



NYERGESÚJFALU VÁROS POLGÁRMESTERE

NYÍLT ÜLÉSEN tárgyalandó!
A határozati javaslat elfogadásához
egyszerű többség szükséges.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület 2015. november 26-i ülésére

Tárgy: Tájékoztató a lakásgazdálkodás területén 2015. évben tett intézkedésekről és eredményekről

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület a 2015. évi II. félévi munkatervében a november 26-i testületi ülés napirendjébe vette fel a 2015. évi lakásgazdálkodási tevékenységről szóló tájékoztatót. Ebben az évben tett intézkedéseinket az alábbiakban foglalom össze:

A 2015 áprilisában elfogadott lakáskonceptióban a Képviselő-testület megfogalmazta, hogy az önkormányzat hosszú távú bérlakás programjának célja egy gazdaságosan üzemeltethető, elsősorban kizárólag önkormányzati tulajdonú társasházakban elhelyezkedő lakásállomány kialakítása.

Jelenleg 98 bérlakása van az önkormányzatnak, 28 társasházban szétszórva, az alábbi megoszlásban:

	Lakások száma	Ebből üresen álló
Szolgálati lakás	13	-
Közérdekű elhelyezés	3	-
Munkás utca 2. Teljes egészében önkormányzati tulajdon, csak szociális jelleggel adható bérbe, a pályázat miatt 2024-ig nem értékesíthető	18	-
Szociális jelleggel bérbe adott	64	Rózsa u. 5. fszt. 1. – értékesítésre javaslat Idom u. 8. fszt. 3. – csere Idom 10. Május 1. tér 10.8/32 – „szükség lakás” Idom u. 10. 2. lph. 2/9. – idei vétel, felújítandó
Összesen:	98	4

2015. évben történt lakásértékesítések:

Ingatlan címe, nagysága	Kikiáltási ár	Eladási ár
Május 1. tér 6. 2. lph. 3/8. 49 m ²	3.381.000 Ft	3.681.000 Ft
Május 1. tér 7. 1/2. 53 m ²	3.700.000 Ft	3.700.000 Ft
Rózsa u. 5. fszt. 2. 58 m ²	4.000.000 Ft	4.650.000 Ft
Frankel L. u. 2. 2/4. 56 m ²	4.503.000 Ft	4.953.000 Ft
Összesen:		16.984.000 Ft

2015. évben történt lakásvásárlás:

Ingatlan címe, nagysága	Vételár
Idom u. 10. 2. lph. 2/9. 51 m ²	3.500.000 Ft

A koncepcióban megfogalmazott célokat követve, az Idom utca 10. társasházban megkezdjük a magántulajdonosokkal a tárgyalást lakáscserével illetve vásárlással kapcsolatban. Az 5 magánlakásból 1-et megvásároltunk, egy tulajdonosnak, akinek 2 lakása van a cserét kínáltuk fel, ehhez jelenleg 1 üres lakást tudunk biztosítani és egy bérlő átköltöztetése folyamatban van. 1 tulajdonossal még nem sikerült megállapodni, nem tudtunk a saját lakásainkból számára megfelelő felkínálni, illetve a Nemzeti Eszközkezelő Kft-vel is fel kell venni a kapcsolatot.

2015. évben történt bérbeadások:

Lakás címe	Nagysága m²	Nyertes pályázó
Munkás utca 2. fszt. 2.	26	Fiatalkorú pár
Tó u. 8. 4. lph. fszt. 1.	68	Szolgálati lakás Polg. Hiv. dolgozónak

A lakásállomány gazdaságos működtetésének egyik feltétele, hogy a bérlők befizessék az előírt lakbért és a hátralékokat minél hatékonyabban hajtsuk be. Havonta ellenőrizzük a bérlők fizetési készségét. Elmaradás esetén a bérlőkkel történő egyéni megbeszélések alapján, a Közigazgatási és Szervezési Osztállyal együttműködve a szociális körülmények és a jövedelmi helyzet feltárása után személyre szabott részletfizetési megállapodásokat tudunk kötni. Nemfizetés esetén bírósági úton kezdeményezzük a lakás kiürítését. Amennyiben a lakó vállalja a havi rendszeres törlesztést, akkor a pert szüneteltetjük. Tapasztalatok azt mutatják, hogy a bíróság előtt született megállapodásokat betartják a hátralékosok és sokkal nagyobb eséllyel jutunk a pénzükhöz, mintha kiköltöztek volna az ingatlanból. Előnyben részesítjük a közfoglalkoztatásban azokat, akik önkormányzati bérlakásban laknak és vállalják a tartozásuk csökkentését. Azoknál a hátralékos bérlőknél, ahol még nem indokolt a lakáskiürítés és tudomásunk van hivatalos munkahelyről, ott elindítjuk a fizetési meghagyásos eljárást és a végrehajtást a munkabérből, nyugdíjból történő letiltásra.

Az alábbi táblázatban összefoglalom a hátralékok csökkentése érdekében tett intézkedéseinket.

Intézkedés	Esetek száma	Peresítéskori hátralék/ peren kívüli megegyezés	Jelenlegi hátralék
Kilakoltatási per folyamatban	5	1.575.568 Ft	1.501.315 Ft
Kilakoltatási per szünetel	4	1.740.118 Ft	1.217.208 Ft
Kilakoltatási per után végrehajtást, rendőri intézkedést kértünk	1	310.208 Ft	424.168 Ft
Fizetési meghagyásos eljárás, végrehajtás, letiltás	5	1.588.942 Ft	965.637 Ft
Peren kívüli megegyezés	7	990.733 Ft	878.013 Ft
Összesen:	22	6.205.569 Ft	4.986.341 Ft

Intézkedésekkel kapcsolatban 2015. évben felmerülő költségek	Összege Ft
Ügyvédi díj	184.000
Eljárási díj – Közjegyzői Kamara	48.400
Végrehajtás ktsg. – Dr. Seres Miklós önálló végrehajtó	89.664
Összesen:	322.064

A fizetési meghagyásos eljárás megindítását, a végrehajtási díjat is az önkormányzat előlegezi meg és az adós viseli, ezzel is növelve a tartozását.

Lakbérhátralékok alakulása

	Lakbérhátralék	Változás az előző évhez képest
2008.12.31.	3.298.614 Ft	
2009.12.31.	4.207.287 Ft	128 %
2010.12.31.	4.675.724 Ft	111 %
2011.12.31.	4.443.658 Ft	95 %
2012.10.31.	6.557.106 Ft	148 %
2013.10.31.	9.013.494 Ft	137 %
2014. 10.31.	10.973.775 Ft	122 %
2015.10.31.	10.648.492 Ft	97 %
Ebből behajthatatlan a bérlő halála miatt	- 1.129.490 Ft	
Összes hátralék	9.519.002 Ft	

Lakbérhátralékok megoszlása

	Lakás, bérlő száma	Tartozás EFt	Összes tartozás szerinti megoszlásban
Üres lakás	4	-	
Peres eljárás alatt	10	3.143	33 %
FMH, végrehajtás	5	966	10 %
1- 50.000 Ft	27	684	7 %
50.001-100.000 Ft	6	430	5 %
100.000 feletti	4	717	8 %
Nincs tartozás	42		
Összesen:	98	5.940	
Régi, elköltözött bérlő	22	3.579	37 %
Mindösszesen		9.519	100 %

Behajtási intézkedéseket először a bentlakó bérlőkkel szemben tettünk, mert őket még motiválhatja, hogy nem fizetés esetén a lakhatásuk kerül veszélybe. Viszonylag magas számot képvisel az elköltözött bérlők hátralékösszege, itt a legkisebb a valószínűsége az önként fizetésnek, ezért ezekben az esetekben is elindítjuk a fizetési meghagyásos eljárást és a végrehajtást. A 100.000 Ft feletti tartozókkal peren kívül egyeztünk meg, folyamatosan nyomon követjük a befizetéseiket.

Jó munkakapcsolat és jelzőrendszer működik a hivatalon belüli kollégákkal és a Distherm Kft. helyi ügyintézőjével is. Az erősödő behajtási intézkedéseknek köszönhetően, ha lassan is, de az előző évhez képest csökkentek a hátralékok. Nagyon fontos a társasházi közös képviselőkkel a kapcsolattartás. Az ÉDV Zrt. a nem fizető társasházi lakók mellékszolgáltatási szerződését megszünteti, ez azt jelenti, hogy a lakó nem fog vízdíjszámlát kapni, de a szolgáltatást ugyanúgy igénybe veheti, a különbözet a társasház főóráján fog jelentkezni. Nem kis feladatot jelent a közös képviselőknek, hogy az óraállások nyomon követésével attól a lakótól (tulajdonostól) és annyit hajtson be, amennyit ténylegesen elfogyasztott. A Szolgáltatónak ez az intézkedése a többi fizető lakó szemében nem túl népszerű, hiszen a közös pénzből kerül kifizetésre, megfinanszírozásra a nem fizetők fogyasztása.

Közülemi díjhátralékok

	2012. október	2013. október	2014. október	2015. október
Távhő tőketartozás	23.934.361 Ft	24.665.971 Ft	23.124.226 Ft	21.015.137 Ft
Távhő kamat, behajtási költség	4.130.820 Ft	5.665.016 Ft	6.093.346 Ft	5.193.395 Ft
ÉDV Zrt. vízdíjtartozás				761.789 Ft
Hétforrás Kft. vízdíj tőketartozás	4.570.260 Ft	4.755.807 Ft	2.320.163 Ft	2.184.046 Ft
Vízdíj kamat, behajtási költség	Nincs információ	766.700 Ft	Nincs információ	Nincs információ
Tartozásátvállalás Hétforrás Kft-től			2.201.606 Ft	2.201.606 Ft
Összesen tőketartozás	28.504.621 Ft	29.421.778 Ft	27.645.995 Ft	26.162.578 Ft
Összesen egyéb költség	4.570.260 Ft	6.431.716 Ft	6.093.346 Ft	5.193.395 Ft

A Településfejlesztési Osztály munkatársai felmérték a lakásállományunk műszaki állapotát. A helyszíni szemle során a kollégák nem csak a rendeltetésszerű használatot ellenőrizték, hanem a közülemi szolgáltatások meglétét is, a bérlők által végzett értéknövelő beruházásokat, nyílászárók, vizesblokk, burkolatok állapotát. Eddig nem rendelkezünk olyan információval, hogy életvitelszerűen hányan laknak az ingatlanban, milyen jogcímen tartózkodnak ott, tartanak-e háziállatot – ezzel kapcsolatban is készül kimutatás. A felújítási javaslatok, ütemterv készítése folyamatban van.

A jövőre nézve az elmúlt évben megkezdett folyamatok következetes továbbvitelét tartom fontosnak a már jelentkező pozitív változások erősítése érdekében. Elsődleges cél továbbra is a fizetési készség javítása, ami együtt kell, hogy járjon a lakóösszetétel javulásával, ami hosszú távon a bérlakások műszaki állapotának általános javulását is eredményezheti.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és fogadja el az alábbi határozati javaslatot.

Határozati javaslat:

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testületének/2015. (XI.26.) Ny.Kt. határozata a lakásgazdálkodás területén 2015. évben tett intézkedésekről és eredményekről szóló tájékoztatóról

Nyergesújfalu Város Önkormányzati Képviselő-testülete elfogadja a polgármesternek a lakásgazdálkodás területén 2015. évben tett intézkedésekről és eredményekről szóló tájékoztatóját.

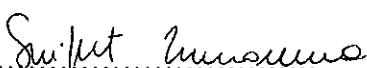
Felelős. Mihelik Magdolna polgármester


Határidő: azonnal

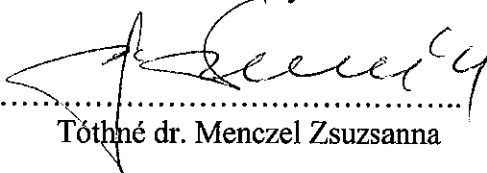
Nyergesújfalu, 2015. november...19....



**Mihelik Magdolna
polgármester**

Az előterjesztést készítette: 
Szeifert Zsuzsanna

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel: 
Csomor Ildikó osztályvezető

Törvényességi záradék: 
Tóthné dr. Menczel Zsuzsanna

Az előterjesztés véleményezésére az Egészségügyi és Szociális Bizottság, Környezetvédelmi és Településfejlesztési Bizottság valamint a Pénzügyi Bizottság illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához a jogszabályi előírásokon túl, tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.