



NYERGESÚJFALU VÁROS POLGÁRMESTERE

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2014. április 24-i ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzat 2013. évi lakásgazdálkodásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 265/2013. (XII.19.) Ny.Kt. határozatával fogadta el a Képviselő-testület 2014. I. félévi munkatervét, mely tartalmazza az önkormányzat 2013. évi lakásgazdálkodásáról szóló beszámolót.

Az alábbi beszámolóval kívánok eleget tenni a Képviselő-testület munkatervében szereplő kötelezettségemnek.

BESZÁMOLÓ

Az önkormányzati tulajdonban levő lakások bérbeadásának és elidegenítésének szabályozása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján történik.

Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011. (XI.3.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) alapján a megüresedő lakásokat pályáztatás útján 1 évre adjuk bérbe. A bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja, kivéve a bérbeadásra beérkezett pályázatok elbírálását, amely az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: Bizottság) feladata. A pályázatok elbírálásánál elsődleges cél, hogy azok a rászorulóknak kapják meg a lakást, akik azt fent is tudják tartani. Pontrendszer segítségével rangsorolja a Bizottság a pályázókat, figyelembe veszi, hogy a pályázó mióta dolgozik, van-e megtakarítása, jelenleg milyen körülmények között él, hány gyermeket nevel, egészségügyi állapotot, és nem utolsósorban a jövedelmet és a bérlakás várható fenntartási költségeit.

Lakásállomány alakulása 2013. december 31-én:

	Munkás utca 2.	Vegyes tulajdonú épület	Összesen
Összkomfortos	18	58	76
Komfortos	-	26	26
Összesen	18	84	102

	Lakások száma	Ebből üresen álló
Szolgálati lakás	14	-
Közérdekű elhelyezés	2	-
Munkás utca 2. szociális jelleggel bérebe adott	18	7
Szociális jelleggel bérebe adott	68	3
Összesen:	102	10

A 2013. december 31-én üresen álló 7 db Munkás utcai lakásból 5 lakást 2014. március hónapban pályázat útján bérebe adtunk, 2 lakás felújítása jelenleg folyamatban van.

A további 3 üres lakásból 1 lakást közérdekű elhelyezés céljából újítunk fel, 2 db Május 1 téri ingatlant a közüzemi szolgáltatások korlátozása miatt nem tudunk bérebe adni, az értékesítés lehetőségét kell megvizsgálni.

A lakásra várókról már nem készül névjegyzék, ezért pontos kimutatásunk nincsen a számukat illetően, de az utolsó pályázati eljárásból következően kb. 25 család, egyedülálló szeretne önkormányzati bérlakásba költözni. Az elmúlt évben csak 2 lakásra tudunk bérebeadásra pályázatot kiírni, mivel a többi üres lakás nem volt rendeltetésszerű használatra alkalmas (közüzemi szolgáltatások korlátozása miatt).

3 esetben hosszabbítottuk meg a lakásbérleti szerződést újabb 1 évvel, és 2 lakást adtunk bérebe közérdekű feladatellátás céljából. Ebből az egyiket egy neurológus főorvos kapta, aki Nyergesújfalun látja el a neurológiai szakrendelést, a másikat pedig egy mentőápoló, aki szintén helyben teljesít szolgálatot.

Lakbér mértéke

Az önkormányzati lakások után fizetendő lakbér mértékét a lakások komfortfokozata és alapterülete figyelembevételével állapítjuk meg. 2013. és 2014. évre vonatkozóan a lakberek nem változtak.

	2008. 01.01-től	2011.07.01-től	2012. 02.01-től
Összkomfortos	146 Ft/m ² /hó	200 Ft/m ² /hó	220 Ft/m ² /hó
Komfortos	106 Ft/m ² /hó	150 Ft/m ² /hó	165 Ft/m ² /hó

Lakbérbevételek alakulása

	Vegyes tulajdonú épületben	Munkás utca 2.	Összesen
Lakbérelőírás 2013. évre	9.703.905	1.640.800	11.344.705
Lakbérbefizetés 2013. évben	7.557.763	1.160.130	8.717.893

2006. július 1-től a vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások lakbérbevételét elkülönített számlán kezeljük, annak érdekében, hogy a lakásgazdálkodásból származó bevételeket teljes egészében az önkormányzat tulajdonában levő lakások üzemeltetésére, karbantartására, felújítására fordíthassuk.

A Munkás utca 2. szám alatti bérlakások lakbérbevételét a bérlakásépítés pályázati feltételének megfelelően elkülönített számlán kezeljük. A bevételt csak az adott épülettel kapcsolatban felmerülő kiadásokra lehet fordítani.

Lakbérbevételi számla egyenlege

	Vegyes tulajdonú épületek	Saját tulajdonú Munkás u. 2.	Összesen
2013.01.01. lekötött betét	15.099.535 Ft	8.049.677 Ft	23.149.212 Ft
2013.01.01.folyószámla	918.710 Ft	765.714 Ft	1.684.424 Ft
Jóváírt kamat	524.378 Ft	261.720 Ft	786.098 Ft
2013.12.31. folyószámla	1.531.201 Ft	1.104.795 Ft	2.635.996 Ft
2013.12.31. lekötött betét	13.723.788 Ft	7.086.497 Ft	20.810.285 Ft

Felújítási, karbantartási munkák, fenntartási költségek

Az alábbi táblázatban összefoglalom a lakásokkal kapcsolatban felmerült kiadásokat:

Költség	Összeg Bruttó Ft
Közös költség	6.334.600
Fűtődíj (távhő, gáz)	1.278.700
Villanyszámla (üres lakás+ Munkás u. 2.)	324.500
Vízdíj	68.600
Szemétszállítás Munkás u. 2.	454.200
Biztosítás Munkás u. 2.	211.200
Értékbecslés, energetikai tanúsítvány	114.000
Ügyvédi díj	105.000
Festés, karbantartás 5 lakásban	885.000
radiátor csere	185.000
villanyvezeték csere	185.000
költségosztó, almérő csere	124.000
kisebb javítások, zárcsere	130.000
Felújítás, éjszakai áram kiépítés, bojler felszerelés 4 lakásban	694.000
Idom u. 10. 2. lph 2/7. teljes felújítás (nyílászáró csere, villanyszerelés, vizesblokk javítás)	740.000
Duna u. 3. 4. lph. 2/8. villanyszerelés	200.000
Összesen:	12.033.800

Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakásállomány műszaki állapota fokozatosan romlik. Az Idom utca 10. szám alatti 18 lakásos társasházban 13 lakás az önkormányzat tulajdonában van. Az épület már folyamatos felújításra szorul, tetőszigetelési problémák, elektromos hálózattal kapcsolatos földelési, vezetékelési hibák jelentkeztek, külső homlokzat felújítása is időszerű lenne az omlásveszély miatt. A lakókkal is folyamatos probléma van, nem tartják be a társasház házirendjét, az együttélés alapvető elvárásait sem veszik figyelembe.

Egyre több közös képviselő panaszkodik a bérlőink magatartására, folyamatos konfliktusok vannak a többi lakóval, nem érzik magukénak a társasházi feladatokat. Az elmúlt évben több lakógyűlésen vettünk részt, jellemzően az önkormányzattól várják a társasházak a problémáik megoldását. Sok esetben a lakók a közös képviselővel elégedetlenek. Ehhez hozzá tartozik, hogy azokban a házakban, ahol nem „hivatalos” közös képviselő látja el ezt a feladatot, ott valóban nem minden a jogszabályoknak megfelelően történik. Gondolok itt a lakógyűlések összehívásának rendjére, a beszámoló, a költségvetés elkészítésére, a közös költség beszédésének dokumentálására. A Hírmondóban és személyesen is több lakógyűlésen tájékoztattuk a lakókat, hogy milyen jogaik és kötelezettségeik vannak egy társasházban.

Lakbér-, közüzemi díjhátralék alakulása

	Lakbérhátralék
2008. 12.31.	3.298.614 Ft
2009.12.31.	4.207.287 Ft
2010.12.31.	4.675.724 Ft
2011.12.31.	4.604.074 Ft
2012.12.31.	6.946.168 Ft
2013.12.31.	9.501.059 Ft

Az elmúlt évben 15 esetben mondtuk fel a szerződést és szólítottuk fel a bérlőket az ingatlanok átadására. Ebből a legnagyobb tartozóknál, 5 bérlőnél indítottuk el a kilakoltatási eljárást. A keresetlevél benyújtása és a tárgyalás kitűzése között 4-5 hónap is eltelt, időközben elkezdődött a kilakoltatási moratórium, ami április 30-ig tart. A lakás kiürítése iránti perekben született ítéletek szerint minden esetben kötelezte a bíróság a lakáshasználót a hátralékainak megfizetésére és az ingatlan visszaadására. A lakók az ítéletek ellenére sem költöztek ki, ezért egy újabb eljárásban kérjük a végrehajtást. Azoknál a bérlőknél, akiknél már felmondtuk a szerződést és nem költöztek ki maguktól, újabb kilakoltatási perket indítunk.

A lakbérhátralékok csökkentése, behajtása a legtöbb esetben nem vezetett eredményre, mert nincs behajtható jövedelem, vagy ha van, akkor sorban állás van a letiltásnál, mivel több szolgáltató, illetve bank felé fennálló tartozások vannak.

A lakásfenntartás összköltségein belül egyre nagyobb hányadot képviselnek a **közüzemi szolgáltatások díjai.**

	2012. október	2014. február
Távhő tőketartozás	23.934.361 Ft	23.820.415 Ft
Távhő kamat, behajtási költség	4.130.820 Ft	5.135.753 Ft
Vízdíj tőketartozás	4.570.260 Ft	4.396.666 Ft
Vízdíj kamat, behajtási költség	Nincs információ	610.759 Ft
Összesen tőketartozás	28.504.621 Ft	28.217.081 Ft
Összesen egyéb költség	4.570.260 Ft	5.746.512 Ft

A Hétforrás Kft felé fennálló összesen 5.007.425 Ft tartozásból testületi döntés alapján az idei évben már kifizettünk 2.201.606 Ft-ot, a víziközmű-szolgáltatásról szóló 2011. évi CCIX. törvény egyes rendelkezéseinek végrehajtásáról szóló 58/2013. (II.27.) Korm. rendelet 84.§ (2) bekezdésére való hivatkozással, mely szerint a mellékvíz szolgáltatási szerződésből eredő fizetési kötelezettségekért az ingatlan tulajdonosa egyetemlegesen felel.

A Hétforrás Kft. által megbízott követeléskezelő cég tájékoztatása szerint az adósok közül jelenleg többen fizetéseket nem tartották be, a személyes felkeresések is sikertelenek bizonyultak, nem közreműködtek együtt a bérlők. A további tartozás kifizetésére, összesen 2.805.819 Ft megfizetésére szólították fel az önkormányzatot, erről külön előterjesztés készült.

A Distherm Kft.felé fennálló tartozások kifizetéséről nem született megállapodás, de a cég vezetősége már többször jelezte, hogy azoknál a bérlőknél, ahol nem vezetett eredményre a behajtás, az önkormányzattól, mint tulajdonostól fogja követelni a hátralékok megfizetését.

Helyi támogatás

Nyergesújfalú Város Önkormányzati Képviselő-testületének a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról szóló 23/2012.(V.3.) önkormányzati rendelete alapján lakásépítés, vásárlás helyi támogatására 2013. évben 2 alkalommal írtunk ki pályázatot. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság 5 családnak ítélt oda összesen 2.500.000 Ft vissza nem térítendő támogatást. A Bizottság 2008. évtől kezdődően a vissza nem térítendő támogatást részesítette előnyben, azóta kamatmentes kölcsön formájában nem nyújtottunk támogatást. A hitelállomány még ez előtti időszakban nyújtott kamatmentes kölcsönök miatt áll fenn.

2013. 01.01. nyitó hitelállomány	1.042.447 Ft
Összes törlesztés	- 98.880 Ft
Túlfizetés miatt korrekció	+ 24.000 Ft
2013. 12.31. záró hitelállomány	967.567 Ft
Hátralék előző időszak	549.047 Ft
Hátralék tárgyidőszak	69.080 Ft
Összes hátralék:	618.127 Ft
Összes túlfizetés	62.540 Ft

Hátralék alakulása: 2009. december 31-én:	276.450 Ft
2010. december 31-én:	363.927 Ft
2011. december 31-én:	440.067 Ft
2012. december 31-én	549.047 Ft
2013. december 31-én:	618.127 Ft

A hátralékok növekedésének valószínűsíthető oka, hogy azok a családok, akik helyi támogatásban részesültek, jelentős deviza alapú pénzügyi kölcsönt is felvettek. A devizaárfolyam változások miatt megnövekedett törlesztő részletek fizetése komoly anyagi megterhelést jelent a családoknak. A fennálló tartozás 7 családot érint.

Jelentős változás volt az elmúlt években, hogy a támogatást nem lehet felhasználni lakáscélú hitelek előtörlesztésére és a havi törlesztő részletek csökkentésére. A pályázónak a támogatás odaítélésétől számított 3 hónapon belül kell adásvételi szerződést kötni a pályázatban megjelölt ingatlanra, a támogatás ezután folyósítható közvetlenül az eladónak. Építkezés esetén a támogatás felvételétől számított 3 éven belül kell a használatbavételi engedélyt megszerezni.

Lakásértékesítéssel kapcsolatban fennálló hitelállomány 2013.12.31.

2013.01.01. nyitó hitelállomány	2.210.976 Ft
Értékesítés 3 ingatlan	13.681.000 Ft
Összes törlesztés /befizetések	- 6.870.024 Ft
Túlfizetés miatt korrekció	-
2013.12.31. hitelállomány	9.021.952 Ft
Hátralék előző időszak	1.360.906 Ft
Hátralék tárgyidőszak	159.832 Ft
Összes hátralék	1.520.738 Ft
Összes túlfizetés	- Ft

2013. évben 1 ingatlant értékesítettünk pályázat útján 4.081.000 Ft-ért, ez teljes egészében kiegyenlítésre került. 2 lakás esetében élt a bérlő elővásárlási jogával. A Lakásrendeletünk szerint amennyiben a bent lakó bérlő kívánja megvásárolni az ingatlant, az eladási ár minimum 20 %-át kell szerződéskötéskor megfizetni, a vételárból fennmaradó összegre 10 évi kamatmentes törlesztési lehetőséget kínálunk. A lakásokra a teljes vételárhátralék összegének erejéig az önkormányzat javára jelzálogjog van bejegyezve az ingatlan-nyilvántartásban.

Ingatlan címe	Mérete	Eladási ár	Befizetés	Fennmaradó részlet 10 évre
Május 1. tér 6. 1. lph. 1/3.	53 m ²	4.000.000	1.400.000	2.600.000 Ft
Tó u. 8. 3.lph. fszt. 1.	68 m ²	5.600.000	1.120.000	4.480.000 Ft
Összesen		9.600.000	2.520.000	7.080.000 Ft

Lakásértékesítés elkülönített számla forgalma 2013. évben

2013.01.01. nyitó egyenleg	23.079 Ft
Lekötött betét	12.000.000 Ft
Törlesztés befizetések	+ 6.870.024 Ft
Kamat jóváírás	+ 470.975 Ft
Helyi támogatás kifizetés	- 1.900.000 Ft
2013. 12.31. záró egyenleg	2.024.236 Ft
2013.12.31. lekötött betét	15.439.842 Ft

A lakáselidegenítésből származó bevételeket elkülönített számlán kezeljük. A számlán levő pénzüsszeget a Lakásrendelet 47. §-ában meghatározott, alábbi célokra lehet felhasználni:

- a tulajdonában levő lakóépületeknek vagy lakásoknak a felújítására és azzal együtt végzett korszerűsítésére,
- új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- városrehabilitációra,
- településrendezési tervek szerint lakóövezetbe sorolt területek közművesítésére, építési telkek kialakítására és
- önerős lakásépítés, vásárlás helyi támogatására.

Helyzetelemzés, előttünk álló feladatok

A kilakoltatásoknak köszönhetően az idei évben várhatóan több lakást fogunk visszavenni a bérlőktől. Számolni kell azzal, hogy ezek a lakások túlnyomórészt felújításra szorulnak, és a közüzemi szolgáltatások is korlátozva vannak, tehát a bérbeadásra alkalmatlanok lesznek. A településfejlesztési osztály segítségével árajánlatok alapján dönteni kell majd az esetleges felújításról, illetve amennyiben gazdaságosabb, az értékesítésről. Célként kell kitűzni, hogy hosszútávon minél kevesebb üres lakás fenntartásáról kelljen gondoskodni.

A növekvő hátralékok szükségessé teszik, hogy a jövőben sokkal nagyobb hangsúlyt fektessünk a behajtásra, a bérlőkkel való személyes kapcsolattartásra. A hátralékok alakulását folyamatosan nyomon kell követni, időben meg kell lépni a szerződés felmondását.

Az elmúlt évek takarékos lakásgazdálkodásának és a szabad pénzeszközök befektetéséből adódó kamatbevételeknek köszönhetően az önkormányzatnak 2013.12.31-én lekötött betétben összesen 36.250.127 Ft-ja van, a folyószámlán összesen 4.660.232 Ft áll rendelkezésére, ami pozitívan befolyásolhatja a lakásgazdálkodás területén felmerülő elképzelések, beruházások, fejlesztések finanszírozását, ugyanakkor szem előtt kell tartani a közüzemi díjtartozások esetében fennálló tulajdonosi helytállási kötelezettséget is.


Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

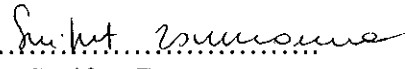
Határozati javaslat:

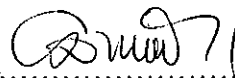
Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének/2014. (IV.24.) Ny.Kt. határozata az önkormányzat 2013. évi lakásgazdálkodásával kapcsolatos beszámoló elfogadásáról

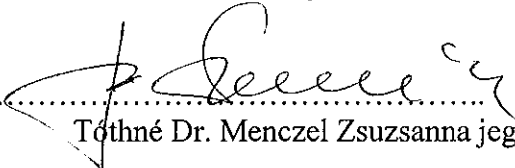
Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete elfogadja a polgármesternek az önkormányzat 2013. évi lakásgazdálkodásáról szóló beszámolóját.

Nyergesújfalu, 2014. április...14....


Mihelik Magdolna
polgármester

Az előterjesztést készítette: 
Szeifert Zsuzsanna

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel: 
Csomor Ildikó osztályvezető

Törvényességi záradék: 
Tóthné Dr. Menczel Zsuzsanna jegyző

Az előterjesztés véleményezésére az Egészségügyi és Szociális Bizottság, valamint a Pénzügyi Bizottság illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.