



Napirend:

**ELŐTERJESZTÉS**

Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és  
Vagyongazdálkodási Bizottság  
2018. év április hónap 16. napi ülésére


**Szám:** VVF/ VVF/676-1/2018.  
**Tárgy:** A társasházi közös költség összegének bérlőkre történő átruházása  
**Melléklet:** -



**Előterjesztő:** Váci Városfejlesztő Kft. Benyó Balázs ügyvezető  
**Készítette:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető  
**Előadó:** dr. Varga Borbála vagyonhasznosítási részlegvezető


**Előzmény/korábbi döntés:**  
**Terjedelem:** 2 oldal


**Bizottsági tárgyalások:** -

**Döntéshozatal módja:** Nyílt ülés (Mötv. 46. § (1) )  
egyszerű többség (Mötv. 47. §(2))

**Törvényességi véleményezésre  
bemutatva:** dr. Zsidel Szilvia Jogi Osztály osztályvezető 

**Törvényességi észrevétel:** Deákné dr. Szarka Anita jegyző  Nincs / az alábbi: 

**Véleményezésre megkapta:** Kőkény Szabolcs Pénzügyi és Adó Osztály  
osztályvezető 

**Véleményezésre megkapta:** Fördös Attila polgármester 

*Tisztelt Elnök Úr!*

*Tisztelt Gazdasági-Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottság!*

**Tárgy: A társasházi közös költség összegének bérlőkre történő átruházása**

A Vác Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 21/2014. (VI.20.) sz. rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 13. § (7) bekezdése szerint:

*„13. § (7) Bérlő a közös használatra szolgáló helyiségek, területek használatával kapcsolatos költségeket, illetve társasházak esetén a közös költségnek a nem felújítási alapot képező részét – a bérleti díjon felül – megfizetni köteles.”*

A közös költség Társaságunk általi megfizetése jelenleg jelentős anyagi terhet ró Bérbeadóra, melyet az alábbiak szerint mutatunk be.

Társaságunk 120 db Társasház felé fizet közös költséget (melyben 486 db lakás és nem lakás célú helyiség található), amely összegszerűen havi 1.677.020,-Ft költséget jelent. Ez éves szinten 20.124.240,-Ft összegű kiadást jelent Bérbeadó részére.

A Rendelet fentiekben idézett 13. § (7) bekezdése szerint társasházak esetében a közös költségnek a nem felújítási alapot képező részét – a bérleti díjon felül – a bérlő köteles megfizetni.

Az Önkormányzat tulajdonában és Társaságunk kezelésében lévő lakások és nem lakás célú helyiségek (a továbbiakban: *Ingatlanok*) többségében rendkívül alacsony bérleti díjjal számolhat Bérbeadó. Számtalan esetben – különösen a lakások esetében - a közös költség összege eléri vagy meghaladja a bérleti díj összegét. Ennek következtében azzal az állandó problémával áll Bérbeadó szemben, hogy a megfizetett bérleti díj összegét teljes mértékben elviszi a Társasháznak fizetendő közös költség összege. Mindezen túl azon bérlők esetében, akik rendszeresen tartozást halmoznak fel bérleti díjjal, mint bevétellel nem számolhatunk, emellett azonban a közös költség, mint kiadás jelentkezik Bérbeadó oldalán.

Fentiekben túl Társaságunk gondoskodik a Bérbeadó kötelezettségét képező karbantartási munkák elvégzéséről, hibaelhárításról, stb., melynek költségei szintén Bérbeadót terhelik.

Összefoglalva a fentiekben leírtakat Bérbeadó Ingatlanokkal kapcsolatos bevételei (figyelembe véve a bérleti díjat, mint bevételt) és kiadásai (közös költség, valamint a karbantartás és egyéb ráfordítások költségei) nem állnak arányban egymással, elmondható tehát, hogy havi szinten jelentkező probléma, hogy Bérbeadó Ingatlanokkal kapcsolatos kiadásai meghaladják Bérbeadó Ingatlanokkal kapcsolatos bevételeit.

Ennek a helyzetnek a rendezése érdekében a jövőben valamennyi bérlővel szemben alkalmazni kívánjuk a Rendelet 13. § (7) bekezdését, mind a lakások, mind pedig a nem lakás célú helyiség vonatkozásában.

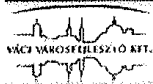
Kiemeljük, hogy más önkormányzatok szintén előírják a bérlők számára a közös költség egy részének megfizetését.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzata Képviselő-testületének 37/2016. (VII.06.) önkormányzati rendelete a Budapest Főváros XIV. Kerület Zuglói Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletének szabályozásáról:

13. § (1) A bérlő az adott bérleti jogviszonyra vonatkozó külön önkormányzati rendeletben megállapított lakbért, valamint a bérleti szerződésben meghatározott külön szolgáltatási díjakat, és társasház esetén a közös költségnek a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény alapján az általa bérelt lakásra eső közös költségnek a felújítási alapon felüli részét köteles megfizetni.

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete a lakások és a helyiségek bérletéről:

44. § (1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő bérleti díjat, a lakásra jutó biztosítási díjat, a közüzemi díjakat, személyszállítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.



A Tisztelt Bizottság támogató döntése esetén Társaságunk felveszi a kapcsolatot valamennyi társasház közös képviselőjével, annak érdekében, hogy a jelenleg megállapított közös költségek összegéből kimutatásra kerüljön a felújítási alap összege, melynek megfizetése továbbra is a Bérbeadó kötelezettsége maradna.

Társaságunk – a fokozatosság elvét szem előtt tartva – valamennyi közös képviselőtől kapott kimutatások feldolgozását követő hónap 1. napjától, de legkésőbb 2018. június 1. napjától kívánja a közös költséget a bérlőkre terhelni akként, hogy a társasházak felé továbbra is Társaságunk fizeti meg a közös költséget, melyet a Bérlők felé továbbszámlázunk.

A technikai feladatok elvégzését követően tehát a közös képviselőktől kapott kimutatások feldolgozását követő hónap 1. napjától, de legkésőbb 2018. június 1. napjától a közös költséget a bérlő lenne köteles megfizetni.

#### Határozati javaslat

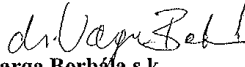
a) Vác Város Önkormányzat Képviselő-testület Gazdasági – Városüzemeltetési és Vagyongazdálkodási Bizottsága a társasházi közös költség összegének bérlőkre történő átruházását **támogatja.**

b) **nem támogatja.**

**Határidő:** valamennyi közös képviselőktől megkapott kimutatás feldolgozását követő hónap 1. napja, de legkésőbb 2018. június 1.

**Felelős:** Váci Városfejlesztő Kft.  
Vagyonhasznosítási részleg

Vác, 2018. április 11.

  
**dr. Varga Borbála s.k.**  
vagyonhasznosítási részlegvezető