

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2016. december 31- i állapot szerinti az önkormányzat tulajdonában álló 1324 db-os bérlakás állományból, 315 db lakás költségelven van bérbe adva, a teljes lakásállomány 76 %- ában pedig, szociálisan rászoruló bérlők, lakáshasználók laknak. A tavalyi évhez képest a lakásállomány 4 %-os csökkenést mutat, ugyanis lebontásra kerültek a 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő Vasút utcai ingatlanok, valamint 2016-ban pályázati úton értékesítésre kerültek rossz műszaki állapotban lévő lakások, illetve két bérlőnk élt az 1993. évi LXXVIII. számú a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló törvény, (továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdésben, meghatározott elővásárlási jogával és bizottsági döntés után az adásvételi szerződés megkötésre került sor.

A költségelven bérbe adott lakások közül 155 db bérlakás az XI. kerület Albertfalva út 4. és a XI. kerület Fehérvári út 182-190/B. úgynevezett „Fecske ház” ingatlanban helyezkedik el, a többi bérlakás az üresen álló rossz műszaki állapotban lévő lakások költség alapú bérbeadására kiírt pályázat nyertes bérlőinek lakásai, illetve azon jogviszony folytatására jogosult bérlők lakásai, akiknél a lakbér megállapítása a bérlő jövedelmi viszonyának megfelelően kerül meghatározásra.

A 42/2001.(XII. 29.) XI.ÖK számú helyi rendeletünk 5. §-a határozza meg az önkormányzati tulajdonú lakások szociális lakbérének mértékét. A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének meghatározásánál a Ltv 34. § (2) bekezdésében, valamint a 42/2016 (XII.29.) és 41/2016 (XII.29.) Fővárosi Közgyűlés rendeletben megfogalmazott lakbér-megállapítás alapelveit tartjuk szem előtt. A lakbér-megállapítás tekintetében döntő szempont, hogy az Önkormányzatot, mint bérbeadót - *tulajdonában lévő bérlakások esetében* - terhelő valamennyi kötelezettségek teljesítéséhez a lakbér biztos fedezetet nyújtson.

Továbbra is javaslom, hogy azon bérlő(k) kapjanak lakbértámogatást 2017. július 1 -től aki(k), „a jövedelmének, illetve a lakásban az Ltv. 21. § (2) bekezdése szerint jogszerűen bejelentett hozzátartozójával közös háztartásban él és együttes jövedelmük legalább 20 %-át lakbérre költi.”

2016. évben 70 család élt ezzel a lehetőséggel, mely az elmúlt évhez képes 8 %-os csökkenést eredményezett. Az év folyamán lakbértámogatásként 5 620 818.- Ft került beszámításra a havonta kiküldésre kerülő számlákban.

Nem tervezünk változást és továbbra is kiemelten támogatjuk az önkormányzati lakásban egyedül élő, 1994. január 1. napján nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő bérlőket, a bérleti jogviszonya megszűnéséig. Ezekben az esetekben, a rendelet szerint az elkövetkező időszakban is a 2007. június 30. napján érvényes lakbér összegét fizetik a bérlők. Jelenleg a nyilvántartásban 47 fő kiemelt nyugdíjas szerepel, mely 11 %-os csökkenést mutat a 2015. évhez képest.

Újbuda Önkormányzata a tételes, épületszintű könyvelése alapján, illetve a 2/2016. (II.4.) számú Jegyzői intézkedés önköltség-számítási szabályzata szerint elkészítette az

utókalkulációt az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos közvetett, közvetlen, illetve a központi irányítás költségeinek figyelembe vételével.

A 2016. évben kifizetésre került lakbér alapú költségek és a lakbér bevételek alakulását vizsgálva, megállapítható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakásaink esetében 8 %-os csökkenés tapasztalható a 2015. évi lakbér alapú költségekhez képest, mely egyértelműen a XI. Kerület Vasút utca 8., 12., 14., 16. szám alatti ingatlanok kiürítésével, ezáltal a közüzemi költségek megszűnésével, valamint a 2014. évi XI. törvényben megfogalmazásra kerülő rezsicsökkentéssel magyarázható.

2016. évben az üres lakások esetében felmerülő költségek tekintetében szintén csökkenés (5 %) mutatkozik a 2015. évi költségekhez képest, ennek fő oka, hogy az elmúlt évben két esetben is bizottsági döntés született az üres lakások hasznosítás érdekében, így egyre rövidebb időszakra kellett az önkormányzatunknak szerződést kötni a közüzemi szolgáltatókkal, hiszen a bérbeadás után a közüzemi szolgáltatókkal a bérlők kötnek közüzemi szerződést és viselik annak költségeit.

A társasházak részére elutalt közös költség előlegek, melyek az épületek üzemeltetési költségeit fedezik, 4 %-os csökkenés mutatkozik a 2015. évhez képest, ennek magyarázata, hogy a társasházak nagy része nem emeli a közös költségeket és az elmúlt év folyamán kimagaslóan nagy karbantartási munkákra nem került sor, mely magas egyösszegű kifizetéseket eredményezett volna önkormányzati lakás tulajdonunkra vonatkozóan.

Ismételten elmondható, hogy a megüresedő lakásaink állapota nagyon rossz, az ismételt bérbeadás esetén a Ltv. értelmében a bérbeadónak lakhatásra alkalmas állapotban kell a lakásokat birtokban adni, illetve az ismételt bérbeadásnál fő cél, hogy az alacsony komfort fokozatú lakások esetében a komfortos vagy az összkomfortos komfortfokozat legyen a felújítás eredménye. Ezzel magyarázható, hogy a 2015. évvel közel azonos karbantartási költségeink jelentkeztek az önkormányzati tulajdonú lakásaink esetében. Elmondható, a lakáskorszerűsítések eredményeként, az alacsony komfort fokozatú lakásaink száma csökkenést mutat.

Vizsgálataink, kigyűjtésünk alapján megállapítható, hogy éves szinten bevételeink fedezetet nyújtottak költségeink megtérüléséhez.

I.

1. Az alábbi kimutatás tájékoztatás nyújt a 2016. évi lakbér bevételek, illetve a tényleges kifizetésre került költségek alakulásáról, mely alátámasztja azon javaslatomat, hogy 2017. július 1-től a szociális alapon bérbe adott bérlakások esetében nem szükséges lakbéremelés.

Tájékoztató adatok:

2016. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében

265 773 E Ft

2016. évben kiszámlázott lakbér bevételi előirányzat a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében

266 189 E Ft

Különbözet: 416 E Ft

Fentiek ismeretében javaslom, hogy a helyi rendelet 5. § (2) bekezdésben szabályozott szociális lakbér mértéke 2017. július 1.-től ne változzon.

	2017. július 1-i utáni változatlan Ft/m ²
összkomfortos lakás	452.-
komfortos lakás	452.-
félkomfortos lakás	295.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükség lakás	151.-

2. A 42/2001.(XII.29.) XI.ÖK rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbérééről, a külön szolgáltatások díjáról, és a lakbértámogatásról 9. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérbe adott lakás lakbérének meghatározásáról. Jelenleg 160 bérlő esetében alkalmazzuk a költségelví lakbért, melynek fedeznie kell, a bérbeadó önkormányzatnak az épület karbantartásával, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotának biztosításával, felújításával, valamint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák költségeit.

A bevételek fedezetet biztosítanak a költségek megtérülésére, ezért javaslom, hogy a 9. § (2) bekezdés meghatározott költségelvű lakbér mértéke változatlan maradjon 2017. július 1-től.

	2017. július 1-i utáni változatlan Ft/m ²
összkomfortos lakás	630.-
komfortos lakás	630.-
félkomfortos lakás	315.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükséglakás	151.-

II.

1. A helyi rendelet 9. § (3) bekezdése az önkormányzati beruházásban állami támogatással megvalósult lakások lakbérének meghatározását fogalmazza meg, mely szerint az állami támogatással megvalósult lakások éves lakbérének kiszámításánál figyelembe kell venni az összes felmerülő közüzemi, karbantartási költségeken kívül az építéssel kapcsolatos teljes beruházási költség 2 %-át is. A lakbér mértéke a rendelet (4) bekezdésben lett meghatározva.

Megvizsgáltuk a karbantartási és üzemeltetési költségek alakulását, változását a Budapest, XI. kerület Fehérvári út 182-190/B. és a Budapest, XI. kerület Albertfalva u. 4. szám alatti épületek tekintetében.

Mindkét épület esetében a lakbér alapú költségek a 2015. évi szinthez képest nem mutatnak eltérést, közel azonosan összegben mutathatók ki az üzemeltetési, illetve a 2016. év folyamán felmerült, elvégzett karbantartási munkák költségei.

Az Albertfalva u. 4. szám alatti épület esetében 2016. évben egyszer került sor pályázati kiírásra ahol 4 lakás esetében lett új bérlője az ingatlanoknak. Az épület 12 éves, ezen idő alatt a lakások berendezési tárgyai, a lakások burkolatai, nyílászárói több esetben javításra, pótlásra, cserére szorultak, s zuhanykabinok, illetve több esetben bojler cserére is sor került, azonban ezek a költségek lényegesen nem emelték meg a 2015. évhez képest a költségeket.

A Fehérvári út 182.-190/b szám alatti épület esetében a 2016. évben kétszer került sor pályázati kiírásra, 8 lakás esetében lett új bérlője a bérleménynek. Az üzemeltetési és karbantartási költségek a 2015. évben kimutatott szintet nem lépték túl.

Összegezve a lakbér mérték megállapításnál figyelembe lettek véve a felmerült üzemeltetési, illetve karbantartási költségek valamint az építéssel kapcsolatos teljes beruházási költség 2 %-a is.

A 2016. évi tényköltségek figyelembe vételével előterjesztésemben javaslom, hogy 2017. július 1-től a Budapest XI. Fehérvári út 182 - 190/B (Fecske-ház), valamint a Budapest, XI. Albertfalva út 4. szám alatti épületek esetében a helyi rendelet 9. §(4) bekezdésében meghatározott önkormányzati beruházásban megvalósult önkormányzati lakások lakbérének az alábbi lakbér mértéke ne változzon.

	Bekerülési költség 2 %-a + Működési költségek éves szinten	Lakbér mérték 2017.július 1-től	Változás mértéke
	E Ft/év	Ft/m ² /hó	%
Fehérvári út 182. (3829)	35 563	774.-	nem változik
Albertfalva út 4. (1984)	20 475	860.-	nem változik
2017. évi tervezett bevétel	56 038		

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és elfogadni szíveskedjék.

Budapest, 2017. március 21.

dr. Molnár László