Oroszlány Város Polgármesterétől 7. napirendi pont

ELŐTERJESZTÉS

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2019. december 10-ei ülésére

Tárgy: Az önkormányzati bérlakások 2020. évi üzemeltetése, javaslattétel a lakbérek 2020. évi mértékére, a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2020. évi feladatokra

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Németh Gábor vezérigazgató, Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület korábbi döntései alapján az önkormányzati tulajdonú bérlakások üzemeltetését 2019. január 1-től az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt, mint a VARIKONT Szolgáltató Kft. jogutódja látja el. Az Önkormányzat és az üzemeltető társaság között létrejött üzemeltetési szerződés IV./5. pontja szerint

„Megbízott évente november 30-ig köteles részletes tervet készíteni a bérlakás-üzemeltetéssel összefüggésben a következő évben várható kiadásokról és bevételekről, valamint köteles javaslatot tenni a tevékenység ellátásához szükséges önkormányzati kiegészítés mértékére."

A Képviselő-testület a korábbi években is a bérlakások üzemeltetésének elsődleges forrásaként a befolyt lakbért, közüzemi díjbevételeket, illetve a helyi rendelet szerinti lakbértámogatást jelölte meg, a bevételekből meg nem térülő kiadásokat külön szerződésben rögzített mértékben, utólagos elszámolás alapján térítette/téríti meg.

Önkormányzati kiegészítés a bérlakás üzemeltetéshez 2015-2019. között		
Év	Terv	Tény
2015.	6.188.972 Ft	6.188.972 Ft
2016.	5.796.000 Ft	5.436.390 Ft
2017.	1.944.000 Ft	0 Ft
2018.	0 Ft	0 Ft*
2019.	0 Ft	0 Ft

** Az üzemeltetőnek 2018. évben 453.229 Ft vesztesége keletkezett a tevékenységen.*

1. A bérlakás-üzemeltetési feladatok összefoglaló bemutatása

Az üzemeltető az önkormányzattal kötött szerződés szerint az alábbi részletes feladatellátásra köteles:

- **Bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés, a bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlása az alábbiak szerint:**

  Piaci típusú lakásigénylések nyilvántartásba vétele, megfizetett óvadékok kezelése, bérleti szerződések megkötése. Bérleti jogviszony megszűnésével, megszüntetésével kapcsolatos ügyintézés (felmondás, díjhátralék behajtása, fizetési meghagyás, végrehajtás, kilakoltatás). Részletfizetési megállapodások megkötése (díjhátralék esetén.). Bérleti szerződések módosítása. A megüresedett lakások hasznosítására vonatkozót javaslatok készítése. Bérlőtársi szerződés, bérleménybe történő befogadás, lakáscsere esetén a bérbeadói hozzájárulás megadása. A bérlakások állapotának ellenőrzése. A bérleti szerződések megkötése előtt a lakásban állapotfelmérés készítése, adósságkezelési szolgáltatással kapcsolatos ügyintézés. Bérbeadói, bérlői megállapodások megkötése (lakás felújítása, átalakítására, korszerűsítésére).

- **Társasházi ügyek intézése:**

  Társasházi közgyűléseken való részvétel, szavazás, a tulajdonos képviselete. A közös költséggel, felújítási alapokkal kapcsolatos ellenőrzési- és nyilvántartási feladatok ellátása, az önkormányzati tulajdoni hányadnak megfelelő karbantartási- és felújítási számlák fogadása.

- **Közüzemi díjak rendezése:**

  Az üzemeltető által megfizetett közüzemi költségek megfizetése, e költségek a lakásbérlők (lakáshasználók) felé történő továbbhárítása.

- **A kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása:**

  A közös használatra szolgáló területek tisztántartása (házfelügyelői szolgáltatás), gondoskodás a közműellátásokról, kéményseprő szolgáltatásról, rágcsálóirtásról.

- **Az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatai ellátása:**

  Díjelőírás, számlázás, díjbeszedés, közös- és egyéb költségek teljesítése, hátraléknyilvántartás- és behajtása, ügyfélforgalom lebonyolítása, lakásigények kezelése, statisztikai jelentés készítése, a bérlők bérleti jogviszonya nyilvántartása, elkülönített nyilvántartás vezetése a kiadásokról és bevételekről, elszámolások, beszámolók, tájékoztatók készítése.

- **Karbantartási feladatok ellátása:**

  Épület karbantartása, gondoskodás az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, a helyiségek berendezéseiben, vezetékeiben keletkezett hibák megszüntetése. A vezetékrendszer meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzése, a bérlők által bejelentett egyéb karbantartási igények fogadása, azok jogosságának kivizsgálása. Karbantartási feladatokhoz kapcsolódó ügyintézés: árajánlatkérés, kivitelező kiválasztása, szerződéskötése, munkálatok műszaki ellenőrzése, műszaki átadás-átvétel, számlák leigazolása és kiegyenlítése.

A feladat jövőbeni ellátására is irányadóan, a bérlakások fő alapadatait az alábbiak szerint mutatjuk be. *(lásd 1. számú melléklet).*

➢ Petőfi udvar 4-5. (kiürítve, felújítás alatt):	24 db
➢ Petőfi udvar 6-7. költségelvű lakások	24 db
➢ Szolgálati jelleggel bérbe adott lakások (üres lakások száma 1 db):	7 db
➢ Társasházi bérlakások:	23 db
Összesen:	**78 db**

A jelenleg hatályos 22/2007 (XI.14.) Ör. rendelet 2. számú melléklete szerinti lakbérek és a kategóriához tartozó lakások darabszáma:

1. Piaci elven hasznosítandó összkomfortos lakások: 700 Ft/m2/hó – összesen 17 lakás, 12 lakás, 5 lakás a Petőfi udvar 4-5. kiürítéséhez átmenetileg felhasználva
2. Piaci elven hasznosítandó komfortos lakások: 500 Ft/m2/hó – 0 darab
3. Szociális elhelyezést biztosító összkomfortos lakások: 630 Ft/m2/hó – összesen 4 lakás
4. Szociális elhelyezést biztosító komfortos lakások: 500 Ft/m2/hó – összesen 2 lakás (ebből 1 darab az idei évi komfortfokozat-növelő beruházásban érintett)
5. Petőfi udvar 4-5. szám alatti lakások: 300 Ft/m2/hó – 24 lakás. 2019.07.15-ig kiürítésre került a lakóépület. 2019.11.11.-én a nyertes kivitelezőnek, mint munkaterület átadásra került.
6. Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások: 812 Ft/ m2/hó – összesen 24 darab, 22 lakás bérelt, 1 lakáshasználó, 1 lakás pedig a Petőfi udvar 4-5. kiürítéséhez átmenetileg felhasználva.
7. Szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások: 630 Ft/m2/hó – összesen 7 darab, 5 lakás bérlelt, 1 lakás a Petőfi udvar 4-5. kiürítéséhez átmenetileg felhasználva, 1 lakás jelenleg üres (Önkormányzat által értékesítésre kijelölve – Dózsa Gy. u. 25.2/6. – 85 m2, 3 szoba)
8. Szolgálati jelleggel bérbeadott komfortos lakások: 500 Ft/m2/hó – 0 darab

2. **Javaslatok az önkormányzati bérlakások üzemeltetésére, a lakbér 2020. évi mértékére**

A felújított Petőfi udvar 6-7. szám alatti ingatlan jelenleg teljes mértékben kihasznált, ezzel 2020. évben is így tervezünk. Azonban megjegyzendő, hogy bevétel csökkenést (-198.835 Ft) jelent az épület esetében, hogy az egyik 65 m2-es lakás Petőfi udvar 4-5. ürítéséhez került átmenetileg felhasználásra, amit csak részben kompenzál egy másik lakó (53 m2-es lakás) lakáshasználati díj fizetése (+ 75.313 Ft). 2020. évben betervezésre került a lakóépület lépcsőházainak festése, karbantartása.

A társasházi lakások vonatkozásában továbbra is elsődleges célunk, hogy a lakások bérlet útján való hasznosítása folyamatosan legyen. Fontos eredmény, hogy a lakások állapota (komfort-jellege) jelentősen javult, ezzel összefüggésben mára többségük piaci jellegű bérleti szerződéssel hasznosított. A Petőfi udvar 4-5. kiürítése miatt átmenetileg az ürítéshez felhasznált ingatlanok bérleti díjában is.

Előreláthatólag a Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújítása megtörténik a tervezett határidőre, ezért hasonló konstrukcióval, mint a Petőfi udvar 6-7. épület esetében már tervezett az üzemeltető, mind bevételi, mind kiadási oldalon.

Szolgálati lakások esetében is bevétel kieséssel számolt a társaság a Petőfi udvar 4-5. lakók átmeneti elhelyezése miatt, illetve az értékesítésre kijelölt Dózsa Gy. u. 25. 2/6. lakás miatt, illetve annak átmeneti kiadásait is figyelembe vette.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások 2020. évi várható üzemeltetési költségeit és bevételeit az előterjesztés 2. *számú melléklete tartalmazza.*

A bérlakás-üzemeltetésből származó bevételek 2020-ban várhatóan nem nyújtanak teljes mértékben fedezetet - Önkormányzati kiegészítés vagy a lakbérek megemelése nélkül - az üzemeltetési költségek finanszírozására. Előzetes tervek alapján előreláthatólag 2.371.393 Ft önkormányzati kiegészítésre vagy az ezt fedező bérleti díj emelés vált szükségessé.

Pozitívum, hogy időarányosan a jelenleg költségelven hasznosított lakásokra felújítási beruházásra fordított költségek is megtérülnek. A megtérülés összegét céltartalékként elkülönített számlán kezelik.

2017. évi egyenleg:
- 2017. évben: 3.592.680 Ft
  2017. év összesen: 3.592.680 Ft

2018. évi egyenleg:
- 2018. I. félév időszakra: 4.224.360 Ft.
- 2018. II. féléves összeg 2018. december 31-ig kerül átvezetésre: 4.224.360 Ft.
- kamat: 190 Ft
  2018. év összesen: 8.448.910 Ft.

2019. évi egyenleg:
- 2019. I. félév időszakra: 3.592.680 Ft.
- 2019. II. féléves összeg 2019. december 31-ig fog átvezetésre kerülni: 3.592.680 Ft
- tervezett kamat: 210 Ft
  2019. év összesen: 7.185.570 Ft.

2019. év végéig tervezett elkülönített számla egyenlege összességében 19.227.160 Ft.

2020. évre tervezett összeg: 7.185.570 Ft.

2020. december 31. tervezett egyenleg előreláthatólag: 26.412.730 Ft

A Petőfi udvar 4-5. lakóépület felújítását követően a beruházás megtérülése hasonlóan kerülne elkülönítésre, amelynek várható összege 2020. évben 2.946.125 Ft.

Az üzemeltető többszöri egyeztetést folytatott számlavezető bankjával a számla esetleges kedvezőbb kamatozású lekötéséről, pénzügyi befektetési alapba történő elhelyezéséről, illetve más pénzintézetnél is keresi ezeket a lehetőségeket a legoptimálisabb konstrukció megtalálása érdekében. Az üzemeltető javasolta a jelenlegi összeg felét 3-5 évre lekötni tőkevédett befektetésbe.

3**. Egyéb javaslatok:**

Az önkormányzati bérlakások bérleti díjában változás az elmúlt években (pl. 2015.04.01. óta amikor az üzemeltető jogelődje átvette az üzemeltetést) nem történt. Ez alól kivételnek tekinthető az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. felújított lakóépület 24 lakás bérleti díjának megállapítása 2017. 05.13.-ai testületi ülésen.

Továbbra is jelentős igény mutatkozik önkormányzati bérlakások iránt. 2015.04.01-től a nem szociális bérlakások (költségelven/piaci elven működő bérlakásra) iránt 231 fő nyújtott be kérelmet. Ebből 2015.04.01-2015.12.31-ig 53 fő, 2016.01.01-2016.12.31-ig 70 fő, 2017.01.01-2017.12.31-ig 78 fő, 2018.01.01-2018.12.31-ig 30 fő, 2019.01.01.-2019.06.30.-ig újabb 30 fő adott be kérelmet.

Az idei évben is tovább emelkedtek az építőipari anyagárak és bérköltségek, amelyek jelentősen drágítják az önkormányzati bérlakások karbantartását, javítását, állagmegóvását.

Oroszlányban a magas keresleti igény miatt az elmúlt években jelentősen megemelkedtek az ingatlanok, lakások árai és bérleti díjai. Jelenleg az oroszlányi albérletet hirdető weboldalak adatai szerint az 1-2,5 szobás bérlemények árai 75.000 Ft – 135.000 Ft között változnak felszereltségtől és állapottól függően. Az albérletek többségét 80.000 Ft + rezsi költségért hirdetik, valamint 2 havi kauciót kérnek a bérbeadók.

Összességében elmondható, hogy az önkormányzati bérlakások üzemeltetésének költségei drágultak az elmúlt években, illetve az önkormányzat által meghatározott bérleti díjak jelentősen alatta maradnak a lakáspiacon tapasztalható bérleti díjaknak (1.350 – 1.800 Ft/m2), ezért javasoljuk a hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjak felülvizsgálatát és újak bevezetését 2020.01.01.-től.

Az üzemeltető Társaság javaslatai:

1. Megfontolásra ajánlják az egyes lakáskategóriák racionalizálását igazodva a jelenlegi bérlemények állapotához (pl elmúlt évek komfortfokozat növelő beruházásai, illetve lakásfelújítások miatti állapotjavulás). A „piaci elven", de nem valós piaci áron hasznosított összkomfortos lakások és a Petőfi udvar 6-7. épület lakásainak bérleti díját egységesíteni javasolják – legalább infláció követő bérleti díj emeléssel. Az összevont kategória lehetne a piaci elven hasznosított összkomfortos lakások, melynek bérleti díjának 900 Ft/m2 árat javasolnak. Ehhez igazodva kerülne meghatározásra a „Piaci elven hasznosítandó komfortos lakások" bérleti díja is. Az összkomfortos lakás bérleti díjának 80%-os mértékű meghatározását ajánlják a komfortos lakások díjának (900 Ft/m2 X 0,8 = 720 Ft/m2).
2. A Petőfi udvar 4-5. szám alatti lakások: 300 Ft/m2/hó kategória törlését javasolják, mivel a felújítást követően okafogyottá válik.
3. A szociális elhelyezést biztosító, illetve a szolgálati jelleggel bérbeadott lakások bérleti díjának átlagosan 20 %-os emelését javasolják-A komfortos lakások bérleti díját 500 Ft/m2-ről 600 Ft/m2-re, illetve az összkomfortos lakásokét 630 Ft/m2-ről 750 Ft/m2-re javasolják módosítani.
   A bérlők nagy része 70 év feletti kisnyugdíjas, valamint határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek. Külön problémát jelent, hogy a szociális elhelyezést biztosító ingatlanoknál a korábban (2015.04.01. előtt) megkötött határozatlan idejű szerződéseknél a bérlő által fizetendő rezsiköltségekbe nem tartozik bele a társasházak közös költsége (5.710 – 12.050 Ft/hó között változik), amely így a tulajdonost/üzemeltetőt terheli. A lakbér emelés a szociális jelleggel bérbeadott lakások esetében legalább részben fedezetet nyújtana a közös költségekre.
4. Jelenleg az önkormányzati lakások bérlői között már csak 6 fő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel. A jelenlegi szerződéskötési gyakorlat – a hátralékok felhalmozódásának elkerülése érdekében – az üzemeltető részéről az éves, naptári évre szóló szerződések kötése. A tulajdonos támogatását kérjük, hogy a szerződéskötés időtartama július 1. és június 30. közötti időszakra változzon. Ennek oka, hogy a hosszabbításra nem kerülő bérlővel szemben sem tudjuk a kilakoltatási moratórium (november 1.- április 30.) miatt a lakás elhagyást kieszközölni, végrehajtani. Az üzemeltető javaslata alapján a bérleti szerződések most 2020.06.30.-ig kerülnének meghosszabbításra a Petőfi udvar 4-5. áthelyezett lakói kivételével, esetükben 2020.07.31.(átmeneti elhelyezés lejárta megszűnik a kivitelezés befejeződésével).
   Az üzemeltető javaslatot tett arra, hogy a Petőfi udvar 6. fsz.4.; Népek barátsága u. 18. fsz.2.; Népek barátsága u. 4. fsz.4. és Móricz Zs. 2-4. lakóival – felhalmozott adósságaik (adósságrendezésbe bevontak), illetve az egymás mellett élés szabályainak be nem tartása, a folyamatos panaszok, bejelentések miatt nem javasolta a szerződés meghosszabbítását. Amennyiben nem történik változás a bérlők fizetési és életviteli magatartásában kéri az üzemeltető a tulajdonos felhatalmazását a kilakoltatási moratórium lejártát követően a kilakoltatási eljárás megkezdéséhez.
5. Megfontolásra ajánlják a tulajdonos részére a lakásbérlés időtartamának egységes korlátozását is pl. a piaci és a szociális maximum 5 évig bérelhető egy személy által. Ilyen jellegű

korlátozások a jelenlegi rendeletben is találhatóak. Jelenleg a piaci lakásárakhoz képest nagyságrenddel kedvezőbb önkormányzati bérlakáshoz több igénylő juttathatna hozzá. Egyre gyakoribb jelenség az üzemeltetésben, hogy „már" családon belül öröklődik a bérleti jogviszony egyes lakásoknál.

6. Javaslatként fogalmazódott meg egy lakásfelújítási alap létrehozása hasonlóan az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. lakásokhoz, ahol a beruházás megterülésének érdekében kerül elkülönítésre. Az üzemeltetőnél - az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. elkülönítését követően – az önkormányzati bérlakások üzemeltetéséből származó eredménye kerülne elkülönítésre, amit a megüresedő ingatlanok felújítására, korszerűsítésére, komfortfokozat növelő beruházások finanszírozására, esetleg ingatlanok vásárlására használhatna az üzemeltető. Az üzemeltető javaslata szerint a lakbéremelés összegének 50%-a kerülne elkülönítésre a tervezett Alapba. Az Alap felhasználásáról éves beszámolójában adna tájékoztatást a tulajdonosnak.
7. Újra gondolásra javasolják a tulajdonos önkormányzatnak a bérlakásokkal, illetve a lakhatással összefüggő támogatások összehangolását, esetleges szigorítását. A probléma érzékeltetése konkrét példán keresztül: A bérlő havi bérleti díja 12.000 Ft/hó (1 szoba-konyhás 40 m2-es lakás a Rákóczi úton), amelyhez 7.200 Ft/hó lakbértámogatást és 6.000 Ft/hó lakásfenntartási támogatást kap az önkormányzattól. Másik példa: Dózsa Gy. úti 33 m2-es lakás bérleti díja 20.790 Ft, amelyhez 11.435 Ft lakbértámogatást nyújt az önkormányzat, illetve 12.050 Ft közös költséget az üzemeltető fizet meg.

4. A bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatosan 2020. évi várható költségek

A Képviselő-testület döntése alapján a 2019. július 15-ig kiürített és felújítási kivitelezési munkák elvégzésére a kivitelezőnek átadott Oroszlány, Petőfi udvar 4-5. számú épülettömbbel kapcsolatos költségek nem merülnek fel 2020. évben.

A bérlakás-rendszer átalakításához kapcsolódik a 22/2007. (XI.14.) Ör. rendelet 19.§ és 19./A § szerint térítési díjak kifizetése. Az üzemeltető előzetes kalkulációja alapján 2020. évben 2 lakás visszaadásával számolva bruttó 3.500.000 Ft előirányzatra és költségvetésben történő tervezésére tett javaslatot az üzemeltető társaság.

E feladatok ellátására, illetve a felmerülő költségek rendezésére külön megállapodást szükséges kötni 2020. évre az Oroszlányi Ingatlankezelő és Hasznosító Zrt.-vel *(3. számú melléklet)*

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2019. december 6.

Lazók Zoltán

Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
…/2019. (...) Kt. határozata
bérlakás üzemeltetési szerződés módosításáról, a lakbér 2020. évi mértékéről, és a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2020. évi megállapodás megkötéséről

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Az önkormányzati bérlakások 2020. évi bérleti díjai mértékét a 2019. évben hatályos mérték szerint (változatlanul) állapítja meg. A bérlakás üzemeltetés bevételeiből az üzemeltető részére, meg nem térülő kiadásaira 2.371.393 Ft megtérít, melyet a 2020. évi költségvetésben betervez.
   vagy
   Az önkormányzati bérlakások 2020. évi bérleti díjai mértékét 2020. február 01. napjától a következők szerint állapítja meg:
   - piaci elven, valamint a költség elven hasznosított összkomfortos lakások bérleti díja 900 Ft/m2
   - piaci elven hasznosított komfortos lakások bérleti díja 720 Ft/m2
   - szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott összkomfortos lakások bérleti díja 750 Ft/m2
   - szociális elhelyezést biztosító, illetve szolgálati jelleggel bérbeadott komfortos lakások bérleti díja 600 Ft/m2
2. Egyetért, hogy az üzemeltető által javasolt - Petőfi udvar 6. fsz.4.; Népek barátsága u. 18. fsz.2.; Népek barátsága u. 4. fsz. 4. és Móricz Zs. 2-4. lakóival – a bérleti szerződés ne kerüljön meghosszabbításra. Amennyiben nem történik pozitív irányú változás a bérlők fizetési és életviteli magatartásában a tulajdonos felhatalmazza az üzemeltetőt a kilakoltatási moratórium lejártát követően a kilakoltatási eljárás megkezdéséhez.
3. Egyetért, hogy az új bérlőkkel megkötésre kerülő határozott idejű bérleti szerződések maximális időtartama nem haladhatja meg az 5 éves időtartamot.
4. Egyetért a bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő 2020. évi feladatok bruttó 3.500.000 Ft összegű költségek tervezésével. Az ezzel összefüggő, 2020. évi feladatokról szóló szerződést az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja, és felhatalmazza a polgármestert a szerződés megkötésére.

Határidő:	a határozat kihirdetésére:	2019. december 12.
Felelős:	a határozat kihirdetéséért:	Dr. File Beáta jegyző
	a határozat végrehajtásáért:	Lazók Zoltán polgármester