



DR. MOLNÁR LÁSZLÓ ALPOLGÁRMESTER

Iktatószám: I-181-98/2012.

nyilvános ülés

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2012. április 19-én tartandó rendes ülésére

Tárgy:

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások lakbéréről, a külön szolgáltatások díjáról és a lakbértámogatásról szóló rendelet módosítása

5./ sz. napirendi pont

Készítette:

Lakásgazdálkodási Osztály
Mozsár Beatrix

Egyeztetve:

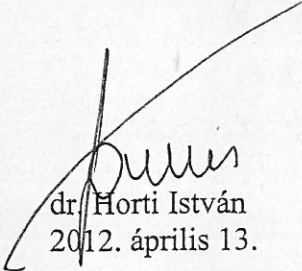
**Tanácskozási joggal
meghívott:**

Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság
Soltész Erika
Mozsár Beatrix

Bizottsági tárgyalás:

Szociális és Egészségügyi Bizottság
Jogi Bizottság

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Horti István
2012. április 13.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló 1410 db-os bérlakás állomány közel 90 %-ában (1264 db) szociálisan rászorult bérlők, lakáshasználók laknak.

A 42/2001.(XII.29.) XI.ÖK számú helyi rendeletünk 5. §-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 17/2006.(IV.14.) és a 29/2006.(VI.12) Főv. Közgyűlés rendeletben megfogalmazott lakbér-megállapítás alapelveit vesszük figyelembe. Fontos szempont, hogy a lakbér fedezetet nyújtson a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésére. Ez alatt azt értem, hogy az épület, a központi berendezések üzemeltetésével, felújításával, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, a szemét elszállításának biztosításával, a közös használatú területek megvilágításával, tisztántartásával kapcsolatos feladatok elvégzésének költségeire, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokkal kapcsolatos költségekre a lakbér-bevételnek elegendőnek kell lennie.

A szociális rászorultság, valamint ez alapján megítélt lakbértámogatás 2012. július 1-től továbbra is megmarad, azonban a Képviselő-testület döntése értelmében már csak azon bérlő jogosult aki „**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.**” Számításaink szerint közel 160 család élhet ezzel a lehetőséggel.

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. (Jelenleg ez a szám: 80 fő) Ezekben az esetekben, a rendelet szerint az elkövetkező időszakban is a 2007. június 30. napján érvényes lakbér összegét fizetik a bérlők.

Újbuda Önkormányzata a tételes, épületszintű könyvelése alapján, illetve a 6/2010. évi Jegyzői intézkedésének önköltség-számítási szabályzata szerint elkészítette az utókalkulációt az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos közvetett, közvetlen illetve a központi irányítás költségeinek figyelembevételével. Szembeállítottuk a 2011. évben ténylegesen kifizetésre került lakbér alapú költségek és a lakbér bevételeket.

Ez alapján megállapítást nyert, hogy éves szinten 2,6 %-os lakbéremelés szükséges ahhoz, hogy költségeink megtérüljenek.

Tájékoztató adatok:

2011. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében

225 237 E Ft

2011. ében kiszámlázott lakbér előirányzat a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő szociális alapon bérbe adott lakások esetében

219 348 E Ft

Különbözet:

4 447 E Ft

Fentiek ismeretében a rendelet tervezetben a helyi rendelet 5. § (2) bekezdésben szabályozott szociális lakbér mértékének 5 %-os emelését javaslom, 2012. július 1.-től.

	2011. július 1-i emelés után Ft/m ²	5 %-os emelés után Ft/m ²
összkomfortos lakás	431.-	452.-
komfortos lakás	431.-	452.-
félkomfortos lakás	281.-	295.-
komfort nélküli lakás	216.-	227.-
szükséglakás	144.-	151.-

1. A helyi rendelet 9. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérbe adott lakás lakbérének meghatározásáról. Jelenleg 47 bérlő esetében alkalmazzuk a költségelvű lakbért, melynek fedeznie kell, a szociális lakbérnél meghatározott költségeken kívül a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartási, felújítási, azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségeket is.

A költségek növekedése miatt, a rendelet tervezetben javaslom a 9. § (2) bekezdés meghatározott költségelvű lakbér mértékének 5 %-os emelését valamennyi komfort fokozat tekintetében.

	2011. július 1-i Ft/m ²	5 %-os emelés után 2012.július 1.-től Ft/m ²
összkomfortos lakás	600.-	630.-
komfortos lakás	600.-	630.-
félkomfortos lakás	300.-	315.-
komfort nélküli lakás	216.-	227.-
szükséglakás	144.-	151.-

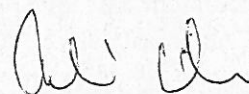
2. A helyi rendelet 9. § (3) bekezdése az önkormányzati beruházásban állami támogatással megvalósult lakások lakbérének meghatározását fogalmazza meg. A lakbér mértéket a rendelet 2. számú melléklete határozta meg.

A 2011. évi tényköltések alapján a rendelet tervezetben a 2012. július 1-től az alábbi lakbér mértékek elfogadását javaslom.

	Bekerülési költség 2 %-a + Működési költségek éves szinten	Javasolt lakbér mérték
	E Ft/év	Ft/m ² /hó
Fehérvári út 182. (3829 m ²)	33 555	730.-
Albertfalva út 4. (1984 m ²)	17 394	731.-

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

Budapest, 2012. április 3.



dr. Molnár László