



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: Sz-253/2017.

ELŐTERJESZTÉS
A Gazdasági Bizottság
2017. május 24. 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 59 db piaci alapon bérbeadott lakás bérleti szerződése a szerződéskötéskor hatályos rendeleti szövegrészt tartalmazza. A fenti rendeletmódosítást követően 18 db bérleti szerződés került megkötésre (új bérbeadás, illetve határozott időre szóló szerződés módosítása határozatlan időre), továbbá 4 db olyan lakás van, ahol a bérleti szerződés felmondásra került, illetve a rendezetlen jogviszony miatt a lakáshasználó jelenleg használati díjat fizet.

bérlők				
ssz	cím	komfortfok	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 15.	ÖK	66,62	77 117
2.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.	ÖK	61,35	80 430
3.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.	ÖK	80,81	105 941
4.	Balázs Béla utca 14. I. 16.	ÖK	50,36	66 022
5.	Balázs Béla utca 14. I. 18.	ÖK	82,56	108 236
6.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.	ÖK	53,75	70 466
7.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.	ÖK	52,57	68 919
8.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 7.	ÖK	53,24	69 780
9.	Ráday utca 39. fszt. 9.	ÖK	54,74	68.175
10.	Ráday utca 39. fszt. 16.	ÖK	61,7	80 889
11.	Ráday utca 39. I. 21.	ÖK	58,16	76 248
12.	Ráday utca 39. I. 24.	ÖK	62,4	81 806
13.	Ráday utca 39. I. 28.	ÖK	50,98	66 835
14.	Ráday utca 39. I. 29.	ÖK	63,43	83 157
15.	Tűzoltó utca 66. I. 1.	ÖK	60,9	71 896
16.	Tűzoltó utca 66. I. 4.	ÖK	64,72	74 918
17.	Tűzoltó utca 66. II. 14.	ÖK	77,53	102 746
18.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.	ÖK	97,97	115 659

lakáshasználók				
ssz	cím	komfortfok	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 14.	ÖK	65,76	75 781
2.	Berzenczey utca 11. 2. 6.	K	61,35	119 084
3.	Bokréta utca 15. tt. 22.	ÖK	80,81	122 040
4.	Bokréta utca 33. 2. 5.	ÖK	50,36	91 374

Ez az összesen 22 db, a Balázs Béla, a Berzenczey, a Bokréta, a Ráday és a Tűzoltó utcában lévő lakás fajlagos lakbére 1.296 Ft/m² (az összes piaci alapon bérbeadott lakásra számítva 1.201 Ft/m²).

típus	db	alapterület (m2)	havidíj (Ft)
bérleti díj	15	936,36	1 210 488
használati díj	4	258,28	408 279
összesen	19	1 249,38	1 618 767
		átlag:	1 296 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 bérebe 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. 2016. január 1. és 2016. december 31. napja, illetve a * jelölt épületeknél 2017. január 1. és 2017. április 30. 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	cím	Költség (Ft)	nettó Ft/m ² /év
1.	Ö	Balázs Béla utca 5.	3 994 937	3 027
2.	Ö	Balázs Béla utca 14.	7 588 917	2 362
3.	Ö	Balázs Béla utca 25.	310 737	160*
4.	Ö	Balázs Béla utca 32.	736 253	558*
5.	T	Berzenczey utca 11.	1 726 034	3 619
6.	T	Bokréta utca 15.	2 018 482	3 787
7.	T	Bokréta utca 33.	1 477 936	4 412
8.	T	Ráday utca 39.	7 367 865	4 055
9.	Ö	Tűzoltó utca 66.	1 877 721	1 695

A nettó fajlagos értékekből és az adott lakás alapterületéből kiszámítottuk az ingatlanok havi bruttó üzemeltetési költségét.

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	77 117	21 342
2.	Balázs Béla utca 14. fszt. 10.	61,35	80 430	15 336
3.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.	80,81	105 941	20 201
4.	Balázs Béla utca 14. I. 16.	50,36	66 022	12 589
5.	Balázs Béla utca 14. I. 18.	82,56	108 236	20 638
6.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.	53,75	70 466	19 842
7.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.	52,57	68 919	890
8.	Balázs Béla utca 32/B. ép. III. 7.	53,24	69 780	3 144

bérlők				
Ssz.	Cím	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (bruttó Ft/hó)
9.	Ráday utca 39. fszt. 9.	54,74	68 175	23 492
10.	Ráday utca 39. fszt. 16.	61,7	80 889	26 479
11.	Ráday utca 39. I. 21.	58,16	76 248	24 960
12.	Ráday utca 39. I. 24.	62,4	81 806	26 779
13.	Ráday utca 39. I. 28.	50,98	66 835	21 878
14.	Ráday utca 39. I. 29.	63,43	83 157	27 221
15.	Tűzoltó utca 66. I. 1.	60,9	71 896	10 925
16.	Tűzoltó utca 66. I. 4.	64,72	74 918	11 610
17.	Tűzoltó utca 66. II. 14.	77,53	102 746	13 908
18.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.	97,97	115 659	17 575

lakáshasználók				
Ssz.	Cím	alapterület (m2)	bérleti díj (Ft/hó)	fajlagos költség alapján (Ft/hó)
1.	Balázs Béla utca 5. III. 14.	65,76	75 781	21 067
2.	Berzenczey utca 11. 2. 6.	61,35	119 084	23 498
3.	Bokréta utca 15. tt. 22.	80,81	122 040	32 388
4.	Bokréta utca 33. 2. 5.	50,36	91 374	23 515

Az ingatlanet.hu 2017. május 11. napi – a ferencvárosi ingatlanokra vonatkozó – statisztikája szerint az albérleti árak változása a 2015. január és 2017. január közötti időszakban a következők szerint alakult.

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

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Gazdasági Bizottság döntését a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 2017. július 1. napjától történő emeléséről és annak mértékéről.

Budapest, 2017. 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 14. fszt. 10.
3.	Balázs Béla utca 14. fszt. 7.
4.	Balázs Béla utca 14. I. 16.
5.	Balázs Béla utca 14. I. 18.
6.	Balázs Béla utca 14. tt. 42.
7.	Balázs Béla utca 25. tt. 32.
8.	Balázs Béla utca 32. B. ép. III. 7.
9.	Ráday utca 39. fszt. 9.

10.	Ráday utca 39. fszt. 16.
11.	Ráday utca 39. I. 21.
12.	Ráday utca 39. I. 24.
13.	Ráday utca 39. I. 28.
14.	Ráday utca 39. I. 29.
15.	Tűzoltó utca 66. I. 1.
16.	Tűzoltó utca 66. I. 4.
17.	Tűzoltó utca 66. II. 14.
18.	Tűzoltó utca 66. tt. 20.

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 2017. július 1. napjától egységesen%-kal megemeli.

Határidő: 30 nap

Felelős: dr. Bácskai János polgármester