

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt.



Javaslat

az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének 2021. évi módosítására

A módosítási javaslat elkészítése során az alábbi szempontokat vettük figyelembe:

- infláció várható mértéke;
- költségek alakulásának tényadatai;
- az elmúlt években elfogadott tartalmi, formai elemek alkalmazása;
- Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának 305/1997. (VI. 3.) határozata.

A 2021. évi lakberek alakulását befolyásoló további tényező:

2021. évi várható (önkormányzati tulajdonú) induló lakásszám: 1.091 db
Tervezett csökkenés eladás/bontás/összevonás miatt: 4 db

2021. évi átlag lakásszám: 1.087 db
(ebből költségelszámolású lakás: 280 db)

Költségtervezés:

A közvetlen költségek esetében a 2020. évi tervhez képest a közüzemi díjak jelentős változásával nem számolunk, összességében a növekedés 3,3%.

Az anyag-, anyagijellegű szolgáltatás esetében emelkedéssel nem számolunk, az elhasználódott hulladékszállító konténer cseréjét 2021-ben is tervezzük.

A víz-, csatornadíj költségének növekedésével számoltunk. Az idei évben a karanténhelyzet miatt a főmérők leolvasására júliusban került sor, a kiszámlázott összeg (+569 eFt) csak a II. félévben jelenik meg. Megállapítható volt, hogy a féléves leolvasások a főmérő mért fogyasztásának növekedését, valamint a főmérő és az almérők közötti összeg növekedését eredményezték több épületnél. Cégünk kéthetente olvassa a főmérők állását -a csőtörések gyors kiszűrése és elhárítása érdekében-, a KAVÍZ Kft. által olvasott főmérőállás megfelelt az általunk olvasottaknak, de a mellékmérők állása -akár a hibás kiírás, akár a leolvasás elmaradása miatt- nem mutatott nagyobb fogyasztást (a karantén ellenére sem). Abban a lakásban, ahol az eddigi átlagos fogyasztástól jelentősen elmaradt a mellékvízóra fogyasztása, ellenőrzést fogunk végezni.

Székhely: 7400 Kaposvár, Fő u. 52.; **Levelezési cím:** 7400 Kaposvár, Fő u. 52. Pf. 113.

☎ 82/510-355 Fax.: 82/510-355, e-mail: hazkezeles@kaposho.hu

ÜGYFÉLSZOLGÁLAT. Kapos Holding Zrt., Kaposvár, Áchim A. u. 2.

A villamosenergia költségeinél kisebb csökkenéssel számoltunk. A költségek az őszi, téli hónapokban emelkednek meg (a napelemmel rendelkező épületnél is).

A vegyestulajdonú épületek költsége (közös költség az önkormányzati lakások, helyiségek után) esetén a 2020. évi tervhez képest 0,5 %-os csökkenést javasolunk, a Társasházaknál megfigyelhető közös költség csökkentő folyamatokra.

A szemétszállítás, illetve tartálybérlet esetében a hiányos, illetve elcsúszó számlázás a tavalyi évben nagyobb összegű tényszámot eredményezett. Az önkormányzati épületek mellé ismeretlenek által helyezett hulladékok, ingóságok elszállítása is jelentősen megemelte a költségeket.

A szennyvízszippantás esetében az idej, illetve a 2021. évben költséggel csak annak okán számolunk, hogy a komfortosított ingatlanok udvaraiban álló WC-k várható elbontása előtt a szippantás szükségessé válik.

A kéményseprés esetén a szolgáltatás az önkormányzati tulajdonú lakásoknál továbbra is ingyenes. A költségeket az önkormányzati tulajdonú, nem lakáscélú bérleményekre tekintettel tervezzük.

Az egyéb költségek főként a biztosítandó rendszerek működtetését, kötelező ellenőrzések, vizsgálatok költségeit tartalmazza (pl. lift, irányfények, kamerarendszer, stb.), melyet arra jogosítvánnyal rendelkező cég végezhet. Az elmúlt években folyamatosan emelkedő szolgáltatási díjak okozzák a 2020. évi tervhez képest (1.900 eFt) 2.100 eFt-ra való emelését.

A közvetlen költségek 2020. évi tervadatához képest a 2021. évi tervadat 3,3 %-os emelkedést mutat (+1.710 eFt).

A kezelési díj esetében mindösszesen 3,06 %-os emelkedéssel számoltunk.

A karbantartási keret tavaly elfogadott összegének 2,3 %-os emelését javasoljuk a 2021-es évre, és folytatjuk az ütemezhető kisebb karbantartásokat, az épületek érintésvédelmi-, tűzvédelmi szabványossági- és villámvédelmi felülvizsgálatát.

A 2021. évre tervezett közvetlen költségek, a kezelési díj, valamint a karbantartás összességében a 2020. évi tervadatokhoz képest 3 %-os emelkedést mutat.

A javaslatához csatolt 1. számú melléklet az önkormányzati bérlakások közvetett és közvetlen költségeit tételes bontásban, illetve a karbantartás költségeit mutatja be, a 2019. évi tényadatok, a 2020. évi tervadatok, az I. félévi tényadatok és a várható teljesítés, valamint a 2021. évi tervadatok vonatkozásában.

A 2. számú melléklet az 1. számú mellékletben tervezett költségek lakás és nem lakáscélú helyiségek közötti megosztására vonatkozik, melyet Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzatának 305/1997. (VI. 3.) -az üzemeltetési és karbantartási költségek lakás és nem lakás célú bérlemények közti megosztására vonatkozó- határozata alapján készítettünk el.

A javaslat 4. számú melléklete a **Széchenyi Terv keretében épült**, költség-elszámolású új lakások üzemeltetésére vonatkozik.

A 280 db, Széchenyi Terv keretében épült lakás bevételeinek és kiadásainak elszámolása pénzforgalmi szinten, havonta történik.

Az új lakások kezelési költségét az összes lakásra eső közvetett költségek összege határozza meg. A 2001-2003 között átadott új építésű ingatlanok egyedi központi fűtést biztosító kazánjainak cseréje, javítása a jogszabályok alapján a bérbeadó feladata. Az újjépítésű lakások karbantartási keretének emelkedését ezeknek a berendezési tárgyaknak a várható javítása, cseréje okozza.

A forráshiány az alábbiak szerint alakul:

Régi épületek forrásigénye:	170 700 eFt
Becsült lakbérbevétel 2020.	106 186 eFt
Nem lakásbérlemények	39 428 eFt
Új lakások kezelési díja	17 185 eFt
Forráshiány:	7 901 eFt

A nettó módon számított forráshiány a nettó lakbérbevétel 7,4 %-a.

Az összköltségek alapján számított lakbéremelési igényt az elmúlt években az önkormányzati tehervállalás kompenzálta. A bérlakásállomány költségeire az Önkormányzat 2014.-2020. években 6.180 eFt-3.103 eFt közötti összeget biztosított.

Abban az esetben, ha 2021. január 1-től a lakbérek 5 %-kal emelkednek, 2.592 eFt pótlásának terhe hárulna az Önkormányzatra.

Kaposvár, 2020. szeptember 17.

Tisztelettel:


Vidá Zotmund Alpár
 vezérigazgató
 Kaposvári Önkormányzat
 Vagyongazdálkodási
 és Szolgáltató Zrt.

Székhely: 7400 Kaposvár, Fő u. 52.; **Levelezési cím:** 7400 Kaposvár, Fő u. 52. Pf. 113.

☎ 82/510-355 Fax.: 82/510-355, e-mail: hazkezes@kaposho.hu
 ÜGYFÉLSZOLGÁLAT. Kapos Holding Zrt., Kaposvár, Áchim A. u. 2.

**Lakóépületek üzemeltetésének és karbantartásának tervezése
2021. évi terv (nettó)**

eFt

Megnevezés	2019. évi tény	2020. évi terv	2020. év I. félév	2020. év várható telj.	2021. évi terv
Anyag, anyagjellegű szolgáltatás	702	800	263	750	800
Víz, csatornadíj	896	990	268	1 100	1 200
Villamosenergia költség	2 336	2 700	730	2 100	2 600
Vegyestulajdonú épületek költsége	29 651	36 300	18 786	36 000	36 100
Szemétdíj	9 180	7 600	4 600	9 100	9 200
Szippantás	0	0	0	200	100
Kéményseprés	8	500	0	300	300
Féregirtás	180	400	195	450	500
Egyéb	2 072	1 900	1 046	1 950	2 100
Közvetlen költség összesen	45 025	51 190	25 888	51 950	52 900
Házf. tevékenység, takarítás	15 090	16 100	7 730	15 980	16 700
Anyagköltség, anyagjellegű szolg.	2 441	2 900	1 148	2 700	2 900
Értékcsökkenés	879	100	275	300	100
Üzemi általános költség	43 717	39 600	20 020	40 050	41 800
Igazgatási költség	30 451	29 500	14 983	29 300	29 500
Eredmény	0	100	0	0	0
Kezelési díj összesen:	92 578	88 300	44 156	88 330	91 000
Karbantartás:	23 261	26 200	13 045	26 100	26 800
Mindösszesen:	160 864	165 690	83 089	166 380	170 700

**Üzemeltetési és karbantartási költségek megosztása
lakás és nem lakás bérlemények között
2021. évi terv**

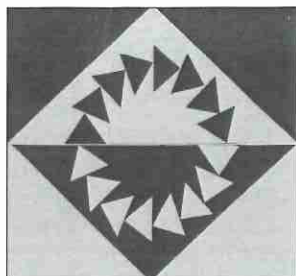
	alapterület	aránya
Lakások várható átlagos összalterülete:	53 690	64,5%
Nem lakás bérlemények várható átlagos összalterülete:	29 557	35,5%

Megnevezés	2021. évi terv	Lakás		Nem lakás	
		%	eFt	%	eFt
Anyag, anyagjellegű szolgáltatás	800	70,5%	564	29,5%	236
Víz, csatornadíj	1 200	64,5%	774	35,5%	426
Villamosenergia költség	2 600	91,1%	2 369	8,88%	231
Vegyestulajdonú épületek költsége	36 100	64,5%	23 283	35,5%	12 817
Szemétdíj	9 200	100,0%	9 200	--	--
Szippantás	100	82,2%	82	17,8%	18
Kéményseprés	300	64,5%	193	35,5%	107
Féregirtás	500	77,5%	387	22,5%	113
Egyéb	2 100	64,5%	1 354	35,5%	746
Közvetlen költség összesen	52 900	-	38 206	-	14 694
Házf. tevékenység, takarítás	16 700	85,8%	14 328	14,2%	2 372
Anyagköltség, anyagjellegű szolg.	2 900	64,5%	1 870	35,5%	1 030
Értékcsökkenés	100	64,5%	64	35,5%	36
Üzemi általános költség	41 800	82,2%	34 379	17,8%	7 421
Igazgatási költség	29 500	82,5%	24 336	17,5%	5 164
Eredmény	0	64,5%	0	35,5%	0
Kezelési díj összesen:	91 000	-	74 977	-	16 023
Karbantartás:	26 800	67,5%	18 089	32,5%	8 711
Mindösszesen:	170 700	-	131 272	-	39 428

Költségelszámolású épületek 2021. évi költségterve

Ft/hó

Épület	Lakás- szám	Előírás Ft/hó	Takarítás Ft/hó			Kezelési díj Ft/hó			Takarítás + kezelési díj Ft/hó		
			nettó	ÁFA	bruttó	nettó	ÁFA	bruttó	nettó	ÁFA	bruttó
Berzsenyi u. 4./A	20	311 684	38 915	10 507	49 422	102 291	27 619	129 910	141 206	38 126	179 332
Berzsenyi u. 4./B	9	194 580	60 221	16 260	76 481	46 031	12 428	58 459	106 252	28 688	134 940
Berzsenyi u. 34-36.	40	571 507	72 736	19 639	92 375	204 582	55 237	259 819	277 318	74 876	352 194
Nádasdi u. 78/a., 80/a.	20	223 915	61 544	16 617	78 161	102 291	27 619	129 910	163 835	44 236	208 071
Berzsenyi u. 2/c. I. ép.	20	394 714	44 384	11 984	56 368	102 291	27 619	129 910	146 675	39 603	186 278
Berzsenyi u. 2/c. II. ép.	15	281 670	41 043	11 082	52 125	76 718	20 714	97 432	117 761	31 796	149 557
Berzsenyi u. 2/b.	24	456 601	49 540	13 376	62 916	122 749	33 142	155 891	172 289	46 518	218 807
Bárczi G. u. 4.	60	800 531	220 074	59 420	279 494	306 874	82 856	389 730	526 948	142 276	669 224
Zsigmondy R. u. 2.	72	1 572 937	229 398	61 937	291 335	368 248	99 427	467 675	597 646	161 364	759 010
Összesen	280	4 808 140	817 855	220 822	1 038 677	1 432 075	386 661	1 818 736	2 249 930	607 483	2 857 413



Kaposvár Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Gazdasági Igazgatóság
Balogh Beáta gazdasági igazgató részére

Iktatószám: KHK/2020/01063
Tárgy: Kiegészítés a lakbérek
módosításáról szóló javaslatához
Ügyszám: 6693656

Kaposvár
Kossuth tér 1.

Tisztelt Igazgató Asszony!

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének módosítására vonatkozó javaslatot, a G/90-7/2020. ügyiratszámú megkeresése alapján az alábbiakkal egészítem ki:

A közvetlen költségeken belül jelentkező víz- és csatornadíj esetében a már kifizetett összegeken (268 eFt és 569 eFt) kívül, az októberi leolvasást követően még egy számla várható az idei évben, a tervezett év végi összeg ezt is tartalmazza. Nemcsak az önkormányzati épületeknél, hanem a társasházak jelentős részénél a féléves leolvasás többletköltséget jelentett a főmérőkön. A jövő évben is hasonlóan működő leolvasás miatt javasoljuk a tervben szereplő összeg elfogadását. (Ettől függetlenül a javaslatban írt intézkedéseket megtesszük, az almérők átlagtól eltérő fogyasztását is figyelemmel kísérjük.)

A javaslatban a szemétszállításnál írt okokon felül jelentkezett, hogy a szemétszállítás díjának számlázása az elmúlt években csúszott, illetve a helytelenül kiállított számlák visszaküldésre kerültek, az éves kifizetések épületenként más-más időszakot öleltek fel, megnehezítve a tervezést.

A kezelési díj összegében jelentkező házfelügyelői tevékenység, takarítás esetében a minimálbér 4 %-os emelkedésével számoltunk. Az elmúlt 2 évben 8-8%-os minimálbér növekedés volt, de a koronavírus okozta gazdasági visszaesés miatt a szakértők arra számítanak, hogy a minimálbér 2021-es várható növekedése nem éri el a 8 %-ot, de az inflációt meghaladó, azaz reálbér növekedés-szintű lesz (kb. 4 %).

Az üzemi általános költségek esetében is ezt a várható növekedést vettük figyelembe, illetve az itt jelentkező szolgáltatások (bank-, posta költségek) növekedését.

Kaposvár, 2020. október 6.

Tisztelettel:

Kaposvári Önkormányzati
Vagyongazdálkodási
és Szolgáltató Zrt.

Vida Zoltán Alpár
vezérigazgató