

ELŐTERJESZTÉS

Dombóvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2023. február 28-i ülésére

Tárgy: Beszámoló a lakás- és bérleménygazdálkodási feladatokról, az önkormányzati bérlakásokat érintő 2023. évi felújítási és karbantartási munkálatok meghatározása, ütemezése

Előterjesztő: Pintér Szilárd polgármester

Készítette: Pénzügyi Iroda

Tárgyalta: Pénzügyi és Gazdasági Bizottság
Humán Bizottság

Tanácskozási joggal meghívott: -

Készítő részéről ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Költségvetési, pénzügyi-gazdálkodási szempontból ellenőrizte:

Győrfiné Hahner Timea irodavezető, Pénzügyi Iroda

Törvényességi szempontból ellenőrizte:

Dr. Szabó Péter jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Beszámoló a 2022. évi gazdálkodásról

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását a 40/2020. (XII. 19.) számú rendelet szabályozza.

A bérbeadásra kerülő lakások köre hasznosításuk módja szerint az alábbi:

- a.) szociális helyzet alapján bérbe adható lakások;
- b.) állami támogatással épült lakások;
- c.) piaci alapon bérbe adható lakások;
- d.) „Fecskeház” program keretében épült lakások;
- e.) fogyatékkal élők elhelyezésére szolgáló lakóegységek;
- f.) ideiglenes jelleggel kiadható lakás.

A szociális helyzet alapján bérbeadható lakások bérlőinek kijelölése bérlőkijelöléssel, míg a b)-e) pontok szerinti esetekben pályázat útján történik. A lakásgazdálkodással, bérlőkijelöléssel kapcsolatos feladatok ellátásának támogatására a képviselő-testület Lakhatási Tanácsadó Testületet hozott létre. A lakbér mértékét a rendelet szabályozza.

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások megoszlása a következő:

- 40 db szociális alapon kiadható, melyből a TOP-os projektek révén felújított lakások száma 23 db,
- 12 db állami támogatással épült piaci alapon kiadható,
- 104 db piaci alapon kiadható,
- 15 db Fecskeház program keretében épült lakás,
- 7 db lakóegység a fogyatékkal élők számára,
- 1 db ideiglenesen kiadható (Termál u. 5.).

A Rendelet 1. számú melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő bérbeadható lakások listáját. A szociális rászorultság alapján bérbeadható lakások között az I. pontban szerepelnek a TOP-os pályázatok keretében felújított lakások.

Az önkormányzat a Terület- és Településfejlesztési Operatív Program keretében benyújtott, TOP 4.3.1-15-TL1-2016-00004 „DARK – Dombóvári Akcióterületi Rehabilitáció Kakasdomb-Erzsébet utca szegregációval veszélyeztetett területeken” elnevezésű pályázat keretében fejleszti az érintett területet. A projekt keretében 2022-ben az Erzsébet utca 2. szám alatti társasházi ingatlanban lévő 3 önkormányzati bérlakás, az Arany János tér 4. alatti 2 lakás, az Erkel Ferenc utca 56-ban egy családi ház jellegű, és a III. utca 24-ben 3 lakás renoválása fejeződött be. Az Erzsébet utca 2. A/7. szám alatti ingatlan felújítása 2023. februárjában készült el.

A mászlonyi városrészen ugyancsak TOP-os projekt keretében 3 bérlakás korszerűsítése valósulhatott meg.

„A dombóvári Szigetsor-Vasút szegregátumok rehabilitációja” című pályázat keretében valósul meg a Kórház utca 2. szám alatti társasházban 5, a Kinizsi utca 37/B. alatti (a JAM Központ Gyár utcai oldalán lévő) épülettömbben 3, a Kossuth Lajos utca 27. alatti 6 bérlakásból 2 felújítása. A munkálatok a végéhez közelednek.

Ingtalanértékesítések:

A 58/2020. (V. 29.) számú határozattal több szociális alapon kiadható lakást lett kijelölve értékesítésre, melyek közül az alábbiak elidegenítése még folyamatban van:

1. Arany János tér 16. fsz. 1. szám alatti lakás,
2. Arany János tér 15. szám alatti lakóház,
3. Arany János tér 26. szám alatti lakás,
4. Szabadság utca 15. fsz. 3. szám alatti lakás.

Az 1-2. sorszám alatti lakások esetében az önkormányzat nem biztosított elővásárlási jogot a jogcím nélküli lakáshasználóknak, akik még nem költöztek ki.

A 3. sorszám alatti lakás bérlője a 2023. év elején elhunyt, az ingatlan értékesítésének lehetősége ezzel a sajnálatos eseménnyel nyílik meg, a várható vételár 3 millió Ft.

A 4. sorszám alatti lakás esetében az ingatlan értékesítésére kiírt pályázati felhívás 2023 januárban eredményesen lezárult, a szerződéskötés folyamatban van, a vételár 5.940.000 Ft.

2022-ben a Jókai utca 13. szám alatti 9 szociális alapon kiadható lakás értékesítésére kiírt pályázati eljárás sikeresen lezárult. A szerződéskötés megtörtént, a lakások átadása után 2023 januárban a 27.600.000 Ft vételárhátralék megfizetésére került (a 2022-ben befizetett pályázati biztosíték - mely vételárelőlegként szolgált - három millió forint volt), az önkormányzat az ingatlant januárban birtokba adta.

A Pacsirta utca 6. szám alatti szociális alapon kiadható lakás bérlőjének a képviselő-testület a 200/2022. (X. 28.) Kt. határozatával biztosított elővásárlási jogot. Szerződéskötésre még 2022-ben került sor, az 1.068.000 Ft-os vételárat a vevő 2023 januárjában megfizette.

A Kakasdombi köz 6. szám alatti ingatlanra az önkormányzat adásvételi előszerződést kötött a tavalyi évben lefolytatott versenyeztetési eljárás nyertesével. 2023-ban történik meg a vételárhátralék kifizetése 550.000 Ft összegben.

A 2022. év végi rendeletmódosítás során a melléklet megváltoztatásával 5 bérlakás került kivételre a lakásjegyzékből (Arany János tér 7. alatti 3 db, Ivanich Antal u. 39. alatti 1 db, Arany János tér 24. alatti 1 db lakás), mivel azok felújítása nem rentábilis, illetve fontos beruházási helyszíneken helyezkednek el, így a beruházás megvalósítása érdekében az épületek bontása javasolt.

A TOP-os lakásfelújításoknak, az értékesítéseknek, illetve a rendeletből való kivételeknek köszönhetően az önkormányzat 101 db összkomfortos és 78 db komfortos bérlakással rendelkezik.

2016-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

Jelenleg 7 db lakás bérbeadással történő hasznosítása műszaki okok miatt nem lehetséges, ezen lakóingatlanok a következők:

- Bajcsy-Zsilinszky utca 5. szám alatti 6 db lakás: födémbszakadás miatt az épület nem használható, felújítása jelentős anyagi forrást igényel.
- Park utca 2. alatti 1 db összkomfortos lakrész, melyen szigetelési problémák vannak.

A bérlakások tekintetében az elmúlt években jelentős változások történtek. A 2012-ben elindított bérlakás-értékesítési program óta 51 db szociális alapon kiadható és 4 db piaci alapon kiadható bérlakás értékesítésére került sor. Az értékesítések közel fele részletfizetési kedvezménnyel történt. Az eladott lakásokból 26 esetben pályázati felhívás útján, versenyeztetéssel történt meg a vevő kiválasztása, míg a többi esetben az ingatlanban lakó bérlő/lakáshasználó az elővásárlási joga alapján szerzett tulajdont.

Lakásigénylők, lakáskiutalások számának alakulása:

Lakáskiutalások száma	Év	Névjegyzéken szereplők
27	2019	30
22	2020	26
14	2021	8
26	2022	13

A bérlakások kezelését 2017. év végéig kizárólagosan a Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft. látta el. 2018. április 1-től a bérbeadással járó feladatokat az önkormányzat vette át.

A 2022. év végével a 172 bérbeadható lakás vonatkozásában 3 esetben nem rendelkeznek a lakáshasználók bérleti szerződéssel, 2021-ben még 12 fő volt a szerződés nélküli lakáshasználó. Az önkormányzati bérlakásokban élők jelentős hátralékot halmoztak fel. Az elmúlt években 8 esetben, összesen 1.303.125 Ft díjkövetelésre indított az önkormányzat fizetési meghagyást. Kilakoltatás 2019-ben, egy esetben történt. 2020-ban az önkormányzat 5 esetben indított kilakoltatási eljárást. 2022 januárjában a Lakhatási Tanácsadó Testület ülésén tett javaslat alapján született döntés szerint az önkormányzat 17 bérlő esetében a fizetési meghagyás és 10 esetben a kilakoltatási eljárás megindítása iránt tett intézkedést.

A felszólított bérlők közül 5-en adták vissza önként a lakást, 3 esetben megállapodás született a tartozásrendezésre, ezen bérlők évvégi lakbérhátraléka 443.483 Ft volt. 2 esetben elindításra került az eljárás, a lakbértartozásuk összesen 1.536.420 Ft. Az utóbbi két esetben a lakáshasználók jelentős közüzemi díjhátralékot is felhalmoztak.

Egy esetben a követelésről való lemondásról, a tartozás leírásáról született döntés, mivel időközben a korábban kilakoltatott bérlő örökös nélkül elhalálozott.

A veszélyhelyzet fennállása miatt 2022. június 1. napjáig a kilakoltatások végrehajtására nem kerülhetett sor.

A hátralékok emelkedésének másik indoka, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók esetében a rendeletmódosítást követően a korábbi 150%-os lakbér helyett már 300%-

os lakáshasználati díj kerül számlázásra. A 2022. év végén a hátralékok összege 9.856.117 Ft volt.

Mind a lakbérhátralékokat, mind a közüzemi díjtartozásokat a Hivatal munkatársai figyelemmel kísérik, és amint a hátralékok összege eléri az adott lakás bérleti díjának kétszeresét, akkor felszólító levelek kiküldésre kerülnek.

A Dombóvári Városgazdálkodási Nonprofit Kft., mint korábbi lakáskezelő 2021. december 31-én 12.298.912,- Ft, 2022. december 31-én 12.292.550,- Ft be nem hajtott bérleti díjtartozást tartott nyilván.

Lakásfelújítások

2019-ig a bérlakások tekintetében átfogó felújítás, korszerűsítés nem történt.

A 2022. évi felújítások

Teleki utca 14. – a nyílászárócsere értéke: 12.081.164 Ft
Arany János tér 26. – csőtörés után javítás: 476.251 Ft
Erkel utca 56. – szennyvízelvezetés tervezetése: 159.500 Ft
Kossuth Lajos utca 27. alatti 4. lakás – vaskályhavasárlás: 101.320 Ft
Kaposszekcső, Liget lakótelep 6/B. I/7. – gázkazán szerelés: 135.000 Ft
Kaposszekcső, Liget lakótelep 6/B. III/14. – gázkazán javítás: 120.000 Ft
Park utca 2. – kazánjavítás: 379.222 Ft
Platán tér 1-3-5. – tetőtéri ablakcsere: 2.800.000 Ft
Platán tér 1. alatti III/1. – gázkazán javítása: 138.000 Ft
Platán tér 3. alatti III/2. – gázkazán javítása: 130.000 Ft
Platán tér 1-3-5. – lépcsőházi villamosvezeték felújítás: 13.914.211 Ft

A bérlakás-gazdálkodással kapcsolatos főbb adatokat az alábbi táblázat mutatja be:

	2019. okt. 31- ig eFt	2020. 12.31. eFt	2021.12. 31. eFt	2022.12.31 eFt
Kiszámlázott bérleti díj (Ft)	28.014	33.144	38.452	41.273
Eszközvásárlás, karbantartás, felújítás értéke (Ft)	4.371	13.882	7.063	27.824

A tavalyi évben kiszámlázott bérleti díjból a bérlők által ténylegesen befizetett díj 38,8 millió Ft volt. A tavalyi évben befolyt bérleti díjak jelentős része (71,7%-a) visszaforgatásra került a lakásállomány műszaki állapotának javítása érdekében. A bevételek terhére nem csak a felújítások, karbantartások kerülnek elszámolásra, hanem itt számoljuk el a bérlakások üzemeltetésével kapcsolatos személyi jellegű költségeket, a tovább nem számlázott rezsiköltségeket, illetve minden olyan díjat, ami bármilyen bérlakáshoz kapcsolódó eljáráshoz, engedélyezéshez kapcsolódik.

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek (üzletek)

A képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek (a továbbiakban: helyiségek) bérbeadói jogainak gyakorlásával és a bérbeadási kötelezettségek teljesítésével a polgármestert bízta meg.

Az önkormányzat a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó bérleti szerződéseket a Dombóvári Város- és Lakásgazdálkodási NKft.-től változatlan feltételekkel a bérbeadó személyében történt jogutódlásra hivatkozva, 2015. július 1-től vette át.

A helyiségek csak pályázati eljárás lefolytatása után adhatóak bérbe, ha a bérlő 3 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot a szerződéskötéskor letétbe helyez.

A bérleti díj legalacsonyabb összegét helyiségtípusonként differenciált, négyzetméter egységárban a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság határozza meg, azzal, hogy a bérleti díj évente a Központi Statisztikai Hivatal által az előző évre megállapított inflációs rátával azonos mértékben emelkedik.

Az önkormányzat jelenleg 15 db nem lakás céljára szolgáló helyiséggel (üzlethelyiségek, irodák, garázsok, földterület) rendelkezik. A helyiségek számában jelentősebb változás nem történt az elmúlt évben. 2022-ben egy Pannónia úti garázst értékesített az önkormányzat.

A bérlemények kihasználtsága folyamatos, jelenleg a Pannónia út 7. alatti üzlethelyiség üres. Általánosságban a bérlemények hasznosítása nem okoz gondot.

Közép-, és hosszú távon is törekszünk a helyiségeket maradéktalanul hasznosítani. A helyiségek esetében bérleti díjtartozás nem jellemző. Az elmúlt években az egyéb bérbeadásra szánt helyiségek esetében jelentősebb felújítás nem történt. A felújításokat a bérlők kezdeményezésére az önkormányzat támogatja, a lehetőségekhez mérten bérleti díj elengedéssel, beszámítással ezekhez hozzájárul.

Az üzlethelyiségek bérleti díjából befolyó önkormányzati bevétel:

Évek	2018. (Ft)	2019. (Ft)	2020. (Ft)	2021. (Ft)	2022. (Ft)
Befolyt bérleti díj	7 612 332	7 021 498	7 744 154	6 244 215	6.992.676

A táblázat adataiból megállapítható, hogy az önkormányzati nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásából származó bevétel egy biztos, tervezhető forrás. A pandémia miatt az önkormányzat a jogszabályi kötelezettségének eleget téve havi 136.875 Ft bérleti díjelengedést tett a bérlők részére.

II. 2023. évi felújítási és karbantartási munkálatok meghatározása, ütemezése

A nem lakáscélú bérlemények esetében felújítások nem szükségesek. A karbantartási feladatokat a bérlők látják el a bérleti szerződések alapján. Amennyiben a bérlőnek igénye jelentkezik valamilyen felújításra, úgy ahhoz az önkormányzat külön megállapodás alapján járul hozzá.

A 258/2021. (IX. 30.) Kt. határozat rendelkezett a Pannónia út 7. szám alatti épület esetében a teljes ingatlant érintő – a Pannónia út 5. szám alatti épülettel azonos függőfolyosó és erkélyek kialakításával történő – felújításhoz szükséges tervek beszerzéséről és a Platán tér 1-3-5. szám alatti lakótömb villamoshálózatának felújításáról.

Ez utóbbi feladat esetében a vállalkozóval kötött szerződés alapján mindhárom lépcsőház tekintetében a mérőhelyektől a lakáselosztókig a mért fővezeték kialakítása megtörtént. Az egyes bérlakásokon belül történő villamoshálózat korszerűsítésére évente, lépcsőházanként 2023-tól kezdődően kerülhet sor a pénzügyi fedezet függvényében. Egy lépcsőház felújítási költsége megközelítőleg 19.100.000 Ft.

Az idei év várható, ütemezett kiadásai:

A TOP-os beruházásokhoz kapcsolódó, saját forrásból megvalósuló felújítások, korszerűsítések:

- A Kinizsi utca 37/B. alatti 3 lakást érintően önálló árammérők kialakítása: 3.610.442 Ft,
- Az Erzsébet utca 2. A/7. alatti lakásban 2 önálló árammérő kialakítása + csoportos mérőhelyek szabványosítása: 4.473.619 Ft
- Az Erkel utca 56. alatti ingatlan rákötése a városi szennyvíz-elvezető rendszerre: kb. 1 millió Ft
- A Kórház utca 2. alatti társasház számára célbefizetés a főépület homlokzatjavítására és festésére: 3.104.448 Ft
- A III. utca 24/A. alatti bérlakás villamoshálózatának javítása: 300.000 Ft

Összesen: 12,5 millió Ft.

A fentiekén túl a Kórház u. 2. főépületének lépcsőházi felújítása lenne szükséges, mivel a helyi védett épületben évtizedek óta nem volt faljavítás, festés. Az ingatlan társasházként működik, a tulajdonosok felújítási és üzemeltetési költséget fizetnek, ezért ezen feladat megoldását a társasházkezelő kezdeményezésére az önkormányzat támogatná. Ezen társasház felújítási alapjának jelenlegi összege 810 eFt, mely várhatóan nem fedezi a költségeket.

A fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
a lakás- és bérlémenygazdálkodási feladatokról szóló beszámolórol és az
önkormányzati bérlakásokat érintő 2023. évi felújítási munkálatokról

1. Dombóvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakás- és bérlémenygazdálkodási feladatokról, valamint az önkormányzati bérlakásoknál elvégzett 2022. évi felújítási és karbantartási munkálatokról szóló beszámolót elfogadja.
2. A Képviselő-testület a 2023. évi bérlati díjak terhére támogatja a Dombóvár, Kórház utca 2. szám alatti lakóépület lépcsőházának felújítását a társasház beruházásában, egyben vállalja az önkormányzati tulajdonrésze eső költségek megfizetését, valamint a Dombóvár, Erkel Ferenc utca 56. szám alatti bérlakás rákötését a városi szennyvízelvezető-rendszerre.

Határidő: 2023. március 15. – a társasházkezelő értesítésére
2023. március 31. – a szennyvízrendszerre történő rákötés megrendelésére

Felelős: Polgármester

Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Iroda

Pintér Szilárd
polgármester