

## Tisztelt Képviselő-testület!

A 2017. december 31.- i állapot szerinti az önkormányzat tulajdonában álló 1320 db-os bérlakás állományból, 358 db lakás költségelven van bérbe adva, a teljes lakás állomány 73 %- ában pedig, szociálisan rászoruló bérlők, lakáshasználók laknak. A tavalyi évhez képest a lakásállomány változást vizsgálva megállapítható, hogy öt 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 megkötésére került sor, egy esetben pedig – élve elővásárlási jogunkkal – lakást vásároltunk, így 2016. évhez képest négy lakással csökkent a lakásállományunk.

A lakás állomány összetételét vizsgálva megállapítható, hogy a lakáskorszerűsítések eredményeként, az alacsony komfort fokozatú lakásaink száma csökkenést mutat, ez azonban a karbantartási költségek emelkedését is eredményezte, melyet az 1. sz. melléklet részletes kimutatása is tartalmaz.

### Lakások komfortfokozat szerinti db száma és megoszlása 2017.

összkomfortos	687 db	52,0 %
komfortos	484 db	36,7 %
félkomfortos	84 db	6,4 %
komfort nélküli	64 db	4,8 %
szükséglakás	1 db	0,1 %
Összesen	1320 db	100 %

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, illetve azon jogviszony folytatására jogosult bérlők lakásai, akiknél a lakbér megállapítása a bérlő jövedelmi viszonyának megfelelően kerül meghatározásra.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017.(IX.26.) XI. ÖK. számú helyi rendeletünk (továbbiakban: helyi rendelet) 45. §-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 kötelezettség teljesítéséhez a lakbér biztos fedezetet nyújtson.

Továbbra is javaslom, hogy azon bérlő(k) kapjanak lakbértámogatást 2018. 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.”

2017. évben 79 család élt ezzel a lehetőséggel, mely az elmúlt évhez képes 12 %-os növekedést eredményezett. Az év folyamán lakbértámogatásként 4 815 227 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 42 fő kiemelt nyugdíjas szerepel, mely 9 %-os csökkenést mutat a 2016. évhez képest.

A tételes épületszintű könyvelés alapján, illetve az önköltségszámítási szabályzatról szóló 16/2017. (X. 30.) számú Jegyzői utasítás szerint elkészült az előkalkuláció a lakbér mértékének meghatározásához, az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos közvetett, közvetlen, illetve a központi irányítás költségeinek figyelembe vételével.

## **I. Lakbér - alapú költségek vizsgálata<sup>1</sup>**

### **a) 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbéralapú költségeinek vizsgálata**

A 2017. évben kifizetésre került lakbéralapú költségek alakulását vizsgálva megállapítható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakásaink esetében összességében 19 %-os csökkenés tapasztalható a 2016. évi lakbér alapú költségek tekintetében. Egyik oka ennek a csökkenésnek, hogy ezen épületekben nem történt üresedés, ha mégis, akkor a kieső időszak alacsony volta, valamint a gyors hasznosítás miatt az üzemeltetési költségek összege csökkent. Ebben az esetben önkormányzatunknak egyre rövidebb időszakokra kellett a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni, hiszen a bérbeadás után bérlőink kötelessége a közüzemekkel a szolgáltatási szerződés megkötése. A csökkenést befolyásoló további tényezőként említeném meg az épületekre vonatkozó

---

<sup>1</sup> [1] 1. sz.melléklet Tájékoztató részletes kimutatás 2017.évi lakbér bevétel és a hozzá kapcsolódó lakbér-alapú költségek alakulása

költségek tekintetében, a rezsicsökkentéssel és a fogyasztóvédelemmel kapcsolatos egyes törvények módosításáról szóló 2014. évi XI. törvényben megfogalmazásra kerülő rezsicsökkentés hatását is.

#### **b) Vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakások lakbéalapú költségeinek vizsgálata**

A társasházak részére elutalt közös költség előlegek, melyek az épületek üzemeltetési költségeit fedezik, 4 %-os csökkenés mutatkozik a 2016. évhez képest. Ennek magyarázata, hogy a társasházak nagy része nem emeli a közös költségeket és az elmúlt év folyamán kimagasló nagy karbantartási munkákra nem került sor, mely magas egyösszegű kifizetéseket eredményezett volna önkormányzati tulajdonban lévő lakásaink esetében.

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 komfort fokozat legyen a felújítás eredménye. Ezzel magyarázható, hogy a 2016. évihez képest 27 %-os emelkedés tapasztalható karbantartási, felújítási költségeknél, ennek eredményeként viszont csökkent az alacsony komfort fokozatú lakások száma. Összességében a felmerült költségek a 2016. évi költségekhez hasonlóan alakultak.

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

## **II.**

- a) Az alábbi kimutatás tájékoztatás nyújt a 2017. évi lakbér bevételek illetve a ténylegesen kifizetésre került költségek alakulásáról, mely alátámasztja azon javaslatomat, hogy **2018. július 1-től a szociális alapon bérbe adott bérlakások esetében nem szükséges lakbéremelés.**

#### *Tájékoztató adatok:*

*2017. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében 270 225 E Ft;*

*2017. évben kiszámlázott lakbér a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében 270 023 E Ft;*

*Különbözet: 202 E Ft*

Fentiek ismeretében javaslom, hogy a helyi rendelet 45. § (2) bekezdésben szabályozott szociális lakbér mértéke 2018. július 1-től ne változzon.

	2018. július 1-i utáni változatlan Ft/ m <sup>2</sup>
összkomfortos lakás	452.-
komfortos lakás	452.-
félkomfortos lakás	295.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükséglakás	151.-

- b) A helyi rendelet 49. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérebe adott lakás lakbérének meghatározásáról. Jelenleg 203 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 49. § (2) bekezdés meghatározott **költségelví lakbér mértéke változatlan maradjon 2018. július 1-től.**

	2018. július 1-i utáni változatlan Ft/ m <sup>2</sup>
összkomfortos lakás	630.-
komfortos lakás	630.-
félkomfortos lakás	315.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükséglakás	151.-

### III.

a) A helyi rendelet 49. § (3) és (4) 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 49. § (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 2016. évi szinthez képest emelkedést mutatnak úgy az üzemeltetési, mint a karbantartási költségek esetében.

Az Albertfalva u. 4. szám alatti épület esetében 2017. évben egyszer került sor pályázati kiírásra, ahol 2 lakás esetében lett új bérlője az ingatlanoknak. Az épület a használatba bevételi engedélyét 2002-ben kapta meg, az eltelt 15 év alatt a lakások berendezési tárgyai, burkolatai, nyílászárói több esetben javításra, pótlásra, cserére szorultak, a zuhanykabinok illetve több esetben bojler cserére is sor került, ezek a költségek megemelték a karbantartási költségeket, illetve az üzemeltetési költségek közül a szemétdíj emelkedés is befolyásolta az összköltség 2016. évi költséghez viszonyított 1,7 % - os növekedését.

A Fehérvári út 182. szám alatti épület esetében a 2017. évben egyszer került sor pályázati kiírásra, 6 lakás esetében lett új bérlője a bérleménynek. Ennél az épületnél is, - melynél az első bérbeadás időpontja 2003 volt,- növekedtek az üzemeltetési és karbantartási munkák költségei.

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

A 2017. évi tényköltségek figyelembe vételével előterjesztésemben javasolom, hogy **2018. 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 49. § (4) bekezdésében meghatározott önkormányzati beruházásban megvalósult önkormányzati lakások lakbér mértéke az alábbi lakbér mértékre változzon.**

	Bekerülési költség 2 %-a + működési költségek éves szinten	Lakbér mérték 2018. július 1-től
	E Ft/év	Ft/m2/hó
Fehérvári út 182-190/B (3839 m2)	38 090	<b>829.-</b>
Albertfalva út 4. (1984 m2)	20 760	<b>872.-</b>
<b>2018. évi tervezett bevétel</b>	<b>58 850 E Ft/év</b>	

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

Budapest, 2018. március 26.

**dr. Molnár László**