

**Budapest Főváros X. kerület  
Kőbányai Önkormányzat  
Alpolgármestere**

**Előterjesztés  
a Humánszolgáltatási Bizottság részére  
a lakásbérleti díjak mértéke felülvizsgálatának tapasztalatairól  
(2015. január-szeptember) szóló tájékoztatóról**

**I. Tartalmi összefoglaló**

A lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 8. A lakbér mértéke alcíme szabályozza a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásához kapcsolódóan a lakbér-megállapítás körülményeit. A Lakásrendelet a már megkötött lakásbérleti szerződések esetében a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt.-nek (a továbbiakban: Vagyonkezelő) mint lakáskezelőnek a lakbérék 2015. december 31. napjáig történő felülvizsgálati kötelezettségét írja elő. A Vagyonkezelő a 2015. január-szeptember hónapok közötti időszakban lezajlott lakbér-felülvizsgálatról, illetve annak tapasztalatairól az alábbi tájékoztatást adta.

A lakáskezelő feladatkörébe utalt lakbér-felülvizsgálat jogszerűségét biztosító adatkezelési jogosultságok tisztázását követően a Vagyonkezelő 2015. év elején – a lakások éves bérlemény-ellenőrzéséhez kapcsolódóan – megkezdte a lakbér-felülvizsgálathoz szükséges adatgyűjtést.

Az adatgyűjtéssel kiegészített éves bérlemény-ellenőrzést a Vagyonkezelő azon szociális alapon bérbe adott lakások bérlőinél folytatta le, ahol a bérleti jogviszony a bérlemény-ellenőrzés időpontjához képest 6 hónapnál hosszabb időtartamot követően szűnik meg. Ahol a bérleti jogviszonyból hátralévő idő ennél rövidebb, ott a leendő bérlő és a vele együtt költözők jövedelmi viszonyainak vizsgálatával a fizetendő lakbérmérték megállapítása – az újbóli bérbeadási döntés-előkészítés során – a Humánszolgáltatási Főosztály Szociális és Egészségügyi Osztályának feladatkörébe tartozik. A jogcím nélküli lakáshasználók esetében – tekintve, hogy nekik már nem bérleti-, hanem használatdíj-fizetési kötelezettségük van – lakbér-felülvizsgálatot a Vagyonkezelő nem végez.

A fentebb részletezett feltételeknek megfelelő, aktív bérleti jogviszonyok esetében a lakbér-felülvizsgálatot – ugyanúgy, mint az új bérlő esetében a lakbérfizetési kötelezettség megállapítását – a Lakásrendelet 23-24. §-ában részletezett szabályok alapján kell elvégezni.

A Lakásrendelet 23. § (1) bekezdése szerint a szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi helyzete alapján kell megállapítani.

A Lakásrendelet 24. §-ában részletezett számítási módszer alapján a bérlő által a lakás után fizetendő lakbér két részből áll össze. A bérleményben együttlakók jövedelmi viszonyainak nagyságától függetlenül a bérlőnek bérleménye után a Lakásrendelet 1. mellékletében meghatározott alapidíjat minimálisan meg kell fizetnie. Amennyiben a bérlő és a vele együtt lakó személyek esetében az egy főre jutó havi nettó jövedelem meghaladja a 24. § (1) bekezdésben meghatározott jövedelemhatárt (több együttlakó esetén az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén háromszorosát) úgy a lakás szociális lakbérének alapidíján (A) túl

a bérlőnek a jövedelemhatárt meghaladó jövedelemrész 20%-ának megfelelő összeget (B) is meg kell fizetnie. A bérlő és vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyai alapján számított, előbb részletezett lakbér mértéke nem haladhatja meg a szociális lakbér legmagasabb összegű alapdíját, mely a szociális lakbér alapdíjának a háromszorosa (D).

Példaként számoljunk egy 50 m<sup>2</sup>-es, komfortos lakással, melyben – a bérlőt is beleértve - három fő él.

1. táblázat

A	Szociális lakbér komfortfokozat szerinti alapdíja (50 m <sup>2</sup> *265 Ft/m <sup>2</sup> /hó)	13 250 Ft/hó
	A lakásban lakó 3 fő havi nettó összjövedelme	250 000 Ft
	Egy főre eső jövedelem	83 333 Ft/fő
	Több együttlakó esetén vizsgálandó jövedelemhatár (öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszerese)	57 000 Ft
	Jövedelemhatárt meghaladó rész (83 333 Ft-57 000 Ft)	26 333 Ft
B	Jövedelemhatárt meghaladó rész 20%-a	5 267 Ft/hó
C	Lakás után fizetendő havi bérleti díj (A+B):	18 517 Ft
D	A lakásra a szociális lakbér alapdíjának a háromszorosa	39 750 Ft

A Vagyonkezelő előzetesen, írásban megküldött bérlemény-ellenőrzési kiértékelése és lakbér-felülvizsgálattal kapcsolatos részletes tájékoztatása ellenére a bérlők többsége a lakbér-felülvizsgálathoz szükséges adatlapokat, jövedelemigazolásokat nem vagy csak hiányosan csatolta be. Annak érdekében, hogy a lakbér-felülvizsgálat minél eredményesebb legyen a Vagyonkezelő – az eredménytelen adatgyűjtést követően külön hiánypótlást (kiküldött hiánypótlások számát lásd a 4. táblázatban) bocsátott ki az adatszolgáltatást részben vagy teljesen elmulasztó bérlők felé. A bérlők egy része a hiánypótlási felhívás hatására becsatolta a szükséges nyilatkozatokat, jövedelemigazolásokat, s esetükben a lakbér-felülvizsgálat eredményesen zárult. (A lakbér-felülvizsgálattal kapcsolatos levelezést a Vagyonkezelő – a későbbi vitás ügyek tisztázhatósága érdekében – minden esetben tértivevényes küldeményekben bonyolította és bonyolítja le.)

A Lakásrendelet 23/A. § (3) bekezdése értelmében, ha a lakbér-felülvizsgálat a bérlő vagy a vele együtt lakó személynek felróható okból hiúsult meg, úgy a bérlő a meghiúsulást követő hónap 1. napjától a legmagasabb összegű alapdíj figyelembevételével számított szociális lakbért köteles fizetni. Az 1. táblázatban példaként említett lakás esetében tehát a bérlő és családtagjainak lakbér-felülvizsgálattal történő együttműködése esetén a felülvizsgálatot követően a lakbérfizetési kötelezettség 18 517 Ft/hó lenne, míg az együttműködés elmulasztása esetén a következő hónaptól 39 750 Ft havi fizetési kötelezettség terhelné a bérlőt. A Lakásrendelet ezen szankcióval kívánja együttműködésre sarkallni az aktív bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlőket.

A 2015. szeptember 30. napjáig feldolgozott anyagok alapján, a 2. táblázatban részletezett havi bontás szerint alakul az aktuálisan, szankcionált lakbérfizetésben érintett bérlemények száma:

2. táblázat

Szankcionált lakbér előírása	Érintett bérlemények (2015.09.30-i állapot)
2015. május 1.	9 db
2015. június 1.	12 db
2015. július 1.	4 db
2015. augusztus 1.	10 db
2015. szeptember 1.	15 db
2015. október 1.	31 db
Összesen:	81 db

Bár az eredménytelen lakbér-felülvizsgálat lezárultát követően a szankcióban érintett bérlők is – szintén tértivevényes formában – értesítést kaptak a következő hónap 1. napjától fizetendő, jelentősen megemelkedő lakbér mértékéről, a 2. táblázatból is jól látszik, hogy egy részük (lásd 2015. május-augusztus óta szankcionált lakbért fizetők) továbbra sem mutat együttműködési készséget. A tapasztalatok szerint a szankcionált lakbérmegállapításban érintett bérlők csak a számla kézhezvételét, vagy ezt követően egy-két hónap elteltét követően jelentkeztek a Vagyonkezelőnél és indították újra a korábban kért iratanyag benyújtásával a lakbér-felülvizsgálatot. A szankció alkalmazásával kiváltani célzott hatás eredményességét igazolja, hogy a közelmúltban már 29 bérlő mutatott együttműködési hajlandóságot a jövedelmi viszonyok pótlólagos igazolására, s ezekben az esetekben az iratpótlást követő hónaptól már a tényleges jövedelmi viszonyok alapján megállapított lakbér mértéket számlázta ki feléjük a Vagyonkezelő.

A 2015. év elején megkezdett lakbér-felülvizsgálati munkafolyamatban összesen 1 501 db bérlemény volt érintett, ahol a bérlők határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszonnal rendelkeztek. A munkafolyamatban érintett bérleti jogviszonyok száma azonban, ha kis mértékben is, de folyamatosan változik. Egyes bérleményekben a bérleti jogviszony lakbérhátralék miatti felmondása, egyéb okból jogi eljárás indítása, esetleg bérleti jogviszony rendezése, lakáscsere vagy a bérlő elhalálása miatt a lakbér-felülvizsgálat okafogyottá vált, így azt a Vagyonkezelő felfüggesztette.

3. táblázat

Lakbér-felülvizsgálat felfüggesztésének oka	Érintett bérlemények (2015.09.30-i állapot)
Lakásértékesítés	1 db
Lakáscsere	2 db
Bérlő elhalálása	3 db
Bérleti jog rendezése	3 db
Bérleti jogviszony felmondása, egyéb jogi eljárás	13 db

2015. szeptember 30. napjáig 1003 db bérlemény esetében – a bérlői együttműködésnek köszönhetően – eredményesen lezárult a lakbér-felülvizsgálat. A 4. táblázat bemutatja, hogy – az

előzetes adatgyűjtést követően – a Vagyonkezelő havonta hány bérlemény esetében küldött ki az adatszolgáltatást csak részben vagy egyáltalán nem teljesítő bérlő részére hiánypótlási felhívást, s a bérlemény-ellenőrzések során begyűjtött, illetve a hiánypótlás során beszedett iratok feldolgozásának eredményeként havonta mennyi lakbér-felülvizsgálati munkafolyamatot sikerült lezárni. Megemlítendő, hogy azokban az esetekben, ahol a bérlemény-ellenőrzés során a bérlő nem szolgáltatott semmiféle anyagot a lakbér-felülvizsgálathoz vagy a bérlemény-ellenőrzést nem tette lehetővé, ott a Vagyonkezelő a nyilvántartott együttlakókra vonatkozóan egy teljes körű hiánypótlási felhívást küldött a bérlő részére, melyben ismételten felhívták a bérlő figyelmét a várható szankcióra.

4. táblázat

	Bérlemény-ellenőrzés lakbér-felülvizsgálathoz	Kiküldött hiánypótlási felhívás	Befejezett lakbér- felülvizsgálat
2015. január	-	-	-
2015. február	53 db	-	-
2015. március	298 db	88 db	66 db
2015. április	330 db	93 db	148 db
2015. május	202 db	70 db	82 db
2015. június	259 db	48 db	78 db
2015. július	163 db	122 db	320 db
2015. augusztus	134 db	14 db	136 db
2015. szeptember	62 db	14 db	173 db
Összesen (01-09 hó):	1501 db	449 db	1 003 db

A 4. táblázatból is látszik, hogy az adatgyűjtést követően a begyűjtött iratanyagok feldolgozása csak időbeli csúszással tudott megvalósulni, melyet egy felől a kiküldött hiánypótlási felhívások számossága és az Önkormányzat határozott idejű lakásbérbeadási gyakorlatának köszönhetően az új bérleti szerződések, illetve módosítások számossága is indokol. A lakbér-felülvizsgálatot a Vagyonkezelő Szerződéskötő Csoportjának munkatársai az alapfeladatuk ellátása mellett – megnövekedett ügyfélforgalmat bonyolítva – végezték és végzik el.

A folyamat eredményeként megállapíthatjuk, hogy a lakbér-felülvizsgálatban érintett bérlők mintegy 72%-ánál a felülvizsgálat eredményesen (vagy eddigi együttműködésük hiányában a szankcionált lakbérfizetési kötelezettség előírásával) lezárult. A 3. táblázatban részletezett 22 bérlemény esetében a felsorolt okok miatt a lakbér-felülvizsgálatra nem kerül sor. A további 395 db, még lakbér-felülvizsgálatban érintett bérleti jogviszony esetében a felülvizsgálat már megkezdődött és várhatóan a Lakásrendeletben biztosított határidőig, de legkésőbb 2016. január végéig lezárulhat.

A 2015. szeptember 30. napjáig befejezett lakbér-felülvizsgálatok esetében a következő tapasztalatok mutatkoznak.

Az 5. táblázatban láthatjuk, hogy az eddig lezárult lakbér-felülvizsgálatokban érintett bérleti jogviszonyok mintegy 47%-ánál a bérlők lakbérfizetési kötelezettsége továbbra is az adott lakás szociális lakbér alapidójának megfelelő mértékű. További közel 21%-ban az együttlakók jövedelmi viszonya alapján fizetendő, ún. „plusz lakbér” összege nem haladja meg az 5 000 Ft-os

mértéket. A befejezett felülvizsgálatban érintett bérlők mintegy 11%-a az alaplakbér mellett 10 001- 15 000 Ft közötti „plusz lakbér”-t köteles a jövőben fizetni. A 15 001 Ft vagy azt meghaladó összegű „plusz lakbér” fizetése az eddig vizsgált jogviszonyok esetében nem éri el a 8 %-ot. A rendeletben maximált /Lakásrendelet 24. § (2)-(3) bekezdései / lakbérfizetési kötelezettség pedig a jövőben 20 bérlőt érint.

Jövedelmi viszonyok alapján az alaplakbért meghaladóan fizetendő „plusz lakberek” (jövedelemhatárt meghaladó rész 20%-a) megoszlása:

5. táblázat

„Plusz lakbér”	Érintett bérlemény (2015.09.30-i állapot)
0 Ft	476 db
1– 5 000 Ft	208 db
5 001-10 000 Ft	140 db
10 001 – 15 000 Ft	79 db
15 001 – 20 000 Ft	52 db
20 001 – 25 000 Ft	19 db
25 001 Ft -	9 db
Maximalizált lakbért fizető	20 db

A lakbér-felülvizsgálati ügymenet során a Vagyonkezelő kivezette azokat, a lakásbérleti díjak megállapításánál korábban alkalmazott, de Lakásrendelet módosításával megszűnt korrekciós tényezőket is, melyek számos lakás esetében eddig kisebb-nagyobb mértékben pozitívan vagy negatívan befolyásolták a fizetendő lakbér mértékét. A korrekciós tényezők kivezetése az érintett lakások többségében már önmagában is megnövelte az alaplakbér fizetési kötelezettséget.

A lakberekben történt változásokat tehát a lakbér-felülvizsgálat mellett az eddigi módosító tényezők, illetve az aktív szerződések egy részében eddig a szerződés alapján még jogszerűen beszédett költségalapú lakberek kivezetése is befolyásolta. A jövedelmi viszonyokhoz igazított lakbérfizetési kötelezettség a korábban költségalapú lakbért fizető bérlők jelentős részénél viszont lakbércsökkenést eredményezett. Az eddig lezajlott lakbér-felülvizsgálati ügyek alapján az alábbi, 6. táblázatból is látszik, hogy a bérbe adott lakások jelentős részében a lakbérfizetési kötelezettség megemelkedett, mely a későbbiekben a lakóház-üzemeltetési defficitet csökkentheti és a befolyó bevétel lehetőséget teremt az Önkormányzat számára a lakóházak korszerűsítésére, esetlegesen új lakások építésére.

6. táblázat

Lakbér-felülvizsgálat után fizetendő lakbér a korábban fizetett lakbérhez viszonyítva	Érintett bérlemény (2015.09.30-i állapot)
Jelenlegi fizetendő < korábbi lakbér	183 db
Fizetendő lakbér nem változott	72 db
Jelenlegi lakbér > korábbi lakbér	748 db

A lakbér-felülvizsgálat egyben lehetőséget adott arra is, hogy a korábban a bérleménybe befogadott, illetve bejelentett személyek lakáshasználati viszonyait pontosítsa a Vagyonkezelő.

Számos esetben derült ki, hogy a bérleti szerződésben vállalt kötelezettség ellenére a bérlő és a vele együtt lakó személyek az adatváltozással kapcsolatos bejelentési kötelezettségeiknek (névváltozás, válás/költözés miatt megszűnt közös lakáshasználat, bérlőtárs elhalálozása) korábban nem tettek eleget. A lakbér-felülvizsgálati eljárás során ezért a Vagyonkezelő felszólítása, tájékoztatása alapján számos esetben tisztázódtak a lakáshasználati viszonyok és a tényleges állapothoz lehetett igazítani a nyilvántartási adatokat.

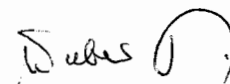
Azokban az esetekben, ahol a bérlő nyilatkozott és okirattal/nyilatkozattal is igazolta, hogy a korábban a nyilvántartásban szereplő személyek már nem laknak a bérleményben a Vagyonkezelő hivatalból kezdeményezi a kerületi Okmányirodánál az adott személyek bérlakásból történő kényszerkijelentését.

A lakbér-felülvizsgálat tapasztalatai között megemlíthető, hogy több esetben problémát okozott pl. a bérleménybe korábban bejelentett, de jelenleg külföldön dolgozó vagy albérletben lakó családtag jövedelmi viszonyainak vizsgálata. A bérlő, illetve az érintett személy ilyen esetekben az adatszolgáltatás során nem igazolta jövedelmi viszonyait, ugyanakkor ragaszkodna ahhoz, hogy az Önkormányzat, mint bérbeadó őt, mint lakásban lakót tartsa nyilván, biztosítsa részére az állandó lakcím használatát és adott esetben a bérleti jogviszony folytatására is igényt formálna. A bérleti jogviszonnyal kapcsolatos kötelezettségek – ideértve elsősorban a jövedelemalapú lakbérfizetési kötelezettséget - alóli ilyen jellegű mentesülésre azonban a Lakásrendelet nem ad lehetőséget, így ezen személyek esetében – tekintve, hogy a lakásban nyilvántartott együttműködők teljes körűen nem igazolták jövedelmi viszonyaikat – a szankcionált lakbérfizetési kötelezettséget kellett előírni.

A lakbér-felülvizsgálati tapasztalatokhoz hozzátartozik az is, hogy a lakbér-felülvizsgálat eredményeként az eddig alacsony bérleti díjat fizető, azonban a jövedelmi viszonyai alapján a jövőben már magasabb teherviselésben érintett bérlők közül volt olyan, aki lemondott a bérleti jogáról és a Vagyonkezelő birtokába visszaadta a korábbi bérleményét.

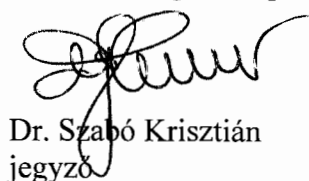
Az eddig elvégzett lakbér-felülvizsgálatok okán megnövekedett lakbérfizetési kötelezettség tekintetében jelenleg még nem érezhető – az utóbbi években jelentős mértékben javuló – fizetési fegyelem romlása. Azonban elsősorban a szankcionált lakbérfizetésben érintett bérlők esetében a megnövekedett fizetési kötelezettségek nem teljesítése a későbbiek során a bérleti jogviszony felmondását és a felmondást követő harmadik hónaptól még nagyobb terhet jelentő használati díjfizetési kötelezettség előírását eredményezheti.

Budapest, 2015. október „16.”



Weeber Tibor

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián  
jegyző