

ÉRKEZETT 2020 OKT 16.

## Gelencsérné Csorba Tünde

---

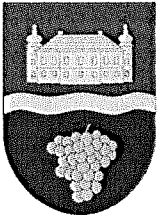
**Feladó:** Bátki Barnabás <batki.barnabas@pilis.hu>  
**Küldve:** péntek 2020. október 16 12:13  
**Címzett:** 'Gelencsérné Csorba Tünde'  
**Tárgy:** Lakbértámogatási dokumentáció - Rákóczi 40.  
**Melléletek:** Rákóczi\_40\_bér.docx; Rákóczi\_40\_bér.xlsx

Szia Tündi!

Jegyző Úr kérésére küldöm a kidolgozott anyagot.

Bátki Barnabás  
PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Városgazdálkodási, Ingatlan és Közterület-fenntartási Iroda  
2721 Pilis, Kossuth L. u. 47. – 49. Tel.: 20/576 4757  
E-mail: varosgazdalkodas@pilis.hu





## PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Városgazdálkodás, Ingatlan- és Közterület- fenntartási Iroda

2721 Pilis, Kossuth L. u. 47. – 49. Tel.: 20/576-4757

E-mail: varosgazdalkodas@pilis.hu

# RÁKÓCZI ÚT 40. SZÁM ALATTI ÖNKORMÁNYZAT TULAJDONÁBAN LÉVŐ LAKÁSOK LAKBÉRTÁMOGATÁSI JAVASLATA

## BEVEZETÉS

Pilis Város Önkormányzata Képviselő-testületének 140/2020. (VI.25.) határozata

„Pilis Város Önkormányzatának Képviselő testülete:

1./ a tulajdonát képező lakások bérbeadásakor a bérleti díjat piaci alapon kívánja meghatározni az alábbi irányelvek figyelembevételével:

a., 70 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű lakások esetén a fizetendő bérleti díj 1.100,- Ft/hó/m<sup>2</sup>,

b., 70 m<sup>2</sup>-nél nagyobb 900,-Ft/hó/m<sup>2</sup>”

A Képviselő-testület a Határozat 2./alapján, a piaci bérleti díj mellett nem szociális alapú lakbértámogatást kíván megvalósítani. Az alábbiakban kerül bemutatásra a támogatási javaslat, megalapozó vizsgálattal.

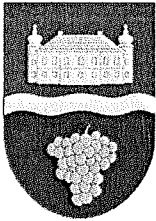
## VIZSGÁLAT

A Rákóczi út 40. szám alatt összesen öt darab jelenleg is lakásként funkcionáló helyiség van (1. táblázat). A lakások egyedi villany, víz és főzős gáz mérőórával rendelkeznek. A fűtés egyedileg nem mérhető, egy központi fő gázóra van. Így a lakásonként a fűtési költségeket m<sup>2</sup> arányosan lehet kalkulálni (I.sz Melléklet, üzemelési költség táblázat). A közös helyiségek (lépcsőház, kazánház stb.) alapterületi arányával megnövelt m<sup>2</sup> a fűtési költség

Lakás	Alapterület (m <sup>2</sup> )
I. sz.	63
II. sz.	112,37
III. sz.	85
IV. sz.	62
V. sz.	45,68
Összesen	368,05

1. táblázat: Lakások

számolás alapja. Az állandó költségként jelentkezik még a Városüzemeltető Kft. havi karbantartási díja, mely 15.000,- Ft/hó. Ez az összeg szintén m<sup>2</sup> arányosan van elosztva lakásonként. Az I. Melléklet üzemelési költség táblázata alapján a 6 darab lakás havi fenntartási költsége 108.714,-Ft (2019.07-2020.06 elszámolási időszak alatt).



## PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Városgazdálkodás, Ingatlan- és Közterület- fenntartási Iroda

2721 Pilis, Kossuth L. u. 47. – 49. Tel.: 20/576-4757

E-mail: varosgazdalkodas@pilis.hu

A lakások bérbe vételére folyamatos igény jelentkezik, mind magánszemélyek, mind Önkormányzati beruházáson dolgozó cégek részéről. Az ingatlanok kiadható állapotban vannak, de szükség van folyamatos felújítási és korszerűsítési munkákra. Szükség van egy felújítási alap képzésére, melyből finanszírozni lehet a jövőbeni beruházásokat.

### JAVASLAT

A javaslat célja, egy olyan támogatási forma meghatározása a bérbe adások során, amivel a lakások önköltség mellett bevételt is termelnek az önkormányzatnak, továbbá felújítási alap képzésével és felhasználásával folyamatos állapot javulást lehetne elérni a lakásokon.

Javaslat két támogatási formát tart megvalósíthatónak jelentkező igények alapján:

- bérleti díj 50%-os engedményre jogosult: minden olyan önkormányzattal, vagy az önkormányzat által üzemeltetett intézmény alkalmazottja,
- bérleti díj 25%-os engedményre jogosult: nem önkormányzati alkalmazott, de az közigazgatási területén működő közfeladatokat ellátó intézmény alkalmazottja (pl. iskolai alkalmazott)

A fenti kedvezmények a lakásra meghatározott és kalkulált bérleti díjből kerül levonásra (I. sz. Melléklet, Lakbértámogatási javaslat táblázata). A bérlő fizetendő összege a következőképpen állna össze: kedvezményezett bérleti díj + lakás üzemelési költsége + egyedi fogyasztók alapján mért rezszi költség.

Lakás	50%-os támogatással
I. sz.	34 650,00
II. sz.	50 566,50
III. sz.	38 250,00
IV. sz.	34 100,00
V. sz.	25 124,00
<b>Összesen</b>	<b>182 690,50 Ft</b>

Lakás	25%-os támogatással
I. sz.	51 975,00
II. sz.	75 849,75
III. sz.	57 375,00
IV. sz.	51 150,00
V. sz.	37 686,00
<b>Összesen</b>	<b>274 035,75 Ft</b>

2. táblázat: Fizetendő kedvezményes bérleti díjak



## PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Városgazdálkodás, Ingatlan- és Közterület- fenntartási Iroda

2721 Pilis, Kossuth L. u. 47. – 49. Tel.: 20/576-4757

E-mail: varosgazdalkodas@pilis.hu

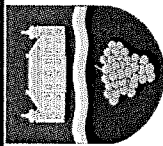
A javaslat kiegészül egy „Felújítási alap” képzéssel. Az alpra javasolt a befolyó bérleti díj 25 %-ának az elkülönítése. Az összes lakás kiadása után 1.096.143,-Ft különíthető el évente.

A várható bevétel a támogatási kedvezmény és felújítási alap levonása után bruttó 1.664.214,50,- Ft és 3.288.429,00,-Ft között kalkulálható.

### ÖSSZEGZÉS

A Városgazdálkodás, Ingatlan- és Közterület- fenntartási Iroda, valamint a Pilisi Városüzemeltető Kft. közös álláspontja, hogy a lakások bérbe adásakor az üzemelési költség mellett bevétel is generálódjon, valamint legyen egy elkülönített összeg a bevételből a szükséges felújítási munkákra. Így a javaslat a támogatás mértékét 25 és 50%-ban határozza meg, egy 25%-os felújítási alappal.





PILIS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
Városgazdálkodás, Ingatlan- és Közterület- fenntartási Iroda  
2721 Pilis, Kossuth L. u. 47. – 49. Tel.: 20/576 4757  
E-mail: varosgazdalkodas@pilis.hu

**Rákóczi 40. szám alatt található bérlakások - I. SZ. MELLÉKLET**

Lakbértámogatási javaslat alátámasztó táblázata

**ÜZEMELÉSI KÖLTSÉG**

**Lakások közös üzemelési költsége havonta**

Teljes havi átalány fűtési költség (Ft)	93 714
Teljes havi karbantartási költség (Ft)	15 000
<b>Költségek összesen (Ft)</b>	<b>108 714</b>
Lakások össz. hasznos alapterülete (m <sup>2</sup> )	<b>368,05</b>
Közös helyiségek alapterülete (m <sup>2</sup> )	76,09
Lakás+közös helyiségek összesen (m <sup>2</sup> )	<b>444,14</b>
1 m <sup>2</sup> -re vetített fűtési költség (Ft)	211,00
1 m <sup>2</sup> -re vetített karbantartási költség (Ft)	33,77
1 m <sup>2</sup> -re vetített költségek összesen (Ft)	<b>244,78</b>

**Lakások m<sup>2</sup>-re vetített teljes üzemelési költsége havonta**

Lakás	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Alapterületi arány	Közös helyiségek arányosítva (m <sup>2</sup> )	Összeített m <sup>2</sup>	Bérleti díj	Lakásra eső fűtési iköltség	Lakásra eső karbantartási költség	Lakás összesített költségei	Bérleti díj+össz. Költség
I. sz.	63	17,12%	13,02	76,02	69 300	16 041,25	2 567,59	18 609	87 909
II. sz.	112,37	30,53%	23,23	135,60	101 133	28 611,99	4 579,68	33 192	134 325
III. sz.	85	23,09%	17,57	102,57	76 500	21 642,96	3 464,20	25 107	101 607
IV. sz.	62	16,85%	12,82	74,82	68 200	15 786,63	2 526,83	18 313	86 513
V. sz.	45,68	12,41%	9,44	55,12	50 248	11 631,18	1 861,70	13 493	63 741
<b>Összesen</b>	<b>368,05</b>	<b>100,00%</b>	<b>76,09</b>	<b>444,14</b>	<b>365 381,00 Ft</b>	<b>93 714,00 Ft</b>	<b>15 000,00 Ft</b>	<b>108 714,00 Ft</b>	<b>474 095,00 Ft</b>



LAKBÉRTÁMOGATÁSI JAVASLAT										
Lakásonként fizetendő minimális díj havonta (üzemeltetési költség)		Lakásonként fizetendő bérleti díj havonta					Lakásonként fizetendő összes díj havonta			
Lakás	Lakás össz. üzem. költségei	Támogatás nélkül	25%-os támogatással	50%-os támogatással	Támogatás nélkül	25%-os támogatással	50%-os támogatással	Támogatás nélkül	25%-os támogatással	50%-os támogatással
I. sz.	18 609	69 300	51 975,00	34 650,00	87 909	70 583,84	53 258,84	134 325	109 041,41	83 758,16
II. sz.	33 192	101 133	75 849,75	50 566,50	101 607	82 482,16	63 357,16	101 607	69 463,46	52 413,46
III. sz.	25 107	76 500	57 375,00	38 250,00	86 513	69 463,46	52 413,46	86 513	69 463,46	52 413,46
IV. sz.	18 313	68 200	51 150,00	34 100,00	63 741	51 178,88	38 616,88	63 741	51 178,88	38 616,88
V. sz.	13 493	50 248	37 686,00	25 124,00						
<b>Összesen</b>	<b>108 714,00 Ft</b>	<b>365 381,00 Ft</b>	<b>274 035,75 Ft</b>	<b>182 690,50 Ft</b>	<b>474 095,00 Ft</b>	<b>382 749,75 Ft</b>	<b>291 404,50 Ft</b>			

VÁRHATÓ BRUTTÓ ÉVES BEVÉTELE LAKÁSOK KIADÁSA UTÁN (bérleti díj)					
Lakásonként várható éves bevétel felújítási alap levonásával					
Lakás	Alapterület (m2)	Éves felújítási alap 25 %	Támogatás nélkül	25%-os támogatással	50%-os támogatással
I. sz.	63	207 900,00	623 700	467 775,00	311 850,00
II. sz.	112,37	303 399,00	910 197	682 647,75	455 098,50
III. sz.	85	229 500,00	688 500	516 375,00	344 250,00
IV. sz.	62	204 600,00	613 800	460 350,00	306 900,00
V. sz.	45,68	150 744,00	452 232	339 174,00	226 116,00
<b>Összesen</b>		<b>1 096 143,00 Ft</b>	<b>3 288 429,00 Ft</b>	<b>2 466 321,75 Ft</b>	<b>1 644 214,50 Ft</b>

Kiegészítő magyarázat	
Alapterület:	Lakások nettó hasznos alapterülete
Bérleti díj:	Piaci alapon, határozat alapján meghatározott fizetendő bérleti díj, 70 m <sup>2</sup> > 1.100 Ft/hó/m <sup>2</sup> ; 70m <sup>2</sup> < 900 Ft/hó/m <sup>2</sup>
Lakásra eső fűtési költség	Egyedileg lakásonként nem mérhető fűtési költség, lakások alapterületére eső átalány költség (2019.07-2020.06 elszámolási időszak)
Lakásra eső karbantartási költség:	Lakások alapterületére vetített karbantartási költségek
Felújítási alap:	Javasolt felújítási alap képzés, bérleti díj 25%-a



