

17/762/16/2010.

2010 DEC 16

Budapest, .....

**Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.**

Tárgy: Javaslat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat .../2010. (...) számú önkormányzati rendeletének megalkotására az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 32/2009. (X.16.) sz. önkormányzati határozattal módosított 68/2008. (XII.20.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Az eddigiekben alkalmazott lakások bérére történő módosítási javaslat megtételének rendjét követve, annak vizsgálati módszerében tett módosításokat eszközölve a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. javaslatát a díjak módosítására az alábbiak szerint teszi meg:

A lakásbérleti díjak 2011. évre vonatkozó emelésének mértékére a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. javaslata alapján a Gazdasági és Népjóléti Bizottság tesz javaslatot a Képviselő-testület részére. A bérleti díj emelésének mértékét a Képviselő-testület hagyja jóvá.

A 68/2008. (XII.20.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló rendeletének 1. sz. melléklete tartalmazza a lakásokra vonatkozó hatályos bérkategóriákat, valamint azok alapdíjainak mértékét.

A Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. az 1. sz. melléklet a.) pontjában jelölt szociális alapon bérbe adott lakások bérére vonatkozóan, valamint a b.) pontjában jelölt költségalapon bérbe adott lakbérek emelésére külön szempontok és vizsgálati eredmény alapján teszi meg javaslatát.

A díjak módosítására tett javaslat eleme a 2. sz. melléklet, melynek tartalma az összehasonlítási elemzésbe bevont budapesti kerületeknél alkalmazott szociális mértékű kategória szerinti díjainak kimutatása. A vizsgálatba bevont kerületek: I. kerület, IV. kerület, VII. kerület, X. kerület, valamint a XIV. kerület.

## **1. Szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének mértéke:**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakások, 2011. évi szociális alapú bérleti díj emelésére a prognosztizáltan 3,5%-os infláció mértékével egyező díjemelést javasolunk, mely alapján kerekített értéken az alaplíjak az alábbiak szerint változnak:

68/2008. (XII.20.) rendelet 1 sz. melléklet

### **a. szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének alaplíja**

| Lakás komfortfokozata | Érvényben lévő lakbér | Javasolt lakbér mértéke |
|-----------------------|-----------------------|-------------------------|
| Összkomfortos         | 278,90 Ft./nm/hó      | 289.- Ft./nm/hó         |
| Komfortos             | 266,40 Ft./nm/hó      | 276.- Ft./nm/hó         |
| Félkomfortos          | 170,60 Ft./nm/hó      | 177.- Ft./nm/hó         |
| Komfort nélküli       | 133,10 Ft./nm/hó      | 138.- Ft./nm/hó         |
| Szükséglakás          | 109,90 Ft./nm/hó      | 106.- Ft./nm/hó         |

## **2. Költség alapon bérbe adott lakások bére:**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában lévő lakások 2010. évben felmerült üzemeltetési költségeinek vizsgálatát összefoglalva táblázatot készítettünk (3. sz. melléklet), mely tartalmazza a költségek lakásokra vetített szükséges mértékét. Költségek kimutatásánál a 2010.01-06. hó közötti tényleges adatokból számolt év végi várható üzemeltetési, valamint az év végi várható ingatlanra és lakásokra fordított karbantartási költségek együttes összege került meghatározásra. Az átlagértéket vizsgálva jelentős az eltérés a rendelet szerint alkalmazott kategóriánként besorolt díjtételektől. Az egyes ingatlanok adatainak összehasonlítása alapján elmondható, hogy nagymértékű eltérés tapasztalható már ingatlanonkénti vonatkozásban is. Azonban együttesen a táblázat átlag érték sora szerinti összesített díjtételeket tekintve megállapítható, hogy az egyértelműen a költség alapú lakbér mértékének emelését indokolja, és vetíti előre.

A számított adatok alapján a költség alapú lakberek értékére az alábbi négyzetméterenkénti díjakat alapdíjtételként javasoljuk:

68/2008. (XII.20.) rendelet 1 sz. melléklet

### **b. költség alapon bérbe adott lakások lakbérének alaplíja**

| Komfort fokozat | Jelenlegi lakbér | Javasolt lakbér | Eltérés mértéke |
|-----------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Összkomfortos:  | 418 Ft./nm/hó    | 512 Ft./nm/hó   | 24 %            |
| Komfortos       | 399 Ft./nm/hó    | 487 Ft./nm/hó   | 22 %            |
| Félkomfortos    | 255 Ft./nm/hó    | 313 Ft./nm/hó   | 23 %            |
| Komfort nélküli | 199 Ft./nm/hó    | 246 Ft./nm/hó   | 24 %            |
| Szükséglakás    | 152 Ft./nm/hó    | 184 Ft./nm/hó   | 21 %            |

### Határozati javaslatok:

1. A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szociális alapú lakbérek mértékét nem emeli meg 2011. január 1-től.
2. A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a költség alapú lakbérek mértékét nem emeli meg 2011. január 01-től.

### VAGY

Amennyiben a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a szociális alapú lakbérek mértékét megemeli a prognosztizált infláció mérték alkalmazásával 2011. január 1-től a felsorolásban szereplő alap díjtételek szerint.

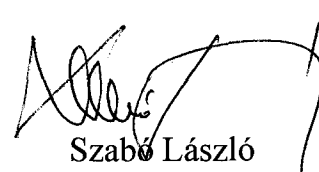
Amennyiben a Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a költség alapú lakbérek mértékét megemeli a javaslati felsorolásban szereplő alapidíjtételek szerint 2011. január 1-től.

A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a költség alapú lakbérek mértékét két ütemben megemeli. Első ütemben 2011. január 1-től 10%-al, majd második ütemben 2011. július 1-től 10%-al történő költség alapú lakbér alap díjának emelésével.

### Rendeletalkotási javaslat:


A Budapest Főváros X. Kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja ... / 2010. (...) sz. önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások béréről szóló 32/2009. (X.16.) sz. önkormányzati rendelettel módosított 68/2008. (XII.20.) sz. önkormányzati rendelet módosításáról.

Budapest, 2010. december 1.



Szabó László  
Vezérigazgató

Törvényességi szempontból látta:



dr. Neszteli István  
jegyző

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat képviselő-testületének  
.../2010. (...) rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és lakások  
béréről szóló többször módosított 68/2008. (XII.20.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

**1.§** A rendelet 1. számú mellékletének helyébe a jelen rendelet 1. számú melléklete lép.

**2.§** Jelen rendelet 2011. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Neszteli István  
jegyző

Kovács Róbert  
polgármester

A kihirdetés napja: Budapest, 2010. december ....

A hatályba lépés napja: Budapest, 2011. január 1.

**Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló  
lakások lakbéréről és a különszolgáltatások díjáról**

*a. Szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének alapdíja*

| <b>Lakás komfortfokozata</b> | <b>Lakbér alapdíja</b>  |
|------------------------------|-------------------------|
| Összkomfortos                | .....Ft/m <sup>2</sup>  |
| Komfortos                    | .....Ft/m <sup>2</sup>  |
| Félkomfortos                 | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Komfort nélküli              | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Szükséglakás                 | ..... Ft/m <sup>2</sup> |

*b. Költségalapon bérbe adott lakások lakbérének alapdíja*

| <b>Lakás komfortfokozata</b> | <b>Lakbér alapdíja</b>  |
|------------------------------|-------------------------|
| Összkomfortos                | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Komfortos                    | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Félkomfortos                 | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Komfort nélküli              | ..... Ft/m <sup>2</sup> |
| Szükséglakás                 | .....Ft/m <sup>2</sup>  |