



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-205/2018.

ELŐTERJESZTÉS
A Gazdasági Bizottság
2018. május 23. napi ülésére

Tárgy: a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének módosítása

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

A döntéshez egyszerű **többség szükséges.**
minősített

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen
nem

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Gazdasági Bizottság!

A Ferencvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) számú rendelet (továbbiakban: rendelet) 19/A. § (2) bekezdésének 2015. december 31. napjáig hatályos változata szerint a piaci alapon bérbeadott lakások esetében „(...) A lakbér minden év július 1-én a jegybanki alapkamat mértékének felével emelkedik.”

A rendelet 2016. január 1. napjától hatályos változata szerint „(...) A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről”.

Az Önkormányzat tulajdonában álló 67 db piaci alapon bérbeadott lakás közül összesen 47 db olyan lakás van, amelyek bérleti díjának emeléséről és annak mértékéről a Gazdasági Bizottság, dönt.

bérlők				
ssz.	cím	komfortfok	alapterület (m ²)	bérleti díj (Ft)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 15.	ÖK	66,62	86 371
2.	Balázs Béla utca 5. IV. 19.	ÖK	66,61	97 830
3.	Balázs Béla utca 5. tt. 26.	ÖK	61,58	90 443
4.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.	ÖK	61,35	90 082
5.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.	ÖK	80,81	118 654
6.	Balázs Béla utca 14. I. 16.	ÖK	50,36	73 945
7.	Balázs Béla utca 14. I. 18.	ÖK	82,56	121 224
8.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.	ÖK	53,75	78 922
9.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.	ÖK	52,57	77 189
10.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 1.	ÖK	58,6	76 824
11.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 7.	ÖK	53,24	73 844
12.	Berzenczey utca 30. I. 3.	ÖK	47,46	69 705
13.	Hőgyes Endre utca 8. fszt. 4.	ÖK	48,52	71 261
14.	Lenhossék utca 21. I. 8.	ÖK	42,63	62 611
15.	Ráday utca 39. fszt. 16.	ÖK	61,7	90 596
16.	Ráday utca 39. fszt. 9.	ÖK	54,74	76 356
17.	Ráday utca 39. I. 21.	ÖK	58,16	85 398
18.	Ráday utca 39. I. 24.	ÖK	62,4	91 623
19.	Ráday utca 39. I. 28.	ÖK	50,98	74 874
20.	Ráday utca 39. I. 29.	ÖK	63,43	93 136

bérlők				
ssz.	cím	komfortfok	alapterület (m²)	bérelti díj (Ft)
21.	Thaly Kálmán utca 50. fszt. 1.	ÖK	52,32	69 158
22.	Thaly Kálmán utca 52. fszt. 1.	ÖK	35,62	52 315
23.	Tűzoltó utca 66. I. 1.	ÖK	60,9	89 444
24.	Tűzoltó utca 66. I. 2.	ÖK	70,71	103 852
25.	Tűzoltó utca 66. I. 4.	ÖK	64,72	83 908
26.	Tűzoltó utca 66. I. 5.	ÖK	69,07	101 443
27.	Tűzoltó utca 66. II. 10.	ÖK	67,81	99 593
28.	Tűzoltó utca 66. II. 11.	ÖK	65,92	91 976
29.	Tűzoltó utca 66. II. 13.	ÖK	104,33	160 891
30.	Tűzoltó utca 66. II. 14.	ÖK	77,53	115 076
31.	Tűzoltó utca 66. II. 8.	ÖK	62,25	91 427
32.	Tűzoltó utca 66. III. 15.	ÖK	62,21	86 799
33.	Tűzoltó utca 66. III. 17.	ÖK	67,61	99 299
34.	Tűzoltó utca 66. III. 18.	ÖK	66,5	92 785
35.	Tűzoltó utca 66. tt. 21.	ÖK	66,14	97 140
36.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.	ÖK	97,97	143 889
37.	Tűzoltó utca 66. tt. 23.	ÖK	67,94	94 794
38.	Tűzoltó utca 66. tt. 24.	ÖK	98,59	120 370
39.	Tűzoltó utca 66. tt. 25.	ÖK	72,99	112 560
40.	Viola utca 17. fszt. 1.	ÖK	34,59	50 802
41.	Viola utca 21. fszt. 1.	ÖK	48,6	71 379
42.	Viola utca 37/C. tt. 18.	ÖK	55,83	81 998
43.	Viola utca 52. fszt. 7.	ÖK	51,08	75 021

lakáshasználók				
ssz.	cím	komfortfok	alapterület (m²)	bérelti díj (Ft)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 14.	ÖK	65,76	84 875
2.	Berzenczey utca 11. II. 6.	K	85,71	133 374
3.	Bokréta utca 33. II. 5.	ÖK	68,95	102 339
4.	Tűzoltó utca 66. I. 3.	ÖK	66,07	76 825

A lakások fajlagos lakbére 1.435 Ft/m² (az összes piaci alapon bérbeadott lakásra számítva 1.336 Ft/m²).

típus	db	alapterület (m ²)	havidíj (Ft)
bérleti díj	43	2 699,3	3 886 807
használati díj	4	2 86,49	397 413
összesen	47	2 985,79	4 284 220
		átlag:	1 435 Ft/m²

Az önkormányzati lakás lakbérének mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Ltv.) VI. Fejezete szabályozza.

Az Ltv. 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A részletszabályokat az Ltv. 34. § (2), valamint (4)-(5) bekezdései határozzák meg a következők szerint:

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A jogszabályi háttér alapján a következő táblázatban foglaltuk össze a FEV IX. Zrt. 2017. január 1. és 2017. december 31. napja közötti időszakra vonatkozó adatai alapján a 100%-os önkormányzati tulajdonú lakóépületekben (Ö) és a társasházakban (T) lévő lakóépületek üzemeltetési költségének nettó fajlagos értékét:

ssz.	Ö/T	alapterület (m ²)	cím	nettó költség (Ft)	nettó Ft/m ² /év
1.	Ö	1 946,61	Balázs Béla utca 5.	5 244 070	2 694
2.	Ö	2 785,94	Balázs Béla utca 14.	6 036 059	2 167
3.	Ö	1 730,05	Balázs Béla utca 25.	1 746 307	1 009
4.	Ö	3 081,72	Balázs Béla utca 32.	5 932 001	1 925
5.	T	476,57	Berzenczey utca 11.	3 120 006	6 547
6.	T	450,86	Berzenczey utca 30.	1 989 765	4 413
7.	T	254,23	Bokréta utca 33.	908 712	3 574
8.	T	565,59	Högyes Endre utca 8.	3 342 877	5 910
9.	T	556,96	Lenhossék utca 21.	2 927 169	5 256
10.	T	1719	Ráday utca 39.	7 755 453	4 512
11.	T	328,82	Thaly Kálmán utca 50.	2 198 784	6 687
12.	T	585,69	Thaly Kálmán utca 52.	2 853 080	4 871
13.	Ö	2 289,82	Tűzoltó utca 66.	4 356 662	1 903
14.	T	442,99	Viola utca 17.	2 761 669	6 234
15.	T	304,04	Viola utca 21.	2 186 905	7 193
16.	Ö	1 191,83	Viola utca 37/C.	2 877 050	2 414
17.	T	441,47	Viola utca 52.	2 639 092	5 978

A nettó fajlagos értékekből és az adott lakás alapterületéből kiszámított havi bruttó üzemeltetési költségek:

bérlők				
Ssz.	Cím	alapterület (m ²)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (bruttó Ft/hó)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 15.	66,62	86 371	18 994
2.	Balázs Béla utca 5. IV. 19.	66,61	97 830	18 991
3.	Balázs Béla utca 5. tt. 26.	61,58	90 443	17 557
4.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.	61,35	90 082	14 068
5.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.	80,81	118 654	18 530
6.	Balázs Béla utca 14. I. 16.	50,36	73 945	11 548
7.	Balázs Béla utca 14. I. 18.	82,56	121 224	18 931
8.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.	53,75	78 922	12 325
9.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.	52,57	77 189	5 616

bérlők				
Ssz.	Cím	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (bruttó Ft/hó)
10.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 1.	58,6	76 824	11 938
11.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 7.	53,24	73 844	10 846
12.	Berzenczey utca 30. I. 3.	47,46	69 705	22 167
13.	Hőgyes Endre utca 8. fszt. 4.	48,52	71 261	30 350
14.	Lenhossék utca 21. I. 8.	42,63	62 611	23 712
15.	Ráday utca 39. fszt. 16.	61,7	90 596	29 460
16.	Ráday utca 39. fszt. 9.	54,74	76 356	26 137
17.	Ráday utca 39. I. 21.	58,16	85 398	27 770
18.	Ráday utca 39. I. 24.	62,4	91 623	29 795
19.	Ráday utca 39. I. 28.	50,98	74 874	24 342
20.	Ráday utca 39. I. 29.	63,43	93 136	30 286
21.	Thaly Kálmán utca 50. fszt. 1.	52,32	69 158	37 027
22.	Thaly Kálmán utca 52. fszt. 1.	35,62	52 315	18 364
23.	Tűzoltó utca 66. I. 1.	60,9	89 444	12 263
24.	Tűzoltó utca 66. I. 2.	70,71	103 852	14 238
25.	Tűzoltó utca 66. I. 4.	64,72	83 908	13 032
26.	Tűzoltó utca 66. I. 5.	69,07	101 443	13 908
27.	Tűzoltó utca 66. II. 10.	67,81	99 593	13 654
28.	Tűzoltó utca 66. II. 11.	65,92	91 976	13 274
29.	Tűzoltó utca 66. II. 13.	104,33	160 891	21 008
30.	Tűzoltó utca 66. II. 14.	77,53	115 076	15 612
31.	Tűzoltó utca 66. II. 8.	62,25	91 427	12 535
32.	Tűzoltó utca 66. III. 15.	62,21	86 799	12 527
33.	Tűzoltó utca 66. III. 17.	67,61	99 299	13 614
34.	Tűzoltó utca 66. III. 18.	66,5	92 785	13 390
35.	Tűzoltó utca 66. tt. 21.	66,14	97 140	13 318
36.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.	97,97	143 889	19 727
37.	Tűzoltó utca 66. tt. 23.	67,94	94 794	13 680
38.	Tűzoltó utca 66. tt. 24.	98,59	120 370	19 852
39.	Tűzoltó utca 66. tt. 25.	72,99	112 560	14 697

bérlők				
Ssz.	Cím	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (bruttó Ft/hó)
40.	Viola utca 17. fszt. 1.	34,59	50 802	22 822
41.	Viola utca 21. fszt. 1.	48,6	71 379	36 996
42.	Viola utca 37/C. tt. 18.	55,83	81 998	14 263
43.	Viola utca 52. fszt. 7.	51,08	75 021	32 317
lakáshasználók				
Ssz.	Cím	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (Ft/hó)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 14.	65,76	84 875	18 749
2.	Berzenczey utca 11. II. 6.	85,71	133 374	59 386
3.	Bokréta utca 33. II. 5.	68,95	102 339	32 205
4.	Tűzoltó utca 66. I. 3.	66,07	76 825	13 304

Az ingatlanet.hu 2018. május 14. napján elérhető – a ferencvárosi ingatlanokra vonatkozó – statisztikája szerint (<https://www.ingatlanet.hu/statisztika/Budapest,%20IX.%20ker%C3%BClet>) az albérletek átlagos négyzetméterárának változása a 2015. január és 2017. októbere közötti (2018. évi adat még nem áll rendelkezésre) időszakban éves bontásban a következők szerint alakult.

Időszak	változás mértéke
2015. januárhoz képest 2016. januárban	17,7%
2016. januárhoz képest 2017. januárban	7,0%
2017. januárhoz képest 2017. októberben	3,9%

A Gazdasági Bizottság a tavalyi adatok ismeretében a lakások lakbérét, illetőleg a használati díj alapját képező lakbérét 2017. július 1. napjától egységesen 12 %-kal emelte meg.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottság döntését a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 2018. július 1. napjától történő emeléséről és annak mértékéről.

Budapest, 2018. május 16.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Gazdasági Bizottsága úgy dönt, hogy a piaci alapon bérbeadott

1.	Balázs Béla utca 5. III. 15.
2.	Balázs Béla utca 5. IV. 19.
3.	Balázs Béla utca 5. tt. 26.
4.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.
5.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.
6.	Balázs Béla utca 14. I. 16.
7.	Balázs Béla utca 14. I. 18.
8.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.
9.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.
10.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 1.
11.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 7.
12.	Berzenczey utca 30. I. 3.
13.	Hőgyes Endre utca 8. fszt. 4.
14.	Lenhossék utca 21. I. 8.
15.	Ráday utca 39. fszt. 16.
16.	Ráday utca 39. fszt. 9.
17.	Ráday utca 39. I. 21.
18.	Ráday utca 39. I. 24.
19.	Ráday utca 39. I. 28.
20.	Ráday utca 39. I. 29.
21.	Thaly Kálmán utca 50. fszt. 1.
22.	Thaly Kálmán utca 52. fszt. 1.

23.	Tűzoltó utca 66. I. 1.
24.	Tűzoltó utca 66. I. 2.
25.	Tűzoltó utca 66. I. 4.
26.	Tűzoltó utca 66. I. 5.
27.	Tűzoltó utca 66. II. 10.
28.	Tűzoltó utca 66. II. 11.
29.	Tűzoltó utca 66. II. 13.
30.	Tűzoltó utca 66. II. 14.
31.	Tűzoltó utca 66. II. 8.
32.	Tűzoltó utca 66. III. 15.
33.	Tűzoltó utca 66. III. 17.
34.	Tűzoltó utca 66. III. 18.
35.	Tűzoltó utca 66. tt. 21.
36.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.
37.	Tűzoltó utca 66. tt. 23.
38.	Tűzoltó utca 66. tt. 24.
39.	Tűzoltó utca 66. tt. 25.
40.	Viola utca 17. fszt. 1.
41.	Viola utca 21. fszt. 1.
42.	Viola utca 37/C. tt. 18.
43.	Viola utca 52. fszt. 7.

szám alatti lakások lakbérének, valamint a

1.	Balázs Béla utca 5. III. 14.
2.	Berzenczey utca 11. 2. 6.

3.	Bokréta utca 15. tt. 22.
4.	Bokréta utca 33. 2. 5.

szám alatti lakások használati díjának alapját képező lakbérét 2018. július 1. napjától egységesen%-kal megemeli.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester