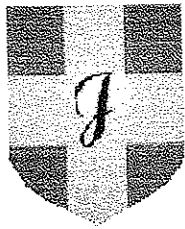


3/1



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete

2009. június 3-i ülésére

769/2009. MAJ 28. / J.

Előterjesztő: Csécei Béla polgármester

[Handwritten signature]

Tárgy: Javaslát a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 41/2003. (VII.11.) ök. sz. rendeletének módosítására (Áfa)

VÉLEMÉNYEZŐ FÓRUMOK

Bizottságok:	Tárgyalás:
Gazdálkodási, Pénzügyi és Közbeszerzési Bizottság	X
Városüzemeltetési, Közbiztonsági és Környezetvédelmi Bizottság	
Művelődési, Emberi Jogi és Kisebbségi Bizottság	
Népjóléti Bizottság	X
Palotanegyed Városrészi Önkormányzat	

740/2009(06.03.)

Döntés: nyílt ülés, a határozat elfogadásához egyszerű, a rendelet elfogadásához minősített szótöbbség szükséges

Közzététel módja:

nem indokolt:

hirdetőtáblán:

honlapon:

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.

FELJEGYZÉSEK:

ELŐTERJESZTÉST ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: JVK KFT., LAKÁSÜGYI IRODA *[Handwritten initials]*

JOGI IRODA:

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: *[Handwritten: Pénz fedezet - igazolt]*

AZ ANYAG TERJEDELME: *[Handwritten: 5 oldal beadvány]*

Meghívó szerinti napirendi pont:

Elfogadott napirendi pont:

Előterjesztés címe: Javaslat, a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 41/2003. (VII.11.) ök. sz. rendeletének módosítására (Áfa).

Előterjesztő: Csécsesi Béla polgármester

A Képviselő-testület ülésének időpontja: 2009. június 03.

Előterjesztést tárgyalta: Gazdálkodási, Pénzügyi és Közbeszerzési Bizottság, Népjelölti Bizottság

Az előterjesztés munkatervben kívüli.

A rendelet elfogadásához minősített többségű, a határozati javaslat elfogadásához egyszerű szótöbbségű szavazat szükséges.

Az előterjesztés előkészítője: JVK Kft., Lakásügyi Iroda

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Országgyűlés 2009. május 11-i ülésnapján elfogadta az egyes adótörvények és azzal összefüggő egyéb törvények módosításáról szóló 2009. évi XXXV. törvényt. A törvény 2009. július 1-jén lép hatályba. E törvény 1. § (1) bekezdése az általános forgalmi adóról szóló 2007. évi CXXVII. törvény (továbbiakban: Áfa tv.) 82. §-ának (1) bekezdését az alábbiak szerint módosította: „(1) Az adó mértéke az adó alapjának 25 százaléka.”

Az Áfa 20 százalékról 25 százalékra történő módosítása szükségessé teszi a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 41/2003. (VII.11.) ök. sz. rendeletének módosítását a lakbér mértéke tekintetében.

Előzmény rövid ismertetése:

A fentiekben hivatkozott Áfa tv. 2008. évre jelentős változásokat vezetett át az ingatlan értékesítési és bérbeadási tevékenységek adózásával kapcsolatban, az ingatlan hasznosítás és az ingatlan értékesítés tekintetében választási lehetőséget adva az önkormányzatok számára abban, hogy azt áfa mentesen, vagy áfa köteleSEN számlázza az igénybevevők felé.

A képviselő-testület 745/2007. (XII.05.) számú határozatában úgy döntött, hogy e körben a döntést a Gazdasági, Kerületfejlesztési és Közbeszerzési Bizottság hozza meg. A GKKB 1584/2007.(12.18.) számú határozatával az ingatlan bérbeadási, haszon bérbeadási szolgáltatást 2008. évben és az azt követő négy évben adókötelessé tette.

A döntés alapján 2008. január 1. napjától a képviselő-testület korábbi döntésével megemelt, 2007. szeptember 01-től érvényes, áfa tartalom nélkül megállapított lakbérmérték megosztásra került adóalapra és általános forgalmi adóra, így 2008. január 01-től a számlában az áfa mértékeként 20 % került felszámításra.

A bevezetőben már említett jogszabályváltozás következtében az általános forgalmi adó 20 százalékról 25 százalékra módosul 2009. július 1-jétől. Az áfa változása azt eredményezi, hogy a fentebb leírt módon megosztott lakbérből 20 százalék áfa helyett 25 százalék áfát kellene az államnak átutalni. A Képviselő-testület két megoldás közül választhat. Az egyik, hogy átvállalja az 5 százalékos áfa emelés következményeit, ez esetben a lakbér 20 százalék áfa helyett 25 százalék áfát tartalmaz és a kiszámlázott – a be nem szedett bérleti díj után is – 20 százalék helyett 25 százalékot utal át a kincstárnak. A másik lehetőség, hogy a megosztott lakbér adóalapját megtartva a kiszámlázott bérleti díjhoz 25 százalék áfát számláz a jövőben, azaz az 5 százalékos áfa emelést áthárítja a bérlőkre.

Amennyiben az Önkormányzat átvállalja az 5 százalékos áfa emelést, az – a jelenlegi előírási és hasonló beszédettség teljesülése esetén – havi szinten közel 1–1,5 M Ft bevétel kiesést eredményez.

Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a lakbér mértékét a jelenlegi nettó összegben állapítja meg, ezt alapul véve július 1-jétől az aktuális 25 százalékos áfával kiszámolván – a jelenlegi előírási és hasonló beszedettség teljesülése esetén – az több mint havi 2,5 M Ft többletbevételt és - a be nem folyt áfa befizetési kötelezettség miatt - több mint havi 1 M Ft többletkiadást, összességében közel 1,5 M Ft többletbevételt jelent.

Ebben az esetben (ha az áfa emelés mértékét az Önkormányzat nem vállalja át) számolni lehet a beszedettség csökkenésével, ami – tapasztalataink szerint átmenetileg – ezt a többletbevételt csökkentheti, esetlegesen bevételkiesést okozhat.

A lakbér adókötelessé tételekor a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló, többször módosított 41/2003. (VII.11.) ök. sz. rendeletében a lakbér mértékeként meghatározott összegek nem kerültek módosításra, a GKKB fenti döntését követően adóalapra és általános forgalmi adóra megbontva.

Javasoljuk a rendelet módosítását úgy, hogy a lakbér mértéke nettó összegben + áfa kerüljön megállapításra, így elkerülhető, hogy minden egyes áfa változásakor dönteni kelljen a lakbér mértékéről. Az áfa mértékének változásakor elegendő csak az áfa mértékével az alapösszeget (nettó összeg) változtatni (megemelni, vagy csökkenteni).

Tisztelt Képviselő-testület!

A döntés meghozatala nem tűr halasztást. A lakók felé közölni szükséges a nettó lakbér összegét és az áfa mértékét. A Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft.-nek pedig fel kell készülnie, hogy 2009. július 1-től a kiszámolandó lakberek és kapcsolódó szolgáltatások számláit el tudja készíteni. A rendelet módosítását követően a számlában történő közléssel kívánjuk helyettesíteni a lakbérközlők kiküldését, továbbá tájékoztatni a bérlőket a változásról. A bérlőket időben tájékoztatni szükséges egyéb módon is (újságcikk, honlap, hirdetések).

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2 §-ból álló rendelet-tervezet elfogadásával alkossa meg rendeletét és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.


HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület felkéri a Józsefvárosi Vagyonkezelő Kft. ügyvezetőjét, hogy a bérlők tájékoztatásáról gondoskodjon és a rendeletmódosítással kapcsolatos feladatok végrehajtása érdekében tegye meg a szükséges intézkedéseket.

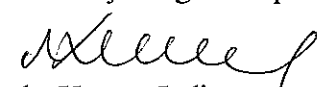
Felelős: JVK Kft. ügyvezetője

Határidő: 2009. július 01.

Budapest, 2009. május 27.


Csécsel Béla
polgármester h.

Törvényességi szempontból ellenőrizte:


dr. Xantus Judit
Jegyző

2009 MÁJ 28.

A lakbér mértéke

13. §

(1)

A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező - növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások - lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke:

	szociális lakbér	költségelví lakbér	piaci lakbér
a)nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	348.- Ft/ m ² /hó	383.- Ft/ m ² /hó	689.- Ft/ m ² /hó
b)komfortos és távfűtéses összkomf. lakás esetén:	326.- Ft/ m ² /hó	359.- Ft/ m ² /hó	646.- Ft/ m ² /hó
c)félkomfortos lakás esetén:	212.- Ft/ m ² /hó	233.- Ft/ m ² /hó	420.- Ft/ m ² /hó
d)komfortnélküli lakás esetén:	163.- Ft/ m ² /hó	180.- Ft/ m ² /hó	323.- Ft/ m ² /hó
e)szükség lakás esetén:	131.- Ft/ m ² /hó	144.- Ft/ m ² /hó	258.- Ft/ m ² /hó

2. sz. melléklet
módosítás vastag dőlt betűvel jelezve

A lakbér mértéke

13. §

- (1) *a)* A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező - növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások - lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke **2009. június 30-ig, bruttó bérleti díj, mely 20 % általános forgalmi adót tartalmaz.**

	szociális lakbér	költségelví lakbér	piaci lakbér
a)nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	348.- Ft/ m ² /hó	383.- Ft/ m ² /hó	689.- Ft/ m ² /hó
b)komfortos és távfűtéses összkomf. lakás esetén:	326.- Ft/ m ² /hó	359.- Ft/ m ² /hó	646.- Ft/ m ² /hó
c)félkomfortos lakás esetén:	212.- Ft/ m ² /hó	233.- Ft/ m ² /hó	420.- Ft/ m ² /hó
d)komfortnélküli lakás esetén:	163.- Ft/ m ² /hó	180.- Ft/ m ² /hó	323.- Ft/ m ² /hó
e)szükség lakás esetén:	131.- Ft/ m ² /hó	144.- Ft/ m ² /hó	258.- Ft/ m ² /hó

- b)* **2009. július 01-től a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások - lakbérének komfortfokozat szerinti mértéke a 2009. június 30-ig érvényes bruttó bérleti díj adó alapja és az növelve a mindenkori általános forgalmi adó mértékével:**

	szociális lakbér	költségelví lakbér	piaci lakbér
a)nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
b)komfortos és távfűtéses összkomf. lakás esetén:	271,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	299,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	538,33 Ft/m ² /hó+ÁFA
c)félkomfortos lakás esetén:	176,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	194,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	350,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
d)komfortnélküli lakás esetén:	135,83 Ft/ m ² /hó+ÁFA	150,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	269,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
e)szükség lakás esetén:	109,17 Ft/ m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

...../2009. (.....) Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzati rendelet

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakbér mértékéről
szóló 41/2003. (VII. 11.) ök. sz. rendelet módosításáról

Budapest Józsefváros Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdés és a 79. § b) pontjában kapott felhatalmazás alapján a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a fizetendő lakbér mértékéről szóló 41/2003. (VII.11.) Budapest Józsefváros Önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) módosításáról a következő rendeletet alkotja:

1. §

A R. 13. § (1) hatályát veszti és helyébe a következő rendelkezések lépnek:

A lakbér mértéke

13. §

- (1) a) A ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező - növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások - lakbérének a komfortfokozat szerinti mértéke 2009. június 30-ig, bruttó bérleti díj, mely 20 % általános forgalmi adót tartalmaz:

	szociális lakbér	költségelví lakbér	piaci lakbér
a)nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	348.- Ft/ m ² /hó	383.- Ft/ m ² /hó	689.- Ft/ m ² /hó
b)komfortos és távfűtéses összkomf. lakás esetén:	326.- Ft/ m ² /hó	359.- Ft/ m ² /hó	646.- Ft/ m ² /hó
c)félkomfortos lakás esetén:	212.- Ft/ m ² /hó	233.- Ft/ m ² /hó	420.- Ft/ m ² /hó
d)komfortnélküli lakás esetén:	163.- Ft/ m ² /hó	180.- Ft/ m ² /hó	323.- Ft/ m ² /hó
e)szükséglakás esetén:	131.- Ft/ m ² /hó	144.- Ft/ m ² /hó	258.- Ft/ m ² /hó

- b) 2009. július 01-től a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezőkkel nem rendelkező lakások - lakbérének komfortfokozat szerinti mértéke a 2009. június 30-ig érvényes bruttó bérleti díj adó alapja és az növelve a mindenkori általános forgalmi adó mértékével:

	szociális lakbér	költségelví lakbér	piaci lakbér
a)nem távfűtéses összkomfortos lakás esetén:	290,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	319,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	574,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
b)komfortos és távfűtéses összkomf. lakás esetén:	271,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	299,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	538,33 Ft/m ² /hó+ÁFA
c)félkomfortos lakás esetén:	176,67 Ft/ m ² /hó+ÁFA	194,17 Ft/m ² /hó+ÁFA	350,00 Ft/m ² /hó+ÁFA
d)komfortnélküli lakás esetén:	135,83 Ft/ m ² /hó+ÁFA	150,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	269,17 Ft/m ² /hó+ÁFA
e)szükséglakás esetén:	109,17 Ft/ m ² /hó+ÁFA	120,00 Ft/m ² /hó+ÁFA	215,00 Ft/m ² /hó+ÁFA

2.§

A rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

Budapest, 2009.

dr. Xantus Judit
jegyző

Csécsei Béla
polgármester