

Előterjesztés

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének 2008. április 24-i ülésére

Beszámoló a 2007. évi lakásgazdálkodásról

1/ A lakásállomány alakulása

2007. január 01-jén az Önkormányzat tulajdonában 108 lakás volt.

Év közbeni változások:

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő Testületének 13/2006.(IV.28.) sz. rendelete 39. §-ában kapott felhatalmazás alapján a polgármester a lakásban lakó bérlő részére a bérlő kérelmére az alábbi lakásokat jelölte ki elidegenítésre:

- 6.500 E Ft vételárért a Nyergesújfalu, Duna u. 1. 2/4. sz. alatti másfél szoba összkomfortos, 51 m²-es lakást,
- 3.713 E Ft vételárért a Nyergesújfalu, Idom u. 6. fsz. 1. sz. alatti 1,5 szoba komfortos, 42 m²-es lakást.

Mivel nevezettek a vételárat egy összegben egyenlítették ki, a fent hivatkozott rendelet 40. §. (1) bekezdése alapján 40 % árengedményt kaptak. A ténylegesen befolyt összeg 6.128 E Ft volt.

Új lakás az év folyamán nem került a tulajdonunkba.

2006. december 31-én 106 önkormányzati tulajdonú lakás volt az alábbi bontásban:

- szolgálati lakás	18 db
- közérdekű elhelyezésre szolgáló lakás	3 db
- szociális bérlakás	85 db
Összesen:	106 db

2/ A lakásforgalom alakulása

2007-ben hat alkalommal kötöttünk lakásbérleti szerződést:

- 4 esetben megüresedett lakásra, szociális helyzet figyelembe vételével névjegyzék szerint,
- 2 esetben szociális helyzet alapján a lejárt határidőt meghosszabbítottuk a jelenleg

hatályos jogszabály rendelkezései szerint

3/ Lakásra várók számának alakulása

2007. január 01-jén 39 család lakásigényét tartottuk nyilván.

Év közbeni változások:

- névjegyzék szerint lakáshoz jutott	-	4 család
- helyi támogatást kapott lakás építéshez/vásárláshoz	-	3 család
- kérelmét visszavonta, vagy nem újíította meg	-	13 család
- új igénylő	+	11 család

2007. december 31-én nyilvántartott lakásigénylők száma: 30 család

4/ Helyi támogatás

Lakásépítés, vásárlás helyi támogatására 2007-ben két alkalommal írt ki pályázatot az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság. A rendelkezésre álló keret 7 millió Ft volt.

Összesen 12 család nyújtott be pályázatot. Ebből 11 család megfelelt a jogszabályi feltételeknek, 1 pályázatot el kellett utasítani.

Az Egészségügyi és Népjóléti bizottság ragaszkodott korábbi elveihez és 2007-ben is úgy határozta meg a támogatások összegét, hogy minden család gyermekenként 250 E Ft vissza nem térítendő támogatásban részesüljön, fiatal házások esetén a vállalt gyermekeket is figyelembe vették, ezen kívül szociális rászorultság figyelembe vételével kamatmentes kölcsönt is nyújtottak. .

Mivel minden pályázó család otthonteremtéséhez jelentős összegű pénzügyi kölcsönt is igénybe vett, ezért hathatósabb támogatási formának ítélte a bizottság a vissza nem térítendő formát.

A pályázatok elbírálása után 11 család részesült támogatásban, összesen 5.550 E Ft vissza nem térítendő támogatás és 750 E Ft kamatmentes kölcsön formájában.

Fenti elveket betartva a támogatás az alábbi bontásban került kiosztásra:

Lakásépítésre 1 család részére 500 E Ft vissza nem térítendő támogatást, 1 család részére pedig 250 E Ft vissza nem térítendő támogatást és 250 Ft kamatmentes kölcsönt nyújtottunk.

Lakásvásárláshoz 1 család részére 800 E Ft, 1 család részére 750 E Ft, 2 család részére 500 - 500 E Ft-ot biztosítottunk vissza nem térítendő támogatásként.

Lakáscélú pénzügyi kölcsön csökkentéséhez 1 családnak 750 E Ft, 2 családnak 500-500 E Ft vissza nem térítendő támogatást és 2 családnak családonként 250 E Ft vissza nem térítendő támogatást és 250 E Ft kamatmentes kölcsönt nyújtottunk.

2007. december 31-én a korábban kamatmentes kölcsönként nyújtott támogatások lakossági hitelállománya 2.837.473 Ft volt.

A hátralék alakulása: 2007. január 01-jén	318.330 Ft
2007. december 31-én	351.833 Ft

Fenti hátralék 15 családot érint. Többségük egy-két havi részlettel van elmaradva, öt családnak van 20 ezer forint feletti tartozása.

5/. Az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság közreműködése a lakásgazdálkodási feladatok ellátásában

A bizottság az elmúlt évben 3 alkalommal tárgyalta lakásgazdálkodással kapcsolatos napirendet.

Két alkalommal döntött a lakásépítés, vásárlás helyi támogatásáról, elbírálta a beérkezett pályázatokat, egy alkalommal pedig megvitatta az előző évről szóló lakásgazdálkodási beszámolót.

Ezen kívül a bizottság tagjai közreműködtek a lakásbérleti szerződés kötésére ajánlatot tevők /lakásigénylők/ körülményeit vizsgáló helyszíni szemlén.

6/ Házkezelési feladatok

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások üzemeltetése az előző évekhez képest változatlan. A társasházak közgyűlésein igény szerint részt veszünk, képviseljük bérlelőink és az önkormányzat érdekeit. A társasházak közös képviselőivel szükség szerint tartjuk a kapcsolatot, lehetőségeinkhez mérten segítséget nyújtunk a különböző problémák megoldásában, tanácsot adunk a társasházi törvény szerint a feladataik ellátásához.

Mivel a lakások – a Munkás u. 2. sz. alatti 18 db szociális bérlakás kivételével - vegyes tulajdonú épületben, társasházakban találhatóak, a házkezelési feladatok nagy részét a közös képviselők végzik /végeztetik/ a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások közös költségét - melynek összegét a társasházak közössége a közgyűlésén határozza meg - minden hónapban átutaljuk a társasházak számláira, melynek felhasználását szükség szerint ellenőrizzük.

2007-ben a lakások után	2.770.151 Ft
a helyiségek után	274.280 Ft

Összesen: 3.044.431 Ft közös költséget fizettünk.

Lakbér bevételek alakulása 2007-ben	előírás	7.693.917 Ft
	befizetés	8.219.658 Ft

A lakbérbevétel az alábbi tételekből áll össze:

1/ Munkás u. 2. szociális bérlakások 2007. évi lakbérbevétele: 1.279.616 Ft

A szociális bérlakások lakbérbevételét a szociális bérlakásépítés pályázati feltételének megfelelően elkülönített számlán kell kezelni, csak az adott épületre lehet felhasználni. Az épületet 2004. decemberében adtuk át a lakóknak, akik 2005. január 01-től fizetik a lakbért az elkülönített számlára.

2007. évi forgalom:

2007. 01.01. nyitó összeg:		3.253.428 Ft
Lakbér befizetések	+	1.279.616 Ft
Kamatok	+	165.214 Ft
Bankköltség	-	1.176 Ft
Üzemeltetési költségek	-	165.754 Ft

2007. december 31-én a számlán:		4.540.590 Ft

2/ Vegyes tulajdonú épületekben levő lakások 2007. évi lakbérbevétele: 6.940.042 Ft

2006. július 01-től a vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások lakbérbevételét elkülönített számlán kell kezelni a Képviselő-testület döntésének megfelelően.

2007. évi forgalom

2007. 01.01. nyitó összeg:		2.231.723 Ft
- Vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások lakbérbevétele	+	6.940.042 Ft
- kamatok	+	216.974 Ft
- bankköltség	-	6.146 Ft
- közös költség	-	1.908.957 Ft
- karbantartások	-	92.998 Ft

2007. december 31-én számlán van:		7.380.638 Ft.

A fenti elkülönített számlákon a rendelkezésre álló pénzeszközök folyamatosan le vannak kötve, ezért a bérlakásokkal kapcsolatos alábbi kiadásokat az elmúlt évben a költségvetési elszámolási számláról egyenlítettük ki:

Közös költség	1.135.474 Ft
Karbantartási költség	379.952 Ft
Üzemeltetési költség	43.116 Ft
Összesen:	1.558.542 Ft

Fenti összeget a lekötött pénzeszköz lejáratí idejét követően 2008. április hónapban vezetjük át a lakbérbevételi számlákról a költségvetési elszámolási számlára. A számlán levő összeget az önkormányzat tulajdonában levő lakások felújítására kívánjuk költeni, ezért tartalékoljuk. A Képviselő-testület szükség esetén egyedileg határozza meg a felhasználást.

Lakbéremelésre évente egy alkalommal, minden év január 01-i hatállyal kerül sor. 2007-ban az emelés mértéke az előző évhez viszonyítva 5 % volt, ami az infláció mértékének felel meg.

Jelenleg a lakbér mértéke az összkomfortos lakások esetén 146 Ft/m², a komfortos lakások esetén 106 Ft/m².

Lakásfelújítás, korszerűsítés az elmúlt évben nem volt.

Karbantartási munka: Az elmúlt évben a lakástörvényben meghatározottak szerint négy lakásban kellett a bérbeadót terhelő karbantartási munkát végezni, összesen 472.950 Ft értékben az alábbiak szerint:

Tó u. 8. 4/1.	radiátor csere	50.400 Ft
Idom u. 8. 2/11.	teljes villanyvezeték csere	380.040 Ft
Rózsa F. u. 8. fsz. 4.	csőtörés helyreállítása	20.000 Ft
Rózsa F. u. 8. 1/8.	csőtörés helyreállítása	22.510 Ft

A göngyöltett <u>lakbér hátralék</u> : 2007. január 01-jén	3.126.495 Ft
2007 december 31-én	2.503.827 Ft

A 2007. december 31-i állapot szerinti lakbérhátralék az alábbiak szerint oszlik meg:

1/ Munkás u. 2. szociális bérlakásoknál a lakbérhátralék :	197.338 Ft
2/ vegyes tulajdonú épületekben levő lakásoknál a lakbérhátralék:	2.306.489 Ft

A nyilvántartott összesített lakbérhátralék az elmúlt évben 622.668 Ft-tal csökkent. Behajthatatlan követelés miatt az önálló bírósági végrehajtó által lefolytatott végrehajtási eljárást követően 560.657 Ft-ot leírtunk, mert megállapítása szerint az adósok letiltható jövedelemmel, lefoglalható ingó és ingatlan vagyonnal nem rendelkeznek. Azok a személyek, akiknek adósságát leírtuk fentiek miatt, már nem laknak az önkormányzat tulajdonában levő lakásban, mert a korábban lefolytatott kilakoltatási eljárás eredményes volt. A hátralékból 62.011 Ft a ténylegesen befolyt összeg.

A göngyöltett lakbérhátralék 49 családot érint az alábbi bontásban.

- 10 ezer forint alatti összeg :	19 család
- 10 - 50 ezer forint közötti összeg:	16 család
- 50 ezer forint feletti összeg	14 család

A kisebb összegű lakbértartozások figyelemmel kísérése folyamatos, rendszeresen küldjük részükre az értesítéseket, felszólításokat. Itt legtöbbször csak figyelmetlenséggel állunk szemben, a felszólításra általában rendezik a tartozást. A gond csak az, hogy folyamatosan újra termelődik a kintlévőség, mert mindig más-más család „felejt el” a lakbér befizetését.

Az 50 ezer forint feletti tartozások esetében már szigorúbban járunk el. A behajtást a vonatkozó jogszabályok alapján végezzük. A bírósági végrehajtás nehézsége miatt a bérlőkkel önkéntes részletfizetési megállapodásokra törekszünk figyelembe véve, hogy mindenki kerülhet átmenetileg nehéz helyzetbe.

Két esetben mondtuk fel a lakásbérleti jogviszonyt és indítottunk pert a felmondás érvényességének megállapítása és a lakás kiürítésének elrendelése iránt. A bíróságon a bérlők (mindkét esetben) elismerték a tartozásukat és részletfizetést vállaltak. Közös megegyezéssel a per szünetelését kértük. Amennyiben részletfizetési kötelezettségüknek nem tesznek eleget, kérjük a per folytatását.

Az elmúlt évben 9 fizetési meghagyásunk vált jogerőssé, ennek alapján az önkéntes fizetésre próbáljuk rászorítani az adósokat, illetve a végrehajtási eljárásokat kezdeményezzük.

7./ Lakásértékesítési hitelállomány alakulása

2007. december 31-én a lakossági lakásértékesítési hitelállomány 12.406.430 Ft volt.

A törlesztő részletek hátraléka	2007. január 01-jén	769.901 Ft
	2007. december 31-én	746.878 Ft

Fenti hátralék 16 családot érint, közülük 5 családnak van 50.000 Ft-nál nagyobb összegű hátraléka. Ezek közül két család 2008. I. negyedévében már rendezte adósságát, egy család önkéntes részletfizetést vállalt, egy család esetében a fizetési meghagyás kérése folyamatban van, egy család esetében pedig már jogerős a fizetési meghagyás, de nem mutatnak készséget az önkéntes teljesítésre ezért szükség lesz a bírósági végrehajtásra, bár szociális körülményeik alapján ez szinte lehetetlennek tűnik. A lakásra a teljes vételárhátralék összegének erejéig az Önkormányzat javára jelzálogjog van bejegyezve az ingatlan nyilvántartásba.

A lakáselidegenítésből származó bevételeket elkülönített számlán kezeljük. A számlán levő pénzeszközöket csak az 1993. évi LXXVIII. törvényben (lakástörvény) foglaltak és Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testület lakások és helyiségek bérletére vonatkozó, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek elidegenítésére vonatkozó helyi szabályokról szóló 13/2006.(IV.28.) rendelet 45. §-ában meghatározott szabályok szerint lehet felhasználni.

Az elkülönített számla forgalma 2007-ben

2007.01.01. nyitó összeg:		12.237.368 Ft
Bevétel: törlesztések	+	4.010.865 Ft
Vételárak	+	5.800.000 Ft
Ügyv.ellenjegyzés díja	+	296.736 Ft
Téves befizetések	+	33.199 Ft
Kiadások: Helyi támogatás	-	6.300.000 Ft
Ügyv.ellenjegyzés	-	154.800 Ft
<hr/>		
2007.12.31. számlán volt:		15.923.368 Ft

A felhasználható összegről a Képviselő-testület a költségvetési rendeletében évente határoz (pl. helyi támogatás), illetve egyedi ügyekben szükség szerint, alkalmanként hozhat döntést a hivatkozott rendeletben foglaltaknak megfelelően.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a beszámoló megvitatására és elfogadására.

Nyergesújfalu, 2008. április 11.

Miskolczi József
polgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete

1/ Fogadja el a 2007. évi lakásgazdálkodásról szóló beszámolót

2/ Utasítsa a polgármestert, hogy a hátralékok behajtására a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Miskolczi József polgármester

Határidő: Folyamatos