

# GÖDÖLLŐ VÁROS POLGÁRMESTERE

---

## ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. február 28-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 két okból szükséges. Egyrészt a méltányolható lakásigény mértékét meghatározó kormányrendelet módosításaival összhangba kell hozni a rendelet szövegét, másrészt a lakbérek és lakáshasználati díjak 2008. április 1-jétől alkalmazandó mértékét szükséges meghatározni.

A méltányolható lakásigény mértékét a rendelet 4. § (1) bekezdése határozza meg. A méltányolható lakásigény mértékére vonatkozó rendelkezések meghatározzák, hogy milyen szobaszámú lakást milyen létszámú család vehet bérbe. Ilyen módon biztosítható, hogy egy-egy család a létszámának megfelelő szobaszámú lakásban lakjék. A méltányolható lakásigény mértékét a lakáscélú állami támogatások rendszerét szabályozó kormányrendelet határozta meg, e rendelkezéseket emeltük be helyi rendeletünkbe. 2008. február 1-jével lép hatályba a kormányrendelet módosítása, amely a méltányolható lakásigény mértékét a korábbiakhoz képest pontosítja, részletezi. Azért szükséges a helyi rendelet ezen részének módosítása, hogy összhangba kerüljön a kormányrendelet módosított részével. Ennek megfelelően teszünk javaslatot a rendelet 4. § (1) bekezdésének módosítására a mellékelt rendelet-tervezetben írtak szerint.

A 2007. április 1. napjától hatályos és jelenleg is alkalmazott lakásbérleti, valamint a bérleti díjakkal azonos összegű lakáshasználati díjak összegét a rendelet 21. § (1) - (4) bekezdése határozza meg. Az (5) bekezdés szerint a képviselő-testület évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét. A felülvizsgálatot követő új lakbérmértékeket az elmúlt évek gyakorlata szerint évente április 1-jétől kezdődően kell alkalmazni.

A képviselő-testület – még az évenkénti lakbér-felülvizsgálatot első ízben előíró 1996. évi 11. sz. önkormányzati rendelet megalkotása előtt – a 78/1995. (VI. 22.) sz. önkormányzati határozatával az önköltség térítő típusú lakbérek bevezetése mellett döntött. A lakbéreknek összességében legalább azt a mértéket el kellett érniük, ami az önkormányzati társasházi lakások fenntartási költségének megfelelt. Ez a fenntartási költség azonos volt a társasházakban lévő önkormányzati tulajdonú lakások után a tulajdonos önkormányzat által fizetendő közös költséggel. A közös költség emelkedésének mértéke tehát meg kellett, hogy jelenjen 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 befolyásolta az infláció, a közüzemi díjak emelkedésének mértéke. A lakbérnek tehát a közös költséggel jószerével párhuzamosan kellett mozognia ahhoz, hogy önköltségtérítő típusú lakbérrel lehessen beszélni. A lakbérek felülvizsgálata 1996 óta ez idáig minden évben megtörtént.

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 lakberek költségtérítő jellege biztosított legyen.

Változatlanul cél volt az önköltségtérítő típusú lakberek alkalmazása, amikor 2007 őszén a 2008. évi költségvetés tervezéséhez összeállításra került a költségvetési koncepció. Ezért a koncepcióban, valamennyi lakbértípusra vonatkozóan, egységesen 5 %-os emelésre készült javaslat. Az 5 %-os emelési javaslat a prognosztizált inflációra, a közüzemi díjak várható emelkedésére alapult, egyúttal figyelemmel volt az érintett bérlői, használói kör véges anyagi teherbíró képességére is.

Időközben megjelent és 2008. január 1-jével hatályba lépett az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény.

A törvény lehetőséget biztosított arra, hogy az önkormányzat, mint adóalany az állami adóhatóságnak tett nyilatkozatával az általa végzett, egyes adó alól mentes tevékenységeket adókötelessé tegye. Az önkormányzat ilyen tartalmú nyilatkozatot tett, ennek következtében az önkormányzati ingatlanok bérbeadása ÁFA-köteles körbe került, 2008. január 1-jétől kell általános forgalmi adót felszámítani az ingatlanok bérbeadásakor. Ennek megfelelően a város 2008. évi költségvetésére összeállított javaslatban jeleztük, hogy 2008. január 1-jétől a változatlan összegű lakásbérleti, lakáshasználati alapidőpontjait ÁFA-val növeltük, azaz bruttó módon számítottuk, figyelembe véve az ÁFA tv. 2008. évtől érvényes változásait.

A lakásbérleti, használati díjakat évente, mindig április 1-jével emelte ez idáig az önkormányzat és ezen a gyakorlatán nem is kívánt változtatni, ezért a 2008. január 1. és március 31. közötti időszakra a fent hivatkozott rendeletben szereplő, jelenleg is érvényes díjakat számlázzuk ki bruttó díjként. Az első negyedévre tehát nem hárította át a hivatal az ÁFA fizetés kötelezettségét a bérlőkre, használókra, hanem átvállalta azt.

Az ÁFA-t azonban 2008. április 1-jétől, azaz a lakbér-, használati díj-emelés időpontjától a bérlőkre, használókra át kívánjuk hárítani. Ez a bérlők, használók számára valójában 20 %-os díjemelést jelent. Ennek következtében az ÁFA áthárításán túlmenően további bérleti, használati díj-emelésre nem teszünk javaslatot.

Az, hogy az önkormányzati lakások bérbeadása ÁFA-köteles szolgáltatás 2008. január 1-től, a következő hatással van az önkormányzat pénzügyi gazdálkodására:

2008. január 1-jétől a lakásbérleti, -használati díjak nem emelkedtek, összegüket változatlan nagyságrendben, bruttó módon számlázta, szedte be, könyvelte a hivatal. A bruttó összegekből az ÁFA-t a hivatal havonta be kell, hogy fizesse az adóhatóságnak a számla teljesítési időpontjában. Az adóbefizetési kötelezettség tehát a számla teljesítési időpontjában keletkezik, független attól, hogy a bérlő, használó ténylegesen teljesít-e befizetést a hivatal részére, vagy sem. A havi rendszerességű ÁFA befizetési kötelezettségünk miatt valójában megelőlegezzük az adóhatóságnak a még meg sem fizetett díjak ÁFA tartalmát.

A lakásbérleti, -használati díjak emelésére a fentebb kifejtettek miatt nem teszünk javaslatot, az ÁFA-t azonban 2008. április 1-jétől a bérlőkre, használókra javasolom áthárítani.

A 20 %-os ÁFA 2008. április 1-jétől történő áthárítása azért zár ki bármiféle bérleti-díj emelést, mivel az önkormányzati lakások bérlőinek, használóinak nagyobbik része már eddig is küzdött átmeneti, vagy hosszabb ideig tartó fizetési nehézségekkel, tovább már nem terhelhetők.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem a lakbéreket, lakáshasználati díjakat terhelő általános forgalmi adó áthárítására, valamint a méltányolható lakásigény mértékének módosítására irányuló javaslatom támogatását és a mellékelt rendelet-tervezet elfogadását!

Gödöllő, 2008. február 20.

**Dr. Gémesi György**  
polgármester

*Az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn*

.../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 4. § (1) bek. helyébe az alábbi rendelkezés lép:

„4. § (1) bek.: Lakás bérbeadásakor figyelembe kell venni a méltányolható lakásigény mértékét a következők szerint:

- egy-két személy esetében: legalább egy és legfeljebb három lakószoba,
- három személy esetében: legalább másfél és legfeljebb három és fél lakószoba,
- négy személy esetében: legalább kettő és legfeljebb négy lakószoba.

Minden további személy esetében fél lakószobával nő a lakásigény mértéke. Három, vagy több gyermeket nevelő család esetében minden további személynél a lakásigény mértékének alsó határa fél lakószobával, de legfeljebb három lakószobáig nő, felső határa egy lakószobával nő. Kettő fél lakószobát egy lakószobaként kell figyelembe venni.”

**2. §** 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 | 217 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA |
| b/ | nyolc vagy annál kevesebb lakást magában foglaló lakóépületben lévő komfortos lakás esetében            | 199 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA |

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

- |    |                                |                                 |
|----|--------------------------------|---------------------------------|
| a/ | komfortos lakás esetében       | 193 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA |
| b/ | félkomfortos lakás esetében    | 59 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA  |
| c/ | komfort nélküli lakás esetében | 48 Ft/m <sup>2</sup> /hó + ÁFA  |

(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 108 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA,

b/ az Állomás u. 18/6. sz. félkomfortos alagsori lakás esetében 59 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA

(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: 499 Ft/m<sup>2</sup>/hó + ÁFA.

**3. §** A rendelet 21. § (5) bek. az alábbi, második mondattal egészül ki:

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

**4. §** E rendelet 2008. április 1-jén lép hatályba.

Gödöllő, 2008. február

dr. Gémesi György sk.  
polgármester

dr. Nánási Éva sk.  
címzetes főjegyző