

ELŐTERJESZTÉS

**Oroszlány Város Önkormányzata Képviselő-testülete
Városfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottságának és
Pénzügyi Bizottságának
2017. május 2-ai rendkívüli összevont ülésére**

Tárgy: A Petőfi udvar 6-7. szám alatti önkormányzati bérlakások pályázati rendszerének kialakítása

Előterjesztő: Lazók Zoltán polgármester

Előkészítő: Szemző Ildikó hatósági osztályvezető
Árva Ferenc Varikont Kft.

Tisztelt Képviselő-testület!

A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások felújításának munkálatai bejeződtek, a műszaki átadás napja 2017. április 28. Ahhoz, hogy az így kialakított bérlakásokba a bérlők kiválasztása megtörténjen, az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, lakbéréről és elidegenítéséről szóló 22/2007. (XI.14.) Ör. rendelet (továbbiakban: Rendelet) módosítására teszek javaslatot. (A Rendeletmódosítás tervezetét az előterjesztés 3. számú melléklete tartalmazza.)

A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások felújításával korszerű, energiatakarékos, a kor igényeinek mindennek megfelelő 24 db lakás került kialakításra. Jelenleg a rendeletünk nem tartalmaz olyan rendelkezéseket, amelyek alapján ezek a lakások hasznosíthatóak lehetnek.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezik arról, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét milyen elvek alapján lehet meghatározni. E jogszabályi rendelkezés alapján ez történhet szociális helyzet alapján, költségelven, illetve piaci alapon. Rendeletünk jelenleg szociális és piaci elven hasznosítandó lakásokról rendelkezik.

A **költségelven bérbe** adott lakás lényege, hogy a lakbér mértékét 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 lakások lakbéréből származó bevételnek nyereséget is kell tartalmazni.

Az épület felújítását önkormányzatunk 200 M Ft hitel felvételével biztosította, amelynek kamata 0,4%/év. Tekintettel arra, hogy a lakásbérletre előzetesen jelentkezők között sokan vannak olyanok, akik a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díját nem, vagy csak nagy nehézségek árán tudják csak kifizetni, viszont ahhoz, hogy a hitel után kifizetett kamat megtérüljön, továbbá ezeknek a bérlakásoknak az állaga a felújítási szinten maradjon, javaslom, hogy a **bérleti díj költségelven** kerüljön meghatározásra.

A költségelven hasznosítandó bérlakásokra vonatkozó rendelkezéseket a Rendelet 7/A §-a tartalmazza. Ez alapján a bérlő kiválasztása pályázat útján történik. A pályázat a Képviselő-testület döntését követően kerül kiírásra. A pályázati felhívás-tervezetet az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

Javaslom, hogy a beérkezett pályázatok elbírálásáról az előterjesztés 2. mellékletében szereplő Értékelési szempontrendszer alapján - az előkészítő munkacsoport javaslata alapján - a Képviselő-testület döntsön.

A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakásokra vonatkozó pályázatok benyújtásához módosításra került a Rendelet 1. sz. mellékleteként szereplő „PÁLYÁZAT Önkormányzati lakás bérbevételére” nevű nyomtatvány is.

Az önkormányzati bérlakások bérleti díjainak mértékét a Rendelet 2. sz. melléklete tartalmazza, amely kiegészítésre került a Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások bérleti díjának összegével.

A Varikont Kft. részletesen kidolgozta, hogy milyen költségelemek figyelembevételével került meghatározásra ezeknek a lakásoknak a bérleti díja, amelyeket az előterjesztés 4. és 5. melléklete tartalmaz.

A lakótömb illetve az egyes lakások üzemeltetéséhez, fenntartásához illetve a beruházás megtérüléséhez kapcsolódó költségek részletes bemutatása:

- Az egyes költségelemek a jelenlegi bérlakás üzemeltetésben használt árak illetve ahol ez nem állt rendelkezésre (pl. takarítás) előzetesen bekért árajánlatok alapján került kiszámításra.
- Az éves összegeket ezerre kerekítve, a négyzetméter árakat pedig tizedesjegy bontás nélkül kerültek megadásra.
- Minden költségelemnél a műszaki és szakmai tartalmat bemutató rövid ismertető készült.

A beruházás megtérülésének számított költségei:

A beruházás megtérülése 30 éves időtartamra került számításra, egyenletes elosztással. A megtérülés éves összege így a ténylegesen elszámolt értékcsökkenéssel szemben nyereséget hoz. A kettő közötti különbséget céltartalékba helyezve, egy újabb karbantartásra lehet fordítani. Így a rendszer fenntartóvá válik és a szinten tartó karbantartásokat rendszeresen el lehet végezni. Így a bérlakás üzemeltetés folyamatos nyereséget fog termelni az Önkormányzat számára.

A beruházási költség 215.607.404 Ft
Egy évre: 7.186.913 Ft
Egy hónapra: 598.909 Ft
Négyzetméterre számolva: 455 Ft

Üzemeltetési költségek:

Épület- és lakásfenntartási szolgáltatások:

- *Vásárolt anyagok költségei (villany):*

Az épülettömb szellőztetését biztosító 12 darab ventilátor (70KW), a lépcsőház-világítás (18 KW) illetve a karbantartások során vételezett villanyfogyasztást tartalmazza. (12.000 Ft/hó/lépcsőház).

Éves költség: $2 \text{ lépcsőház} \times 12.000 \text{ Ft/hó} \times 12 \text{ hó} = 288.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 18 Ft/ m^2

- *Vásárolt anyagok költségei / víz+csatorna:*

Az egyéni vízmérőórák, illetve az épület mérője között jelentkező különbség, illetve az ehhez kapcsolódó csatornadíj. Egyéb Petőfi udvari ingatlanok hasonló költségeit figyelembe véve.

Éves költség: $2 \text{ lépcsőház} \times 10.000 \text{ Ft/hó} \times 12 \text{ hó} = 240.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 15 Ft/ m^2

- *Vásárolt anyagok költségei / hőmennyiség mérő:*

Leolvasásnál a lakossági fogyasztónál kialakított mérőóra a hiteles, így maradék hőmennyiség költsége nem merül fel, ez a költség a távhőszolgáltatónál jelenik meg költségként.

- *Hulladékkezelési díj:*

Lépcsőházanként 1 darab 770 literes hulladékgyűjtő heti 3 alkalommal történő ürítésének költségeit tartalmazza.

Éves költség: $2 \text{ lépcsőház} \times 7.620 \text{ Ft/hét} \times 52 \text{ hét} = \text{kerekítve: } 793.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 50 Ft/ m^2

- *Kártevőirtás:*

Félévente kártevő- és rágcsálóirtás elvégeztetése lépcsőházanként.

Éves költség: $2 \text{ lépcsőház} \times 7.500 \text{ Ft/félév} \times 2 \text{ hét} = 30.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 2 Ft/ m^2

- *Épületbiztosítás:*

A bérlakás üzemeltető felelősségbiztosításához kapcsolódó kiegészítő vagyonbiztosítás alapján az épülettömb biztosítási költsége.

Éves költség: 165.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 10 Ft/ m^2

- *Takarítási szolgáltatás:*

Heti két alkalommal történő lépcsőház-takarítás, amely magába foglalja a takarítószerek és eszközök beszerzését is.

Éves költség: $700 \text{ Ft/lakás/hó} \times 12 \text{ hó} \times 24 \text{ lakás} = \text{kerekítve } 202.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 13 Ft/ m^2

- *Egyéb anyagköltség*

Téli időszakban használt zsákos síkosság mentesítő szóróanyag költsége.

Éves költség: 16.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 1 Ft/ m^2

- *Postaköltség*

A bérleti díj számlájának és postai csekkjének, illetve 2 felszólító levélnek, valamint 1 szerződéskötési értesítésnek ajánlott küldeményként (410 Ft/darab) történő kiküldésének posta költsége. Illetve további 2.000 Ft/év költséget számoltunk egyéb értesítések költségeire (pl. bérlemény ellenőrzés).

Éves költség: $12+3 \text{ darab} \times 24 \text{ lakás} \times 410 \text{ Ft} + 2.000 \text{ Ft (egyéb értesítés)} = 150.000 \text{ Ft}$

A költségelem m^2 ára: 9,5 Ft/ m^2

- *Bankköltség*

Az üzemeltető számlavezető pénzügyintézetének díjszabása szerint a postai csekken történő befizetés után felszámolt díja.

Éves költség: 90.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 6 Ft/ m^2

- *Irodaszer*

A számlák kiküldéséhez szükséges borítékok, postai csekkek költségei.

Éves költség: 23.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 1,5 Ft/ m^2

- *Tűzeléstechnikai szolgáltatások*

A felújításra került épülettömbben fűtőkorszerűsítésre (távhő szolgáltatásra történő rácsatlakozás) is sor került a beruházás során, így ilyen jellegű költség nem merül fel.

- *Épület, lakás karbantartás szolgáltatás:*

Lépcsőház égőzés, esetleges lámpatest és szerelvény csere, javítás. Lakásokban dugulás elhárítás, vízóra cserék. Kaputelefon javítás. Külső ajtó javítása, lakástartozékok javításának, karbantartásának költségei. Lépcsőházak alkalmankénti festése, javítása.

Éves költség: 600.000 Ft (Villamos karbantartás 60.000 Ft/év; Víz- és csatorna karbantartás 100.000 Ft/év; Kaputelefon javítás 20.000 Ft/év; Egyéb karbantartás 420.000 Ft/év).

A költségelem m^2 ára: 38 Ft/ m^2

- *Hatósági jellegű szolgáltatások:*

Igényként fogalmazódott meg a tulajdonos részéről, hogy a lakásbérleti szerződések a hatékonyabb jogérvényesítés érdekében legyenek közokiratba foglalva. (közokiratba foglalt bérleti szerződés esetleges fizetési meghagyása közvetlenül – bírósági eljárás nélkül – végrehajtásra adható).

A közjegyzők díjszabását a 14/1991. (IX.26.) IM rendelet határozza meg, melytől a közjegyzők nem térhetnek el. A telefonon megkeresett tatabányai székhelyű közjegyzők 30.000 Ft/szerződés összegért vállalják tatabányai irodájukban a szerződések közokiratba foglalását. Külső helyszínre történő kiszállítás esetén ez a költség megduplázódik.

Fizetési meghagyás kibocsátása iránti kérelem előterjesztésének díja a díjalap 3%-a, de legalább 5000 Ft. A fizetési meghagyás végrehajtása elrendelésének a díja a végrehajtandó követelés 1%-a, de legalább 5000 Ft.

Évente megkötendő 24 lakásbérleti szerződésének, illetve 1 év közbeni kiköltöző szerződésének közokiratba történő foglalása, valamint minimális fizetési meghagyással került a költségnem kiszámításra.

Éves költség: 25 szerződés \times 30.000 Ft (közokiratba foglalás) + 25.000 Ft (fizetési meghagyás, végrehajtás díja) = 775.000 Ft

A költségelem m^2 ára: $47 + 2 \text{ Ft}/m^2 = 49 \text{ Ft}/m^2$

Működtetési költségek:

- *Személyi jellegű költségek:*

A bérlakások üzemeltetéséhez kapcsolódó humán erő forrás biztosításához kapcsolódó költségek. Feladatai: bérleti szerződésekkel kapcsolatos ügyintézés, társasházi közgyűléseken való részvétel, meglévő lakásigények folyamatos nyilvántartása, ügyfélforgalom bonyolítása/ügyfélszolgálat (hétfőként személyesen, további napokon telefonon), statisztikai jelentés készítése, bérlemény ellenőrzések, egyedi karbantartások szervezése. A bérlakás üzemeltetést végző munkavállalók a 24 lakásra számított személyi jellegű költségei.

Éves költség: 1.306.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 83 Ft/ m^2

- *Vállalati általános költségek*

Az üzemeltető számviteli politikájában meghatározott bevétel arányosan az egyes tevékenységekre számított általános üzemi költségek kerültek kiszámításra a 24 lakásra részarányosan.

Itt kerülnek megadásra

Adminisztrációs költségek 30 Ft/ négyzetméter = 39.480 Ft / hónap

- az ügyvédi szolgáltatás,
- külsős könyvelési, számviteli szolgáltatási díj,
- a könyvvizsgálat,
- üzemorvosi,
- a munkavédelmi,
- a Felügyelő Bizottság,
- számlavezetési díj,
- céges teljes körű felelősség biztosítás

Informatikai költségek 5 Ft/ négyzetméter= 6.580 Ft / hónap

- informatikai programhasználat,
- informatikus, rendszergazda

Bérlettel összefüggő költségek 10 Ft/ négyzetméter= 13.160 Ft / hónap

- az irodahelyiség és irodai eszközök bérleti díjának,
- nyomtatási költségek
- telefon, internet használat (ügyfélszolgálathoz)

Személyi jellegű költségek 16 Ft/ négyzetméter= 21.056 Ft / hónap

- gépkocsi használat,
- telefon,
- ügyvezető bér költsége

Éves költség: 962.000 Ft

A költségelem m^2 ára: 61 Ft/ m^2

Az önkormányzati bérlakás-rendszer üzemeltetésének költségei már az Áfa-val növelt bruttó módon kerülnek felszámításra, és a karbantartások, illetve egyéb költségekkel szemben sincs Áfa vissza igénylési lehetőségünk.

A Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások bérbeadásból származó árbevételt az előterjesztés 6. melléklete tartalmazza.

Az önkormányzati bérlakás-rendszer üzemeltetésének számos egyedi sajátossága van pl. a társasházak kezeléséhez képest.

Egyik sajátossága az önkormányzati bérlakás üzemeltetésnek, hogy viszonylag magas a hosszabb-rövidebb ideig nem hasznosított lakásokkal kapcsolatos költség. Bevételt tartósan vagy átmenetileg nem hoznak, a kiadások az üzemeltetőt vagy a tulajdonost terhelik. Maga a lakáson belül elvégzett karbantartás is a feladata, hiszen az Önkormányzat a tulajdonos. Nagyobb a ki- és beköltözések száma, és az azzal együtt járó karbantartási és közüzemi díjak költsége.

Jelentős eltérés mutatkozik a két tevékenységgel érintett ügyfelek körében is. A társasházakban általában rendezett tulajdonviszonyok között, saját tulajdonosok vannak. Ezzel szemben az önkormányzati bérlakások lakói általában szociálisan hátrányos helyzetűek, ahol hiányzik a tulajdonosi érdekeltség.

A tulajdonos sajátossága miatt az önkormányzati bérlakások üzemeltetőjénél számos többletfeladat jelenik meg a társasházak kezelőihöz képest: testületi anyagok, előterjesztések készítése; bizottsági, testületi üléseken való részvétel, ügyfélszolgálat, szerződés kezelés, óvadék kezelés, bérlemény ellenőrzés, lakbér-számlázás, lakbértámogatások nyomon követése, lakásigénylők nyilvántartása, leadott ingatlanból kiköltözők nyilvántartása, irattári iratanyagok, hozzájárulások kezelése, az átmenetileg üres lakások rezszi költségének rendezése, tulajdonosi helytállás a közmű szolgáltatók felé, egyedi karbantartások szervezése és költségviselése.

A társasház-kezelő a kezelt ingatlan megtakarításaiból fedezi a közmű, közszolgáltatásokat, karbantartási költségeket ezzel szemben az üzemeltető saját bevételeiből rendezi azokat (pl. a közművek biztosítása; víz, villany, hulladék szállítás, karbantartások, lépcsőház takarítás, tiszta önkormányzati tulajdonú tömbök lakókörnyezetének évi kétszeri rendbetétele és konténer elszállítás, postai befizetésekhez kapcsolódó bank költség, lakás alap tartozékok beszerzésével együtt járó költségek).

Az Üzemeltetéssel való számításnál teljes egészében nem tudjuk leválasztani a szociális és piaci alapon működtetett ingatlanok kezelésétől. Az összes bérlakás üzemeltetési feladatot ellátó munkavállalók egy 6 órás 50%-val, illetve egy teljes munkaidőben foglalkoztatott munkavállaló bérének 70 %-val számoltunk. Nagyon sok esetben a kettőjük tevékenységgel való foglalkozása egybe esik (ketten mennek bérlemény ellenőrzésre, az esetleges konfliktusok elkerülése érdekében) Így a tényleges munkaóra 8,6 óra / nap. Ezt arányosítottuk le 24 lakásra. A tevékenységet ezen munkavállalók végzik a fennmaradó 50 ingatlan esetében is, illetve az egyéb kiköltöztetéssel (tömb ürítéssel kapcsolatos feladatokat, mely külön megállapodás része). Így ez napi 2,8 órás munkavállalóval van megoldva a fent maradó 50 ingatlanra 5,8 óra.

Az üzemeltetés esetleges pályáztatása során figyelembe kell venni, hogy a Petőfi udvar 6-7 épülettömb nyereséget fog termelni, mind a tulajdonosnak, mind bevételt képez az üzemeltetőnek. Ezzel szemben a szociális és piaci alapon működtetett ingatlan esetén az állandó kiegészítés szükséges a rendszer fenntartásához. Amennyiben az összes ingatlant egy kezelő végzi, úgy a bérek megosztásával és a fent álló általános költségek oszlása miatt a kiegészítés mértéke csökkenne, vagy teljes egészében a megszűnne. A hasznosítás a 2017. évben tört év lesz, de a 2018. évre már a bérlakás rendszer nyereséget termelhetne, melyet egyéb célokra fordíthatna (ingatlan vásárlás, meglévő szociális bérlemények felújítása, karbantartása).

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem az előterjesztés megvitatását, valamint a rendelettervezet és a határozati javaslat elfogadását!

Oroszlány, 2017. április 28.

Lazók Zoltán

**Oroszlány Város Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2017. (...) Kt. határozata**

A Petőfi udvar 6-7. szám alatti önkormányzati bérlakások pályázati rendszerének kialakításáról

Oroszlány Város Önkormányzatának Képviselő-testülete:

1. Egyetért az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti lakások költségelven történő bérbeadásáról.
2. Az Oroszlány, Petőfi udvar 6-7. szám alatti önkormányzati lakások bérletére pályázati felhívást tesz közzé az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal.
3. Felhatalmazza a polgármestert a Képviselő-testület által meghatározott bérlőkkel kötendő lakásbérleti szerződések aláírására.