

ELŐTERJESZTÉS
Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2014. március 25-ei ülésére

Tárgy: Beszámoló az önkormányzati bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos 2013. évi feladatok teljesítéséről

Előterjesztő: Takács Károly polgármester

Előkészítő: Gerenday Zsuzsanna beruházási és városfenntartási osztályvezető
Óváriné Szeglet Erzsébet bizottsági referens
Lázár Mózes OSZ Zrt. vezérigazgató, Dudás Kinga vagyongazdálkodási menedzser

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Önkormányzati bérlakások kezelése, üzemeltetése

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérbeadásának és elidegenítési szabályozása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 22/2007. (XI.14.) önkormányzati rendelet alapján történik.

Az Oroszlányi Szolgáltató Zrt. az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások kezelését üzemeltetési szerződés keretén belül látja el. A Képviselő-testület a bérlakások üzemeltetésének fedezetéül 2013-ban is a **befolyt bevételeket**, valamint **az önkormányzati kiegészítést** jelölte meg.

Mint köztudott, a lecsökkent bérlakás szám nem nyújt teljes fedezetet az üzemeltetési költségekre, ezért volt szükség már az elmúlt években is az önkormányzati kiegészítésre. A helyzetet tovább árnyalja, hogy a megmaradt lakásállomány műszakilag elavult állapotban van és a bent lakók anyagi helyzetükre hivatkozva még a karbantartási kötelezettségüknek sem tesznek eleget, melyek kihatnak a karbantartási költségekre is.

Az OSZ Zrt. előzetes számításai alapján **2013. évre vonatkozóan önkormányzati kiegészítés jogcímén bruttó 6 300 ezer Ft-ot irányzott elő**, melyet a Képviselő-testület támogatott.

A 2006-ban elindított bérlakás-rendszer átalakítás egyik előnye egyrészt az értékesítésből befolyó bevételek mellett az üzemeltetési költségek csökkenése, másrészt a lakásbérbeadás területén történt jelentős változás volt. A korábbi határozatlan idejű szerződések helyett a lakásokat 1 évre adják bérbe, ezáltal elkerülhető, hogy jelentős hátralékok halmozódjanak fel és talán a bérlő/lakáshasználó is szem előtt tartja, hogy 1 év után ki kell költöznie a lakásból, ha nem fizeti a lakbér és közüzemi díjakat. A hosszabbítás feltételeit minden esetben vizsgálja az üzemeltető, és amennyiben a lakónak nincs lakbér és közüzemi díjtartozása, a szerződés újabb 1 évvel meghosszabbítható. A Tisztelt Képviselő-testület - az évek során - nyomon követte, hogy a program elindulása óta a bérlakás üzemeltetésre fordított költségek nagyságrendileg csökkentek.

A lakásállomány üzemeltetésén belül a következő feladatok ellátása zajlott év közben:

- bérleti/lakáshasználati szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés,
- közüzemi díjak rendezése,
- a vegyes tulajdonú társasházakban a társasházi ügyek intézése,
- a tiszta önkormányzati tulajdonú épületekben a kötelező szolgáltatások biztosítása, mint házfelügyelői szolgáltatás, rágcsálóirtás, kéményseprő szolgáltatás, igazolások kiadása stb.,
- az üzemeltetés pénzügyi-számviteli és adminisztratív feladatainak ellátása, mint számlázás, könyvelés, közös költség utalás, hátralék nyilvántartás és behajtás, ügyfélforgalom intézése, statisztikai jelentések készítése,
- karbantartási, javítási feladatok ellátása,
- biztosítási káreseményekkel kapcsolatos ügyek intézése,
- rendőrségi ügyekkel kapcsolatos ügyintézés, stb.

Az elvégzett bérleményellenőrzés tapasztalatai:

Az előző évekhez hasonlóan két alkalommal történt bérleményellenőrzés. Sajnálatos módon megállapítható, hogy az Önkormányzat tulajdonában megmaradt Petőfi udvari bérlemények nagy része rendkívül elhanyagolt állapotban van.

Az ellenőrzés során az ellenőrzést végzők igyekeztek reális, objektív szempontokat figyelembe venni és így három kategóriába sorolni a lakásokat: jó, megfelelő és lelakott kategóriákba. A jó kategóriába a lakások 42%-át sorolták, megfelelő kategóriába a lakások 35%-a tartozott és végül a lakások 23%-át lelakott, nagyon elhanyagoltnak minősítették.

A legjellemzőbb problémák a nyílászárók, beltéri ajtók rossz állapota, a falpenészesedések, repedések, a lefolyórendszer állandó eldugulása (nem rendeltetésszerű használat miatt). Ez legtöbb esetben összefügg a bérlők, a lakáshasználók nemtörődömségével, hanyagságával, magatartásával, erkölcsi hozzáállásával. Jellemző közöttük a munkanélküliség, a nehéz szociális helyzet, de hiba volna ezzel magyarázni egyes bérlemények leromlott állapotát.

Megállapítható, hogy legtöbb esetben nem történtek meg az elvárható karbantartások és valószínűsíthető, hogy önerőből a jövőben sem fogják megoldani ezeket a problémákat. Igaz, hogy a folyamatos karbantartás nem az Önkormányzat kötelezettsége, de főleg a Petőfi udvari lakások esetében a karbantartás elmulasztása miatt jelentkező problémákat több esetben mégis az üzemeltetőnek kellett orvosolni.

Mindettől függetlenül az elhanyagolt és lepusztított lakások bérlőit/használóit az üzemeltető rendszeresen és minden esetben felszólította elmaradt karbantartási kötelezettségük pótlására, de ennek egyelőre sok eredménye nincs, a felszólítottak érdemben nem veszik komolyan ezeket a határozott felszólításokat.

2013-ban rongálás, lopás, betörés miatt 7 alkalommal kellett rendőrségi feljelentést tenni.

Bérlakást igénylők száma:

Az elmúlt években érezhetően megnövekedett azoknak a bérlakások után érdeklődőknek a száma, akiknek az ingatlana árverezés, végrehajtás alatt van a „bedőlt lakáshitelük” miatt. A lakáspiacon jelentkező túlkínálat és a fizetőképes kereslet hiánya miatt azonban ezen emberek problémáját az önkormányzat nem vállalta magára, mivel elég széles kört érint, és nagyon nehéz lenne igazságosan rangsorolni és bérlakást biztosítani számukra.

A lakásállomány alakulása 2013.12.31-ei állapot szerint a következő:

Bérlakás típusa	Jelenlegi db szám
Tiszta tulajdonban lévő bérlemények- Petőfi udvar 4-5., 6-7. számú épületek	48 (ebből üres 25)
Vegyes tulajdonú épületben lévő bérlemények	19 (ebből üres 1)
Szolgálati jelleggel bérbe adott bérlemény	5 (ebből üres 3)
Összesen	72

A fenti táblázatból látható, hogy a lakott lakások száma 43. Az üres lakások közül 1 lakást piaci alapon fog hasznosítani az üzemeltető, 1 üres lakás a Petőfi udvar 4-5. szám alatti épülettömbben található, amelyet a tervezett felújítás érdekében az Önkormányzat nem kíván hasznosítani, 3 üres lakás rendelkezési jogával nem a város, hanem a rendőrség rendelkezik, 24 lakás pedig a kiürített épülettömbbel indokolható, melynek jövőbeli felújítása várat magára.

A lakott lakások bérbeadás szempontjából a következők:

- 2 lakás szolgálati jelleggel,
- 23 lakás a Petőfi udvarban szociális alapon (bérleti díj 300 Ft/m²/hó),
- a vegyes tulajdonban lévő lakások közül 12 szociális alapon (komfortos lakás lakbére: 500 Ft/m²/hó, összkomfortos lakás lakbére: 630 Ft/m²/hó), 6 lakás piaci alapon bérbe adott.

A bérleti jogviszonyokat vizsgálva a következők állapíthatók meg:

- A vegyes tulajdonú 18 db önkormányzati lakásban lakók közül 1 lakáshasználó és 17 bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 6 szerződés határozott, 12 határozatlan időtartamú.
- A szolgálati jelleggel bérelt 2 lakásban lakók közül 1 lakáshasználó és 1 bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve mind a két szerződés határozott időtartamú.
- A Petőfi udvari 23 lakott lakásban lakók közül 7 lakáshasználó és 16 bérlő. A bérlet időtartamát figyelembe véve 19 szerződés határozott, 4 határozatlan időtartamú.

A hátralékok alakulása:

- A vegyes tulajdonban lakók közül 3 lakónak van az Önkormányzat felé tartozása. Közülük egynek van 50.000 Ft alatti és egynek 100.000 Ft feletti tartozása. A tartozásukra vonatkozólag mindketten kötöttek részletfizetési megállapodást, amit be is tartanak. 1 lakáshasználó vonatkozásában - tekintettel az 1 millió Ft feletti tartozásra - jogerős kilakoltatás van folyamatban (a végrehajtás érvényesítése csak a moratóriummi időszak miatt szünetel!).
- A szolgálati jelleggel bérelt lakások közül 1 lakáshasználónak van 100.000 Ft feletti tartozása. Részletfizetési megállapodást az üzemeltetővel még nem kötött.
- A Petőfi udvari lakásokban lakók közül 4 lakónak van 50.000 Ft alatti tartozása, 3 lakónak 100.000 Ft feletti tartozása, közülük öten kötöttek részletfizetési megállapodást, melyet be is tartanak, egy lakó pedig az adósságkezelésben szeretne részt venni.

A hátralékok vizsgálatából is megállapítható, hogy a határozott idejű szerződések bevezetésével csökkenteni lehetett a hátralékok kialakulását.

Az év lezárásával az **önkormányzati kiegészítési igény tényleges összege 6.284.031 Ft lett.** A részletes elszámolást az 1. számú melléklet tartalmazza.

2. A bérlakás-rendszer átalakításával összefüggő feladatok ellátása

Az OSZ Zrt. a bérlakás-rendszer átalakításával kapcsolatban felmerülő feladatokat az önkormányzattal kötött **külön megállapodás** alapján látta el.

Az üres lakások lakhatóvá tételével kapcsolatosan 4 lakás vonatkoztatásában történt teljesítés, lakás és épület lezárással kapcsolatosan pedig 13 alkalommal.

A 174/2010. (XII.14) Kt. számú határozat értelmében kiürítésre került a Petőfi udvar 6-7. számú épülettömb, annak érdekében, hogy a közeljövőben a Petőfi udvar 1-2. számú épülettömbhöz hasonlóan gondoskodni lehessen a tömb komplett felújításáról. Az üzemeltető keresi annak lehetőségét, hogy a jövőben, milyen formában lehetséges az épülettömb felújítása (pályázatok felkutatása stb.).

A fent hivatkozott határozat teljesítésével, a jövőben üres lakások lakhatóvá tételével kapcsolatos kiadások már nem lesznek, kizárólag az üres épület állagmegóvásáról kell gondoskodni. A Petőfi udvar 6-7. számú épülettömbre megkötött általános épületbiztosítást az üzemeltető megtartotta, hiszen jégverés, rongálás, viharkár, tűz, felhőszakadás, betöréses lopás, beázás, hó nyomás stb. bármikor előfordulhat.

Az egész éves felhasználást vizsgálva megállapítható, hogy a tényleges felhasználás a tervezett összegkereten belül teljesült, melyet a következő táblázat szemléltet:

Megnevezés	2013. évi bruttó előirányzat (Ft)	2013. évi tényleges bruttó felhasználás (Ft)
Üres lakások lakhatóvá tétele, Petőfi udvar 6-7. számú épület üres lakásainak lefalazása, szerelvényeinek kiszerezése stb.	4.000.000	4.988.836
Pénzbeli térítési díj kifizetés	5.000.000	3.974.400
Összesen	9.000 000	8.963.236

Az egyes költségkereten belül biztosított volt az átjárhatóság, az üzemeltető a költségkereten belül gazdálkodott. A részletes elszámolást a 2. számú melléklet tartalmazza.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2014. március 20.

Takács Károly

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2014. (...) Kt. határozata
az önkormányzati bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos 2013. évi feladatok teljesítéséről**

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az önkormányzati bérlakások 2013. évi üzemeltetéséről szóló beszámolót.

Felelős: a határozat kihirdetéséért: Dr. Zágonyi Éva jegyző
Határidő: a határozat kihirdetésére: 2014. március 29.