

Ajkait Befektetési és Fejlesztési Kft.

8400 Ajka, Rákóczi F. u. 8. fsz. 1.

Tel: (88) 750-550

Cg. 19-09-507731 adószám: 13318785-2-19

Ügyszám: 5/91-22/2021.

Készítette: Csuka Mihályné ügyintéző, Pákai Gergő Lóránt ügyvezető igazgató

Tárgy: Az Ajkait Kft. beszámolója az önkormányzati bérlakások kezeléséről

E L Ő T E R J E S Z T É S

a Népjóléti Bizottság 2021. július 6-i ülésére

Tisztelt Bizottság!

Jelen beszámolónkban az üzemeltetésünk alá tartozó, Ajka város Önkormányzata kizárólagos tulajdonát képező szociális- és egyéb bérlakás állomány alakulását, valamint üzemeltetési tevékenységünket mutatjuk be 2020. év II. félévére vonatkozóan.

Lakásállomány bemutatása

Az előző, 2020. év június 30. állapotot bemutató beszámoló óta 120 db-ról 117 db-ra csökkent az önkormányzati lakások száma.

3 db lakást értékesítettünk,

- 1 db ingatlant bérlő vásárolt meg (Ajka, Verseny u. 1. 4/15),
- 2 db ingatlant pályázat útján értékesítettünk külső vevőnek
(Ajka, Központi Telep 10. 1/4. és Ajka-Padragkút, Padragi út 207. 1/7.).

A lakásállomány összetételét az *1. sz. táblázat* mutatja.

1.sz. táblázat

Lakás típusa	Bérleti szerződés						Összesen	
	Határozatlan idejű		Határozott idejű		Üres, jogcím nélküli			
	db	m ²	db	m ²	db	m ²	db	m ²
Szociális bérlakás	58	2207	3	89	4	126	65	2422
Piaci alapú bérlakás	-	-	-	-	-	-	-	-
Költség alapú bérlakás	7	315	29	1020	3	114	39	1449
Magyar Imre Kórháznak adh. bérlak.	4	204	-	-	-	-	4	204
Sportváros Kft.-nek adh. bérlak.	9	379	-	-	-	-	9	379
Összesen:	78	3105	32	1109	7	240	117	4454

A jelenleg üresen álló lakások listáját a 2. sz. táblázat mutatja.

2. sz. táblázat

	Címe	Hrsz.	Alapt.(m2)	Lakás jellege	Műszaki állapot
1.	Ajka, Móra F.u. 20. 4/2.	1482/A/29	17	szükséglakás	nem beköltözhető
2.	Ajka, Móra F. u. 20. 4/1.	1482/A/28	28	szükséglakás	nem beköltözhető
3.	Padragkút, Padragi út 207. 1 em. 4.	10792/7/A/16	46	egyéb bérlakás	értékesítés alatt
4.	Padragkút, Padragi út 207. mfsz. 5.	10792/7/A/9	37	egyéb bérlakás	beköltözhető
5.	Padragkút, Padragi út 207. mfsz. 7.	10792/7/A/11	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
6.	Padragkút, Iparos u. 8./11.	10150/A/11	45	szociális bérlakás	beköltözhető
7.	Ajka, Kossuth u. 14. 4/28.	1381/A/27	36	szociális bérlakás	értékesítés alatt

Bérelti viszonyok alakulása

2020. év II. félévében 8 alkalommal kötöttünk lakásbérelti szerződést:

- 1 esetben krízishelyzetre való tekintettel,
- 2 esetben közérdekből (kézilabdázókkal, óvónővel),
- 5 esetben fiatal párokkal a Fecskeházban.

7 alkalommal történt lakásvisszavétel:

- 4 db Fecskeházi és 2 db Galambházi bérlemény esetében a fiatal párok ingatlant szereztek vagy lejárt a lakásbérelti szerződésük,
- 1 esetben a krízishelyzetre tekintettel kiutalt lakást a lakásbérelti szerződés lejárta előtt visszaadtak.

Hátralékkezelés

2020. december 31. napjáig a bérlők által felhalmozott göngyölített hátralék összege **5.179.351,- Ft**, ezek nagy része a már kiköltözött bérlők görgetett tartozásaiból tevődik össze.

Az aktív- még jelenleg az ingatlanban lakó- bérlők hátraléka **974.170,- Ft** (a teljes hátralék ~19%-a).

A kiköltözött bérlők tartozásainak behajtására legtöbb esetben fizetési meghagyást nyújtottunk be és végrehajtási eljárást indítunk.

Az eljárások elindításánál figyelembe vesszük a behajtás költségeit, a várhatóan befolyó bevétel nagyságát és az adós anyagi helyzetét. Ha a behajtás csak újabb veszteséget jelentene társaságunknak, akkor mérlegeljük a fizetési meghagyás benyújtását.

A COVID 19 koronavírus-járvány még mindig mutatja hatását. A 2020. év tavaszán munkanélkülivé vált bérlők többsége továbbra sem tudott elhelyezkedni. A kialakult helyzethez képest, a bérlők lakbérhátraléka viszonylag alacsony, többnyire 50.000,- Ft alatt van. A legmagasabb lakbérhátralék aktív bérlőnél: 268.430,- Ft.

2020. év II. félévében lakásbérleti szerződést nem mondtunk fel.

Karhatalmi kiköltöztetési végzésünk 1 db Kossuth utcai ingatlanra volt, az ezzel járó peres eljárás sajnos 1,5-2 évet vett igénybe. Az amúgy is sok hátralékot felhalmozott bérlő az eljárás ideje alatt sem fizette a bérleti és rezsi költséget, így 1.125.168,- Ft hátralékot halmozott fel.

Ezen felül a költségeinket növelte az is, hogy az eljárási illetéket, ügyvédi munkadíjat, végrehajtási előleget, perköltséget stb. az Ajkait Kft.-nek kellett megelőlegezni az eljárások elindításához.

A behajtásnak kevés az esélye, mivel az ügyfélnek nincs ingatlan vagyona, gépjárműve, jövedelme.

Az előző időszakban benyújtott végrehajtási eljárások során a bérlő munkabéréből fizetési letiltással beszedett összeg: 358.643,- Ft.

A bérlők fizetési készségének alakulását **2020. évben** a 3. sz. táblázat mutatja.

3. sz. táblázat

<i>Időszak</i>	<i>Lakbér+Rezsi előírás</i>	<i>Befizetések</i>	<i>Teljesítés %-a</i>
2020. év	24.847.202,- Ft	23.980.379,-Ft	96,5 %

Karbantartás és felújítás

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően, 2020. második felében is folytattuk az önkormányzati lakóingatlanoknak (lakások, társasházak) napi akut hibaelhárítási, javítási munkálatain felül, az önkormányzati tulajdonú lakások, épületek preventív állagmegőrzési, felújítási, illetve épületgépészeti karbantartási feladatait.

Hosszú idő után végre sikerült elvégezni az Ajka-Padragkút, Iparos u. 8. sz. alatti társasház viharkár miatt megrongálódott tetőhéjazatának rendbetételét, az udvarfronti épületrész esővíz elvezetésének, valamint a központifűtés-rendszerének a gázkazántól, a fűtési végpontokig történő modernizálását, korszerűsítését.

Legutóbbi beszámolónkban már jeleztük, hogy szándékunk az Ajka, Újélet u. 18. sz. alatti társasházi (Fecskeház) épületegyüttes alagsori részének épület-, és épületgépészeti felújítási munkálatainak elvégzése. A kivitelezőkkel a bejárás, helyzet-, illetve műszaki felmérés, valamint árajánlat kérése már az akkori időkben megtörtént, az önkormányzat ez ügyben illetékes munkatársaival pedig, az egyeztetések folyamatban voltak.

Jó hír, hogy ebben az elmúlt félévben, a fenti felújító beruházást elvégeztük, annak műszaki átvétele azóta megtörtént. A tavalyelőtti tetőszerkezet felújítás, a tavalyi pince-, alagsor épület-, és épületgépészeti felújítási munkálatainak elvégzésén túl, az épületegyüttes kifakult, penészes, mára teljesen lehangoló látványt mutató külső homlokzatának, lábazatának felújítását (alapvakolat + homlokzat színező nemesvakolat), is kiemelt feladatként kezeljük. Ha ez megvalósulhatna, úgy gyakorlatilag a Fecskeház állagfelújítása komplexé válhatna, külső megjelenése a ma elvárható szintre lenne emelhető.

Terveinkben prioritásként szerepel továbbra is, - melynek eddig is és a mai napon is csupán a pénzeszközök hiánya szab gátat, - az Ajka-Padragkút, Iparos u. 8. sz. alatti lakások elhasználódott, korszerűtlen, szinte nullára amortizálódott nyílászáróinak (ablakok) cseréje, valamint a ház külső homlokzati részének teljes hőszigetelése. Amennyiben sikerülne ezen tervünket megvalósítani, úgy nagyon komoly energetikai, hőtechnikai, komfortbeli megújulást tudnánk elérni.

Ugyanígy fontos feladatként kezeljük 4 db Móricz Zsigmond utcai önkormányzati lakás elhasználódott, leamortizálódott külső nyílászáróinak pótlólagos cseréjét, mivel a jelzett épület komplex nyílászáró cseréjének idején, az önkormányzati lakások ablakainak cseréje nem történt meg. Ezzel kapcsolatban az árajánlatot beszereztük a lehetséges kivitelező cégtől, az Iparos utcai nagyberuházáshoz, valamint az előbbiekben hivatkozott Móricz Zsigmond utcai nyílászárók cseréjének költségigényét, a 2021-es önkormányzati költségvetés készítésekor benyújtottuk az Önkormányzat Építési és Városgazdálkodási Irodájához, annak elbírálását illetve a benyújtott költségigény biztosításának céljából. Amint ezek rendelkezésre állnak, úgy a beruházást el tudjuk kezdeni.

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

Értékesítés

2020. év második felében 3 db önkormányzati bérlakásra írtunk ki lakásvásárlási pályázatot, egy esetben pedig a bérlő jelezte felénk vételi szándékát.

Pályázat útján értékesíteni kívánt lakások:

- Ajka, Padragi út 207. 1. em. 4. (Galambházi th.)/értékesítése még folyamatban
- Ajka, Padragi út 207. 1. em. 7. (Galambházi társasház)/értékesítve
- Ajka, Központi telep 10. 1/4./értékesítve

Bérlő által megvásárolni kívánt ingatlan:

- Ajka, Verseny u. 1. 4/15./bérlőnek értékesítve

Az értékesített ingatlanokat és azok eladási árait az 4. sz. táblázat mutatja.

4. sz. táblázat

<i>Ingatlan címe</i>	<i>Ingatlan eladási ára</i>		
	<i>Nettó</i>	<i>Áfa</i>	<i>Bruttó</i>
<i>Ajka, Központi telep 10. 1/4.</i>	<i>2 700 030 Ft</i>	<i>-</i>	<i>2 700 030 Ft</i>
<i>Ajka, Verseny u. 1.4/15.</i>	<i>10 377 600 Ft</i>	<i>-</i>	<i>10 377 600 Ft</i>
<i>Ajka-Padragkút, Padragi út 207. em. 7.</i>	<i>5 610 000 Ft</i>	<i>-</i>	<i>5 610 000 Ft</i>
Összesen:	<i>18 687 630 Ft</i>	<i>- Ft</i>	<i>18 687 630 Ft</i>

Lakásértékesítési hitelállomány alakulása

Az Ajkait Kft. és az „AVAR AJKA” Nonprofit Kft. között 2008. december 1-ével létrejött Engedményezési Szerződés értelmében az Ajkait Kft. nem csak az önkormányzati lakások üzemeltetését vette át az „AVAR AJKA” Nonprofit Kft-től, hanem a korábban már értékesített lakások törlesztő részlet beszedését is.

Jelenleg, ha a szociális önkormányzati lakást bérlő vásárolja meg a vonatkozó önkormányzati rendelet szerint a vételárát a szerződés megkötésétől számított 15 vagy 20 éves időtartam alatt fizetheti meg az önkormányzatnak.

Az 5.sz. táblázatban közöljük az önkormányzati bérlakások elidegenítésének 2020. évi tőke és kamat előírásait, valamint a pénzügyi rendezések alakulását:

5.sz. táblázat

Előírás				Ténylegesen beszedett			
Tőke	Kamat	Végtörlesztés	Összesen	Tőke	Kamat	Végtörlesztés	Összesen
1 853 258 Ft	782 111 Ft	1 588 298 Ft	4 223 667 Ft	1 959 791 Ft	631 529 Ft	1 585 294 Ft	4 176 614 Ft

A fentiek alapján látható, hogy magas a fizetési hajlandóság, a teljesítés 98 %-os.

(Az értékesítés feltételeit Ajka Város Önkormányzata Képviselő-testületének 28/2015. (XII.10.) számú az önkormányzati lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló rendelet szabályozza.)

Kérjük fenti beszámolóink szíves elfogadását.

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

HATÁROZATI JAVASLAT

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

Felelős: a bizottság elnöke

Határidő: 2021. július 31.

Ajka, 2021. június 28.

**Pákai Gergő Lóránt sk.
ügyvezető igazgató**