

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

1. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítása válik szükségessé, az önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok bérbeadásával összefüggésben kezelt adatok védelme, az önkormányzati tulajdonú ingatlanok vonatkozásában a szerződések megkötése, a szerződésből fakadó jogok és kötelezettségek teljesítése érdekében.

Előkészítésre került a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadása során kezelt adatokról szóló adatvédelmi tájékoztató, mely részletesen tartalmazza az adatkezelésre vonatkozó szabályokat.

2. A Rendelet 44. § (2) bekezdése előírja, hogy évente egy alkalommal, július 1-jei hatállyal kerülhet sor a Képviselő-testület döntése alapján a lakbér megállapítására.

A Rendelet 45. §-a határozza meg az önkormányzati tulajdonú lakások szociális lakbérének mértékét. A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének meghatározásánál a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról alkotott 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 34. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a 42/2016 (XII. 29.) és 41/2016 (XII. 29.) Fővárosi Közgyűlési 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.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás fontos feltétele, hogy a lakásigénylő és házastársa, élettársa, a vele együtt költöző közeli hozzátartozói egy főre jutó havi nettó jövedelme ne haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70 %-át.

A Rendelet értelmében 2022. január 1-től alkalmazzuk a szociális alapú lakbér felülvizsgálatát. A szociális alapú lakbér alkalmazására való jogosultságot minden év április 30-ig felül kell vizsgálni. A jogosultság megállapításához a bérlőnek kötelezettsége a saját, illetve a vele együtt lakó közeli hozzátartozói jövedelmi és vagyoni körülményeinek igazolása. Amennyiben bérlő az adatszolgáltatási kötelezettségét elmulasztja, vagy az együtt lakók egy főre eső jövedelme meghaladja a Korm. rendeletben meghatározott mindenkori minimálbér 70 %-át, úgy magasabb kategóriájú – *költségelven számított* – lakbér fizetésére lesz kötelezett.

A felülvizsgálat alapján az elmúlt év áprilisában 279 db levél került kiküldésre, mely eredményeként a szociális alapú lakbért fizetők közül 55 esetben költségelvű lakbér került megállapításra. A felülvizsgálatot követően a költségelvű lakbér fizetők száma folyamatos növekedést mutat.

### **I. Lakbéralapú költségek vizsgálata**

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 figyelembevételével.

100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbéralapú költségeinek vizsgálata:

A 2024. évben kifizetésre került lakbéalapú költségek alakulását vizsgálva megállapítható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakásaink esetében, az üzemeltetési és karbantartási költségek tekintetében emelkedés mutatkozik.

Vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakások lakbéalapú költségeinek vizsgálata:

A társasházak részére átutalt közös költség előlegek, melyek az épületek üzemeltetési és felújítási költségeit fedezik, a 2023. évhez képest növekedést mutattak. A rendelkezésre álló közgyűlési határozatokban előírt kötelezettségek figyelembevételével közös költség emelést vont maga után.

Megüresedő lakásaink meglehetősen rossz műszaki állapotban vannak. Az ismételt bérbeadás esetén a Ltv. értelmében a bérbeadónak lakhatásra alkalmas állapotban kell a lakásokat birtokba adni, illetve az ismételt bérbeadásnál fő cél, hogy az alacsony komfortfokozatú lakások esetében komfortos vagy összkomfortos komfortfokozat legyen a felújítás eredménye.

## **II. Lakbérek vizsgálatának eredményei**

Az alábbi kimutatás tájékoztatást nyújt a 2024. évi lakbér bevétel előirányzatról, illetve a tényleges kifizetésre került költségek alakulásáról, a kimutatás azt támasztja alá, hogy a **szociális alapon bérbe adott** bérlakások esetében lakbéremelésre nincs szükség.

### **1. Bevételi előirányzat összesen:**

**E Ft**

- |                                                                           |                |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------|
| • 100 % - ban önk. épületekben lévő lakások lakbér bevételi előirányzata: | 53 842         |
| • Vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások lakbér bevételi előirányzata: | 344 915        |
| • <b>Összes lakbér bevételi előirányzata:</b>                             | <b>398 757</b> |

### **2. Költségek**

**E Ft**

|                                                                                  |               |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|
| 2.1.                                                                             |               |
| Központi irányítás <sup>1</sup> :                                                | 11 235        |
| 100 %-ban önkorm. tulajdonban lévő lakások lakbér alapú költségei <sup>2</sup> : | 13 704        |
| Karbantartási költségek <sup>3</sup> :                                           | 15 555        |
| <b>Összesen:</b>                                                                 | <b>40 494</b> |

#### 2.2.

Vegyes tulajdonú társasházban lévő önkormányzati lakások

|                                                                |        |
|----------------------------------------------------------------|--------|
| Központi irányítás önkormányzati lakások esetén <sup>1</sup> : | 72 393 |
| Lakbér alapú költségek <sup>2</sup> :                          | 22 995 |
| Karbantartási költségek <sup>3</sup> :                         | 65 551 |

<sup>1</sup>Központi irányítás költségek: a lakásgazdálkodással foglalkozó dolgozók munkabére, annak járulékai, az adatfeldolgozás költségei: számla nyomtatás, csekk nyomtatás és feldolgozás költségei, egyéb költség.

<sup>2</sup> A lakbér alapú költségek: villamos energia, rovarirtás, lomtalanítás, szállítás, takarítás, szemétszállítás, szakvélemény, végrehajtási díj.

<sup>3</sup> Karbantartás: készenléti díj, karbantartási költségek: dugulás elhárítás, zár csere, csőtörés, elektromos mérőhely kialakítás, tetőjavítás, kéményjavítás, lépcsőjavítás, cserépkályha bontás, gépészeti javítások.

|                                                                         |                |
|-------------------------------------------------------------------------|----------------|
| Közös költség részeként felmerülő üzemeltetési költségek <sup>4</sup> : | 196 905        |
| <b>Összesen:</b>                                                        | <b>357 844</b> |
| <b>Összes költség:</b>                                                  | <b>398 338</b> |

2024. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő bérbe adott lakások esetében:

**398 338 E Ft**

2024. évben kiszámlázott lakbér bevételi előirányzat a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő bérbe adott lakások esetében:

**398 757 E Ft**

**Különbözet: 419 E Ft**

Javaslom, hogy a rendelet 45. § (2) bekezdésben szabályozott **szociális alapú lakbér mértéke 2025. július 1-től ne változzon.**

| Komfortfokozat        | Szociális alapú lakbér<br>2025. július 1-től Ft/m <sup>2</sup> |
|-----------------------|----------------------------------------------------------------|
| összkomfortos lakás   | 537                                                            |
| komfortos lakás       | 537                                                            |
| félkomfortos lakás    | 351                                                            |
| komfort nélküli lakás | 269                                                            |
| szükség lakás         | 180                                                            |

A rendelet 49. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérbe adott lakás lakbérének meghatározásáról. A vegyes tulajdonú és a 100 %-ban önkormányzati épületekben lévő – kivétel *Albertfalva utca 4. és a Fehérvári út 182-190/B.* - lakások esetében jelenleg már 729 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.

A bevételek fedezetet biztosítanak a költségek megtérülésére, **ezért javaslom, hogy a költségelvű lakbér mértéke 2025. július 1-től ne változzon.**

| komfortfokozat      | Költségelvű lakbér<br>2025. július 1-től Ft/m <sup>2</sup> |
|---------------------|------------------------------------------------------------|
| összkomfortos lakás | 749                                                        |
| komfortos lakás     | 749                                                        |

<sup>4</sup> Vegyes tulajdonú társasházak esetében a közös költség részeként a lakások esetében felmerülő üzemeltetési költségek vannak meghatározva a lakások négyzetméterének arányában.

|                       |     |
|-----------------------|-----|
| félkomfortos lakás    | 374 |
| komfort nélküli lakás | 269 |
| szükség lakás         | 180 |

### III. Állami támogatással megvalósult ingatlanok lakbér vizsgálata

A 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 vettük 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 utca 4. szám alatti épületek tekintetében.:

- A Fehérvári út 182-190/B.** szám alatti 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben 90 db lakás található. A változások összköltségei jelentős növekedést nem mutatnak a 2023. évi költségekhez viszonyítva. A Fehérvári út 182-190/B. szám alatti épület esetében a 2024. évben egyszer került sor pályázat kiírására, 9 lakás esetében lett új bérlője a bérleménynek, a benyújtott pályázatok száma 40 db volt.
- Az **Albertfalva utca 4.** szám alatti 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben 56 db lakás található. A költségek tartalmazzák a központi gázfűtés költségeit is. Az Albertfalva utca 4. szám alatti épület esetén 2024. évben nem került sor pályázat kiírására, mert nem üresedett meg bérlemény.

#### Fehérvári út 182-190/B.

**Bevételi előirányzat összesen: 67 519 E Ft**

#### K ö l t s é g e k

|                                               |                    |
|-----------------------------------------------|--------------------|
| Központi irányítás és lakbér alapú költségek: | 40 472 E Ft        |
| Bekerülési érték hányad:                      | 19 672 E Ft        |
| <b>Összesen:</b>                              | <b>60 144 E Ft</b> |

#### Számítások a bekerülési érték és a tényleges lakbéralapú költségek figyelembevételével

**Bekerülési érték: 983 604 E Ft**

983 604 E Ft a helyi rendelet 49. § (3) bekezdésében megfogalmazott, az építéssel kapcsolatos költség 2 %-a = 19 672 E Ft

1 óra vetítve: 1 639 E Ft bekerülési érték

40 472 E Ft: 12 hó = 3 373 E Ft lakbéralapú költség

**Összesen: 5 011 E Ft/hó: 3428 m<sup>2</sup>=1 462 Ft/m<sup>2</sup>/hó**

**Albertfalva utca 4.****Bevételi előirányzat összesen: 32 107 E Ft****K ö l t s é g e k**

Központi irányítás és lakbér alapú költségek: 25 264 E Ft

Bekerülési érték hányad: 6 592 E Ft**Összesen: 31 856 E Ft**Számítások a bekerülési érték és a tényleges lakbér alapú költségek figyelembevételével.**Bekerülési érték: 329 595 E Ft**

329 595 E Ft a Bérbeadási rendelet 49. § (3) bekezdésében megfogalmazott, az építéssel kapcsolatos költség 2 %-a = 6 592 E Ft/év

1 óra vetítve: 549 E Ft/hó bekerülési érték

25 264 E Ft: 12 hó = 2 105 E Ft/hó lakbér alapú költség**Összesen: 2 654 E Ft/hó:1984 m<sup>2</sup> =1 338 Ft/m<sup>2</sup>/hó**

A 2024. évi tényköltségek figyelembevételével a két állami támogatással megvalósult ingatlan esetében javaslom a 49. § (4) bekezdésben meghatározott **költségelvű lakbér mértéke változatlan maradjon 2025. július 1-től.**

| Ingatlan cím                                      | Lakbér mérték<br>2025. július 1-től Ft/m <sup>2</sup> |
|---------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|
| Fehérvári út 182-190./B<br>(3428 m <sup>2</sup> ) | 1 470                                                 |
| Albertfalva utca 4.<br>(1984 m <sup>2</sup> )     | 1 346                                                 |

Budapest, 2025. április 24.

**dr. Bács Márton**