

Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság

4200 Hajdúszoboszló, Nyugati sor 5.

Telefon: 52/557-400, Fax: 362-629

Iktatószám: 475/2007.	Előterjesztő:	Mészáros Sándor
	Ellenőrizte:	
	Megtárgyalja: (bizottságok megnevezése)	Hajdúszoboszló Város Képviselőtestülete Egészségügyi és Szociális Bizottság Pénzügyi és Gazdasági Bizottság

ELŐTERJESZTÉS**Önkormányzati bérlakások lakbérének 2008 január 01-től történő megállapításához****Tisztelt Képviselőtestület!****Tisztelt Egészségügyi és Szociális Bizottság!****Tisztelt Pénzügyi és Gazdasági Bizottság!**

A Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Részvénytársaság alaptevékenységének keretében végzi az ingatlan és házkezelési feladatokat, ezen belül az önkormányzati bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítását, kezelését.

Az önkormányzat összesen 130 bérlakással rendelkezik, melynek komfortfokozat szerinti megoszlása az alábbi:

Összkomfortos: 19

Komfortos: 69

Félkomfortos: 10

Komfortnélküli: 32

Összesen: 130

A nagyszámú lakásértékesítés után megmaradt bérlemények nagy részének műszaki állapota nem megfelelő. Az épületek elavultak, berendezési tárgyai elhasználódtak. A vezetékrendszerek folyamatos felújításra szorulnak.

A fentiek cseréje a 15/2000 (XI.23) számú Önkormányzati rendelet szerint a bérbeadó /VGZrt./ feladata. A bérbeadó feladata továbbá az épületek állagának megóvása, tetőfelújítás, vakolatjavítás, burkolatok cseréje, szigetelési és egyéb felújítási munkák elvégzése.

A VG Rt. a lakások felújítására, kőműves, egyéb szakipari (tető-felújítási szigetelési, burkolatjavítási, víz-gáz, elektromos szerelési) valamint lakás berendezési tárgyainak cseréjére stb. október 31-ig 8.287.e.Ft.-ot költött ami meghaladja a lakbér ezen időpontig kiszámlázott összegét (6.360 e Ft.-ot).

Az elmúlt évek tanúsága alapján bizton állítható, hogy ezen összeg tovább fog növekedni. Oka elsősorban a már említett épületek avultsága, berendezési tárgyak használhatatlansága, műszaki élet és vagyonbiztonsági követelményeknek nem megfelelő víz-gáz és elektromos vezetékek állapota.

Természetesen a költségnövekedésben jelentős szerepet játszik az évenkénti áremelkedések hatása is.

A bérleményszolgáltatások árbevételei /lakbér, vízdíj, fűtési díj/ nem teljesülnek maradéktalanul, így 2007 év 10.31-én 1.551. e.Ft. hátralék mutatkozott, melynek jelentős részét (1.157.e.Ft.) 4 bérlő tartozása teszi ki, akik ellen több éves pereskedés után, jelenleg a végrehajtási eljárás van folyamatban.

A környező települések lakbéréről készült kimutatást az 1 sz. melléklet tartalmazza.

Hajdúszoboszló városában a két övezeti besorolást figyelembe véve, a jelenlegi lakberek az alábbiak szerint alakulnak:

I. övezet (Ft/m²)		II. övezet (Ft/m²)	
Bérházi lakások /Bányász, hősök tere		Az I-es övezetben	
Szilfákajla Major, Isonzó /Hőforrás, Deák F.		fel nem soroltak	
összkomfortos	168.-	összkomfortos	146.-
komfortos	147.-	komfortos	127.-
félkomfortos	63.-	félkomfortos	55.-
komfort nélküli	42.-.-	komfortnélküli	36.-
szükséglakás	42.-	szükséglakás	36.-

(Egy 53 m²-es összkomfortos lakás – I övezetben – lakbére 8.904.-Ft. / hó)

(Egy 53 m²-es komfortnélküli lakás – I övezetben – lakbére 2.226.-Ft./hó)

Az előírt, ill. ténylegesen befolyó lakberekből az üzemeltetés nem biztosított.

A Zrt. tisztában van azzal, hogy a lakberek olyan mértékben történő emelését végrehajtani nem lehet, amely fedezné a ráfordításokat, mert az csak a kintlévőségeket növelné.

A fentiekben leírtak ellenére a VGRt. vezetése javasolja a képviselőtestület részére a lakberek 40%-os emelését mindkét övezetben.

Indoklás:

- **A jelenleg megállapított lakbér 2004. 01.01-től van érvényben / és mint a mellékelt táblázat mutatja / elmaradva a környező városok lakbéreitől.**
- **A jelenlegi lakberek havi összege 40 %-os emelés után sem haladja meg a piaci albérleti díjak (komfortnélküli lakás esetében) 20 – 25 %-át, (összkomfortos lakás esetében) 45-50 %-át.**
- **A lakbér emelésével vélhetően a költségek jelentősebb része térülne meg.**

- **A 40 % lakbéremelés csak %-osan tűnik nagynak, valódi mértéke ettől jóval kisebb terhet jelent a bérlők számára. Például egy 53 m²-es összkomfortos lakás – I övezetben – (az új emelt díjjal számolva) lakbére (a korábbi 8.904.-Ft./hó díjjal szemben) 12.455.-Ft/hó, míg a szabad piaci áron számolva – azonos komfortfokozattal – 25-30 e Ft./hó között változik.**

Határozati javaslat:

Hajdúszoboszló város Képviselőtestülete a tulajdonában levő önkormányzati bérlakások, szolgálati lakások lakbérét 2008 január 01-től az alábbiak szerint állapítja meg:

I-es övezet	Ft/m ² /hó	II-es övezet	Ft/m ² /hó
Összkomfortos	235	Összkomfortos	204
Komfortos	206	Komfortos	178
Félkomfortos	88	Félkomfortos	77
Komfortnélküli	59	Komfortnélküli	50
Szükséglakás	59	Szükséglakás	50

HATÁRIDŐ: 2007.12.31.

FELELŐS: Hajdúszoboszlói Városgazdálkodási Rt. vezérigazgató

Hajdúszoboszló 2007-11-26

Mészáros Sándor
vezérigazgató