

HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSKONCEPCIÓJA

2020.

Tartalomjegyzék

Bevezetés	3
I. HELYZETELEMZÉS.....	5
I.1. Lakáskonceptió összeállításának elvei, lényege és hatása.....	5
I.2. Magyarország lakhatási helyzete, főbb megállapítások.....	5
I.3. Hatvan városra vonatkozó népességi adatok.....	5
I.4. Lakásállományra vonatkozó országos adatok.....	6
I.5. Magánlakás bérletre (piaci lakbérre) vonatkozó országos adatok.....	8
I.6. Gazdasági változások.....	10
II. HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSGAZDÁLKODÁSA....	11
Visszatekintés a korábbi Lakáskonceptiókra	
II.1. Kivonat az önkormányzat 2007-2011. évi lakáskonceptiójából (12 - 16. oldal)....	11
II.2. 2007-től 2015-ig bekövetkezett változás.....	12
II.3. A 2015. évi Lakáskonceptió elkészítéséről szóló döntés.....	14
III. BESZÁMOLÓ A LAKÁSKONCEPCIÓ 2016-2020. ÉVI TELJESÍTÉSÉRŐL...	16
IV. ÜZEMELTETŐI JAVASLAT A 2020. ÉVI LAKÁSKONCEPCIÓ KIALAKÍTÁSÁHOZ.....	26
V. 2020. ÉVI LAKÁSKONCEPCIÓ.....	32
V.1. Sajátos helyzetek és problémák, összevetve a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel.....	32
V.2. A likviditás megőrzése érdekében szükséges bérleti díjak rendszere.....	36
V.2.1. Lakbérszámítás, a lakásbérleti díj elemei.....	36
V.2.2. Lakbérrendszer.....	40
V.2.2.1. Szociális alapú lakásbérlet típusok és a megállapított díjak.....	40
V.2.2.2. Költségelven megállapított lakásbérlet típusok és a megállapított bérleti díjak..	41
V.2.2.3. Piaci alapon megállapított lakásbérleti típusok és bérleti díjak.....	41
V.2.2.4. Bérleti díjak évenkénti emelése.....	41
V.3. Lakbérrendszer bevezetése.....	42
V.4. Összegzés.....	45

Bevezetés

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 68/2007. (III. 29.) számú képviselő-testületi határozattal elfogadott lakáskonceptiója a 2007-2011. évekre vonatkozott. 2011-ben új lakáskonceptió nem került kidolgozásra, azonban új lakásrendelet került megalkotásra, mely ma is hatályos. Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 19/2011. (IV. 1.) rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) tartalmazza az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi szabályokat.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 797/2015. (XI.26.) számú határozattal fogadta el Hatvan Város jelenleg érvényes, 2015. évi Lakáskonceptióját (a továbbiakban: Lakáskonceptió), amely a korábbi lakáskonceptió figyelembevételével készült.

A Lakáskonceptió célja volt meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat szociális alapú, költségelvű, illetve piaci alapú lakásigényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhat létre. Célja volt továbbá olyan lakásgazdálkodási rendszer irányainak meghatározása, mellyel az önkormányzat a vagyongazdálkodási szabályok betartásával, önfenntartó módon, a legjobb, leggazdaságosabb kihasználtsággal tudja működtetni a lakásállományt, miközben érvényesülnek a lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó törvényi előírások, amelyekkel kezelhetők a társadalmi elvárások, a szociális és krízis helyzetek, valamint a piaci igények egyaránt. További cél volt, hogy a lakásállomány ösztönözze a társadalmi mobilitást, vagyis az önkormányzati tulajdonban álló lakások nagy része átmeneti, határozott idejű lehetőséget biztosítson azoknak, akik lakhatási problémájukat átmenetileg nem tudják másképpen megoldani.

Ezzel egyidejűleg több határozat is született a Lakáskonceptió végrehajtása érdekében, melyek a következők voltak:

- a 798/2015. (XI. 26.) sz. határozat az önkormányzati bérlakások lakbérrendszerének szabályozásáról rendelkezett,
- a 799/2015. (XI.26) sz. határozat a lakbértámogatás, valamint lakbér-kompenzáció forrásának tervezésére vonatkozott,
- a 800/2015. (XI. 26.) sz. határozat a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakások értékesítéséről rendelkezett,
- a 801/2015. (XI. 26.) sz. határozat a bérlők figyelmének felhívására vonatkozott a szerződésben vállalt lakás-karbantartási, felújítási kötelezettségeik teljesítésére,
- a 802/2015. (XI.26.) sz. határozat a költségelvű lakbér bevezetésének előkészítéséről rendelkezett,
- a 803/2015. (XI. 26.) sz. határozat a költségelvű lakbér fokozatos bevezetéséig történő lakbér-kompenzáció biztosításáról rendelkezett.

A Lakáskonceptió összhangban állt Hatvan Város Fenntarthatósági Tervével (2015), melynek 6.3.4.1. Lakásgazdálkodásra vonatkozó pontja az alábbiakat tartalmazta:

„Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány felülvizsgálata szükséges az optimális vagyon hasznosítása érdekében az önkormányzati feladatellátás, bérbeadás, értékesítés területén. A rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzése, megfelelő színvonalon történő tartása érdekében felmerülő kiadásokat az éves költségvetési előirányzatok a pénzügyi lehetőségek függvényében fedezték, a lakáseladásból befolyt összeg erejéig.

Fokozni szükséges a lakásokkal kapcsolatos bérleti kötelezettségek tulajdonosi ellenőrzését, a követelés állomány csökkentésével javítani kell a lakásgazdálkodás likviditását.”

A jelenlegi, 2020. évi Lakáskonceptió (a továbbiakban: Lakáskonceptió II.) készítésekor figyelembevételre kerül Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének Hatvan Város Önkormányzata 2020-2024. évekre vonatkozó Gazdasági Programjának elfogadásáról szóló 138/2020. (III. 26.) sz. képviselő-testületi határozata, melynek III/1. Lakásgazdálkodásra vonatkozó pontja az alábbiakat tartalmazza:

„Az önkormányzati tulajdonú lakásgazdálkodás felülvizsgálatára 2016. évben sor került, lakáskonceptió került elfogadásra, végrehajtásra az optimális vagyonszerzés érdekében az önkormányzati feladatellátás, bérbeadás, értékesítés területén. A lakásgazdálkodás területén a követelésállomány jelentősen lecsökkent, likviditása megfelelő. **A rendelkezésre álló lakásvagyron állagának megőrzése, megfelelő színvonalon történő tartása érdekében szükséges, hogy a felmerülő kiadásokat az éves költségvetési előirányzatok a pénzügyi lehetőségek függvényében fedezzék, valamint a likviditás megőrzése érdekében a bérleti díjak mértékét folyamatosan felül kell vizsgálni. Továbbra is szükséges folytatni a lakásokkal kapcsolatos bérleti kötelezettségek tulajdonosi ellenőrzését.**”

I. HELYZETELEMLÉZÉS

1.1. Lakáskonceptió összeállításának elvei, lényege és hatása

„A lakásgazdálkodási koncepció megalkotása lehetővé teszi az egységes és következetes lakáspolitikai kialakítását. A koncepció fő irányvonalainak meghatározásakor figyelembe kell venni az önkormányzat teljesítőképességét, a mindenkori pénzügyi lehetőségeket. A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével foglalkozik. Az önkormányzati lakásgazdálkodás vagyongazdálkodásra, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakáselosztásra irányulhat. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak a lakás-mobilitáshoz is jelentősen hozzá kell járulnia, nem szabad, hogy a bérlakás-szektor egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet konzerváljon. (...)

A lakásgazdálkodás gyakorlati megvalósítása során olyan kompromisszumokra kell törekedni, amely a szociális szempontok mellett a város egyéb érdekeit is figyelembe veszi. (...)

A lakásgazdálkodás alapjait a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény előírásai teremtik meg, valamint az annak felhatalmazása alapján megalkotott önkormányzati rendeletek.”

/Ternyák András: Önkormányzati lakásgazdálkodás a gyakorlatban. Konferenciaszervező, Tudásmenedzsment Kft./

1.2. Magyarország lakhatási helyzete, főbb megállapítások

- „Magyarországon régiós viszonylatban a városi lakosság aránya magas, egyre többen laknak városban, ennek hatására nő a lakáshiány.
 - Egyre többen kényszerülnek albérlőbe a növekvő lakásárak miatt.
 - A piaci áron bérlők aránya Magyarországon az elmúlt években növekedett.
 - A legnehezebb helyzetben a lakást bérlők mellett a lakáshitelesek vannak.
 - Sokan rossz állapotú lakásban kénytelenek élni a növekvő felújítási költségek miatt.
 - Nem csak az anyagi nehézségek jelentenek lakhatási nehézséget. Gyakori probléma a túlzsúfoltság. A lakásárak növekedése miatt sokan képtelenek megfelelő méretű lakásba költözni, annak ellenére, hogy Magyarország népessége gyors ütemben csökken. (...)
- /Ternyák András: Önkormányzati lakásgazdálkodás a gyakorlatban./
- A 2015. évben bevezetett Családi Otthontermelési Kedvezmény (a továbbiakban: CSOK), majd a 2018-ban kiterjesztett CSOK a megfelelő jövedelemmel rendelkezők számára lehetőséget teremtett az önálló lakáshoz jutásra.
 - A fentiekben részletezett lakhatási nehézség csökkenthető az önkormányzati lakásállomány jobb kihasználásával. Ehhez azonban az is szükséges, hogy az önkormányzatnak elegendő forrás álljon rendelkezésre lakásállománya felújítására, fenntartására, üzemeltetésének biztosítására.

I. 3. Hatvan városra vonatkozó népességi adatok

Népességszámát tekintve Hatvan Heves megye harmadik legnagyobb települése. A Hatvan-Gyöngyös-Eger által határolt sáv a megye legsűrűbben lakott területe

A város lakossága az 1960-as évektől a következőképpen alakult:

Év	Fő
1960.	20.495

Év	Fő
1970.	21.800
1980.	24.710
1990.	24.298
2000.	24.137
2005.	22.199
2011.	20.381
2015.	21.137
2016.	20.941
2017.	20.784
2018.	20.639
2019.	20.538
2020. 10.15.	20.465

I.4. Lakásállományra vonatkozó országos adatok

A Központi Statisztikai Hivatal adatai alapján néhány országos statisztikai adatot gyűjtöttünk az összehasonlítás érdekében a lakásállomány, illetve a lakbérek vonatkozásában:

Lakásállomány, laksűrűség:

2.3.1. Lakásállomány, laksűrűség, január 1. (1990–) /Országos adat/

Megnevezés	1990	2010	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Lakások száma	3 853	4 330	4 414	4 420	4 427	4 439	4 455	4 474
összesen	288	681	684	296	805	959	491	531

Ebből:

	645	525	455					
1 szobás	064	228	945	455 755	455 894	455 940	456 022	456 458
	1 680	1 739	1 678	1 679	1 680	1 681	1 683	1 687
2 szobás	918	538	694	327	190	734	966	127
	1 527	2 065	2 280	2 285	2 291	2 302	2 315	2 330
3 és annál több szobás	306	915	045	214	721	285	503	946

Száz lakásra jutó
népesség összesen

	269	231	223	222	221	220	219	218
--	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

Ebből:

Budapest	254	193	193	193	192	191	191	189
----------	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----

többi város	274	239	227	226	225	224	223	222
község	272	244	238	237	236	235	234	234
Száz szobára jutó népesség összesen	114	89	82	82	81	81	80	80
Az olyan lakások százalékos aránya, amelyek ellátottak								
vízvezetékekkel	83,3	91,5	96,7	96,7	96,8	96,8	96,8	96,8
vízöblítéses WC-vel	74,1	86,6	93,1	93,1	93,2	93,2	93,3	93,3
fürdőhelyiséggel	78,3	89,9	93,6	93,6	93,6	93,7	93,7	93,7

A táblázatból látható, hogy a lakásállomány nem jelentős mértékben, de folyamatosan emelkedik, a lakások száma az elmúlt 30 évben 16 %-al nőtt.

Önkormányzati lakásgazdálkodás 1996-2019.

2.3.9. Önkormányzati lakásgazdálkodás (1996–) /Országos adat/

Év	Önkormányzati tulajdonú lakóépületek száma	Önkormányzati tulajdonú lakások száma		Éves bérbevétel, millió forint		Lakóépületek javítására, felújítására felhasznált összeg, millió forint
		összesen	ebből: felújított	összesen	ebből: lakásbér	
1996	34 103	220 940	6 955	19 856,1	4 324,5	9 073,7
1997	35 819	215 844	7 624	20 618,5	4 847,1	11 363,2
1998	37 115	198 042	5 878	22 919,9	5 218,0	11 961,2
1999	35 776	185 454	3 522	25 475,0	5 999,4	10 910,1
2000	35 392	176 501	3 513	26 458,7	6 780,9	11 647,5
2001	34 835	165 611	4 573	28 390,0	6 829,8	12 593,6
2002	34 434	161 799	3 689	29 471,9	7 477,8	13 472,4
2003	35 731	162 652	3 407	33 077,7	9 723,8	11 167,7
2004	35 988	154 431	2 128	33 855,3	10 479,4	10 968,3
2005	34 495	141 481	2 081	36 509,0	11 164,2	12 023,5
2006	32 778	135 162	3 141	38 037,5	11 728,9	15 232,1

2007	31 903	129 321	2 277	39 180,6	12 747,9	15 361,5
2008	31 539	126 295	2 249	41 207,2	14 155,2	14 061,1
2009	31 508	123 730	2 037	41 223,4	15 134,2	12 420,6
2010	30 286	119 206	2 439	40 005,7	14 988,0	13 261,1
2011	29 891	116 715	1 623	40 729,2	16 007,1	9 738,3
2012	30 357	117 158	2 003	41 424,7	16 964,3	9 271,5
2013	30 287	115 028	2 197	43 570,0	18 341,2	12 108,5
2014	28 291	113 209	2 916	43 013,1	17 981,9	14 848,1
2015	27 812	111 482	3 230	42 396,1	18 387,5	14 321,0
2016	30 390	110 612	3 577	..	18 159,1	12 099,5
2017	29 588	108 437	2 969	..	19 405,2	12 641,0
2018	28 641	106 413	3 246	..	19 853,6	12 072,4
2019	28 420	105 174	4 153	..	20 316,2	17 570,8

A fenti táblázatból látható, hogy az önkormányzati tulajdonú lakóépületek száma 1996-tól – a kezdeti kettő éves növekedéstől eltekintve – folyamatosan csökken. 1998-tól 2019-ig jelentős mértékben, 76,6 %-ra, azaz 23,4 %-kal esett vissza, miközben ugyanezen időszakban 146,9 %-ra, azaz közel 50 %-kal nőtt a lakóépületek javítására, felújítására felhasznált összeg.

I.5. Magánlakás bérletre (piaci lakbérre) vonatkozó országos adatok

A Központi Statisztikai Hivatal Statisztikai Tükör 2019. június 25-i számában a Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei vonatkozásában az alábbiakat tette közzé:

„A felmérés elsődleges célja a lakberek vizsgálata volt. A kérdezés során a bérlők 11 %-a jelezte, hogy valamilyen okból a piacinál kedvezőbb lakbért fizet. A kedvezmények legjellemzőbb magyarázata az volt, hogy baráti, rokoni viszonyban állnak a tulajdonossal, emiatt fizetett kevesebbet a bérlők 5,5 %-a. Az okok között szerepelt még a hosszabb ideje fennálló bérleti viszony, illetve, hogy a bérlő ellát valamilyen ház körüli feladatot. A lakhatás esetenként a bérlő munkaviszonyához kapcsolódott, továbbá az is előfordult, hogy a munkáltató hosszabb távra szerződött a lakás tulajdonosával, ahol elhelyezte alkalmazottait. A kérdezettek 89 %-ánál a lakbér nem fedezett semmilyen lakásfenntartási költséget. Ha mégis, akkor leggyakrabban a közös költséget, továbbá a víz- és csatornadíjat tartalmazta (6,7 %, illetve 5,4 %). A fűtési költség az esetek 4,0 %-ában, további tételek, pl. a meleg víz díja ennél is ritkábban voltak benne a lakbérben.

Az összes válaszadó 79 %-a fizetett tisztán piaci lakbért, ami nem tartalmazott sem rezsit, sem pedig kedvezményt. Ezekre az esetekre támaszkodva végeztük el a lakberek vizsgálatát és tisztítását, amely során a lakbért megtisztítottuk az azzal együtt fizetett lakásfenntartási kiadásoktól. Mindezek alapján megállapítható, hogy 2018. októberében egy magánszemélytől bérelt lakás átlagosan havi 80 ezer forintba került.(...) A lakbérfelmérés összeírása 2018.

novemberében zajlott, közel 300 összeíró bevonásával, több mint 500 településen, az ország egészét lefedő, mintegy 15 ezer címet tartalmazó mintán.”

Az átlagos havi piaci lakbér régióként 2020.10.13-i adat:

4. Átlagos havi lakbér az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján

Időszak	Budapest	Pest Régió		Közép-Dunántúl		Nyugat-Dunántúl		Dél-Dunántúl		Észak-Magyarország		Észak-Alföld		Dél-Alföld	
		összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város
Átlagos lakbér, ezer Ft															
2015 I.	140	133	130	101	96	112	112	69	65	73	74	91	91	85	84
II.	150	149	132	103	99	114	113	80	80	74	74	94	95	86	87
2016 I.	155	164	137	118	110	113	112	86	84	89	70	96	96	89	89
II.	150	156	143	109	107	115	115	91	90	74	72	96	96	85	85
2017 I.	152	156	141	113	108	114	113	89	87	78	77	96	96	93	93
II.	157	170	162	113	106	114	114	98	97	82	82	98	98	94	94
2018 I.	159	160	163	115	112	112	112	100	100	81	80	100	101	98	99
II.	166	177	184	114	110	115	115	102	101	85	83	107	107	105	107
2019 I.	170	178	166	124	118	119	119	103	101	93	92	107	108	108	109
II.	177	182	179	129	124	124	124	105	103	96	95	114	115	111	113
2020 I.	165	169	160	125	115	117	118	100	97	93	92	109	110	107	109

Forrás: KSH, ingatlan.com

Kiadó lakások átlagos nagysága régióként 2020. 10. 13-i adat:

5. Kiadó lakások átlagos nagysága az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján

Időszak	Budapest	Pest Régió		Közép-Dunántúl		Nyugat-Dunántúl		Dél-Dunántúl		Észak-Magyarország		Észak-Alföld		Dél-Alföld	
		összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város	összesen	ebből: megyei jogú város
Átlagos alapterület, m ²															
2015 I.	65	107	112	81	75	70	67	59	56	76	77	63	62	70	68
II.	65	109	107	81	75	73	69	59	58	72	71	63	63	68	67
2016 I.	64	114	110	81	74	70	68	63	60	63	62	63	63	67	66
II.	60	100	99	73	69	70	68	59	58	64	62	62	62	65	64
2017 I.	59	96	90	75	69	67	64	60	58	64	62	61	61	65	64
II.	58	99	115	67	63	66	64	59	59	64	63	58	58	60	60
2018 I.	58	88	96	67	64	64	63	59	58	60	59	58	58	62	61
II.	57	89	96	62	59	62	61	56	55	59	56	58	58	60	60
2019 I.	56	83	81	62	58	62	61	56	55	60	59	58	58	61	60
II.	56	83	86	62	58	64	62	55	54	59	58	58	58	60	60
2020 I.	54	76	72	59	55	59	58	56	55	58	55	57	57	61	61

Forrás: KSH, ingatlan.com

A két utolsó táblázatból látható, hogy az észak-magyarországi régióban 2020. októberében egy átlagos, **56 m² alapterületű lakás átlagos lakbérére már 93 ezer Ft volt.**

Ezzel szemben **Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások alaplakbérére 2020-ban 415 Ft/m², egy átlagos, 56 m² alapterületű lakás átlagos havi lakbérére pedig 23.240 Ft.**

Összehasonlítva az országos adatokat, ezen belül az átlagos piaci lakbéréket a hatvani önkormányzati lakások lakbérével, megállapítható, hogy 2020-ban egy 56 m²-es átlagos lakás piaci alapú bérleti díja négyszerese egy átlagos hatvani önkormányzati lakások bérleti díjának. Ez az eltolódás a piaci alapú lakások javára már nagyon jelentős, de úgy is mondhatnánk, hogy az önkormányzati lakások lakbérére Hatvan városban már **aránytalanul alacsony.**

I.6. Gazdasági változások

A Lakáskonceptió elfogadását követően, az elmúlt öt évben jelentős gazdasági változások következtek be.

A GKI Gazdaságkutató Zrt. 2018. decemberében készített, 2020-ig tartó értékelése szerint ([www.parlament.hu › KT+középtávú+akt.+190104.pdf](http://www.parlament.hu/190104.pdf)) :

“Vezetői összefoglaló

n) (...) Az infláció két éve, 2016 szeptembere óta **gyorsulva emelkedik**, a 2017. évi 2,4% után 2018 első tizenegy hónapjában átlagosan 2,8%, októberben már 3,8% volt. Ez novemberben az olajárcsökkenés hatására 3,1%-ra csökkent, de a maginfláció nem változott. Az eddigi áremelkedés többek között az élénkülő kereslet, a bérköltségek emelkedése, az olaj világpiaci áremelkedése és a forint gyengülése következménye. A monetáris politika és a túlfűtöttség szempontjából kiemelkedően fontos **maginfláció várhatóan 2019 elején lépi át a 3%-ot**, s várhatóan tartósan a szint fölött is marad. (...) 2020-ban 330 forintos **euró-árfolyam** várható. A monetáris szigorítás halogatása azonban lényegesen gyengébb forinthez is vezethet. (...)” /Megj.: 2020. október 27-én az Euró 365 Ft volt, az infláció mértéke pedig 3,4 %/”

Az áremelkedés hatására rendkívüli módon nőttek az építőipari anyagárak, kivitelezési költségek, ezzel összefüggésben jelentősen drágultak a lakásfelújítási költségek.

Tekintettel arra, hogy a befolyó lakbérbevételnek az üzemeltetési költségeken túlmenően a felújítási költségekre is fedezetet kell nyújtani, látható, hogy a jelenlegi lakbérbevétel nem elegendő arra, hogy az önkormányzati lakások folyamatosan felújításra, korszerűsítésre kerüljenek.

A helyzetet tovább nehezíti a 2020. első negyedében jelentkező koronavírus-járvány elterjedése, mely jelentős hatást gyakorol minden piaci szereplőre, így az üzemeltető gazdálkodására is.

II. HATVAN VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSGAZDÁLKODÁSA

Visszatekintés a korábbi Lakáskonceptiókra

II.1. Kivonat az önkormányzat 2007-2011. évi lakáskonceptiójából (12 - 16. oldal):

"A városban az 1970-es években jelentős számban épültek olyan állami bérlakások, amelyekhez korábban ingyenesen, később lakáshasználatba-vételi díj megfizetése ellenében juthattak az állampolgárok. A lakbérek államilag olyan alacsony szinten kerültek megállapításra, hogy azok nem nyújtottak fedezetet a lakóépületek üzemeltetéséhez és fenntartásához. Ehhez az állam a fenntartó szervezetek részére központi forrásokból támogatást biztosított.

A központi források alacsony mértéke miatt a lakásállomány műszaki állapota folyamatosan és fokozatosan romlott. A rendszerváltás idején a felújítási lemaradást több milliárd forintban jelölték meg.

Az állam a terheket a törvények folyamatos változtatásával egyre inkább a tulajdonosok oldalára helyezte át. Rendező elvként kimondta ugyan, hogy a lakbér a lakhatás ellentétele, az összes többi szolgáltatásért a bérlőnek fizetnie kell, ám a lakásbérbeadásból származó bevételek rendre elmaradnak az önkormányzatok lakásokra fordított kiadásaitól. Jelentős változás akkor következett be, amikor az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonba adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény a korábban állami tulajdonú lakásállományt a vagyonátadó bizottság intézkedésével az önkormányzat tulajdonába adta. Ezzel egyidejűleg körvonalazódott a központi jogszabályozásnak az a koncepciója, hogy a törvények csak keretet fogalmaznak meg, a konkrét döntések az önkormányzatok hatáskörében, helyi szabályozással jönnek létre.

A lakásállomány állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba adásakor az állam a jövőbeli feladatok ellátásához minimális pénzügyi feltételrendszert biztosított, a meglévő felújítási lemaradás pénzügyi alapjainak központilag történő megteremtésére nem került sor arra hivatkozással, hogy az önkormányzatok ingyenesen kapták meg a korábban állami vagyont minden hasznával és terhével.

A vagyonátadás időszakában erősödtek azok az állampolgári igények, amelyek a bérlakások megvásárlására irányultak. Ezt az igényt a politika támogatta, így került sor a jelentős értékű lakások kedvező vételi feltételekkel történő értékesítésére.

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése érdekében a lakásokkal való ésszerűbb, a piaci viszonyokhoz igazodó gazdálkodás jogi feltételeinek megteremtése, továbbá a bérlakás rendszer ellentmondásainak fokozatos megszüntetése céljából – a polgári jog alapelveit szem előtt tartva – az önkormányzatok bérbeadói jogait erősítve és a bérlők méltányos érdekeinek védelmét érvényesítve 1994. január 1-jével hatályba lépett a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény). A Lakástörvény felhatalmazása alapján a települési önkormányzatok a tulajdonukban lévő lakások bérbeadása során érvényesíthető szociális, jövedelmi, vagyoni feltételekről, valamint lakáscsere hozzájárulás és megtagadás feltételeiről rendeletet alkothattak....

Az önkormányzat nyilvántartásai alapján a tulajdonában maradt lakásállomány jelentős része vegyes tulajdonú társasházakban található. Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzat tulajdonát képező bérlakások (kiemelten a családi házas ingatlanok), műszaki állapotát tekintve azok jellemzően rendkívül lelakottak, elhanyagoltak, ezért azok esetleges értékesítése is nehézségekbe ütközik. A nyilvántartásokból az is megállapítható, hogy a főleg határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező lakásokban jelentős lakbér díjhátralékkal rendelkező bérlők laknak.

Jelenleg országos szinten is az önkormányzati lakásszektorban található a legrosszabb szerkezetű és minőségű lakásállomány. Ez a szektor olyan terheket örökölt, amelyeket saját erejéből, állami segítség nélkül nem képes megoldani.(.....)

Az 1993-2006. közötti időszak alatt összesen 1021 db lakás került értékesítésre. (...) Ugyanezen időszak alatt 9 db lakást is vásárolt az önkormányzat.

Az önkormányzati lakásállomány összetételének alakulásában döntő szerepe volt az 1993. évet követő értékesítési folyamatnak. Az értékesítés eredményeképpen elsősorban a jobb színvonalú, magasabb komfortfokozatú lakásokat vásárolták meg a bérlők, melynek hatására az önkormányzati lakásállomány összetétele romlott. A lakásállomány összetételén némileg enyhített az a tény, hogy a komfort nélküli, rossz műszaki állapotú lakásokból a bérlők más lakásokban kerültek elhelyezésre (Erzsébet téri lakások, Petőfi u., Klapka u.), így ezek a lakások bontásra, illetve más módon történő hasznosításra kerültek.

A lakásállomány komfort-fokozat szerinti összetételéből az összkomfortos és komfortos lakások darabszámának csökkenése egyértelműen a korábbi értékesítés eredménye.

Az önkormányzati lakásállomány az utóbbi öt évben alig változott, szinte stagnál. Ennek részben az volt az oka, hogy a tehetősebb bérlők már korábban megvásárolták lakásaikat, így mára már nagyrészt a rosszabb anyagi körülmények között élők maradtak a lakásokban.

Az önkormányzati lakások értékesítésének visszaesésében szerepet játszott az is, hogy a 18/2003. (VI. 27.) számú önkormányzati rendeletben, melyet a képviselő-testület 2006. december 20-án hatályon kívül helyezett, szabályozásra került az elidegeníthető lakások köre, mely szűkebb volt a korábban megvásárolható lakások körénél. Ez a lépés az önkormányzat részéről indokolt volt, hiszen a lakások száma közel 1000 darabbal csökkent, ugyanakkor az igénylők száma a szociálisan rászorultak részéről folyamatosan jelentkezett. A lakások számának stagnálásában a Legány Ödön úti 2 x 4 lakás építésével következett be változás. 2002. decemberében a Széchenyi Terv keretében átadásra került két épületegyüttes, mely 8 db komfortos lakásból áll.

A bérlakás-állományt növelte a 2003-ban megvásárolt 5 db lakás (Pázsit úti és Tabán úti lakások), majd újabb 2 db lakás vásárlása. A Klapka és a Balassi úti lakások csak átmenetileg – utcanyitáshoz – képezik a bérlakás-állomány részét.

2004. novemberében újabb négy darab komfortos lakás került átadásra a Legány Ödön úton, mely a Belügyminisztérium támogatásával valósult meg. 2006-ban folytatódott a szociális lakásépítés III. Üteme, melynek keretében a Holcim Alapítvány támogatásával újabb 4 db komfortos bérlakás kerül megépítésre. Átadása 2007. májusában várható."

II.2. 2007-től 2015-ig bekövetkezett változás

A Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft, mint az önkormányzati lakások üzemeltetője nyilvántartása, adatszolgáltatása szerint a következő változások történtek a korábbi lakáskonceptióhoz viszonyítva:

1. 2009-ben 150 bérlőt keresett meg az önkormányzat, azzal a céllal, hogy az önkormányzati tulajdonú lakást értékesítse részükre, közülük 21 bérlő döntött a lakás megvásárlásáról. Ezen ügyletek során a lakások a lakók tulajdonába kerültek azzal, hogy az önkormányzat kérte a vételár megfizetését biztosító jelzálogjog és elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzését az ingatlan-nyilvántartásba.

2. A Gödöllői Tangazdaság ajándékozási szerződést kötött az önkormányzattal 2009-ben, melynek során 34 db, a Gödöllői Tangazdaság tulajdonában lévő lakás került jelképes összegért önkormányzati tulajdonba. A lakások a Nagygombosi Major területén helyezkedtek el, műemléki környezetben.

3. Az önkormányzat új bérbeadási jogcímeiről döntött 2011-ben megalkotott új – az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló - rendeletében (fecskelakás, szociális fecskelakás, céges lakás, nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező bérlők részére történő bérbeadás).

4. A Nagygombosi majorban lévő bérlők vonatkozásában, a 0531/2 hrsz-ú ingatlanon lévő épületegyüttes bérlői részére 2011. évben több önkormányzati döntés született másik önkormányzati lakás bérleti jogának biztosításáról, egyszeri támogatás nyújtásáról azon bérlőknek, akik lakhatásukat más módon önmaguk kívánták megoldani. A döntés 21 bérlőre vonatkozott, 12 bérlő részére másik önkormányzati bérlakás került felajánlásra.

Az 1-4 pontban felsorolt intézkedések, döntések átrendezték a bérlakás-állomány szerkezetét, melyet a következő táblázat mutat:

Időszak	Üres lakás db	Lakott lakás db	Lakások száma összesen
2009.12.31.	33	207	240
2010.12.31.	42	192	234
2011.12.31.	66	167	233
2012.12.31.	64	157	221
2013.12.31.	62	159	221
2014.12.31.	58	167	225

Forrás: saját adatgyűjtés alapján.2015.

Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások száma, komfortfokozat szerinti megoszlása 2014. december 31-én:

Összkomfortos lakások száma	38
Komfortos lakás	145
Félkomfortos lakás	7
Komfort nélküli lakás	35
Lakások száma összesen	225

Hatvan Város Önkormányzatának tulajdonában 2014. december 31-i állapot szerint 225 lakás volt.

Végrehajtásból egy lakás került az önkormányzat tulajdonába.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének a 473/2015. (VI.25.) számú határozata alapján 2015. július 02. napján a nyilvántartásból 21 db üresen álló nagygombosi szociális bérlakás kivezetésre került a lakások nyilvántartásából. A lakások száma ekkor 205 db lett.

2015. augusztus hónapban két lakás értékesítésre került, ezek alapján a nyilvántartott lakások száma 203 db. A 203 lakás 9800 m2 alapterületű, ebből lakott lakás 159 db, alapterülete 7862 m2, üresen álló lakás 44 db., alapterülete 1938 m2.

A lakások megoszlását a 2015.11.11-i állapot szerint az alábbi táblázat tartalmazza:

Lakások	Piaci alapú	Szociális alapú	Összesen
Bérbe adott lakás	55	104	159
Üres lakás	2	42	44
Összesen	57	146	203

Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása 2015. 11. 11. napján:

Komfortfokozat	Lakások száma db	Lakott db	Üres db
Összkomfortos	38	35	3
Komfortos	144	107	37
Félkomfortos	7	4	3
Komfort nélküli	14	13	1
Összesen	203	159	44

Javaslat a 44 db üresen álló lakás hasznosítására:

Vagyronban tartásra			Értékesítésre javasolt	Összesen
Felújított	Felújítandó	Más irányú hasznosítás		
14 db	11 db	2 db	17 db	
Összesen:			17 db	44 db

II.3. A 2015. évi Lakáskonceptió elkészítéséről szóló döntés

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete 474/2015. (VI. 25.) számú képviselő-testületi határozatában döntött arról, hogy elkészíti Hatvan város lakáskonceptióját.

A lakáskonceptió megalapozása érdekében több döntés született.

Szociális bérlői jogosultságok felülvizsgálata

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 466/2015. (VI.25.) számú határozata alapján 2015. szeptember 15-ig felül kellett vizsgálni a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságát a bérleti jogviszonyok 2015. május 31-i állapota szerint.

2015. augusztus 31. napján az önkormányzat tulajdonában 146 szociális alapon bérbe adható lakás volt, ebből üres lakás 44, bérbe adott lakás 102. A 102 bérlőből 75 szociális bérlakásban élő jövedelmének felülvizsgálatára került sor.

Nem kerültek felülvizsgálatra az alábbi bérleti jogviszonyok:

Bérlők száma	Felülvizsgálat mellőzésének oka	Bérlet időtartama
8	Nagygombosi bérlők, akik elfogadták a felajánlott cserelakást	Határozatlan idejű bérlet
1	Cserelakásként kapott bérlakást	Határozatlan idejű bérlet
3	Kisajátítás miatt kaptak szociális bérlakást	Határozatlan idejű bérlet
1	A felülvizsgálat ideje alatt került meghosszabbításra a bérleti jogviszony	2015. 07. 14. - 2015. 12. 31.
14	Bírószági eljárás van folyamatban	
Összesen: 27		

A felülvizsgálat ideje alatt megszűnt a bérleti jogviszony 2 esetben.

A felülvizsgálat során rendelkezésre álló számadatokból megállapítható volt, hogy az önkormányzati lakásvagyron 71,9 %-át szociális rászorultság alapján adja bérbe az önkormányzat, ezt az ingatlanvagyon 212 fő, azaz Hatvan város lakosságának 1,00 %-a használja. Azáltal, hogy ezeket a lakásokat szociális rászorultság alapján, szociális alapú lakbér alkalmazásával adja bérbe az önkormányzat - olyan bérlők részére, akik szociális alapon arra nem rászorultak -, e lakások hasznosítása folyamatosan, évente jelentős mértékű veszteséget “termel” az önkormányzatnak, illetve a bérlők részére évente ugyancsak jelentős, nem pénzbeli szociális támogatást jelent.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése és a 2015. évi Lakáskonceptió alapján a költségelvű lakbér alkalmazása került bevezetésre, melynek során alapelv, hogy az ilyen módon bérbeadott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat.

Mivel a költségelven megállapított lakbér-mérték nyereségtartalommal nem bír, csupán az indokolt költségek fedezetét jelenti, alaplakbér mértéknek tekintendő. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a paci alapon bérbeadott lakások bérleti díjait.

Önkormányzati lakások műszaki állapotának felülvizsgálata

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének 467/2015. (VI.25.) számú határozata értelmében 2015. szeptember 15-ig fel kellett mérni az önkormányzati lakások műszaki

állapotát.

A felmérés eredményeként meghatározott - teljesen felújított 48 lakás, részben felújított 41 lakás és felújításra javasolt 10 lakás, részben felújítandó 73 lakás, összesen 172 lakás - önkormányzati vagyonban tartása javasolt, ez a lakásállomány 85 %-a.

A 2015. évi Lakáskonceptió alapján kidolgozásra és bevezetésre került a lakbértámogatás és lakbérkompenzáció rendszere, a költségelvű lakbér bevezetésével egyidejűleg.

Kidolgozásra került a lakásértékesítés rendszere is, ezáltal a gazdaságosan fel nem újítható, rossz műszaki állapotú lakások értékesítésre kerültek.

III. BESZÁMOLÓ A LAKÁSKONCEPCIÓ 2016-2020. ÉVI TELJESÍTÉSÉRŐL

A Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és helyiségek üzemeltetését a Cg.10-09-034320 cégjegyzékszámú Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társaság (3000 Hatvan, Szepes Béla utca 2., a továbbiakban: Üzemeltető) végzi.

Az Üzemeltető az alábbiak szerint készítette el a Lakáskonceptió 2016-2020. évi teljesítésről szóló beszámolót, amely a 2020. június 30-i állapotnak megfelelő adatokat tartalmazza:

“Hatvan Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 849/2015. (XII. 17.) számú határozatában úgy döntött, hogy az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek üzemeltetésére vonatkozóan 2016. január 1. napjával közszolgáltatási szerződést köt a Hatvani Gazdasági Szolgáltató Korlátolt Felelősségű Társasággal, így Társaságunk feladata volt a 2015-ben elfogadott új lakáskonceptió bevezetése.

2016. január 1-jével 203 db lakást vettünk át üzemeltetésre, melyből 160 lakás rendelkezett bérlővel, 43 lakás pedig üresen állt.

Összes lakás	Piaci alapú						Szociális								Összesen	
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	1	18	-	-	-	-	6	113	-	-	7	131
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	898	1	22	14	920
komfortos	3	153	14	675	19	940	2	65	10	410	85	4 263	1	55	134	6 561
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	261	-	-	7	261
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	141	-	-	3	141
összkomfortos	2	74	2	81	16	811	-	-	-	-	18	863	-	-	38	1 829
Mindösszesen	5	227	16	756	36	1 769	2	65	10	410	132	6 539	2	77	203	9 843

Üres lakás	Piaci alapú						Szociális								Összesen	
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	65	-	-	3	65
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
komfortos	-	-	-	-	-	-	-	-	7	283	28	1 418	1	55	36	1 756
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	49	-	-	1	49
összkomfortos	-	-	-	-	2	99	-	-	-	-	1	50	-	-	3	149
Mindösszesen	-	-	-	-	2	99	-	-	7	283	33	1 582	1	55	43	2 019

Bérelt lakás	Piaci alapú						Szociális								Összesen	
	céges		fecske		közérdekű		nehéz helyzetű		szociális fecske		szociális		szükség			
	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2	db	m2
félkomfortos	-	-	-	-	1	18	-	-	-	-	3	48	-	-	4	66
komfort nélküli	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	13	898	1	22	14	920
komfortos	3	153	14	675	19	940	2	65	3	127	57	2 845	-	-	98	4 805
komfortos egyéb	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	7	261	-	-	7	261
komfortos-lakás használat	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	92	-	-	2	92
összkomfortos	2	74	2	81	14	712	-	-	-	-	17	813	-	-	35	1 680
Mindösszesen	5	227	16	756	34	1 670	2	65	3	127	99	4 957	1	22	160	7 824

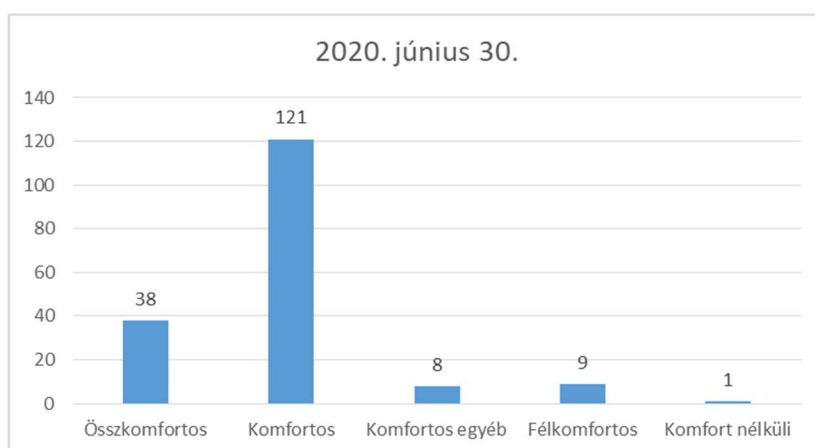
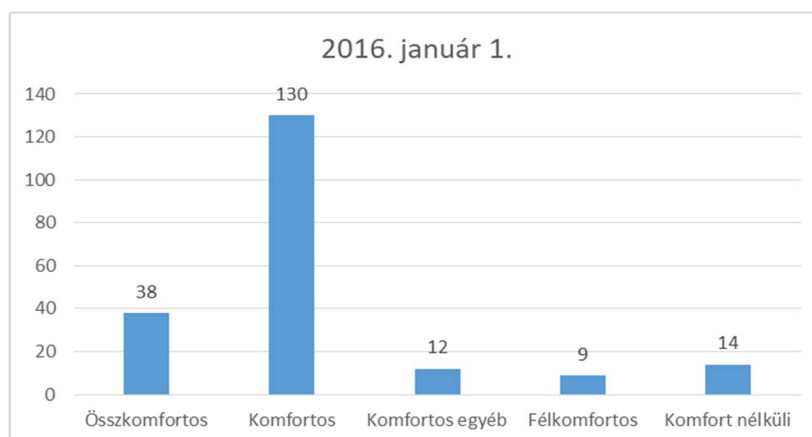
Jelenleg lakásállományunkba 177 db bérlakás tartozik. Az induló 203 db lakásból 16 db Társasházi lakás és 2 db családi ház értékesítésre került, mert azok műszaki állapotuk miatt már gazdaságosan nem voltak felújíthatóak. Megromlott műszaki állapotuk miatt 2 db üresen álló, Csányi úti ingatlan lebontásra, valamint 5 db üresen álló nagygyombosi és 1 db üresen álló Mártírok úti ingatlan pedig kivezetésre került az induló lakásállományunkból.

Megnevezés	2016. január 01.	2020. június 30.
Bérbe adott lakásállomány	160	156
Üres lakások	43	21
Mindösszesen	203	177

2020. június 30-án üresen álló lakásállomány

Sorszám	Cím	m2	Megjegyzés
1	Csányi út 26. fszt. 6.	33	Lakásként nem javasolt
2	Erzsébet tér 3. 1/1.	54	Tulajdonosi érdekből fenntartva (felújítást igényel)
3	Erzsébet tér 3. fszt. 1.	37	Tulajdonosi érdekből fenntartva (felújítást igényel)
4	Gódor K. u. 3. fsz. 1.	37	Kiadható (júliustól kiadva)
5	Gódor K. u. 12.fsz. 4.	39	Felújítást igényel
6	Gódor K. u. 25. fsz. 1.	37	Felújítást igényel
7	Grassalkovich u. 3-5. 4/32.	43	Tulajdonosi érdekből fenntartva (szeptembertől kiadva)
8	Horváth M. u. 1. 1/12.	31	Kiadható
9	Horváth M. u. 1.3/8.	31	Kiadható (júliustól kiadva)
10	Horváth M. u. 1. 4/2.	50	Kiadható (júliustól kiadva)
11	Horváth M. u. 20. 1/1.	76	Tulajdonosi érdekből fenntartva (felújított)
12	Horváth M. u. 3. 3/4.	68	Tulajdonosi érdekből fenntartva (felújított)
13	Horváth M. u. 8. 5/1.	66	Kiadható
14	Legány Ö. u. 65. fsz. 1.	48	Kiadható
15	Legány Ö. 61. fszt. 3.	35	Kiadható
16	Legány Ö. 63. fszt. 2.	40	Kiadható
17	Legány Ö. 65. 1/4.	34	Kiadható
18	Legány Ö. 65/2 fszt. 2.	34	Kiadható
19	Legány Ö. u. 63. fsz.3.	40	Kiadható
20	Legány Ö. u. 63. fsz.4.	44	Kiadható
21	Legány Ö. u. 65/2 t. 4.	32	Kiadható

A lakások száma komfortfokozat szerinti megoszlásban



A fenti diagramokból is kitűnik, hogy az értékesítéseknél és a kivezetéseknél is törekedtünk arra, hogy a lakásállományunk jobb komfortfokozatai megmaradjanak. A 26 db lakáscsökkenésből 9 db komfortos, 4 db komfortos egyéb és 13 db komfort nélküli lakás volt.

A lakások száma működtetésük szerinti megoszlásban

Megnevezés	2016. január 1.	2016. május 1.	2020. június 30.
Társasházban működő	163	158	148
Családi házas	6	6	2
Hatvan-Nagyombos	12	12	7
Legány Ödön úti	16	16	16
Csányi úti	6	6	4
Lakásállomány	203	198	177

Jelenleg 35 db olyan Társasház van, melyben az Önkormányzat is tulajdonos. Ezekben a Társasházakban 148 db önkormányzati tulajdonú bérlakást üzemeltetünk. A Társasházak közös képviselőivel törekszünk a jó együttműködés kialakítására és megtartására. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások után időben, folyamatosan fizetjük a közös költséget. A közgyűlési döntéseknél a tulajdonosközösség többségének akaratát támogatjuk, amennyiben az nem ütközik jogszabályi előírásokba vagy gazdasági érdekünkbe.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 474/2015. (VI. 25.) számú határozatában döntött Hatvan város lakáskonceptiójának elkészítéséről.

A Konceptió célja volt meghatározni azokat az irányokat, amelyek mentén az önkormányzat szociális alapú, költségelvű, illetve piaci alapú lakásigényekhez alkalmazkodó lakásgazdálkodási rendszert hozhatott létre.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján indokolt volt a költségelvű lakbér alkalmazásának bevezetése, melynek során alapelv, hogy az ilyen módon bérbe adott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. Mivel a költségelven megállapított lakbér-mérték nyereségtartalommal nem bír, csupán az indokolt költségek fedezetét jelenti, ezért az az alaplakbér mértéknek tekintendő. Az elfogadott lakáskonceptió alapján az alaplakbér mértéke 415 Ft/hó/m²-ban került meghatározásra. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva kellett meghatározni a komfortfokozat szerinti bérleti díjakat mind a költségelvű, mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbe adott lakások esetén.

A költségelvű (alap) lakbér mértékét az üzemeltetési ráfordítások összegének és a bérbe adott bérlemények m²-ben kifejezett állományának hányadosaként kellett meghatározni oly módon, hogy a lakásüzemeltetési költségek a lakbér alapját nem képezik. A lakásüzemeltetési költségek bérlőnként egyedileg kerülnek meghatározásra és előírásra a bérlők felé a felmerült költségek és a Társasházak által előírt lakókra vetített közös költségek szerint.

Mindazon bérlőknek, akik a 2015-ben készült felmérés szerint, jövedelmük alapján nem feleltek meg a szociális bérlakásra vonatkozó jogosultsági feltételeknek, valamint az úgynevezett fecske lakásokban élő bérlőknek 2016. május 1-jétől a költségelvű bérlakásokra vonatkozó bérleti díjat kellett fizetni.

Az önkormányzati felmérés alapján, valamint az 1 m²-re eső havi költség meghatározás után 2016-ban a lakbérek felülvizsgálata megtörtént és megállapítást nyert az is, hogy melyek azok a lakások és lakók, ahol a jogcímenkénti átsorolás szükséges.

A konceptió elfogadása után bevezetésre került, hogy a szociális alapú lakbért fizetők szociális rászorultságát évente felül kell vizsgálni, és amennyiben a szociális rászorultság már nem állapítható meg, a lakbér mértékét költségelven kell meghatározni.

Lakások számának megoszlása bérbe adottság alapján

Megnevezés	2016. január 1.	2016. május 1.	2020. június 30.
Fecske lakás	16	16	8
Szociális - Fecske lakás	10	3	1
Szociális lakás	90	27	6
Szükséglakás	1	1	6
Nehéz helyzetbe került lakáshitelek védelmére szóló lakás	2	2	2
Költségelví	-	70	76
Közérdekű	36	36	54
Céges lakás	5	5	3
Üres	43	43	21
Lakásállomány	203	203	177

Egyes döntéseket kizárólag a Lakásrendeletben meghatározott módon lehet meghozni, illetőleg egyes döntések meghozatalára a Lakásrendeletben meghatározott szerv jogosult. Ilyen döntések közé tartoznak a bérleti szerződésekkel kapcsolatos döntések. Ennek megfelelően Társaságunk a lakások és helyiségek bérbeadásának előkészítése körében köteles közreműködni, majd a bérbeadó határozatának megfelelően a bérbeadói döntést végrehajtani. A Tulajdonos részéről az elmúlt időszakban összesen 157 döntés született a bérleti szerződésekkel kapcsolatban.

Megnevezés	Új szerződés	Hosszabbítás	Jogviszony folytatás	Szerződés-módosítás	Bérlőtársi jogviszony	Összesen
2016.	23	10	2	1	-	36
2017.	16	14	1	1	2	34
2018.	18	15	1	-	-	34
2019.	18	20	1	-	-	39
2020. I. félév	6	5	1	2	-	14
Összesen	81	64	6	4	2	157

2020. évtől kezdve valamennyi bérlői szerződésfajta közjegyzői okiratba foglalva kerül aláírásra.

A közjegyző által készített bérleti szerződés előnye, hogy amennyiben a bérlő nem fizeti a bérleti díjat, vagy a szerződés megszűnését követően nem költözik ki az ingatlanból, a közjegyzői okirat alapján végrehajtás is indítható a bérlővel szemben. Azaz, ilyen helyzetben nem kell bírósághoz fordulni, és hosszú pereskedésbe kezdeni, hanem közvetlenül, gyorsan és jogszerűen fel lehet lépni a szerződést megszegővel szemben.

Önkormányzati támogatási rendszer

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a költségelvű lakbér fokozatos bevezetéséig 2016 - 2018 között lakbér-kompenzációt biztosított a bérlőknek, a szociális bérlakásra jövedelmi, vagyoni helyzetük miatt már nem jogosult bérlők érdekeinek figyelembevétele, továbbá az üzemeltető költségeinek megtérítése céljából. A „fecske lakás” bérlői folyamatos kompenzációban részesültek, mert esetükben az előző bérleti díj és a költségelvű bérleti díj közötti kompenzációt az Önkormányzat teljes mértékben felvállalta. A szociális alapon lakó bérlők után az Önkormányzat a Társaságunknak, mint üzemeltetőnek bérleti díj támogatást biztosított a szociális lakbér és az 1 m²-re eső költségelvű lakbér kompenzációjaként, a kieső bevétel megtérítése érdekében. Egyedi elbírálás alapján voltak bérlők, akik lakhatási támogatásban részesülhettek. Ily módon az Önkormányzat összesen 9 313 e Ft támogatást nyújtott a bérlőinknek.

Megnevezés	Lakbér-kompenzáció	Lakhatási támogatás	Szociális támogatás	Összes támogatás
2016	1 721 630	187 400	918 410	2 827 440
2017	1 989 180	219 600	1 110 030	3 318 810
2018	557 080	212 200	898 270	1 667 550
2019		192 800	804 330	997 130
2020		87 700	414 860	502 560
Összesen	4 267 890	899 700	4 145 900	9 313 490

Egy másik támogatási forma szerint a bérlők 1 havi lakbérmentességet is igényelhetnek. Azoknak a bérlőknek, akik a tárgyévben a lakásbérleti díjat maradéktalanul befizették oly módon, hogy az a számlánkon legkésőbb a tárgy hó utolsó napján jóváírásra került, valamint nem rendelkeztek közüzemi tartozással és azt a tárgyévet követő év január 15-ig felénk igazolni tudták - úgy a december hónapra esedékes lakbér összegét a következő lakbérből jóváírtuk. A bérlőknek jóváírásra került, összesen 6 660 e Ft méltányossági lakbérmentességet az Önkormányzat Társaságunk részére megfizette.

Igénylés éve	Fő	Igényelt összeg
2016.	44	648 100
2017.	68	1 117 325
2018.	90	1 742 780
2019.	75	1 511 235
2020.	82	1 640 635
Összesen	359	6 660 075

Lakásfelújítási Alap

Az üzemeltetési feladat során keletkezett bevételek (bérleti díj, külön szolgáltatások díja, egyéb, a lakáshasználattal kapcsolatos költségek, illetve lakáshasználati díj) a közszolgáltatót illetik meg, mely bevételeket a közszolgáltató az üzemeltetési feladata ellátásához használhat fel. A bevétel és az üzemeltetési feladatok ellátása során felmerült költségek különbözetét közszolgáltató a Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete által 797/2015. (XI. 26.) sz. határozattal elfogadott Lakáskonceptió értelmében befizeti az Önkormányzat Lakásfelújítási Alapjába. Társaságunk az elmúlt időszakban 41 300 e Ft befizetést tudott teljesíteni az Önkormányzat Lakásfelújítási Alapjába.

Év	e Ft
2016	10 000
2017	11 100
2018	10 000
2019	10 200
Összesen	41 300

Önkormányzat által kezelt Lakásfelújítási Alap évenkénti változása

Megnevezés	2016	2017	2018	2019	Mindösszesen
Lakásfelújítási alapon lévő nyitó pénzeszköz	10 470 777	31 682 352	29 050 416	58 584 652	10 470 777
Értékesítésből származó bevételek (+)	28 530 000	15 600 000	30 660 000	5 511 000	80 301 000
Üzemeltető által befizetett bevételek (+)	10 000 000	11 100 000	10 000 000	10 200 000	41 300 000
Nyílászáró csere (-)	5 138 857	5 249 063	184 764	7 040 000	17 612 684
Felújítások (-)	12 179 568	24 082 873	10 941 000	21 408 332	68 611 773
Lakásfelújítási alapon lévő záró pénzeszköz	31 682 352	29 050 416	58 584 652	45 847 320	45 847 320

2020. évben az országosan kialakult pandémiás helyzetre való tekintettel a felújítások le lettek állítva ezért az előző évhez képest a Lakásfelújítási alapon kezelt pénzkészletben nem volt változás.

A bérleti díj-hátralékból származó kintlévőségek kezelése

Lakbér előírások, teljesítések és kintlévőségek alakulása

Megnevezés	Előírás		Teljesítés		Kintlévőség	
	Havi	Göngyölített	Havi	Göngyölített	Ft	%
2016. január	3 970 783	3 970 783	2 296 433	2 296 433	1 674 350	42,17%
2016. február	3 724 767	7 695 550	3 422 358	5 718 791	1 976 759	25,69%
2016. március	3 127 547	10 823 097	3 323 955	9 042 746	1 780 351	16,45%
2016. április	3 747 142	14 570 239	3 677 885	12 720 631	1 849 608	12,69%
2016. május	4 328 890	18 899 129	3 902 681	16 623 312	2 275 817	12,04%
2016. június	4 212 300	23 111 429	4 294 471	20 917 783	2 193 646	9,49%
2016. július	4 451 731	27 563 160	4 478 842	25 396 625	2 166 535	7,86%
2016. augusztus	4 388 827	31 951 987	4 420 065	29 816 690	2 135 297	6,68%
2016. szeptember	4 559 267	36 511 254	4 758 824	34 575 514	1 935 740	5,30%
2016. október	4 460 216	40 971 470	4 464 842	39 040 356	1 931 114	4,71%
2016. november	4 512 353	45 483 823	4 578 231	43 618 587	1 865 236	4,10%
2016. december	4 314 034	49 797 857	4 422 065	48 040 652	1 757 205	3,53%
2017. január	4 493 354	54 291 211	4 183 184	52 223 836	2 067 375	3,81%
2017. február	3 098 180	57 389 391	3 166 711	55 390 547	1 998 844	3,48%
2017. március	4 610 244	61 999 635	4 399 107	59 789 654	2 209 981	3,56%
2017. április	4 573 550	66 573 185	5 083 272	64 872 926	1 700 259	2,55%
2017. május	4 619 834	71 193 019	4 058 480	68 931 406	2 261 613	3,18%
2017. június	4 569 272	75 762 291	4 438 498	73 369 904	2 392 387	3,16%
2017. július	4 490 687	80 252 978	4 256 817	77 626 721	2 626 257	3,27%
2017. augusztus	4 495 106	84 748 084	4 814 889	82 441 610	2 306 474	2,72%
2017. szeptember	4 502 257	89 250 341	4 160 342	86 601 952	2 648 389	2,97%
2017. október	4 513 162	93 763 503	4 143 553	90 745 505	3 017 998	3,22%
2017. november	4 331 898	98 095 401	4 823 682	95 569 187	2 526 214	2,58%
2017. december	4 327 909	102 423 310	4 769 019	100 338 206	2 085 104	2,04%
2018. január	4 622 546	107 045 856	4 290 427	104 628 633	2 417 223	2,26%
2018. február	2 855 599	109 901 455	2 683 693	107 312 326	2 589 129	2,36%
2018. március	4 620 217	114 521 672	4 266 017	111 578 343	2 943 329	2,57%
2018. április	4 611 716	119 133 388	5 257 560	116 835 903	2 297 485	1,93%
2018. május	4 609 258	123 742 646	4 569 582	121 405 485	2 337 161	1,89%
2018. június	4 677 678	128 420 324	4 480 426	125 885 911	2 534 413	1,97%
2018. július	4 732 462	133 152 786	4 656 533	130 542 444	2 610 342	1,96%
2018. augusztus	4 898 875	138 051 661	4 641 463	135 183 907	2 867 754	2,08%
2018. szeptember	4 649 976	142 701 637	4 992 278	140 176 185	2 525 452	1,77%
2018. október	4 674 396	147 376 033	4 708 344	144 884 529	2 491 504	1,69%
2018. november	4 618 191	151 994 224	4 543 296	149 427 825	2 566 399	1,69%
2018. december	4 534 547	156 528 771	4 470 820	154 090 340	2 438 431	1,56%
2019. január	4 621 636	161 150 407	3 908 107	157 998 447	3 151 960	1,96%
2019. február	3 210 022	164 360 429	3 768 266	161 766 713	2 593 716	1,58%
2019. március	4 706 176	169 066 605	4 487 591	166 254 304	2 812 301	1,66%
2019. április	4 748 556	173 815 161	4 669 821	170 924 125	2 891 036	1,66%
2019. május	4 723 026	178 538 187	5 240 787	176 164 912	2 373 275	1,33%
2019. június	4 732 121	183 270 310	4 849 458	181 014 370	2 255 940	1,23%
2019. július	4 723 261	187 993 573	4 643 152	185 657 522	2 336 051	1,24%
2019. augusztus	4 628 501	192 622 076	4 485 246	190 142 768	2 479 308	1,29%
2019. szeptember	4 802 051	197 424 129	5 001 811	195 144 579	2 279 550	1,15%
2019. október	4 766 941	202 191 072	4 943 845	200 088 424	2 102 648	1,04%
2019. november	4 748 381	206 939 455	4 538 871	204 627 295	2 312 160	1,12%
2019. december	4 712 047	211 651 504	5 167 461	209 794 756	1 856 748	0,88%
2020. január	4 671 845	216 323 349	4 166 937	213 961 693	2 361 656	1,09%
2020. február	3 002 625	219 325 974	2 794 829	216 756 522	2 569 452	1,17%
2020. március	4 629 262	223 955 236	4 724 052	221 480 574	2 474 662	1,10%
2020. április	4 721 374	228 676 610	4 376 565	225 857 139	2 819 471	1,23%
2020. május	4 622 529	233 299 139	4 901 862	230 759 001	2 540 138	1,09%
2020. június	4 698 762	237 997 901	4 935 075	235 694 076	2 303 825	0,97%

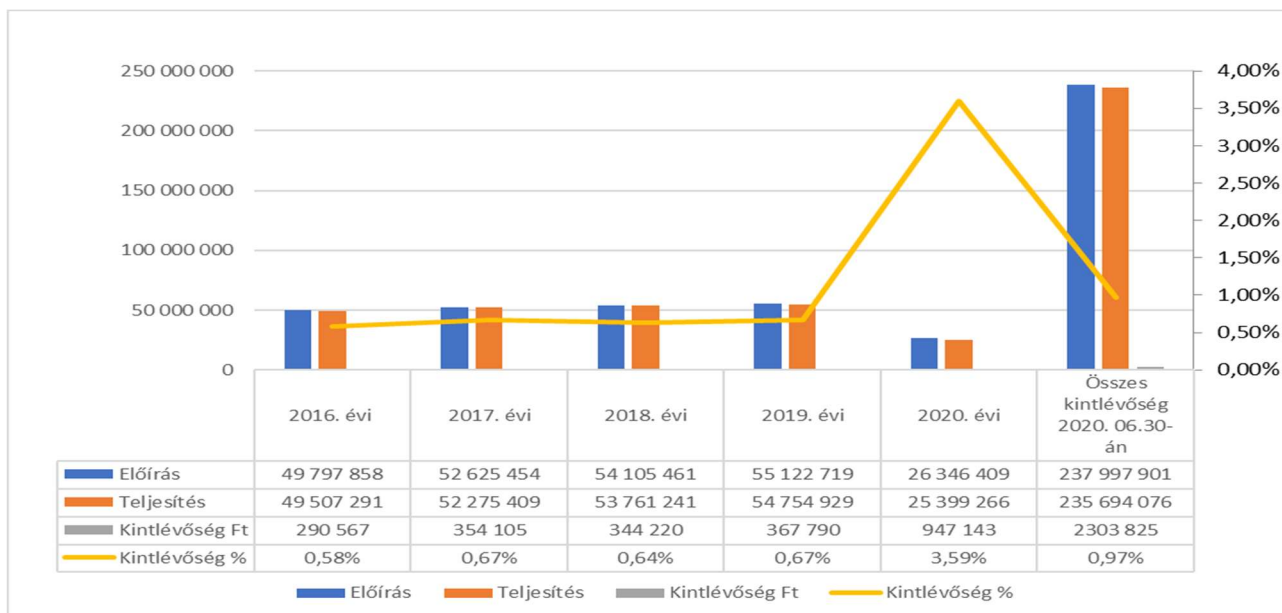
Társaságunk által bevezetett hatékony és következetesen alkalmazott hátralékkezelési eljárásunk eredménye, hogy önkormányzati lakás használatából származó kezeletlen hátralék nincs. A bérleti díjak pontos fizetését folyamatosan, a fizetési határidőt követően rendszeresen

ellenőrizzük, késedelmes fizetés esetén haladéktalanul fizetési felszólítást küldünk. Havonta már csak kb. 8-10 db felszólítást kell kiküldeni, ez a csökkenő szám is mutatja, hogy a bérlők jobban betartják a fizetési határidőt. Tapasztalataink azt mutatják, hogy a kilátásba helyezett szankciók (szerződés felmondás, lakás-kiürítési peres eljárás, fizetési meghagyás) hatására a bérlők többsége felveszi a kapcsolatot Társaságunkkal, és igyekeznek az elmaradt fizetési kötelezettségüket legalább részletekben megfizetni.

2020. június 30-án 5 bérlőnk volt, aki az elmaradását fizetési megállapodás alapján fizette meg a havi lakbéré mellett. A hátralékkezelés során alkalmazott elvek és eszközök következetes alkalmazásával a fizetési hajlandóság érezhetően javult, a lakások bérbeadásából származó bevétel folyamatosan emelkedett. 156 bérlői állományból 136 bérlőnknek nem volt tartozása, vagyis elmondhatjuk, hogy a bérlői állományunk 87,2 %-a hátralékmentes volt. Díjtartozás miatt jogerős ítélet alapján birtokba vett lakások száma 1 db volt az elmúlt időszakban. 2020. június 30-án az összes kintlévőségünk 2 303 e Ft (0,97 %) melyből a végrehajtással kiköltöztetett volt bérlő tartozása 935 e Ft. A fennmaradó 1 368 e Ft hátralék tehát 20 bérlő hátralékából tevődött össze, végrehajtási eljárás díj nem fizetés miatt 1 bérlőnkkel szemben volt folyamatban.

Az országosan kialakult pandémiás helyzetben a bérlőink fizetési hajlandósága 2020. I. félévében jelentősen nem csökkent, viszont az azóta eltelt időszakban egyes bérlőinknél már érezhető, hogy a vészhelyzet miatt fizetési nehézségei vannak és velük szemben a rendelet értelmében már intézkednünk szükséges.

2020. június 30-i adatok



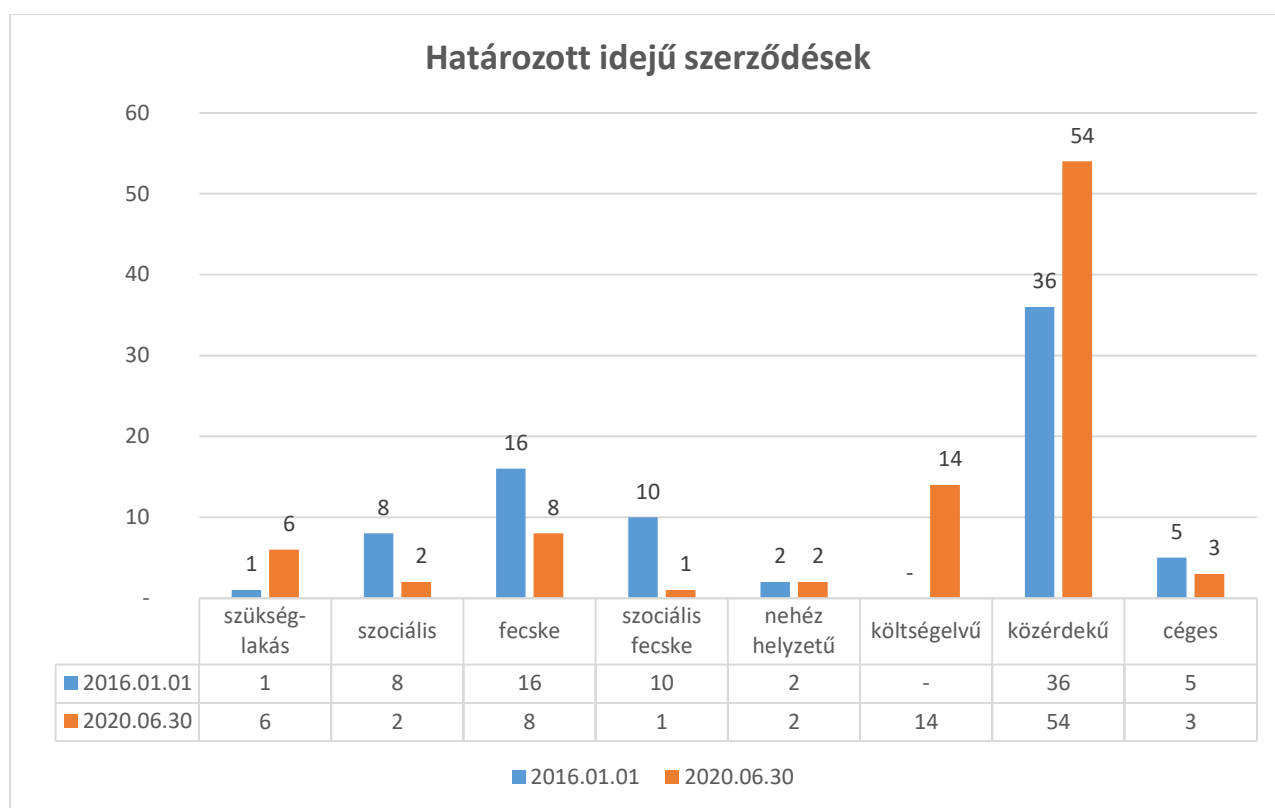
”

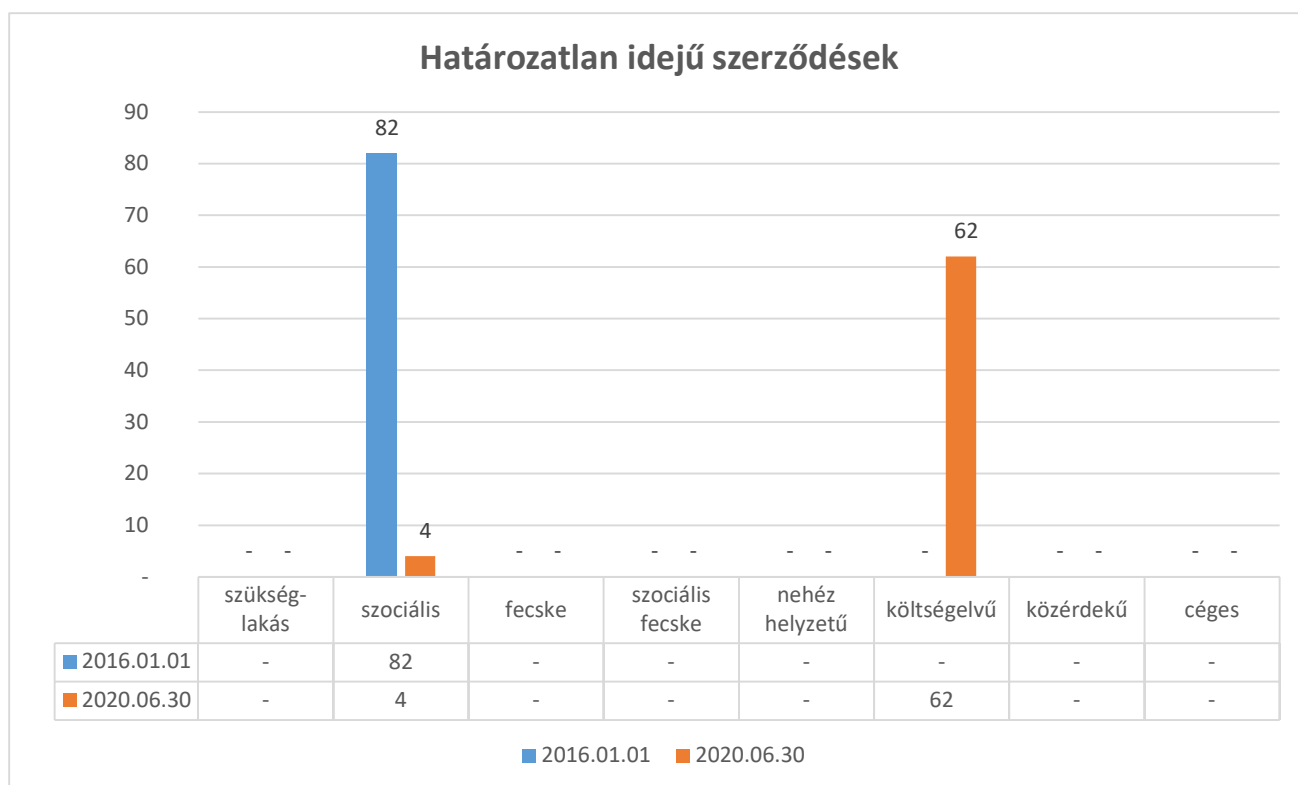
IV. ÜZEMELTETŐI JAVASLAT A 2020. ÉVI LAKÁSKONCEPCIÓ KIALAKÍTÁSÁHOZ

Az Üzemeltető elkészítette a 2020. évi Lakáskonceptióra vonatkozó javaslatát, az alábbiak szerint:

“A koncepció elfogadása óta a lakásgazdálkodással kapcsolatos rendelet számos alkalommal módosításra került. Az eltelt évek során a rendeletmódosítások folyamatosan igazodtak a felmerülő koncepcionális igényekhez, viszont szükséges az alapelvek újragondolása, azok lefektetése és a rendeleti szabályozás aktualizálása.

A 2015. évben elfogadott Lakáskonceptió alapján 2016 – 2020 években határozatlan idejű szerződéseket már nem kötöttünk és a későbbiekben is már csak határozott idejű szerződések kötése lehetséges.





Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 177 db bérlakás van. Ez nem jelenti azt, hogy az Önkormányzat ennyi lakással gazdálkodhat, hiszen ebből 66 db lakás határozatlan időre van bérbe adva. E körben csak akkor nyílik lehetőség lakásgazdálkodás megvalósítására, ha a lakás bérlője meghalt és a lakástörvény szerint nem maradt vissza a lakásban olyan személy, aki a lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult, vagy ha a lakás bérlője lakást épít, vagy lakást vásárolt és bérlakását az önkormányzat részére visszaadja. Ez a lehetőség a lakásállomány nagyságrendjéhez hasonlítva nem számottevő és éves szinten jelenleg mintegy 3-4 db lakást jelent.

Tehát az Önkormányzat a lakásállományának csak közel 63 %-ával gazdálkodhat. Ennek a lakásállománynak viszont ösztönöznie kell a társadalmi mobilitást, vagyis átmeneti, határozott idejű lehetőséget kell biztosítania azoknak, akik lakhatási problémájukat átmenetileg (néhány évig) nem tudják másképp megoldani.

Az önkormányzatnak továbbra is célja, hogy a lakásállományt olyan lakásszámmal tartsa fenn, amely lehetővé teszi a Konceptió szerinti elvek megvalósítását, és a lakások üzemeltetésének gazdaságos megteremtését, továbbá célkitűzése az is, hogy a lakásállománynak biztosítania kell a megfelelő mértékű bérleti díj bevételeket is.

Az önkormányzati lakások lakbére egyre jelentősebben távolodik a városban lévő piaci alapú lakásbérletek árához képest, ezért időszerű, hogy a jelenlegi lakbérrendszer átdolgozásra kerüljön, melyhez az alábbiakat javasoljuk:

- 2011-ben bevezetett fecske és szociális fecske lakások bérbeadása nem váltották be a hozzájuk fűzött reményeket. Az ily módon lakáshoz jutott bérlők a szerződésben vállalt takarékoskodásnak nem tettek eleget és így szinte minden esetben éltek a részükre meghatározott meghosszabbítási lehetőségükkel. Mivel ezeket a szerződéseket már nem lehet tovább meghosszabbítani ezért javasoljuk, hogy az ilyen irányú bérbeadást továbbra az Önkormányzat már ne támogassa és ez a fajta bérbeadási mód megszüntetésre kerüljön. Lehetőséget kell azonban biztosítani a határozott időtartam lejárta után arra, hogy a bérlők pályázaton indulhassanak és ezáltal határozott idejű, piaci bérleti szerződést tudjanak kötni jelenlegi bérleményükre.
- A lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet lehetővé teszi, hogy közérdekű jogcímen az önkormányzat által fenntartott intézményekben és gazdasági társaságokban foglalkoztatott személy – jogviszonya fennállásáig – önkormányzati bérlakásban elhelyezésre kerüljön. Az Önkormányzatnak fontos szempont az intézményeiben dolgozók lakhatásának elősegítése ezért javasoljuk, hogy a jelenlegi piaci besorolásból ez a fajta bérbeadás a költségelvű besorolásba kerüljön át.
- Amennyiben az üresen álló lakásállomány lehetővé teszi, úgy pályázat útján is hasznosíthatóak az önkormányzati bérlakások. Javasoljuk, hogy pályázati úton csak piaci alapon történjen a jövőben bérbeadás.
- Piaci alapon önkormányzati lakás céges lakásként is hasznosítható, viszont javasoljuk, hogy Hatvan városban székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdálkodó szervezet részére, valamint munkaerő letelepítése vagy munkaerő megtartás szándékával történő bérbeadás is a jövőben csak piaci alapon történhessen.

Bérbeadások javasolt formái

Szociális alapon történő bérbeadás

- Szociális bérlakások
- Szükséglakások
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás
- Szociális fecskelakások (a meglévő szerződésük lejáratáig, ami tovább már nem hosszabbítható)

Költségelven történő bérbeadás

- A Lakásrendelet 15. §-a szerinti felülvizsgálat alapján bérbe adott lakások
- Szükséglakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Fecskelakások (a meglévő szerződésük lejáratáig, ami tovább már nem hosszabbítható)
- Közérdekből bérbe adott lakások

Piaci alapon történő bérbeadás

- Munkahelyteremtés elősegítése érdekében bérbe adott lakások
- Céges lakások
- Pályázat útján bérbe adott lakások

Javaslat az új bérleti díjak kialakításához

Mivel jelenleg sokféle bérleti díjjal kell dolgoznunk, javasoljuk, hogy a lakbérrendszeren belül a bérleti díjak egy egyszerűbb formában kerüljenek kialakításra, ahol nincs ennyire szerteágazó bérleti díjtétel meghatározva, hanem a három féle bérbeadási formán belül egységes bérleti díjak legyenek megállapítva.

Az Önkormányzatnak a település sajátosságaihoz igazodva, az önkormányzati lakásállomány és a településen önálló lakással nem rendelkező személyek helyzetének figyelembevételével kell döntenie a költségelví és a piaci lakbérértékek szabályozásáról.

A költségelví bérleti díj mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos várható ráfordításai megtérüljenek. A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét pedig úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Tekintettel arra, hogy 2016. óta nem volt lakbéremelés, valamint, hogy a lakások felújításához, korszerűsítéséhez anyagi forrást a befolyt bérleti díjából is képzett Felújítási Alap biztosítja, ezért célszerű az érvényben lévő lakberek emelése.

Az előző Üzemeltető üzemeltetési és lakásfenntartási költségeire az akkori alacsony lakberek már évek óta nem nyújtottak fedezetet ezért a 2015-ben elfogadott Lakáskonceptió egyik fő célja az volt, hogy a lakások üzemeltetésével kapcsolatban felmerült költségek megtérüljenek. A költségelví lakbérrendszer bevezetésével a költségeink megtérülésén felül már arra is volt lehetőség, hogy a befolyt bevételekből az Önkormányzat Lakásfelújítási Alapját is növelni tudjuk.

Az új koncepció kialakításánál fő szempontnak véleményünk szerint a felújítási alap növelését kell most már szem előtt tartani egy olyan rendszer bevezetése mellett, ami azt is figyelembe veszi, hogy bérlőinkre egyszerre túl nagy teher ne háruljon és ezáltal a kintlévőségi állományunk ne növekedjen. Figyelembe kell venni, hogy ne kerüljön veszélybe a bérlők lakhatási lehetősége, valamint azt, hogy az emelés ne okozzon az Üzemeltetőnek a be nem fizetett lakberek miatt likviditási problémákat.

Az Önkormányzati Lakásalapban lévő pénzeszköz szolgál fedezetül az Önkormányzati lakások különféle felújítására. A Lakásalap növelése kétféle módon történhet, az egyik az Üzemeltető által történő befizetés, a másik az Önkormányzati lakások értékesítéséből történő bevételszerzés. Mivel az Önkormányzat további lakások értékesítését már nem tervezi, ezért a Lakásalap fenntartására csak az Üzemeltető általi befizetésből van lehetőség.

Javasoljuk tehát, hogy a következő koncepció lakbérrendszerének kialakításánál az Önkormányzat, mint Tulajdonos a felújításokra szánt alap növelésének a lehetőségét vizsgálja felül és annak a fenntartását, illetve szinten tartását tartsa szem előtt.

A 2015-ben bevezetett Lakáskonceptiónál az Üzemeltető felmérést készített a lakások műszaki állapotáról. Ilyen felmérést a jelenleg kialakult járványügyi vészhelyzet miatt most nem állt módunkban készíteni, de a várható felújítási költségekhez a tapasztalataink alapján tudunk néhány adattal szolgálni, melyek már egyfajta iránymutatást tudnak nyújtani a felújítási alap képzéséhez.

Határozatlan idejű szerződéssel 1976. és 2005. között 57 db lakás, míg 2012. és 2016. között 9 db lakás került bérbeadásra. Mivel 2011-től fokozatosan elkezdődtek a lakások felújításai, ezért vélelmezhető, hogy az 57 db lakásból visszakerülő lakások felújításra fognak szorulni. Ezeknek a lakásoknak a felújítására már most el kell kezdeni tartalékot képezni, hogy amikor a lakások visszakerülnek abba az állományba, amivel az Önkormányzat gazdálkodni tud, legyen lehetőség azok felújítására. Jelenleg egy lakás teljes körű felújítása 5 millió Ft körül van. Ha csak a mai árakon számolunk és megmarad az a tendencia, hogy évente körülbelül 4 db ilyen lakás kerül visszaadásra akkor ezekre a lakásokra éves szinten legalább 20 millió Ft-tal célszerű számolni.

Szeretnénk, ha az elkezdett nyílászáró csere program is folytatódhatna, melyre szintén a Lakásalap nyújt fedezetet. A felmérések, a folyamatosan érkező igények, valamint a jelenlegi árajánlatok alapján ez 26 millió Ft –ba kerülne, melyről az alábbi táblázatban nyújtunk részletes tájékoztatást.

Sorszám	Cím	Szoba ablak	Konyha ablak	Fürdő ablak	Bejárat Ajtó	Szoba ablak	Erkélyajtó
		335000	154000	154000	307000	202000	202000
1	H., Horváth M. út 1 IV/9.	-	1	-	1	-	-
2	H., Hatvanas út 4. fsz.2.	1	-	-	-	-	-
3	H., Pázsit út 5. III/10.	-	-	-	1	-	-
4	H., Tabán út 4. IV/18.	-	1	1	-	-	-
5	H., Pázsit út 5. IV/2.	1	1	1	1	1	1
6	H., Pázsit út 9. IV/43.	-	-	-	1	-	-
7	H., Gódor K. út 9. 4/1.	1	1	1	-	-	-
8	H., Pázsit út 24. 4/12.	1	-	-	-	-	-
9	H., Horváth M. út 8. fsz.4.	1	-	-	1	-	-
10	H., Gódor K. u. 25.1/3.	1	1	1	1	-	-
11	H., Horváth M. út 1. 1/3.	1	1	1	-	-	-
12	H., Horváth M. u. 1. 3/8.	1	1	1	1	-	-
13	H., Gódor K. u. 3. fsz.1.	-	1	1	-	-	-
14	H., Pázsit u. 9. 1/2.	-	-	-	1	-	-
15	H., Pázsit u. 11. 4/43.	-	-	-	-	1	1
16	H., Gódor K. út 12. 1/12.	1	1	1	1	-	-
17	H., Legány Ö. u. 65. /2. fsz. 1.	1	-	-	1	1	-
18	H., Horváth M. út 1. 1/1	-	1	-	1	-	-
19	H., Horváth M. út 1. 2/10	1	1	1	1	-	-
20	H., Horváth M. út 3. 2/2.	1	1	1	1	-	-
21	H., Horváth M. út 3. 4/1.	1	1	1	1	-	-
22	H., Horváth M. út 8. 5/1.	-	-	-	1	-	-
23	H., Pázsit út 13. 4/2.	1	1	1	-	-	-
24	H., Pázsit út 15. 4/1.	1	1	1	-	-	-
25	H., Pázsit út 8. 3/10.	1	1	1	1	-	-
26	H., Gódor K. u. 9. 3/2.	1	1	1	1	-	-
27	H., Gódor K. út 11. 4/2.	-	-	-	1	-	-
28	H., Gódor K. út 15. 4/3.	1	1	1	1	-	-
29	H., Gódor K. út 19.4/2.	1	1	1	1	-	-
30	H., Gódor K. út 25. 3/3.	1	1	1	1	-	-
31	H., Gódor K. út 25. 4/1.	1	1	1	1	-	-
32	H., Gódor K. út 25. 4/3.	1	1	1	1	-	-
33	H., Gódor K. út 12. fszt. 4.	1	1	1	1	-	-
34	H., Tabán út 10. fszt. 1/A	1	-	-	1	-	-
35	H., Tabán út 14. 3/9.	1	1	1	1	-	-
36	H., Hatvanas út 7. 3/26.	1	1	-	1	-	-
37	H., Pázsit út 15. 3/2.	1	1	1	1	-	-
Összesen	109	27	26	23	28	3	2
	26 197 000 Ft	9 045 000 Ft	4 004 000 Ft	3 542 000 Ft	8 596 000 Ft	606 000 Ft	404 000 Ft

V. 2020. ÉVI LAKÁSKONCEPCIÓ

V.1. Sajátos helyzetek és problémák, összevetve a vonatkozó jogszabályi rendelkezésekkel

A Lakástörvény II. Fejezetében a felek jogaira és kötelezettségeire, ezen belül a bérbeadó kötelezettségeire vonatkozóan az alábbi szabályok az irányadók:

„10. § (1) A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezésiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

(2) Az épülettel, illetőleg a közös használatra szolgáló helyiségekkel és területtel összefüggő – az (1) bekezdésben nem említett – egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó. (...)

13. § (1) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő megállapodása az irányadó; megállapodás hiányában a karbantartással és felújítással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(2) Az (1) bekezdésben említett munkák elvégzése a szociális helyzet alapján bérbe adott és az állami lakás esetén a bérlőt terheli, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. Állami lakás esetén a felek ettől eltérően is megállapodhatnak.

(3) Ha a lakásban, a lakásberendezésekben, továbbá az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti.

(4) Az épület felújítása, illetőleg a vezetékhálózat meghibásodása miatt a lakáson belül szükséges munkák elvégzéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. (...)

19. § (1) Önkormányzati lakás esetén, ahol a törvény a bérbeadó és bérlő jogai és kötelezettségei vonatkozásában a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó tekintetében önkormányzati rendelet határozza meg.”

A Lakásrendelet 1-6. és 8-9. számú mellékletei tartalmazzák valamennyi lakástípusra vonatkozóan a lakásbérleti szerződéseket.

Valamennyi szerződéstípusban egyformán szerepel, hogy:

„(6) Bérlő a lakást rendeltetésének megfelelően köteles használni. Felelős minden olyan kárért, mely a rendeltetésellenes, szerződésellenes és jogszabályellenes használat következménye.

Bérlő saját költségén gondoskodik a jelen okirat 2. sz. mellékletében foglalt berendezések és tartozékok tisztántartásáról, továbbá a jelen okirat 3. sz. mellékletében felsorolt berendezések és tartozékok felújításáról, karbantartásáról, pótlásáról, cseréjéről. (...)

2.sz. melléklet: A lakás berendezési tárgyai és tartozékai (leltár)

3.sz. melléklet: Felújítási, karbantartási, pótlási és cserélési kötelezettséggel érintett berendezési tárgyak és tartozékok.”

A Lakástörvénynek az önkormányzati és az állami lakás lakbérének mértékére; a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások díjára vonatkozó VI. Fejezetének rendelkezései az alábbi szabályokat tartalmazzák:

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami 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 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.”

A 2015. évi Lakáskonceptió alapján a lakások lakbére szociális alapon, költségelven és piaci alapon került megállapításra.

A Lakásrendelet 35. § (5) bekezdése értelmében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét a rendelet 7. melléklete tartalmazza. A képviselő-testület minden év november havi ülésén felülvizsgálja a lakberek következő év január 1-jétől érvényes mértékét.

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testületének a szociális ellátások helyi szabályairól szóló 11/2008. (II.29.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Szociális rendelet) 13-13/E. §-a tartalmazza a lakbértámogatás szabályait az alábbiak szerint:

„13. § Lakbértámogatás állapítható meg annak a bérlőnek, aki:

- a) Hatvan Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakást bérel és azt ténylegesen lakja,
- b) a bérlő és családja, valamint a vele életvitelszerűen együtt lakó hozzátartozók egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át (Megj.:42.750 Ft), egyedül élő esetén a 250 %-át (Megj.:71.250 Ft) nem haladja meg,
- c) a létfenntartásához szükséges mértéken felül forgalomképes ingó vagy ingatlan vagyonnal nem rendelkezik, és
- d) Hatvan Város Önkormányzata felé nincs lejárt határidejű köztartozása és egyéb tartozása, továbbá önkormányzati bérlakás bérlőjének, vagy a bérlakásban élő jogosultnak az üzemeltető felé lakbér, lakáshasználati díj, külön szolgáltatási díj, és egyéb lakáshasználattal kapcsolatos tartozása nincs.

13/A. § Nem állapítható meg lakbértámogatás azon önkormányzati lakás bérlőjének, aki

- a) piaci alapon bérbe adott lakásban él,
- b) a lakás hasznosításával összefüggésben jövedelemhez jut,
- c) lakbérfizetési kötelezettségének nem tett eleget, ebből hátraléka keletkezett,
- d) lakhatáshoz kapcsolódó települési támogatásban részesül, vagy
- e) a felülvizsgálat alkalmával nem csatolja a szükséges igazolásokat.

13/B. § (1) Meg kell szüntetni a lakbértámogatást az okot adó körülmény beállta hónapjának utolsó napjával, ha a bérlő

- a) bérleti jogviszonya megszűnik;
- b) támogatásra való jogosultsága megszűnik;
- c) lakásbérleti díj fizetési kötelezettségének 2 hónapig folyamatosan nem tesz eleget, illetve, ha a lakásbérleti díj részletekben történő megfizetését az üzemeltetővel kötött megállapodásban vállalta és fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, vagy
- d) a felülvizsgálatban nem együttműködő, a felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokat nem nyújtja be az Általános Igazgatási Osztályra.

(2) Amennyiben a lakbértámogatás iránti kérelem az (1) bekezdés c) pontja miatt került elutasításra, vagy a már megállapított lakbértámogatás megszüntetésre, továbbá a bérlő a lakásbérleti díj fizetési kötelezettségének az elutasító vagy megszüntető határozat közlését követően eleget tett, úgy kérelmére, a kérelem benyújtását követő hónap első napjától – a támogatásra jogosító valamennyi feltétel megléte esetén – jogosult lakbértámogatásra.

(3) A bérlő és a vele közös háztartásban élők vagyoni és jövedelmi viszonyaikban történő változást a bérlő köteles a változást követő 30 napon belül bejelenteni az Általános Igazgatási Osztályra.

(4) Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben előírt bejelentési kötelezettségének nem tesz eleget vagy a bejelentésben valótlan adatokat közöl és ez a bérbeadó tudomására jut, a változás bizonyított időpontjától a bérlő nem jogosult a lakbértámogatásra. A jogosulatlanul igénybe vett támogatást a változás bizonyított időpontjától vissza kell fizetni. A jogosulatlanul felvett támogatás visszafizetése történhet egy összegben, vagy legfeljebb 6 havi részletfizetés engedélyezésével.

13/C. § A lakbértámogatás mértéke: a mindenkor érvényes szociális alapon fizetett lakbér és a mindenkor költségelvű lakbér különbözete.

13/D. § (1) A lakbértámogatás iránti kérelmet – az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdésében meghatározott felülvizsgálathoz szükséges dokumentumokkal együtt - a 16. melléklet szerinti formanyomtatványon az Általános igazgatási Osztályra kell benyújtani minden év február 10-ig.

(2) A Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal (Meg.: helyesen: Polgármesteri Hivatal) jegyzője dönt a lakbértámogatás megállapításáról.

(3) A bérlő jogosultsága esetén a lakbértámogatás 2016. május 1-től 2017. február 28-ig, ezt követően a kérelem benyújtása hónapjának első napjától február 28-ig állapítható meg.

(4) Amennyiben a bérlő a lakbértámogatás iránti kérelmét az (1) bekezdésben meghatározott határidőn túl nyújtja be, úgy – lakbértámogatásra jogosultsága esetén – a kérelem benyújtását követő második hónap első napjától lesz jogosult lakbértámogatásra.

(5) Amennyiben a bérlő nem jogosult lakbértámogatásra, a Szociális és Lakásügyi Bizottság soron következő ülésén dönt a lakásbérlet átsorolásáról, és a lakásbérleti szerződés módosításáról.

(6) Amennyiben a költségelvű lakbért fizető bérlő vagy házastársa (élettársa), továbbá a vele együtt lakó közeli hozzátartozó jövedelmi viszonyaiban olyan változás következik be, amely indokolja a szociális helyzet alapján történő bérbeadást, úgy a bérlő kérelmet nyújthat be az Általános Igazgatási Osztályra, a lakbértámogatás megállapítása iránt. A bérlő jogosultsága esetén a lakbértámogatás a kérelem beadását követő hónap első napjától állapítható meg. A Szociális és Lakásügyi Bizottság soron következő ülésén dönt a lakásbérlet átsorolásáról és a lakásbérleti szerződés módosításáról.

13/E. § (1) A bérlő a lakbértámogatás megszüntetését követő hónap 1. napjától a lakásra megállapított teljes lakbér összegét köteles fizetni.

(2) A bérlő a lakásra megállapított teljes lakbér összegét köteles fizetni abban az esetben is, amennyiben támogatási igényét határidőben nem nyújtotta be.”

A fenti jogszabályi rendelkezések alapul szolgálnak arra, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértéke megfelelő keretek között legyen megállapítva. Felülvizsgálata nemcsak a Lakásrendelet ide vonatkozó 35. § (5) bekezdése alapján, hanem az Üzemeltető IV. bekezdésben kifejtett indokaira tekintettel is indokolt.

Az is megállapítható, hogy a szociális lakások lakbére a Lakástörvény 13. § (2) bekezdésére tekintettel alacsony mértékben van megállapítva, ugyanakkor erre tekintettel a Lakástörvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott munkálatok elvégzése a szociális bérlőt terhelné. Ismerve azonban a szociális bérlők jövedelmi helyzetét és az elmúlt évek e vonatkozású tapasztalatait, megállapítható, hogy a szociális bérlők az alacsony jövedelmükből ezen munkálatokat nem tudják elvégezni.

E tény alapján kettős helyzetet kell mérlegelni.

1. Az önkormányzat szociális érzékenysége megnyilvánul a szociális bérlők lakbérének alacsony szinten tartásában, ugyanakkor ehhez az alacsony lakbérhez lakbértámogatást is nyújt a szociális rendelet alapján annak érdekében, hogy a bérlők eleget tudjanak tenni a Lakástörvény 13. § (2) bekezdésében meghatározott kötelezettségüknek.
2. Az önkormányzati vagyon állagmegóvása törvényi kötelezettsége az önkormányzatnak, ezért nem tekinthet el attól, hogy a szociális alapon bérbe adott lakások felújítása a bérlői kötelezettségek teljesítésének elmaradása miatt ne teljesüljön.

A Lakásrendelet 3. § (7) bekezdése értelmében:

„A lakásokkal és a helyiségekkel való gazdálkodás során – amennyiben az a használat jogcímével nem ellentétes – a ráfordítások és a bevételek egymással való arányosságának biztosítására kell törekedni. E rendeletbe ütközik minden olyan állapot, mely arra vezet, hogy az önkormányzat vagy az üzemeltető ráfordításai jelentős mértékben meghaladják az elérhető bevételt vagy hasznosságot.”

Ezen okból mindenképpen indokolt figyelembe venni az Üzemeltetőnek a IV. fejezetben kifejtett észrevételeit és a szociális alapú lakbéreket is meg kell emelni, ezáltal a szociális lakások bérlőinek is hozzá kell járulniuk a felújítási költségekhez, ha nem is a Lakástörvény 13.

§ (1) bekezdésében meghatározott módon, hanem közvetett módon a lakásbérleti díjak megemelése által.

Egy másik kiemelt probléma a szükséglakások kérdése.

A Lakásrendelet 9. §-a értelmében:

„9.§ (1) Szükséglakás annak a természetes személynek adható bérbe legfeljebb egy évi határozott időtartamra, aki

- a) elemi kár vagy egyéb vis major esemény következtében lakását átmenetileg, vagy véglegesen lakóingatlanként állandó tartózkodásra használni nem tudja;
- b) Hatvan városban állandó lakóhellyel rendelkezik;
- c) nyilatkozik arról, hogy lakhatását más módon nem tudja megoldani és
- d) szükséglakás bérbeadása iránt a polgármester felé kérelmet terjesztett be.”

Az Üzemeltető tájékoztatása szerint jelenleg 4 szükséglakás van kiadva. Ezen bérlők azonban már több, mint egy éve laknak szükséglakásban, mert lakhatásukat az egy éves határozott időtartam alatt nem tudták megoldani.

A Lakásrendelet 6. § (3) bekezdése értelmében:

„Amennyiben a lakás bérleti szerződésében meghatározott határozott idejű bérbeadási időtartam lejárt, és a bérlő önhibáján kívül nem tudott kiköltözni a lakásból és a szerződés meghosszabbítására e rendelet szabályai szerint már nincs lehetőség, különös méltánylást érdemlő esetben – a bérlő kérelmére és az üzemeltető javaslatára – a Szociális és Lakásügyi Bizottság a bérleti szerződést egy év határozott időtartammal meghosszabbíthatja. Különös méltánylást érdemlő esetnek minősül a Magyarország Kormánya által kihirdetett veszélyhelyzet, vagy más, a kérelmező vagy családja életében igazolható módon bekövetkezett olyan esemény, előre nem látható életkörülmény, aminek eredményeképpen a bérlő nem tud kiköltözni a lakásból.”

E bérlők általában hasonló anyagi helyzetben vannak, mint a szociális bérlők, ezért javasolt, hogy rájuk is a szociális bérlőkre vonatkozó szabályok vonatkozzanak a bérleti díjak vonatkozásában, így amennyiben az indokolt, úgy lakbértámogatásban is részesülhessenek.

V.2. Bérleti díjak rendszere

V.2.1. Lakbérszámítás, a lakásbérleti díj elemei

1. Lakásüzemeltetési költség minden olyan ráfordítás mely a bérlakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosítja. Így különösen a központi berendezések üzemeltetésével, közös használatú területek tisztán-tartásával, megvilágításával, háztartási szemét elszállításával, víz és csatorna használatával, a házgondnokolással kapcsolatos költségek, valamint a Társasházi közgyűlés által meghatározott, célbefizetések nélküli közös költségek.

Az alaplakbér számításakor a lakásüzemeltetési költségekkel nem számolunk. A lakásüzemeltetési költségek bérlőnként, egyedileg kerülnek a lakberek mellett meghatározásra és előírásra a bérlők felé, a felmerült költségek és a Társasházak által előírt lakókra vetített közös költségek szerint.

2. A költségelvű lakbér

- Karbantartási költségek
 - Központi berendezések karbantartása
 - Hibaelhárítások
 - Tervezett, megelőző karbantartások
 -
- Felújítási költségek
 - Az önkormányzati tulajdonú lakások időszerű felújítása
 - Bérlakások után, közgyűlési határozat alapján teljesített célbefizetések
- Újrahasznosítás költségei
 - azaz az üres lakások szükség szerinti helyreállításával kapcsolatos ráfordítások
- Kapcsolódó egyéb költségek

Itt kell számba venni mindazokat a ráfordításokat, melyek nem sorolhatók ugyan a fenntartási költségek közé, de olyan tevékenységek kapcsán merülnek fel, melyek elengedhetetlenek a bérlakás-állomány zökkenőmentes működtetéséhez. Ezek többnyire ügyviteli, bonyolítói tevékenységek, melyeket a tulajdonos önkormányzat külön megbízásából, leginkább a bérlakás állomány kezelésével is megbízott szervezet lát el a következők szerint:

- Bérleti díjak beszedése és behajtása
- Egyes bérbeadói feladatok ellátása
- Társasházi közös költségek ügyvitele
- Műszaki tevékenység
- Tulajdonosi képviselőlet ellátása
- Lakáscserék lebonyolítása

3. A költségelvű (alap) lakbér

A költségelvű (alap) lakbér mértékét a felsorolt ráfordítások összegének és a vizsgált időszakban bérbe adott bérlemények m²-ben kifejezett állományának hányadosaként kell meghatározni oly módon, hogy a lakásüzemeltetési költségek a lakbér alapját nem képezik.

Vizsgált időszaki lakásállomány (2020. szeptember 30.)

Megnevezés	összes lakás		lakott lakás	
	db	m2	db	m2
Félkomfortos	9	199	9	199
Komfort nélküli	1	64	1	64
Komfortos	121	5646	107	5097
Komfortos egyéb	8	519	6	420
Összkomfortos	38	1829	33	1545
Összesen	177	8257	156	7325

KSH statisztika alapján egy átlagos versenypiaci lakásbérleti díj Hatvanban 1650.- Ft/m2.

A számított költségelvű alaplakbér 1160.- Ft/m2, vagyis a KSH által kimutatott és Hatvanra érvényes versenypiaci bérleti díj 70 %-a.

Alaplakbér

Költségek jogcímenként	Ft
Át nem hárított közös költség	3 565 000
Karbantartásra felmerült költség	4 500 000
Hatósági költség	500 000
Lakásüzemeltetéshez felmerült ügyviteli költség	8 970 000
Személyi jellegű ráfordítások	17 160 000
Lakásra felmerült üzemeltetési költségek összesen	34 695 000
Felújítási költségek	60 000 000
Egyéb ráfordítás	2 400 000
Elszámolt értékvesztés	1 000 000
Összesen	98 095 000
Megtérülési fedezet (Nemfizetési kockázat)	4 000 000
Mindösszesen	102 095 000
Lakott alapterület m2 (2020.09.30)	7325
1 m2-re eső éves költség	13938
1 m2-re eső havi költség	1161
1 m2-re eső havi költség (kerekítve)	1160

Költségelvű lakások bérleti díjának számítás alapja az 1 m2-re eső havi összes költség, mely 1160.- Ft/m2. A komfortfokozat szerinti ár a költségelvű bérleti díj 1 m2-re eső m2 árból az alábbi szorzók alapján (kerekítést figyelembe véve) lett kialakítva:

Költségelvű	Megosztási arányszám	Ft/m2 Új	Ft/m2 Új kerekített
Félkomfortos	57%	661,20	660
Komfort nélküli	30%	348,00	345
Komfortos	100%	1160,00	1160
Komfortos egyéb	72%	835,20	835
Összkomfortos	115%	1334,00	1335

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján, a költségelvű lakbér alkalmazása során alapelv, hogy az ilyen módon bérbe adott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. A költségelven megállapított lakbér-mérték az indokolt költségek fedezetét jelenti, és az alaplakbér mértéknek tekintendő. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a paci alapon bérbe adott lakások bérleti díjait.

4. Piaci alapú lakbér

Piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának mértékét a Lakástörvény 34. §-ának figyelembe vételével úgy kell megállapítani, hogy az ebből származó bevételek nyereséget is tartalmazzanak.

Piaci alapon bérbe adott lakásnak nevezzük a céges, a munkahelyteremtő és a pályázat útján bérbe adott lakásokat. A Piaci alapú lakások bérleti díja komfortfokozat nélkül lett megállapítva, egységesen **1600.-Ft/m²**-es áron, mely a költségelvű összkomfortos bérleti díj 120 %-a és ami a hatvani versenypiaci bérleti áraknak megfelelő.

5. Szociális alapú lakbér

Szociális alapon bérbe adott lakások bérleti díja csak az alaplakbér költségeit, és az egyes ráfordításokat tartalmazhatja. Számításaink alapján a szociális lakbér a költségelvű lakbér 60 %-a, melynek így az alaplakbér m² ára 695 Ft/m². A komfortfokozat szerinti ár az alábbi szorzók alapján (kerekítést figyelembe véve) lett a kialakítva:

Szociális	Megosztási arányszám	Ft/m² Új	Ft/m² Új kerekített
Félkomfortos	57%	396,15	395
Komfort nélküli	30%	208,50	210
Komfortos	100%	695,00	695
Komfortos egyéb	72%	500,40	500
Összkomfortos	115%	799,25	800

A szociális alapú bérlőknek az Önkormányzat lakbértámogatást nyújt a Szociális rendelet alapján, melyet közvetlenül az Üzemeltetőnek folyósít a kieső bevétel megtérítése érdekében.

A lakbértámogatás összege a szociális lakbér és az 1 m²-re eső költségelvű lakbér különbözete, melynek mértéke a jelenlegi adatok alapján várhatóan az alábbiak szerint alakul:

év	Ft
2021	1 076 100
2022	1 347 540
2023	1 597 440
2024	1 872 120
2025	2 127 420

V.2.2. Lakbérrendszer

2021. január 1-től az 1 m²-re eső 1160 Ft/m² költségelvű lakbér alap valamennyi lakbér számítás alapja, ez határozza meg a bérlők által fizetendő bérleti díjakat, illetve a lakbérhez igényelhető támogatásokat.

V.2.2.1. Szociális alapú lakásbérlet típusok és a megállapított díjak

A szociális helyzetre tekintettel:

- Szociális bérlakások
- Szükséglakások
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás
- Szociális fecskelakások (a meglévő szerződésük lejáratáig, ami tovább már nem hosszabbítható)

Bérleti díj

Félkomfortos	395.- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	210.- Ft/m ² /hó
Komfortos	695.- Ft/m ² /hó
Komfortos egyéb	500.- Ft/m ² /hó
Összkomfortos	800.- Ft/m ² /hó

V.2.2.2. Költségelven megállapított lakásbérlet típusok és a megállapított bérleti díjak

- A Lakásrendelet 15. §-a szerinti felülvizsgálat alapján bérbe adott lakások
- Szükséglakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Önkormányzati tulajdonosi érdek alapján bérbe adott lakások (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkezők érdekében történő bérbeadás (ha nem tartozik a szociális alapba)
- Fecskelakások (a meglévő szerződésük lejáratáig, ami tovább már nem hosszabbítható)
- Közérdekből bérbe adott lakások

<u>Bérleti díj</u>	
Félkomfortos	660.-Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	345.-Ft/m ² /hó
Komfortos	1160.-Ft/m ² /hó
Komfortos egyéb	835.-Ft/m ² /hó
Összkomfortos	1335.-Ft/m ² /hó

V.2.2.3. Piaci alapon megállapított lakásbérleti típusok és bérleti díjak

- Munkahelyteremtés elősegítése érdekében bérbe adott lakások
- Céges lakások
- Pályázat útján bérbe adott lakások

<u>Bérleti díj</u>	
Komfortfokozat nélkül, egységesen	1600.- Ft/m ² /hó

V.2.2.4. Bérleti díjak évenkénti emelése

A bérleti díjak értékének megőrzése céljából szükséges a bérleti díjak évenkénti emelése a Központi Statisztikai Hivatal által évente hivatalosan közzétett éves infláció mértékével.

Az éves infláció mértékével történő emelést 2022-től kell alkalmazni a sávosan emelkedő bérleti díjak esetében is és az új bérleti szerződések megkötése esetén is.

V.3. Lakbérrendszer bevezetése

2021. január 01-től valamennyi új bérleti jogviszony és a piaci alapon történő bérbeadás esetén az új lakbérrendszer bevezetésre kerül.

Bérleti szerződés hosszabbítása már minden esetben új bérleti szerződésnek minősül, tehát hosszabbítás esetén is az emelt bérleti díjat köteles minden bérlő megfizetni.

A 2020-ban szerződéssel rendelkező, szociális, költségelvű és közérdekű alapon lakók esetében **2025-ig** kell elérnie az emelt költségelvű lakbérek mértékét, ezért részükre a lakbéremelés évente, sávosan kerül meghatározásra.

Alaplakbér sávos, évenkénti alakulása (Ft)

Költségek jogcímenként	2021	2022	2023	2024	2025
Át nem hárított közös költség	3 565 000	3 565 000	3 565 000	3 565 000	3 565 000
Karbantartásra felmerült költség	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000	4 500 000
Hatósági költség	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000
Lakástüzemeltetéshez felmerült ügyviteli költség	8 970 000	8 970 000	8 970 000	8 970 000	8 970 000
Személyi jellegű ráfordítások	17 160 000	17 160 000	17 160 000	17 160 000	17 160 000
Lakásra felmerült üzemeltetési költségek összesen	34 695 000	34 695 000	34 695 000	34 695 000	34 695 000
Felújítási költségek	12 000 000	24 000 000	36 000 000	48 000 000	60 000 000
Egyéb ráfordítás	2 000 000	2 200 000	2 300 000	2 400 000	2 400 000
Elszámolt értékvesztés	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000	1 000 000
Összesen	49 695 000	61 895 000	73 995 000	86 095 000	98 095 000
Megtérülési fedezet (Nemfizetési kockázat)	1 980 000	2 460 000	3 040 000	3 520 000	4 000 000
Mindösszesen	51 675 000	64 355 000	77 035 000	89 615 000	102 095 000
Lakott alapterület m2 (2020.09.30)	7325	7325	7325	7325	7325
1 m2-re eső éves költség	7055	8786	10517	12234	13938
1 m2-re eső havi költség	588	732	876	1020	1161
1 m2-re eső havi költség (kerekítve)	585	735	875	1020	1160

Bérleti díjak sávós, évenkénti alakulása (Ft/m²)

Szociális	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	140	200	250	300	350	395
Komfort nélküli	75	105	130	155	185	210
Komfortos	255	350	440	525	610	695
Komfortos egyéb	205	250	320	380	440	500
Összkomfortos	305	400	510	610	705	800
Költségelví	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	230	335	420	500	580	660
Komfort nélküli	120	175	220	260	305	345
Komfortos	405	585	735	875	1020	1160
Komfortos egyéb	290	420	530	630	735	835
Összkomfortos	465	670	845	1005	1175	1335
Közérdekű	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	415	415	420	500	580	660
Komfortos	415	585	735	875	1020	1160
Összkomfortos	475	670	845	1005	1175	1335

Havi bérleti díj sáv, évenkénti alakulása átlag m2 alapján (Ft)

Szociális	Átlag m2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	47	6 574	9 391	11 739	14 087	16 434	18 547
Komfort nélküli	47	3 522	4 930	6 104	7 278	8 687	9 861
Komfortos	47	11 974	16 434	20 660	24 651	28 643	32 634
Komfortos egyéb	47	9 626	11 739	15 026	17 843	20 660	23 478
Összkomfortos	47	14 321	18 782	23 947	28 643	33 103	37 564
Költségelví	Átlag m2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	47	10 800	15 730	19 721	23 478	27 234	30 990
Komfort nélküli	47	5 635	8 217	10 330	12 208	14 321	16 200
Komfortos	47	19 017	27 469	34 512	41 086	47 894	54 468
Komfortos egyéb	47	13 617	19 721	24 886	29 582	34 512	39 208
Összkomfortos	47	21 834	31 460	39 677	47 190	55 172	62 685
Közérdekű	Átlag m2	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Félkomfortos	47	19 486	19 486	19 721	23 478	27 234	30 990
Komfortos	47	19 486	27 469	34 512	41 086	47 894	54 468
Összkomfortos	47	22 304	31 460	39 677	47 190	55 172	62 685

V.4. Összegzés

Az V.3. fejezet táblázatainak adatai alapján megállapítható, hogy az új lakbérrendszer 2021. évi bevezetésével és az emelt bérleti díjak sávós, 2025. évig tartó, fokozatos emelésével jelentős lépést tesz a tulajdonos annak érdekében, hogy Hatvan Város Önkormányzata 2020-2024. évi Gazdasági Programjának a Lakásgazdálkodásra vonatkozóan megfogalmazott céljai megvalósuljanak. E célkitűzés – mint ahogyan azt a Bevezető is tartalmazza - a következő volt:

„A rendelkezésre álló lakásvagyon állagának megőrzése, megfelelő színvonalon történő tartása érdekében szükséges, hogy a felmerülő kiadásokat az éves költségvetési előirányzatok a pénzügyi lehetőségek függvényében fedezzék, valamint a likviditás megőrzése érdekében a bérleti díjak mértékét folyamatosan felül kell vizsgálni. Továbbra is szükséges folytatni a lakásokkal kapcsolatos bérleti kötelezettségek tulajdonosi ellenőrzését.”

A fenntartó ugyanakkor a célok megvalósítása érdekében, a jelenlegi bérlők részéről a felkészülés lehetőségét fenntartva, a fokozatosság elvét követve, öt éves időtartamban elhúzódva, az alacsony jövedelemmel rendelkezők részére a támogatás lehetőségét megtartva kívánja a jövőben is a tulajdonában lévő ingatlanvagyonot működtetni, fenntartani és felújítani, miközben eleget tesz a felelős gazdálkodás kötelezettségének is.

Az is megállapítható, hogy – a lehetőségekhez mérten – szükséges a bérleti díjak reálértékének megőrzése, ezért indokolt annak a fogyasztóiár-indexes történő évenkénti emelése 2022. évtől kezdődően.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány felújításának kulcskérdése az olyan bérleti konstrukció kialakítása, amelyben a ráfordításokat fedező lakbérszint érvényesül.

Ugyanakkor arra is kiemelt figyelmet kell fordítani, hogy a bérlők eleget tegyenek a Lakástörvényben, Lakásrendeletben és a bérleti szerződésben megfogalmazott kötelezettségeik teljesítésének. A bérlők a tőlük elvárható karbantartási munkálatokat végezzék el, a lakásállomány állapotának megőrzésében tevőlegesen közreműködjenek, a lakásokat a jó gazda gondosságával használják. Ennek ellenőrzésére - az Üzemeltető által - kiemelt figyelmet kell fordítani.

A fenntartó korábban értékesítette a műszakilag gazdaságosan fel nem újítható önkormányzati lakásokat, ezért további lakásértékesítés jelenleg nem tervezett. Éppen ezért – mivel a Lakásfelújítási Alapba lakásértékesítésből származó bevétel nem várható – a bérleti díjakból származó bevétel nyújthat fedezetet a lakásfelújításra.

A lakásfelújítások során gondoskodni kell a lakások energiahatékonyságának növeléséről, nyílászárók fokozatos cseréjéről, fűtés- és melegvízellátás korszerűsítéséről.

A Lakáskonceptióval összhangban felül kell vizsgálni az önkormányzati rendeleteket, különös tekintettel a Lakásrendeletet és a Szociális rendeletet a Lakáskonceptióban megfogalmazott lakbérrendszer 2021. január 1. napjával történő bevezetése érdekében.

A Lakásrendeletből ki kell vezetni a Lakáskonceptióban megszüntetésre javasolt lakásbérleti formákat, a Lakáskonceptió szerint kell átdolgozni a lakásbérlet rendszerét.

A Szociális rendeletbe be kell építeni a szükséglakásban élők lakbértámogatásának lehetőségét.

Hatvan, 2020. november

Horváth Richárd
polgármester

.