



NYERGESÚJFALU VÁROS POLGÁRMESTERE

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

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2017. április 27-i ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzat 2016. évi lakásgazdálkodásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete a 2017. I. félévi munkatervében az április 27-i ülés napirendjébe vette fel az önkormányzat 2016. 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 szociális jellegű 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 bérbeadási jogokat a polgármester gyakorolja, kivéve a bérbeadásra beérkezett pályázatok elbírálását, amely az Egészségügyi és Szociális Bizottság (továbbiakban: Bizottság) feladata. A közérdekű és szolgálati lakások bérbeadásáról a polgármester dönt a Lakásrendeletben kapott felhatalmazás alapján.

Lakásállomány alakulása 2016. 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 | 1 lakás Munkás u. 7/A 2/1. (felújítást követően 2017. évben bérbeadásra pályáztatva) |
| Szociális jelleggel bérbe adott | 62 | 8 lakás - Idom u. 6. fszt. 1. – felújítás (Idom u. 10-ből kiköltöztetés miatt fenntartva) - Idom u. 6. 2/9. – felújítás (Idom u. 10-ből kiköltöztetés miatt fenntartva) - Idom u. 10. 1. lph. fszt. 2. - Idom u. 10. 1. lph. fszt. 3. - Idom u. 10. 2. lph. fszt. 1. - Idom u. 10. 2. lph. 2/7. - Rózsa u. 11/A fszt. 4. – közérdekű elhelyezés Zoltek Zrt. - Május 1. tér 10. 1/2. - értékesítve |
| Összesen: | 96 | 9 |

Tavalyi évben 3 lakást adtunk bérbe pályázat útján, szociális alapon a Munkás utca 7/A épületben és 2 lakást szolgálati elhelyezésként köztisztviselők részére. Az Eterniti városrészen 2 lakáscserét hajtottunk végre (Idom u. 10. beázás miatt, Idom u. 6. fűtési probléma).

A Képviselő-testület 2015 áprilisában elfogadott lakáskonceptiója szerint, amennyiben a megüresedő lakások felújítása és további bérbeadása adottságai miatt nem gazdaságos, indokolt az értékesítés.

A lakásállományban történt változások 2016. évben (értékesítések, vásárlások):

| Ingatlan címe, nagysága | Kikiáltási ár | Eladási/vételi ár |
|--|----------------------|----------------------|
| Rózsa F. u. 5. fszt. 1. 53 m ² | 4.293.000 Ft | 4.650.000 Ft |
| Május 1. tér 6. 2. lph. fszt. 1. 53 m ² | 4.399.000 Ft | 4.950.000 Ft |
| Idom u. 8. fszt. 3. 57 m ² csere | 3.534.000 Ft | 3.534.000 Ft |
| Duna u. 3. 4. lph. 2/7. 37 m ² Bérlő részére történő értékesítés | 2.923.000 Ft | 2.923.000 Ft |
| Összesen értékesítés: | 15.149.000 Ft | 16.057.000 Ft |
| Idom u. 10. 2. lph. fszt. 1. 51 m ² csere | 3.534.000 Ft | 3.534.000 Ft |
| Idom u. 10. 1. lph. fszt. 3. 52 m ² | 4.400.000 Ft | 4.400.000 Ft |
| Összesen vásárlás: | | 7.934.000 Ft |

Szintén a koncepcióban megfogalmazott célokat követve elkezdődtek az **Idom utca 10.** szám alatti társasházban magántulajdonban levő ingatlanok megvásárlásával, elcserélésével kapcsolatos tárgyalások. Jelenleg még 1 lakás van magántulajdonban és 1 lakás a Nemzeti Eszközkezelő Zrt. tulajdonában van. Az eszközkezelővel folytatott egyeztetés szerint egyelőre nincs lehetőségünk megvásárolni, átvenni tőlük a jelenleg is üresen álló ingatlant. Az ingatlanok ingyenes önkormányzati tulajdonba adásával kapcsolatban egy Kormány döntés előkészítés van folyamatban. A 16 önkormányzati lakásból 4 már üresen áll, a többi 12 bérlőt személyesen tájékoztattuk, hogy a társasház műszaki állapota indokolja, hogy az idei évben kiürítsük az ingatlant. A 12 bérlőből 5 bérlőnek nincs tartozása, ebben az esetben az önkormányzatnak elhelyezési kötelezettsége van, amennyiben lakás rendeletünk módosítása esetén nem fogadják el a pénzbeli térítést. A további 7 bérlőből 2 bérlő kilakoltatási eljárása lezárult, nem teljesítették a bíróságon vállalt részletfizetést, ezért amennyiben a megadott határidőig nem költöznek ki, kérjük a végrehajtást. 1 bérlő elhelyezéséről egyeztetünk a gondnokával és a Gyámhatósággal, lakhatásának megoldásában mindenképpen külső segítséget kell igénybe vennünk. 4 bérlőnek van nagyobb összegű tartozása (50.000 – 300.000 Ft), ők jelenleg is részletfizetéssel törlesztik hátralékukat, önállóan nem tudják megoldani lakhatásukat, albérletet nem kapnak, 3-5 gyermekes családokról van szó. Előzetes egyeztetést követően elmondható, hogy esetlegesen pénzbeli térítés kifizetése a legtöbb bérlő esetében nem fog megoldást jelenteni a lakhatásukban. Több lehetőséget körüljártunk, utánanéztünk a CSOK igénybevételének, hitelfelvételi lehetőségeknek, helyi lakástámogatást is tudunk nyújtani, albérleti támogatás (kaució kifizetése) de sajnos a legtöbb család esetében korlátokba ütköztünk. (bár lista, minimális lakásnagyság gyermeklétszámtól függően, önerő hiánya, bejelentett munkahely hiánya). Legrosszabb esetben 9 családnak kell elhelyezést biztosítanunk az év közben megüresedő és a jelenleg felújítás alatt álló 2 lakás felkínálásával illetve hasonló komfortfokozatú és nagyságú lakások vásárlásával az Eternit városrészen.

Lakbér mértéke

Az önkormányzati lakások után fizetendő lakbér mértékét a lakások komfortfokozata és alapterülete figyelembevételével állapítjuk meg. A lakberek értékállóságának megőrzése miatt 2016 decemberében az inflációt figyelembe véve 3 %-os mértékű lakbéremelésről döntött a Képviselő-testület.

| | 2008. 01.01. | 2011.07.01. | 2012. 02.01. | 2016.02.01. | 2017.03.01. |
|--|--------------|-------------|--------------|-------------|-------------|
| Összkomfortos Ft/m ² /hó | 146 | 200 | 220 | 265 | 275 |
| Komfortos Ft/m ² /hó | 106 | 150 | 165 | 200 | 205 |

Lakbérbevételek alakulása

| | Vegyes tulajdonú épületben | Munkás utca 7/A. | Összesen |
|------------------------------------|-------------------------------|---------------------|----------------------|
| Lakbélelőírás 2016. évre | 10.496.841 Ft | 2.366.025 Ft | 12.862.866 Ft |
| Lakbérbefizetés 2016. évben | 11.031.576 Ft | 2.584.454 Ft | 13.616.030 Ft |

A vegyes tulajdonú társasházakban levő önkormányzati lakások és a Munkás utca 7/A. 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 2016. évben a lakbérbefizetések meghaladták a lakbélelőírást, tehát csökkenteni tudtuk az előző évek lakbérbefizetésének elmaradását.

Lakbérbevételi folyószámla egyenlege

| | Vegyes tulajdonú épületek | Saját tulajdonú Munkás u. 2. | Összesen |
|-----------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|----------------------|
| 2016.12.31. folyószámla | 940.071 Ft | 519.161 Ft | 1.459.232 Ft |
| 2016.12.31. lekötött betét | 8.500.000 Ft | 6.535.795 Ft | 15.035.795 Ft |

Felújítási, karbantartási munkák, fenntartási költségek

Az alábbi táblázatban összefoglalom a lakásokkal kapcsolatban felmerült kiadásokat:

| Költség | Összeg Bruttó EFt |
|---|--------------------------|
| Közös költség | 6.481 |
| Fűtésdíj (távhő üres lakások) | 406 |
| Villanyszámla (üres lakás+ Munkás u. 2.) | 258 |
| Vízdíj | 48 |
| Szemétszállítás Munkás u. 2. | 579 |
| Biztosítás Munkás u. 2. | 196 |
| Értékbecslés, energetikai tanúsítvány | 134 |
| Ügyvédi díj, eljárási díjak | 126 |
| Bérleti díj Munkácsy liget 37. B | 1.372 |
| Bérlőnek továbbszámlázott közüzemi díjak Munkácsy liget | 396 |
| Elhunyt bérlők után tul. helytállási köt. közüzemi díj kifizetés | 1.736 |
| Társasháznak, szolgáltatóknak kifizetett, bérlőnek továbbszámlázott közüzemi díj, egyéb költségek | 391 |
| FELÚJÍTÁSOK, KARBANTARTÁSOK | |
| Vizesblokk javítás, dugulás elhárítás | 277 |
| Költségosztó leolvasás, radiátorcsere | 153 |
| Elektromos karbantartás, felújítás | 314 |
| Festési munkálatok | 557 |
| Nyílászáró karbantartás, zárcserék | 103 |
| Munkás utca szigetelés, penészmentesítés | 419 |
| Nyílászáró cserék 4 lakás | 1.801 |
| Belső felújítás 2 lakás | 876 |
| 18 db Május 1. téri lakás korlát csere | 846 |
| ÖSSZES RÁFORDÍTÁS | 17.469 |

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 (13.616 EFt) nem fedezik a ráfordításokat (17.469 EFt). Ez abból is adódhat, hogy voltak évek, amikor az önkormányzat tartalékot képzett, nem fordította a lakbérbevételeit teljes egészében az ingatlanok felújítására.

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 % |
| 2016.12.31. | 8.577.760 Ft | 95 % |

Lakbérhátralékok megoszlása

| | Lakás, bérlő száma | Tartozás EFt | Összes tartozás szerinti megoszlásban |
|----------------------------------|--------------------|--------------|---------------------------------------|
| Üres lakás | 9 | - | |
| Peres eljárás alatt | 4 | 914 | 10 % |
| FMH, végrehajtás | 1 | 490 | 6 % |
| 1- 50.000 Ft | 24 | 399 | 5 % |
| 50.001-100.000 Ft | 7 | 531 | 6 % |
| 100.000 feletti | 7 | 1.678 | 20 % |
| Nincs tartozás | 44 | | |
| Összesen: | 96 | 4.012 | |
| | | | |
| Elköltözött, kilakoltatott bérlő | 26 | 4.566 | 53 % |
| | | | |
| Mindösszesen | | 8.578 | 100 % |

Látható, hogy magas számot képvisel az elköltözött, kilakoltatott bérlők hátralékösszege, itt a legkisebb a valószínűsége az önként fizetésnek, ezért ezekben az esetekben is elindítjuk a fizetési meghagyásos eljárást és a végrehajtást. A 100.000 Ft feletti tartozókkal peren kívül egyeztünk meg, részletfizetési megállapodásokat folyamatosan nyomon követjük, 2 bérlő ígérete szerint le fogja adni a lakást, amennyiben nem, elindítjuk a kilakoltatást.

| | 2012. október | 2013. október | 2015. január | 2016. január | 2017. január |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|----------------------|
| Távhő töketartozás | 23.934.361 Ft | 24.665.971 Ft | 23.100.988 Ft | 20.253.850 Ft | 18.186.995 Ft |
| Távhő kamat, behajtási költség | 4.130.820 Ft | 5.665.016 Ft | 5.683.519 Ft | 5.068.496 Ft | 4.662.678 Ft |
| ÉDV Zrt. vízdíj | | | | 798.694 Ft | 890.195 Ft |
| Összesen tartozás Ft | 28.065.181 | 30.330.987 | 28.784.507 | 26.121.040 | 23.739.868 Ft |
| Tartozásátvállalás Hétforrás Kft-től | | | 2.201.606 Ft | 2.201.606 Ft | 2.201.606 Ft |

Mind a lakbérbevételek, mind pedig a közüzemi díjtarozások csökkentek az előző évhez képest. Kicsit javult a fizetési hajlandóság is, több bérlő betartja a részletfizetési megállapodást illetve kezdeményezi azt. Az elmúlt évek gyakorlatát követve a közigazgatási és szervezési osztállyal együttműködve előnyben részesítjük a személyes kapcsolattartást, az egyénre szabott fizetési megállapodásokat. Szociális, egészségügyi, jövedelmi helyzetet figyelembe véve lakhatási támogatást biztosítunk a rászorulóknak. (havi 5.000 Ft)

A kilakoltatási eljárást követően 3 jogcím nélküli lakáshasználó adta vissza az ingatlant a tavalyi évben.

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 2016. évben 2 alkalommal írtunk ki pályázatot. A Képviselő-testület a költségvetésben 3.600.000 Ft-ot biztosított lakáscélú támogatás kifizetésére. Az Egészségügyi és Szociális Bizottság 2 családnak ítelt oda összesen 1.400.000 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.

| | |
|--|-------------------|
| 2016. 01.01. nyitó hitelállomány | 735.247 Ft |
| Összes törlesztés | - 49.920 Ft |
| Túlfizetés miatt korrekció | |
| 2016. 12.31. záró hitelállomány | 685.327 Ft |
| Hátralék előző időszak | 585.487 Ft |
| Hátralék tárgyidőszak | - |
| 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 |
| 2016. december 31-én: | 585.487 Ft |

A tavalyi évhez képest nem változtak a hátralékok. A hátralék évek óta 7 családot érint, kezdeményezni fogjuk a fizetési meghagyásos eljárás megindítását.

Lakásértékesítéssel kapcsolatban fennálló hitelállomány 2016.12.31.

| | |
|----------------------------------|----------------------|
| 2016.01.01. nyitó hitelállomány | 9.932.685 Ft |
| Értékesítés | 12.523.000 Ft |
| Összes törlesztés | - 1.885.813 Ft |
| Egyösszegű befizetések | -9.600.000 Ft |
| Túlfizetés miatt korrekció | 37.500 Ft |
| 2016.12.31. hitelállomány | 11.007.372 Ft |
| Hátralék előző időszak | 1.431.985 Ft |
| Befizetés előző időszakból | -135.600 Ft |
| Hátralék tárgyidőszak | 65.600 Ft |
| Összes hátralék | 1.361.985 Ft |
| Összes túlfizetés | 37.501 Ft |

A nagyoösszegű hitelállomány abból adódik, hogy 4 bérlő élt elővásárlási jogával az elmúlt években, 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 2016. évben

| | |
|-----------------------------------|----------------------|
| 2016.01.01. nyitó egyenleg | 3.490.361 Ft |
| Lekötött betét | 33.019.623 Ft |
| Egyösszegű befizetés lakért. | + 9.600.000 Ft |
| Lakért.részletfizetés | + 1.885.813Ft |
| Kamat jóváírás | + 92.664.Ft |
| Lakásvásárlás | - 4.400.000 Ft |
| Helyi támogatás kifizetés | - 800.000 Ft |
| Energetikai tanusítvány | - 19.000 Ft |
| Értékbecslői díj kifizetés | - 177.500 Ft |
| Földhivatal elj. díj, vh díj. | - 21.650 Ft |
| Bankszámlák közötti átv. | - 49.359 Ft |
| 2016. 12.31. záró egyenleg | 9.508.665 Ft |
| 2016.12.31. lekötött betét | 33.112.287 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 hasznosításáról.

A hátralékbehajtásra tett intézkedéseink következetes továbbvitelét tartom fontosnak a jövőre nézve, a már jelentkező pozitív változások erősítése érdekében.

Jelenleg folyamatban van a helyi lakásrendeletünk felülvizsgálata. Az elvárásokat és a lehetőségeket szem előtt tartva a beszámolóhoz mellékelek egy munkaanyagot, amiben tájékoztatjuk a Képviselő-testületet a lakásgazdálkodás területén javasolt változtatásokról.

Az idei év kiemelt feladatai közé tartozik az Idom utca 10. szám alatti társasházban lakó bérlők elhelyezése illetve a szükséges kilakoltatások végrehajtása. A ház állapota évről-évre rohamosan romlik. A tetőbeázás és a vakolat hiánya miatti penészesedés több család mindennapjait keseríti meg. 1 felső emeleti lakónak cserelakást kellett felkínálnunk, mert már szinte lakhatatlanná vált a beázás miatt. A kémény körüli ázások már az alsóbb szintű lakóknál is megjelentek. Ez nem egyedüli probléma, több társasháznál jelent problémát a tetők rossz állapota.

Az évek múlásával egyre több ingatlanunkban jelentkeznek az elektromos hálózattal kapcsolatos hibák, a legtöbb lakásban még az eredeti vezetékek vannak, amik nem felelnek meg a kor követelményeinek és a háztartások energiaigényét sem szolgálják ki. Az elektromos hálózat fejlesztése, karbantartása a tulajdonos önkormányzat feladata, amit egyértelműen a bérlőkkel történő együttműködéssel és megfelelő felújítási ütemterv kidolgozásával lehetne megvalósítani.

A lakásállományunk vagyoneértékének megőrzéséhez, esetleges növeléséhez nagyban hozzájárulna a nyílászárók kicserélése. A lakásbérleti szerződések szerint a bérlők feladata a nyílászárók karbantartása, cseréje, de a lakásellenőrzések alkalmával bebizonyosodott, hogy a bérlők önerőből ezt nem tudják megvalósítani. Akár pályázati rendszer kidolgozásával lehetne ösztönözni azokat a bérlőket, akiknek nincs tartozásuk, hogy önkormányzati koordinálással felújításra kerülne az ingatlanjuk. Természetesen úgy is meg lehetne állapodni a bérlővel, hogy felújítás után emelt szintű lakbérfizetési kötelezettséggel bérelhetné tovább a lakást.

A lakásgazdálkodás területén szükséges intézkedések, irányvonalak meghatározásakor figyelembe kell venni az önkormányzat teljesítőképességét, mindenkori pénzügyi lehetőségeit, törekedve arra, hogy a lakásállományunk állagának, értékének megőrzése megvalósuljon.

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

Határozati javaslat:


Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének/2017. (IV.27.) Ny.Kt. határozata az önkormányzat 2016. évi lakásgazdálkodásával kapcsolatos beszámoló elfogadásáról


Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete elfogadja a polgármesternek az önkormányzat 2016. évi lakásgazdálkodásáról szóló beszámolóját.

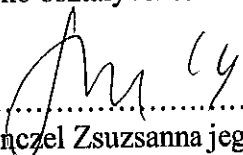
Nyergesújfalu, 2017. április...²⁴...


Mihelik Magdolna
polgármester

Az előterjesztés melléklete:
Munkaanyag a lakásrendeletünk felülvizsgálatához

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.

MUNKAANYAG

A helyi lakásrendelet felülvizsgálatához

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület részéről - tekintettel a társadalmi, gazdasági viszonyok változására - az elmúlt évben igény merült fel az önkormányzati lakások bérbeadási feltételeinek módosítására, különösen a lakások piaci alapon történő bérbeadására és az esetlegesen ezt kompenzáló „kedvezmény rendszer” kidolgozására.

Jelenleg a lakások bérbeadásának feltételeit az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 18/2011.(XI.3.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: helyi lakásrendelet) tartalmazza. A helyi lakásrendeletet áttekintettük és az alábbi területeken javasoljuk annak módosítását:

1/ A lakások jelenleg szociális jelleggel vagy közérdekű elhelyezéssel, tevékenységhez kötötten adhatók bérbe. Ezt javasoljuk kiegészíteni a piaci alapon történő bérbeadás lehetőségével, illetve a közérdekű elhelyezés jogcímeinek kibővítésével.

2/ A rendelet hatályba lépését követően a bérbe adható lakásokat „címkeznénk” az alábbiak szerint:

- a) szociális jelleggel bérbe adható lakások meghatározása:
 - Munkás u. 7. A. épületben levő 18 db lakás
 - komfortos lakások (jelenleg 30 db)
- b) piaci alapon bérbe adható lakások meghatározása
 - összkomfortos lakások – kivéve a Munkás u. 7. A. épületben levő 18 db lakás- (jelenleg 47db)

Egészségügyi és Szociális Bizottság javaslata:

A rendelet hatályba lépését követően a megüresedő lakások hasznosításáról a Képviselő-testület minden esetben egyedileg döntsön. Amennyiben a lakást nem lehet gazdaságosan felújítani, akkor jelen állapotában célszerű értékesíteni. Amennyiben gazdaságosan felújítható, akkor teljes körű felújításáról gondoskodni kell, majd az összkomfortos lakásokat piaci alapon, emelt szintű lakbérfizetési kötelezettséggel lehet bérbe adni. (A komfortos lakásokra is vonatkozik az egyedi döntés, értékesítés vagy teljes körű felújítás utáni bérbeadás, de szociális helyzet alapján.)

c) Egyéb, pályázaton kívüli elhelyezés

- c.1) tevékenységhez kötött bérbe adás (szolgálati + közérdekű)
- c.2) Fentieket kívül közérdekből lehetőséget kellene biztosítani az alábbi jogcímeken is:
 - c.2.1. városrendezési cél megvalósítása érdekében történő bérbeadásra
 - c.2.2. hatóságilag életveszélyesnek nyilvánított lakásban lakónak az életveszély elhárításának időtartamára.
 - c.2.3. szervezett lakáscsere keretében történő bérbe adás
 - c.2.4. egyéni krízishelyzet (pl. egészségi állapot)

3/ A szociális helyzet alapján és a piaci alapon bérbeadásra kerülő lakások elosztása pályázati rendszer keretében történne. Egyéb, pályázaton kívüli elhelyezésekről egyedi elbírálással a polgármester dönthetne. (A Képviselő-testület a hatáskört átadná a polgármesternek a gyorsabb ügyintézés érdekében.)

4/ Pályázati feltételek:

I. szociális helyzet alapján

lakásbérleti jogra azok_a nagykorú, cselekvőképes természetes személyek (házastársak csak közösen, bérlőtársi jogviszonyra) pályázhatnak, akik az alábbi együttes feltételeknek megfelelnek:

- a) a pályázó vagy a vele együtt költöző családtagja lakás, építési telek, üdülő ingatlannal nem rendelkezik. Ez alól kivételt képez a pályázó tulajdonában álló, de haszonélvezettel terhelt lakás, amennyiben azt a haszonélvező lakja, vagy
- b) önkormányzati lakás bérlője vagy használója és a lakást a bérbeadó rendelkezésére bocsátja és lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik a pályázat benyújtásakor
- c) Nyergesújfalu Város Önkormányzata felé semmilyen jogcímen nincs tartozása
- d) aki Nyergesújfalu város közigazgatási területén lakóhellyel rendelkezik.
- e) lakásigénye mértékét meg nem haladó lakáshoz jutna.
- f) a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme eléri a mindenkor legkisebb nyugdíjminimum összegét (28.500 Ft), de nem haladja meg annak 250 %-át (71,250 Ft), egyedülálló esetén 400 %-át (114.000 Ft).

(Példa: 4 fős család esetén havi nettó összjövedelem minimum 114.000 Ft, de nem haladja meg a 286.000 Ft-ot, akkor jogosult szociális bérlakásra)

II. Piaci alapon lakásbérleti jog

a/ piaci alapon lakásbérleti jogra az a nagykorú, cselekvőképes természetes személy pályázhat, aki a szociálishelyzetnél írt a) – d)-ig írtaknak megfelel és vállalja a pályázatban kiírt feltételeket (pl. állattartás, takarítás, házirend stb.)

b/ a pályázó és a lakásba vele együtt költözők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori legkisebb nyugdíjminimum vagy 250 %-át (71,250 Ft), egyedülálló esetén 400 %-át (114.000 Ft).

5/ A pályázatok elbírálása

Szociális

A szociális pályázatok elbírálása az Egészségügyi és Szociális Bizottság hatásköre és pontrendszer alapján kerülne rangsorolásra. A pontrendszert a rendelet melléklete tartalmazná.

„ Pontrendszer

A pályázatok rangsorolása:

- a) A közös háztartásban élő önálló keresettel nem rendelkező gyermek, ide értve a nappali tagozaton első diploma megszerzésére tanulmányokat folytató felnőtt gyermeket is, max 25. életévének betöltéséig

| | |
|---|------------|
| gyermekenként | 5 pont |
| gyermekét egyedül nevelő szülő (gondviselő) további | 5 pont |
| közös háztartásban nevelt, tartósan beteg, súlyosan fogyatékos gyermek után (ezen a jogcímen magasabb családi pótlék, iskoláztatási támogatás folyósításának igazolása) gyermekenként további | 5 pont |
| gyermeket nevelő tartós beteg, súlyos fogyatékos szülő, (gondviselő) - ezen a jogcímen FOT-ban részesülő esetén érintettenként további | 5 pont |
| Nyergesújfalui bejelentett lakóhely 5 évnél régebben | 5 pont |
| a pályázó vagy vele költöző hozzátartozó legalább 6 hónapja igazolhatóan kereső tevékenységet végez | 5 pont |
| Környezettanulmány végzésével vizsgálni a jelenlegi lakáskörülményeket (a jelenleg hatályos rendelet szerint) | 1 – 5 pont |

- b) Aki jelenlegi önkormányzati tulajdonú bérlakását a pályázat elnyerése esetén rendeltetésszerű állapotban, hátralékmentesen visszaadja:

| | |
|--|---------|
| összkomfortos, komfortos nagyobb szobaszámú lakás leadása esetén | 20 pont |
| összkomfortos, komfortos kisebb szobaszámú lakás leadása esetén | 10 pont |

Piaci alapú bérbeadás

A pályázat nyertese a legmagasabb 1 főre jutó jövedelemmel rendelkező pályázó, azonos feltételek esetén a pályázat nyertese az a pályázó, aki több kiskorú személy eltartásáról gondoskodik.

6/ A lakásbérlet létrejötte

Munkás u. 7/a. szociális bérlakás

A bérleti szerződést a Munkás u. 7/a. épületben levő szociális lakásokra vonatkozóan határozott időre, 1 évre lehet kötni.

A határozott idejű bérbeadás esetén a bérleti jogviszony lejártakor, amennyiben a bérlő továbbra is megfelel a szociális alapon történő bérbeadás feltételeinek, és maradéktalanul eleget tett a szerződésben rögzített feltételeknek, a bérbeadó a lakást a bérlő részére pályázat nélkül újra bérbe adhatja változatlan feltételekkel.

A bérleti szerződés lejártakor szociális bérletre már nem jogosult bérlő a bérleti szerződés megszűnésekor köteles kiüríteni és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részre visszaadni.

A bérlőnek a szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal kell kérnie a lakás további bérbeadását. A határidő mulasztása jogvesztő.

Mind a szociális (kivéve Munkás u. 7/a), mind a piaci alapú bérbeadás esetén a bérleti szerződést határozatlan időre kell megkötni.

A lakásbérleti szerződés aláírását követően a lakásbérlőnek közjegyzői okiratba foglalt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozatot kell tennie arra vonatkozóan, hogy amennyiben a rá irányadó lakásbérleti, illetőleg lakáshasználati díjat nem fizeti meg, vagy a közüzemi szolgáltatók felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért a Önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli, és emiatt az Önkormányzat felmondja a bérleti szerződést, a bérleti jogviszony utolsó napján önként elhagyja a lakást és önként megfizeti a lakásbérleti díjhátralékot, a közüzemi díjtartozást és minden olyan díjat, költséget amely a lakás elhagyásáig keletkezett és egyébként a lakásbérlőt terheli.

A közjegyzői okirat költsége a bérbeadót terheli. (kb. 20.000 Ft/ okirat)

Egyéb, pályázaton kívüli elhelyezés esetén, ha jogszabály másként nem rendelkezik, feltétel bekövetkeztéig pl. tevékenységhez kötötten a tevékenység ellátásának idejére, vagy életveszély elhárításának idejére lehet a bérleti szerződést megkötni. Ebben az esetben nem kell a közjegyzői okirat.

8/ Lakbér, lakbértámogatás

A lakbér mértékét a lakás komfortfokozata, alapterülete, bérbeadás jellege figyelembevételével kell megállapítani.

| | alap lakbér Ft/m ² (jelenlegi) | emelt lakbér Ft/m ² (javaslat) |
|----------------------|---|---|
| komfortos | 205 | 410 |
| összkomfortos | 275 | 500 |

példa: 53 m²-es összkomfortos lakás alap lakbére 14.575 Ft/hó
összkomfortos lakás emelt lakbére 29.150 Ft/hó

53 m²-es komfortos lakás alap lakbére 10.865. Ft/hó
komfortos lakás emelt lakbére 21.730 Ft/hó

A rendelet hatályba lépését követően szociális helyzet alapján határozatlan időre bérbe adott lakások esetén a bérlők jövedelmi viszonyait 2 évente felül kell vizsgálni.

Amennyiben a felülvizsgálat eredményeként a bérlő és a lakásba vele együtt élők egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a mindenkori legkisebb nyugdíjminimum 250 %-át (71,250 Ft), egyedülálló esetén 400 %-át (114.000 Ft), *(szoc. helyzet alapján előírt jövedelmi viszonyok)*, a felülvizsgálatot követő hónaptól emelt lakbért kell megállapítani részére.

Lakáshasználati díj:

A jogcím nélküli lakáshasználók a bérleti jogviszony megszűnését követő 3 hónapig az alaplakbérrel azonos lakáshasználati díjat, a 4. hónaptól kezdődően a lakás visszaadásáig az emelt lakbérrel azonos lakáshasználati díjat kötelesek fizetni.

A külön szolgáltatások díját a bérlő vagy lakáshasználó közvetlenül a szolgáltató felé köteles megfizetni. (víz, villany, fűtés stb.)

A lakbértámogatás feltételeit az alábbiak szerint javasoljuk módosítani:

A bérlő szociális helyzete alapján a lakbér megfizetéséhez lakbértámogatásban részesülhet.

Az önkormányzati lakás bérlőjét abban az esetben illeti meg lakbértámogatás, ha a fizetendő lakbér összege meghaladja a bérlő és a lakásban vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók havi jövedelmének 10 %-át, és a lakásra vonatkozóan nincs lakbér és/vagy közüzemi díj tartozása.

A lakbértámogatás iránti kérelmet a bérlő nyújthatja be a Polgármesteri Hivatal Közigazgatási és Szervezési Osztályán formanyomtatványon, melyhez a jövedelemigazolásokot és a lakbér valamint közüzemi díjak fizetéséről szóló igazolásokat csatolni kell.

A lakbértámogatással kapcsolatos hatáskört a polgármester gyakorolja.

A támogatás mértéke a lakásra megállapított lakbér 50 %-a.

A lakbértámogatást a bérleti jogviszony idejére, de legfeljebb egy évre lehet megállapítani, lejártát követően új kérelmet lehet benyújtani.

A bérlő a támogatással csökkentett lakbért köteles megfizetni.

A lakbértámogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a bérlőtársak számától.

(A szociálisan rászorultak részére a lakbértámogatás nyújtása nem zárja ki a lakhatási támogatásra való jogosultságot, amelynek összege jogosultság esetén 5.000 Ft/hó, 1 évre kerül megállapításra.)

9/ Jelenlegi bérlők helyzetének felülvizsgálata (átmeneti rendelkezések)

- A szolgálati és közérdekű elhelyezésű bérlők bérleti szerződését felül kell vizsgálni, arra vonatkozóan, hogy a szerződésben foglaltak teljesülnek-e.
- Amennyiben a bérlő jogszerűen bérlő a szolgálati lakást, változatlan feltételekkel továbbra is szolgálati lakásként bérelheti.
- Amennyiben a szerződés szerint már nem jogszerűen használja a lakást, a lakás használója részére fel kell kínálni megvásárlásra a jelenlegi elidegenítési szabályok szerint.
- Amennyiben nem él a vételi lehetőséggel, de a szolgálati lakásban olyan bérlő lakik, aki már nem áll az önkormányzattal vagy a polgármesteri hivatallal munkaviszonyban, de a közérdekű elhelyezésnél meghatározottaknak megfelelő, részére a lakást közérdekű elhelyezésként kell tovább biztosítani.
- Amennyiben nem él a vételi lehetőséggel, a lakást fel kell ajánlani részére piaci alapú bérbeadásra. – ezzel egyidejűleg a lakást ki kell venni a szolgálati lakások jegyzékéből, vissza kell minősíteni bérlakássá.

- a jelenlegi határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők jövedelmét jogilag aggályos vizsgálni.

7/ A helyi rendeletben szabályozni kellene a cserelakás nélküli térítési díjat

Amennyiben a bérleti jogviszony a bérbeadó kezdeményezésére közös megegyezéssel a lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján szűnik meg, (azért, mert állaga miatt gazdaságosan nem felújítható lakás bérlője elhelyezésének cserelakás felajánlásával szűnik meg), de a bérlő nem tart igényt cserelakásra, térítési díjként a korábbi éves lakbérének 10-szeres összege állapítható meg.

Példa: 53 m²-es összkomfortos lakás havi alaplakbére jelenleg 14.575 Ft – éves lakbére 174.900 Ft, a térítési díj ennek 10-szeres összege: 1.749.000 Ft.

53 m²-es komfortos lakás havi alaplakbére jelenleg 10.865 Ft, - éves lakbére 130.380 Ft, a térítési díj ennek 10-szeres összege 1.300.800 Ft..

10/ A jelenlegi helyi rendelet III. fejezete lehetővé teszi a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan szociális lakás bérbeadását pályázat útján, a lakás helyreállításának bérlő általi vállalásával. Ezt a lehetőséget javasoljuk megszüntetni. Tapasztalataink alapján erre nincs igény, a szociális bérlakás juttatására jogosult pályázók nem rendelkeznek a felújításhoz szükséges anyagiakkal.

Kérem, hogy a munkaanyagot szíveskedjenek megvitatni. Várjuk további javaslatokat, véleményüket, észrevételeiket.

Nyergesújfalu, 2017. április

Szeifert Zsuzsanna
pénzügyi ügyintéző

Szalai Béláné
igazgatási ügyintéző