

## Előterjesztés

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének  
2010. április 29-i ülésére

### BESZÁMOLÓ A 2009. ÉVI LAKÁSGAZDÁLKODÁSRÓL

#### I. A LAKÁSÁLLOMÁNY ALAKULÁSA

2009. január 01-jén az Önkormányzat tulajdonában 105 lakás volt.

A Képviselő-testület 137/2009.(VI.25.) sz. határozata szerint licitárgyalás tartásával elidegenítette az önkormányzat tulajdonában levő Nyergesújfalu belterületi 506/A/7. hrsz. alatt nyilvántartott 43 m<sup>2</sup> alapterületű társasházi lakás ingatlant, 5.263.200 Ft azaz ötmillió-kettőszázhatvanháromezer-kettőszáz forint vételárért.

A lakásban előzőleg lakó bérlő elhunyt, a lakás erősen lelakott állapotban volt, felújítása gazdaságtalan lett volna.

Lakásépítésre, bérbeadás céljából lakásvásárlásra nem került sor.

2009. december 31-én 104 önkormányzati tulajdonú lakás volt az alábbi bontásban:

- szolgálati lakás	17 db
- közérdekű elhelyezésre szolgáló lakás	2 db
- szociális bérlakás vegyes tulajdonú épületben	67 db
<u>- Munkás u. 2. épületben szociális bérlakás</u>	<u>18 db</u>
Összesen:	104 db

#### II. A LAKÁSFORGALOM ALAKULÁSA

2009-ben 10 alkalommal kötöttünk lakásbérleti szerződést:

- 2 esetben megüresedett lakásra, szociális helyzet figyelembe vételével névjegyzék szerint,
- 3 esetben szolgálati lakásra munkakörhöz kötötten
- 1 esetben jogszabály alapján elhunyt bérlő után bérleti jogviszony folytatása
- 4 esetben szociális helyzet alapján bérleti jogviszony megújítása miatt

#### III. LAKÁSRA VÁRÓK SZÁMÁNAK ALAKULÁSA

2009. január 01-jén 23 család lakásigényét tartottuk nyilván.

Év közbeni változások:

- névjegyzék szerint lakáshoz jutott	-	2 család
- kérelmét visszavonta, vagy nem újította meg	-	6 család
- új igénylő	+	8 család

2009. december 31-én nyilvántartott lakásigénylők száma: 23 család

#### **IV. HELYI TÁMOGATÁS**

Lakásépítés, vásárlás helyi támogatására 2009-ben két alkalommal írt ki pályázatot az Egészségügyi és Népjóléti Bizottság. A rendelkezésre álló keret 7 millió Ft volt. Összesen 10 család nyújtott be pályázatot. A pályázatok mindegyike megfelelt a pályázati kiírásnak. Az Egészségügyi és Népjóléti bizottság döntése szerint minden család gyermekenként 250 E Ft vissza nem térítendő támogatásban részesült, fiatal házasok esetén a vállalt gyermekeket is figyelembe vették. A Bizottság az előző évek gyakorlatát követve a vissza nem térítendő támogatást ítélte megfelelő támogatási formának, mert minden pályázó család jelentős összegű pénzügyi kölcsönt is igénybe vett az otthonteremtéshez.

A pályázatok elbírálása után mind a 10 család részesült támogatásban, összesen 5.800 ezer Ft vissza nem térítendő támogatás formájában az alábbiak szerint:

<u>Lakásépítéshez</u>	1 család részére	500 E Ft
<u>Lakásvásárláshoz</u>	2 család részére családonként	750 E Ft,
<u>Lakáscélú kölcsön csökkentéséhez</u>	1 család részére	800 E Ft,
	1 család részére	750 E Ft,
	4 család részére családonként	500 E Ft
	1 család részére	250 E Ft

2009. december 31-én a korábban kamatmentes kölcsönként nyújtott támogatások lakossági hitelállománya 1.677.190 Ft volt.

<u>A hátralék alakulása:</u>	2009. január 01-jén	302.783 Ft
	2009. december 31-én	276.450 Ft

Fenti hátralék 13 családot érint, ebből hat családnak van 20 ezer forint feletti tartozása. A hátralékok behajtására a szükséges intézkedést megtettük.

#### **V. AZ EGÉSZSÉGÜGYI ÉS NÉPJÓLÉTI BIZOTTSÁG KÖZREMŰKÖDÉSE A LAKÁSGAZDÁLKODÁSI FELADATOK ELLÁTÁSÁBAN**

A bizottság az elmúlt évben 5 alkalommal tárgyalta lakásgazdálkodással kapcsolatos napirendet.

Átruházott hatáskörben két alkalommal döntött a lakásépítés, vásárlás helyi támogatásáról, elbírálta a beérkezett pályázatokat.

Három alkalommal tárgyalta meg a Képviselő-testület elé kerülő előterjesztést az alábbi témakörökben: Lakásgazdálkodási beszámoló,

Nyergesújfalu Város új Lakáskonceptiója,  
önkormányzati bérlakás elidegenítése.

Ezen kívül a bizottság tagjai 2009-ben is közreműködtek a lakásbérleti szerződés kötésére ajánlatot tevők /lakásigénylők/ körülményeit vizsgáló helyszíni szemlén.

## VI. HÁZKEZELÉSI FELADATOK

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások üzemeltetése évek óta változatlan formában működik.

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. A társasházak közgyűlésein szükség szerint részt veszünk, képviseljük az önkormányzat, valamint bérlőink érdekeit. Lehetőségeinkhez mérten segítjük a közös képviselők munkáját.

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.

2009-ben a lakások után	3.023.323 Ft
a helyiségek után	289.806 Ft
<b>Összesen:</b>	<b>3.313.129 Ft közös költséget fizettünk.</b>

## VII. LAKBÉR BEVÉTELEK ALAKULÁSA 2009-BEN:

előírás	8.354.197 Ft
befizetés	7.394.966 Ft

A lakbérbevétel az alábbi tételekből áll össze:

### 1/ Vegyes tulajdonú épületekben levő lakások

2009. évi lakbérbevétele: 6.227.230 Ft

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

#### 2009. évi forgalom

2009. 01.01. számlán levő összeg		2.176.220 Ft
- Vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások lakbérbevétele	+	6.227.230 Ft
- Pénzeszköz átvezetés	+	300.000 Ft
- kamatok	+	168.731 Ft
- bankköltség	-	12.460 Ft
- közös költség	-	3.313.129 Ft
- egyéb költség (fenntartás, karbantartás stb.)	-	1.492.902 Ft
- pénzeszköz lekötés	-	3.500.000 Ft
2009.12.31. számlán levő összeg:		553.690 Ft

#### Lakbérbevételből lekötött pénzeszköz:

2009.01.01-én		6.000.000 Ft
2009.12.31-én	:	10.102.172 Ft

**2/ Munkás u. 2. szociális bérlakások**

2009. évi lakbérbevétele: 1.167.736 Ft

A szociális bérlakások lakbérbevételét a szociális bérlakásépítés pályázati feltételének megfelelően elkülönített számlán kezeljük. A bevételt 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.

**2009. évi forgalom:**

2009. 01.01. számlán levő összeg:		584.170 Ft
Lakbér befizetések	+	1.167.736 Ft
Kamatok	+	45.648 Ft
Bankköltség	-	1.416 Ft
Egyéb költségek (fenntartás, karbantartás, üzemeltetés)	-	585.922 Ft
2009.12.31. számlán levő összeg		1.210.216 Ft

**Lakbérbevételből leköötött pénzeszköz:**

2009.01.01-én		4.500.000 Ft
2009.12.31-én	:	4.926.917 Ft

Az elkülönített számlákon a rendelkezésre álló pénzeszközök jelenleg is folyamatosan le vannak kötve. 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 2009-ben nem került sor, a jelenlegi lakbér 2008. január 01-től hatályos, mértéke az összkomfortos lakások esetén 146 Ft/m<sup>2</sup>, a komfortos lakások esetén 106 Ft/m<sup>2</sup>.

Lakásfelújítás, korszerűsítés az elmúlt évben nem volt.

**Karbantartási munkák**

Az elmúlt évben a lakástörvényben meghatározottak szerint három lakásban kellett a bérbeadót terhelő karbantartási munkát végezni az alábbiak szerint:

Idom u. 10.	csőtörés	28.800 Ft + áfa
Tó u. 8. 4. lh. Fsz.1.	radiátor csere	65.349 Ft + áfa
Tó u. 8. 3/1.	radiátor csere	61.784 Ft + áfa

A Munkás u. 2. épületben a lépcsőház egészségügyi festésére került sor 106.520 Ft + áfa összegben.

Az Idom u. 10. társasházban többségi tulajdonos az önkormányzat. A társasház kéményeit a KOMTÚZ Kft. Életveszélyessé nyilvánította, ezért azonnali felújításuk vált szükségessé. A tulajdonosok tulajdoni hányaduk arányában járultak hozzá a költségekhez. Az önkormányzatot terhelő költség 1.170.000 Ft + áfa volt.

**Lakbér hátralék alakulása:**

A göngyöltett <u>lakbér hátralék</u> : 2009. január 01-jén	3.298.614 Ft
2009. december 31-én	4.209.287 Ft

**A 2009. december 31-i állapot szerinti lakbérhátralék az alábbiak szerint oszlik meg:**

1/ Vegyes tulajdonú épületekben levő lakásoknál a lakbérhátralék:	3.382.737 Ft
2/ Munkás u. 2. szociális bérlakásoknál a lakbérhátralék :	826.550 Ft

A nyilvántartott összesített (göngyöltett) lakbérhátralék az elmúlt évben 910.673 Ft-tal növekedett.

**A göngyöltett lakbérhátralék 70 családot érint az alábbi bontásban.**

- 10 ezer forint alatti összeg :	15 család
- 10 - 50 ezer forint közötti összeg:	21 család
- 50 ezer forint feletti összeg	34 család

A kisebb összegű lakbértartozások esetében rendszeresen küldjük az értesítéseket, figyelmeztetéseket. Azt tapasztaltuk, hogy míg a korábbi években inkább figyelmetlenséggel álltunk szemben, addig most a családok megélhetési nehézségeivel találkozunk sok esetben. A kisebb összegű hátralékok abból adódnak, hogy a bérlők nem a tárgyhónapban fizetik a lakbért, hanem 1-2 hónap eltolódással. Míg az előző években felszólításra általában rendezték a tartozást, ez most már nem jellemző. A hátralék emelkedésében közrejátszik, hogy a fizetési kötelezettségét határidőre nem teljesítő bérlők köre folytonosan változik, számuk emelkedik.

Az 50 ezer forint feletti tartozások esetében a behajtást a vonatkozó jogszabályok alapján végezzük. A bírósági végrehajtás nehézkessége miatt továbbra is a bérlőkkel önkéntes részletfizetési megállapodásokra törekszünk figyelembe véve, hogy mindenki kerülhet átmenetileg nehéz helyzetbe. Az elmúlt évben 15 esetben kötöttünk részletfizetési megállapodást.

Az elmúlt évben 14 esetben kértük fizetési meghagyás kibocsátását az Esztergom Városi Bíróságtól, ennek alapján az önkéntes fizetésre próbáljuk rászorítani az adósokat. Azon esetekben, mikor a jogerős fizetési meghagyás ellenére sem teljesít önként az adós, megindítjuk a végrehajtási eljárást.

Önálló bírósági végrehajtó útján 7 esetben kezdeményeztük a végrehajtást, melynek eredményeként 2009. december 31-ig 796.195 Ft lakbérhátralék folyt be.

Lakásbérleti jogviszony felmondását az elmúlt évben nem kezdeményeztük. Egy áthúzódó lakás kiürítési perünk volt folyamatban az Esztergom Városi Bíróságon, a bérlő részletfizetést vállalt, ezért a részletfizetés idejére a per szünetelését kértük. Mivel az adós részletfizetési kötelezettségének eleget tett a peres eljárás megszűnt.

### VIII. LAKÁSÉRTÉKESÍTÉSI HITELÁLLOMÁNY ALAKULÁSA

2009. december 31-én a lakossági lakásértékesítési hitelállomány 4.348.551 Ft volt.

<u>A törlesztő részletek hátraléka</u>	2009. január 01-jén	849.726 Ft
	2009. december 31-én	1.006.363 Ft

Fenti hátralék 6 családot érint, közülük 1 család 2009. I. negyedévében már rendezte tartozását, 1 családnak folyamatosan 10.000 Ft alatti tartozása van.

4 családnak van 150.000 Ft-nál nagyobb összegű hátraléka, mindegyik elismerte tartozását, önkéntes részletfizetést vállalt melyre vonatkozóan írásban kötöttünk részletfizetési megállapodást. A lakásokra 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 2009-ben

2009.01.01. nyitó összeg: 14.668.273 Ft

<u>Bevétel:</u> törlesztések	+	1.526.060 Ft
Lakás vételár	+	5.263.200 Ft
Ügyv.ellenjegyzés díja	+	43.200 Ft
Kamatbevétel	+	601.913 Ft
Helyi támogatás visszafizetése	+	1.000.000 Ft

<u>Kiadások:</u> Helyi támogatás	-	5.800.000 Ft
Ügyv.ellenjegyzés	-	33.750 Ft
Bajóti úti lakótelep tervezés	-	2.040.000 Ft

**2009.12.31. záró összeg: 15.228.896 Ft**

Ebből a számlán volt:	1.228.896 Ft
Lekötve:	14.000.000 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, 2010. április 16.

*Miskolczi József*  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete**

- 1/ Fogadja el a 2009. évi lakásgazdálkodásról szóló beszámolót
- 2/ Utasítsa a polgármestert, hogy a hátralékok behajtására a szükséges intézkedéseket tegye meg.

Felelős: Miskolczi József polgármester

Határidő: Folyamatos