

..... 2015.

Előkészítésben közreműködött:  
Komendáné Nagy Márta hatósági irodavezető,  
Dudásné Csikós Ágnes osztályvezető,  
Szabó Ottó ügyvezető  
Hegedűs Gyuláné ügyintéző

### **Előterjesztés a lakáskonceptió elfogadásáról**

#### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 471/2015. (VI.25.) sz.képv.test. határozatában döntött a lakáskonceptió elkészítéséről. Ezzel egyidejűleg több határozat is született a lakáskonceptió megalapozása érdekében, így többek között a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságának felülvizsgálatáról, a lakások műszaki állapotának felméréséről, a lakásüzemeltetéssel összefüggésben felmerülő fajlagos költség megtérüléséről szóló kimutatás elkészítéséről szóló döntések.

A határozatok végrehajtásáról szóló tájékoztatót a képviselő-testület szeptemberi ülésén fogadta el.

A lakáskonceptió elkészítésére vonatkozó határidőt a képviselő-testület további egy hónappal meghosszabbította, tekintettel arra, hogy nem állt rendelkezésre valamennyi adat a szociális bérlők jogosultságának felülvizsgálatához, a lakáskonceptió megalapozásához.

Az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik lakáskonceptióval, de az önkormányzat lakásállománya jelentős. A lakások nagy része régi építésű, felújításra szorul, melyhez jelentős anyagi források szükségesek.

A szociálisan bérbe adott lakások vonatkozásában mára a bérleti struktúra átalakítása, a jelenlegi lakbérrendszer felülvizsgálata vált indokolttá. Átgondolást igényel, hogy az önkormányzat milyen nagyságrendű lakásállományt kíván megtartani, mivel a lakások egy része gazdaságosan már nem felújítható. Ugyanakkor meg kell határozni a lakásfelújítás és az esetleges értékesítés feladatait.

A lakáskonceptió célja meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat önfenntartó módon működtethető, de egyben az igényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhat létre, amely kielégíti a szociális, a költségelvű és a piaci alapú lakásigényeket.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen az előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni:

#### **1. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete Hatvan Város lakáskonceptióját az előterjesztés szerinti tartalommal elfogadja.

A lakáskonceptió végrehajtása érdekében megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodáját, hogy a lakáskonceptióval összhangban készítse el a szociális ellátások helyi szabályairól szóló 11/2008. (II.29.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet. A rendeletben külön fejezet tartalmazza a lakbértámogatás feltételét és mértékét, valamint az eljárási szabályokat.

Határidő: 2016. január 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Iroda útján



## **2. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodáját, hogy a lakáskonceptió végrehajtása érdekében, azzal összhangban - az üzemeltető bevonásával - készítse el az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 19/2011. (IV.1.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet.

Az önkormányzati bérlakások lakbérrendszerét úgy kell szabályozni, hogy a költségelví lakbér alapján kell meghatározni a szociális alapon bérbe adott, továbbá a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjait.

Határidő: 2016. január 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodája útján

## **3. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási Irodáját, hogy 2016. évtől az önkormányzat mindenkori költségvetésébe kerüljön betervezésre – az üzemeltető kimutatása alapján - a lakbértámogatás forrása, továbbá 2016 – 2018. években a költségelví lakbér bevezetésével kapcsolatos lakbér-kompensáció összege.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási Irodája és az üzemeltető útján

## **4. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete értékesíteni kívánja a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat. A lakások kijelöléséről, értékesíthetőségéről az erre vonatkozó egyedi határozatban dönt. Az önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, melyek gazdaságosan üzemeltethetők, rentábilisan felújíthatók.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Műszaki és Városfejlesztési Irodája és a Gazdálkodási Irodája útján

## **5. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza az üzemeltető vezetőjét, hogy a lakások bérbeadására vonatkozó bérleti szerződésekben meghatározottak szerint – a rendeltetésszerű használat éves ellenőrzése során - hívja fel a bérlők figyelmét a szerződésben vállalt lakás-karbantartási, felújítási kötelezettségeik teljesítésére.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Hatvan város polgármestere az üzemeltető útján

## **6. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza az üzemeltető vezetőjét, gondoskodjon a költségelví lakbér bevezetésének előkészítéséről.

Mindazon bérlők, akik jövedelmük alapján nem felelnek meg a szociális bérlakásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek, 2016. május 1-jétől a költségelví bérlakásokra vonatkozó bérleti díjat kötelesek fizetni. Esetükben az átállás fokozatos, a szociális alapú lakbérnek 2018. évben el kell érnie a költségelví lakberek mértékét.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Hatvan város polgármestere az üzemeltető útján



### **7. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a költségelví lakbér fokozatos bevezetéséig lakbér-kompenzációt biztosít az üzemeltetőnek a szociális bérlakásra jövedelmi, vagyoni helyzetük miatt már nem jogosult bérlők érdekeinek figyelembe vétele továbbá az üzemeltető költségeinek megtérítése céljából

Határidő: 2018.december 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján

### **8. Határozati javaslat:**

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások értékesítéséből származó bevételt a lakásállomány fokozatos felújítására kívánja fordítani. Felhívja az üzemeltetőt, hogy a költségelví lakbér bevezetéséből adódó többletbevétel kizárólag lakásfelújításra fordítható.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Hatvan város polgármestere az üzemeltető útján

Hatvan, 2015. november 19.

Horváth Richárd  
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta  
jegyző



**HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSKONCEPCIÓJA**

**2015.**

## Tartalomjegyzék

<b>Bevezetés</b> .....	<b>3</b>
<b>I. Helyzetelemzés</b> .....	<b>4</b>
<b>1. Hatvan városra vonatkozó adatok</b>	
1.1. Népeségi adatok.....	4
1.2. Gazdasági adatok.....	4
1.3. Munkaerőpiac főbb folyamatai Heves megyében .....	5
1.4. Lakásállomány .....	5
<b>2. Országos tapasztalatok</b> .....	<b>8</b>
<b>II. Hatvan Város Önkormányzatának lakásgazdálkodása</b> .....	
1.1. Visszatekintés .....	9
1.2. 2007-től napjainkig bekövetkezett változás .....	11
<b>2. A bérbeadás jelenlegi rendszere, bérlakás-állomány összetétele</b> .....	<b>12</b>
<b>III. Lakáskonceptió megalapozását szolgáló döntése, azok végrehajtásával kapcsolatos megállapítások</b>	
1.1. Konceptió elkészítéséről szóló döntés .....	16
1.2. Szociális bérlői jogosultságok felülvizsgálata .....	16
1.2.1. A szociális bérbeadás jelenlegi rendszerének hiányosságai .....	20
1.3. Önkormányzati lakások műszaki állapota	
1.3.1. A 46/2015. (VI.25.) sz. Képv.test.hat. ....	21
1.3.2. A felújítás jelenlegi rendszerének hiányosságai .....	22
1.4. Bérleti díjak összege, lakásüzemeltetéssel kapcsolatos költségek összevetése	
1.4.1. A 470/2015. (VI.25.) sz. Képv.test.hat. ....	22
1.4.2. A 471-472/2015. (VI.25.) sz.képv.test.hat. ....	24
1.4.3. A jelenlegi üzemeltetési rendszer hiányosságai a bevételek-ráfordítások tekintetében ..	27
<b>IV. Következtetések, javaslatok a bérbeadás jelenlegi rendjének megváltoztatására</b>	
<b>1. Lakbértámogatás rendszerének kialakítása</b> .....	<b>27</b>
<b>2. Költségelvű lakbérrendszer</b>	
2.1. Költségelvű lakbér mértékének meghatározása .....	28
2.2. Költségelvű lakbérrendszer fokozatos bevezetése .....	31
<b>3. Lakásfelújítás feltételeinek megteremtése</b>	
3.1. Lakásfelújítási alap feltöltése .....	32
3.2. Lakésértékesítés rendszerének kidolgozása .....	32
<b>4. Önkormányzat helyi rendeleteinek felülvizsgálata</b> .....	<b>33</b>

## Bevezetés

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 474/2015. (VI.25.) számú határozatában döntött Hatvan város lakáskonceptiójának (a továbbiakban: lakáskonceptió) elkészítéséről. Meghatározta és ütemezte a lakáskonceptió elkészítésének ütemezéséből adódó feladatokat, melyek végrehajtásáról készült tájékoztató a képviselő-testület 2015. szeptember 24-i ülésén elfogadásra került.

A Konceptió elkészítését indokolta, hogy az önkormányzat jelenleg nem rendelkezik lakáskonceptióval. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 68/2007. (III.29.) sz.képv.test. határozattal elfogadott korábbi lakáskonceptiója 2007-2011. évekre vonatkozott. 2011-ben új lakáskonceptió nem került kidolgozásra, azonban új rendelet került megalkotásra, mely ma is hatályos. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2011. (IV.1.) rendelete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi szabályokat.

Hatvan város önkormányzata lakásállományának nagy része régi építésű, felújításra szorul, melyhez jelentős anyagi források szükségesek.

A szociálisan bérebe adott lakások vonatkozásában mára a bérleti struktúra átalakítása vált indokolttá. Átgondolást igényel, hogy az önkormányzat milyen nagyságrendű lakásállományt kíván megtartani, milyen elvek szerint kívánja azt a továbbiakban üzemeltetni. Meg kell határozni a lakásfelújítás és esetleges értékesítés előttünk álló feladatait.

A Konceptió célja meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat szociális alapú, költségelvű illetve piaci alapú lakásigényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhat létre. Célja továbbá olyan lakásgazdálkodási rendszer irányainak meghatározása, mellyel az önkormányzat a vagyongazdálkodási szabályok betartásával, önfenntartó módon, a legjobb, leggazdaságosabb kihasználtsággal tudja működtetni a lakásállományt, miközben érvényesülnek a lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó törvényi előírások, amelyekkel kezelhetők a társadalmi elvárások, a szociális és krízis helyzetek valamint a piaci igények egyaránt.

További cél lehet, hogy a lakásállomány ösztönözze a társadalmi mobilitást, vagyis az önkormányzati tulajdonban álló lakások nagy része átmeneti, határozott idejű lehetőséget biztosítson azoknak, akik lakhatási problémájukat átmenetileg nem tudják más módon megoldani.

Jelen Konceptióban meghatározott irányelvek összhangban állnak Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 154/2015. (III.26.) számú határozatával elfogadott, Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2015-2019. évekre vonatkozó Gazdasági Programjával (a továbbiakban: Gazdasági Program).

A Gazdasági Program lakásgazdálkodásra vonatkozó fejlesztési célja a következőképpen került meghatározásra:

"Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány felülvizsgálata szükséges az optimális vagyonhasznosítás érdekében az önkormányzati feladatellátás, bérbeadás, értékesítés területén. A rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzése, megfelelő színvonalon történő tartása érdekében felmerülő kiadásokat az éves költségvetési előirányzatok a pénzügyi lehetőségek függvényében fedezik a lakáseladásból befolyt összeg erejéig. Fokozni szükséges a lakásokkal kapcsolatos bérlői kötelezettségek tulajdonosi ellenőrzését, a követelés-állomány csökkentésével javítani kell a lakásgazdálkodás likviditását."

## I. Helyzetelemzés

### 1. Hatvan városra vonatkozó adatok

#### 1.1. Népeségi adatok

Népeségszámát tekintve Hatvan a megye harmadik legnagyobb települése. A Hatvan-Gyöngyös-Eger által határolt sáv a megye legsűrűbben lakott területe. A terület népességszáma nem növekszik, inkább csökken. A korábbi városba költözési hullámot egy lassú, falvakba visszaköltözési hullám követi.

Hatvan város lakónépességére vonatkozó adatok az utóbbi néhány évben a fenti tendenciától eltérő helyzetet mutatnak. A 2011. évet követően kedvező módon növekedett a város lakosságának száma.

#### A város lakossága az 1960-as évektől a következőképpen alakult:

Év	Fő
1960.	20.495
1970.	21.800
1980.	24.710
1990.	24.298
2000.	24.137
2005.	22.199
2011.	20.381
2015.	21.137

#### 1.2. Gazdasági adatok

A teljesség igénye nélkül néhány jellemző adat Hatvan városra, a megyére illetve a térségre vonatkoztatva:

Az utóbbi években Hatvanban elsősorban a modern ipar megtelepedése tapasztalható. Az ipari parkban megjelent a nyugati és a távol-keleti tőke, az elmúlt években számos üzem települt be, amelyek összesen közel 5 ezer alkalmazottat (2013-as adat) foglalkoztatnak. A körzet munkáltatói elsősorban a feldolgozóiparban tevékenykednek, de több kisebb vállalkozás foglalkozik kereskedelemmel, illetve szolgáltatással.

#### A fizetőképes kereslet alakulása

2013.

	Heves megye	Észak-Magyarország	Országos
Az alkalmazásban állók havi bruttó átlagkeresete, Ft	213 136	192 594	229 160

A havi bruttó átlagkeresetet tekintve a megyei adatok közelebb vannak az országos adatokhoz, mint az Észak-Magyarországi számokhoz. A Közép-Magyarországi (Budapest, Pest megye) átlagkereset a legmagasabb az országban: 281 121,- Ft. A Heves megyei átlagkereset országos szinten is jónak mondható, az Észak-Magyarországi térségen belül Borsod-Abaúj-Zemplén megyében 186 764,- Ft, Nógrád megyében 179 729,- Ft az átlagkereset. A Heves megyei adatoknál a Fejér, Komárom-

Esztergom, a Győr-Moson-Sopron és a Pest megyei, valamint a fővárosi átlagkeresetek a magasabbak.

### 1.3. A munkaerőpiac főbb folyamatai Heves megyében 2015. szeptemberében.

#### Az álláskeresők száma és változása

Körzet	Az álláskeresők			Az álláskeresők aránya a gazdaságilag aktív népességhez	
	száma (fő)	számának változása az előző évhez képest		2014. szeptember 20.	2015. szeptember 20.
		2015. szeptember	(fő)	(%)	(%)
Eger	3 885	-331	-7,9	10,2	9,4
Gyöngyös	2 832	-15	-0,5	9,1	9,0
Hatvan	2 005	59	3,0	8,7	8,9
Heves	3 105	258	9,1	21,9	23,9
Füzesabony	1 591	25	1,6	12,7	12,9
Pétervására	1 355	260	23,7	14,2	17,6
<b>Heves megye</b>	<b>14 773</b>	<b>256</b>	<b>1,8</b>	<b>11,3</b>	<b>11,5</b>
Észak-Magyarország	69 105	-5 351	-7,2	15,4	14,3
Magyarország	341 740	-38 502	-10,1	8,6	7,7

Hatvanban a regisztrált álláskeresők száma 2015. szeptemberben 691 fő a 15-64 éves állandó népességben belül.

### 1.4. A lakásállomány

Területi egység	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Borsod-Abaúj-Zemplén	286 428	287 033	284 101	284 153	284 351	284 577	284 632
Heves	134 170	134 461	135 111	135 150	135 339	135 419	135 489
Nógrád	89 964	90 096	89 184	89 217	89 285	89 302	89 236
<b>Észak-Magyarország</b>	<b>510 562</b>	<b>511 590</b>	<b>508 396</b>	<b>508 520</b>	<b>508 975</b>	<b>509 298</b>	<b>509 357</b>

#### A lakásépítésre vonatkozó adatok, kiadott lakásépítési engedélyek száma:

Területi egység	2000	2002	2004	2006	2008	2010	2011	2012	2013	2014
Borsod-Abaúj-Zemplén	1 381	1 475	1 749	1 973	1 067	367	381	201	127	168
Heves	1 000	796	1 261	888	950	225	221	131	96	121
Nógrád	421	430	409	428	306	81	89	64	27	30
<b>Észak-Magyarország</b>	<b>2 802</b>	<b>2 701</b>	<b>3 419</b>	<b>3 289</b>	<b>2 323</b>	<b>673</b>	<b>691</b>	<b>396</b>	<b>250</b>	<b>319</b>
<b>Ország összesen</b>	<b>44 709</b>	<b>48 762</b>	<b>57 459</b>	<b>44 826</b>	<b>43 862</b>	<b>17 353</b>	<b>12 488</b>	<b>10 600</b>	<b>7 536</b>	<b>9 633</b>

#### A lakásállomány Hatvanban

Az egyes települések fejlődésének fontos mutatója a lakásállomány, s ezen belül az évente megépült és használatba vett új lakások száma. A nyolcvanas évek második felétől a városban sem épültek állami lakások, leállt az OTP beruházású társasházlakások, és a tanácsi kiutalású OTP lakások értékesítése.



Azokban a társadalmakban, ahol a piacgazdaság működik a lakás eredendően a piaci javak része, melynek elosztását is döntően a piac végzi. Ez azt feltételezi, hogy a lakáspiacon a kereslet-kínálat egyensúlya érvényesül. A piacgazdaságban a lakáshoz jutás elsődleges, alapvető formája a lakásvásárlás. Magyarországon általában erős hagyományai vannak a lakástulajdonlásnak. A városban a lakástulajdon jelentős része mindig is magántulajdonban volt. A lakástulajdonlás, a lakhatási körülmények fontos meghatározói a társadalmi hierarchiában elfoglalt helynek.

Az alábbi táblázatok a KSH internetes oldaláról kerültek letöltésre és bemutatják a lakásállományra jellemző legfőbb információkat:

#### 4.3.1.1 A lakóegységek rendeltetése és lakóik, 2011

Terület	Lakás			Lakott üdülő	Lakás és lakott üdülő együtt	Lakott egyéb lakóegység	Összesen	Lakók			Száz lakott lakásra és lakott üdülőre jutó lakó
	lakott	nem lakott	együtt					lakásban	üdülőben	egyéb lakóegységben	
J05 K05 Hatvan	8 072	871	8 943	–	8 943	3	8 946	20 378	–	3	252

#### 4.3.2.1 A lakások és lakott üdülők szobaszám, tulajdonjelleg és használati jogcím szerint, 2011

Terület	Szobaszám				Tulajdonjelleg			Használati jogcím		
	1	2	3	4–	magán-személy	önkor-mányzat	más intézmény, szervezet	tulajdonosi	bérleti	más jogcímű
J05 K05 Hatvan	591	3 515	3 159	1 678	8 655	227	61	7 601	397	74

Terület	Lakás és lakott üdülő együtt	Helyiségek			100 lakásra és lakott üdülőre jutó szoba	100 szobára jutó lakó	100 lakásra jutó fürdőszobák száma	Konyhával rendelkező lakások aránya, %
		12 m <sup>2</sup> -nél nagyobb szoba	12 m <sup>2</sup> vagy kisebb szoba	fürdőszoba				
J05 K05 Hatvan	8 943	16 358	8 247	9 468	275	83	106	99,6

#### 4.3.2.2 A lakások és lakott üdülők építési év szerint, 2011

Terület	1946 előtt	1946–1960	1961–1970	1971–1980	1981–1990	1991–2000	2001–2005	2006–2011	Összesen
J05 K05 Hatvan	1 364	1 075	1 893	2 104	1 539	386	278	304	8 943

#### 4.3.3.1 A lakások és lakott üdülők alapterület szerint, 2011

Terület	– 29	30–39	40–49	50–59	60–79	80–99	100–	Összesen	Egy lakásra jutó alapterület, m <sup>2</sup>
	m <sup>2</sup> alapterületű lakás								
J05 K05 Hatvan	66	293	731	1 732	2 203	1 984	934	8 943	78

#### 4.3.4.2 A lakások és lakott üdülők komfortosság szerint, 2011

Terület	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükség- és egyéb lakás	Összesen
J05 K05 Hatvan	4 072	4 403	195	236	37	8 943

4.3.5.1 A lakóházak és üdülőépületek magassága és nagysága, 2011

Terület	Földszintes	Emeletes	1	2-3	4-10	11-	Összesen
			lakásos				
J05 K05 Hatvan	5 740	230	5 648	83	94	145	5 970

A Hatvani Építéshatósági Osztály által kiadott engedélyek száma az illetékességi területre vonatkozóan:

ÉV	TÁRGY ÉVI ÉPÍTÉSI ENGEDÉLYEK												
	Hatvan	Hort	Csány	N. kö- kényes	Ecséd	Boldog	Heréd	Kerek haraszt	Rózsa SZ.M	Lőrinci	Ape	Zagyvaszántó	Petőfi bánya
1995	29												
1996	132												
1997	47												
1998	23	7	5	-	4	7	5						
1999	54	6	7	-	3	4	1						
2000	41	10	2	3	4	2	9						
2001	50	8	1	-	6	-	3						
2002	40	8	5	1	4	5	5						
2003	99	14	7	-	2	5	5						
2004	96	16	7	-	4	3	8						
2005	102	7	7	2	5	6	7						
2006	110	5	1	-	6	5	6						
2007	131	5	-	1	4	5	6	-					
2008	59	3	3	1	6	5	6	3					
2009	24	2	-	1	1	1	3	-	-				
2010	13	2	-	-	-	2	2	10	2				
2011	6	3	-	-	2	3	2	-	-				
2012	14	2	-	-	1	4	1	-	-				
2013	4	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-
2014	7	-	-	-	-	3	-	-	1	-	-	-	1

VÉGLEGES HASZNÁLATBAVÉTELI ENGEDÉLYEK (1995-2014)

Hatvan	Hort	Csány	N. kö- kényes	Ecséd	Boldog	Heréd	Kerek haraszt	Rózsaszentmárton	Lőrinci	Apc	Zagyvaszántó	Petőfi bánya
18												
51												
58												
37	6	4	-	2	12	6						
24	2	2	-	-	-	-						
28	6	3	1	2	9	4						
26	1	1	1	2	6	1						
43	8	3	1	2	3	3						
55	8	-	-	4	3	4						
40	9	-	-	2	3	4						
82	11	-	1	1	4	2						
140	5	11	-	3	4	2						
57	7	-	-	3	6	9	2					
72	7	2	1	5	3	2	1					
66	6	-	-	-	7	6	1	-				
17	3	-	1	1	3	2	3	1				
18	2	-	-	2	1	3	-	1				
12	4	-	-	1	1	-	-	2				
5	2	-	-	1	1	1	-	-	-	-	-	-
23	1	1	-	-	2	-	-	1	-	-	-	-

A táblázatból látható, hogy 2007-től drasztikusan csökken a kiadott építési engedélyek száma a térségben, és ugyancsak drasztikusan csökkent a végleges használatbavételi engedélyek száma.

## 2. Országos tapasztalatok

### Országos helyzet bemutatása az önkormányzati bérlakások vonatkozásában, a KSH kutatása alapján:

(Forrás: <http://onkormanyzatiklub.hu/onkormanyzat-penzugyek>, 2015.szeptember 2.)

A felmérés eredménye szerint "egyre nagyobb a magánszemélyek tulajdonában lévő lakások aránya, a tendencia még az ezredforduló előtt kezdődött. Ezzel párhuzamosan csökkent az önkormányzati tulajdonú lakások száma – áll a KSH jelentésében. Míg az 1970-es, 1980-as években még minden negyedik lakás önkormányzati tulajdonú volt, az ezredforduló előtti évtizedekben a bérlőknek nyújtott tömeges, kedvezményes lakásvásárlási lehetőség miatt e lakások aránya 2001-re négy százalék alá csökkent. Az elmúlt tíz évben további lényegi változás nem történt, a 2011-ben tartott népszámlálás adatai azt mutatják, hogy a kis lélekszámú településeken lényegében már nincsenek önkormányzati tulajdonú lakások.

A bérlakások csekély száma, valamint a magántulajdonú lakások bérbeadásának kialakulatlan gyakorlata miatt a lakások mindössze hét százalékát használják bérlőként, míg a tulajdonosként 92 százalékot.

Napjainkra szinte megszűnt az önkormányzati lakásépítés, a települések és a fővárosi kerületek tulajdonában elsősorban régi építésű, alacsonyabb komfortfokozatú, kicsi, rossz állapotban lévő lakások maradtak. Ezek nyolcvan százaléka 1980 előtt, ezen belül fele 1946 előtt épült. A kétszobásnál nagyobb lakások aránya mindössze 17 százalék, a lakások csaknem nyolcvan százaléka hatvan négyzetméternél kisebb. Jóval több ugyan az összkomfortos lakás, mint a félkomfortos és komfort nélküli – sok ingatlanból azonban még a vízöblítéses vécé a meleg víz is hiányzik. Megfigyelhető ugyanakkor az is, hogy a lakásállomány mérete, felszereltsége és komfortossága folyamatosan növekszik. Míg 1980-ban az összkomfortos lakások aránya nem érte el a húsz százalékot, komfort nélküli volt csaknem negyven százalékuk, addig 2001-re az ingatlanok fele már összkomfortos volt, a komfort nélküliek aránya megfeleződött."

## **II. Hatvan Város Önkormányzatának lakásgazdálkodása**

### **1.1. Visszatekintés**

Kivonat az önkormányzat 2007-2011. évi lakáskonceptiójából (12 - 16. oldal):

"A városban az 1970-es években jelentős számban épültek olyan állami bérlakások, amelyekhez korábban ingyenesen, később lakáshasználatba-vételi díj megfizetése ellenében juthattak az állampolgárok. A lakbérek államilag olyan alacsony szinten kerültek megállapításra, hogy azok nem nyújtottak fedezetet a lakóépületek üzemeltetéséhez és fenntartásához. Ehhez az állam a fenntartó szervezetek részére központi forrásokból támogatást biztosított.

A központi források alacsony mértéke miatt a lakásállomány műszaki állapota folyamatosan és fokozatosan romlott. A rendszerváltás idején a felújítási lemaradást több milliárd forintban jelölték meg.

Az állam a terheket a törvények folyamatos változtatásával egyre inkább a tulajdonosok oldalára helyezte át. Rendező elvként kimondta ugyan, hogy a lakbér a lakhatás ellentétele, az összes többi szolgáltatásért a bérlőnek fizetnie kell, ám a lakásbérbeadásból származó bevételek rendre elmaradnak az önkormányzatok lakásokra fordított kiadásaitól. Jelentős változás akkor következett be, amikor az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény a korábban állami tulajdonú lakásállományt a vagyonátadó bizottság intézkedésével az önkormányzat tulajdonába adta. Ezzel egyidejűleg körvonalazódott a központi jogszabályozásnak az a koncepciója, hogy a törvények csak keretet fogalmazzanak meg, a konkrét döntések az önkormányzatok hatáskörében, helyi szabályozással jönnek létre.

A lakásállomány állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba adásakor az állam a jövőbeli feladatok ellátásához minimális pénzügyi feltételrendszert biztosított, a meglévő felújítási lemaradás pénzügyi alapjainak központilag történő megteremtésére nem került sor arra hivatkozással, hogy az önkormányzatok ingyenesen kapták meg a korábban állami vagyont minden hasznával és terhével.

A vagyonátadás időszakában erősödtek azok az állampolgári igények, amelyek a bérlakások megvásárlására irányultak. Ezt az igényt a politika támogatta, így került sor a jelentős értékű lakások kedvező vételi feltételekkel történő értékesítésére. ....

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakás rendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelmét étvényesítve 1994. január 1-jével hatályba lépett a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi

LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény). A Lakástörvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzatok a tulajdoukban lévő lakások bérbeadása során érvényesíthető szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről, valamint lakáscsere hozzájárulás és megtagadás feltételeiről rendeletet alkothattak....

Az önkormányzat nyilvántartásai alapján a tulajdonában maradt lakásállomány jelentős része egyes tulajdonú társasházakban található. Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzat tulajdonát képező bérlakások (kiemelten a családi házas ingatlanok), műszaki állapotát tekintve azok jellemzően rendkívül lelakottak, elhanyagoltak, ezért azok esetleges értékesítése is nehézségekbe ütközik. A nyilvántartásokból az is megállapítható, hogy a főleg határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező lakásokban jelentős lakbér díjhátralékkal rendelkező bérlők laknak.

Jelenleg országos szinten is az önkormányzati lakásszektorban található a legrosszabb szerkezetű és minőségű lakásállomány. Ez a szektor olyan terheket örökölt, amelyeket saját erejéből, állami segítség nélkül nem képes megoldani.....

Az alábbi táblázat azt mutatja, hogy 1993. év óta – mely évet követően elkezdődött a privatizálás – hogyan alakult a bérlakások száma napjainkig.

Év	Összkomfortos lakás	Komfortos lakás	Félkomfortos lakás	Komfort nélküli lakás	Önkormányzati lakás összesen
<b>1993-ban meglévő lakásállomány</b>	212	966	10	53	1241
<b>2006-ig elidegenítésre került (+ vétel)</b>	165	811	0	45	1021
<b>2006.dec.31. lakásállomány</b>	47	162	10	10	229
<b>Elidegenítési arány az 1993. évi lakásállományhoz képest</b>	78 %	84 %	0 %	85 %	82 %
<b>Fennmaradó lakásállomány aránya</b>	22 %	16 %	100 %	15 %	18 %

Forrás: saját adatgyűjtés alapján 2007.

Az 1993-2006. közötti időszak alatt összesen 1021 db lakás került értékesítésre a táblázat szerinti komfortfokozatú megoszlásban. Ugyanezen időszak alatt 9 db lakást is vásárolt az önkormányzat.

Az önkormányzati lakásállomány összetételének alakulásában döntő szerepe volt az 1993. évet követő értékesítési folyamatnak. Az értékesítés eredményeképpen elsősorban a jobb színvonalú, magasabb komfortfokozatú lakásokat vásárolták meg a bérlők, melynek hatására az önkormányzati lakásállomány összetétele romlott. A lakásállomány összetételén némileg enyhített az a tény, hogy a komfort nélküli, rossz műszaki állapotú lakásokból a bérlők más lakásokban kerültek elhelyezésre (Erzsébet téri lakások, Petőfi u., Klapka u.), így ezek a lakások bontásra illetve más módon történő hasznosításra kerültek.

A lakásállomány komfortfokozatonkénti összetételéből az összkomfortos és komfortos lakások darabszámának csökkenése egyértelműen a korábbi értékesítés eredménye.

Az önkormányzati lakásállomány az utóbbi öt évben alig változott, szinte stagnál. Ennek részben az volt az oka, hogy a tehetősebb bérlők már korábban megvásárolták lakásaikat, így mára már nagyrészt a rosszabb anyagi körülmények között élők maradtak a lakásokban.

Az önkormányzati lakások értékesítésének visszaesésében szerepet játszott az is, hogy a 18/2003. (VI.27.) önkormányzati rendeletben, melyet a képviselő-testület 2006. december 20-án hatályon kívül helyezett, szabályozásra került az elidegeníthető lakások köre, mely szűkebb volt a korábban megvásárolható lakások körénél. Ez a lépés az önkormányzat részéről indokolt volt, hiszen a lakások száma közel 1000 darabbal csökkent, ugyanakkor az igénylők száma a szociálisan rászorultak részéről folyamatosan jelentkezett. A lakások számának stagnálásában a Legány Ö. úti 2 x 4 lakás építésével következett be változás. 2002. decemberében a Széchenyi Terv keretében átadásra került két épületegyüttes, mely 8 db komfortos lakásból áll.

A bérlakás-állományt növelte a 2003-ban megvásárolt 5 db lakás (Pázsit úti és Tabán úti lakások) majd újabb 2 db lakás vásárlása. A Klapka és a Balassi úti lakások csak átmenetileg – utcanyitáig – képezik a bérlakás-állomány részét.

2004. novemberében újabb négy darab komfortos lakás került átadásra a Legány Ö. úton, mely a Belügyminisztérium támogatásával valósult meg. 2006-ban folytatódott a szociális lakásépítés III. Üteme, melynek keretében a Holcim Alapítvány támogatásával újabb 4 db komfortos bérlakás kerül megépítésre. Átadása 2007. májusában várható."

## 1.2. 2007-től napjainkig bekövetkezett változás

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft, mint az önkormányzati lakások üzemeltetője nyilvántartása, adatszolgáltatása szerint a következő változások történtek a korábbi lakáskonceptióhoz viszonyítva:

1. 2009-ben 150 bérlőt keresett meg az önkormányzat, azzal a céllal, hogy az önkormányzati tulajdonú lakást értékesítse részükre, közülük 21 bérlő döntött a lakás megvásárlásáról. Ezen ügylet során a lakások a lakó tulajdonába kerültek azzal, hogy az önkormányzat kérte a tulajdonjog-fenntartás ingatlan-nyilvántartásba történő bejegyzését a vételár kifizetéséig.

2. A Gödöllői Tangazdaság ajándékozási szerződést kötött az önkormányzattal 2009-ben, melynek során 34 db, a Gödöllői Tangazdaság tulajdonában lévő lakás került jelképes összegért önkormányzati tulajdonba. A lakások a Nagygyombosi Major területén helyezkedtek el, műemléki környezetben.

3. Az önkormányzat új bérbeadási jogcímeiről döntött 2011-ben megalkotott új – az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló - rendeletében (fecskelakás, szociális fecskelakás, céges lakás, nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező bérlők részére történő bérbeadás).

4. A Nagygyombosi majorban lévő bérlők vonatkozásában, a 0531/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épületegyüttes bérlői részére 2011. évben több önkormányzati döntés született másik önkormányzati lakás bérleti jogának biztosításáról, egyszeri támogatás nyújtásáról azon bérlőknek, akik lakhatásukat más módon önmaguk kívánták megoldani. A döntés 21 bérlőre vonatkozott, 12 bérlő részére másik önkormányzati bérlakás került feljajánlásra.

Az 1-4 pontban felsorolt intézkedések, döntések átrendezték a bérlakás-állomány szerkezetét, melyet a következő táblázat mutat:

Időszak	Üres lakás db	Lakott lakás db	Lakások száma összesen
2009.12.31.	33	207	240
2010.12.31.	42	192	234
2011.12.31.	66	167	233
2012.12.31.	64	157	221



<b>Időszak</b>	<b>Üres lakás db</b>	<b>Lakott lakás db</b>	<b>Lakások száma összesen</b>
2013.12.31.	62	159	221
2014.12.31.	58	167	225

Forrás:saját adatgyűjtés alapján.2015.

## 2. A bérbeadás jelenlegi rendszere, bérlakás-állomány összetétele

Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások száma, komfortfokozat szerinti megoszlása **2014. december 31-én:**

Összkomfortos lakások száma	38
Komfortos lakás	145
Félkomfortos lakás	7
Komfort nélküli lakás	35
<b>Lakások száma összesen</b>	<b>225</b>

A lakások száma **működtetés szerinti megoszlásban 2014. december 31-én:**

<b>Működtetés</b>	<b>Lakások száma</b>	<b>Üres lakások száma</b>
Társasházi lakás	164	26
Családi házas	6	1
Hatvan-Nagygombosi lakás	33	21
Legány Ödön úti lakás	16	8
Csányi úti lakás	6	2
<b>Lakások száma összesen</b>	<b>225</b>	<b>58</b>

Hatvan Város Önkormányzatának tulajdonában 2014. december 31-i állapot szerint 225 lakás volt. Végrehajtásból egy lakás került az önkormányzat tulajdonába.

A 473/2015. (VI.25.) sz. képviselő-testületi határozat alapján 2015. július 02. napján a nyilvántartásból 21 db üresen álló nagygombosi üresen álló szociális bérlakás kivezetésre került a lakások nyilvántartásából. A lakások száma ekkor 205 db.

2015. augusztus hónapban két lakás értékesítésre került, ezek alapján a nyilvántartott lakások száma 203. A 203 lakás 9800 m<sup>2</sup> alapterületű, ebből lakott lakás 159 db, alapterülete 7862 m<sup>2</sup>, üresen álló lakás 44 db., alapterülete 1938 m<sup>2</sup>.

**A lakások megoszlását a 2015.11.11-i állapot szerint az alábbi táblázat tartalmazza:**

<b>Lakások</b>	<b>Piaci alapú</b>	<b>Szociális alapú</b>	<b>Összesen</b>
Bérbe adott lakás	55	104	159
Üres lakás	2	42	44

Lakások	Piaci alapú	Szociális alapú	Összesen
<b>Összesen</b>	<b>57</b>	<b>146</b>	<b>203</b>

**Szociális alapon bérbe adott lakások megoszlása 2015. 11-11-i állapot szerint:**

Szociális alapon történő bérbeadás	131
Szükséglakás	2
Nehéz helyzetű, banki hitelek részére történő bérbeadás	2
Szociális fecskelakás	11
<b>Összesen</b>	<b>146</b>

**Piaci alapon bérbe adott lakások megoszlása 2015. 11.11-i állapot szerint**

Céges lakás	5
Nem szociális alapon pályázati eljárással bérbe adott lakás	0
Nem szociális alapon pályázati eljárás mellőzésével bérbe adott lakás (összkomfortos/komfortos)	36
Fecskelakás	16
<b>Összesen</b>	<b>57</b>

**Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2015. 11. 11. napján:**

Komfortfokozat	Lakások száma db	Lakott db	Üres db
Összkomfortos	38	35	3
Komfortos	144	107	37
Félkomfortos	7	4	3
Komfort nélküli	14	13	1
<b>Összesen</b>	<b>203</b>	<b>159</b>	<b>44</b>

**Lakások működtetésük szerinti megoszlása 2015. 11. 11. napján:**

Működtetésük szerinti megoszlása	Lakások száma db
Társasházban működő	164
Csányi úti lakások	6
Legány Ödön úti lakások	16
Családi ház jellegű lakások	5
Nagygombosi lakások	12
<b>Összesen</b>	<b>203</b>

**Javaslat a 44 db üresen álló lakás hasznosítására:**



Vagyonban tartásra			Értékesítésre javasolt	Összesen
Felújított	Felújítandó	Más irányú hasznosítás		
14 db	11 db	2 db	17 db	
<b>Összesen:</b>			<b>17 db</b>	<b>44 db</b>

Javasoljuk az alábbi 27 db üresen álló lakás vagyonban tartását, melyből 14 db lakás felújított, 11 db felújítandó, 2 db lakás hasznosítása más irányú.

Felújított üres lakások			
Sorszám	Cím	m2	Megjegyzés
1.	H. Tabán út 2. fszt. 1/A.	22	Szükség lakás Felújított
2.	H. Pázsit út 7. 1/13.	55	Szükség lakás Felújított
3.	H. Pázsit út 7. 3/33.	55	Nagygombosi lakónak kijelölve „
4.	H. Gódor K. út 3. 4/1.	55	Nagygombosi lakónak kijelölve „
5.	H. Gódor K. út 12. 1/9.	31	Nagygombosi lakónak kijelölve „
6.	H. Pázsit út 15. 2/1.	55	Nagygombosi lakónak kijelölve „
7.	H. Pázsit út 24. 2/7.	49	Nagygombosi lakónak kijelölve „
8.	H. Legány Ö. 61. fszt. 1.	38	Nagygombosi lakónak kijelölve „
9.	H. Legány Ö. 61. fszt. 3.	35	Nagygombosi lakónak kijelölve „
10.	H. Legány Ö. 61. fszt. 4.	44	Nagygombosi lakónak kijelölve „
11.	H. Legány Ö. 63. fszt. 2.	40	Nagygombosi lakónak kijelölve „
12.	H. Legány Ö. 65. fszt. 1.	48	Nagygombosi lakónak kijelölve „
13.	H. Legány Ö. 65. 1/3.	46	Nagygombosi lakónak kijelölve „
14.	H. Legány Ö. 65. fszt. 1.	48	Nagygombosi lakónak kijelölve „
Felújítandó üres lakások			
Sorszám	Cím	M2	Megjegyzés
1.	H. Csányi út 1. fszt. 1	48	Nincs felújítva
2.	H. Csányi út 26. fszt. 6.	33	Nincs felújítva
3.	H. Horváth M. út 1. 1/10	50	Nincs felújítva
4.	H. Horváth M. út 1. 3/8.	31	Nincs felújítva
5.	H. Horváth M. út 3. ¾.	66	Nincs felújítva
6.	H. Pázsit út 5. 4/13.	49	Nincs felújítva
7.	H. Pázsit út 7. 2/1.	55	Nincs felújítva
8.	H. Pázsit út 9. fszt. 1.	37	Nincs felújítva
9.	H. Pázsit út 16. 3/10	49	Nincs felújítva

10.	H. Gódor K. út 9. 3/3.	55	Nincs felújítva
11.	H. Gódor Kálmán u. 2. 1/15.	41	Nincs felújítva
<b>Más irányú hasznosítású üres lakások</b>			
<b>Sorszám</b>	<b>Cím</b>	<b>M2</b>	<b>Megjegyzés</b>
1.	H. Csányi út 26. fszt. 2.	29	Nincs felújítva, javasoljuk a fszt. 1-el egyesíteni.
2.	H. Mártírok út 8. fszt. 3.	41	Más célú hasznosítás, kisajátítás

**Az alábbi 17 db üresen álló lakás 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 (felúj. nem gazdaságos)
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 (felújítása nem gazdaságos)
6.	H. Tabán út 22. 4/16.	52	Nincs felújítva „
7.	H. Tabán út 22. 4/18.	52	Nincs felújítva „
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 „

**III. Lakáskonceptió megalapozását szolgáló döntések, azok végrehajtásával kapcsolatos megállapítások**

## 1.1. Koncepció elkészítéséről szóló döntés

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 474/2015. (VI. 25.) sz.képv.test.határozatában döntött arról, hogy elkészíti Hatvan város lakáskonceptóját.

A lakáskonceptió megalapozása érdekében több döntés született.

## 1.2. Szociális bérlői jogosultságok felülvizsgálata

### A 466/2015. (VI.25.) sz.képv.test.hat.

A 466/2015. (VI.25.) sz.képv.test.határozat alapján 2015. szeptember 15-ig felül kellett vizsgálni a szociális alapon bérebe adott lakások bérlői jogosultságát a bérleti jogviszonyok 2015. május 31-i állapota szerint. Sajnos a bérlők egy része nem volt közreműködő a felülvizsgálatban, nem vagy csak részben szolgáltatott adatokat, nem, vagy csak részben csatolta a szükséges mellékleteket, emiatt nem lehetett időben elkészíteni a teljesskörű kiértékelést.

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 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 irányultak.

2015. augusztus 31. napján az önkormányzat tulajdonában 146 szociális alapon bérebe adható lakás volt, ebből üres lakás 44, bérebe 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	Bírósági eljárás van folyamatban	
<b>Összesen: 27</b>		

A kiküldött 75 Adatlapból 2015. november 2-ig küldte vissza minden bérlő az Adatlapot.

A felülvizsgálat ideje alatt megszűnt a bérleti jogviszony 2 esetben.

2015. november 3-án az értékelhető Adatlapok száma 75 db, ez az összes felülvizsgálendő Adatlap 100,00 %-a, ebből családban élő bérlő 55 egyedül élő bérlő 18, elhunyt bérlő 2.

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, 55 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
<b>2</b>	<b>3,6 %</b>	<b>20</b>	<b>36,4 %</b>	<b>33</b>	<b>60 %</b>

A táblázatból megállapítható, hogy a lakásrendelet 11. § (3) bekezdés c) pontja szerinti **jövedelem alapján nem jogosult szociális bérlakásra 34 családban élő bérlő, mert a család egy főre jutó jövedelme vagy nem éri el, vagy meghaladja a lakásrendeletben meghatározott értékhatárt.**

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

33 családban élő bérlő esetében nagyobb az egy főre jutó jövedelem, mint a jogosultsági feltétel.

Jövedelmük az alábbi arányban haladja meg a lakásrendelet szerinti jövedelmet:

Növekmény (eltérés) %-ban	Jövedelem Ft-ig	Magasabb jövedelmű családok száma
0-10 %	47025	1
10-20 %	51300	2
20-30 %	55575	5
30-40 %	59850	1
40-50 %	64125	1
50-60 %	68400	2
60-70 %	72675	4
70-80 %	76950	0
80-90 %	81225	3
90-100 %	85500	2
100-200 %	128250	9
200-400 %	171000	2
400 % fölött		1

**Egyedül élők esetén, 18 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
<b>0</b>	<b>0 %</b>	<b>1</b>	<b>5,6 %</b>	<b>17</b>	<b>94,4 %</b>

A táblázatból megállapítható, hogy a lakásrendelet 11. § (3) bekezdés c) pontja szerinti **jövedelem alapján nem jogosult szociális bérlakásra 17 bérlő, mert egy főre jutó jövedelme meghaladja a lakásrendeletben meghatározott értékhatárt.**

A felülvizsgálat szerint egy bérlő kivételével minden bérlő vonatkozásában nagyobb az egy főre jutó jövedelem.

Jövedelmük az alábbi kimutatás szerint haladja meg a lakásrendelet szerinti jövedelemhatárt:

Növekmény (eltérés) %-ban	Jövedelem Ft-ig	Magasabb jövedelmű családok száma
0-10 %	78375	3
10-20 %	85500	1
20-30 %	92625	1
30-40 %	99750	5
40-50 %	106875	2
50-60 %	114000	0
60-70 %	121125	1
70-80 %	128250	1
80-90 %	135375	0
90-100 %	142500	1
100-200 %	213750	2

A felmérés során vizsgáltuk, hogy milyen arányban keletkezett lakbér-hátralék a magasabb jövedelemmel rendelkező bérlők között.

Családok vonatkozásában a 32 magasabb jövedelmű családból 5 család, egyedül élő bérlők vonatkozásában a 18 magasabb jövedelmű bérlőből 3 bérlő nem fizet rendszeresen lakbért, illetve tartozása van.

A tartozással rendelkező bérlők közül a magasabb jövedelmű családok esetében 15,6 %, egyedül élő bérlők közül 16,7 % az arány a rendszeresen fizető bérlőkhöz viszonyítva.

Ugyanakkor az is megfigyelhető, hogy a szociálisan rászorult bérlők közül a családok esetében magas a nem fizetők aránya. A 20 családból 8 családnak tartozása van, ez az arány 40,0 %.

**Össességében a felülvizsgálatba bevont 75 bérlőből 50 bérlőnek, azaz a bérlők 66,7 %-ának magasabb az egy főre jutó jövedelme, mint amely alapján szociális bérlakásra jogosult lenne. A tartozással rendelkező bérlők összesített aránya 24,0 %.**

**A számadatokból megállapítható, hogy az önkormányzati lakásvagyon 71,9 %-át szociális rászorultság alapján adja bérbe az önkormányzat, ezt az ingatlanvagyon 212 fő, azaz Hatvan város lakosságának 1,00 %-a használja. Azáltal, hogy ezeket a lakásokat szociális rászorultság alapján, szociális alapú lakbér alkalmazásával adja bérbe az önkormányzat - olyan bérlők részére, akik szociális alapon arra nem rászorultak -, e lakások hasznosítása folyamatosan, évente jelentős mértékű veszteséget “termel” az önkormányzatnak, illetve a bérlők részére évente ugyancsak jelentős, nem pénzübeli szociális támogatást jelent.**

A Lakástörvény 34. §-a értelmében

- (1) az önkormányzati lakások lakbérének mértékét
  - a) szociális helyzet alapján, vagy
  - b) költségelven, vagy
  - c) piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.
- (3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.
- (4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.
- (5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.
- (6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti **magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.**

### **1.2.1. A szociális bérbeadás jelenlegi rendszerének hiányosságai:**

Fentiek alapján kiemelt fontosságú, hogy a jövőben a Lakástörvénynek megfelelően kerüljön megállapításra az önkormányzati lakások lakbére.

Ehhez elengedhetetlen, hogy tételesen meg kell határozni a lakbér megállapításának rendjét.

**A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján átgondolandó a költségelvű lakbér alkalmazásának bevezetése,** melynek során **alapelv,** hogy az ilyen módon bérbeadott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat.

Mivel a költségelven megállapított lakbér-mérték nyereségtartalommal nem bír, csupán az indokolt költségek fedezetét jelenti, alaplakbér mértéknek tekintendő. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbeadott lakások bérlési díjait.

### **1.3. Önkormányzati lakások műszaki állapota**



### 1.3.1. A 467/2015. (VI.25.) sz.képv.test.hat.

A 467/2015. (VI.25.) sz.képv.test.határozat értelmében 2015. szeptember 15-ig fel kellett mérni az önkormányzati lakások műszaki állapotát.

A felmérés eredménye – a 2015. augusztus 31-i állapot szerint - a következő:

A műszaki állapotfelmérés eredménye:

Műszaki állapot	Lakások száma	Lakások aránya az összes lakáshoz viszonyítva %
Teljesen felújított	48	24
Részben már felújított	41	20
Részben felújítandó (nyílászáró, villamos berendezés, gázberendezés)	73	36
Teljesen felújítandó	10	5
Értékesítésre javasolt rossz műszaki állapot miatt	17	8
Nagygombosi lakás	12	6
Lakásként történő hasznosítás nem javasolt	2	1
<b>Összesen</b>	<b>203</b>	<b>100</b>

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 %-át 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 %-a.

10 db felújítandó lakás megtartása javasolt, de műszaki állapotuk indokolja a teljes felújítást. Jelenlegi műszaki állapotukban bérbeadásra nem alkalmasak, számuk a lakásállomány 5 %-át teszi ki.

Részben felújítandó 73 db lakás, ahol a nyílászárók, villamosvezetékek vagy gázberendezések felújítására van szükség, számuk a lakásállomány 36 %-át teszi ki.

A felújítás költségének nagyságrendjére tekintettel nem gazdaságos 17 db lakás felújítása.

12 db nagygombosi lakás felmérése nem történt meg, tekintettel arra, hogy jelenleg lakáskiürítési per van folyamatban.

Egy lakást a mérete és elhelyezkedése miatt nem gazdaságos felújítani, javasolt a mellette lévő lakással egyesíteni. Egy másik lakás lakáscélú hasznosításra nem alkalmas, e kettő lakás a lakásállomány 1 %-t teszi ki.

**A lakáskonceptciónak választ kell adni arra, hogy milyen nagyságrendben, milyen műszaki állapotú lakásokkal célszerű hosszú távon tervezni, milyen nagyságrendű lakásállománnyal kíván az önkormányzat gazdálkodni.**



A fenti táblázatban felsorolt teljesen felújított 48 lakás, részben felújított 41 lakás és felújításra javasolt 10 lakás, a részben felújítandó 73 lakás, összesen 172 lakás önkormányzati vagyonban tartása javasolt, ez a lakásállomány 85 %-a.

### 1.3.2. A felújítás jelenlegi rendszerének hiányosságai:

A Lakástörvény 2005. évi módosítása alapján 2006. március 31-től hatályos 13. § (1) bekezdése értelmében a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik. A 13. § (2) bekezdése szerint az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbé adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani.

A lakásállomány jelenlegi műszaki állapotát vizsgálva megállapítható, hogy a Lakástörvény hivatkozott rendelkezései nem érvényesülnek maradéktalanul, főleg azért nem, mert a jelenlegi lakásbérlési szerződések nagyobb része a hivatkozott törvényi változás előtt jött létre, és e bérlők vonatkozásában nem e jogi szabályozás szerint lehetett megkövetelni a fenti kötelezettségeket.

**A lakáskonceptciónak irányt kell mutatnia a lakásállomány felújítására vonatkozóan, melynek kulcskérdése az olyan bérlési konstrukció kialakítása, amelyben ráfordításokat fedező lakbérszint érvényesül. Ez részben forrást biztosíthat a felújításra.**

### 1.4. Bérlési díjak összege, lakásüzemeltetéssel kapcsolatos költségek összevetése

#### 1.4.1. A 470/2015. (VI.25.) sz. képv.test.hat.

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 bérlési díjak mennyiben térnek el a településen a magánforgalomban kialakult bérlési díjtól, illetve más településeken meghatározott önkormányzati bérlési díjaktól.

#### Önkormányzati tulajdonú lakások bérlési 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 Szükség lakás	350	255	244	59 10
Gödöllő Vegyes tulajdonú	-	245 137	74 74	62
<b>Hatvan Egyéb komfortos</b>	<b>305</b>	<b>255 205</b>	<b>140</b>	<b>75</b>
<b>Piaci alapú díjak</b>				

<b>Település</b>	<b>Összkomfortos Ft/m2/hó</b>	<b>Komfortos Ft/m2/hó</b>	<b>Félkomfortos Ft/m2/hó</b>	<b>Komf. nélküli Ft/m2/hó</b>
Gyöngyös	-	-	-	-
Aszód 50 m2-ig 50 m2 felett	1000 700			
Gödöllő Költség elvű	276 634	253		
<b>Hatvan</b> <b>Céges</b> <b>Nem szoc. pály. útján</b> <b>Nem szoc. pály. mell.</b> <b>Fecske</b>	<b>1030 ill.1060</b> <b>840</b> <b>415</b> <b>335</b>			

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:

<b>Település</b>	<b>Bérleti díj Ft/m2/hó</b>	<b>Eltérés %</b>
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 településeken magánforgalomban lévő ingatlanok 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.

#### **1.4.2. A 471-472/2015. (VI.25.) sz.képv.test.hat.**

##### **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.

<b>Időszak</b>	<b>Bérlakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségek</b>	<b>Befizetett lakbér bevétel</b>	<b>A ráfordítás és a befizetett lakbér bevételének különbözete</b>	<b>Ráfordítás és befizetett lakbér % - os aránya</b>
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.

<b>Időszak</b>	<b>Bérlakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos költségek</b>	<b>Befizetett lakbér bevétel</b>	<b>A ráfordítás és a befizetett lakbér bevételének különbözete</b>	<b>Ráfordítás és befizetett lakbér % - os aránya</b>
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.

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

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

2015. első félévben az előírt lakbér 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.

<b>Szoc. alapon megállapított díjak</b>	<b>Költségek</b>	<b>Lakbér befizetések</b>	<b>Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete</b>	<b>Ráfordítás és bevétel aránya %</b>
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
<b>Piaci alapon megállapított díjak</b>	<b>Költségek</b>	<b>Lakbér befizetések</b>	<b>Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete</b>	<b>Ráfordítás és bevétel aránya %</b>
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:**

<b>Szoc. alapon megállapított díjak</b>	<b>Költségek</b>	<b>Lakbér befizetések</b>	<b>Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete</b>	<b>Ráfordítás és bevétel aránya %</b>
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
<b>Piaci alapon megállapított díjak</b>	<b>Költségek</b>	<b>Lakbér befizetések</b>	<b>Ráfordítás és befolyt lakbér különbözete</b>	<b>Ráfordítás és bevétel aránya %</b>
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.

#### **1.4.3. A jelenlegi üzemeltetési rendszer hiányosságai a bevételek-ráfordítások tekintetében:**

A fenti kimutatásból megállapítható, hogy a bérlakásállomány nagyobb hányada szociális alapon hasznosított. Ezen lakásállomány hasznosításából befolyó alacsonyabb összegű szociális lakbér nem fedezi a ráfordított üzemeltetési és felvételi költségeket. Ez erőteljesebben jelentkezik a 2015. évet figyelembe véve, mivel az üzemeltetési költségek a Kft. Egyéb tevékenységeinek megszűnése miatt erőteljesen emelkedtek.

### **IV. Következtetések, javaslatok a bérbeadás jelenlegi rendjének megváltoztatására**

#### **1. Lakbértámogatás rendszerének kialakítása**

A bérbeadás rendszere szorosan összefügg a lakbérmegállapítás elveivel, tekintettel arra, hogy a Lakástörvény rögzíti a lakbértípusokat, azaz a szociális alapú, költségelví és piaci alapú bérbeadás után fizetendő lakbértípusokat. A lakbérek mértéke tükrözi a bérbeadás indokát, vagyis azt, hogy a bérbeadó rászorultsági alapon juttatta-e a bérlőt az adott lakáshoz avagy ez a tényező nem játszott szerepet a bérlő kiválasztásánál. A Lakástörvény szerint a bérbeadó a jogosultság feltételeit évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

A jövőben célszerű helyi rendeletben szabályozni a felülvizsgálat rendjét, a szabályok be nem tartásának jogkövetkezményeit.

A szociális alapon bérbe adott lakások bérlői – Lakástörvényen alapuló helyi rendeletben meghatározott elvek alapján – lakbértámogatásra is igényt tarthatnak.

Javasolt, hogy a szociális bérbeadással érintett bérlők önkormányzati támogatásának feltételét és mértékét valamint az eljárási szabályokat a szociális ellátások helyi szabályairól szóló 11/2008. (II.29.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Szociális rendelet) külön fejezetben tartalmazza a jövőben.

Jelenleg a szociális rendeletben a havi rendszerességgel nyújtható támogatás az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 130 %-ához, egyedül élő esetében 160 %-ához kötötten kerül megállapításra. (Ez a jövedelemhatár alacsonyabb, mint a szociális bérlakás igénybevételéhez jogosultsági feltételként meghatározott jövedelemhatár).

Az önkormányzat lakhatáshoz kapcsolódó támogatást nyújt a szociálisan rászoruló háztartások részére. A támogatás a villanyáram, víz-, gázfogyasztás, csatornahasználat, szemétszállítás díjához, lakbérhez, lakáscélú pénzügyi kölcsön törlesztéséhez, tüzelőanyag kifizetéséhez nyújtható támogatás. A támogatásra jogosult az a személy, akinek háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250 %-át. A szociális rendeletben nem került eddig nevesítésre a Lakástörvény 34. § (3) bekezdésében meghatározott lakbértámogatás, ezért indokolt ezt külön szabályozni, amelyre a költségvetésben lakástámogatásra betervezett összeg átcsoportosításával rendelkezésre álló összeg fedezetet nyújthat. (2015. évben várhatóan kb. 6 millió Ft maradvány várható a lakástámogatás költséghe-lyen). Javasolt, hogy a lakbértámogatás közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé kerüljön átutalásra, költségeinek megtérülése céljából.

Javasolt továbbá, hogy a jövőben a kettős- vagy többes támogatási rendszer szűnjön meg, szociális bérlakásra jogosultság esetén lakbértámogatás mellett nyújtható más pénzbeli támogatások esetleges megállapíthatóságának módját le kell szabályozni.

Tovább növeli az önkormányzati ráfordításokat, hogy a támogatott bérleti díjat a bérlők egy része nem fizeti meg, illetve tartozásait is önkormányzati támogatásból egyenlíti ki. Mindezek a folyamatok indokolják a lakástámogatási és szociális juttatások jogszabályi kereteinek felülvizsgálatát, módosítását.

## **2. Költségelvű lakbérrendszer**

### **2.1. Költségelvű lakbér mértékének meghatározása**

Javasolt újragondolni a szociális alapú lakberek számításának módját, mértékét és azt közelíteni kell a költségalapú bérleti díj mértékéhez, lakbérmérséklési vagy más kompenzációs elemek bevezetésével.

Indokolt meghatározni, hogy a lakbérnek mely kiadásokra kell fedezetet nyújtani. A Lakástörvény nevesíti, hogy a költségelvű lakbér nyereségtartalommal nem bír, ezért a költségelvű lakbér lehet a lakbérszámítás alapja.

Korábban már történt utalás arra, hogy a Lakástörvény szabályaiból kiindulva a költségelvű lakbér mértékének mindenkor meghatározásánál alkalmazandó alapelv, hogy az ilyen módon bérbeadott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. Ebből kiindulva kell meghatározni mid a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díjait.

Az önkormányzatnak nem lehet célja piaci haszon generálása a lakásgazdálkodás mentén, hiszen az önkormányzati lakásgazdálkodás feladata az itt élők lakhatásának a lehetőségek szerinti megoldása, melyhez a szociális alapú és a nagyobb jövedelmű bérlők esetén a költségelvű lakbérfizetési kötelezettség megállapítása elegendő. Cél az önfenntartó lakásrendszer kialakítása.

**Az üzemeltető elkészítte a költségelvű lakbérszámítást megalapozó táblázatokat a lakásüzemeltetéssel kapcsolatban felmerült költségek alapján az alábbiak szerint:**

<b>Költség alapú lakbér számítás folytatása</b>			
<b>2015. I. Félévi lakásüzemeltetésre felmerült költségek alapján</b>			
<b>Költségek jog-címenként</b>	<b>Összege (eFt)</b>	<b>Költségek jog-címenként</b>	<b>Összege (eFt)</b>
Társasházi közös költség	8015	Társasházi közös költség	8015
Felújítási alpra fizetett közös költség	1721	Felújítási alpra fizetett közös költség	1721
Üres lakások után fizetett közös költség	1164	Üres lakások után fizetett közös költség	1164
<b><i>Társasházi közös költség összesen:</i></b>	<b>10900</b>	<b><i>Társasházi közös költség összesen:</i></b>	<b>10900</b>
Lakásra felmerült ügyvédi költség	417	Lakásra felmerült ügyvédi költség	417
Karbantartásra felmerült költség	618	Karbantartásra felmerült költség	618
Lakásra felmerült közüzemi díj (üres lakás)	598	Lakásra felmerült közüzemi díj (üres lakás)	598
Lakásra felmerülő egyéb költség (ellenőrzés NS)	1829	Lakásra felmerülő egyéb költség (ellenőrzés NS)	1829
Jogi képviselet költsége	1707	Jogi képviselet költsége	1707
Végrehajtás költsége	732	Végrehajtás költsége	732
Munkabér járulékai, munkába járás ktg. (2fő)	3136	Munkabér járulékai, munkába járás ktg. (2fő)	3136
<b><i>Lakásra felmerült üzemeltetési ktg.összesen:</i></b>	<b>9100</b>	<b><i>Lakásra felmerült üzemeltetési ktg.összesen:</i></b>	<b>9100</b>
Központra felmerült ügyviteli költség	2110	Központra felmerült ügyviteli költség	2110
Közüzemi költség	423	Közüzemi költség	423
Munkabér és járulékai	3753	Munkabér és járulékai	3753
Eszközök tervezett értékcsökkenési leírásai	1650	Eszközök tervezett értékcsökkenési leírásai	1650
<b><i>Központi igazgatási költség összesen:</i></b>	<b>7936</b>	<b><i>Központi igazgatási költség összesen:</i></b>	<b>7936</b>
Lakások felújítási költsége	15000	Lakások felújítási költsége	15000



<b>Költség alapú lakbér számítás folytatása</b>			
<b>Felújítás összesen:</b>	<b>15000</b>	<b>Felújítás összesen:</b>	<b>15000</b>
Elszámolt értékvesztés	1719	Elszámolt értékvesztés	1719
<b>Összesen:</b>	<b>44655</b>	<b>Összesen:</b>	<b>44655</b>
Nemfizetési kockázat (10%)	4465,5	Nemfizetési kockázat (10%)	4465,5
<b>Mindösszesen</b>	<b>49121</b>	<b>Mindösszesen</b>	<b>49121</b>
Összes lakás alapterület m2	9800	Összes <b>lakott lakás</b> alapterülete m2	7862
1 m2-re jutó ktg	5,012295918	1 m2-re jutó ktg	6,2478377
<b>1 m2-re jutó havi ktg</b>	<b>0,83538265</b>	<b>1 m2-re jutó havi ktg</b>	<b>1,041306283</b>
2015.I.félévi előírás	23068	2015.I.félévi előírás	23068
2015. I.félévi befizetés	21576	2015. I.félévi befizetés	21576

A táblázatból látható, hogy a lakásüzemeltetés 1 m2-re jutó fajlagos havi költsége 2015. I.félévben valamennyi lakás alapterületét figyelembe véve 835 Ft, lakott lakások alapterületére vetítve 1041 Ft. Ez esetben, ha csak a lakott lakások alapterülete után kerülne megállapításra a költségelvű lakbér mértéke, a bérlőknek kellene megfizetni az összes felmerülő költséget, amely jelentős többletterhet jelentene. Javasolt ezért a teljes alapterület utáni költség alapján megállapítani a lakbér mértékét.

**Az üzemeltető előzetes számítása szerint a költségmegoszlás komfortfokozatonként a következők szerint alakul:**

<b>komfortfokozat</b>	<b>Költség %</b>	<b>Ktg ft/m2/hó</b>
Összkomfortos lakás	100	835
Komfortos lakás	84	701
Egyéb komfortos lakás	67	559
Félkomfortos lakás	48	401
Komfort nélküli lakás	25	209

Az üzemeltető kimutatást készített arról, hogy mennyi lakbért fizetnek jelenleg azok a bérlők, akik jövedelmük alapján nem jogosultak szociális bérlakásra, továbbá mennyi lakbért kellene fizetniük a költségelvű lakbér alkalmazásával. A különbség összege az a kompenzáció, melyet csökkenő összegben, több részletben elosztva, 2018-ig évente utalna át az önkormányzat az üzemeltető részére.

**A kimutatást az alábbi táblázatok tartalmazzák:**

## Szociális alapú lakásra jövedelem alapján nem jogosult bérlők lakbére:

### Bérleti díj szociális alapú bérleti díjon számítva:

Kategória lakbér Ft/m2	Lakások alapterülete összesen m2	Havi díj Ft	Éves díj Ft
Összkomfortos 305	616	187.880,-	2.254.560,-
Komfortos 255	1 585	404.175,-	4.850.100
Egyéb komfortos 205	83	17.015,-	204.180,-
Félkomfortos 140	48	6.720,-	80.640,-
<b>Összesen</b>		<b>615.790,-</b>	<b>7.389.480,-</b>

### Bérleti díj költségelvű bérleti díjon számítva:

Kategória lakbér Ft/m2	m2	Havi díj Ft	Éves díj Ft
Összkomfortos 835	616	514.360,-	6.172.320,-
Komfortos 701	1 585	1.111.085,-	13.333.020,-
Egyéb komfortos 559	83	46.397,-	556.764,-
Félkomfortos 401	48	19.248	230.976,-
<b>Összesen</b>		<b>1.691.090,-</b>	<b>20.293.080,-</b>

**Különbség 12.903.600,- Ft**

## 2.2. Költségelvű lakbérrendszer fokozatos bevezetése

A lakáskonceptió II.fejezet 1.2.1. pontjában megállapításra került, hogy a szociális lakásban lakó bérlők 66,7 %-a jelenleg magasabb jövedelemmel rendelkezik, mint a Lakásrendeletben megállapított értékhatár, így ezen bérlők esetében dönteni kell, milyen feltételekkel folytatható a bérleti jogviszony. Kérdés az is, hogy a jelenlegi bérlők kívánják-e a továbbiakban is ugyanabban a lakásban magasabb összegű – költségelven megállapított – lakbért fizetni? Ez az a bérlői kör, ahol javasolt egy átmeneti időszakot megállapítani az új bérleti díjak bevezetésére, hiszen látható a fenti táblázatban, hogy jelentős a bérleti díj különbség a szociális és a költségelvű bérleti díjak között.

Javasolt a bérleti díj-különbség fokozatos, 2016-2018 években történő bevezetése, egyenlő részletekben elosztva a bérleti díj különbséget, fokozatosan elérve 2018. évben a költségelvű lakbér összegét. Az átmeneti időszakban a kieső költségelvű lakbérkülönbség üzemeltető részére történő megtérítése indokolt – lakbérkompenzáció címen - oly módon, hogy az az önkormányzat költségvetéséből kerülne pótlásra a bérlők kímélete és egyben az üzemeltető költségeinek megtérülése érdekében. E kiadás fedezetét az önkormányzat költségvetésében tervezni kell.

Valamennyi bérleti szerződés vonatkozásában egyedileg meg kell vizsgálni, hogy mi volt a bérlő kötelezettsége a lakásberendezés felújításával, cseréjével kapcsolatban, és kötelezni kell a bérlőket a szerződésben foglaltak teljesítésére.

### **3. Lakásfelújítás feltételeinek megteremtése**

#### **3.1. Lakásfelújítási Alap feltöltése**

Az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány felújításának kulcskérdése az olyan bérleti konstrukciók kialakítása, amelyben ráfordításokat fedező lakbérszint érvényesül.

Korábban a lakások többségében a bérlők részéről az anyagi fedezet hiánya miatt nem történtek meg az elvárható karbantartások, felújítások és valószínűsíthető, hogy önerőből a jövőben sem fogják megoldani a bérlők ezt a problémát. Igaz, hogy a folyamatos karbantartás, felújítás nem az önkormányzat kötelezettsége, de több évre visszamenőleg megállapítható, hogy a lakások állagának megőrzése nem történt meg. Fokozott figyelmet kell fordítani a jövőben arra, hogy a bérlők a tőlük elvárható karbantartási munkálatokat végezzék el, ezt az éves rendeltetésszerű használat ellenőrzésekor tudatosítani kell. Amennyiben a bérlő nem tesz eleget szerződésben vállalt kötelezettségének, úgy a szerződésben foglaltak valamint az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint kell az üzemeltetőnek eljárnia. A bérlők a lakásokat felelős, jó gazda gondosságával használhatják.

Halaszthatatlanná vált a Lakásfelújítási Alap feltöltése, egyrészt a lakbérrendszer felülvizsgálatából adódó magasabb összegű – költségelvű – bérleti díjakból, másrészt lakásértékesítésből származó bevételből.

A lakásfelújítások során lehetőség szerint gondoskodni kell a lakások energiahatékonyságának növeléséről, nyílászárók cseréjéről, fűtés, melegvízellátás korszerűsítéséről. Fokozott figyelemmel kell kísérni a pályázatokat a lakásállomány felújítása érdekében.

A jövőben javasolt növelni a lakásállományon belül a költségelvű lakások számát. A lakásállomány jó minőségűvé válása magával kell, hogy hozza, hogy a jobb minőségű, a mai kor elvárásainak megfelelő lakások egy része olyan lakás legyen, mely legalább a ráfordított karbantartási és közös költségek összegét fedezi.

#### **3.2. Lakásértékesítés rendszerének kidolgozása**

A Lakáskonceptióban már utalás történt arra, hogy a gazdaságosan fel nem újítható lakások értékesítése indokolt. Célszerű az értékesítést mielőbb megvalósítani e lakások vonatkozásában, melynek indoka, hogy további kiadásokat ne generáljanak, másrészt az értékesítésükből származó bevételt a meglévő lakásállomány felújítására fordíthassa a tulajdonos.

Az üzemeltető számítása szerint, amennyiben évente legalább 3 db lakás teljes felújítása megtörténne, becslések szerint 10 éven belül valamennyi lakás felújítása megvalósulhatna. Ehhez évente legalább 10 millió forint körüli bevételnek a Lakásfelújítási Alapba történő átcsoportosítására lenne szükség.

Javasolt, hogy azok az önkormányzati lakások, melyek rentábilisan lakhatóvá tehetőek, ne kerüljenek értékesítésre.

### **4. Önkormányzat helyi rendeleteinek felülvizsgálata**

Amennyiben az önkormányzat lakáskonceptiója elfogadásra kerül, indokolt módosítani a Szociális rendeletet és a Lakásrendeletet.

Felül kell vizsgálni, milyen bérbeadási formákat kíván az önkormányzat a továbbiakban működtetni, azon bérbeadási formákat, melyek további fenntartása nem indokolt, célszerű a rendszerből kivezetni.

Igény esetén célszerű megtartani, működtetni a céges lakások rendszerét, hiszen ezáltal piaci alapú bérbeadásról lehet megállapodni, másrészt ezen úton is megvalósul a lakások felújítása, állagának megőrzése, mely összhangban van a vagyongazdálkodás elveivel.

Célszerű az önkormányzati rendeletek hatálybalépésére elegendő felkészülési időt hagyni, ezért javasolt az új lakbérrendszer bevezetésének határidejét 2016. május 1. napjában megállapítani.

A lakások bérleti díja a Lakásrendelet mellékletében van meghatározva. A szociális alapon illetve piaci alapon megállapítandó díjak pontos összegéről a Lakásrendelet módosításával dönthet a képviselő-testület valamennyi bérleti típus vonatkozásában.

**Hatvan, 2015. november 18.**

**Horváth Richárd**  
**polgármester**