



Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
P O L G Á R M E S T E R E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díjának és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálatára

Előterjesztő:	Geiger Ferenc polgármester
Az előterjesztést készítette:	dr. Spiegler Tamás aljegyző dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó Jogi és Vagyonkezelési Osztály
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Pénzügyi Bizottság
Képviselő-testületi ülés időpontja:	2019. május 7.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 40.§ (1) bekezdése előírja, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a Képviselő-testületnek minden évben felül kell vizsgálnia.

A Lakásrendelet jelenleg hatályos 36-37.§, valamint 39.§-a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét az alábbi összegekben állapítják meg:

„36. § A 3. § (1) bekezdésében felsorolt, szociális helyzet alapján megállapított bérletidíj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértéke (alapterület és komfortfokozat alapján):

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<i>179,- Ft/m²/hó</i>
<i>b) komfortos lakás esetén</i>	<i>153,- Ft/m²/hó</i>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<i>74,- Ft/m²/hó</i>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<i>46,- Ft/m²/hó</i>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<i>28,- Ft/m²/hó</i>

37. § A mindenkori lakbér legkisebb összege:

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<i>3.926,- Ft/hó</i>
<i>b) komfortos lakás esetén</i>	<i>3.427,- Ft/hó</i>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<i>2.695,- Ft/hó</i>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<i>1.719,- Ft/hó</i>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<i>1.719,- Ft/hó</i>

39. § A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét a 36.-37. §-okban foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint kell megállapítani:

- a) az 1144 jelű Soroksár – Újtelepen lévő lakóépület lakása után bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó kell fizetni.*
- b) annak a lakásnak a bérleti díja, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó, továbbá a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”*

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata lakásállománya jelenleg 43 db lakásból áll. Fenti lakásállományból 12 db üres önkormányzati lakással rendelkezünk (ebből 6 lakás a Grassalkovich út 161-163. szám alatt található).

A bérbeadott lakások jogcímei az alábbiak szerint alakultak:

- szociális helyzet alapján bérbeadott lakás: 8 db
- piaci alapon bérbeadott lakás: 16 db
- rendkívüli élethelyzet alapján kiadott lakás: 1 db

- méltányosságból, pályázaton kívül kiadott lakás: 3 db
- költségelven kiadott lakás: -
- szolgálati lakás: 1 db
- helyi közérdekű, közszolgálati célú lakás: 2 db

2018. évben a lakások után a bérlők 4.423.145 Ft bérleti díjat fizettek. 2018. évben lakás értékesítésére nem került sor. Piaci alapú bérleti díj mellett, árverésen egyedül a Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás lett kiadva, ennek havi bérleti díja: 92.256,- Ft. 2018. évben a szociális bérleti díj mellett történő bérbeadás esetében az Önkormányzat a határozatlan idejű bérleti szerződések esetében is felülvizsgálta a bérlők szociális bérleti díjra való jogosultságát. Ennek eredményeképpen 15 bérlő veszítette el a szociális bérleti díjra való jogosultságát. Ezekben az esetekben - mivel bérlő által lakott lakásokról van szó - a piaci bérleti díj megállapítása a piaci kikiáltási bérleti díj figyelembevételével történt, ami a gyakorlatban a szociális bérleti díj ötszörösét jelentette. Ezekből a bérleti szerződésekből az Önkormányzatnak 1.566.390 Ft bérleti díj bevétele származott. Ezeknek a bérleti szerződéseknek az esetében a bérleti díj módosítása a 6.§ (7) bekezdés alapján kapcsolódik a szociális bérleti díj összegének változásához.

„6.§ (7) Abban az esetben, ha a bérlő elveszti a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát, akkor a bérbeadó a 38. §-ban meghatározott piaci alapú kikiáltási bérleti díjnak megfelelő bérleti díjat jogosult megállapítani a jogosultság megszűnésének bizonyított időpontjától, vagy intézkedhet a lakásbérleti szerződés felmondása iránt. Amennyiben a változás időpontja kétséges, a változás időpontjának a tudomásra jutás időpontját kell tekinteni. Amennyiben a bérlő a piaci alapú bérleti díj mellett a lakást nem kívánja a továbbiakban bérteni, akkor a lakást a jogosultság megszűnését követő 45 napon belül köteles kiürítve a bérbeadó részére visszaadni. Miután a bérlő elvesztette a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díjra való jogosultságát és ezt követően az életkörülményeiben bekövetkezett változás miatt ismételten jogosulttá válna a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett történő lakás bérletére, akkor e rendelet szerint az adott bérbeadási jogcímre vonatkozó szabályok alapján kell elbírálni a kérelmét.

38. § *A piaci alapon bérebe adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 36-37.§-okban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő bérleti díj ötszörös összegénél. Bérbeadó Képviselő-testülete döntése alapján a lakás birtokbaadását követő naptári évben jogosult első alkalommal az árverés során kialakult bérleti díj emelésére az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel.”*

A Képviselő-testület utoljára 2009. július 1-jétől emelte az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérleti díját – kivéve a helyi közérdekű, közszolgálati célú lakások lakbérét - (az akkori emelés a 2008. évi infláció mértékének megfelelő 6,1 %-os volt), azóta nem változtatott a bérleti díjon és hatályban tartotta a 2009. évben megállapított összeget. A KSH tájékoztatása alapján a fogyasztóiár-indexek a termékek és szolgáltatások főbb csoportjai szerint 2019. januárjában a fogyasztói árak átlagosan 2,8 %-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. Az MNB 2019. márciusában publikált Inflációs Jelentésben a 2018. év vonatkozásában az inflációt 2,8%-ban állapította meg.

Kerületünkben a „szociális” bérleti díjak összege teljesen elszakadt a piaci alapú bérleti díjaktól, az utóbbi időszakra jellemző folyamatos bérleti díj emelkedés következtében ez különösen szembetűnő, a bérlők többségének jövedelmi viszonyai azonban nem emelkedtek ennek megfelelő mértékben. A határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkező bérlők számottevő része vesztette el a szociális bérleti díjra való jogosultságát a jövedelemük, illetve a nyugdíjak emelkedése következtében. Az Önkormányzat szociális elkötelezettségével ellentétes lenne a szociális bérleti díj mellett bérebeadott lakások bérlőinek az ellehetetlenítése a szociális alapon bérebeadott lakások bérleti díjának emelésével. A piaci alapú bérleti díjakhoz történő közelítés a jelenleg hatályos bérleti díjak sokszorosára való emelést feltételezne. Tekintettel az önkormányzati lakásállomány – más kerületi Önkormányzatokkal összehasonlítva - csekély számára és még a javuló műszaki állapotuk ellenére is alapvetően kedvezőtlen adottságaira (alacsony alapterületű és kevés szobaszámú lakások) a bérleti díjak jelentős mértékű emelése sem jelentene az Önkormányzat költségvetése szempontjából komoly bevétel növekedést. Ennek eredményeként vélhetően megemelkedne a bérleti díjat fizetni nem tudó bérlők száma, illetve ennek következményeként a bérleti szerződések megszűnése és a kilakoltatások száma is növekedésnek indulna.

A Lakásrendelet 38. §-a alapján a tisztelt Képviselő- testület jogosult annak eldöntésére, hogy a piaci alapon bérebeadott lakásnak az árverés során kialakított bérleti díja növekedjen-e a 2019. évben.

„38. § A piaci alapon bérebe adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 36-37.§-okban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő bérleti díj ötszörös összegénél. Bérebeadó Képviselő-testülete döntése alapján a lakás birtokbaadását követő naptári évben jogosult első alkalommal az árverés során kialakult bérleti díj emelésére az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel.”

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások lakbérének és a mindenkori lakbér legkisebb összege felülvizsgálatáról hozza meg döntését.

Határozati javaslat:

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének/2019. (V.07.) határozata az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díjának és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálatáról

„A” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a 2019. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét nem módosítja.

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlők tájékoztatására.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2019. június 07.

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a 2019. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét módosítani kívánja 2019. július 01. napjától az alábbiak szerint¹:

1) A Lakásrendelet 36.§-ában meghatározott szociális alapú bérleti díj mellett bérbeadott lakások bérleti díja egységesen ... %-kal növekedik, a 37.§-ban meghatározott mindenkori lakbér legkisebb összege pedig ...%-kal emelkedik.

2) A Lakásrendelet 39.§-ában meghatározott esetben az érintett ingatlanok után bérleti díj címén bérlőnként ..., - Ft-ot kell fizetni.

3) A piaci alapon bérbe adott Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás havi bérleti díja az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel emelkedik.

II. felkéri a Polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díja és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének I. 1)-2) pontok szerinti módosítására vonatkozóan terjessze a Képviselő-testület elé *az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 8/2019.(III.22.) számú önkormányzati rendelet módosítását.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2019. június 04.

Az előterjesztést a Képviselő-testület döntési joggal tárgyalja, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Budapest, 2019. április 23.

dr. Spiegler Tamás **dr. Gesztei László**
aljegyző **jogász, lakásgazdálkodó**
az előterjesztés készítői

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő

¹ A bérleti díjak módosítása legkorábban a I. 3) pont kivételével a Lakásrendelet módosításának elfogadását követően lép hatályba, összhangban a rendelet módosítás hatályba léptető rendelkezésével.