

/2015.

Előkészítésben közreműködött:

dr. Egyed László műszaki ügyintéző,
Komendáné Nagy Márta hatósági irodavezető,
Dudásné Csikós Ágnes osztályvezető.

Tájékoztató
a lakáskonceptió elkészítésének ütemezéséből adódó feladatok végrehajtásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2015. június 25-i ülésén tárgyalta a lakáskonceptió elkészítésének ütemezését.

A képviselő-testület döntéseinek végrehajtásáról az alábbi tájékoztatást adom:

1. 466/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat: A szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságának felülvizsgálata a bérleti jogviszonyok 2015. május 31-i állapota szerint.

A határozat alapján a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodája elkészítette a felülvizsgálathoz szükséges Adatlapot, melyet a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. közreműködésével eljuttatott a szociális bérlakások bérlői részére. Az Adatlap jelen előterjesztés 1. mellékletét képezi. Az Adatlapon lévő adatok Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV. 1.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: lakásrendelet) való megfelelés ellenőrzésére irányulnak.

2015. augusztus 31. napján az önkormányzat tulajdonában 146 szociális alapon bérbe adható lakás volt, ebből üres lakás 44, bérbe adott lakás 102. A 102 bérlőből 75 szociális bérlakásban élő jövedelmének felülvizsgálatára került sor.

Nem kerültek felülvizsgálatra az alábbi bérleti jogviszonyok:

Bérlők száma	Felülvizsgálat mellőzésének oka	Bérlet időtartama
8	Nagygombosi bérlők, akik elfogadták a felajánlott cserelakást	Határozatlan idejű bérlet
1	Cserelakásként kapott bérlakást	Határozatlan idejű bérlet
3	Kisajátítás miatt kaptak szociális bérlakást	Határozatlan idejű bérlet
1	A felülvizsgálat ideje alatt került meghosszabbításra a bérleti jogviszony	2015. 07. 14. - 2015. 12. 31.
14	Bírószági eljárás van folyamatban	
Összesen: 27		



A kiküldött 75 Adatlapból hiánytalanul 50 db érkezett vissza. Hiánypótlásra kellett felhívni 21 bérlőt, mert a jövedelmek vonatkozásában a beküldött Adatlap nem volt értékelhető. Jelen előterjesztés készítésekor ezen bérlők Adatlapja még nem állt rendelkezésre, mivel nem érkezett vissza hiánypótlásként. Külön írásbeli megkeresésére sem küldte vissza az Adatlapot 2 bérlő. A felülvizsgálat ideje alatt megszűnt a bérleti jogviszony 2 esetben.

2015. szeptember 15-én az értékelhető Adatlapok száma 50 db, ez az összes felülvizsgálandó Adatlap 66,7 %-a, ebből családban élő bérlő 36, egyedül élő bérlő 14.

A lakásrendelet 11. §-a az alábbiak szerint rendelkezik:

"(1) Szociális alapon hat hónap határozott időtartamra kizárólag komfortos, félkomfortos, komfort nélküli lakás, kivételesen pedig összkomfortos lakás adható bérbe, mely lakások listáját a 2. függelék, a bérleti szerződés tervezetét az 1. melléklet tartalmazza.

(2) A bérleti szerződés négy alkalommal, a bérlő írásbeli kérelmére és az üzemeltető írásbeli javaslatára, legfeljebb kettő-kettő év határozott időtartammal meghosszabbítható a Szociális és Lakásügyi Bizottság döntése alapján. A kérelmet az üzemeltető részére kell benyújtani. Az üzemeltető az a) – f) pontokban megállapított feltételek fennállását igazolja, és a kérelmet ezen igazolásokkal együtt nyújtja be a Hatósági Iroda részére a kérelem beérkezésétől számított 15 napon belül. A bérleti jogviszony meghosszabbításáról a Szociális és Lakásügyi Bizottság dönt a soron következő ülésén. A bérleti szerződés abban az esetben hosszabbítható meg, ha

- a) a bérlő a bérleti díj-, valamint bérleti jogviszonyából eredő bármilyen jogcímen keletkezett díjfizetési kötelezettségének annak esedékessége időpontjában a bérleti szerződés teljes időtartama alatt maradéktalanul eleget tett;
- b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megővta;
- c) a lakás, illetve ha a lakáshoz udvar tartozik annak is, és a lakókörnyezete tisztaságát megővta, fenntartotta, helyreállította;
- d) az együttélés szabályait betartotta;
- e) szociális helyzete alapján a (3) bekezdés c) pontja szerint továbbra is jogosultnak tekinthető; és
- f) nem merült fel vele szemben a 28. §-ban szabályozott kizárási ok.

(3) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás annak a nagykorú magyar állampolgárnak, továbbá annak az állandó tartózkodásra jogosító személyi igazolvánnyal rendelkező bevándoroltnak, valamint a magyar hatóságok által menekültként elismert személynek adható bérbe, aki

- a) legalább öt éve Hatvan város közigazgatási területén állandó bejelentett lakcímmel rendelkezik és életvitelszerűen Hatvan városban lakik, házastársak, vagy bejegyzett élettársak együttes kérelme esetén az öt éves állandó bejelentett lakcímmel legalább a házastársak, vagy bejegyzett élettársak egyikének rendelkeznie kell;
- b) a pályázat benyújtásától visszamenőlegesen számítva öt éven belül közte és az önkormányzat között lakásbérleti szerződés a bérbeadó általi rendkívüli felmondás alapján nem szűnt meg, továbbá jogerős hatósági vagy bírósági határozat értelmében nem minősül önkényes beköltözőnek, illetve jogcím nélküli használónak;
- c) családjában az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 150 %-át nem haladja meg, egyedül élő nyugdíjas esetében a havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 65 %-át eléri, de annak 250 %-át nem haladja meg a megelőző hat hónapra vonatkozó igazolás alapján,



- d) tulajdonában nincs jelentős értékű ingó és ingatlanvagyon, beleértve a vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonát is;
- e) nem állnak fenn vele szemben a 28. §-ban rögzített kizáró okok."

Az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege jelenleg 28.500.- Ft, ennek 65 %-a : 18.525.- Ft, 150 %-a: 42.750.- Ft, 250 %-a: 71.250.- Ft.

A lakásrendelet 11. § (3) bekezdése alapján az alábbiak szerint alakult a felülvizsgálatba bevont bérlők jövedelme:

Családok esetén, 36 felülvizsgált bérlő vonatkozásában:

A család egy főre jutó jövedelme nem éri el a 18.525.- Ft-ot	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány	A család egy főre jutó jövedelme 18.525.-Ft - és 42.750.- Ft közötti	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány	A család egy főre jutó jövedelme meghaladja a 42.750.- Ft-ot	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány
1	2.8 %	12	33.3 %	23	63.9 %

A táblázatból megállapítható, hogy a lakásrendeletben a jövedelmi viszonyokra vonatkozó szabályokat felül kell vizsgálni.

A felülvizsgálat szerint egy bérlőnél 13.050,- Ft volt az egy főre jutó jövedelem, és jelentős tartozást halmozott fel, bár hátralékát megállapodás alapján fizeti.

23 családban élő bérlő esetében nagyobb az egy főre jutó jövedelem, mint a jogosultsági feltétel, és esetükben az egy főre jutó jövedelem 46.274,- Ft-tól 167.883,- Ft-ig terjed. Közülük 10 családnál 65 ezer forinttól 100 ezer forintig – azaz több, mint 40 %-kal magasabb -, 5 családnál 100 ezer forinton felüli a jövedelem, mely többszöröse a jövedelemhatárnak.

Egyedül élők esetén, 14 felülvizsgált bérlő vonatkozásában:

Az egy főre jutó jövedelem nem éri el a 18.525.- Ft-ot	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány	Az egy főre jutó jövedelem 18.525.- Ft – és 71.250.- Ft közötti	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány	Az egy főre jutó jövedelem meghaladja a 71.250.- Ft-ot	Összes felülvizsgált bérlőhöz viszonyított arány
0	0 %	1	7,1 %	13	92,9 %

E táblázatból is megállapítható, hogy a lakásrendeletben a jövedelmi viszonyokra vonatkozó szabályokat felül kell vizsgálni.

A felülvizsgálat szerint egy bérlő kivételével minden bérlő vonatkozásában nagyobb az egy főre jutó jövedelem, ez 72.050,- Ft-tól 151.580,- Ft-ig terjed. Közülük 75 ezer forint és 100 ezer forint közötti a jövedelem 5 esetben, 100 ezer forint fölötti 6 esetben.

Összességében a felülvizsgálatba bevont bérlők 72 %-a esetében magasabb a bérlők egy főre jutó jövedelme, mint amely alapján szociális bérlakásra jogosult lenne.



Az is megállapítható, hogy azon felülvizsgált bérlők közül, akiknek jövedelme meghaladja a lakásrendelet szerinti értékhatárt, 5 bérlőnek lakbértartozása is van

A lakásrendelet meghatározza, hogy szociális alapon 6 hónapra lehet kiadni a bérlakást, ez az időtartam négy alkalommal, kettő-kettő évvel meghosszabbítható.

A felmérésben vizsgáltuk a bérleti jogviszony időtartamát is. A vizsgálatba bevont 75 bérlő vonatkozásában 10 bérleti jogviszony határozott idejű, 65 lakás azonban határozatlan időtartamra került kiadásra. Ennek oka, hogy az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került lakásokban a bérlők határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkeztek és ezen lakások szociális lakásként kerültek nyilvántartásba. Az időközben megüresedő lakásokra vonatkozóan már határozott idejű szerződés került megkötésre.

2. 467/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízta a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási Irodáját és Településfejlesztési Osztályát, hogy a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-vel együtt mérje fel az önkormányzati lakások műszaki állapotát, ez alapján készítsen javaslatot a lakások felújítására, eladására, a lakások önkormányzati vagyonban tartására vonatkozóan.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások listája 2015. augusztus 31. napján, nyilvántartás szerint.

Hatvan város Önkormányzatának 2014. 12. 31. napján tulajdonában álló lakások száma 225 db. Végrehajtásból egy lakás került az önkormányzat tulajdonába 2015-ben így a lakások száma 226 db lett. A 473/2015.(VI. 25.) számú képviselő-testületi határozattal 2015. 07. 01. napján a nyilvántartásból kivezetésre került 21 db nagygyombosi üresen álló szociális bérlakás. A lakások száma ekkor 205 db. 2015 augusztusában pályázati eljárással értékesítésre került két lakás így jelenleg a lakások száma nyilvántartás szerint 203 db.

Lakások megoszlása bérbeadás alapja szerint 2015. 08. 31. napján:

Lakások	Piaci alapú	Szociális alapú	Összesen
Bérbe adott lakások	55	102	157
Üres lakások	2	44	46
Összesen	57	146	203

Jelenlegi bérlők száma : 157 db.

Jelenleg üresen álló lakások száma: 46 db.

Szociális alapon megállapított díjazású lakások megoszlása 2015. 08. 31. napján:

Szociális	131
Szükség lakás	2
Nehéz helyzetű banki hiteles	2
Szociális -fecske	11
Összesen	146



Piaci alapon megállapított díjazású lakások megoszlása:

Céges lakás	5
Nem szociális Pályázati eljárással bérbe adott lakás	0
Nem szoc. pályázati eljárás mellőzésével bérbe adott lakás	36
Fecske lakás	16
Összesen	57

Jelenleg üresen álló lakások száma 46 db.

Javasoljuk az alábbi üres lakások vagyonban tartását:

Sorszám	Cím	M2	Megjegyzés
1.	H. Tabán út 2. fszt. 1/A.	22	Szükség lakás
2.	H. Pázsit út 7. 1/13.	55	Szükség lakás
3.	H. Pázsit út 7. 3/33.	55	Nagygyombosi lakónak kijelölve
4.	H. Gódor K. út 3. 4/1.	55	Nagygyombosi lakónak kijelölve
5.	H. Gódor K. út 12. 1/9.	31	Nagygyombosi lakónak kijelölve
6.	H. Pázsit út 15. 2/1.	55	Nagygyombosi lakónak kijelölve
7.	H. Pázsit út 24. 2/7.	49	Nagygyombosi lakónak kijelölve
8.	H. Legány Ö. 61. fszt. 1.	38	Nagygyombosi lakónak kijelölve
9.	H. Legány Ö. 61. fszt. 3.	35	Nagygyombosi lakónak kijelölve
10.	H. Legány Ö. 61. fszt. 4.	44	Nagygyombosi lakónak kijelölve
11.	H. Legány Ö. 63. fszt. 2.	40	Nagygyombosi lakónak kijelölve
12.	H. Legány Ö. 65. fszt. 1.	48	Nagygyombosi lakónak kijelölve
13.	H. Legány Ö. 65. 1/3.	46	Nagygyombosi lakónak kijelölve
14.	H. Legány Ö. 65. fszt. 1.	48	Nagygyombosi lakónak kijelölve
15.	H. Gódor K. út 25. 4/2.	49	Üres Felújított
16.	H. Legány Ö. 63. fszt. 4.	44	Üres bérlője kijelölve
17.	H. Legány Ö. 65. 1/4.	34	Üres bérlője kijelölve
18.	H. Csányi út 1. fszt. 1	48	Nincs felújítva
19.	H. Csányi út 26. fszt. 2.	29	Lakásként nem javasolt
20.	H. Csányi út 26. fszt. 6.	33	Nincs felújítva
21.	H. Horváth M. út 1. 1/10	50	Nincs felújítva
22.	H. Horváth M. út 1. 3/8.	31	Nincs felújítva
23.	H. Pázsit út 5. 4/13.	49	Nincs felújítva
24.	H. Pázsit út 7. 2/1.	55	Nincs felújítva
25.	H. Pázsit út 9. fszt. 1.	37	Nincs felújítva



26.	H. Pázsit út 16. 3/10	49	Nincs felújítva
27.	H. Gódor K. út 9. 3/3.	55	Nincs felújítva
28.	H. Gódor Kálmán u. 2. 1/15.	41	Nincs felújítva
29.	H. Mártírok út 8. fszt. 3.	41	Más célú hasznosítás kisajátítás

Az alábbi üres lakások értékesítését javasoljuk:

1.	H. Grassalkovich út 8. fszt. 1.	89	Értékesítésre jelölve (felújítása nem gazdaságos)
2.	H. Tabán út 4. fszt. 1/A.	18	Lakásként nem javasolt (Értékesítésre jelölve)
3.	H. Tabán út 22. 3/11.	50	Nincs felújítva (felújítása nem gazdaságos)
4.	H. Tabán út 22. 3/14.	50	Nincs felújítva „
5.	H. Tabán út 22. 4/15.	52	Nincs felújítva „
6.	H. Tabán út 22. 4/16.	52	Nincs felújítva „
7.	H. Tabán út 22. 4/18.	52	Nincs felújítva (felújítása nem gazdaságos)
8.	H. Pázsit út 11. 1/11.	55	Nincs felújítva „
9.	H. Pázsit út 11. 1/12.	55	Nincs felújítva „
10.	H. Pázsit út 11. 1/13.	55	Nincs felújítva „
11.	H. Pázsit út 11. 2/1.	55	Nincs felújítva „
12.	H. Pázsit út 11. 2/2.	49	Nincs felújítva „
13.	H. Pázsit út 11. 2/3.	55	Nincs felújítva „
14.	H. Pázsit út 11. 3/3.	55	Nincs felújítva „
15.	H. Pázsit út 11. 4/2.	55	Nincs felújítva „
16.	H. Pázsit út 13. fszt. 1/A.	18	Nincs felújítva „
17.	H. Erzsébet tér 3. fszt. 1.	37	Nincs felújítva

A 203 db önkormányzati tulajdonú lakás jelenlegi műszaki állapotának felméréséről készült táblázat:

Műszaki állapot szemle alapján	Lakások száma db	Lakások aránya össz. lakás 203 db %
Teljesen felújított	48	24
Részben már felújított (már történt felújítási munka)	41	20
Részben még felújítandó (nyílászáró, villamos berendezés, gázberendezés vagy ezek valamelyikének felújítása szükséges)	74	36
Teljesen felújítandó	10	5
Értékesítésre javasolt rossz műszaki állapotú	17	8



Nagygyomboson lévő 12 db	12	6
Lakásként nem javasolt	2	1

A műszaki felmérés a lakások szemrevételezésével történt.

Az önkormányzati tulajdonú lakások jellemzően az 1960-1980-as években épültek, ebből eredően nagy részüknek a felújítása szükséges.

Az önkormányzat a lakások felújítását 2010. évtől folyamatosan végezte. A teljesen felújított lakások száma 48 db, ami a teljes lakásszám 24 százalékát teszi ki. A részlegesen felújított 41 db lakásban többnyire a nyílászárók teljes, vagy részleges felújítása maradt el, tekintettel arra, hogy cseréjük még elodázható volt, ez a lakásállomány 20 százaléka.

10 db felújítandó lakást javasolunk megtartásra, de műszaki állapotuk indokolja a teljes felújítást. Jelenlegi műszaki állapotukban bérbeadásra nem alkalmasak, számuk a lakásállomány 5 százalékát teszi ki.

Részben felújítandó 74 db lakás, ahol a nyílászárók, villamosvezetékek vagy gázberendezések felújítására van szükség, számuk a lakásállomány 36 százalékát teszi ki.

Nem gazdaságos 17 db lakás felújítása, ezért értékesítésre javasoljuk, ez a meglévő lakásállomány 8 százaléka.

12 db nagygyombosi lakás felmérését nem végeztük el, tekintettel arra, hogy jelenleg lakáskiürítési per van folyamatban. Számuk a lakásállomány 6 százaléka.

1 db lakást a mérete és elhelyezkedése miatt nem gazdaságos felújítani, javasoljuk a mellette lévő lakással egyesíteni, 1 db lakás más irányú hasznosítású. Ezen két lakás a lakásállomány 1 százaléka.

Felújításra javasoljuk az alábbi 10 db üresen álló lakást:

Sorszám	Cím	M2
1.	H. Horváth Mihály út 1. 1/10.	50
2.	H. Horváth Mihály út 1. 3/8.	31
3.	H. Gódor Kálmán út 9. 3/3.	55
4.	H. Gódor Kálmán út 2. 1/15.	41
5.	H. Pázsit út 5. 4/13.	49
6.	H. Pázsit út 7. 2/1.	55
7.	H. Pázsit út 9. fszt. 1.	37
8.	H. Pázsit út 16. 3/10.	49
9.	H. Csányi út 26. fszt. 1.	48
10.	H. Csányi út 26. fszt. 6.	33

Javasoljuk a 48 felújított, valamint 41 részben felújított és a 10 felújításra javasolt lakás vagyonban tartását.



Az alábbi táblázatban lévő 27 társasházban az ajtó, ablak külső nyílászáró jelenleg olyan rossz műszaki állapotban van, hogy javítása már nem lehetséges, sürgős cseréjük indokolt. Az ingatlanok 1960-70-es években épültek.

Cím	m2	Szoba ablak Ft	Konyha ablak Ft	Fürdő ablak Ft	Bejárat ajtó Ft	Felújítás költsége Ft
H., Horváth M. út 1. fsz.7	31	150.000,-	50.000,-	-	87.000,-	287.000,-
H., Horváth M. út 1.1/4.	31	150.000,-	35.000,-	35.000,-	87.000,-	307.000,-
H., Horváth M. út 1. 1/10.	50	330.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	502.000,-
H., Horváth M. út 1. 1/12.	31	150.000,-	35.000,-	35.000,-	-	220.000,-
H., Horváth M. út 1. 2/9.	31	150.000,-	50.000,-	-	87.000,-	287.000,-
H., Horváth M. út 1. 2/10.	50	330.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	502.000,-
H., Horváth M. út 1. 2/12.	31	150.000,-	35.000,-	35.000,-	87.000,-	307.000,-
H., Horváth M. út 1. 3/6.	50	330.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	502.000,-
H., Horváth M. út 1. 4/4.	31	-	35.000,-	35.000,-	-	70.000,-
H., Horváth M. út 1. 4/9.	31	150.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	352.000,-
H., Horváth M. út 1. 4/10.	50	180.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	352.000,-
H., Horváth M. út 1. 4/11	50	330.000,-	50.000,-	35.000,-	87.000,-	502.000,-
H., Horváth M. út 3. ¾.	66	450.000,-	50.000,-	-	70.000,-	570.000,-
H., Horváth M. út 3. 9/3	50	350.000,-	35.000,-	35.000,-	-	420.000,-
H., Horváth M. út 5. 4/9.	61	330.000,-	-	-	-	330.000,-
H., Horváth M. út 8. 5/2.	75	70.000,-	-	-	-	70.000,-
H., Pázsit út 7. 2/2.	49	-	-	-	70.000,-	70.000,-
H., Pázsit út 11. 4/3.	55	150.000,-	50.000,-	50.000,-	87.000,	337.000,-
H., Pázsit út 13. 2/1.	55	330.000,-	50.000,-	50.000,-	-	430.000,-
H., Pázsit út 24. 4/12.	55	150.000,-	-	-	-	150.000,-
H., Gódor K. út 12. 1/15.	41	-	-	-	87.000,-	337.000,-
H., Gódor K. út 12. 1/17.	41	250.000,-	-	-	87.000,-	267.000,-
H., Gódor K. út 12. 2/19.	31	180.000,-	-	-	-	180.000,-
H., Tabán út 4. 4/18.	49	150.000,-	-	-	-	150.000,-
H., Tabán út 8. 4/18.	50	150.000,-	-	-	-	150.000,-
H., Hatvanas út 4. fszt. 2.	45	150.000,-	-	-	87.000,-	237.000,-
H., Hatvanas út 4. ¼.	53	350.000,-	70.000,-	-	87.000,-	507.000,-
27 lakás nyílászáró cseréje összesen:						8.395.000,-



3. 468/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízta a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Településfejlesztési Osztályát, hogy a 10 főnél több alkalmazottat foglalkoztató gazdasági társaságokat tájékoztassa a lakások bérletének, esetleges megvásárolhatóságának lehetőségéről. Kérjen a cégektől nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kívánnak-e az önkormányzattól lakást bérelni, esetleg vásárolni.

Korábban két alkalommal megkeresésre kerültek a város területén működő gazdasági társaságok, hogy kívánnak-e önkormányzati tulajdonú lakásokat bérelni a munkavállalók számára. A lakások műszaki állapotának a felülvizsgálatából egyértelműen megállapítható, hogy a jelenleg céges lakásként bérbe adott ingatlanok jó állapotúak, ezért gazdasági szempontból nem célszerű az értékesítésük.

4. 469/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízta a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Településfejlesztési Osztályát, hogy az önkormányzati lakások bérlőit írásban keresse meg és kérjen nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy – amennyiben arra lehetőség nyílik – kívánnak-e önkormányzati lakást vásárolni.

E kérdés vonatkozásában a szociális alapon bérlők által visszaküldött 75 Adatlapból 67 Adatlap volt értékelhető.

A válaszok alapján

- 46 bérlő szeretné megvásárolni a lakást és élne elővásárlási jogával;
- 1 bérlő szeretné megvásárolni a lakást de elővásárlási jogát nem kívánja gyakorolni;
- 14 bérlő nem szeretné megvásárolni a lakást;
- 1 bérlő nem kívánja megvásárolni de élne elővásárlási jogával;
- 3 bérlő nyilatkozott úgy, hogy ártól és feltételektől függ a vásárlási szándéka;
- 1 bérlő még nem döntött;
- 1 bérlő nem nyilatkozott.

A készülő lakáskonceptióban részletesen ki kell dolgozni, hogy az önkormányzat csökkenteni kívánja-e lakásállományát, ha igen, mely lakások és milyen feltételekkel kerülhetnek elidegenítésre. Ehhez meg kell kérni a lakások értébecslését. Amennyiben az elidegenítésre kijelölt lakások meghatározásra kerülnek, a bérlők nyilatkozata alapján ismételt meg kell keresni a bérlőket, tárgyalásokat kell folytatni a lakások értékesítésének módjáról. Elidegenítés esetén a bérlőknek hitelképességgel kell rendelkezniük. A közérdekű lakások műszaki állapota jó, a bérlők általánosságban határidőben megfizetik a lakbért, ezért gazdasági szempontból nem célszerű az értékesítésük.

Amennyiben az önkormányzat a lakások értékesítése mellett dönt és a bérlőknek támogatást kíván nyújtani az értékesítéshez, úgy szükséges a támogatás feltételeinek meghatározása, esetlegesen az önkormányzat lakáscélú támogatásokról szóló rendeletének felülvizsgálata, mely alapján vissza nem térítendő, illetve visszatérítendő kamatmentes támogatás nyújtható. A támogatás módjáról a képviselő-testület előzetes döntése szükséges.



5. 470/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkérte a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, hogy készítsen összehasonlító kimutatást arra vonatkozóan, hogy a lakások bérbeadási jogcímeinél meghatározott egyes bérleti díjak mennyiben térnek el a településen a magánforgalomban kialakult bérleti díjtól, illetve más településeken meghatározott önkormányzati bérleti díjaktól.

Önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díja településenként:

Szociális alapú díjak

Település	Összkomfortos Ft/m2/hó	Komfortos Ft/m2/hó	Félkomfortos Ft/m2/hó	Komf. nélküli Ft/m2/hó
Gyöngyös	500	500	400	300
Aszód	350	255	244	59
Szükség lakás				10
Gödöllő	-	245	74	62
Vegyes tulajdonú		137	74	
Hatvan	305	255	140	75
Egyéb komfortos		205		

Piaci alapú díjak

Település	Összkomfortos Ft/m2/hó	Komfortos Ft/m2/hó	Félkomfortos Ft/m2/hó	Komf. nélküli Ft/m2/hó
Gyöngyös	-	-	-	-
Aszód				
50 m2-ig	1000			
50 m2 felett	700			
Gödöllő	276	253		
Költség elvű	634			
Hatvan				
Céges	1060			
Nem szoc. pály. útján	840			
Nem szoc. pály. mell.	415			
Fecske	335			

A szociális alapú bérleti díjak a közvetlen szomszédos városokhoz, Gyöngyös és Aszód településekhez viszonyítva, alacsonyabbak nálunk. Gyöngyös nem tesz különbséget szociális és piaci díjak között, ott egy kategóriát alkalmaznak.

Piaci alapú lakásbérleti-díj Aszódon átlagosan 850 Ft/m2/hó, Hatvanban átlagosan 663 Ft/m2/hó, tehát Aszódon 28 %-kal magasabb.



Magánforgalomban kialakult lakásbérleti díjak településenkénti eltérése:

Település	Bérleti díj Ft/m2/hó	Eltérés %
Hatvan	955	
Gyöngyös	1150	83
Aszód	944	101

A települések magánforgalomban lévő ingatlanainak bérleti díja az önkormányzati tulajdonú szociális alapú bérleti díjakhoz viszonyítva jelentősen magasabb.

A települések magánforgalomban lévő ingatlan bérleti díja az önkormányzati piaci alapú díjakhoz viszonyítva az alábbiak szerint alakul:

Gyöngyösön egységes önkormányzati bérleti díj van megállapítva, a magánforgalmú bérleti díjak jóval magasabbak az önkormányzati díjknál. Aszódon a piaci alapú önkormányzati bérlet 90 százaléka a magánforgalmú bérleti díjnak. Hatvanban a piaci alapú önkormányzati bérleti díjtól 44 százalékkal magasabb a magánforgalmú bérleti díj.

6-7. 471/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkérte a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, készítsen kimutatást arra vonatkozóan, hogy – figyelembe véve valamennyi lakásüzemeltetéssel összefüggésben felmerülő fajlagos költséget – az milyen arányban térül meg a szociális alapon, költségelven, valamint piaci alapon bérbe adott lakások vonatkozásában.

472/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, vizsgálja felül az önkormányzati bérlakások bérleti díját lakástípusonként a fajlagos költség megtérülése alapján és erről készítsen részletes tájékoztatást a képviselő-testület részére.

Önkormányzati bérlakások fenntartásával, üzemeltetésével, lakások igazgatásával kapcsolatosan felmerült ráfordítások jogcímenként 2014. évben:

E. Ft.

Időszak	Közös költség	Üzemeltetési, lakásra felmerült igazgatási költség	Összes költség
2014	21 108	17 801	38 909
Arány %	54	46	100

Önkormányzati bérlakások üzemeltetésével, fenntartásával kapcsolatos ráfordítások jogcímenként 2015. I. félévben:

E. Ft.

Időszak	Közös ktg.	Üzemeltetési , lakásra felmerült igazgatási ktg.	Központi Igazgatási ktg.	Összes ktg.
2015. I. félév	10 900	9 100	9 655	29 655
Arány %	37	31	32	100



A 2014. évi táblából megállapítható, hogy az önkormányzat bérlakásokkal kapcsolatos kiadásait nagyobb mértékben a közös költségek jelentik.

A 2015-ben a Kft.-ben minden korábbi tevékenység működése megszűnt és csak a lakások, valamint nem lakás célú helyiségek üzemeltetése maradt. A Kft. működtetésére felmerülő központi igazgatási költség egyedül a lakásüzemeltetést terheli.

A táblából megállapítható, hogy a kiadások közül továbbra is a közös költség a legtöbb.

Bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások lakbér bevétele és ráfordításai 2014. évben.
E. Ft.

Időszak	Bérlakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségek	Befizetett lakbér bevétel	A ráfordítás és a befizetett lakbér bevételének különbözete	Ráfordítás és befizetett lakbér % - os aránya
2014	38 909	41 753	2 844	107

Megállapítható, hogy 2014-ben az önkormányzat lakásainak üzemeltetésére, fenntartására, karbantartására fordított összeget a befolyt lakbér bevétel fedezi, de ugyanakkor 2014. évben a lejárt esedékességű lakbértartozás összege 3.584 ezer Ft., előző évekből pedig 111.160 ezer Ft lakbér, közös költség és közüzemi díjhátralékot tartunk nyilván.

Bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások lakbér bevétele és ráfordításai 2015. I. félévben.

E. Ft.

Időszak	Bérlakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségek	Befizetett lakbér bevétel	A ráfordítás és a befizetett lakbér bevételének különbözete	Ráfordítás és befizetett lakbér % - os aránya
2015. I. félév	29 655	21 576	8 079	72

A 2015. I. félévben a befizetett lakbér nem fedezi az önkormányzat lakásainak üzemeltetésére vonatkozóan felmerült költségeket.

Az önkormányzati bérlakások lakbérbevétele:

E. Ft.

Időszak	Lakbér bevétel előírás szerint	Lakbér bevételek ténylegesen befizetett	Lakbér hátralék	%
2014. évi	45 337	41 753	3 584	92
2015. I. félévi	23 068	21 576	1 392	94



2014-ben az előírt lakbérnek 92 százaléka került megfizetésre. Az üzemeltető minden lehetséges intézkedést megtett annak érdekében, hogy maradéktalanul megfizetésre kerüljenek a kiszámlázott lakberek. Az előző évekhez viszonyítva jelentősen csökkent a hátralék összege.

2015. első félévben az előírt lakbérnek 94 százaléka került megfizetésre. A félévben további 2 százalékot javult a befizetés aránya. A bevétel növekedése érdekében 2015. év májusától az üzemeltető bevezette a készpénzes befizetést.

2014-ben jogcímenként a befolyt bevételek és ráfordítások:

E. Ft.

Szoc. alapon megállapított díjak	Költségek	Lakbér befizetések	Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete	Ráfordítás és bevétel aránya %
Szociális	25 732	25 052	680	97
Szükség	329	162	167	49
Nehéz helyzetű (lakáshitellel rendelkező)	184	334	150	181
Szoc-fecske	878	451	427	51
Piaci alapon megállapított díjak	Költségek	Lakbér befizetések	Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete	Ráfordítás és bevétel aránya %
Nem szoc. pályázat mellőzésével	7 904	11 119	4 291	140
Fecske	3 461	4 302	841	124

A táblázatból megállapítható, hogy a szociális alapon megállapított díjakon bérbe adott lakásokból befolyt bevétel és a ráfordítás százalékos aránya nem kedvező. Ez adódik egyrészt a tartozásból, másrészt az üresen álló lakásokra felmerült költségekből.

A piaci alapon megállapított díjakon bérbe adott lakások bevétel és ráfordítás aránya kedvező.

A fecske lakásként bérbe adott lakások bevétel és ráfordítás aránya megfelelő.

A céges lakások bérbeadása előzetes felújítást követően történik. Bérlő a felújításra fordított összeget a bérleti időszak alatt lelakja.

2014-ben a költségekre fordított összegnek átlagosan mintegy 107 %-a a bérlakásból befolyt lakbér.



2015. I. félévben a jogcímenként befolyt bevételek és ráfordítások:

Szoc. alapon megállapított díjak	Költségek	Lakbér befizetések	Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete	Ráfordítás és bevétel aránya %
Szociális	19 572	12 946	6 626	66
Szükség	237	65	172	27
Nehéz helyzetű (lakáshitellel rendelkező)	148	172	24	116
Szoc-fecske	593	216	377	36
Piaci alapon megállapított díjak	Költségek	Lakbér befizetések	Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete	Ráfordítás és bevétel aránya %
Nem szoc. p. mellőzésével	6 020	5 977	43	99
Fecske	2 670	2 158	512	80

A táblázatból megállapítható, hogy a szociális alapon, valamint a piaci alapon megállapított díjakon bérbe adott lakásoknál egyaránt a befolyt bevétel és a ráfordítás százalékos aránya romlott, mivel 2015. I. félévben megjelent a Kft. költsége, az igazgatási költség ami teljes egészében a lakásüzemeltetést terheli.

2015. első félévben a költségekre fordított összegnek mintegy 70 %-a a bérlakásból befolyt lakbér.

472/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozat:

Hatvan-Nagygyomboson lévő üresen álló lakások nem lakáscélú helyiséggé nyilvánítása megtörtént.

Összegzés:

A képviselő-testület 2015. június 25-i határozatainak végrehajtása megtörtént.

Megállapítható, hogy az önkormányzat lakásállományának nagy része régi építésű, felújításra szorul, melyhez jelentős anyagi források szükségesek.

A szociálisan bérbe adott lakások vonatkozásában megállapítható, hogy a bérlők egy része jóval magasabb egy főre jutó jövedelemmel rendelkezik, mint amilyennel szociális bérlakásra jogosult lenne, ezért a bérleti struktúra átalakítása is indokoltta vált.

Átgondolást igényel továbbá, hogy az önkormányzat milyen nagyságrendű lakásállományt kíván megtartani, ütemtervet kell készíteni a megmaradó lakások meghatározott szempontok szerinti felújítására, ki kell dolgozni az értékesítés feltételrendszerét.

Mindezek alapján a készülő lakáskonceptióban meg kell határozni az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat legalább önfenntartó módon működtethető és egyben az igényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhat létre.



Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót szíveskedjen megtárgyalni és jóváhagyólag tudomásul venni.

Hatvan, 2015. szeptember 17.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző



Melléklet a lakáskonceptió előkészítéséhez

A D A T L A P

szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságának felülvizsgálatához

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 466/2015. (VI. 25.) sz. Képviselő-testületi határozata alapján a - Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú KFT közreműködésével – a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultsága a bérletek 2015. május 31-i állapota szerint felülvizsgálatra kerül az alábbi szempontok szerint:

Önkormányzati lakás

címe:.....
minősítése: szociális / szociális fecske *
komfortfokozata:.....
alapterülete:.....

Bérlet időtartama: határozott / határozatlan *

Határozott idejű bérlet esetén a bérleti szerződés megszűnésének időpontja:.....

Történt-e bérleti szerződés hosszabbítás? Igen / nem* Ha igen, hány alkalommal?.....

Bérlő neve:.....tel.szám:.....

születési helye, ideje:.....

lakóhelye:.....

bejelentkezés időpontja:.....

tartózkodási helye:.....

bejelentkezés időpontja:

munkaviszonyban, egyéb, foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban áll? Igen / nem*

munkáltató neve, címe:

Bérlővel együttlakó személyek

Neve	Születési ideje	Anyja neve	Bérlővel való rokoni kapcsolata	Lakásba történő bejelentkezésének időpontja



Bérlő, valamint a vele közös háztartásban élő személyek javi jövedelme:

	A jövedelem típusa	Bérlő	A bérlővel közös háztartásban élő további személyek jövedelme				
1.	Munkaviszonyból és más foglalkoztatási jogviszonyból származó						
2.	Társas és egyéni vállalkozásból, őstermelői, illetve szellemi és más önálló tevékenységből származó						
3.	Táppénz, gyermekgondozási támogatások						
4.	Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű rendszeres szociális ellátások						
5.	Önkormányzat, járási hivatal által folyósított ellátások						
6.	Egyéb jövedelem						
7.	Összes jövedelem						

Bérlő jelentős értékű ingó és ingatlanvagyonnal – beleértve a vele együttlakó hozzátartozói tulajdonát is – rendelkezik / nem rendelkezik.*

A jövedelem és a vagyon számításánál a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény rendelkezéseit kell figyelembe venni.

Bérlő közüzemi díjtartozással rendelkezik / nem rendelkezik *

Ha igen, hány havi tartozás halmozódott ?

Bérlő lakbér tartozással rendelkezik / nem rendelkezik *

Ha igen, hány havi lakbértartozás halmozódott?

Bérlő adó vagy adók módjára behajtandó köztartozással, társadalombiztosítási alap javára teljesítendő tartozással rendelkezik / nem rendelkezik*

Bérlőnek a bérlet lakás használatával kapcsolatban bármilyen jogcímen keletkezett tartozása?

Igen / nem *

Amennyiben a képviselő-testület döntése alapján a lakás értékesítésre kijelölésre kerülne, bérlő megvásárolná-e a lakást? Igen / nem *

Kíván-e élni elővásárlási jogával a forgalmi értéket képviselő vételáron? Igen / nem *

Nyilatkozatok:

Bérlő felelőssége tudatában kijelenti, hogy a közölt adatok a valóságnak megfelelnek.

Tudomásul veszi, hogy az Adatlapon közölt adatok valóságát a bérbeadó ellenőrizheti.

Hozzájárul az adatlapon szereplő adatoknak a bérlői jogosultság felülvizsgálatára vonatkozó



eljárásban történő felhasználásához.

Az Adatlaphoz az alábbi dokumentumokat kérjük csatolni:

- a bérlő jövedelméről szóló igazolás: munkaviszony esetén az elmúlt hónap nettó átlagkeresetéről munkáltatói igazolás, vállalkozó esetén a NAV által kiállított igazolás az elmúlt évi jövedelemről;
- a bérlővel együttélő házas-, élettárs jövedelméről szóló igazolás: munkaviszony esetén az elmúlt hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolás, vállalkozó esetén a NAV által kiállított igazolás az elmúlt évi jövedelemről;
- igazolás a bérlővel együttlakó további személyek személyek jövedelméről – nyugdíjszelvény, egyéb rendszeres pénzbeni ellátásról (családi pótlék, baleseti járadék, tartásdíj stb.) szóló igazolás

Hatvan, 2015.hó.....nap.

.....

Bérlő aláírása

* A megfelelő rész aláhúzendó

