



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 osztályvezető Vagyonkezelési Osztály dr. Gesztei László jogász, lakásgazdálkodó
Az előterjesztés előzetesen egyeztetve:	-
Az előterjesztést megtárgyalja:	Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság Pénzügyi Bizottság
Képviselő-testületiülés időpontja:	2018. május 15.
Ellenjegyzők:	Vittmanné Gerencsér Judit osztályvezető Szervezési és Ügyviteli Osztály
Jogi szempontból ellenőrizte:	dr. Laza Margit jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 22/2012.(IV.20.) rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 30.§-a 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 24-25.§, valamint 28.§-a az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét az alábbiak szerint állapítják meg:

„24.§ *A szociális, szolgálati, helyi közérdekű, közszolgálati célú felhasználásra kijelölt, továbbá a rendkívüli élethelyzet biztosítására és méltányosságból pályázaton kívül történő bérbeadásra kijelölt önkormányzati bérlakások 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>

25.§ *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>

28.§ *A rendelet 11. §-ában meghatározott közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét – a 24.-25. §-ban foglaltaktól eltérően – az alábbiak szerint kell megállapítani:*

- Az 1144 jelű Soroksár – Újtelepen lévő lakóépület lakása után lakbér címén bérlőnként 2000,- Ft/hó kell fizetni.

- Annak a lakásnak a lakbére, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, lakbér címén bérlőnként 2000,- Ft/hó + a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata lakásállománya jelenleg 40 db lakásból áll. Fenti lakásállományból 7 üres önkormányzati lakással rendelkezünk (ebből 6 lakás értékesítéséről már döntött a tisztelt Képviselő-testület, ezek a Grassalkovich út 161-163. szám alatt találhatóak). A 2017. évben a lakások után a bérlők 3.643.000,- Ft bérleti díjat fizettek, emellett a lakások után 55.000,- Ft használati díj megfizetésére került sor. A 2017. évben 4 lakás értékesítése történt meg a Képviselő- testület döntésének megfelelően, az eladásból 16.210.000,- Ft bevétele származott az Önkormányzatnak. A lakások mérete, komfortfokozata, és műszaki

állapota, valamint a bérlők anyagi helyzete miatt kerületünkben változatlanul alacsony a Lakásrendelet fent hivatkozott rendelkezései alapján megállapított, a lakások után beszedett lakásbérleti díj. Piaci alapon egyedül a Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás van kiadva, ennek havi bérleti díja: 92.256,- Ft, a többi lakás szociális alapú bérleti díj mellett került bérbeadásra a 2017. évben. Az Önkormányzat a 2017. évben 12 lakást érintően 7.700.000,- Ft értékben végzett karbantartási és felújítási munkákat.

A Képviselő-testület utoljára 2009. július 1-jétől emelte az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérét – 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 lakbér mértékén és hatályban tartotta a 2009. évben megállapított összeget. A KSH tájékoztatása alapján a fogyasztóiár-indexek a termékek és szolgáltatások főbb csoportjai szerint 2018. januárjában a fogyasztói árak átlagosan 2,1 %-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. Az MNB 2018. márciusában publikált Inflációs Jelentésben a 2017. év vonatkozásában az inflációt 2,4%-ban állapította meg.

Kerületünkben a „szociális” bérleti díjak összege teljesen elszakadt a piaci alapú bérleti díjaktól, az utóbbi 2-3 évre jellemző folyamatos bérleti díj emelkedés következtében ez különösen szembetűnő, a bérlők többségének jövedelmi viszonyai azonban nem emelkedtek ennek megfelelő mértékben. Az Önkormányzat szociális elkötelezettségével ellentétes lenne az általában amúgy is mindennapi megélhetési problémákkal küszködő bérlők ellehetetlenítése a szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díjának emelésével. A piaci alapú bérleti díjakhoz történő közelítés a jelenleg hatályos bérleti díjak sokszorosára való emelést feltételezne. Tekintettel a önkormányzati lakásállomány „relatív” csekély számára és alapvetően kedvezőtlen adottságaira (alacsony alapterületű és leromlott műszaki állapotú 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 lakásgazdálkodásból elérhető bérleti díj bevételek növelése érdekében - összhangban az Önkormányzat véglegesítésre kerülő Vagyongazdálkodási Koncepcióban foglaltakkal – a piaci alapon kiadásra kerülő lakások számának fokozatos emelését javasoljuk úgy, hogy a megüresedő lakások esetében a szociális alapú bérleti díj melletti jogcímek alkalmazása helyett a piaci alapon történő bérbeadást preferálja a Tisztelt- képviselő testület.

A Lakásrendelet 27. §-a alapján a tisztelt Képviselő- testület jogosult annak eldöntésére, hogy a piaci alapon bérbeadott lakás bérleti díja növekedjen-e a 2018. évben, piaci alapon a Szt. László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás van kiadva, ennek havi bérleti díja jelenleg: 92.256,- Ft/hó.

„27. § A piaci alapon bére adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 24-25.§-ban fogalt, 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.”

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/2018. (V.15.) 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 2018. 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: 2018. június 15.

„B” változat

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. a 2018. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét módosítani kívánja 2018. szeptember 01. napjától az alábbiak szerint¹:

- 1) A Lakásrendelet 24.§-ában meghatározott szociális alapú bérleti díj mellett bérbeadott lakások bérleti díja egységesen ... %-kal növekedik, a 25.§-ban meghatározott mindenkori lakbér legkisebb összege pedig ...%-kal emelkedik.
- 2) A Lakásrendelet 28.§-ában meghatározott, az 1144 jelű Soroksár Újtelepen lévő lakóépület lakása (rendőrlakás) után lakbér címén bérlőnként ..., - Ft-ot kell fizetni.
- 3) A piaci alapon bérbé 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

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.

terjessze a Képviselő-testület elé *az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről* szóló 22/2012.(IV.20.) számú önkormányzati rendelet módosítását.

Felelős: Geiger Ferenc polgármester

Határidő: 2018. június 30.

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

Budapest, 2018. április 17.

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

Geiger Ferenc
polgármester
előterjesztő