

AJKAI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
SZOCIÁLIS ÉS IGAZGATÁSI IRODA
8401 AJKA, Városháza Szabadság tér 12.
(88) 521-100 fax:(88) 212-794
e-mail: szocig@hivatal.ajka.hu

Ügyszám: 5/169-34/2022.

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 2023. április 19-i ülésére

Tisztelt Bizottság!

Jelen beszámolónkban Ajka Város Önkormányzata tulajdonát képező szociális- és egyéb bérlakások üzemeltetési tevékenységét érintő legfontosabb változásokról számolunk be 2022. év II. félévére vonatkozóan.

Az említett időszakban az önkormányzati lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 28/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet módosításon esett át, mely módosítások 2022.09.01 napján léptek hatályba. A bérleti díjakat érintő változásokat az alábbi fejezetben számszerűen is kimutatjuk.

Lakásállomány alakulása

Az előző, 2022. év június 30. állapotot bemutató beszámolónk óta nem történt változás az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások állományában. Jelenleg is 102 db bérlakás üzemeltetését végezzük megbízási szerződés alapján.

Fent említett rendelet 2022.09.01-i módosítása értelmében az önkormányzati lakások bérleti díjai 20 %-kal emelkedtek.

A lakásállomány összetételét valamint a havi bérleti díjakat az *1.sz. táblázat* mutatja.

1.sz. táblázat

Lakás típusa	db	m2	Bérleti díj/hó rendelet módosítást megelőzően	Bérleti díj/hó rendelet módosítást követően 20%-os emeléssel
Szociális bérlakás	64	2 386	514 938 Ft	614 977 Ft
Piaci alapú bérlakás	-	-	-	-
Költség alapú bérlakás	38	1 412	703 050 Ft	842 400 Ft
Összesen:	102	3798	1 217 988 Ft	1 457 377 Ft

Előírások-bevételek alakulása

A lakbér + rezsidíj előírásokat 2022. év II félévére vonatkozóan a 2. sz. melléklet tartalmazza.

2. sz. melléklet

Díjsoport	Előírás (Ft) Bruttó	Bevétel (Ft) Bruttó
Lakbér (Áfa 27%)	7 957 990	7 551 635
Közös kgt üzemeltetési (Áfa 27%)	1 967 178	1 769 452
Gázdíj (Áfa 27%)	139 870	122 085
Víz és csatorna díj (Áfa 27%)	529 227	446 245
Villamos ára díja (Áfa 27%)	9 555	9 555
Mellékvízmérő engedélyes terve (Áfa 27%)	előző félévben előírt	34 352
összesen:	10 603 820	9 933 324

Fentiek alapján a bérlők fizetési hajlandósága: 94%

Bérleti viszonyok alakulása

2022. év I. félévében 8 alkalommal kötöttünk lakásbérleti szerződést:

- 2 esetben krízishelyzetre való tekintettel,
- 3 esetben szociális rászorultság alapján,
- 2 esetben fiatal párokkal a Fecskeházban,
- 1 esetben városi érdekből.

5 alkalommal történt lakásvisszavétel:

- 2 db Fecskeházi bérlemény esetében a fiatal párok ingatlant szereztek,
- 2 krízishelyzetben lévő bérlő lakhatása megoldódott,
- 2 db városi érdekből kiutalt ingatlant közös megegyezés alapján visszavettünk,
- 2 bérlő elhunyt.

Üzemeltetést érintő változások

2022. augusztus 1-től a 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet értelmében megváltozott az egyetemes gáz- és villamosenergia-szolgáltatás igénybevételére jogosult ügyfelek köre.

A fenti változás érintette az üzemeltetésünk és kezelésünk alatt álló Iparos u. 8. társasház és az Újélet u. 18. sz. alatti Fecskeház lakóit valamint az üresen álló bérlakásokat, mivel a fogyasztási helyek ezen ingatlanok esetében az Ajkait Kft. nevén voltak. Az új jogszabály értelmében egyetemes szolgáltatásra, mint gazdasági társaság nem vagyunk jogosultak.

Ahhoz hogy a bérlők számára továbbra is az egyetemes szolgáltatás keretén belül kedvezményes lakossági áron legyen elérhető a gáz-, illetve a villamosenergia szolgáltatás, a közösségi fogyasztási helyeket az Ajkait Kft.-ről a társasház nevére kellett íratni, különben versenypiaci áron történt volna az elszámolás. Ennek megvalósítására társasházkezelő tevékenységet folytató szervezet bevonása vált szükségessé.

Megkerestük a DI-FEL Bt. Társasházkezelőt, aki már több éve végzi az Ajka-Padragkút, Padragi út 207. „Galambház” társasház kezelését. Az átadás átvétel 2022. december 15. napjával megtörtént, a fogyasztás mérők átírása jelenleg folyamatban van.

A fogyasztási helyek átírásával az Iparos u. 8. társasháznál a gázdíj nettó egységára 2,3810 Ft/MJ, a háztartási alapidíj 766 Ft/hó marad.

A fogyasztási helyek átírása nélkül a gázdíj versenypiaci nettó egységára 17,3240 Ft/MJ lenne.

Karbantartás

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően, - anyagi lehetőségeinkhez képest, - 2022. második félévében 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.

Fent jelzett időszakban a legsürgetőbb, a legnagyobb volumenű és egyben a legköltségigényesebb tétel, az Ajka-Padragkút 192. sz. alatti ingatlan évek óta omladozó, életveszélyes melléképületének lebontása, annak tereprendezése volt.

További nagy terhet jelentett az Ajka, Móra F. u. 6. I./4. sz. lakás teljes körű felújítása, mely lakást előtte krízishelyzetre való hivatkozással adták a bérlőnek használatba. Amikor a bérlőt tarthatatlan, italozó, a közösségi magatartási normákat messze figyelmen kívül hagyó életmódja miatt kiköltöztettük a lakásból, akkor szembesültünk azzal a ténnyel, hogy ott egy nagyon komoly és költségigényes felújítást kell elvégeznünk, ami végül is mintegy 1.395.290 forintot emésztett fel.

A második félévben továbbra is folytatódtak az évtizedekkel ezelőtt épült lakóingatlanok elavult, víz-, villany-, szennyvíz-, falazatok stb. felújítási, korszerűsítési, a hatályos szabványoknak megfelelő villamoshálózati berendezések felújítása, cseréje, amik összességében szintén több millió forintos költséget róttak ránk.

A 2022. december hónapban lejáró hitelességű, mintegy 45 db meleg vízóra cseréjét és azok plombálást is el kellett végeztetnünk, melyet teljes egészében az ingatlantulajdonosi jogokat gyakorló Ajkait Befektetési és Fejlesztési Kft.-nek kellett állnia, több százezer forintos nagyságrendet képezve.

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.

A továbbiakban pedig táblázatban (is) összegezve közöljük, a fent megjelölt beruházásokra fordított pénzeszközök kimutatását:

3. sz. melléklet

2022. év II. félév	
Karbantartásra/felújításra fordított költségek	2 328 460,- Ft

Hátralékkezelés

2022. december 31. napjáig a bérlők által felhalmozott göngyölített hátralék összege 3.904.160,- Ft.

Az aktív, a bérlakásban bentlakó bérlők hátraléka ebből: 1.390.541,- Ft (22 bérlő hátraléka/átlagosan 1-2 havi).

A legmagasabb hátralékkal rendelkező bérlő hátraléka 2022. december 31. napjával: 329.413 Ft. Sajnos haláleset történt a családban, a temetés költségei miatt nem tudták fizetni a lakbért. Időközben a bérlő rendezte a tartozását.

A kiköltözött bérlők hátraléka: 2.513.619,- Ft, ezen követelések leírása azért nem történt még meg, mert a követelés behajtása folyamatban van és a végrehajtó visszajelzése vagy egyéb információ alapján várható az adósság rendezése.

Természetesen a közmű-szolgáltatók felé fennálló tartozásokat is nyilvántartjuk. A Bakony-Távhő Kft. havonta elszámolást küld az önkormányzati lakások hődíj tartozásairól a részletfizetési megállapodásokról, illetve a bérlők ellen indított végrehajtási eljárásokról. Probléma esetén felvesszük a kapcsolatot a bérlővel és tájékoztatjuk a további fizetési lehetőségekről.

A Bakonykarszt Zrt. szintén tájékoztat minket, mielőtt felmondaná a bérlővel kötött szerződését. A mellékszolgáltatási szerződés felmondását minden esetben szeretnénk elkerülni, mivel a szerződés újrakötése (terveztetési- és engedélyeztetési eljárás) elég magas költségekkel jár.

Az első félévben lakásbérleti szerződést nem mondtunk fel.

Lakásértékesítés

Az adott időszakban önkormányzati tulajdonban lévő bérlakást nem értékesítettünk.

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: 2023. április 30.

Ajka, 2023. április 5.

Péntek Magdolna
Szociális és Igazgatási Iroda
irodavezető