

GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. április 30-án tartandó ülésére

Tárgy: javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2001. (V. 11.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálatára

Előterjesztő: dr. Gémesi György
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször mód. 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet felülvizsgálata legutóbb a Képviselő-testület 2008. február 28-i ülésének napirendjén szerepelt. A méltányolható lakásigény mértékét meghatározó kormányrendelet módosításaival kellett összhangba hozni a rendelet szövegét, valamint a lakbérek és lakáshasználati díjak 2008. április 1-jétől alkalmazandó mértékéről kellett döntést hozni. A rendelet – lakbérek, lakáshasználati díjak mértékét érintő – módosításának kérdésért azért kell ismételten napirendre tűzni, mert a lakbérek mértékét is érintő, az egyes adótörvények módosításáról szóló törvény lépett hatályba 2008. március 18-án.

A Képviselő-testület még 1995-ben az önköltségtérítő típusú lakbérek bevezetése mellett döntött. E döntésnek megfelelően a lakbéreknek összességében legalább azt a mértéket el kell érniük, ami az önkormányzati társasházi lakások fenntartási költségének megfelel. A közös költség emelkedésének mértéke tehát megjelenik a lakbérek összegének emelkedésében. Az önköltségtérítő típusú lakbérnek – a jelenleg hatályban lévő helyi rendelet rendelkezése szerint – az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakással és a lakásberendezésekkel kapcsolatos bérbeadói ráfordításokat kell megtérítenie. A ráfordítások és természetesen a közös költség, ezeken keresztül pedig a lakbér alakulását befolyásolja az infláció, a közüzemi díjak emelkedésének mértéke. A lakbérnek tehát a közös költséggel párhuzamosan kell mozognia ahhoz, hogy önköltségtérítő típusú jellege maradéktalanul érvényesülhessen. A lakbérek felülvizsgálata 1996 óta ez idáig minden évben megtörtént, önköltségtérítő jellegük, évről-évre történő emelésükkel folyamatosan biztosított. A kezdeti években szükséges, két számjegyű százalékkal történő lakbér-növelések után 2003-tól már kisebb mértékű, néhány százalékos lakbér-emelések elegendőek voltak ahhoz, hogy a lakbérek költségtérítő jellege biztosított legyen.

2007 őszén a 2008. évi költségvetés tervezéséhez összeállított költségvetési koncepcióban valamennyi lakbértípusra vonatkozóan, egységesen 5 %-os emelésre készült javaslat. A javaslat a prognosztizált inflációra, a közüzemi díjak várható emelkedésére alapult, egyúttal figyelemmel volt az érintett bérlői, használói kör véges anyagi teherbíró képességére is.

2008. január 1-jével hatályba lépett az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény. Az önkormányzati ingatlanok bérbeadása ÁFA-köteles körbe került, 2008. január 1-jétől általános forgalmi adót kellett felszámítani az ingatlanok – köztük a bérlakások – bérbeadásakor. Ennek megfelelően a város 2008. évi költségvetésére összeállított javaslatban jeleztük, hogy 2008. január 1-jétől a változatlan összegű lakásbérleti, lakáshasználati alapidíjakat ÁFA-val növeltük, azaz bruttó módon számítottuk, figyelembe véve az ÁFA tv. 2008. évtől érvényes változásait.

Mivel a lakásbérleti, -használati díjakat évente, mindig április 1-jével emelte ez idáig az önkormányzat és ezen a gyakorlatán nem is kívánt változtatni, a 2008. január 1. és március 31. közötti időszakra a fent hivatkozott helyi rendeletben szereplő, jelenleg is érvényes díjakat számlázta a hivatal bruttó díjként. Az első negyedévre tehát nem

hárította át a hivatal az ÁFA fizetés kötelezettségét a bérlőkre, használókra, hanem átvállalta azt.

A bérbeadói javaslatot támogatva a Képviselő-testület módosította a lakbérekről szóló rendeletét 2008. április 1-jétől, azaz a lakbér-, használati díj-emelés időpontjától a bérlőkre, használókra hárította át az ÁFA-fizetés kötelezettségét. Ez a lakásbérlőkre, használókra nézve valójában 20 %-os „díjemelést” jelentett, minek következtében az ÁFA áthárításán túlmenően további bérleti, használati díj-emelésre nem készült javaslat.

Az egyes adótörvények módosításáról szóló 2008. évi VII. tv. 2008. március 18. napjától lehetővé tette, hogy az adóalany általános forgalmi adó fizetési kötelezettségét csak a lakóingatlanok nem minősülő ingatlanokra kiterjedően gyakorolja.

Az önkormányzat számára a lakóingatlanok bérbeadásának ÁFA-kötelessé tétele nem jelentett előnyt. Az adókötelessé tétel választására 2008. január 1. napjával azért került sor, mert más módon nem lehetett az ingatlanok bérbeadását adókötelessé tenni és a nem lakóingatlanokhoz kapcsolódó adólevonási jog jelentős anyagi előnnyel bírt az önkormányzat számára.

A fenti indokok alapján célszerű a lakóingatlanok bérbeadását általános forgalmi adó alól mentessé tenni, a jogszabályváltozás miatt ehhez immár a jogi háttér is adott. Ilyen tartalmú nyilatkozat megtétele után ezen választásától az önkormányzat öt évig nem térhet el.

A fenti körülményekre tekintettel javaslom, hogy 2008. április 1. napjára visszamenőleges hatállyal szűnjön meg az általános forgalmi adó fizetési kötelezettség a lakbérék, lakáshasználati díjak után. Az önkormányzat rendelete érintett részének visszamenőlegesen történő hatályon kívül helyezése törvényi rendelkezés hatálybalépésével függ össze, arra alapul és az érintett lakásbérlőkre, lakáshasználókra kedvező.

Amennyiben ÁFA mentessé válik a lakbér, a 2007. évi lakbérek emelése - annak érdekében, hogy önköltségtérítő típusú jellegük a korábbi évek gyakorlatának megfelelően továbbra is érvényesüljön - feltétlenül szükséges. Az emelt összegű lakbér, használati díj bevezetésére egyrészt felkészülési időt kell hagyni a bérlőknek, használóknak. A lakások bérlőit, használóit – ugyanúgy, ahogyan a bérleti, használati díjak ÁFA kötelessé tételéről is – névre szóló levélben szükséges értesíteni. A költségvetési gazdálkodásba az emelés leginkább akkor illeszthető be zökkenőmentesen, ha a díjemelésre 2008. június 1. napjával kerül sor.

A költségvetési koncepció összeállításakor javasolt 5 %-os emelés azonban több okból sem biztosíthatja már a lakbérek értékállóságát. Az év első fele az önkormányzat számára gyakorlatilag lakbér-emelés nélkül telik el, ez egyértelmű bevétel-kiesést eredményez.

A költségvetés 2007. őszi tervezésekor még csak prognosztizálható gazdasági folyamatok mára már tényszerű történések és látható, ismert tendenciák.

Ennek megfelelően a korábbi 5 %-os emelési javaslattal szemben 12 %-os díjemelés szükségességét igazolják a gazdasági folyamatok.

A javasolt emeléssel a következőképpen alakulnak a lakbérek:

Jelenleg hatályban lévő, nettó lakbérmértékek	2008. június 1-jétől hatályos lakbér mértékek
Összkomfortos és nyolc lakásnál több lakást magában foglaló lakóépületben lévő, komfortos lakás esetében	
217 Ft/m ² /hó	243 Ft/m ² /hó
Nyolc vagy annál kevesebb lakást magában foglaló lakóépületben lévő, komfortos lakás esetében	
199 Ft/m ² /hó	223 Ft/m ² /hó
A rendelet 1. számú mellékletében felsorolt, szociális pályázat útján hasznosítható lakások esetében, komfortos lakás esetében	
193 Ft/m ² /hó	216 Ft/m ² /hó
A rendelet 1. számú mellékletében felsorolt szociális pályázat útján hasznosítható lakások esetében, félkomfortos lakás esetében	
59 Ft/m ² /hó	66 Ft/m ² /hó
A rendelet 1. számú mellékletében felsorolt szociális pályázat útján hasznosítható lakások esetében, komfort nélküli lakás esetében	
48 Ft/m ² /hó	54 Ft/m ² /hó
az Állomás u. 18/3. sz. komfortos alagsori lakás esetében	
108 Ft/m ² /hó	121 Ft/m ² /hó
az Állomás u. 18/6. sz. félkomfortos alagsori lakás esetében	
59 Ft/m ² /hó	66 Ft/m ² /hó
Gödöllő, Deák Ferenc téri – nyolc lakásnál több lakást magában foglaló épületekben található, költségelvű lakbér fizetése mellett történő bérbeadás céljából épített lakások esetében	
499 Ft/m ² /hó	559 Ft/m ² /hó

Tisztelettel kérem a Képviselő-testületet, hogy az ismertetett előzményekre tekintettel támogassa a lakbérek, lakáshasználati díjak egységesen 12 %-kal történő emelését 2008. június 1. napjától, és fogadja el az ezt dokumentáló rendelet-módosítás mellékelt tervezetét!

Gödöllő, 2008. április 22.

dr. Gémesi György
polgármester

.../2008. (. .) sz. önkormányzati rendelet
 az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó
 egyes szabályokról szóló mód. 18/2001. (V.11.) sz. önkormányzati rendelet
 módosításáról

1. § A rendelet 21. § (1) – (4) bekezdése az alábbiak szerint módosul:

„(1) A lakbér mértéke költségelvű a jellemzően vegyes tulajdonú épületekben, illetve nyolc lakásnál kevesebb lakást magában foglaló önkormányzati tulajdonú lakóépületekben:

- | | |
|--|---------------------------|
| a/ összkomfortos és nyolc lakásnál több lakást magában foglaló lakóépületben lévő komfortos lakás esetében | 243 Ft/m ² /hó |
| b/ nyolc vagy annál kevesebb lakást magában foglaló lakóépületben lévő komfortos lakás esetében | 223 Ft/m ² /hó |

(2) A lakbér mértéke a rendelet 1. számú mellékletében felsorolt szociális pályázat útján hasznosítható lakások esetében:

- | | |
|-----------------------------------|---------------------------|
| a/ komfortos lakás esetében | 216 Ft/m ² /hó |
| b/ félkomfortos lakás esetében | 66 Ft/m ² /hó |
| c/ komfort nélküli lakás esetében | 54 Ft/m ² /hó |

(3) A lakbér mértéke vegyes tulajdonú épületben lévő két önkormányzati tulajdonú alagsori lakás esetében:

- | | |
|---|---------------------------|
| a/ az Állomás u. 18/3. sz. komfortos alagsori lakás esetében | 121 Ft/m ² /hó |
| b/ az Állomás u. 18/6. sz. félkomfortos alagsori lakás esetében | 66 Ft/m ² /hó |

(4) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő – Gödöllő, Deák Ferenc téri – nyolc lakásnál több lakást magában foglaló épületekben található, költségelvű lakbér fizetése mellett történő bérbeadás céljából épített lakások lakbére: 559 Ft/m²/hó.

2. § A rendelet 21. § (5) bekezdésének második mondata hatályát veszti.

„21. § (5) bek. A lakbér mértékét a képviselő-testület évente felülvizsgálja. A lakbérré, lakáshasználati díjra számítandó általános forgalmi adót a lakásbérletre, lakáshasználókra át kell hárítani.”

3. § E rendelet 1. §-a 2008. június 1. napján lép hatályba.

4. § E rendelet 2. §-ának második mondata 2008. április 1. napjával hatályát veszti.

Gödöllő, 2008. április

dr. Gémesi György sk.
polgármester

dr. Nánási Éva sk.
címzetes főjegyző

A előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn