



## Módosító javaslat a Képviselő-testület részére

**Tárgy: Módosító rendeleti javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII.19.) számú önkormányzati rendelet módosítására benyújtott tervezethez**

**Előterjesztő:** Dr. Trippon Norbert alpolgármester  
**Előterjesztést előkészítette:** dr. Moldván Tünde kabinetvezető  
**Testületi ülés időpontja:** 2020. október 29.  
**Előterjesztés egyeztetve:** Hock Zoltán UV Zrt. vezérigazgatója  
**Jogi szempontból ellenőrizte:** Dr. Dallos Andrea, jegyző

### Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország Alaptörvényének 38. cikke rendelkezik az állam és a helyi önkormányzatok tulajdonát képező nemzeti vagyronról az alábbiak szerint:

„38. cikk (1) Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétel. **A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.**”

A nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) bekezdése szerint *a nemzeti vagyon alapvető rendeltetése a közfeladat ellátásának biztosítása, ideértve a lakosság közszolgáltatásokkal való ellátását és e feladatok ellátásához szükséges infrastruktúra biztosítását. **A nemzeti vagyonnal felelős módon, rendeltetésszerűen kell gazdálkodni.***

A 7. § (2) bekezdése szerint a nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkor teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkor társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, **egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, érték-növelő használata, hasznosítása, gyarapítása,** továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állag védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok - kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő - érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.

Jelen előterjesztés célja, hogy a Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény **(a továbbiakban: Lakástörvény)** keretein belül felülvizsgálja a bérleti díjnak a valós költségekhez való viszonyát, valamint a koronavírus járvány okozta gazdasági válsághelyzetben segítsen az önkormányzati szociális bérlakásokban élő családokat.

A lakbérek felülvizsgálata az elmúlt években több lépcsőben történt. A szociális lakások lakbére 2013-ban, majd azt követően 2015-ben került felülvizsgálatra. A költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások lakbére szintén 2013. óta nem került módosításra, azaz több mint 7 éve a bérleti díjak felülvizsgálata nem történt meg. Ugyanakkor a KSH adatai alapján a havi bruttó átlagkereset 2013. évben 230.714.-Ft-ról 2020. évben 395.900.-Ft-ra, azaz 71,6 %-kal emelkedett. A minimálbér 2013. január 1. napján 98.000.-Ft volt, 2020. január 1. napján pedig 161.000.-Ft. Ez utóbbi esetében 64,29 %-os emelkedésről beszélhetünk. Időközben jelentősen emelkedtek az albérlet árak is. Mindezeket alátámasztja a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt grafikon. Ezzel egyidejűleg az önkormányzat lakáságazattal kapcsolatos költségei is folyamatosan emelkedtek, változatlan lakbérek mellett.

#### **I. Szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének felülvizsgálata:**

A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetén az Önkormányzat a legrászorultabb embereket támogatja, ezért ezen lakások bérbeadása gazdasági értelemben veszteséget generál. Bár pénzügyi értelemben indokolt volna a szociális bérlakások bérleti díjának valorizációja, de a koronavírus járvány okozta gazdasági válság leginkább a sérülékeny társadalmi csoportokat érinti, ezért őket támogatni, segíteni indokolt.

***A fentiek alapján javaslom, a szociális helyzet alapján bérbeadott bérlakások bérleti díjának 10 %-os csökkentését. A jelen előterjesztés 2. számú mellékleteként csatolt táblázat mindezeket alátámasztva mutatja be a T. Képviselő-testület számára, hogy miképpen alakulnának 2021. január 1-jétől a szociális bérleti díjak egy 50 m<sup>2</sup>-es összkomfortos lakás esetében a jelenlegi bérleti díj mértékéhez képest.***

#### **II. A költségelven bérbeadott lakások lakbérének felülvizsgálata:**

A lakbér megállapítása során figyelemmel kell lenni arra, hogy a bérbeadónak kötelessége gondoskodni az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről, stb.

A lakbér mértéket a Lakástörvény 34. § (2) bekezdése alapján a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és a településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, továbbá a bérbeadó által nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

A költségelvű bérbeadás megnevezésből fogalmilag is kikövetkeztethető a törvényalkotó szándéka, mely szerint a bérbeadás célja az, hogy a bérlő csak és kizárólag a bérbeadó költségeit térítse meg, azaz pénzügyi értelemben nyereséget ne termeljen, de veszteséget se okozzon, amit végül az adófizetőknek kell megfizetnie.

Mindez azt jelenti, hogy mivel a költségalapon és piaci alapon bérbeadott lakások is az önkormányzati vagyongazdálkodás részét képezik, ezért a Lakástörvényben foglaltaknak történő megfelelést az Önkormányzatnak biztosítania kell.

**Mindezt alátámasztja a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének a költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó szabálya:**

„(4) A költségelven bérbeadott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésében 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.**”

**Tekintettel arra, hogy a lakberek mértéke hosszú idő óta változatlan, valamint egy 2011. évi és 2013. február 18. napján kelt alpolgármesteri előterjesztés is elismerte, hogy a költségalapú bérleti díjak nem fedezik a költségeket (ráfordításokat), ezért indokolt minden évben a lakberek és lakbértámogatások mértékének felülvizsgálata.**

Módosító javaslatom alapján a költségelvű lakások lakbéré a mai ingatlanpiacon lévő lakások lakbérének nagyságrendileg az 1/3-a lenne, rosszabb esetben is. Mindez igen jelentős kedvezményt, támogatást jelent a költségelvű lakásban élők számára.

Ráadásul az újpesti bérlők körében az önkormányzat nagyvonalú a lakástámogatási rendszere ismert, mely lehetőséget biztosít az esetlegesen bajba jutott bérlőink számára lakásfenntartási támogatás igénybevételére, melyre az Önkormányzat 30 Mft összeget fordít évente, valamint lakbértámogatásra is. Ez utóbbi előírányzata a 2020-as költségvetési évben 10 Mft.

Amennyiben az Önkormányzat a bérleti díj valorizációt nem végzi el, úgy számolnia kell olyan nem kívánt folyamatok bekövetkezésével, amelyek az önkormányzati lakásállomány minden szegmensét érinteni fogják, azaz a műszaki állapotban jelentős romlás fog bekövetkezni, a város vagyonában pedig értékvesztéssel kell számolni a jövőben. Ugyanis, ha „a jó gazda módjára” az Önkormányzat a saját vagyonát nem tudja megfelelően karbantartani és felújítani, úgy az előbb, vagy utóbb veszíteni fog az értékéből. *A jelen előterjesztés 3. számú mellékletében foglalt számítási mód objektív és tényszerű módon segíti a jövőben a képviselő-testületet abban, hogy a fenti elveknek megfelelően gyakorolja a költségelvű lakások esetében a bérleti díjak mértékének meghatározását.*

Mellékelem továbbá a jelen előterjesztés 4. számú mellékleteként a fent körülírt számítási képlet UV Zrt. 2019. évben elfogadott beszámolója alapján szolgáltatott tényszámaival feltöltött változatát. Természetesen a képviselő-testület diszkrecionális jogkörében dönt a lakberek mértékéről, ugyanakkor a fenti számítási mód a jövőre nézve is biztosítja azt, hogy képviselő-testület a fentebb körülírt jogkörét a felelős vagyongazdálkodás elveinek figyelembevételével gyakorolhassa. Egyúttal biztosítja azt is, hogy a költségelvű lakásaink bérlői a továbbiakban is a piaci árakhoz képest jelentősen kedvezményesen bérelhessék lakásukat. Ez utóbbit alátámasztja a jelen előterjesztés 5. számú mellékletében található összehasonlító táblázat is.

### III. Piaci alapon bérbeadott bérbeadott lakások lakbérének felülvizsgálata

#### A Lakástörvény 34. § (5) bekezdése alapján a költségelven bérbeadott lakásokra vonatkozó szabály szerint:

(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. Jelenleg az önkormányzati rendeltünkben foglaltak megfelelnek.**

Az rendeleti javaslatomban az UV Zrt.-vel egyeztetve teszek javaslatot a piaci bérleti díj komfortfokozattól független minimális mértékének meghatározására.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen módosító rendeleti javaslatomat, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen támogatni.

Újpest, 2020. október 29.

**dr. Trippon Norbert**

#### **Rendeleti javaslat:**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az egyes lakásügyi tárgyú rendeletek módosításáról szóló rendelet-tervezetet és ezzel megalkotja a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2020. (.....) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester a hatáskörrel rendelkező alpolgármester útján

Határidő: 2020. október 31.

#### **A határozati javaslatához minősített többség szükséges.**

1. **számú melléklet** Újpesti költségelví lakberek alakulása egyes gazdasági mutatók tükrében
2. **számú melléklet** Szociális alapon bérbeadott lakások lakbérmutatóinak összehasonlító táblája
3. **számú melléklet** Számítási mód a költségelví lakások lakbéréhez
4. **számú melléklet** Számítási mód a költségelví lakások lakbéréhez tényszámokkal
5. **számú melléklet** Összehasonlító táblázat piaci átlagárral