



**AZ ELŐTERJESZTÉS SORSZÁMA: 236.
MELLÉKLET: 1 db**

TÁRGY: Beszámoló az önkormányzat tulajdonában álló lakások kezeléséről

**ELŐTERJESZTÉS
SZEKSZÁRD MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÖZGYŰLÉSÉNEK
2018. szeptember 27-i rendes ÜLÉSÉRE**

ELŐTERJESZTŐ:

Ács Rezső polgármester

AZ ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE:

**Bálint Zoltán a Szekszárdi Vagyonkezelő
Kft. ügyvezető igazgatója**

ELŐADÓ:

**Bálint Zoltán a Szekszárdi Vagyonkezelő
Kft. ügyvezető igazgatója**

KEZELÉSI MEGJEGYZÉS:

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

EGYÉB SZERVEZET:

MEGTÁRGYALTA:

HATÁROZAT SZÁMA:

**Gazdasági és Pénzügyi Bizottság
Szociális és Egészségügyi Bizottság**

**.../2018. (IX....) határozat
.../2018. (IX....) határozat**

TÖRVÉNYESSÉGI VÉLEMÉNYEZÉSRE BEMUTATVA:

Terjedelem: 1 + 9 oldal

Egyszerű többség!

Tisztelt Közgyűlés!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek kezelését a 2001. január 30. napján kelt megbízási szerződés alapján a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nek adta át.

A megbízási szerződés IV.) 3 pontja szerint:

„Megbízott évi két alkalommal vállalkozik Megbízó felé olyan adatszolgáltatás elkészítésére, mely alapján Megbízó költségvetésének beszámoló jelentését el tudja készíteni a Megbízott tevékenységének, azaz az ingatlan fenntartás vonatkozásában.”

A bérlakások üzemeltetését és az ezzel kapcsolatos feladatokat a hivatkozott szerződés alapján, a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló 3/1994. (II.1.) önkormányzati rendelettel összhangban végzi a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft., a társaság ügyvezetője által készített 2018. I. félévi adatokat tartalmazó beszámoló jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Közgyűlést az előterjesztés megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

Szekszárd, 2018. szeptember 21.

**Ács Rezső
polgármester**

Határozati javaslat

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata közgyűlésének/2018. (IX.27.) határozata az önkormányzat tulajdonában álló lakások kezeléséről szóló beszámoló elfogadásáról

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése

1. a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. ügyvezető igazgatójának az önkormányzati tulajdonú lakások 2018. I. félévi kezeléséről szóló beszámolóját elfogadja;

Határidő: 2018. szeptember 27.

Felelős: Ács Rezső polgármester

2. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy az egyes önkormányzati tulajdonban lévő helyiségek kezeléséről Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. között létrejött megbízási szerződést a - társaság ügyvezetőjének bevonásával - vizsgálja felül és terjessze azt a közgyűlés soron következő ülése elé;

Határidő: 2018. október 31.

Felelős: dr. Molnár Kata jegyző

Bálint Zoltán ügyvezető igazgató

3. felhívja a Polgármesteri Hivatalt, hogy a Megyei Jogú Városok Szövetségén keresztül kérjen információt a megyei jogú városok lakásgazdálkodási feladatai ellátásának gyakorlatáról, tapasztalatairól.

Határidő: 2018. október 31.

Felelős: dr. Molnár Kata jegyző

Szekszárd MJV Önkormányzata
Szekszárd
Béla király tér 8.
7100

Ács Rezső Polgármester Úr részére

Tárgy: Tájékoztató az önkormányzati tulajdonú lakások kezeléséről

Tisztelt Polgármester Úr!

Szekszárd Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. között 2001. január 30. napján létrejött szerződés értelmében az alábbiakban tájékoztatjuk Önt az önkormányzati tulajdonú lakásállomány üzemeltetésének a 2018. I. félévi adatairól

I. Az önkormányzat tulajdonú lakásállomány bemutatása

A bérlakások üzemeltetését és az ezzel kapcsolatos feladatokat 2018. I. félév során is a fentiekben már hivatkozott vagyonkezelési szerződés alapján, a képviselő testület 3/1994. (II.1.) KT számú, a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló rendeletével összhangban a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. látta el. Az elmúlt időszakban tehát a kezelési jog gyakorlását illetően változás nem történt, a lakásüzemeltetést az önkormányzat által alapított cég végzi, valamint a szociális- és költségelvű bérlakás állomány bérlőinek kijelölését illetően továbbra is Szekszárd MJV Önkormányzatának Szociális Bizottsága dönt.

Az Önkormányzati tulajdonú lakások száma 2018. január 1. napján 321 db volt mely az első félév során nem változott. Ebből az állományból összesen 222 db ingatlan (65%) szociális alapon került kiadásra.

1. A szociális bérlakás állomány jellemzői (2018.01.31. állapot szerint):

A lakásterület nagysága szerinti megoszlás

Lakás mérete	Határozott idejű bérleti szerződés	Határozatlan idejű bérleti szerződés
35 m ² alatt	107	25
36-50 m ² között	36	12
51-60 m ² között	27	8
61-70 m ² között	3	1
70 m ² fölött	2	1
Összesen:	175	47

2. A lakás komfortfokozata szerinti megoszlás

Lakás komfortfokozata	Határozott idejű bérleti szerződés	Határozatlan idejű bérleti szerződés
összkomfortos	191	39
komfortos	41	24
félkomfortos	2	-----
komfort nélküli	18	6
Összesen:	252	69

Szociális bérlakások összesen:	222 db
---------------------------------------	---------------

3. Bérlőkijelölési jog alapján:

Lakás minősítése	Társasházi lakás	Kertes ház	Összesen
Honvédelmi Minisztérium	8	1	9
Belügyminisztérium	10	-----	10
Balassa János Kórház	13	-----	13
MANK (művészlakások)	4	-----	4

4. Egyéb hasznosítási mód szerint: (2018. január 31. állapot szerint):

Lakás minősítése	Társasházi lakás	Kertes ház	Összesen
költségelvű	28	-----	28
fecskeház	34	----	34
szolgálati	49	1	50
Ifjúságiház	22	----	22
Összesen:	133	1	134

5. Jelenlegi szociális bérlakás helyzet bemutatása

A bérlakás állományt jelenleg határozatlan és határozott idejű szerződéssel rendelkező bérlők lakják.

Jelenleg 222 db szociális bérlakás van, ebből

- **Határozatlan idejű bérlakás:**52 db
- **Határozott idejű bérlakás:** 170 db
- **jelenleg nincs üres szociális bérlakás**

A korábbi évek során a Honvédséggel több alkalommal írásban és szóban is egyeztettünk, hogy az üres lakások kerüljenek feltöltésre, azonban a meglévő HM létszám nem tette ezt lehetővé. Annak érdekében, hogy lakottá váljanak az ingatlanok az önkormányzat kezdeményezte a honvédségi bérlőkijelölési jog megszüntetését, egyúttal ezen szerzett jogokat a Rendőrség, illetve a Kórház számára biztosította. Az üres, bérlőkijelölési joggal rendelkező bérlakások esetében egyébként a kiutaló szervezet fizeti az ingatlanokra eső mindenkori közös költséget.

- **Honvédségi bérlőkijelölési jogú önkormányzati tulajdonú lakás** 9 db, (ebből 9 db lakott, 0 db üres).
- **Rendőrségi bérlőkijelölési jogú önkormányzati tulajdonú lakás** 10 db, (ebből 9 db lakott, 1 db üres).
- **MANK bérlőkijelölési jogú önkormányzati tulajdonú lakás** 4 db, (ebből 4 db lakott, 0 db üres).
- **Kórházi bérlőkijelölési jogú önkormányzati tulajdonú lakás** 13 db, (ebből 12 db lakott, 1 db üres).

II. Lakásforgalom alakulása

Szekszárdon 2018. I. félévben 7 db önkormányzati bérlakás került leadásra, részben a Fecskeházi szerződés lejártá miatt, részben bérlői döntés alapján. A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. által üzemeltetett lakások esetében 2018. I. félév során lakáskiürítés, bérlő kilakoltatás nem történt.

A megüresedett lakásokra pályázati felhívás 2 alkalommal, 2018. március illetve május hónapban jelent meg. A meghirdetett 7 lakás mindegyike kiadásra került, a rendelet szerinti bérleti konstrukció keretében.

Az önkormányzat tulajdonában álló egyéb hasznosítású lakások

Szolgálati lakások

Az önkormányzatunk képviselő testülete a szakemberek városunkban történő letelepedése, megtartása érdekében dönthet úgy, hogy pályázati eljárás nélkül, a munkáltató kérelmére, az önkormányzat területén végzett közérdekű tevékenység időtartamára ad bérbe lakásokat. A közérdekű lakásokban jelenleg 10 fő rendőr, 13 fő eu. dolgozó, 1 fő múzeumi szakember, 9 fő honvédelmi állományban lévő bérlő lakik.

Költségelvű lakások

A szabadpiaci feltételekkel, illetve költségelven elsősorban a magasabb komfortfokozattal rendelkező lakások kerülnek kiadásra. A jellemzően komfortos vagy összkomfortos lakások a városközpont közelében találhatóak, zömében távfűtések társasházakban. A teljes lakásállomány mintegy egyharmadát alkotják a költségelven kiadott bérlemények. A kereslet folyamatosan növekszik a bérlemények iránt, hiszen a rendeletben meghatározott 600 Ft/m²/hó bérleti díj jóval a jelenleg érvényes piaci ár alatt van.

III. Gazdálkodási adatok

1. Bevételek

A realizált bevételek elmaradnak a tervezett összegtől, továbbra is jelentős kintlévőségek tart nyilván a kezelő. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások után, bérlők által megfizetett bérleti díjak összege 2018. I. félévben 25.162.699 Ft.- volt. Az elmúlt évekhez hasonlóan a befizetések továbbra sem fedezik a fenntartási, üzemeltetési költségeket, így azokat a más forrásból kell pótolni a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft-nek. Az üzemeltetési tapasztalatok alapján a piaci alapon bérbe adott, költségelvű lakások bérleti díját szükséges a jelenlegi ingatlan piaci árakhoz igazítani, mivel a fenntartási, karbantartási költségek jelentősen megemelkedtek az elmúlt időszakban.

A bérleti díjak a képviselő testület 3/1994. (II.1.) KT számú, a lakások és helyiségek bérletéről, elidegenítésük szabályairól szóló rendeletében kerültek meghatározásra. mértéke az Önkormányzat által kerül meghatározásra. Jelenlegi lakbérek a következőképpen alakulnak:

Szociális alapon kiadott lakások komfort nélkül:	75 Ft/m ²
Szociális alapon kiadott lakások komfortos:	150 Ft/m ²
Szociális alapon kiadott lakások összkomfortos:	200 Ft/m ²
Szolgálati célra kiadott lakás:	400 Ft/m ²
Piaci alapon kiadott lakások:	600 Ft/m ²

2. Kiadások, Karbantartási munkák

Az érvényben lévő vagyonezelési szerződés értelmében a ingatlanállománnyal kapcsolatos általános karbantartási feladatokat, állagmegóvási munkálatokat az üzemeltető köteles elvégezni. A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. üzemeltetésében levő lakásállománnyal kapcsolatosan 2018. I. félévben 2.292.782 Ft összegben történtek karbantartási munkálatok.

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások üzemeltetése évek óta változatlan formában működik. A lakások túlnyomó része – a Mikes utcai, a Fecskeházi és a Ifjúsági házban lévő bérlakások kivételével - vegyes tulajdonú épületben, társasházakban találhatóak. Az épületek közös tulajdonban levő részeire vonatkozóan a házkezelési feladatokat a közös képviselők végzik a hatályos jogszabályoknak megfelelően.

A társasházak közgyűlésein szükség szerint részt vesz a Vagyonkezelő Kft. munkatársa és képviseli az önkormányzat, valamint bérlők érdekeit.

Az önkormányzat tulajdonában levő lakások közös költségét - melynek összegét a társasházak közössége a közgyűlésén határozza meg - minden hónapban átutalja az üzemeltető a társasházak számláira, melynek felhasználását a társasházi közgyűlések alkalmával kézhez kapott beszámoló alapján ellenőrzi. A közös költség üzemeltetési hányadát a bérlő, a felújítási alapot pedig az üzemeltető fizeti.

2018. 06.30-ig az önkormányzati ingatlanok után 6.315.956 Ft közös költséget fizetett meg a társasházak részére a Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.

A 2018. I. félévében felmerült költségeket a következő táblázat részletezi.

	Ft
beruházás	3.644.900
felújítás	1.805.259 Ft
tárgyi eszköz beszerzés	296.096 Ft
karbantartás, javítás	2.292.782 Ft
anyag költség	
- tisztítószer	27.662 Ft
- víz és csatornadíj	1.255.677 Ft
- áram	1.053.609 Ft
- gázdíj	774.920 Ft

- egyéb anyagköltség	782.944 Ft
- hulladékszállítás	222.006 Ft
- fűtés és hődíj	863.718 Ft
egyéb szolgáltatás	2.067.368
bér és járulék	3.677.368 Ft

Jelentős anyagköltségek merülnek fel a bérlők által visszaszolgáltató lakások felújítása kapcsán. A legtöbb esetben a bérlők lelakott állapotban adják vissza a lakást és mivel kauciót nem kell fizetniük a bérlőknek, ezért az újból hasznosítást megelőzően a felújításai költségek az üzemeltető költségeit növelik.

Továbbá költségeinket tovább növeli a bérlők által felhalmozott bérleti díj hátralékhoz kapcsolódó járulékos felmerült költség. A bérlőink jelentős része halmoz fel hátralékot, melyet csak bírósági úton tudnánk behajtani tőlük. Viszont ezen bérlők anyagi körülményei miatt a hátralék behajthatatlanná válik, így cégünk költségei nőnek.

3. Lakbér hátralék alakulása:

A Szekszárdi Vagyonkezelő Kft. által bérbeadott lakásokkal összefüggésben a bérlők/használók által felhalmozott hátralék nagysága 2018. I. félév végén 20.057.314 Ft volt

Az üzemeltető folyamatos és naprakész nyilvántartást vezet a lakbér tartozások mértékéről és szükség esetén küld értesítéseket, adott esetben felszólításokat a bérlőknek.

A kisebb összegű hátralékok abból adódnak, hogy a bérlők nem a tárgyhónapban fizetik a lakbért, hanem 1-2 hónap eltolódással. Sok esetben szembesül a bérbeadó a családok megélhetési nehézségeivel is. A számlákat próbálják sürgősségi sorrend szerint fizetni. (pl. a villanyt kikapcsolják, ha nem fizetik, a víz, fűtés kikötése szinte lehetetlen).

Az 50 ezer forint feletti tartozások esetében a behajtást a vonatkozó jogszabályok alapján végezzük. A bírósági végrehajtással szemben továbbra is előnyben részesítjük az önkéntes - részletfizetési megállapodás alapján – történő teljesítést. Az elmúlt évben több esetben kötöttünk részletfizetési megállapodást.

Fizetési meghagyás kibocsátására is sor került 2018. I. félévben a bérleti díj határidőre történő megfizetésének elmulasztása indokával. Azon esetekben, mikor a jogerős fizetési meghagyás ellenére sem teljesített önként az adós, megindult a végrehajtási eljárás.

Önálló bírósági végrehajtás vagy fizetési letiltás útján összesen 15 esetben kezdeményezte a Vagyonkezelő Kft. a végrehajtást. Lakásbérleti jogviszony felmondásának kezdeményezése az elmúlt I. félévben 15 alkalommal történt meg.

Szekszárd, 2018. 09. 19.

.....
Bálint Zoltán
ügyvezető igazgató
Szekszárdi Vagyonkezelő Kft.