



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-206/2016.

ELŐTERJESZTÉS
A Gazdasági Bizottság
2016. május 31. napi rendkívüli ülésére

Tárgy: A piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének módosítása

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

Készítette: Vagyonkezelési Iroda
Madár Éva mb. irodavezető, Gál Antal csoportvezető

Előzetesen tárgyalja:

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Enyedi Mária 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 75 db piaci alapon bérbeadott lakás bérleti szerződése a szerződéskötéskor hatályos rendeleti szövegrészt tartalmazza.

A fenti rendeletmódosítást követően 11 db bérleti szerződés került megkötésre (új bérbeadás, illetve határozott időre szóló szerződés módosítása határozatlan időre), továbbá 3 db olyan lakás van, ahol a bérleti szerződés felmondásra került, illetve a rendezetlen jogviszony miatt a lakáshasználó jelenleg használati díjat fizet. A használati díj alapját az egyébként a lakásra megállapítható lakbér képezi.

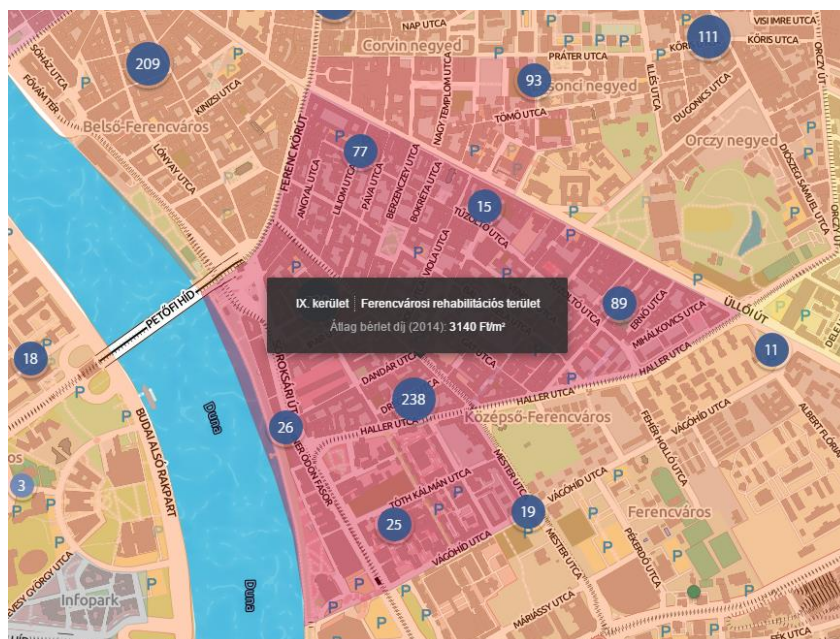
bérlők				
ssz	cím	komfortfok	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft)
1.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.	ÖK	61,35	69 939
2.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.	ÖK	80,81	92 123
3.	Balázs Béla utca 14. 1. 16.	ÖK	50,36	57 410
4.	Balázs Béla utca 14. 1. 18.	ÖK	82,56	94 118
5.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.	ÖK	53,75	61 275
6.	Berzenczey utca 30. fszt. 2.	ÖK	79,63	95 917
7.	Ráday utca 39. fszt. 16.	ÖK	61,7	70 338
8.	Ráday utca 39. 1. 24.	ÖK	62,4	71 136
9.	Ráday utca 39. 1. 29.	ÖK	63,43	72 310
10.	Thaly Kálmán utca 50. II. 8.	ÖK	65,13	75 054
11.	Tűzoltó utca 66. 2. 14.	ÖK	77,53	89 344

lakáshasználók				
ssz	cím	komfortfok	alapterület (m2)	a használati díj alapját képező bérleti díj (Ft)
1.	Berzenczey utca 11. 2. 6.	K	61,35	101 272
2.	Bokréta utca 15. tt. 22.	ÖK	80,81	105 254
3.	Bokréta utca 33. 2. 5.	ÖK	50,36	79 456

Ez az összesen jelenleg 14 db lakás a Balázs Béla, a Berzenczey, a Bokréta, a Ráday, a Thaly Kálmán és a Tűzoltó utcában van, fajlagos laktérré 1.219 Ft/m² (a fajlagos laktér az összes piaci alapon bérbeadott lakásra számítva 1.149 Ft/m²).

típus	db	alapterület (m2)	havidíj (Ft)
bérleti díj	11	738,65	848.964
használati díj alapját képező bérleti díj	3	192,52	285.982
összesen	14	931,17	1.134.946
		átlag:	1.219 Ft

A döntés előkészítés érdekében megvizsgáltuk az interneten a 2016. április 25. napján, a [www.ingatlan.com](http://www ingatlan.com) oldalon elérhető kínálati albérlethirdetéseket, illetve a www.otthonterkep.hu 2014. évi statisztikáját a ferencvárosi rehabilitációs területen lévő átlag albérleti díjkról.



a www.otthonterkep.hu statisztikája szerint az átlag bérleti díj 3.140 Ft/m²

<http://otthonterkep.hu/ingatlanterkep?s=elado&o=alberlet2014&lat=47.47272088514027&lng=19.074411392211914&z=14>

A www.ingatlan.com oldalról gyűjtött adatok alapján táblázatban összesítettük a korábban már hivatkozott utcákban aktuálisan hirdetett kiadó lakások díjait (az első 6 legfrissebben feladott hirdetést vettük figyelembe, elsősorban a 60-80 m² alapterületű lakásoknál):

utca	alapterület	szoba	bérleti díj	
			havidíj (Ft)	Ft/m ²
Balázs Béla utca	37	1	90.000	2.432
	55	2	150.000	2.727
	55	1+2 fél	140.000	2.545
	46	1+1 fél	160.000	3.478
Berzenczey utca	70	2+1 fél	200.000	2.857
	70	2+1 fél	200.000	2.857
Bokréta utca	43	2	130.000	3.023
	85	2	218.000	2.565
Ráday utca	64	1+2 fél	160.000	2.500
	80	2+1 fél	216.000	2.700
	80	3	247.000	3.088
	63	2+1 fél	150.000	2.381
	80	2+1 fél	299.000	3.738
	68	1+1 fél	155.000	2.279
Thaly Kálmán utca	72	2+1 fél	160.000	2.222
	30	1	100.000	3.333
	32	1	100.000	3.125
	59	2+1 fél	180.000	3.051
	55	2+1 fél	180.000	3.273
	30	1	88.000	2.933
Tűzoltó utca	64	1+1 fél	120.000	1.875
	63	2	130.000	2.063
	67	2	185.000	2.761
			átlagár	2.774

a www.ingatlan.com oldalon elérhető kínálati albérlethirdetések összesítője

Az albérleti hirdetéseket az 1. számú melléklet tartalmazza.

A közölt adatok szerint jelentős eltérés mutatkozik az önkormányzat által piaci alapon bérbeadott lakások és a magánforgalomban kínálati oldalon jelentkező albérleti díjak között még akkor is, ha figyelembe vesszük azt, hogy az albérletbe kiadó lakások többsége bútorozott, gépesített és berendezett lakás, valamint az albérletek esetében a bérbeadóra háruló kötelezettségeket nem a Lakástörvény keretei határozzák meg.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottság döntését a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 2016. július 1. napjától történő emeléséről és annak mértékéről.

Budapest, 2016. április 26.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

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

Balázs Béla utca 14. fszt. 10.

Balázs Béla utca 14. fszt. 7.

Balázs Béla utca 14. 1. 16.

Balázs Béla utca 14. 1. 18.

Balázs Béla utca 14. tt. 42.

Berzenczey utca 30. fszt. 2.

Ráday utca 39. fszt. 16.

Ráday utca 39. 1. 24.

Ráday utca 39. 1. 29.

Thaly Kálmán utca 50. II. 8.

Tűzoltó utca 66. 2. 14.

szám alatti lakások lakbérét, valamint a

Berzenczey utca 11. 2. 6.

Bokréta utca 15. tt. 22.

Bokréta utca 33. 2. 5.

szám alatti lakások használati díjának alapját képező lakbérét 2016. július 1. napjától

- a) változat: egységesen%-kal megemeli.
- b) változat: nem emeli.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester