alatt, vagyis 2020-ig.

Egy komfortos bérlakás havi lakbére jelenleg szociális alapú bérleti díjjal 374 Ft/m<sup>2</sup>, költségelví bérleti díjjal 705,10 Ft/m<sup>2</sup>.

A szociális alapú bérleti díjak vizsgálatakor figyelembe vettük, hogy ez a lakbértípus minden évben többlet költséget, ráfordítást igényel az önkormányzat költségvetéséből.

A Humánszolgáltatási Iroda tájékoztatásából egyértelműen látszik, hogy ennél a díjfajtánál a bérlők jelentős hányada a lakhatás további támogatására települési támogatást is kap.

Szociális bérleti díjjal rendelkező bérlőknél a hátralékosok száma 40 fő, a tartozás összege 2018. augusztus 31-i állapot szerint 1.164.973 Ft.

A Képviselő-testület által megfogalmazott cél elérése érdekében, javaslom a bérleti díjak emelését 2019. évben is a következő táblázat szerint:

	2018. év (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	2019. év (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Emelés összege (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
<b>összkomfort</b>	468	498	30
<b>komfort</b>	374	398	24
<b>félkomfort</b>	220	232	12
<b>komfort nélküli</b>	187	199	12
<b>szükséglakás</b>	150	164	14

A megemelt bérleti díjak kompenzálására a szociális terület felkészült. A rendkívüli települési támogatások köréből kiemeltük a tüzelő támogatást (naptári évben egy alkalommal 15.000 Ft), így ez a rendkívüli települési támogatásra előírt évi maximum 36.000 Ft-os keretet nem terheli.

Lakhatási támogatásnál a támogatás összegét a korábbi 2500, 3500, illetve 5000 Ft-ról megemeltük 4000, 6000, illetve 8000 Ft-ra.

### **Külön szolgáltatási díjak vizsgálata**

A Lakbérrendelet 2016. január 1-i hatálybalépését követően a bérlőknek a lakás használatával összefüggő – és a bérlőkre áthárítható - valamennyi külön szolgáltatási fajtát a lakbéren, és a rezsiköltségen felül kell megfizetniük. A Lakbérrendelet a külön szolgáltatások fajtáit tételesen rögzíti.

## **II. Költségelví lakbérek felülvizsgálata**

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) 34. § (4) bekezdése szerint a költségelven bérbé adott lakás lakbérenek mértékét a lakás alapvető jellemzői, továbbá a Lakástörvény 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az alábbi táblázat tartalmazza a hatályos bérleti díjak összegét:

<b>Komfortfokozat</b>	<b>költségelven bére adott lakások bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
összkomfortos	881,30
komfortos	705,10
félkomfortos	573,50
komfort nélküli	352,50
szükséglakás	281,20

A költségelvű lakbér felülvizsgálata során a költségelvű lakásokra jutó felújítási, karbantartási, beruházási és egyéb felmerülő költségeket (dologi és munkabér költségek) kell számításba venni, ami 2018-ban várhatóan 175 millió forint lesz. Ennek a tervzetnek az 56,4 %-át kell figyelembe venni, mert a teljes lakásállományon belül ez a lakáshányad kerül költségalapon hasznosításra.

Ezt az összeget osztani kell a költségelvű lakbérrel hasznosításra kerülő lakások alapterületével (11500 m<sup>2</sup>), az egy költségelvű m<sup>2</sup>-re jutó – komfortfokozattól független, átlagos költség –715 Ft/hó.

Ez az összeg szinte megegyezik a költségelven hasznosított lakások lakbérének súlyozott átlagával, ami – a 2015. évi rendeletalkotás során bemutatott számítás szerint – 720 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Ez azt jelenti, hogy a felmerülő költségeket teljes egészében fedezi az egy m<sup>2</sup>-re jutó bevétel.

A fenti adatok alapján a jelenleg alkalmazott költségelvű lakbérék mértéke továbbra is megfelel a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének, így azok módosítása nem indokolt.

### **III. Piaci alapú lakbérék felülvizsgálata**

A Képviselő-testület a Lakbérrendeletben az aktuális piaci árakhoz közelítő szándékkal határozta meg a piaci alapú bérleti díjakat, úgy, hogy – figyelemmel a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésére - a piaci alapú bérleti díjnak nyereséget is kell tartalmaznia.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások piaci alapú bérleti díjait összehasonlítottuk környező budai kerületekben alkalmazott bérleti díjakkal és megállapítottuk, hogy azokban a kerületben az összkomfortos lakások havi bérleti díja 700 – 840 Ft/m<sup>2</sup>, a komfortos lakás bérleti díja 600 – 700 Ft/m<sup>2</sup> között mozog.

Az előterjesztés készítésekor (2018. szeptember közepén) a tavalyi évhez hasonló kínálati árakkal találkozhatunk a kerületben magán forgalomban, így egy átlagos méretű (50 - 55 m<sup>2</sup>) összkomfortos panellakás havi bérleti díja a belvárosban 110-120 ezer forint, ugyanakkor a Rózsakert utcai lakótelepen 125-130 ezer forint. Az átlagos méretű, összkomfortos panellakások esetén az önkormányzat által alkalmazott bérleti díjak mértéke 20 – 25 ezer forinttal alacsonyabb a piaci áraknál. A XXII. kerületben kiadott magán lakások átlagos négyzetméter ára 2000 – 2300Ft/hó környékén mozog, tehát az önkormányzat által alkalmazott díjtétel még mindig a szabadpiaci ár alatt van.

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi piaci alapú bérleti díjak nyereséget eredményeznek az önkormányzatnak, a bérleti díjak – viszonylag - magas összege miatt, annak növelése nem indokolt.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján az alábbiakról tájékoztatom a tisztelt Képviselő-testületet:

A tervezett jogszabály jelentősnek ítélt hatásai:

- társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása: bevétel növekedést eredményez lakbér oldalon, a szociális kiadások területén kiadást jelent,
- környezeti, egészségügyi következménye: nincsen,
- adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincsen,
- a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményei: a rendelet felülvizsgálatával a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 22. § (1) bekezdésében előírt jogszabályi kötelezettségünknek teszünk eleget,
- a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek: nem jelent többletet az eddigiekhez képest.

A rendelet-tervezet az előterjesztés melléklete.

### Rendeletalkotási javaslat:

Javaslom a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletet.

*A támogató döntéshez az Möt. 42.§ 1. pontja és 50. § alapján minősített többség szükséges.  
A határozathozatal az Möt. 48. § (1) bekezdés alapján nyílt szavazással történik.*

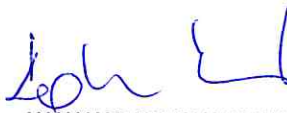
Budapest, 2018. 09. 27.

  
Szepesfalvy Anna  
alpolgármester

Az előterjesztés összesen 1 db mellékletet tartalmaz.

### Az előterjesztést készítette:

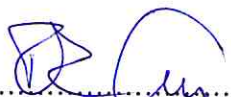
Vagyongazdálkodási Iroda

  
.....

2018. 2018. SZEPT 25.  
.....

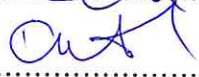
### Látta:

Gazdasági Iroda

  
.....

2018. 2018. SZEPT 26.  
.....

Humánszolgáltatási Iroda

  
.....

2018. 0529  
.....

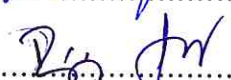
### Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Kabinet

  
.....

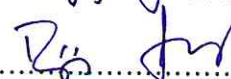
2018. 09. 26.  
.....

dr. Répás Judit aljegyző

  
.....

2018. 09. 27.  
.....

dr. Szántó János jegyző

  
.....

2018. 09. 27.  
.....

**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület  
Önkormányzata Képviselő-testületének**

...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló  
21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és a 35. § (2) bekezdésben, valamint az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII.29.) Föv. Kgy. rendelet 2. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. § (1)** Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) 12. § (5) bekezdés helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) E rendelet melléklete - az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló 23/2017. (X.16.) rendelet 4. §-ával megállapított - b) jelű táblázatában szereplő bérleti díjakat a 2018. január 1-jét megelőzően megkötött szerződések tekintetében 2018. április 1-től kell alkalmazni.”

**(2)** A R. 12. §-a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) E rendelet melléklete - az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2018. (...) rendelet 2. §-ával megállapított - a) jelű táblázatának B) jelű oszlopában szereplő bérleti díjakat a 2019. január 1-jét megelőzően megkötött szerződések tekintetében 2019. április 1-től kell alkalmazni.”

**2. §** Az R. 1. melléklete a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„a) Szociális alapon és költségelven bérbe adott lakás bérleti díja

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
<b>1</b>	<b>komfortfokozat</b>	<b>szociális alapon bérbe adott lakás bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>	<b>költségelven bérbe adott lakás bérleti díja (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
2	összkomfortos	498	881,30,-
3	komfortos	398	705,10,-
4	félkomfortos	232	573,50,-
5	komfort nélküli	199	352,50,-
6	szükséglakás	164	281,20,-,

**3. §** Ez a rendelet 2019. január 1-jén lép hatályba.

**Karsay Ferenc**  
polgármester

**dr. Szántó János**  
jegyző

## **Általános indokolás**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdés – a lakbér-megállapítás törvényi követelményeknek történő megfelelés érdekében, másrészt a hátralékosok számának esetleges gyors növekedése esetére garanciális jelleggel – úgy rendelkezik, hogy a Képviselő-testület a bérleti díjakat minden év október 31-ig felülvizsgálja.

A Lakbérrendelet elfogadásakor a Képviselő-testület döntött a szociális alapú bérleti díjak fokozatos, a lakások üzemeltetésével ténylegesen felmerülő költségekhez közelítéséről annak érdekében, hogy szociális lakberek összege 2020-ra elérje a költségelví lakberek 60%-át. A Lakbérrendelet 1. melléklete a) pontja B oszlopában meghatározott bérleti díjak módosításával a képviselő-testület eleget tesz a Lakástörvényből eredő, és a Lakbérrendeletben meghatározott kötelezettségének.