

Száma: 15364-22/2017.

Előkészítő: Dr. Szombati Ágnes
önkormányzati csoportvezető

Az előterjesztés törvényességi ellenőrzője:
Dr. Kiss Imre jegyző

ELŐTERJESZTÉS

önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának tapasztalatairól

2016. április 1. napjától a Képviselő-testület 406/2015. (XII. 17.) számú Határozata alapján – a Hajdúnánási Építő és Szolgáltató Kft-től történt átvételt követően – az önkormányzat maga látja el a lakások hasznosításával kapcsolatos feladatokat, a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal **Szociális Csoportja útján**.

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2017. (I. 26.) számú Határozattal fogadta el Hajdúnánás Város **Lakáskonceptióját, mely alapján** az alábbiak szerint kerülnek ismertetésre a lakásgazdálkodás jelentősebb feladatai, eredményei **2016. április 01. napjától 2017. október 31. napjáig** tartó időszakra vonatkozóan.

I. A lakásállomány bemutatása

	Határozatlan idő	Határozott idő	Összesen
Szociális alapon	50	83	133
Piaci alapon (szolgálati lakásokkal)	55	49	104
Összesen	105	132	237

Jelenleg 10 db műszaki okokból kiadhatatlan lakás van. Ezeknek a lakásoknak a felújítását megelőzően minden esetben műszaki felmérés történik, majd költséghatékonysági szempontok alapján rangsoroljuk a munkálatok – elsősorban a Közfoglalkoztatási Csoport által történő – elvégzését.

Természetesen a Pályázatkezelési Csoport folyamatosan figyeli a lakások felújításának támogatására irányuló pályázati lehetőségeket, így különösen a Bocskai utca 98. szám alatti ingatlan esetében, melynek kívül-belül történő rendbetétele 100 millió forintot meghaladó költséget jelentene.

II. 2017 nyarán lefolytatott lakásellenőrzés

2017. július 17. és 2017. augusztus 23. napja között a Szociális Csoport munkatársai elvégezték a **rendeltetésszerű használat**, valamint a lakásbérleti szerződésben foglalt **kötelezettségek** teljesítésének ellenőrzését, melynek során minden lakásról **fotófelvételek készültek** és **állapotfelmérő** lap került kitöltésre.

Jelentős **szemléletváltást** igényel egyes bérlők esetében, hogy a **lakásokat felelős, jó gazda gondosságával használják**, és legalább a tőlük elvárható festési, kisebb karbantartási munkálatokat elvégezzék. Ezt ösztönzi azon új rendeleti szabály bevezetése, hogy a lakásbérleti szerződés meghosszabbítására abban az esetben kerülhet sor, amennyiben a bérlő a lakás karbantartásáról gondoskodott.

Rendeltetésszerű használatra alkalmas a lakás, amelyben

- a) az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek,
- b) a nyílászárók megfelelően záródnak,
- c) a hideg- és melegburkolat megfelelően karbantartott, nem balesetveszélyes, és
- d) a falak és a nyílászárók tiszta, festett vagy tapétázott állapotúak.

A bérlők tehát kötelesek a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotot fenntartani, azonban problémaként jelentkezik, hogy a megélhetési nehézségekkel küzdő bérlőktől mennyiben várható ez el.

A bérlők lakáscsere igényeit is folyamatosan követjük, részükre a megüresedő lakásokat azok meghirdetése előtt megmutatjuk, hiszen fontos, hogy – akár a szobaszám, akár a rezsiköltség indokolja – segítsük a bérlők élethelyzetének javulását.

III. Lakbér bevételek és hátralékkezelés

A lakók hátralékainak rendezése érdekében **következetes fellépés** szükséges. A bérlők fizetési hajlandóságának növelése érdekében a bérleti díj, illetve a közös költség összegével tartozó bérlők számára fizetési felszólítások kerülnek megküldésre, a következményekre történő figyelmeztetéssel.

Fokozottan felhívjuk továbbá a bérlő figyelmét arra is, hogy bérleti szerződésük esetleges **meghosszabbítása is csak akkor lehetséges**, amennyiben nincs a bérleti díj, a közös költség vagy gázdíj tekintetében 60 napot meghaladó tartozása, egyéb közüzemi díj, helyi adó tartozás esetén összesen 100.000,- Forint összeget meghaladó tartozása.

Hatvan napot meghaladó tartozással 35 hátralékos bérlőt tartunk nyilván, melyből sokak elmaradása mindösszesen egy havi bérleti díjat jelent.

Bérleti díj bevételek alakulása				
Vizsgált időszak 2016.07.01.-2017.06.30.	Számlázott lakásbérleti díj	Fizetett lakásbérleti díj	Különbözet (Ft)	Teljesítés (%)
2016. április	2 160 336 Ft	2 136 895 Ft	23 441 Ft	98,9%
2016. május	2 209 224 Ft	2 152 277 Ft	56 947 Ft	97,4%
2016. június	2 276 240 Ft	2 202 954 Ft	73 286 Ft	96,8%
2016. július	2 215 738 Ft	2 154 996 Ft	60 742 Ft	97,3%
2016. augusztus	2 307 869 Ft	2 247 119 Ft	60 750 Ft	97,4%
2016. szeptember	2 364 364 Ft	2 291 176 Ft	73 188 Ft	96,9%
2016. október	2 358 820 Ft	2 296 336 Ft	62 484 Ft	97,4%
2016. november	2 402 324 Ft	2 337 950 Ft	64 374 Ft	97,3%
2016. december	2 391 417 Ft	2 352 099 Ft	39 318 Ft	98,4%
2017. január	2 376 216 Ft	2 286 786 Ft	89 430 Ft	96,2%
2017. február	2 380 419 Ft	2 290 989 Ft	89 430 Ft	96,2%
2017. március	2 352 985 Ft	2 271 673 Ft	81 312 Ft	96,5%
2017. április	2 371 004 Ft	2 250 551 Ft	120 453 Ft	94,9%
2017. május	2 346 375 Ft	2 218 046 Ft	128 329 Ft	94,5%
2017. június	2 331 951 Ft	2 190 971 Ft	140 980 Ft	94,0%
2017. július	3 693 119 Ft	3 317 633 Ft	375 486 Ft	89,8%
2017. augusztus	3 701 954 Ft	3 146 637 Ft	555 317 Ft	85,0%
2017. szeptember	3 679 137 Ft	2 452 934 Ft	1 226 203 Ft	66,7%
Összesen	28 199 482 Ft	27 188 692 Ft	1 010 790 Ft	96,4%

IV. Megüresedett lakások bérbeadása

A lakáspolitikai fontos célja, hogy hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, éppen ezért igyekszünk a lakásállományt minél több személy számára elérhetővé tenni, a városlakók életminőségét javítani.

Az alábbi kimutatás jól szemlélteti, hogy a 6 éven túl bérbe adott lakások meghosszabbítása során tanúsított következetes testületi döntéseknek köszönhetően egyre több lakás válik új bérlők számára kiadhatóvá.

	Meghirdetésre került bérlakások száma		Meghosszabbítások száma	
	szociális alapon	nem szociális alapon	szociális alapon	nem szociális alapon
2016 július			9	
2016 augusztus				
2016 szeptember			3	
2016 október			5	
2016 november	1 lakás/8 pályázat		3	
2016 december	1 lakás/10 pályázat	1 lakás/4 pályázat 1 lakás/1 pályázat		
2017 január	1 lakás/13 pályázat 1 lakás/6 pályázat 1 lakás/4 pályázat 1 lakás/5 pályázat		8	
2017 február	1 lakás/4 pályázat 1 lakás/ 2 pályázat 1 lakás/11 pályázat	1 lakás/3 pályázat 1 lakás/5 pályázat 1 lakás/4 pályázat	4	
2017 március		1 lakás/ 6 pályázat	10	1
2017 április	1 lakás/ 5 pályázat 1 lakás/ 4 pályázat 1 lakás/ 8 pályázat		13	
2017 május			12	
2017 június	1 lakás/ 5 pályázat 1 lakás/ 10 pályázat	1 lakás/ 8 pályázat	7	
2017 július			2	
2017 augusztus			1	
2017 szeptember	1 lakás/ 11 pályázat 1 lakás/ 10 pályázat	1 lakás/ 1 pályázat 1 lakás/ 0 pályázat (felújítással)	2	
2017 október	1 lakás/ 11 pályázat 1 lakás/ 4 pályázat 1 lakás/ 8 pályázat	1 lakás/ 0 pályázat (felújítással)	2	

V. Lakáselidegenítés

Az önkormányzati lakások bérlőinek, családjának lakóingatlanhoz jutása is kiemelt célja önkormányzatunknak, melyhez a **kedvezményes vételáron túl, részletfizetési lehetőséget** is biztosítunk.

Bérlők által megvásárolt ingatlanok				
Ssz.	Ingatlan címe	Ingatlan vételára	Teljesítés módja	Adásvételi szerződés kelte
1.	Bocskai u. 3-5-7./C. IV./3.	2 772 895	egy összegben	2015.03.17.
2.	Ady Endre krt. 35. II./7.	5 172 750	egy összegben	2015.09.07.
3.	Bocskai u. 3-5-7/B. I./3.	2 762 750	egy összegben	2016.02.03.

4.	Bocskai u. 3-5-7./A. IV./2.	2 565 000	egy összegben	2016.02.09.
5.	Bocskai u. 3-5-7. B 4/3.	2 736 000	egy összegben	2016.08.18.
6.	Ady Endre krt. 35. I/6.	4 180 000	részletfizetés	2016.01.08.
7.	Bocskai u. 98. fszt./1.	2 375 000	részletfizetés	2016.02.10.
8.	Irányi u. 1. III./33.	6 460 000	részletfizetés	2016.09.16.
9.	Bocskai u. 3-5-7. C 2/4.	5 415 000	részletfizetés	2016.10.07.
10.	Köztársaság tér 2-3. C 1/1.	4 750 000	részletfizetés	2016.10.15.
11.	Csokonai u. 14. II/10.	6 602 500	részletfizetés	2017.04.28.
12.	Bocskai u. 3-5-7. C IV/2.	2 636 250	részletfizetés	2017.09.29.
13.	Mártírok u. 7. IV/15.	4 446 000	egy összegben	2017.05.31.
14.	Mártírok u. 3. III/12.	4 702 500	egy összegben	2017.06.22.
15.	Magyar Gáborné u. 2. 6. a.	1 974 375	egy összegben	2017.10.24.
16.	Mártírok u. 5. III/10.	3 665 250	egy összegben	2017.10.30.

A bérlakások elidegenítéséből származó bevételek elsősorban a lakások felújítására, korszerűsítésére kerülnek felhasználásra.

V. Elmúlt időszak fontosabb feladatai

A korábbi évek bérbeadási tapasztalatai alapján előkészített, és 2017. július 01-jétől hatályba lépő az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól szóló 16/2017. (V.26.) önkormányzati rendelet okán **a bérlők több alkalommal is levélben kerültek tájékoztatásra az őket érintő lényeges változásokról**, így például a meghosszabbítás feltételeiről, a bérleti díjak rendszeréről, a lakások megvásárlásának lehetőségéről.

A szabályozás mindenki számára történő megismerhetősége érdekében a **város honlapján** is elérhető a Lakásrendelet fontosabb rendelkezéseit, közérthető módon tartalmazó **tájékoztató**, illetve a megüresedett lakások **hirdetménye** is.

Természetesen kollégáink a személyes ügyintézés során is segítik a bérlőket számtalan egyedinek tekinthető ügyben (pl. karbantartási, felújítási munkálatok; lakásba történő bejelentkezések; részletfizetési megállapodások; közszolgáltatási ügyfélváltozás bejelentések), valamint a lakáspályázatok benyújtása során.

2016. május 02-től az **ügyfelek kiszolgálását egy helyen** lehetővé tevő ügyfélfogadási helyiség került kialakításra, az ügyfélfogadási idő változatlanul hagyása mellett, melynek új helyszíne az udvari épület lett (volt okmányiroda). 2017. augusztus 28. napjától pedig lehetőség nyílt az **Ügyfélszolgálaton kialakított pénztárban** a bérleti díj forinttal/Bocskai Koronával történő megfizetésére is.

A folyamatosan és széles körűen a bérlők és lakásra pályázók számára nyújtott tájékoztatások ellenére, azonban sajnálatosan azt is érzékeljük, hogy néhányan a tények megosztása nélkül, szándékosan félrevezetik a városlakókat.

Ezért is tartottuk fontosnak 2017. október 31. napján egy **lakossági fórum** megszervezését, melyen az önkormányzati bérlakásokról szólóan Dr Juhász Endre alpolgármester és a Hivatal munkatársai által nyújtottak részletes ismertetőt, és válaszoltak a kérdésfeltevésekre. A fórumon megtekinthető – a főbb szabályok összefoglalójaként is használható – diasor az előterjesztés *mellékletét* képezi.

Összegzésként elmondható, hogy a Lakáskonceptióban és a Lakásrendeletben lefektetett célok, és azokhoz meghatározott eljárásrend, valamint az öngondoskodásra történő ösztönzés eredményes lakásgazdálkodást tesznek lehetővé, mellyel a lakásokban évtizedek óta élők saját lakáshoz juthatnak, a pályázók pedig megtakarítási lehetőséget biztosító bérlakásokhoz férhetnek hozzá.

Fentiek alapján előterjesztem az alábbi

H a t á r o z a t i j a v a s l a t - o t:

Hajdúnánás Városi Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Hajdúnánási Közös Önkormányzati Hivatal Szociális Csoportjának a 2016. április 01. napjától 2017. október 31. napjáig tartó időszakra vonatkozó beszámolóját a lakásgazdálkodási tevékenységről.

Felelős: _____ -

Határidő: _____ -

Hajdúnánás, 2017. november 22.

Szólláth Tibor
polgármester