

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. november 20-i nyilvános ülésére

- Tárgy:** „Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról” szóló 55/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet módosítása, valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapítása
- Előterjesztő:** Ács János polgármester
- Előkészítette:** Önkormányzati és Gazdálkodási Iroda
Benczik Zsolt irodavezető
Krámli Attiláné vezető főtanácsos
- Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság
Család-, Egészségügyi, Oktatási, Művelődési és Sport Bizottság
Pénzügyi és Településfejlesztési Bizottság
- Meghívandó:** Hegedűs József, Tapolcai Városgazdálkodási Kft. ügyvezetője
Rédli Károly, Városi Kereskedelmi és szolgáltató Kft. ügyvezetője

Tisztelt Képviselő-testület!

Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét „az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról” szóló 55/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet szabályozza.

A 2005. évi CXXXII. törvénnyel módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34.§ (4) bekezdése alapján, 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.

2006. évben sem a fecskesházi, sem a költségelvű, sem pedig a szociális és jövedelmi viszonyok alapján bérbe adott lakások bérleti díja nem került emelésre, ezt követően 2007. és 2008. évben egységes 10%-os emelésre került sor.

2008. augusztus, szeptember és október hónapokban 11 fő kilakoltatására került sor, 5 fő önként költözött ki, bérleti díj, valamint közüzemi díj több hónapot meghaladó hátralék miatt. A kilakoltatott lakáshasználók, illetve az önként kiköltözők többszöri felszólításaink ellenére sem mutattak hajlandóságot a tartozás kifizetésére. Érvényes bérleti szerződéssel egyik lakó sem rendelkezett. Az ügyiratukat átadtuk a jogi képviselőnknek behajtás céljából. 2008. évben 40 kiköltöző és 26 beköltöző volt.

A Központi Statisztikai Hivatal szerint a fogyasztói árindex emelkedés 2006. május óta fokozatosan gyorsult, 2007. évben pedig már 8%-os volt. Az idei év első hat hónapjában 6,8 %, 2008. első kilenc hónapjában 6,7 % a fogyasztói árindex emelkedés. Az élelmiszerek még mindig jelentősen drágulnak, de a korábbi rendkívül magas áremelkedési ütemhez képest már csak 8,1 százalékkal. A háztartási energia 9,8 százalékos árnövekedésén belül az elektromos energia ára 15,7 százalékkal nőtt. Ez az energia-áremelés pedig nem csak a lakók havi rezsiköltségén jelentkezik, hanem beépül a piacon található minden termék árába.

Sajnos az ilyen ütemű, immár 3 éve tartó energiaemelések következtében a 2007. évben megállapított bérleti díjak mértéke ma már nem fedezi a lakások fenntartásához szükséges kiadásokat, ezért szükséges a bérlakások bérleti díjának emelése

Az albérleti díjak 30.000 - 40.000,-Ft/hó, egyes esetekben - pl. a nagyobb alapterületű lakások esetén - a havi 50.000,-Ft/hó-t meghaladó mértéke mellett, az önkormányzat által jelenleg megállapított bérleti díjak mértéke igen alacsony. A jelenleg érvényben lévő rendelet szerint a város különböző területén elhelyezkedő lakásoknál az alábbi havi bérleti díjak kerülnek megállapításra :

A Dobó városrészben, a Lesence utcában egy 47m²-es ingatlan 255,- Ft/m²/hó egységárral 11.985,- Ft, a belvárosban a Deák Ferenc utca 21. épületében 30 m²-es lakásnál 450,- Ft/m²/hó egységárnál 13.500,- Ft, míg a Kazinczy téren 59 m²-es lakásnál, 255,- Ft/m²/hó egységárnál 15.045,- Ft a havi bérleti díj.

A Tapolcai Városgazdálkodási Kft. szeptember 30-i nyilvántartása alapján a bérlőknek 10.968.394.-Ft bérleti díj, 3.408.185.-Ft közüzemi díj hátralékuk halmozódott fel. A megszűnt bérlők hátrahagyott bérleti díj tartozása: 18.795.833.-Ft, közüzemi díj tartozásuk: 10.706.105.-Ft.

Fentiek alapján javaslom az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjának alábbi táblázat szerinti korrekcióját. A táblázat első sorában feltüntettük a jelenleg érvényben lévő bérleti díjak mértékét, majd a következő sorban a költségelví lakásra 15%-os, a szociális és fecskéház esetében 20 %-os, emelésre tettünk javaslatot.

Megnevezés	Összkomfortos		Komfortos			Félkomfortos		Komfort nélküli	
			Gázfűtéses		egyéb	Szociális	Szociális	Szociális	
	Költség-elví	Szociális és fecskéház	Költség-elví	Szociális	Szociális				
Jelenlegi bérleti díjak	450.-	255.-	450.-	255.-	160.-	100.-	60.-		
Tervezett emelés	520.-	300.-	520.-	300.-	185.-	120.-	75-		

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 239/2007. (IX.28.) Kt. határozatával állapította meg a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának 2008.

január 01-től alkalmazandó minimális mértékét, valamint az érvényben levő szerződéseknél 10 %-os emelést hagyott jóvá.

A jelenlegi pénzügyi válság – a bérlemények tekintetében – Tapolca városát ez idáig jelentős mértékben nem érintette. Azonban néhány vállalkozó jelezte, hogy a jelenlegi áron a bérleti díjat kitermelni nem tudja, ezért azt csökkentetni szeretné. Az önkormányzat által megállapított bérleti díjak még így is a piaci ár alatt vannak, hisz a magánszektorban bérbeadott ingatlanok esetében még mindig sokkal magasabb bérleti díjak kerülnek kifizetésre. Nem véletlenül van „komoly harc” egy önkormányzati tulajdonban lévő, frekventált helyen lévő megüresedő üzlet pályázatának elnyeréséért.

2008. évben eddig két vállalkozó és négy társaság adta vissza az üzletet, egy pedig jelezte, hogy az év végéig bérlő, mert nem tudja kitermelni a költséget. Egy vállalkozónak lezártuk az üzletét bérleti díj nemfizetése miatt, két vállalkozó pedig iroda helyiséget adott vissza. A jelenlegi 132 darab nem lakás céljára szolgáló helyiség fluktuációs mutatói nem számottevőek, az adat még mindig azt tükrözi, hogy a díjak mértéke „viselhető” a piacon. Folyamatos ellenőrzéssel nyomon kísérjük az üzletek működését, az idei évben is találtunk engedély nélkül viszontbérletbe adott helyiséget, mely esetben az azonnali felmondással éltünk.

Sajnos a már korábban is említett energiaemelések következtében az utoljára 2007. évben megállapított bérleti díjak mértéke ma már nem fedezi az üzlethelyiségek fenntartásához szükséges kiadásokat, fejlesztésre nemcsak állagmegóvásra marad lehetőségünk.

A Tapolcai Városgazdálkodási Kft. 2008. szeptemberi nyilvántartása alapján a bérlőknek 2.779.466.-Ft bérleti díj, valamint 102.678.-Ft közüzemi díj tartozásuk volt. A megszűnt bérlők 7.343.350.-Ft bérleti díjat, 730.118.-Ft közüzemi díjat hagytak hátra.

Az alábbi példa szerint 10, illetve 20 százalékos emelés után a belvárosban hogy változik a jelenlegi bérleti díjhoz viszonyítva egy Fő téri 95,96 m²-es üzlethelyiség bérleti díja.

Jelenlegi éves bérleti díj: 19.500.-Ft/m ² /év x 95,96 m ² =	1.871.220.-Ft
Havi bérleti díj:	155.935.-Ft
10%-os emelés esetén éves bérleti díj: 21.450.-Ft/m ² /év x 95,96 m ² =	2.058.342.-Ft
havi bérleti díj:	171.529.-Ft
20%.os emelés esetén az éves bérleti díj: 23.400.-Ft/év x 95,96 m ² =	2.245.464.-Ft
havi bérleti díj:	187.122.-Ft

Fentiek alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának legalább 10 %-os emelését javaslom a II. illetve akár 20 %-osat is a III. határozati javaslat szerint.

A házkezelési tevékenységet 2002. január 1-től a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. látja el megbízási szerződés keretében. Megbízási díjként 630.000,-Ft +ÁFA /hó összeget érvényesítenek, valamint ezen összegen felül valamennyi üzemeltetéshez szükséges költség az önkormányzat felé érvényesítésre kerül. A megbízási szerződés értelmében ebben az összegben valamennyi nem tulajdonosi joghoz kapcsolódó feladat és döntéshozatal kivételével értendő feladatot el kellene látni, beleértve a lakások ellenőrzését, felújítását, bérleti díjak beszedését és behajtását, valamint a nem fizető bérlőkkel szembeni határozott fellépést. Sajnos az elmúlt pár évben az utóbbi feladatok

jelentős része visszakerült a hivatalba, a tulajdonos önkormányzat számára nem csak a tulajdonost illető döntések meghozatala maradt, hanem az operatív feladatellátás is. Az önkormányzat a feladat ellátására 2004-ben külsős adósságkezelő szervezetet részére is adott megbízást, amely működése idején a kintlévőségek kezelésében jelentős eredményeket ért el. 2008- évig azonban a nemfizető bérlőkkel szembeni határozott fellépésre a cég részéről nem volt a megfelelő humán erőforrás biztosítva, míg ezen a téren is változás következett be. Szerencsére 2008. májusában a hivatal szervezeti egységében is sikerült alkalmas személyt találni a feladatra, így összefogva a rendőrség segítségét is kérve a már korábban említett számban sikeres kilakoltatásokra került sor. Kezdetben még tapasztaltunk ellenállást, azonban a jogcím nélküli lakáshasználók mind sorra belátták, hogy ilyen életvitel mellett az önkormányzat nem köteles számukra további elhelyezést biztosítani. Tartozásaikat ugyan kevés esetben sikerült behajtani, az ezzel kapcsolatos lehetőségeket és jogi lépéseket keressük.

A Városgazdálkodási Kft. belső ellenőrzésekor is fény derült arra, hogy a cég a többségi tulajdonos önkormányzat számára is piaci alapon nyújt karbantartási szolgáltatást, melyet alkalmazottai munkaidőben látnak el. Továbbá a korábban kiszervezett feladatok lassú visszaszivárgása a hivatalba – és különösen az idei év eredményei – arra sarkaltak bennünket, hogy a jelenlegi rendszer módosítására tegyünk javaslatot. Első lépésként mindenképpen –tekintettel arra is, hogy kevesebb feladat kerül ellátásra – a megbízási díj kerüljön csökkentésre az önköltségi szintre. Továbbá átalánydíjas keretszerződések megkötésére kerüljön sor vállalkozókkal, akik vállalják, hogy karbantartási – javítási szolgáltatás keretében bármikor rendelkezésre állnak. Ezen utóbbi intézkedéssel az egyes javítások közötti különbség anomáliája kiküszöbölésre kerülhet.

Több ízben tárgyaltunk a cégvezetéssel a havi árbevétel átadása tárgyában, amelyet sajnos nem sikerült kivitelezni. A gyakorlatban ez úgy működik, hogy minden negyedév végén a konkrét árbevételek és költségek összevezetésre kerülnek, majd nettó módon kerül a különbözet az önkormányzat számlájára, legutóbb október 20-án 22.186,-eFt. Az ilyen ritka elszámolás pedig azt jelenti, hogy a jogosan a tulajdonost illető összeg több hónap után kerül hozzá, kamatbevételei nem őt illetik meg, továbbá átmeneti likviditási zavar esetén azzal nem számolhat.

A 2009. évi házkezelési terv 109.000,-eFt kiszámlázott bérleti díjjal számol, amely a betérjesztett áremelés alapján 124.000,-eFt-ig emelkedhet. A várható befizetések – tartva a 90 % feletti teljesülést – 111.000,-eFt bevételt eredményeznek. A kiadások között a Kft. 7 % béremelést valamint több dolgozónál 13. havi bért is tervezett, ami a jelenlegi gazdasági helyzetben elfogadhatatlan, hisz a közszférában is 9,5 % reálbér csökkenésre számítunk. A fenntartási költségek így is várhatóan 40.000,-eFt körül alakulnak, amelynek alapján közel 70.000,-eFt eredmény termelődik. Az összeg egy bizonyos részét – korábbi pályázati kötelezettségek miatt - elkülönített számlán kell elhelyezni, azonban így is kb. 50.000,-eFt körül alakul(t) a házkezelési tevékenység éves eredménye.

A Tapolcai Városgazdálkodási Kft-vel 2001. december 20-án kötött Megállapodás III. fejezet 24. pontja értelmében „A megállapodást bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli közléssel a tárgyévét megelőző 90. nappal – december hó 31. határidőre – felmondhatja.” Ezen rendes felmondási feltételtől azonban a felek közös megegyezéssel eltérhetnek. Mindezek alapján javaslom, a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy a házkezelési feladatokat 2009. évben szervezze át oly módon, hogy a Polgármesteri Hivatal koordinációs és iránymutatási munkája mellett a végrehajtó és operatív feladat ellátást

nem a Városgazdálkodási Kft-vel látatja el. Jóváhagyás esetén a soron következő testületi ülésre a feladatellátás módjáról és az előzetes tárgyalásokról szóló előterjesztést tudunk előkészíteni.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjenek.

HATÁROZATI JAVASLAT

I.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló 55/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet módosítására az előterjesztett rendelet-tervezetet elfogadja és a/2008. (.....) Kt. rendeletei közé iktatja.

II.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete **a nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérleti díját 2009. január 01-től 10 %-kal emeli, valamint az alkalmazandó minimális mértékét új bérbeadás esetén az alábbiak szerint módosítja:

Bérlemény- csoport Díjővezet	A		B		C	
	Jelenlegi mérték	+ 10 %	Jelenlegi mérték	+ 10 %	Jelenlegi mérték	+ 10 %
I.	19.500,-	21.450,-	7.040,-	7.740,-	4.000,-	4.400,-
II.	15.600,-	17.160,-	7.040,-	7.740,-	3.200,-	3.520,-
III.	11.800,-	12.980,-	7.040,-	7.740,-	2.365,-	2.600,-

Ft/m²/év

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 11.500.-Ft/m²/év
A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 11.980.-Ft/m²/év

Határidő: 2008. december 31.

Felelős: polgármester

III.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a **nem lakás céljára szolgáló helyiségek** bérleti díját 2009. január 01-től 20 %-kal emeli, valamint az alkalmazandó minimális mértékét új bérbeadás esetén az alábbiak szerint módosítja:

Bérlemény- csoport Díjővezet	A		B		C	
	Jelenlegi mérték	+ 20 %	Jelenlegi mérték	+ 20 %	Jelenlegi mérték	+ 20 %
I.	19.500,-	23.400,-	7.040,-	8.450,-	4.000,-	4.800,-
II.	15.600,-	18.720,-	7.040,-	8.450,-	3.200,-	3.840,-
III.	11.800,-	14.150,-	7.040,-	8.450,-	2.365,-	2.840,-

Ft/m²/év

A Belvárosi Irodaházban alkalmazandó bérleti díj: 12.540.-Ft/ m²/év
A bérleti díjhoz kapcsolódó szolgáltatási díj: 13.070.-Ft/ m²/év

Határidő: 2008. december 31.
Felelős: polgármester

IV.

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete hozzájárul a Tapolcai Városgazdálkodási Kft-vel - házkezelési feladatok tárgyában - 2001. december 20-án kötött megállapodás felbontásához.

Felhatalmazza Tapolca Város Polgármesterét, hogy a következő rendes ülésre készítsen előterjesztést a felbontásra, valamint az azt követő feladatellátás megvalósítására vonatkozóan.

Határidő: 2008. december 31.
Felelős: Polgármester

Tapolca, 2008. november 12.

Ács János s.k.
Polgármester

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete

.../2008. (XI.) Kt. rendelete

**az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló
55/2004. (XII. 20.) Kt. rendelet módosításáról**

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A rendelet 2. § (1) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(1) Költségelvű lakások havi lakbérének mértéke (Ft/m²/hó)

Lakáskategória Év	Összkomfortos	Komfortos		Félkomfortos	Komfort nélküli
		Gázfűtéses	egyéb		
2009.	520.-	520.-	-	-	-

2. §

A rendelet 2.§ (2) bekezdése helyébe az alábbi rendelkezés lép:

(2) Szociális és jövedelmi viszonyok alapján bérbe adott lakások és a fecskesházi lakások havi lakbérének mértéke (Ft/m²/hó).

Lakáskategória Év	Összkomfortos	Komfortos		Félkomfortos	Komfort nélküli
		Gázfűtéses	egyéb		
2009.	300.-	300.-	185.-	120.-	75.-

3. §

A rendelet 2009. január 1. napján lép hatályba.

4. §

Jogharmonizációs záradék

E rendelet a Magyar Köztársaság és az Európai Közösségek és azok tagállamai között társulás létesítéséről szóló, Brüsszelben, 1991. december 16-án aláírt Európai Megállapodás tárgykörében, a megállapodást kihirdető 1994. évi I. törvény 3. §-ával összhangban az Európai Közösség legfontosabb alapelveivel összeegyeztethető szabályozást tartalmaz.

Tapolca, 2008. november 20.

Ács János
polgármester

Dr. Imre László
jegyző