



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

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2016. április 28-i ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzat 2015. évi lakásgazdálkodásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2016. I. félévi munkatervében az április 28-i ülés napirendjébe vette fel az önkormányzat 2015. évi lakásgazdálkodásáról szóló beszámoló megtárgyalását.

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 történik a bérbeadás pályáztatási eljárásának lebonyolítása illetve a lakások kiutalása, értékesítése. A megüresedő lakásokat pályáztatás útján 1 évre adjuk bérbe, amennyiben nincs tartozás a szerződés hosszabbítható. A bérbeadói jogokat a polgármester gyakorolja, kivéve a bérbeadásra beérkezett pályázatok elbírálását, amely az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: Bizottság) feladata. Pontrendszer segítségével rangsorolja a Bizottság a pályázókat. Figyelembe veszi, hogy a jelentkező mióta dolgozik, van-e megtakarítása, jelenleg milyen körülmények között él, hány gyermeket nevel, egészségügyi állapotot, és nem utolsósorban vizsgálja az együttműködők jövedelmét a bérlakás várható fenntartási költségeinek szem előtt tartásával.

Lakásállomány alakulása 2015. december 31-én:

	Lakások száma	Ebből üresen álló
Szolgálati lakás	13	-
Közérdekű elhelyezés	3	-
Munkás utca 7/A. (saját tulajdonú ingatlan) szociális jelleggel bérbe adott	18	2 lakás Munkás u. 7/A fszt.6. (rendeltetésszerű használatra alkalmatlan) Munkás u. 7/A 3/2. (bérbeadásra pályáztatva)
Szociális jelleggel bérbe adott	64	4 lakás Rózsa u. 5 fszt.1. 2016. 02.15. értékesítve Idom u. 8. fszt.3. 2016.04.01. csereszerződés Május 1. tér 10. 8/32. Idom u. 10. 2/9.
Összesen:	98	6

A december 31-i állapothoz képest jeleztem a változásokat, illetve azóta megüresedett egy szolgálati lakás a Május 1. tér 6. szám alatti társasházban, illetve szintén ebben a házban kilakoltatási eljárás eredményeként kiköltözött a jogcím nélküli lakáshasználó.

A Képviselő-testület 2015 áprilisában elfogadott lakáskonceptiója szerint, amennyiben a megüresedő lakások felújítása és további bérbeadása adottságai miatt nem gazdaságos, indokolt az értékesítés. Tavalyi évben mindössze 1 lakást adtunk bérbe szociális alapon és egy lakást szolgálati elhelyezésként, értékesítésre pedig 4 ingatlan került.

2015. évben történt lakásértékesítések:

Ingatlan címe, nagysága	Kikiáltási ár	Eladási ár
Május 1. tér 6. 2. lph. 3/8. 49 m ²	3.381.000 Ft	3.681.000 Ft
Május 1. tér 7. 1/2. 53 m ²	3.700.000 Ft	3.700.000 Ft
Rózsa u. 5. fszt. 2. 58 m ²	4.000.000 Ft	4.650.000 Ft
Frankel L. u. 2. 2/4. 56 m ²	4.503.000 Ft	4.953.000 Ft
Összesen:		16.984.000 Ft

Szintén a koncepcióban megfogalmazott célokat követve elkezdődtek az Idom utca 10. szám alatti társasházban magántulajdonban levő ingatlanok megvásárlásával, elcserélésével kapcsolatos tárgyalások. Év végéig 1 ingatlant sikerült megvásárolni 3.500.000 Ft-ért, azóta újabb 2 lakás került az önkormányzat tulajdonába, (csereszerződéssel, adásvétellel). A fennmaradó 2 ingatlan megszerzése is folyamatban van.

A fogorvosi alapellátás, mint kötelező önkormányzati feladat zavartalan biztosítása érdekében lakásbérleti szerződést kötött az önkormányzat a nyergesújfalui a Munkácsy liget 37. B. épület 1/1. számú társasházi lakás tulajdonosával, miután kiderült, hogy azok a lakások, amelyekkel az önkormányzat rendelkezik, a fogorvos vállalkozó számára nem voltak megfelelőek. Mindkét körzet ellátását vállaló fogorvos a közérdekű elhelyezés mértékének megfelelő albérleti díjat fizeti az önkormányzatnak.

Lakbér mértéke

Az önkormányzati lakások után fizetendő lakbér mértékét a lakások komfortfokozata és alapterülete figyelembevételével állapítjuk meg. A szociális szempontok mellett bizonyos mértékig profitorientált szemléletnek is meg kell jelenni az önkormányzati lakásgazdálkodásban, a lakberek értékállóságának megőrzése miatt 2015 decemberében 20 %-os mértékű lakbéremelésről döntött a Képviselő-testület.

	2008. 01.01-től	2011.07.01-től	2012. 02.01-től	2016.02.01-től
Összkomfortos	146 Ft/m ² /hó	200 Ft/m ² /hó	220 Ft/m ² /hó	265 Ft/m ² /hó
Komfortos	106 Ft/m ² /hó	150 Ft/m ² /hó	165 Ft/m ² /hó	200 Ft/m ² /hó

Lakbérbevételek alakulása

	Vegyes tulajdonú épületben	Munkás utca 2.	Összesen
Lakbérelőírás 2015. évre	9.224.219 Ft	2.163.075 Ft	11.387.294 Ft
Lakbérbefizetés 2015. évben	10.177.616 Ft	1.981.730 Ft	12.159.346 Ft

A vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások és a Munkás utca 2. szám alatti bérlakások lakbérbevételét elkülönített számlán kezeljük, annak érdekében, hogy a lakásgazdálkodásból származó bevételeket teljes egészében az önkormányzat tulajdonában levő lakások üzemeltetésére, karbantartására, felújítására fordíthassuk. A számokból látható, hogy 2015. évben a lakbérbefizetések meghaladták a lakbérelőírást, tehát sikeresen tudtuk csökkenteni az előző évek lakbérbefizetésének elmaradását.

Lakbérbevételi folyószámla egyenlege

	Vegyes tulajdonú épületek	Saját tulajdonú Munkás u. 2.	Összesen
2015.12.31. folyószámla	1.483.228 Ft	1.073.369 Ft	2.556.597 Ft
2015.12.31. lekötött betét	10.057.112 Ft	6.532.386 Ft	16.589.498 Ft

Felújítási, karbantartási munkák, fenntartási költségek

Az alábbi táblázatban összefoglalom a lakásokkal kapcsolatban felmerült kiadásokat:

Költség	Összeg Bruttó E Ft
Közös költség	6.280
Fűtődíj (távhő üres lakások)	642
Villanyszámla (üres lakás+ Munkás u. 2.)	294
Vízdíj	38
Szemétszállítás Munkás u. 2.	965
Biztosítás Munkás u. 2.	211
Mérőóra visszaszerelés ktsg.	139
Értékbecslés, energetikai tanusítvány	253
Ügyvédi díj	289
Bérleti díj Munkácsy liget 37. B	343
Rózsa u. 5.fsz.2. lakáskiürítés, fertőtlenítés	349
FELÚJÍTÁSOK, KARBANTARTÁSOK	
Május 1 tér 7. 1/2 (értékesített lakás) felújítási munkák, festés	460
Idom utca 10. 2/9. (üres lakás) vízvezeték felújítás, nyílászáró csere	599
Munkás u. 7/A elektromos felújítás, lépcsőház világítás karbantartás	136
Munkás u. 7/A 3/2 (üres lakás) tisztasági festés, ablakok karbantartása, festése	236
Munkás u. 7/A pince, csapadékvíz elvezetés felújítási munkálatok	100
Munkás u. 7/A épület keringetőszivattyú csere	167
Vízvezeték javítás, csőtörés (6 lakás)	457
Radiátor csere Tó u. 8. 4.lph.2/1	104
Elektromos vezeték javítás, karbantartás, éjszakai áram ellátás kiépítés (6 lakás)	305
Kötelező óracserék, költségosztó leolvasás	115
Egyéb kisebb karbantartás, zárcsere	95
ÖSSZES RÁFORDÍTÁS	12.577

A felújítások a megüresedő lakásokra korlátozódtak, illetve a sürgős, kisebb javításokat végeztük el azokban az ingatlanokban, ahol a bérlő bent lakik. Látható, hogy befolyt lakbérbevételek (12.141 E Ft) nem fedezik teljes egészében a ráfordításokat (12.577 E Ft). Amennyiben az önkormányzat állagmegóvásra vagy a felújításra költ, fel kell használni a lekötött tartalékokat, vagy az értékesítésből befolyt összegeket kell a korszerűsítésre fordítani.

Lakbér-, közüzemi díjhátralék alakulása

	Lakbérhátralék	Változás az előző évhez képest
2008.12.31.	3.298.614 Ft	
2009.12.31.	4.207.287 Ft	128 %
2010.12.31.	4.675.724 Ft	111 %
2011.12.31.	4.604.074 Ft	98 %
2012.12.31.	6.946.168 Ft	151 %
2013.12.31.	9.501.059 Ft	137 %
2014. 12.31.	11.009.968 Ft	116 %
2015.12.31.	9.065.168 Ft	82 %

	2012. október	2013. október	2015. január	2016. január
Távhő tőketartozás	23.934.361 Ft	24.665.971 Ft	23.100.988 Ft	20.253.850 Ft
Távhő kamat, behajtási költség	4.130.820 Ft	5.665.016 Ft	5.683.519 Ft	5.068.496 Ft
Hétforrás vízdíj tőketartozás	4.570.260 Ft	4.755.807 Ft	2.320.163 Ft	2.184.046 Ft
Vízdíj kamat, behajtási költség	Nincs információ	766.700 Ft	Nincs információ	Nincs információ
Összesen tőketartozás	28.504.621 Ft	29.421.778 Ft	25.421.151 Ft	22.437.896 Ft
Összesen egyéb költség	4.570.260 Ft	6.431.716 Ft	5.683.519 Ft	5.068.496 Ft
Tartozásátvállalás Hétforrás Kft-től			2.201.606 Ft	2.201.606 Ft

A Képviselő-testület 2015. novemberi ülésén részletesen beszámoltam a hátralékok csökkentése érdekében tett intézkedéseinkről. Jó munkakapcsolat működik a hivatalon belüli kollégákkal és a Distherm Kft. helyi ügyintézőjével is. Az erősödő behajtási intézkedéseknek köszönhetően a lakbérhátralékok és a közüzemi díjhátralékok is csökkentek az előző évhez képest.

A kilakoltatási eljárást követően 2 jogcím nélküli lakáshasználó adta vissza az ingatlant, 5 esetben szünetel az eljárás, részletfizetési megállapodást kötöttünk, a befizetéseket folyamatosan ellenőrizzük és az önkormányzat nevében eljáró ügyvéddel is folyamatos a kapcsolattartás. 2 eljárás még folyamatban van, 1 esetben pedig végrehajtható ítéletünk van, amit a moratórium lejártát követően most fogunk tudni foganatosítani. 5 lakáshasználónál indítottunk el fizetési meghagyásos eljárást, kértük a bérből történő letiltást.

Helyi támogatás

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének a lakásépítés és vásárlás helyi támogatásáról szóló 23/2012.(V.3.) önkormányzati rendelete alapján lakásépítés, vásárlás helyi támogatására 2015. évben 2 alkalommal írtunk ki pályázatot. A Képviselő-testület a költségvetésben 3.000.000 Ft-ot biztosított lakáscélú támogatás kifizetésére. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság 2 családnak ítelt oda összesen 900.000 Ft vissza nem térítendő támogatást. A rendelkezésre álló keretet a kevés pályázó miatt nem használtuk fel. Valószínűsíthető, hogy a pályázati feltételek között szereplő maximumként meghatározott, alacsony 1 főre jutó jövedelem (85.500 Ft) az oka, hogy kevés pályázó van.

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.

2015. 01.01. nyitó hitelállomány	855.127 Ft
Összes törlesztés	- 119.880 Ft
Túlfizetés miatt korrekció	
2015. 12.31. záró hitelállomány	735.247 Ft
Hátralék előző időszak	605.527 Ft
Befizetés előző időszakból	- 45.000 Ft
Hátralék tárgyidőszak	24.960 Ft
Összes hátralék:	585.487 Ft
Összes túlfizetés	3.830 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
2014. december 31-én:	605.527 Ft
2015. december 31-én:	585.487 Ft

A hátralékok a tavalyi évhez képest csökkentek ugyan, de még mindig jelentős összeget képvisel a lejárt tartozás a hitelállományon belül. A hátralék 7 családot érint, akik valószínűsíthető, hogy egyéb banki hitelek miatt nem tudják fizetni a tartozásukat. Kezdeményezni fogjuk a fizetési meghagyásos eljárás megindítását a hátralékok behajtására.

Lakásértékesítéssel kapcsolatban fennálló hitelállomány 2015.12.31.

2015.01.01. nyitó hitelállomány	11.104.285 Ft
Értékesítés 4 ingatlan	16.984.000 Ft
Összes törlesztés	- 1.171.600 Ft
Egyösszegű befizetések	-16.984.000 Ft
Túlfizetés miatt korrekció	-
2015.12.31. hitelállomány	9.932.685 Ft
Hátralék előző időszak	1.365.227 Ft
Hátralék tárgyidőszak	66.758 Ft
Összes hátralék	1.431.985 Ft
Összes túlfizetés	- Ft

A nagyösszegű hitelállomány abból adódik, hogy 3 bérlő élt elővásárlási jogával az elmúlt 2-3 évben, és rendeletünk szerint a vételár 20 %-ának befizetését követően 10 évre kamatmentes részletekben fizethetik meg a fennmaradó összeget. A hátralék 2 családot érint, az egyiknél végrehajtást kezdeményeztünk, a másik ügyfél részletfizetéssel teljesíti elmaradását. Az ingatlanokra a teljes vételár megfizetéséig jelzálogjogot és elidegenítési és terhelési tilalmat jegyeztünk be.

Lakásértékesítés elkülönített számla forgalma 2015. évben

2015.01.01. nyitó egyenleg		3.139.289 Ft
Lekötött betét		15.638.771 Ft
Egyösszegű befizetés lakért.	+	16.984.000 Ft
Lakért.részletfizetés	+	1.171.600 Ft
Kamat jóváírás	+	110.452.Ft
Helyi támogatás visszafizetés	+	367.207 Ft
Bánatpénz befiz.	+	250.000 Ft
Helyi támogatás kifizetés	-	900.000 Ft
Energetikai tanusítvány	-	51.435 Ft
Értékbecslői díj kifizetés	-	193.300 Ft
Földhivatal elj. díj.	-	6.600 Ft
2015. 12.31. záró egyenleg		3.490.361 Ft
2015.12.31. lekötött betét		33.019.623 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 beszámoló célja, hogy a Képviselő-testület átfogó képet kapjon az önkormányzat lakásgazdálkodásáról, melynek segítségével dönthessen a gazdasági, üzemeltetési és településfejlesztési szempontok figyelembevételével az ingatlanok további hasznosításáról.

A kiemelt feladatok közül a hátralékbehajtásra tett intézkedéseink következetes továbbvitelét tartom fontosnak a jövőre nézve, a már jelentkező pozitív változások erősítése érdekében. A régóta tartozók illetve a már kiköltözött bérlők hátralék behajtása nem minden esetben vezet eredményre, vagy évekbe is telhet, hogy a pénzünkhez jussunk, ezért nagyon fontos, hogy naprakészen figyeljük a hátralékok alakulását, akár 1-2 havi elmaradás után is már fel kell venni a kapcsolatot a bérlővel.

A differenciált lakbérrendszer bevezetésének lehetőségét illetve a piaci alapon történő bérbeadás feltételeit ki kell dolgozni.

Több esetben szembesültünk azzal a ténnyel, hogy a társasházaknak nincs elegendő pénzük a felújításra, karbantartásra. Folyamatos problémát jelentenek, főleg az Eternit telepen a beázások. Az Idom utcában a felső emeleten levő 2 szolgálati lakásunk is nagyon rossz állapotban van, több helyen omlik a vakolat, ázik az álmennyezet. Valószínűsíthető, hogy cserelakást kell felkínálnunk a lakóknak, ha rosszabbodik a helyzet, márpedig a társasházaknak nincs 1-2 millió forintja a tetőfelújítására.

Jelenleg döntést igénylő probléma, hogy a Május 1. téren 3 üres ingatlanunk is van, aminek a fenntartása igen sokba kerül. Közérdekű elhelyezés miatt (orvos, tanár) tartjuk fenn az ingatlanokat, amiből az egyik rendeltetészerű használatra alkalmatlan, a másik két ingatlanban a legfontosabb a nyílászáró csere elvégzése lenne, mert ilyen állapotban úgy gondolom, akár egy tanárnak, akár egy orvosnak sem lesz megfelelő a lakás. Amennyiben értékesítésre kerülnek ezek az ingatlanok egy nyílászáró csere megtérülő befektetés lehet.

A Képviselő-testület 2015 áprilisában fogadta el lakáskonceptióját, az ott megfogalmazott célokat szem előtt tartva kell a következő 2-3 évben a lakásgazdálkodás területén felmerülő feladatokat ellátni.


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

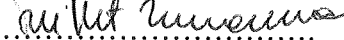
Határozati javaslat:


Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének/2016. (IV.28.) Ny.Kt. határozata az önkormányzat 2015. évi lakásgazdálkodásával kapcsolatos beszámoló elfogadásáról

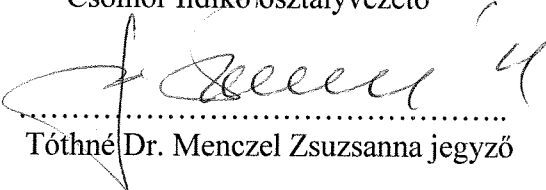
Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete elfogadja a polgármesternek az önkormányzat 2015. évi lakásgazdálkodásáról szóló beszámolóját.

Nyergesújfalu, 2016. április.....²⁵


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, a Pénzügyi Bizottság és a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság illetéke.

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