

Beszámoló a lakásgazdálkodásról

A márciusi testületi ülésen tárgyalták a képviselők a Komép Kft. lakásgazdálkodásról szóló beszámolóját, Pákozdi János ügyvezető igazgató előterjesztésében. A képviselők egyhangúlag elfogadták a beszámolót, a Pénzügyi Bizottság a felújítási terv folyamatos figyelemmel kísérését, karbantartását kérte a cégtől, a Népjelölti Bizottság pedig megdöbbenőnek nevezte a 8 milliós tartozást. Amellett, hogy elismerte a Komép törekvéseit a tartozások csökkentésére, ismételten megjegyezte, hogy több, alacsony komfortfokozatú bérlakásra lenne szükség. Babák Mihály polgármester az esetleges anomáliák kivizsgálására hívta fel a figyelmet, mint mondta érkezett olyan bejelentés, hogy van aki a számára kiutalt bérlakást albérlé- be adja ki, s ezt a város nem engedheti meg.

Bevezetés

Szarvas Város Önkormányzatának szociális bérlakát és üzlethe-lyiségeinek egy részét a Szarvasi KOMÉP Városgazdálkodási Kft. kezeli ágazati szinten. A lakásgazdálkodást az ágazatvezető koordinálja, az építési főágazatvezető, a főkönyvelő és a pénzügyi előadó segítségével. Az ágazat feladata az Önkormányzati tulajdonú laká- sok és üzlethelyiségek üzemeltetése, lakbérék, bérleti díjak kezelése. Jelenleg 247 bérlakás, illetve 8 üzlethelyiség áll a Szarvasi KOMÉP Kft. kezelésében. A lakások közül 94 db új építésű (nem forgalom képes számuk változása nem látható). A régi forgalomképes lakások száma 153 db, ez a lakás állomány évente 5-10 db (pályázat útján értékesített) ingatlanal csökken. Az új építésű lakások mindegyike összkomfortos, a régiek jelentős része komfortos, kis része komfort nélküli és összkomfortos.

	Komfort nélküli	Félkomfortos	Komfortos	Összkomfortos	Összesen
új építésű lakások	-	-	-	94	94
Régi építésű lakások	23	-	115	15	153
Összesen:	23	-	115	109	247

Az üzlethelyiségek száma 2008-ban kettővel csökkent, így jelenleg 8db üzlethelyiség van a kezelésben. A helyiség összterülete 1077 m² az állapotuk jónak mondható. A bérlők jó fizetők, hátralék nincs, ezért bevételükből a lakásokban felmerült költségek egy része fedezhető.

Lakbérék alakulása, lakbérkedvezmények

2.1. Lakbérék alakulása

Az önkormányzati bérlakások lakbérének összegét minden évben a Szarvasi KOMÉP Kft. javaslata alapján a Képviselő Testület hozza meg.

Az utóbbi években az infláció mértékével való növelés volt az elfogadott. Lakbérék alakulása:

	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfort	Komfort nélküli	Belvárosi komfortos
2004	220	150	90	50	150
2005	220	150	90	50	150
2006	240	170	110	70	170
2007	250	180	115	75	180
2008	270	200	135	95	200
2009	290	220	155	115	350

2.2. Bérlemények bérleti díjának alakulása

A KOMÉP Kft. kezelésében lévő 8db üzlethelyiség összterülete 1077m² 2008. bérleti díjakból származó bevétel 8,5 mFt. 2008 évben a 2009 évi bérleti díjak megállapításánál a kialakuló kedvezőtlen gazdasági viszonyok, valamint a több üresen álló üzlethelyiség hatására díjemelés csak a szerződésben rögzített az inflációt követő mértékben történt. Az üzlethelyiségek bérlői mind jó fizető partnerek, pontosan teljesítenek.

2.3. Lakbérkedvezmények

A nehéz, rászoruló helyzetben levő bérlők az Önkormányzattól (a Családsegítő Szolgálat közreműködésével) többféle „segítséget” is kérhetnek:

Lakbérkedvezmény: a teljes lakbér 10-20-30%-os részét támogatja az Önkormányzat 2007. évben 1.381.544.-Ft értékben 74 család vett igénybe kedvezményt 2008. évben 1.223.385.-Ft-ot utalt ki 66 családnak a hivatal 105 db határozat keretében.

Lakásfenntartási támogatás: 2008. évben 38 határozat született, 34 fő kapott támogatást, 3 fő esetében került a határozat megszüntetésre. A megítélt összeg az egész évet tekintve 797.500.-Ft

Adósságkezelési támogatás: 2008-ban adósságcsökkentési támogatást kapott négy család (összesen 243.797.- Ft), folyamatban lévő adósságkezelési támogatása van másik négy családnak (731.507.- Ft). Sikertelen adósságkezelési együttműködés (bérlő nem tartotta be a megállapodást) kilenc esetben volt, ennek értéke 903.734.- Ft.

Lakbérhátralékok változása

2006-2007- ben a hátralékosok száma 120 körül mozgott. 2008. évben a lakbérrel tartozók száma 121-135 között alakult. Azonban míg 2006-2007-ben 115/5 volt a szerződéssel rendelkező és a lakást leadó hátralékosok aránya, addig ez 2008 végére 94/27 re alakult. Ez azt jelenti, hogy a bérleti szerződéssel rendelkező hátralékosok száma csökkent, a 27 elköltözött adós közül 17 ellen végrehajtás indult, 1 fő esetében sikeres végrehajtás van folyamatban, a többiekkel részletfizetési megállapodást kötöttünk. A szerződéssel rendelkező bérlők közül is van 14 fő részletfizető (ezenkívül 3 fő nem tartotta be, vagy felmondta a megállapodást), valamint 12 fő vesz részt adósságkezelésben, így elmondható, hogy a 100.000.- Ft feletti adóssággal rendelkező 17 főből 5 adósságkezelést, a többiek részletfizetők.

Intézkedések hátralékok ügyében

2008. évben több mint harminc bérlő adta le lakását, ebből 19 fő hátralék miatt. Ügyvédi eljárás 25 fő ellen indítottunk, ebből 5 bérlőnél fizetési meghagyás kibocsátását, 14 bérlőnek végrehajtási lap kibocsátását kértük, 2 fő ellen indult lakás kiürítési per, 4 fő vállalt részletfizetést.

A hátralékkal rendelkező bérlőket negyedévente levélben értesítjük. A nagyobb hátralékkal rendelkezőket minden lehetséges alkalommal figyelmeztetjük adósságuk rendezésére. Ezek eredményeképpen elmondható, hogy bár az összes hátralék tekintetében növekedés tapasztalható a szerződéssel rendelkező bérlők hátraléka 2008. év végére viszont csökkent (2008. január 1.: 5.863eFt; december: 5.367eFt). Sajnos a fizetési hajlandóság nagyon függ a lakosok szociális és gazdasági helyzetétől, de ki lehet mutatni periódusokat egy hónapon belül, sőt éves szinten is.

Bérleti szerződések

2009. március 1-jén: 248 lakás van állományban, ebből 1 lakás eladása folyamatban van, 3 lakásra pedig kiírt pályázat van. 8 db lakásban nincs bérlő, újra kiadása folyamatban van.

A 2007 évben 10 bérleti szerződés szűnt meg, ez a szám a 2008 évre 32 szerződés megszűnésre nőtt. A szerződéssel rendelkező bérlők közül 53 fő részeseült 1-3 év közötti szerződés hosszabbításban. Az elmúlt 2008 évben 25 új bérlő kapott lakást. Eladásra, értékesítésre 4 lakást került.

Pénzügyi elszámolás

A Szarvasi KOMÉP Városgazdálkodási Kft. a lakbért beszedi, nyilvántartja, könyveli, majd a befolyt összeget az önkormányzat által vezetett számlára átutalja.

A bérlők által befizetett lakbért és a bérleti díjat 2008. évtől Szarvas Város Önkormányzata kezeli. A befolyt összegből kerülnek kifizetésre az üzemeltetés során felmerülő költségek, (üres lakások villanyszámla, kisebb javítások stb.) a fennmaradó összegből készültek el a nagyobb felújítások, beruházások. Az önkormányzati tulajdonú lakásokon végzett javítások, felújítások, beruházások előzetesen a Szarvasi KOMÉP Kft. által megtervezésre kerülnek. Az elkészült tervek, költségvetések a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság jóváhagyja.

Ez a maradvány egy évvel ezelőtt (2008. március) a régi lakásoknál 19.231.931.- Ft, az új építésűeknél 19.999.122.- Ft volt, 2008. évre 21.443.687.- Ft bruttó értékű felújítási munka volt tervezve, melyből megvalósult hozzávetőlegesen 19.500.000.- Ft bruttó értékű munka.

2009. évre keletkezett maradvány a régi építésű lakásoknál bruttó 19.736.377.- Ft, az új építésű lakásoknál bruttó 25.481.676.- Ft (3. számú táblázat), melyből tárgyévre összesen 22.527.119.- Ft bruttó értékű beruházási és felújítási munka lett betervezve, melyet a Gazdasági és Közbeszerzési Bizottság 14/2009. (I.19. számú) bizottsági határozatában elfogadott. A bérleti díjakból származó felfelhasználható összeg 1 év alatt mintegy 5 millió Ft-tal nőtt.

A bérleti díjakból származó bevételek 2009. évben 2008 évhez képest a díjak emelkedése miatt várhatóan 2,5 mFt-tal fognak nőni.