

Ügyszám: 5/149-21/2024.

Készítette: Katona Anita ügyintéző, Pákai Gergő Lóránt ügyvezető igazgató

Tárgy: Az Ajkait Kft. beszámolója az önkormányzati bérlakások kezeléséről

ELŐTERJESZTÉS

a Népjóléti Bizottság 2024. április 22-i ülésére

Tisztelt Bizottság!

Jelen beszámolónkban Ajka Város Önkormányzata tulajdonát képező szociális- és egyéb bérlakások üzemeltetési tevékenységét érintő legfontosabb változásokról számolunk be 2023. év II. félévére vonatkozóan.

Jogszabályi változás

2023.10.02-án lépett hatályba az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 26/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelet, mely hatályon kívül helyezte a 28/2015. (XII.10.) önkormányzati rendeletet.

Az új szabályozás - az önkormányzati lakások üzemeltetését érintő - egyik legfontosabb változtatása, hogy a szociális alapon kiutalt ingatlanokra kötött bérleti szerződés nem határozatlan időre, hanem 5 év határozott időtartamra szól.

A határozott idő lejártát követően a lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkező bérlő kérelmére, további 5 év időtartamra bérleti szerződés köthető indokolt esetben, a Bizottság hozzájárulását követően, amennyiben a bérlő a felülvizsgálat során ismételten megfelel a rendeletben foglalt bérbeadási feltételeknek.

Lakásállomány alakulása

Az előző, 2023. év június 30. állapotot bemutató beszámolónk óta nem történt változás az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások állományában. Jelenleg is 102 db bérlakás üzemeltetését végezzük megbízási szerződés alapján.

A lakásállomány összetételét, valamint az üresen álló bérlakások listáját az 1. és 2. sz. táblázat mutatja.

1.sz. táblázat

Lakás típusa	Bérleti szerződés			Összesen	
	Határozatlan idejű	Határozott idejű	Üres, jogcím nélküli		
	db	db	db	db	m ²
Szociális bérlakás	55	5	4	64	2386

Piaci alapú bérlakás	-	-	-	-	-
Költség alapú bérlakás	8	20	10	38	1412
Összesen:	63	25	14	102	3798

2.sz. táblázat

	Címe	Hrsz.	Alapt. (m2)	Lakás jellege	Műszaki állapot
1.	Ajka, Móra F. u. 20. 4/2.	1482/A/29	17	szükséglakás	nem beköltözhető
2.	Ajka, Móra F. u. 20. 4/1.	1482/A/28	28	szükséglakás	nem beköltözhető
3.	Ajka, Frankel Leó u. 10. fsz. 1.	1452/A/1	12	szükséglakás	beköltözhető
4.	Ajka, Padragi út 207. fsz. 4.	10792/7/A/4	54	egyéb bérlakás	beköltözhető
5.	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 6.	10792/7/A/10	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
6.	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 7.	10792/7/A/11	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
7.	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 8.	10792/7/A/12	46	egyéb bérlakás	beköltözhető
8.	Ajka, Padragi út 207. 1/8.	10792/7/A/20	45	egyéb bérlakás	beköltözhető
9.	Ajka, Padragi út 207. 1/1.	10792/7/A/13	53	egyéb bérlakás	beköltözhető
10.	Ajka, Újélet u. 18. fsz. 2.	1422/13	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
11.	Ajka, Újélet u. 18. fsz. 9.	1422/13	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
12.	Ajka, Újélet u. 18. 1/11.	1422/13	40	egyéb bérlakás	beköltözhető
13.	Ajka, Újélet u. 18. 1/19.	1422/13	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
14.	Ajka, Móricz Zs. u. 26. II.1/6.	1506/A/20	33	szociális bérlakás	beköltözhető

A fenti üres lakás listából jól látszik, hogy a Galambházban (Ajka-Padragkút, Padragi út 207.) és a Fecskeházban (Ajka, Újélet u. 18.) több ingatlan is üresen áll, melyet fiatal pároknak és városi érdekből Ajkán munkát vállaló személyek részére tartanak fenn.

A Fecskeház lakóépületét Ajka Város Önkormányzata a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet szerinti pályázati támogatásból újította fel.

A 2004. július 15. napjával megkötött támogatási szerződés alapján az egyik kötelezettség, hogy az ingatlanokat az önkormányzat 20 évig bérlakásként üzemelteti. Ez a vállalás 2024. első negyedévében lejár, így a lakóépület 20 db ingatlanja értékesíthetővé válik.

A jogszabály értelmében a bérlők elővásárlási joggal rendelkeznek, ezért a Szociális és Igazgatási Iroda felmérést végzett a Fecskeházi lakók vásárlási szándékát illetően. A visszajelzések alapján 5 db ingatlan lesz a bérlők részére értékesítve.

Az előszerződések megkötésére várhatóan 2024. év márciusában, a végleges szerződések megkötésére pedig 2024. év szeptemberben kerül sor.

Azokat a lakásokat, melyekre a bérlők nem tartanak igényt az önkormányzat pályázat útján értékesíti.

A Galambház Társasházban 6 db ingatlan áll üresen. Ezeket a bérlakásokat célszerű lenne feltölteni bérlőkkel, hiszen az üres ingatlanok költségei az Ajkai Kft.-t, mint üzemeltetőt terhelik. Jelentős kiadás a közös költség és fűtés díja ebben az épületben, illetve nem elhanyagolható a bérleti díj, mint bevétel kiesése sem.

Jelenleg 1 db üres, kiadható szociális bérlakás áll rendelkezésünkre.

Sajnos csak abban az esetben tudunk lakhatást biztosítani a szociálisan rászorulóknak, ha egy bérelt ingatlant valamilyen ok folytán visszaveszünk, vagy a bérlő elhalálozik és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy. Remélhetőleg az, hogy a bérleti szerződések az új önkormányzati rendelet előírásainak megfelelően csak 5 éves időtartamra köthetőek, a jövőben orvosolni fogja ezt a problémát.

Szintén szűrő lehet a Szociális és Igazgatási Iroda által végzett környezettanulmányok során történő felülvizsgálat. Ez be is bizonyosodott a 2023. év végi ellenőrzések során, mert 2 esetben is feltárt jogosulatlan lakáshasználatot. Az egyik ingatlan bérlője már majdnem tíz éve külföldön élt, a lakást a fia használta, a másik bérlő tulajdonában lakóingatlan van, melyet örökölt.

A Szociális és Igazgatási Irodával együttműködve próbáljuk a pénzügyi szempontok figyelembevételével, a kiadások előre kalkulálásával, az üres lakások számát úgy előreprogramozni, hogy az éppen aktuális igények kielégíthetők legyenek, viszont a költségek ne jelentsenek plusz terhet az üzemeltetőre.

Bérleti viszonyok alakulása

2023. év II. félévében 4 alkalommal kötöttünk lakásbérleti szerződést:

- 4 esetben krízishelyzetre való tekintettel szerződést hosszabbítottunk.

6 alkalommal történt lakásvisszavétel:

- 4 db Fecskeházi bérlemény esetében a fiatal párok ingatlant szereztek,
- 2 db városi érdekből kiutalt ingatlant közös megegyezés alapján visszavettünk.

Előírások-bevételek alakulása

A lakbér + rezsidíj előírásokat, valamint a befizetéseket 2023. év teljes egészére vonatkozóan a 3. sz. *melléklet* tartalmazza.

3. sz. melléklet

Díjcsoporthat	Előírás (Ft) Bruttó	Bevétel (Ft) Bruttó
Lakbér (Áfa 27%)	15 739 319	15 184 565
Közös ktg üzemeltetési (Áfa 27%)	3 447 292	3 071 304
Víz és csatorna díj (Áfa 27%)	568 181	484 401
összesen:	19 754 792	18 740 270

Fentiek alapján a bérlők fizetési hajlandósága: 95%

Hátralékkezelés

2023. december 31. napjáig a bérlők által felhalmozott göngyölített hátralék összege 1.794.934,- Ft.

Az aktív, a bérlakásban bentlakó bérlők hátraléka ebből: 911.286,-Ft (24 bérlő hátraléka)

A kiköltözött bérlők hátraléka: 883.648,- Ft. Ezen kintlévőségeket 2023. év decemberében felülvizsgáltuk, a behajthatatlannak ítélt követeléseket 2023.12.31. napján leírtuk, mely 859.648,- Ft volt. Ezeket az ügyeket továbbra is nyomon követjük, hátha a későbbiekben lehetőség adódik a behajtásra.

A közmű-szolgáltatók felé fennálló tartozásokat is nyilvántartjuk. A Bakony-Távhő Kft. havonta elszámolást küld az önkormányzati lakások hődíj tartozásairól, a Bakonykarszt Zrt. szintén tájékoztat minket, ha a bérlőnek több havi hátraléka van.

A vonatkozó időszakban több bérlőnek is volt a Bakony-Távhő Kft.-nél elmaradása. Az érintett bérlőket felszólítjuk, hogy a megszabott határidőre rendezzék tartozásukat vagy kössenek részletfizetési megállapodást a szolgáltatóval. Felhívjuk a figyelmüket arra is, hogy a tartozás rendezésének hiánya a bérleti szerződés felmondásával jár.

A Bakonykarszt Zrt. egy esetben tájékoztatott minket arról, hogy a bérlő több havi hátralékot halmozott fel. Ebben az esetben a szolgáltató a nyilvántartási rendszerében leveszi az adóst a bérlőfülről, majd az ingatlan üzemeltetőjének, jelen esetben társaságunknak számlázza a bérlő hátralékát, melyet mi áfásan tovább számlázunk az adós felé. A behajtás tehát a mi feladatunk.

A Bakony-Távhő Kft. a bérlő ellen kezdeményez végrehajtási eljárást, míg a Bakonykarszt Zrt. az üzemeltető, tulajdonos ellen.

Lakásbérleti szerződést egy esetben mondtunk fel a Szociális és Igazgatási Iroda kezdeményezésére, mert a környezettanulmánya során tudomására jutott, hogy a bérlő huzamos ideje, közel 10 éve nem tartózkodik az általa bérelt önkormányzati lakásban. A bérlő azóta kiköltözött, az ingatlant újra bérbe adtuk.

Karbantartás és felújítás

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően - anyagi lehetőségeinkhez képest - 2023. második félévében is folytattuk az önkormányzati lakóingatlanoknak (lakások, társasházak) napi akut hibaelhárítási, javítási munkálatain felül, az önkormányzati tulajdonú lakások, épületek preventív állagmegőrzési, felújítási, illetve épületgépészeti karbantartási feladatait.

Az előző félévben elvégzett Ajka-Padragkút Iparos u. 8. sz. alatti 11 lakásos társasházi ingatlan évek óta felújításra váró hidegvíz vezetérendszerének teljes cseréje - amely mindent összevetve, mintegy közel 3 millió forintos költséget jelentett- meghozta a várt eredményt, mivel azóta a földalatti jelentős mennyiségű vízvesztés, valamint a falak vizesedése megszűnt, így végre sikerült ezt az évek óta fennálló fajsúlyos problémát kezelni.

A tárgyév második félévben továbbra is folytatódott számos lakóingatlan lejárt, de még ki nem cserélt hitelességű hideg és meleg vízórák további cseréje és azok plombálása, mely szintén jelentős költségeket emésztett fel.

Sajnos anyagi fedezet hiányában, még máig sem sikerült elvégeztetnünk azt az Ajka-Padragkút, Iparos u. 8. sz. alatti 11 lakásos társasházi ingatlan sok éve tervezett, jelentős energiatakarékosságot célzó külső falszigetelésének elvégzését, ami az ott élőknek jelentős (gázkazán) fűtési költség megtakarítást jelentene. Szintén várat magára a 40-es, 50-es években épült Móricz Zsigmond utcai lakások villamos áram rendszerének a jelen szabványossági előírásoknak megfelelő hálózati korszerűsítése, mely felújítási munkálatok elvégzését 2024-2025. évben tervezzük megvalósítani.

Mint ahogy eddig is, úgy továbbra is célunk az, hogy a ránk háruló feladatok elvégzését, minél hatékonyabban, szakszerűbben és a lehető legköltségtakarékosabb módon végezzük, végeztessük el.

A továbbiakban pedig táblázatban összegezve közöljük a fent megjelölt beruházásokra fordított pénzeszközök kimutatását:

4. sz. melléklet

2023. év II. félév	
Karbantartásra/felújításra fordított költségek	935 939,- Ft (nettó)
- ebből Ajka Város Önkormányzatának továbbszámlázott	- Ft (nettó)

Lakásértékesítés

Az adott időszakban önkormányzati tulajdonban lévő bérlakást nem értékesítettünk.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

HATÁROZATI JAVASLAT

Ajka Város Önkormányzatának Népjóléti Bizottsága az Ajkait Befektetési és Fejlesztési Kft. önkormányzati bérlakások kezeléséről szóló beszámolóját elfogadja.

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: 2024. május 15.

Ajka, 2024. április 15.

Péntek Magdolna
Szociális és Igazgatási Iroda
irodavezető