



1453/07.

J a v a s l a t
az önkormányzati tulajdonú bérlakások
2008. évi díjának meghatározására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakás állományt a Salgó Vagyon Kft. megbízási szerződés alapján hasznosítja. Az ingatlanok bérbeadásából származó bevételek (ugyanúgy, mint azok karbantartására és felújítására fordított pénzeszközök) nem a Salgó Vagyon Kft. árbevételei, hanem az önkormányzat költségvetésének bevételei és kiadásai között jelennek meg.

A megbízási szerződés alapján végzett bérlakás hasznosítás speciális jellege miatt a 2008. évi bérleti díj meghatározásának alapját az ingatlan-kezelési alap bevételi és kiadási oldalának bázis- és várható adatai jelentik.

2007. évben a lakásállomány 3 lakással csökkent, azok értékesítése folytán; illetőleg várható a Zagyvarakodón található kolóniaépületek bontása.

A lakásüzemeltetés költségeire az alábbi **források** jelentenek fedezetet:

- bérleti díjak, és közüzemi díjak (ivóvíz, szennyvíz, fűtési- és melegvíz díj), melyek a bérlők részéről kerülnek megfizetésre;
- önkormányzati támogatások (lakbértámogatás, normatív és helyi lakásfenntartási támogatás, adósságcsoökkentési támogatás és az ehhez kapcsolódó lakásfenntartási támogatás);
- nem lakás célú helyiségek bevételeiből átcsoportosított összeg.

A bérlakások fenntartási **költségei** a következők:

- üzemeltetési költségek:
 - épületek takarítása, gondnoki tevékenység, őrzés-védelem;
 - az épületek központi berendezései folyamatos üzemképes műszaki állapotának biztosításával felmerülő költségek, ezzel kapcsolatos energia költségek és felügyeleti díjak;
 - közös használatú helyiségek fenntartási költségei, energiafelhasználásuk költsége;

./.

- üres lakásokkal kapcsolatos költségek (pl. fűtési díj)
 - megbízási díjak (üzemeltető szervezet díja, ügyvédi díjak)
- hibaelhárítás, karbantartás költségei.

Az üzemeltetési költségek (lakásüzemeltetés, hibaelhárítás, karbantartás) olyan szükségszerű kiadások, melyek a biztonságos működtetéshez elengedhetetlenek, azok volumene sajnos nem befolyásolható. A lakásállomány kedvezőtlen összetétele (sok a régi építésű, műszakilag elavult, folyamatos ráfordítást igénylő ingatlan) miatt ezen költségek jövőbeni csökkenése nem várható.

A lakásüzemeltetés kiegészítő szolgáltatásai (közvetített szolgáltatások):

I. Ivóvíz és szennyvíz szolgáltatás

A többlakásos lakóépületek víz főmérője az Önkormányzat (Salgó Vagyon Kft.) tulajdonában áll, így az azon átfolyt vízmennyiség díját (csökkentve természetesen a hiteles mellékmérővel és szolgáltatási szerződéssel rendelkező fogyasztók által megfizetett vízdíjjal) a Vízmű Kft. a Salgó Vagyon Kft. felé számlázza. Az üzemeltető Salgó Vagyon Kft. a számlákon szereplő összegeket megfizeti, majd a hiteles víz mellékmérővel nem rendelkezők részére korábbiakban kiszámlázott átalánydíjakkal (előleg) csökkentett összeget továbbhárítja a fogyasztók felé.

Sajnos a Vízmű Kft. gyakorlata az, hogy amennyiben tartozást halmoz fel a bérlő adott lakásban, azt a lakást érintően a következő bérlővel nem köt szolgáltatási szerződést, amíg a tartozás rendezésre nem kerül, ezáltal sok bérlő csak közvetített szolgáltatásként tudja az ivóvíz szolgáltatást igénybe venni.

A tevékenység számottevő költségtényezőt jelent, mely az árváltozásokat meghaladó mértékben növekszik.

II. Fűtés és melegvíz szolgáltatás

A fűtés és melegvíz szolgáltatás ráfordítása növekvő tendenciát mutat, melynek oka a Tarjánhő Kft. jogszabály biztosította joga, hogy a bérlő szerződésszegő magatartása (fizetési kötelezettség nem teljesítése) esetén a távfűtés és melegvíz díját a tulajdonosra terheli.

A közvetített szolgáltatások terén jelentős üzemeltetési veszteség keletkezésével kell számolni (mely a közvetített szolgáltatások volumenével egyenes arányban növekszik), mely az alábbiakból tevődik össze:

- komfortnélküli lakásoknál a közterületen elhelyezett, mérővel ellátott kutak vízfogyasztása, csőtörések miatti vízfolyás költsége,
- nyilvántartás, számlázás, díjbeszedés, hátralék ügyintézés, behajtás költsége,
- közös helyiségek fűtési költsége, üres lakások fűtési díja.

A lakásüzemeltetéshez kapcsolódó közvetített szolgáltatások tény- és tervszámait az alábbi táblázat szemlélteti:

Sorszám	MEGNEVEZÉS	2006.év tény (eFt)	2007.év várható (eFt)	2008.év terv (eFt)
1.	Ivóvíz-, csatorna díjelőírás	30 735	32 000	32 000
2.	Ivóvíz-csatorna befolyt díj	32 177	30 500	27 000
3.	Hátralék (1-2)	-1 442	1 500	5 000
4.	Fűtés-, melegvíz díjelőírás	42 151	42 000	44 000
5.	Fűtés -, melegvíz befolyt díj	39 308	40 000	39 000
6.	Hátralék (4-5)	2 843	2 000	5 000
7.	Szolgáltatások díjelőírása össz. (1+4)	72 886	74 000	76 000
8.	Energia költség + egyéb ktg.	96 112	101 500	101 100
9.	Üzemeltetési veszteség (7-8)	-23 226	-27 500	-25 100
10.	Szolgáltatás árbevétele (2+5)	71 485	70 500	66 000
11.	Szolgáltatás vesztesége (8-10)	24 627	31 000	35 100

A lakásfenntartás 2006. évi tény, 2007. évi várható, valamint 2008. évi terv számait az alábbi táblázat tartalmazza:

MEGNEVEZÉS	2006.év tény (eFt)	2007.év várható (eFt)	2008.év terv (eFt)
Bérleti díj előírás	170 318	179 950	175 000
Befolyt lakbér	125 883	139 500	117 000
Befolyt támogatás	41 987	37 248	45 000
Képződő hátralék	2 448	3 202	13 000
Üzemeltetési ktg.	194 819	200 000	202 500
Szolgált.veszt. befolyt lakbérhez viszonyítva	-26 949	-23 252	-40 500*

*A veszteség jelentős részét képezi a 2008. évben fizetendő, az épületet terhelő hitel törlesztő részlete és kamata.

A 2008. évi lakásbérleti díj tervezése az értékesítésre kijelölt lakások számának alapul vételével történt; továbbá az Erzsébet tér 1-2. szám alatti épületek vonatkozásában nem kalkuláltunk lakbéremelést. A lakbérmérték 2007. évben történt emelése következtében az épületben található lakások iránt jelentősen csökkent a kereslet.

Amellett, hogy piaci alapon a szeptemberi lakbéremelés óta csak 10 szerződés megkötésére került sor, több lejárt szerződés esetén a lakás visszaadását kezdeményezte a bérlő a szerződés megújítása helyett.

A jelenleg rendelkezésünkre álló információk szerint az Erzsébet tér 1-2. szám alatti épületek valamint az orvos lakások bérleti díjának változatlanul hagyása mellett, a többi bérléménynél alkalmazott 6%-os lakbéremeléssel lehet biztosítani a korábbi évek forrásösszetétele szerinti finanszírozást.

A bérleti díjbevétel (tényleges) alakulását az alábbi táblázat szemlélteti:

Terület	2007. évi előírás (eFt)	2008. évi előírás átlag 6%-os emeléssel (eFt)	2008. évi tervezett tényleges előírás (eFt)	
			Várható üres lakások figyelembe vétele nélkül	Várható üres lakások figyelembe vételével
Erzsébet tér 1-2.	52.440	55.586	52.440	46.440
Orvos lakások	2.575	2.730	2.575	2.575
2008. évben értékesítendő lakások	5.000	5.300	2.650	2.650
Egyéb	119.935	127.131	127.131	123.335
Összesen:	179.950	190.747	184.796	175.000

A lakásfenntartás díjbevétele és ráfordítása (Lakóház Alap) összesítve:

BEVÉTELEK (nettó)	2006.év tény (eFt)	2007.év várható (eFt)	2008.év terv (eFt)
Befolyt lakbér	125 883	139 500	117 000
Támogatás	41 987	37 248	45 000
Vízdíj	32 177	30 500	27 000
Fűtődíj	39 308	40 000	39 000
Nem lakás c. bevételből kieg.	51 576	54 252	75 600
Összesen	290 931	301 500	303 600
Kiadások (bruttó)			
Vízráfordítás	30 266	32 500	33 000
Közp.fűtés,gáz	14 554	17 900	18 000
Társasházi közös ktg.	10 898	12 000	13 000
Továbbszámlázott fűtés	21 510	23 100	24 000
Egyéb fenntartási ktg-ek	174 320	176 000	180 920
Karbantartás	39 383	40 000	34 680
Összesen	290 931	301 500	303 600

A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III 27.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítás tervezete a bérleti díj emelésén kívül tartalmaz egy olyan változtatást is, melyet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 2006. március 31. napjától hatályos novellája (a 2005. évi CXXXII. tv.) tett szükségessé.

A hivatkozott jogszabály által módosított Ltv. VI. fejezete kimondja, hogy a az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján kell meghatározni.

A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos *ráfordításai megtérüljenek*.

A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei *nyereséget is tartalmazzanak*.

A jelenleg hatályos Rendelet a Ltv. által meghatározott irányvonalak szerint megállapított lakbér mértéket tartalmaz ugyan, de a lakbér kategóriák megnevezése nem minden tekintetben követi a törvényi terminológiát; továbbá külön tartalmazza a társasházak által üzemeltetett lakások lakbérét, anélkül, hogy törvényi felhatalmazása lenne ilyen alapú lakbér differenciálásra. Az ilyen megkülönböztetés azért is indokolatlan, mert a több lakásos épületek, amelyekben már sor került lakások értékesítésére, kivétel nélkül társasházként működnek; az pedig, hogy saját közös képviselőt választottak vagy ezeket a feladatokat a Salgó Vagyon Kft. látja el, a lakbér megállapítás szempontjából irreleváns.

Azon lakások, amelyek bérleti díját korábban a hatályon kívül helyezett táblázat tartalmazta, jelen módosítással beépültek a Rendelet mellékletét képező táblázatba, a táblázat a lakbér kategóriákat már a hatályos törvényi szabályozással összhangban állapítja meg.

Tisztelt Közgyűlés!

Kérem a lakásbérlemények lakbérééről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III. 27.)Ör. sz. rendelet módosításáról szóló rendelettervezet megvitatását és elfogadását.

Salgótarján, 2007. november 15.

Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2007.(XII. 18.) rendelete
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló
9/1995.(III.27.)Ör.sz. rendelet módosításáról
(TERVEZET)

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlése a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ának (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III.27.)Ör.sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 4. § (1) bekezdése helyére az alábbi rendelkezés lép:

„(1) A szociális helyzet alapján, költségelven, valamint piaci alapon történő bérbeadás figyelembe vételével megállapított bérleti díjakat épületenként a rendelet melléklete tartalmazza.”

2. §

A Rendelet melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

3. §

Ez a rendelet 2008. január 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet 4. § (2) bekezdése, a 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet melléklete valamint az a 19/2007.(VIII.28.) rendelet.

Salgótarján, 2007. december 18.

.....
.....

Székyné dr. Sztrémi Melinda
polgármester

Dr. Kádár Zsombor
jegyző

I N D O K O L Á S
a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló
9/1995. (III. 27) Ör. sz. rendelet módosításához

Az 1. §-hoz:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) 2006. március 31. napjától hatályos novellája (a 2005. évi CXXXII. tv.) által módosított Ltv. VI. fejezete kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A jelenleg hatályos Rendelet a Ltv. által meghatározott irányvonalak szerint megállapított lakbér mértéket tartalmaz ugyan, de a lakbér kategóriák megnevezése nem minden tekintetben követi a törvényi terminológiát; továbbá külön tartalmazza a társasházak által üzemeltetett lakások lakbérét, anélkül, hogy törvényi felhatalmazása lenne ilyen alapú lakbér differenciálásra.

A jelen módosítással a Rendelet és a Ltv. összhangja valósul meg.

A 2. §-hoz:

A Rendelet melléklete helyébe lépő melléklet a 2008. január 1-jétől érvényes lakbért tartalmazza épületenkénti felsorolásban, a 2007. évi lakbérhez viszonyított átlag 6 %-os emelés figyelembe vételével.

A 3. §-hoz:

Ezen szakasz hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

**Melléklet a .../2007. (XII. 18.) rendelethez
(a 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendelet melléklete)**

**Az önkormányzati bérlakások lakbérére
2008. január 1- től**

Az épület címe	Szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)	Piaci alapon bérbe adott lakások lakbérére (Ft/m ² /hó)
Acélgyári út 26., 29., 31., 33., 42., 43., 51., 52., - komfortos lakások esetén - komfortnélküli lakások esetén - szükséglakások esetén	301 280 127	
Acélgyári út 28., 30., 35., 36., 38., 40., 48-50., - komfortos lakások esetén - komfortnélküli és szükséglakások esetén	404 348	636
Alkotmány út 1.	451	689
Bem út 2-8-10.	451	689
Bajcsy Zs. út 1., 3., 29-31., 35-37., - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén	266 242 218	
Asztalos J. út 9., 11., 22.	164	
Budapesti út 39.	403	604
Csokonai út 37., 47., 61.	222	
Derencsényi út 1-3.	165	
Déryné út 2., 4-6-8., 17-19-21., 23., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	451 404	689 636
Eresztvény 11-14., 16-18., 25-31.	165	
Erzsébet tér 1-2.	606	877
Faiskola út 8.	231	
Forgách A. tp. 16., 100/B-110/D. komfortos lakás esetén komfort nélküli lakás esetén	265 195	
Forgách út 83.	404	636
Frankel L. út 16., 32/b.	201	
Gorkij krt. 52-64., 66-72.,	404	636

Gorkij krt. 83., 85.	488	742
Idegér	205	
Hársfa út 4/a., 5/a., 7/a-b.	172	
Hársfa út 13., 15., 31.,	404	636
Hősök útja 36-38.	172	
Hősök út 22.	382	551
Játszó út 2., 8.,	404	636
Jókai sor 1., 3.	164	
Kakuk J. út 2/b., 4.	164	
Karancs út 25.	223	
Kistarján út 2.	451	689
Liget út 1-3.,	451	689
Liget út 11.	213	
Losonci út 28/A-B.,	451	689
Madách út 1., 11.	176	
Medves út 1-9.	164	
Medves krt. 37., 39.,	404	636
Meredek út 16.	404	636
Meredek út 19.	348	
Móra F. út 1.	164	
Munkácsy út 4., 8., 10.,	404	636
Nagymező út 32.	193	
Nyírfácska út 6-8., 10-12.,	404	636
Pécskő út 5.	451	689
Petőfi út 43/c., 99., 178-180.	196	
Rákóczi út 184.	530	795
Salgó út 8/a-d., 10/b., d., 22., 24., 32-42., 54-62. - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén - szükségülakás esetén	277 249 214 72	
Somlyó btp.	191	
Somosi út 49., 144.	178	
Szerpentin út 1/A., 1/B., 15., 23., 37., 28., 33., 35.,	404	636

Tanács út 2., 2/A., 7-11.,	404	636
Úttörők út 9/A., 31/A., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	451 404	689 636
Zagyvarakodó	123	
Vár út 13-17.	164	
Vasas út	164	
Zemlinszky út 13-17., 19-23. - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén	267 239 216	
Zöldfa út 4., 8.,	318	
Zöldfa út 2., 3., 5., 6., 7.,	404	636
Ybl M. út 51., 59., 102., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	451 404	689 636

Költségelven bérbe adott lakások lakbéré	
Az épület címe	Bérlakások lakbéré (Ft/m²/hó)
Alagút út 10.	583
Báthory út 4.	550
Fáy A. krt. 35.	550
Kistarján út 8.	550
Kistarján út 6.	550
Kemerovó krt. 86.	550
Medves krt. 33.	550
Petőfi út 44.	550