

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2019. december 31.- i állapot szerinti 1321 db, 2020. március 31.-re pedig az önkormányzat tulajdonában álló lakások száma 1323 db-ra változott. A bérlakás állományból, 496 db lakás költségelven, 3 db lakás piaci alapon van bérbe adva, a teljes lakás állomány 62 %- ában pedig szociálisan rászoruló bérlők, lakáshasználók laknak. A tavalyi évhez képest a lakásszám növekedés elsősorban az „Életjáradék lakásért „konceptió alapján kötött szerződéseknek köszönhető. A 64/2017.(IV. 27.) Képviselő-testületi határozat értelmében Újbuda Önkormányzata a magántulajdonban lévő ingatlan, társasházi, lakásszövetkezeti lakás tulajdonosaival a koncepció 1. számú mellékletében meghatározott feltételek fennállása esetén életjáradéki szerződést köt, a szerződéskötés aláírásakor a tulajdonjog bejegyzése a földhivatali eljárás alapján kerül átvezetésre. 2019. év folyamán két esetben döntött az illetékes bizottság az életjáradéki szerződés megkötése mellett, egy esetben pedig a már megkötött életjáradéki szerződés felbontására, a szerződési feltételek alapján kiszámolt életjáradéki díj visszafizetése mellett került sor. 2020. év első három hónapjában további két esetben került sor életjáradéki szerződés megkötésére, a már meghozott bizottsági döntés alapján.

A tavalyi évhez képest a lakásállomány változást vizsgálva megállapítható, hogy 11 bérlőnk élt az 1993. évi LXXVIII. számú a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló törvény, (továbbiakban: Ltv.) 49. § (1) bekezdésében meghatározott elővásárlási jogával, a beadott vételi kérelmeket az illetékes bizottság, a Lakásgazdálkodási Koncepcióban megfogalmazott irányelvek figyelembevételével, csak abban az esetben támogatta és jelölte ki az ingatlant értékesítésre, ha a társasházban csak egyetlen egy önkormányzati tulajdonban lévő lakással rendelkezünk, ezek alapján elutasító döntés 8 esetben történt. A három támogató döntés esetében az adásvételi szerződés megkötésére nem került sor, ugyanis a vételár megismerése után a kérelmező nem kívánt élni elővásárlási jogával. Összességében elmondható az Ltv.-ben előírt elővásárlási joggal élni kívánó bérlőkkel adásvételi szerződés megkötésére nem került sor.

Tavalyi év folyamán azonban elhunyt egy bérlőnk, aki még egy társbérleti lakrész bérlője volt, ebben az esetben a társbérleti tulajdonrész tulajdonosa vételi kérelmet nyújtott be önkormányzatunkhoz, az illetékes bizottság a forgalmi érték meghatározása után a vételi ajánlatát megtette, melyet a társtulajdonos elfogadott és a szerződés megkötésre került, így a társbérlet megszűnt, melynek ismételt bérbe adását a Ltv. nem engedi, ugyanis a társbérleteket meg kell szüntetni.

Fentiek figyelembevételével elmondható, hogy lakásállományunk a 2018. évhez képest növekedett.

A lakásállomány komfortfokozat szerinti összetételét vizsgálva látható, hogy a lakáskorszerűsítések eredményeként, az alacsony komfortfokozatú lakásaink száma csökkenést mutat, a komfortnövelő beruházások eredményeként a komfortos illetve az

összkomfortos lakások száma növekedett, természetesen ez a karbantartási költségek emelkedését is eredményezte. A 2019-es év folyamán a lakásokra fordított költségek jogcímenkénti bontását, az 1. sz. melléklet részletes kimutatása is tartalmazza.

Lakások komfortfokozat szerinti db száma és megoszlása 2020.

összkomfortos	695 db	52,6 %
komfortos	498 db	37,7 %
félkomfortos	72 db	5,4 %
komfort nélküli	55 db	4,1 %
szükséglakás	3 db	0,2 %
Összesen	1323 db	100 %

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 kötelezettségek teljesítéséhez a lakbér biztos fedezetet nyújtson.

A költségelven bérbe adott lakások közül 146 db bérlakás a XI. kerület Albertfalva út 4. és a XI. kerület Fehérvári út 182-190/B úgynevezett „Fecske ház” ingatlanban helyezkedik el. A költségelven bérbe adott bérlakásoknál, az üresen álló rossz műszaki állapotban lévő lakások költségelvény bérbeadására kiírt pályázat nyertes bérlőinél, a jogviszony folytatására jogosult bérlőnél, illetve a határozott időre kötött bérleti szerződéssel rendelkező ismételt bérbeadásra kerülő ingatlanok bérlőinél, jövedelmi viszonyainak figyelembevételével határozzuk meg a fizetendő lakbér összegét, mely esetekben a lakbér mértékét a helyi rendelet 49. § (2) bekezdésben meghatározott értékkel számítjuk ki. Fontos megjegyezni, hogy a határozott idejű bérbeadási időszak végén, az ismételt bérbeadás esetén, a családok jövedelmi viszonyai

úgy alakultak, hogy az egy főre eső jövedelmük költségelv alapján megállapított, költségelvű lakbér fizetését teszik szükségessé. Összességében az látható a bérlakás állomány lakbér fajták szerinti megoszlását vizsgálva, hogy a költségelven bérbbe adott lakások 6,6 %-os emelkedést mutatnak az előző évhez képest.

Továbbra is javaslom, hogy azon bérlő(k) kapjanak lakbértámogatást **2020. 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.”

2019. évben **50 család** élt ezzel a lehetőséggel, mely az elmúlt évhez képes 8 %-os csökkenést eredményezett. Az év folyamán **3 009 411.-Ft** került beszámításra a havonta kiküldésre kerülő számlákban.

Javasolom továbbá rendkívüli lakbértámogatás bevezetését, azon szociálisan rászoruló bérlők esetében, akik számára lakbér megfizetése problémát, nehézséget jelent, mert a tömeges megbetegedések elkerülése, megelőzése miatt az állampolgárok egészségének védelme érdekében kialakult veszélyhelyzet miatt anyagi helyzetük jelentősen megromlott.

Rendkívüli támogatás feltételét az alábbiakban határozzuk meg, ha a bérlő és vele életvitelszerűen együttlakó családtagok:

- a) egy főre eső havi nettó jövedelme nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíj összegének háromszorosát,
- b) tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik lakás és
- c) nettó összjövedelmük 20%-a kevesebb, mint a fizetendő lakbér összege.

Rendkívüli lakbértámogatás csak egy személynek adható az együttlakó családtagok közül, függetlenül a lakásban élő személyek, háztartások számától.

Nem kaphat rendkívüli támogatást az, aki a lakását részben vagy egészben nem lakás céljára használja.

Javasolom, hogy a rendkívüli lakbértámogatás mértéke a rendelet szerint fizetendő lakbérnek:

- a) 15 %-a, ha bérlőnek és vele életvitelszerűen együttlakó családtagoknak az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének háromszorosát,
- b) 30 %-a, ha bérlőnek és vele életvitelszerűen együttlakó családtagoknak az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszerezését,

- c) 60 %-a, ha bérlőnek és vele életvitelszerűen együttlakó családtagoknak az egy főre eső jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét.

A rendkívüli támogatást kérelem formájában kell benyújtani a Polgármesteri Hivatalhoz, az erre a célra rendszeresített nyomtatványon. A nyomtatvány mellé csatolni kell a kérelmező és vele együtt lakók jövedelemigazolását, valamint azt a nyilatkozatot illetve igazolást, mely a megváltozott anyagi helyzetére vonatkozik. A rendkívüli lakbértámogatásról a polgármester dönt, erről a bérlőt írásban kell értesíteni. A rendkívüli lakbértámogatást a veszélyhelyzet fennállásától a veszélyhelyzet megszűnését követő 3. hónap végéig lehet megállapítani. Az a bérlő, aki rendkívüli lakbér támogatásban részesül, a támogatás összegével csökkentett lakbért fizeti, erről értesítést kap. A rendkívüli lakbértámogatás mellett lakbértámogatás nem vehető igénybe, azonban lakásfenntartási támogatás nyújtható.

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 **32 fő kiemelt nyugdíjas** szerepel, mely 12,5 %-os csökkenést mutat a 2018. évhez képest.

Újbuda Önkormányzata a tételes, épületszintű könyvelése alapján, illetve a 16/2017. (X. 30.) számú Jegyzői intézkedésének önköltség-számítási szabályzata szerint elkészítette az előkalkulációt a lakbér mértékének meghatározásához, az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos közvetett, közvetlen illetve a központi irányítás költségeinek figyelembe vételével.

I. Lakbér - alapú költségek vizsgálata[1]

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

A 2019. évben kifizetésre került lakbér alapú költségek alakulását vizsgálva, megállapítható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakások esetében, az üzemeltetési költségek tekintetében 4 %-os csökkenés, a karbantartási költségek tekintetében nagy változások nem láthatók a 2018. évi költségekhez képest. Az üzemeltetési költségek csökkenésének egyik oka, hogy ezen épületekben kevés számú üresedés történt, ha mégis akkor a kieső időszak alacsony volta, azaz a gyors hasznosítás miatt az üzemeltetési költségek összege csökkent. Ezekben az esetben önkormányzatunknak egyre rövidebb időszakra kellett a közüzemi szolgáltatókkal szerződést kötni, hiszen a bérbeadás után bérlőink kötelessége a közüzemekkel a szolgáltatási szerződés megkötése. A központi

irányítás tekintetében 9 %-os növekedés azzal magyarázható, hogy a köztisztviselők illetményalapja megemelkedett, ez is növelte a költségeket.

b) Vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakások lakbéalapú költségeinek vizsgálata

A társasházak részére elutalt közös költség előlegek, melyek az épületek üzemeltetési költségeit fedezik, a 2018. évhez képest közel 5 %-os emelkedést mutat. Ennek magyarázata, a közüzemi szolgáltatók díjemelése, és az is, hogy a társasházak az állami támogatás nélkül is belekezdtek homlokzat felújításokba, valamint komolyabb karbantartási munkákba, például elektromos fővezeték cseréire, így a társasházakban lévő önkormányzati tulajdon tekintetében egyösszegű célbefizetésekről született határozat a társasházi közgyűléseken. Az idegen kezelésű - azaz társasházakban elhelyezkedő lakások – üzemeltetési költségei közel azonosak a 2018. évhez képest.

Elmondható, hogy a megüresedő lakások állapota elég 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 komfortfokozatú lakások esetében a komfortos vagy az összkomfortos komfortfokozat legyen a felújítás eredménye. Ezzel magyarázható, hogy a 2019. évhez képest a 6,5 %-os emelkedés tapasztalható karbantartási, felújítási költségeknél, ennek eredményeként viszont csökkent az alacsony komfortfokozatú lakások száma.

Összességében a felmerült költségek a 2018. évi költségekhez képest emelkedést mutatnak, így az esetleges lakbéremelés indokolható.

Vizsgálataink, kigyűjtésünk alapján megállapítható, hogy éves szinten bevételeink nem nyújtanak fedezetet költségeinek megtérítéséhez.

Annak ellenére, hogy megalapozottnak látszik a lakbéremelés szükségessége, azonban a jelenleg kialakult veszélyhelyzetre való tekintettel, mely az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömegjárvány megelőzése illetve a következményeinek elhárítása miatt lett elrendelve, nem javaslom 2020. július 1-től történő lakbéremelések bevezetését.

II.

- a) Az alábbi kimutatás tájékoztatást nyújt a 2019. évi lakbér bevételek illetve a ténylegesen kifizetésre került költségek alakulásáról, a kimutatás azt támasztja alá, hogy a szociális alapon bérbe adott bérlakások esetében 5 %-os lakbéremelésre lenne szükség.

Tájékoztató adatok:

2019. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérebe adott lakások esetében 292 507 E Ft

2018. évben kiszámlázott lakbér bevételi előirányzat a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérebe adott lakások esetében 307 321 E Ft

Különbözet: 14 014 E Ft

A jelenleg kialakult veszélyhelyzetre való tekintettel, mely az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömegjárvány megelőzése, illetve a következményeinek elhárítása miatt lett elrendelve, javaslom, hogy a helyi rendelet 45. § (2) bekezdésben szabályozott szociális alapú lakbér mértéke 2020. július 1-től ne változzon.

	Szociális alapú lakbér Ft/m ²
összkomfortos lakás	452.-
komfortos lakás	452.-
félkomfortos lakás	295.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükség lakás	151.-

- b) A helyi rendelet 49. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérebe adott lakás lakbérének meghatározásáról. Jelenleg már 496 bérlő esetében alkalmazzuk a költségelvű 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.

Annak érdekében, hogy a bevételek fedezetet biztosítsanak a költségek megtérülésére, itt is szükséges lenne a lakbér mértékének emelésére, azonban a jelenleg kialakult veszélyhelyzetre való tekintettel, mely az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető

tömegjárvány megelőzése, illetve a következményeinek elhárítása miatt lett elrendelve, javasolom, hogy a 49. § (2) bekezdésben meghatározott költségelvű lakbér mértéke 2020. július 1-től ne változzon.

	Költségelvű lakbér Ft/m ²
összkomfortos lakás	630.-
komfortos lakás	630.-
félkomfortos lakás	315.-
komfort nélküli lakás	227.-
szükség lakás	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) bekezdésében 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 2018. évi szinthez képest emelkedést mutatnak úgy az üzemeltetési, mint a karbantartási költségek esetében.

Az Albertfalva u. 4. szám alatti épület esetében 2019. évben egyszer került sor pályázati kiírásra, ahol 2 lakás esetében lett új bérlője az ingatlanoknak. Az épület a használatbavételi 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. Javítási, felújítási költségek megemelték a karbantartási költségeket, illetve az üzemeltetési költségekben,- mely a központi fűtés gáz költségét is tartalmazza - bekövetkezett változás is befolyásolta az összköltség 2018. évi költséghez viszonyított növekedését.

A Fehérvári út 182-190/ B szám alatti épület esetében a 2019. évben egyszer került sor pályázati kiírásra, 11 lakás esetében lett új bérlője a bérleménynek. Ennél az épületnél is,

- amelynél az első bérbeadás időpontja 2003 volt,- növekedtek az üzemeltetési és karbantartási munkák költségei.

Mindkét épületnél, a lakbér mérték megállapításnál figyelembe lett véve a felmerült üzemeltetési, illetve karbantartási költségeken kívül az építéssel kapcsolatos teljes beruházási költség 2 %-a is.

A 2019. évi tény költségek figyelembevételével ugyan a fenti épületek esetében is díjemelés válna szükségessé, azonban javaslom, hogy a jelenleg kialakult veszélyhelyzetre való tekintettel, mely az élet és vagyonbiztonságot veszélyeztető tömegjárvány megelőzése, illetve a következményeinek elhárítása miatt lett elrendelve, a helyi rendelet 49. § (4) bekezdésében meghatározott önkormányzati beruházásban megvalósult önkormányzati lakások lakbére ne változzon.

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

Budapest, 2020. április

dr. László Imre

[1] 1. számú melléklet Tájékoztató részletes kimutatás 2019.évi lakbér bevétel és a hozzá kapcsolódó lakbér-alapú költségek **alakulása**

