

Nagyatád Város Jegyzője

Ügyiratszám: 50-16/2008.

E L Ő T E R J E S Z T É S

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2008. december 18-i ülésére
**az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról szóló
9/1998. (IV. 1.) rendelet módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testületének 9/1998. (IV.1.) sz. rendelete rendelkezik az önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapításáról, mely rendelet 1. sz. melléklete tartalmazza a lakások komfortfokozat szerint meghatározott lakbérének mértékét.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2006. március 31-én hatályba lépő módosítása különbséget tesz a lakberek között azok célhoz kötöttsége szerint.

Az önkormányzati lakások lakbére szolgálhat szociális, költségelvű és piaci szempontokat. Nagyatád Város Önkormányzata Képviselő-testülete a törvényi szabályozással összhangban a rendelet módosításával megállapította a szociális alapon és költségelven bérbe adott lakások lakbérét.

Fentiek figyelembevételével a szociális alapon határozott időre, illetve határozatlan időre bérbe adott lakások lakbérét a szociális helyzet alapján kell megállapítani. A közcélú feladat ellátását szolgáló lakások lakbérét költségelven kell meghatározni.

A lakberek költségelven történő meghatározásához szükséges a korábbi időszak (2008. év I-XI. havi adatok alapján feltételezett teljes évi) költségeinek ismerete.

A Nagyatád Város Önkormányzata tulajdonában álló 179 db (8.679 m²) lakást a Városgondnokság kezeli. A lakások komfortfokozat, valamint célhoz kötöttsége alapján történő megosztását a 2. sz. melléklet felső táblázata tartalmazza.

A Városgondnokság 2008. évben 30,49 millió Ft-ot fordított a lakásokra, melyből 3.513,-Ft az évi 1 m²-re jutó költség. Az erről szóló kimutatást a 3. sz. melléklet tartalmazza.

A fenti adat szolgál alapul a költségelvű lakbér tervezéséhez, melyet a 2. sz. melléklet alsó táblázatának első oszlopa tartalmaz. Ennek elérése érdekében a költségelvű lakbéreket 2009. évben 6,5 %-al szükséges emelni.

A szociális lakbéreket, tekintettel a bérlők szociális helyzetére, differenciált módon, csak 5 %-kal javaslom emelni. A 2009. évre vonatkozó lakbér javaslatot, valamint a 2003. óta alkalmazott lakbéreket az 1. sz. melléklet tartalmazza.

Szükségesnek tartom a lakáskezelés területén a lakbér bevételekről, a fizetési hajlandóságról is tájékoztatni a Tisztelt Képviselő-testületet.

A 2008. év I-X. hónap adatai alapján a 179 lakásbérlő közül:

- 107 bérlő határidőre, rendszeresen fizet,
- 35 bérlőnek kisösszegű, jellemzően egyhavi elmaradása van,
- 37 bérlő összesen 1.874 eFt összegű hátralékot halmozott fel, ők kizárólag a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői.

Összességében a 2008. I-X. havi kiszámlázott lakbér előirányzat 19.322 eFt volt, a befizetés 17.003 eFt, a fizetési hajlandóság 88 %-os.

E tekintetben a 2007. évi 86 %-os mértékhez viszonyítottan javulás tapasztalható. A Városgondnokság a 2008. évi lakbér bevételi tervét várhatóan teljesíteni fogja.

A bevételek javítása érdekében megtett hatékony intézkedések eredményeképpen a 44 db költségelvi lakás esetében a fizetési hajlandóság 94 %-os. Probléma továbbra is a szociálisan bérbe adott lakások esetében van, annak ellenére, hogy számukra lakbértámogatást, illetve lakásfenntartási támogatást is nyújt az önkormányzat. Sajnos az ő esetükben a hátralékok behajtására kevesebb hatékony eszköz áll rendelkezésünkre. A kilakoltatásra csak végső esetben kerül sor.

Fenti helyzetértékelés alapján az 1. sz. melléklet szerinti differenciált lakbéremelésre teszek javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet-tervezetet fogadja el.

Nagyatád, 2008. december 12.

Dr. Kovács Ildikó