

SZOVA Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt.  
Nyilvántartó szerv: Szombathelyi Törvényszék Cégbírósága  
Cégjegyzék szám: 18-10-100680  
Telefon: (94) 522-942, Fax: (94) 522-969  
Internet: www.szova.hu

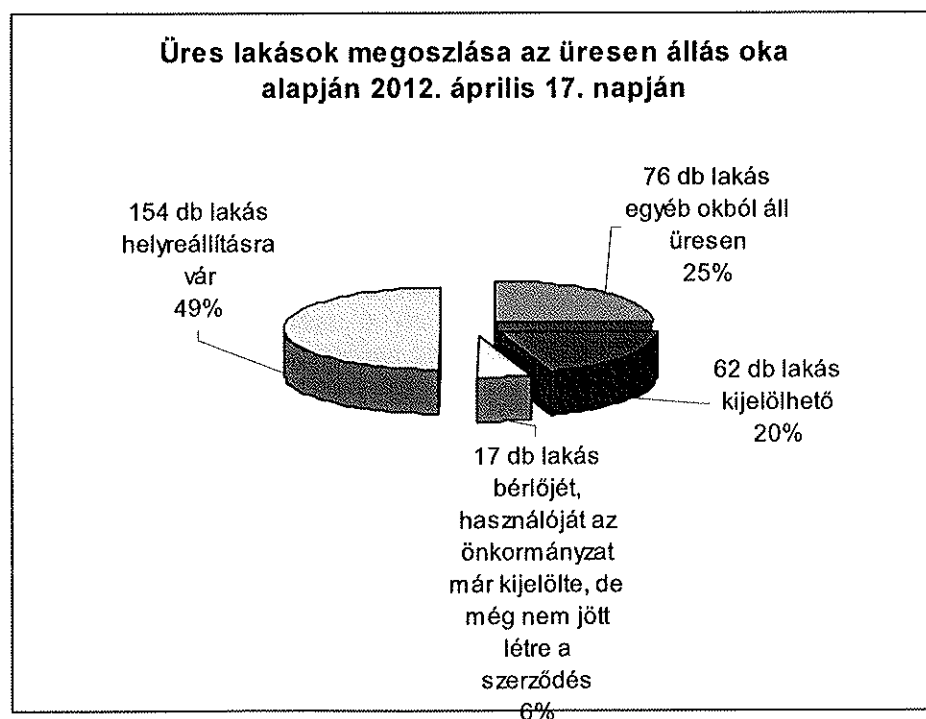
11-1046/ 2012.

## ELŐTERJESZTÉS a Pénzügyi, Gazdasági és Jogi Bizottság 2012. áprilisi ülésére

### Tájékoztató az üres önkormányzati bérlakások állományáról, valamint ütemterv a bérlakások helyreállítási költségének és forgalmi értékbecslésének meghatározásáról

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 109/2012. (III.29.) Kgy. számú határozatában felkérte a SZOVA Zrt-t arra, hogy a Közgyűlés 2012. márciusi ülésén szereplő, értékesítésre szánt lakásokat tartalmazó előterjesztésben nem szereplő összes üres vonatkozásában végezze el a helyreállítási költség, valamint az érték meghatározását és az ütemezés metodikáját terjessze a Pénzügyi, Gazdasági és Jogi Bizottság áprilisi ülése elé.

Tájékoztatom a Tisztelt Bizottságot arról, hogy 2012. április 17. napján a SZOVA Zrt. által kezelt, összesen 2.258 önkormányzati bérlakás közül 309 db állt üresen. Az üres lakások aránya a lakásállomány 13,7%-t teszi ki. A fenti adat alapján megállapítható, hogy összesen 3 darabbal több üres lakást tartottunk nyilván 2012. áprilisi közepén, mint 2011. december 31. napján. A lakások megoszlását az üresen állás oka alapján az alábbi ábra mutatja:



- A vizsgált időpontban összesen 62 darab lakás minősült kijelölhetőnek, ezen bérlmények vannak rendeltetésszerű használatban.

A kijelölhető lakások megoszlása az alábbiak szerint alakult:

- 33 darab bérlmény bérlőkijelölési joggal érintett. E körben 20 lakásra a honvédséget, 8 lakásra a rendőrséget, 3 lakásra a MÁV Zrt-t, 1 lakásra a Nemzeti Adó-és Vámhivatalt, illetőleg 1 lakásra a Magyar Alkotóművészeti Közalapítványt illeti meg a bérlőkijelölési jog.

- 16 db kijelölhető bérlemény a Szombathely, Hunyadi J. u. 49. szám alatti Mérnök – Orvos – Pedagógus Házban található és MOP-szállásként hasznosítható.
- Összesen további 13 olyan bérlakás szerepelt a nyilvántartásunkban, melyek vonatkozásában a rendelkezési jog az önkormányzatot illeti meg. E bérlemények között 7 összkomfortos, 1 komfortos, 1 félkomfortos és 4 db komfortnélküli lakás található. (Az összkomfortos lakások közül 5 db csak speciális kör részére bérbeadható, mivel azok a Nyugdijas Bérlok Házában vannak.)
- 2011. április 17. napján állományunkban összesen 17 lakást tartottunk nyilván akként, hogy fizikailag üres, azonban azon dokumentum (kijelölés), melyben a tulajdonos önkormányzat a lakást érintően rendelkezett, már megérkezett társaságunkhoz. Ez a viszonylag magas szám abból adódik, hogy a 2012. január hónapban kiírt pályázatok kapcsán a kijelölések az elmúlt időszakban érkeztek meg és a szerződéskötés, illetőleg a birtokbaadás még nem minden esetben történt meg.
- A vizsgált időpontban összesen 76 db lakás soroltunk az „egyéb okból áll üresen” kategóriába.

E körbe az alábbi csoportokba tartozó lakások kerültek:

- Átmenetileg nem hasznosíthatóként a Gyórry I. u.-ban található összesen 17 db lakást tartjuk nyilván, melyek a Lakás Bizottság 230/2009. (XII.07.) Lak. Biz. határozata alapján további döntésig nem kerülnek bérbeadásra. (Figyelemmel arra, hogy ezidáig abban a tekintetben sem született döntés, hogy a lakások milyen igényszinten (komfortfokozattal) kerüljenek helyreállításra, a műszaki dokumentáció előkészítése sem történt meg.)
- 23 bérlemény a tulajdonos önkormányzat szándéka szerint bontásra tervezett. Ezek a Homok u. 13., illetőleg a Jáki u. 2-4. szám alatti kizárólagos önkormányzati bérleményekben található üres lakások.
- 15 bérlemény a tulajdonos önkormányzat szándéka szerint értékesítésre tervezett (pl. Kárpáti K. u. 53., illetve Dudás u. 7. szám alatti kizárólagos önkormányzati épületben található lakások). Az 1. számú mellékletben az értékesítésre tervezett ingatlanok utolsó értékbecslés szerinti forgalmi értékét tüntettük fel, melyeket a Polgármesteri Hivatal szolgáltatott. (A táblázatban szereplő forgalmi értékek nem minden esetben aktualizált forgalmi értéket jelentenek, ezért azok csak tájékoztató jellegűek.) A Szent István park 9. szám alatti kizárólagos önkormányzati épület egyik lakása még szociális szálláshasználók használatában áll. E lakás megüresedését követően az épület egésze válik majd értékesíthetővé. A Petőfi S. u. 25. fszt. 5. és a Szigligeti u. 35. fszt. 10. szám alatti lakásokat korábban már értékesítésre javasoltuk, azonban azok meghirdetésére még nem került sor. Ezen lakások elidegenítését továbbra is célszerűnek tartanánk, mivel helyreállításuk rendkívül magas költséget igényelne, jelen állapotukban bérlakásként nem hasznosíthatók.
- 2 db lakás esetében – egyedi kérelmek alapján – a lakás tulajdonjogának cseréje van folyamatban (Tóth Árpád u. 29. fszt. 6. , Wesselényi M. u. 2/B. 1/3.)
- 10 db lakás helyreállítását – azok műszaki állapota miatt – gazdaságtalannak minősítettük. E lakások közül 6 db kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben van, 4 db bérlemény található társasházban. Ezen utóbbi 4 lakás (Körmendi u. 9. fszt. 3, Paragvári u. 43. fszt. 3. és fszt. 4. , Petőfi Sándor u. 35. fszt. 5. ) értékesítése megfontolandó.
- 6 db üres bérlemény esik a szükséglakás kategóriába. E lakások a 2005. évi CXXXII. törvény 40.§-a alapján nem hasznosíthatók. A szükséglakások közül 3 kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben van, míg 3 db (Óperint u. 21. 1/5., Petőfi S. u. 17. fszt. 6. , Vörösmarty M. u. 41. fszt. 5.) társasházban. Ezen utóbbi 3 lakás értékesítése megfontolandó.
- 2 db bérlemény minősül társbérletnek (Honvéd u. 7. 1/2., Nádasdy F. u. 29. 1/6.), mely önállóan nem kijelölhető. (Az albetéteken belül két lakás található és 1-1 lakásban bérlő lakik.)

Az ún. egyéb okból üres lakások listáját az előterjesztéshez 1. számú mellékletként csatoltuk. Az előterjesztésben szürke alapszínnel jelöltük azon 9 db lakást, melyek értékesítésre kijelölhetőek. Ezen lakások kapcsán – érthetően – még a lakás helyreállításának értékére nem készült kalkuláció és a forgalmi értékbecslés elkészítésére sem került sor. A fentiekben túl természetesen a bontásra tervezett épületek értékesítéséről is dönthet a tulajdonos önkormányzat, azonban itt kell megjegyezni, hogy a Jáki u. 2-4. sz. alatti lakóépület egyik lakásában még lakáshasználók élnek.

- Összesen 154 lakás várt helyreállításra 2012. áprilisi 17. napján. Ezen lakások listáját jelen előterjesztéshez 2. számú mellékletként csatoltuk.

A lakásokat az esetleges értékesítésük szempontjából az alábbi csoportokba osztottuk:

- Összesen 57 lakás értékesítéséről Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2012. márciusi ülésén már tárgyalt. Ezen lakások kapcsán a helyreállításra költségbecslés, a bérlemények forgalmi értékére pedig értékbecslés készült. (Megjegyzendő, hogy a fenti adatok közül csak a lakás helyreállítási költségére vonatkozó adatokat szolgáltatta társaságunk, míg a forgalmi értékbecslést a Polgármesteri Hivatal által megbízott szakértők állapították meg.)

A 109/2012. (III.29.) Kgy. számú határozat 1. pontja alapján e bérlemények közül a komfortos és összkomfortos komfortfokozatú lakások (összesen 40 db bérlemény) bérbeadására 2012. áprilisi elején pályázat került kiírásra.

A pályázat keretében meg nem hirdetett Szombathely, Liszt F. u. 8. fszt. 2. sz. alatti lakás esetében a Szociális és Családügyi Bizottság a 226/2011. (XI.21.) SzCsB. sz. határozatában korábban olyan döntést hozott, hogy az – további 8 db, komfortnélküli és félkomfortos komfortfokozatú lakás mellett – a bizottság által biztosított pénzeszből kerüljön helyreállításra. (A bizottsági határozat alapján az 5 millió Ft összegű pénzeszköz ezidáig még nem került a kezelő részére rendelkezésre bocsátásra, ezért a határozatban helyreállításra kijelölt 9 db lakás helyreállítása ezidáig nem kezdődött meg).

A pályázatban meg nem hirdetett lakások értékesítésének nincs akadálya, a pályázatban bérbeadásra meghirdetett bérlemények pedig a pályázat kimenetelétől függően értékesíthetők.

- További 15 db önkormányzati tulajdonú bérlakás került pályázatban bérbeadásra meghirdetésre 2012. április elején. Ezen lakások korábban már kivétel nélkül szerepeltek pályázatban, azonban akkor nyertest az önkormányzat nem tudott hirdetni.

A 15 db lakás közül 3 db kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben van. Ezek ugyan jogilag nem minősülnek forgalomképtelen ingatlanoknak, azonban figyelemmel arra, hogy értékesítésük esetén – többségében – a társasházzá alakítás, illetőleg a kezelési mód megváltoztatása szükséges, ezért a kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanokból 1-1 lakás értékesítését nem látjuk célszerűnek.

A pályázatban szerelő további 12 lakás társasház jog formában működik, ezek értékesítése a pályázat kimenetelétől függően elképzelhető. E lakások vonatkozásában a lakás helyreállítására vonatkozó költség összege minden esetben rendelkezésre áll, azonban értékbecslés – ilyen igény hiányában – ezidáig még nem készült.

Mind a fent, mind az előző pontban írt pályázatok kapcsán a beadási határidő 2012. április 23. napja. A Lakásiroda tájékoztatása szerint a Pénzügyi, Gazdasági és Jogi Bizottság ülése napjái már rendelkezésre áll információ arról, hogy melyek azok a bérlakások, melyek nem keltek el a pályázat keretében.

- Összesen 62 db olyan lakást tartalmaz a 2. számú mellékletként csatolt lista, melyek nem értékesíthetők, illetőleg értékesítésük nem célszerű. Az okok, melyek az értékesítést nem teszik lehetővé, az alábbiak:

- 15 helyreállítandó lakás nem a tulajdonos önkormányzat, hanem valamely más szervezet bérlőkijelölési joga alá tartozik. 8 helyreállítandó lakás esetében a honvédség, 4 bérlemény esetében a rendőrség, 3 db műteremlakás esetében pedig a Magyar Alkotóművészeti Közalapítvány jogosult a rendelkezési jogot gyakorolni.

- 1 db bérlemény vár a Szombathely, Hunyadi u. 49. szám alatti Mérnök – Ottthon - Pedagógus Házban helyreállításra. A munkálatok elvégzése jelenleg folyamatban van.
- 3 db olyan lakás (Károly Róbert u. 14/B. VIII/35., Mikes Kelemen u. 5. IV/19., Szent Márton u. 55. I/2) is található a listában, melyet az önkormányzat 2001-2003. között állami támogatásból vásárolt (Ezek a mellékletben „TML-es lakás”-ként kerültek jelölésre). A támogatási szerződések egyértelműen rögzítik, hogy az önkormányzat az állami támogatással létesülő lakásokat legalább 20 évig bérlakásként köteles üzemeltetni. E kötelezettség biztosítékeként – a támogatási szerződések szerint – e lakásokat 20 évig elidegenítési és terhelési tilalom terheli a Magyar Állam javára.
- 43 darab lakás kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületben található, melyek értékesítése a korábban kifejtettek szerint nem látjuk célszerűnek. Ezen ingatlanok közül 4 darabot érint a Szociális és Családügyi Bizottság 226/2011. (XI.21.) SzCsB. számú határozata, ugyanis korábban e lakások is helyreállításra kerültek kijelölésre.
- o 20 db olyan lakás szerepel a listában, amelyek kapcsán az értékesítésnek elvi akadályát nem látjuk.

E lakás között 8 komfortnélküli, 2 félkomfortos, 9 komfortos és 1 összkomfortos bérlemény található. E 20 db lakás közül 4 darabot jelölt ki a Szociális és Családügyi Bizottság a 226/2011.(XI.21.) SzCsB. számú határozatában helyreállításra.

A 20 db lakás közül 8 db esetében áll rendelkezésre a lakás helyreállításának költsége, míg értékbecslés – ilyen igény hiányában – ezidáig egyetlen lakás esetében sem készült.

Itt kívánjuk megjegyezni, hogy a pályázati rendszer, valamint a szociális szállás rendszere gyakorlata alapján elmondható, hogy meglátásunk szerint nagy, sőt egyre inkább növekvő az igény az alacsony komfortfokozatú bérlakásokra és még mindig jelentős számban laknak olyan – magas összegű hátralékot felhalmozott – lakáshasználók komfortos és összkomfortos bérlakásokban, akiknek alacsonyabb komfortfokozatú lakásban történő elhelyezése mielőbb indokolt lenne. Tekintettel arra, hogy az elmúlt időszakban a komfortnélküli és a félkomfortos komfortfokozatú lakások többsége szociális szállásként került az arra jogosultak részére felajánlásra, ezért ilyen komfortfokozatú bérlakás esetében bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírására csak néhány lakás esetében kerülhetett sor.

Nem hagyható figyelmen kívül továbbá a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan nem helyreállítható kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületek kiürítése, illetőleg ezt követően bontással vagy anélkül történő elidegeníthetőségének kérdése sem. Meglátásunk szerint jelenleg a Győrffy I. u. 7., illetőleg Körmendi u. 20. és Körmendi u. 88. szám alatti lakóépületek kiürítését lenne időszerű mérlegelni. Ezen lakóépületek kiürítése esetén megoldást igényel az ott lakó bérlők és használók más önkormányzati bérlakásban történő elhelyezése is. Tekintettel arra, hogy a szóban forgó kizárólagos önkormányzati tulajdonú épületekben többségében alacsony komfortfokozatú bérlemények találhatók, ezért az itt élők ilyen komfortfokozatú lakásban kaphatnak elhelyezést. Alkalmos bérlakás hiánya miatt a mai napig nem sikerült megoldani a Jáki u. 2-4. szám alatti lakóépület teljeskörű kiürítését sem, ugyanis egy nagy létszámú család jelenleg is ezen ingatlanban él.

**A fentiek alapján elmondható, hogy az egyéb okból üresen álló lakások között szereplő 9 db lakás, illetőleg a helyreállításra váró lakások között lévő 20 db lakás értékesítését tartjuk lehetségesnek.**

**A jelenleg folyamatban lévő pályázat során el nem kelt lakások közül a nem kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületben helyet kapó lakások (összesen 52 db lakás) értékesítése is lehetséges a pályázat eredményétől függően.**

**A Közgyűlés 2012. márciusi ülésén tárgyalt 57 lakás közül a 17 komfortnélküli és félkomfortosok lakás elidegenítésnek sincs elvi akadály.**



**A fenti lakások helyreállítási költségének kalkulációját, illetőleg a tulajdonos önkormányzat ilyen irányú igénye esetén a forgalmi értékbecslést – amennyiben még nem készült – legkésőbb 2012. júniusi közgyűléséig el tudjuk készíteni.**

Amennyiben a tulajdonos önkormányzat olyan lakások helyreállítás nélkül történő értékesítéséről dönt, melyeket a Szociális és Családügyi Bizottság a 226/2011. (XI.21.) SzCsB. számú határozatában helyreállításra jelölt ki, ezen bizottsági határozat módosítása szükséges.

Az üres lakások állománya értelemszerűen napról-napra változik, hiszen – a tulajdonos önkormányzat rendelkezése alapján - rendszeresen kerül sor bérlemények birtokbaadására, illetőleg átvételére.

Általánosságban – gyakorlati tapasztalataink szerint – a bérlemények helyreállítási munkáinak meghatározása, az erre jogosult szakemberektől az érintésvédelemre, a gázkészülékek állapotára vonatkozó szakvélemények beszerzése, valamint az egyéb dokumentumok (pl. gázterv, kéményseprő-ipari szakvélemény) bekérése a bérlemény megüresedésétől számítva maximum 45 napot vesz igénybe, majd további körülbelül 45 nap szükséges a bérlemények műszaki kolléga által történő felmérésére, illetőleg a helyreállítási költség kalkulációjának elkészítésére. A lakás helyreállítására vonatkozóan kalkulált költségről – a 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendelet vonatkozó szakaszai alapján – rendszeresen tájékoztatjuk a Lakásirodát.

A fentiek alapján a jövőben megüresedő önkormányzati bérlemények helyreállításának kalkulációját a lakás birtokbavétele napját követő 3 hónapon belül tudjuk a tulajdonos önkormányzat részére szolgáltatni. (Természetesen azon lakások esetében, ahol a rendelkezési jog nem a tulajdonos önkormányzatot illeti meg (szolgálati, illetőleg bérlőkijelölési joggal terhelt lakások) a helyreállítási értékről a tájékoztatást a bérlőkijelölési jogosult részére küldjük meg.)

A forgalmi érték meghatározását a tulajdonos önkormányzat egyedi döntése alapján tudja vállalni társaságunk, tekintettel arra, hogy értékbecslést csak az értékesíthetőnek minősíthető lakások esetében célszerű elkészíteni.

Kérjük tájékoztatásuk szíves elfogadását és társaságunk által elvégzendő feladatok meghatározását.

Szombathely, 2012. április 18.

  
/: Dr. Németh Gábor :/  
Vezérigazgató

Melléletek:

- |                  |  |
|------------------|--|
| 1. sz. melléklet | Kimutatás az egyéb okból üresen álló önkormányzati bérlakásokról |
| 2. sz. melléklet | Kimutatás a helyreállításra váró önkormányzati bérlakásokról     |

**Határozati javaslat**

**...../2012.(IV.....) PGJB. sz. határozat**

A Pénzügyi Gazdasági és Jogi Bizottság az üres önkormányzati bérlakások állományáról a SZOVA Zrt. által készített tájékoztatót tudomásul vette.

A Bizottság felkéri a SZOVA Zrt-t, hogy a Bizottság 2012. júniusi üléséig az előterjesztés 1. sz. mellékletében szürke háttérszínnel jelölt 9 lakás esetében, valamint – a kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóépületekben található lakások kivételével – a 2012. április elején meghirdetett pályázat során bérbé nem adott lakások a forgalmi értékbecslését, illetőleg a 2. számú mellékletben szürke háttérszínnel jelölt 20 db lakás helyreállítási költségének kalkulációját és forgalmi értékbecslését készítse el és arról a bizottságot tájékoztassa.