

Ügyszám: 5/125-27/2023.

Készítette: Katona Anita 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. szeptember 5-i ülésére

Tisztelt Bizottság!

Jelen beszámolónkban Ajka Város Önkormányzata tulajdonát képező szociális- és egyéb bérlakások üzemeltetési tevékenységét érintő legfontosabb változásokról számolunk be 2023. év I. félévére vonatkozóan.

Az említett időszakban az önkormányzati lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 28/2015. (XII.10.) önkormányzati rendelet nem változott.

Lakásállomány alakulása

Az előző, 2022. év december 31. állapotot bemutató beszámolónk óta nem történt változás az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások állományában. Jelenleg is 102 db bérlakás üzemeltetését végezzük megbízási szerződés alapján.

A lakásállomány összetételét, valamint az üresen álló bérlakások listáját az *1. sz. és 2. sz. táblázat* mutatja.

1.sz. táblázat

Lakás típusa	Bérleti szerződés			Összesen	
	Határozatlan idejű	Határozott idejű	Üres, jogcím nélküli		
	db	db	db	db	m ²
Szociális bérlakás	56	5	-	61	2329
Szükséglakás	-	-	3	3	57
Piaci alapú bérlakás	-	-	-	-	-
Költség alapú bérlakás	11	23	4	38	1412
Összesen:	67	28	7	102	3798

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	Ajka, Frankel Leó u. 10. fsz. 1.	1452/A/1	12	szükséglakás	nem beköltözhető

4	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 6.	10792/7/A/10	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
5	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 7.	10792/7/A/11	31	egyéb bérlakás	beköltözhető
6	Ajka, Padragi út 207. mfsz. 8.	10792/7/A/12	46	egyéb bérlakás	beköltözhető
7	Ajka, Padragi út 207. 1/8.	10792/7/A/20	45	egyéb bérlakás	beköltözhető

A táblázatokból jól látszik, hogy jelenleg nincs üres szociális bérlakásunk, mind a 61 db ingatlan bérbeadásra került.

Ebből 56 db ingatlanra határozatlan idejű bérleti szerződést kötöttünk, 5 db lakást határozott időreadtunk ki krízishelyzetben lévő személyek részére.

A krízishelyzetre való tekintettel kötött bérleti szerződés időtartama maximum 180 nap. Ez indokolt esetben további 90 nappal meghosszabbítható, amennyiben a kérelem benyújtása időpontjában a bérlő lakbér- és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik.

Tapasztalat, hogy a krízishelyzetben lévő bérlők kihasználják a bérleti szerződés meghosszabbíthatóságának lehetőségét, van, aki már több mint 3 éve él így az ingatlanban.

3 db szükséglakásunk áll üresen, mely sajnos nem beköltözhető állapotú, felújítása többmillióس beruházás lenne.

Összességében elmondható, hogy szociálisan rászoruló személy részére csak abban az esetben tudunk lakhatást biztosítani, ha egy bérelt ingatlant valamilyen ok folytán visszaveszünk, vagy a bérlő elhalálozik és nincs a bérleti jog folytatására jogosult személy.

A Fecskeházi ingatlanok többnyire lakottak, maximum 1-2 hónapig áll üresen egy-egy lakás, amíg a bérlőkijelölés meg nem történik.

A lakóépületet Ajka Város Önkormányzata a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001.(I.31.) Kormányrendelet szerinti pályázati támogatásból újította fel. A 2004. július 15. napjával megkötött támogatási szerződés alapján az egyik kötelezettség, hogy az ingatlanokat az Önkormányzat 20 évig bérlakásként üzemelteti. Ez a vállalás 2024. első negyedévében lejár, így az ingatlanok értékesíthetőek lesznek. A bérlőknek fel lett ajánlva az ingatlan megvételre, az ezzel kapcsolatos ügyintézés a Szociális és Igazgatási Iroda végzi.

Az Ajka-Padragkúti Galambházban több ingatlan is üresen áll, melyet fiatal pároknak vagy városi érdekből Ajkán munkát vállaló személyek részére tartanak fenn. Városi érdekből történő kiutalás esetén a bérlők a költségelvű ingatlanok bérleti díjától eltérően piaci árat fizetnek.

Előírások-bevételek alakulása

A lakbér + rezsidíj előírásokat, valamint a befizetéseket 2023. év I. félévére vonatkozóan a 3. sz. melléklet tartalmazza.

3. sz. melléklet

Díjsoport	Előírás (Ft) Bruttó	Bevétel (Ft) Bruttó
Lakbér (Áfa 27%)	8 166 982	7 519 280
Közös ktg üzemeltetési (Áfa 27%)	1 491 807	1 335 794
Víz és csatorna díj (Áfa 27%)	326 639	232 377
összesen:	9 985 428	9 087 451

Fentiek alapján a bérlők fizetési hajlandósága: 91%

Bérleti viszonyok alakulása

2023. év I. félévében 11 alkalommal kötöttünk lakásbérleti szerződést:

- 2 esetben fiatal párokkal a Fecskeházban,
- 2 esetben városi érdekből,
- 2 esetben a bérlő elhunyt, így a bérleti jog folytatására jogosult személlyel,
- 5 esetben pedig krízishelyzetre való tekintettel szerződést hosszabbítottunk.

4 alkalommal történt lakásvisszavétel:

- 2 db Fecskeházi és 1 db Galambházi bérlemény esetében a fiatal párok ingatlant szereztek,
- 2 db városi érdekből kiutalt ingatlant közös megegyezés alapján visszavettünk.

Üzemeltetést érintő változások

Az előző beszámolónkban említettük, hogy 2022. augusztus 1-től a 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet értelmében megváltozott az egyetemes gáz- és villamosenergia-szolgáltatás igénybevételére jogosult ügyfelek köre, mely változás az üzemeltetésünk és kezelésünk alatt álló Iparos u. 8. Társasház és Fecskeház lakóit is érintette.

A közösségi fogyasztási helyek, mind a gáz, mind a villamos-energia tekintetében az Ajkait Kft. nevéen voltak, azonban mint gazdasági társaság az egyetemes szolgáltatásra már nem voltunk jogosultak. Ezért az Iparos u. 8. társasház és a Fecskeház kezelését 2022.12.15. napjával átadtuk a DI-FEL Társasházkezelőnek, aki már több éve végzi az Ajka-Padragkút, Padragi út 207. „Galambház” társasház üzemeltetését is.

Az átadás-átvétel zökkenőmentesen megtörtént, a fogyasztási helyek átírásra kerültek a lakóközösség nevére, így a bérlők számára továbbra is az egyetemes szolgáltatás keretén belül kedvezményes lakossági áron érhető el gáz és villamos-energia.

Karbantartás

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően, - anyagi lehetőségeinkhez képest, 2023. első 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 legsűrűsebb, a legnagyobb volumenű és egyben a legköltségigényesebb tétel, az Ajka-Padragkút, Iparos u. 8. sz. alatti 11 lakásos társasházi ingatlan évek óta felújításra váró hidegvíz vezetékhálójának teljes cseréje, amely mindent összevetve, mintegy 3 millió forintos költséget jelentett. Továbbá ugyanezen ingatlan gázkazánjának vezérlőpanelje is cserére szorult még a fűtési szezonban.

Az év első félévben továbbra is folytatódtak különböző lakóingatlanok felújítási munkálatai. Ezek közül is kiemelkedett az Ajka-Padragkút, Padragi u. 207. sz. 4. számú alagsori lakásának felújítási munkálata, ahol szinte a teljes falazat átázása miatt, teljes körű vízszigetelési és csempézési munkát kellett elvégezni.

A 2022. december hónapban lejárt, (de még ki nem cserélt) hitelességű, hideg és meleg vízórák további cseréjét és azok plombálását is el kellett végeztetnünk, melyet teljes egészében az ingatlantulajdonosi jogokat gyakorló Ajkait Befektetési és Fejlesztési Kft.-nek kellett állnia.

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 közöljük, a fent megjelölt beruházásokra fordított pénzeszközök kimutatását:

4. sz. melléklet

2023. év I. félév	
Karbantartásra/felújításra fordított költségek	3 574 473,- Ft (nettó)
- ebből Ajka Város Önkormányzatának továbbszámlázott	2 052 500,- Ft (nettó)

Hátralékkezelés

2023. június 30. napjáig a bérlők által felhalmozott göngyöltett hátralék összege 2.052.583,- Ft.

Az aktív, a bérlakásban bentlakó bérlők hátraléka ebből: 850.934,- Ft (28 bérlő hátraléka/átlagosan 1-2 havi).

A legmagasabb tartozás 2023. június 30. napjával: 138.289 Ft.

A kiköltözött bérlők hátraléka: 1.201.649,- 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.

A közmű-szolgáltatók felé fennálló tartozásokat is nyilvántartjuk. A Bakony-Távhő Kft. a hődíj tartozásokról minden hónapban jelentést küld, kiegészítve információként, hogy mely bérlővel kötött részletfizetési megállapodást és az abban foglaltakat a bérlő teljesíti-e. Jelenleg 3 bérlővel van részletfizetési megállapodásuk.

A Bakonykarszt Zrt. a szerződés felmondása előtt tájékoztat minket a bérlő hátralékáról. Ebben az esetben felvesszük a kapcsolatot a bérlővel és felszólítjuk a hátralék rendezésére. Az elmúlt időszakban 2 bérlőt szólítottunk fel.

Sok esetben, mikor a bérlő fizetéseképtelen, rendezzük a szolgáltatók felé a tartozást, majd továbbszámlázzuk a bérlő felé. Ez plusz költséget jelent a lakónak, hiszen a továbbszámlázással 27% Áfa is terheli a hátralékot.

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. szeptember 30.

Ajka, 2023. augusztus 29.

Péntek Magdolna
Szociális és Igazgatási Iroda
irodavezető