



Salgó Vagyon Kft.
Salgótarján

TKH/0005/09.

J a v a s l a t
az önkormányzati tulajdonú bérlakások
2009. évi díjának meghatározására

Tisztelt Közgyűlés!

Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzata tulajdonában álló bérlakás állományt (2008. december 31. napján 1290 db lakás) a Salgó Vagyon Kft. megbízási szerződés alapján hasznosítja. Az ingatlanok bérbeadásából származó bevételek és a karbantartásra, felújításra fordított pénzeszközök nem a Salgó Vagyon Kft. árbevételei, hanem az átfutó technikai tételként szerepel a társaság könyveiben. A díjbevételek, illetve ráfordítások az Önkormányzat költségvetésének bevételei és kiadásai között jelennek meg.

A megbízási szerződés alapján végzett bérlakás hasznosítás speciális jellege miatt a 2009. évi bérleti díj meghatározásának alapját az ingatlan-kezelési alap bevételi és kiadási oldalának bázis- és várható adatai jelentik.

A bérleti díj meghatározásánál figyelembevételre került Salgótarján Megyei Jogú Város Önkormányzatának bérlakás gazdálkodási koncepciója, melyet a Közgyűlés 2008. novemberében a 205/2008. (XI. 25.) Öh. számú határozatával fogadott el.

A lakáskoncepció különös hangsúlyt fektet arra, és hosszú távon arra törekszik, hogy a lakbérképzésnél a lakásingatlanokra fordított költségek térüljenek meg a lakbérbevételekből anélkül, hogy azt a nem lakás célú helyiségek bevételeiből kellene kiegészíteni.

A lakbérrendszer felülvizsgálata alapján megállapításra került, hogy a kolónialakások igen alacsony lakbérére jelentős hiányokat indukál, ugyanis az éves 60-70.000,- Ft-os díjbevételekből nem fedezhetőek a rendkívül avult műszaki állapotból eredő karbantartási munkák kiadásai.

A 2009. évi lakbér megállapításánál figyelembevételre került tehát az, hogy a kolónialakások bérleti díja azok költségeit a jogszabályi környezetnek megfelelően fedezze, ezért ebben a szektorban a megszokott arányoknál jóval nagyobb (30%-os) mértékű emelést tartunk indokoltnak. Az Erzsébet tér 1-2. szám alatti épületek vonatkozásában továbbra sem kalkuláltunk lakbéremelést. A lakbémérték 2007. évben történt emelése következtében az épületben található lakások iránt jelentősen csökkent a kereslet, és az épületben a 2008. évben is folyamatosan jelentős számban (jelenleg 50) voltak üres lakások.

./.

A piaci szektorból származó információk szerint az Erzsébet téri garzonlakások bérleti díja (még szociális alapon is!) a szabadpiaci bérleti díjak felett van. A többi bérlakás esetén egységesen 10%-os lakbéremelést javasolunk végrehajtani.

Néhány esetben kivételt kellett képezni, mert ugyanabban a szektorban a komfortnélküli lakások bérleti díja az emelést követően, magasabb lenne, mint a komfortos lakásoké. Ezeknél a komfortos lakásoknál 20%-os emelést javasolunk elfogadni. A fentiek szerinti lakbéremelés átlagosan 8,5% emelést jelent, a teljes állományra vonatkoztatva.

Javasoljuk, hogy a 9/1995.(III.27.)Ör. sz. rendeletben szabályozott lakbértámogatás nyújtását az Önkormányzat szüntesse meg, annak feltételeit, eljárási szabályait helyezze hatályon kívül.

Az Önkormányzat a fenti támogatáson kívül az adósságcsökkentési és (normatív és helyi) lakásfenntartási támogatások keretében továbbra is támogatja az arra rászorult bérlők lakhatását.

A lakbér mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) alapján az alábbiak figyelembevételével kell megállapítani.

Az önkormányzati lakások lakbéreinek mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendeletben kell megállapítani.

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbéreinek 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 lakbéreinek 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 lakbéreinek mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei *nyereséget is tartalmazzanak*.

A lakásüzemeltetés **forrásai:**

- 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, adósságcsökkentési támogatás és az ehhez kapcsolódó lakásfenntartási támogatás);
- nem lakáscélú helyiségek bevételeiből átcsoportosított összeg.

A bérlakások fenntartási költségei:

- 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 vízfőmérője 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.

A 2008. évben a Salgótarjáni Városi és Balassagyarmati Megyei Bíróság gyakorlata miatt a vízdíjkülönbözeteket a társasházban magántulajdonnal rendelkezőktől nem lehetett behajtani, így a Salgó Vagyon Kft. a társasházak működését rendezte oly módon, hogy a főmérők a társasház nevére kerültek átírásra.

A teljes mértékben önkormányzati tulajdonú épületekben azonban továbbra is a korábbiakkal egyezően kerül sor a vízdíjkülönbözet elszámolására.

II. Fűtés- és melegvíz szolgáltatás

A fűtés- és melegvíz szolgáltatás ráfordítása növekvő tendenciát mutat, melynek oka a Tarjánhó 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:

S.sz.	MEGNEVEZÉS	2007. év tény (eFt)	2008. év tény (eFt)	2009. év terv (eFt)
1.	Ivóvíz-, csatorna díjelőírás	30 236	31 620	32 000
2.	Ivóvíz-csatorna befolyt díj	23 920	24 259	25 500
3.	Hátralék (1-2)	6 316	7 361	6 500
4.	Fűtés-, melegvíz díjelőírás	39 201	42 405	44 000
5.	Fűtés -, melegvíz befolyt díj	34 080	35 280	37 500
6.	Hátralék (4-5)	5 121	7 125	6 500
7.	Szolgáltatások díjelőírása össz. (1+4)	69 437	74 025	76 000
8.	Energia költség + egyéb ktg.	121 907	126 183	125 000
9.	Üzemeltetési veszteség (7-8)	52 470	52 158	49 000
10.	Szolgáltatás árbevétele (2+5)	58 000	59 539	63 000
11.	Szolgáltatás vesztesége (8-10)	63 907	66 644	62 000

A lakásfenntartás tény, valamint terv számait az alábbi táblázat tartalmazza:

MEGNEVEZÉS	2007. év tény (eFt)	2008. év tény (eFt)	2009. év terv (eFt)
Bérleti díj előírás	179 709	180 231	196 000
Befolyt lakbér	135 243	140 082	159 000
Befolyt támogatás	36 705	37 614	30 000
Képződő hátralék	7 761	2 535	7 000
Üzemeltetési ktg.	200 000	205 000	194 000
Szolgált. veszt. befolyt lakbérhez viszonyítva	28 052	27 304	5 000

A lakásfenntartás díjbevétele és ráfordítása (Lakóház Alap) összesítve:

BEVÉTELEK	2007. év tény (eFt)	2008. év tény (eFt)	2009. év terv (eFt)
Befolyt lakbér	135 243	140 082	159 000
Támogatás	36 705	37 614	30 000
Vízdíj	23 920	24 259	25 500
Fűtésdíj	34 080	29 400	37 500
Összes bevétel:	229 948	231 355	252 000
Kiadások			
Vízráfordítás	23 881	30 116	28 000
Közp.fűtés,gáz	14 173	15 426	14 000
Társasházi közös ktg.	10 898	12 851	15 000
Továbbszámlázott fűtés	21 510	22 963	24 000
Egyéb fenntartási ktg-ek	225 945	225 999	220 000
Karbantartás	25 500	17 948	18 000
Összes kiadás:	321 907	325 303	319 000
Veszteség:	91 959	93 948	67 000

Tisztelt Közgyűlés!

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

Salgótarján, 2009. január 8.

Tatár Csaba
ügyvezető igazgató

Salgótarján Megyei Jogú Város Közgyűlésének
...../2009. (I. 27.) 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 a lakásbérlemények lakbéréről és a lakbértámogatásról szóló 9/1995.(III. 27.)Ör. sz. rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosítására az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A Rendelet melléklete helyébe e rendelet melléklete lép.

2. §

Ez a rendelet 2009. február 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg hatályát veszti a Rendelet 9. §, 11-14. §-ai, a Rendelet melléklete, valamint a 35/2007.(XII.18.) számú rendelet.

Salgótarján, 2009. január 27.

.....
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 Rendelet melléklete helyébe lépő melléklet a 2009. február 1-jétől érvényes lakbért tartalmazza épületenkénti felsorolásban, a 2008. évi lakbérhez viszonyított átlag 8,5 %-os emelés figyelembevételével.

A 2. §-hoz:

Ezen szakasz hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

**Melléklet a .../2009. (I. 27.) rendelethez
(a 9/1995.(III. 27.)Ör. sz. rendelet melléklete)**

**Az önkormányzati bérlakások lakbérére
2009. február 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., 32., 33., 42., 43., 51., 52., - komfortos lakások esetén - komfortnélküli lakások esetén - szükséglakások esetén	398 364 165	
Acélgyári út 28., 30., 35., 36., 38., 40., 48-50., - komfortos lakások esetén - komfortnélküli és szükséglakások esetén	533 452	700
Alkotmány út 1.	496	758
Bem út 2-8-10.	496	758
Bajcsy Zs. út 1., 3., 29-31., 35-37., - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén	352 315 283	
Asztalos J. út 9., 11., 22.	180	
Budapesti út 39.	443	664
Csokonai út 37., 47., 61.	244	
Derencsényi út 1-3., 20-25.,	215	
Déryné út 2., 4-6-8., 17-19-21., 23., 25., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	812 727	834 770
Eresztvény 11-14., 16-18., 23-32.	215	
Erzsébet tér 1-2.	606	877
Faiskola út 8.	254	
Forgách A. tp. 16., 100/B-110/D. komfortos lakás esetén komfort nélküli lakás esetén	292 254	
Forgách út 83.	727	770
Frankel L. út 16., 32/b.	221	
Gorkij krt. 52-64., 66-72.,	727	770

Gorkij krt. 83., 85.	537	816
Idegér	267	
Hársfa út 4/a., 5/a., 7/a-b.	189	
Hársfa út 13., 15., 31.,	727	770
Hősök útja 32-47.	189	
Hősök út 22.	420	606
Játszó út 2., 8.,	444	700
Jókai sor 3/A., 5/F., 7/G.,	180	
Kakuk J. út 6.	180	
Karancs út 25.	245	
Kistarján út 2.	812	834
Liget út 1-3.,	812	834
Liget út 11.	234	
Losonci út 28/A-B.,	496	758
Madách út 1., 11.	194	
Medves út 1-9.	180	
Medves krt. 37., 39.,	444	700
Meredek út 16.	727	770
Meredek út 19.	626	
Móra F. út 1.	180	
Munkácsy út 4., 8., 10.,	727	770
Nagymező út 32.	212	
Nyírfácska út 6-8., 10-12.,	727	770
Pécskő út 5.	496	758
Petőfi út 43/c., 99., 178-180.	216	
Rákóczi út 184.	583	875
Salgó út 8/a-d., 9/a., 10/b., d., 22., 24., 32-42., 54-62. - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén - szükségülakás esetén	366 324 278 94	
Somlyó btp.	248	
Somosi út 49., 144.	196	
Szerpentin út 1/A., 1/B., 15., 23., 37., 28., 33., 35.,	444	700

Tanács út 2., 2/A., 7-11.,	727	770
Úttörők út 9/A., 31/A., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	812 727	834 770
Zagyvarakodó	160	
Vár út 13-17.	213	
Vasas út	213	
Zemlinszky út 13-17., 19-23. - komfortos lakás esetén - félkomfortos lakás esetén - komfort nélküli lakás esetén	353 311 281	
Zöldfa út 4., 8.,	572	700
Zöldfa út 2., 3., 5., 6., 7.,	727	
Ybl M. út 51., 59., 102., - összkomfortos lakás esetén - komfortos lakás esetén	812 727	834 770

Költségelven bérbe adott lakások lakbére	
Az épület címe	Bérlakások lakbére (Ft/m²/hó)
Alagút út 10.	641
Báthory út 4.	605
Fáy A. krt. 35.	605
Kistarján út 8.	605
Kistarján út 6.	605
Kemerovó krt. 86.	605
Medves krt. 33.	605
Petőfi út 44.	605