

**Kivonat Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése
2004. március 4-iki ülésének jegyzőkönyvéből**

II-43/59.190/2004. sz. H A T Á R O Z A T:

**Tárgy: Miskolci Ingatlangazdálkodó Rt. 2004. évi ingatlan-
gazdálkodási terve**

Miskolc Megyei Jogú Város Közgyűlése megtárgyalta a MIK Rt. 2004. évi ingatlangazdálkodási tervéről szóló javaslatot, és azt az alábbiak szerint fogadta el:

I.

1. A 2004. évi bérleménydíjak bevételi és kiadási előirányzatát 1.290.150 E Ft főösszeggel, a tervjavaslat feladatainak megfelelően jóváhagyja. A bérleményszolgáltatási feladatok ellátásához az ingatlangazdálkodási normatívát összesen 465.800 E Ft-ban állapítja meg, melyből:
 - az Első u. 6-10. sz. DAM I. épület ingatlankezelési normatívája:
8.000 E Ft,
 - a Második u.-i DAM II-III. épület ingatlankezelési normatívája:
3.300 E Ft.
2. Biztosítani kell az üres lakások folyamatos felújítását
 - az életveszély elhárításhoz és egy-egy épület bontásához kötődő kihelyezések, valamint
 - az avult telepek felszámolása érdekében.

Elsőbbséget élveznek a rehabilitálandó területeken a megújítást, ill. a területfejlesztést elősegítő kiköltöztetések, elsősorban a belváros területén.
3. Egyetért a felújítási címlistában szereplő lakóépületek részleges és teljes felújításával, a lakásalapban biztosított forrás erejéig. Felhatalmazza a MIK Rt. Igazgatóságát a felújítás sorrendjének kialakítására, figyelembe véve a belváros rekonstrukciójának elsődlegességét.
4. Indokoltnak tartja a bérleménygazdálkodás keretében elvégzett bontásokon túl - a lakásalapban biztosított forrás mértékéig - az építési terület előkészítéshez kapcsolódó bontások felgyorsítását.

5. Egyetért az elnyert lakásépítési pályázatokon túli bérlakás-építési programokkal és megbízza a MIK Rt-t a Debreceni M. tér 11. sz. alatti épület, Szondi telep II. ütemben megvalósuló, a Pozsonyi úti, valamint a József A. u. 53. sz. alatti szociális bérlakás-építési projektek előkészítésével úgy, hogy azokkal pályázni lehessen. Az előkészítéshez szükséges forrás a költségvetésben erre a célra elkülönített keretből döntés esetén biztosítható.
6. Kiemelt feladatnak tekinti a belvárosi lakóépületek homlokzat-felújítását. A MIK Rt. Igazgatósága a felújítási listát figyelembe véve, tegyen javaslatot a Polgármesternek - a biztosított keretösszeg erejéig - a konkrét épületekre, előtérbe helyezve a főutca rekonstrukciójának programját.

II.

A Közgyűlés az önkormányzati lakások 2004. évi felhasználásának területeit a következők szerint állapítja meg:

1. A megüresedő lakások közül a közgyűlés a Városfejlesztési és Üzemeltetési Bizottság és az Ifjúsági, Idősügyi és Családpolitikai Bizottság részére különös méltányosságból, illetőleg különös méltánylást érdemlő egyéb okból történő bérlőkijelölésre húsz lakást biztosít. Javaslatot a Polgármesteri Hivatal szakosztályai, önkormányzati intézmények vezetői és a MIK Rt. tehet ezen bizottságok felé.
2. A MIK Rt. a rendelkezésére álló további üres bérlakásokat a felmerülő feladatokhoz igazodva,
 - a Közgyűlés által egyedileg meghatározott egyéb bérbeadási igények teljesítésére,
 - az ingatlanfejlesztés miatt szükségessé váló kiürítésekhez kapcsolódó elhelyezés céljára,
 - egyéb bontási kötelezettséghez kapcsolódó elhelyezés céljára köteles felhasználni.

<u>Felelős:</u>	Polgármester
<u>Közreműködik:</u>	MIK Rt.
<u>Határidő:</u>	azonnal, ill. folyamatos

Kmft.

Dr. Mészáros Miklós sk.
jegyző

K á l i Sándor sk.
polgármester

A kiadmány hitelül:

kiadó



**MISKOLCI INGATLANGAZDÁLKODÓ
RÉSZVÉNYTÁRSASÁG**

**2004. ÉVI INGATLANGAZDÁLKODÁSI
TERVJAVASLATA**

INGATLANGAZDÁLKODÁSI TERVJAVASLAT

(2004)

I.

Bevezetés

A társaság a 2004. évi ingatlangazdálkodási koncepcióját a költségvetés összeállításához az elmúlt év szeptemberében megküldte az önkormányzatnak. A tervkonceptió összeállításánál alapvetően abból indultunk ki, hogy a költségvetés a források lényeges bővülésével továbbra sem számolhat. Mindez az elképzelések megfogalmazásánál reális, a lehetőségekhez igazodó célok kitűzését követelte meg. Vonatkozik ez az ingatlangazdálkodás saját bevételeinek növelésére, valamint a központi támogatási lehetőségek jobb kihasználására. Az ingatlanvagyon-gazdálkodás az elmúlt években hozzájárult az önkormányzati költségvetés bevételi oldalának megerősítéséhez.

II.

A 2003. évi ingatlangazdálkodási feladatok, költségvetési elvárások várható teljesítése

Az ingatlangazdálkodási feladatok közül az önkormányzati lakások és nem lakáscélú helyiségek **üzemeltetésével, kezelésével, ill. fenntartásával** kapcsolatos bevételi és kiadási előirányzatokat, és azok teljesítését az *alábbi táblázat mutatja.*

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2003. évi	2003. évi	tervvárható
Bérleménydíj előírás			
Lakásbérleti díj	295 931		293 827
Egyéb bérleti díjak	43 234		42 757
Helyiségek bérleti díja	651 557		662 589
Nem épület jell. bérlemények bérl. díj	3 924		3 807
Földbérlemények	5 400		5 207
<hr/>			
Bérleménydíj előírás összesen:	1 000 046	1 008 187	

A bérleti díj bevétel alakulásában az előírások 8 M Ft-os többlete, elsősorban a helyiségeknél jelentkezett.

A hátralékok és az egyéb bérleti díj bevételek alakulását az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2003. évi	2003. évi tervvárható
Tárgyidőszaki hátralék-képződés	-129 781	-119 975
Előző időszak hátralékára befizetés	104 000	95 782
Bérleti jog átruházási díj	27 000	16 750
Egyéb	7 300	5 838
Előző évi bérleti díj maradvány	46 507	69 855
Költségvetési támogatás	20 000	-
Egyéb forrás összesen:	75 026	68 250

A tárgyidőszaki hátralék-képződés 9,8 M Ft-tal kevesebb a tervezettnél, mely annak köszönhető, hogy a lakosság esetében az elmúlt évi végrehajtások, ill. kiköltöztetések hatására javult a fizetési morál.

Az előző időszak hátralék befizetésénél 8,2 M Ft elmaradás mutatkozott, melynek oka, hogy az előirányzat meghatározásánál számoltunk az adósságkezelési program beindításával. A jogszabályban meghatározott feltételek teljesítése esetén ugyanis az állam, illetve az önkormányzat által rendelkezésre bocsátott támogatásból jelentős hányad jutott volna a lakossági bérleti- és vízdíjhátralékok rendezésére. A program év végével indult be, így annak hatása még nem érződött.

A fentiek alapján az összes rendelkezésre álló bérleti díj bevétel 1.076,4 M Ft, a tervezett 1.075,1 M Ft-tal szemben.

A bevételek felhasználását az alábbi táblázatban foglaltuk össze:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2003. évi	2003. évi tervvárható
Ingatlankezelési normatíva	421 000	421 028
Közüzemi költség	240 679	211 440
Kezelői díjak	44 493	41 981
Egyéb	10 900	11 898
Összesen:	717 072	686 347

Az ingatlangazdálkodási tevékenység éves várható költsége megfelel a tervezett normatíva értékének.

A közüzemi költségek értéke 211,4 M Ft. Tételeiben vizsgálva a közüzemi költségeket: megtakarítás mutatkozik a közüzemi díjak, az üzemeltetési hozzájárulás és a perköltség tekintetében.

A megüresedett ingatlanok állag-megóvására a kialakított gazdaságosabb, ésszerűbb rendszer ellenére többet költöttünk az önkormányzati határozattal hasznosításra átvett épületek nagy száma miatt.

A karbantartási célú felhasználások az alábbiak szerint alakultak:

Adatok: E Ft-ban

Megnevezés	2003. évi	2003. évi	tervvárható
Gyors-hibaelhárítás	275 500		299 733
<i>ebből: fizetendő karbantartási hozzájár.</i>			33 500
833			31
Állagmegóvás karb. keret terhére	10 500		9 057
Érintésvédelem	37 000		37 470
Lakóház részleges felújítás	15 000		7 130
TÉK, részleges felújítás, bontás	20 000		12 050
Várható karbantartási igény:	358 000		365 440

A tervet meghaladóan végeztünk fenntartási munkákat, melyek elsősorban a gyors- hibaelhárítási tevékenység keretében jelentkeztek. Ugyancsak nagy feladatot jelentettek az avult telepeken, sürgősséggel elvégzett bontási munkák, melyek 52 db lakást érintettek.

Első utcai lakások bevétele és kiadása:

Az év végére az előírás összege 24,4 M Ft, mely 1,0 M Ft-tal magasabb a tervnél.

A tárgyidőszaki hátralék a tervnek megfelelően alakul. Nem terveztünk előző időszak hátralékára történő befizetést, melynek összege 1,2 M Ft.

Figyelembe véve az előző évi bérleti díj maradvány összegét, a rendelkezésre álló bérleti díj 26,9 M Ft, a tervezett 25,2 M Ft-tal szemben.

Az üzemeltetésen és a lakópark fenntartási tevékenységen a felhasználás a normatív elszámolásból adódóan a tervnek megfelelő. A közüzemi költségeknél minimális megtakarítás várható.

Az összes felhasználás 11,5 M Ft a tervezett 11,7 M Ft-tal szemben, így az év végén a bérleti díj bevétel maradványa 15,5 M Ft.

Második utcai lakások bevétele és kiadása

A Második utcai lakások átadása 2003-ban történt meg, a bérlők július hónapban költöztek be. A felhasználható bérleti díj bevétel 8,4 M Ft, a tervezett 11,7 M Ft-tal szemben. Az üzemeltetésen és a lakópark fenntartáson a normatív elszámolás miatt a felhasználás időarányos, a közüzemi költségeknél – tervezettnél későbbi beköltözés miatt – jelentős a megtakarítás. Az épület üzemeltetése az év végére nullszaldós.

Bérleménygazdálkodási tevékenységünk keretében 2003-ban összesen 168

db lakás került bérbeadásra, melyből 146 db magasabb komfortfokozatú, 22 db alacsony komfortfokozatú, és szükséglakás. A bére adott összes lakásból 55 db bérlő által, bérleti díj betudással felújított, és 113 db bérbeadó által felújított volt. Az önkényes lakásfoglalók kényszer-kiköltöztetése után felszabadult lakások egy részét azonnal, felújítási kötelezettséggel, egy részét pedig magas költségigénye miatt felújítva utaltuk ki.

Az önkormányzat közgyűlésének döntése, rendelete alapján átvételre került az **első lakáshoz jutók támogatásával kapcsolatos feladatok** egészének bonyolítása. Az elmúlt évben az első lakáshoz jutók támogatására 149 pályázat érkezett be, melyből 58 pályázó nyert el támogatást. Ezt december 31-ig 46 pályázó használta fel, 57,5 M Ft összegben, ami tartalmazza a 2002-es áthúzódó, valamint a tartalékkeretre történt kifizetést is.

Az év elején 1638 volt a támogatásban részesültek száma, 424 M Ft összértékben, melyhez kötődően 993 támogatott volt hátralékos, 79 M Ft összértékben. A teljes hátralékos állományra fizetési felszólítót küldtünk ki. A felszólított ügyfelekből 65 fő részletfizetési megállapodást kötött, 9,2 M Ft hátralék és 2,6 M Ft késedelmi kamat megfizetésére. 36 db fizetési meghagyás beadására került sor 7,4 M Ft értékben. Mások által kezdeményezett végrehajtási eljárásba 33 esetben kapcsolódtunk be, mintegy 12,1 M Ft összegű tőkeköveteléssel. A hátralékosok által az elmúlt évben befizetett tőketartozás 21,7 M Ft, késedelmi kamat pedig 9,7 M Ft volt.

Az ingatlanvagyon gazdálkodáshoz kötődően az év elején a jogszabályoknak megfelelően befejeztük az ingatlanvagyon-kataszter értékelését. A teljes anyagot átadtuk a Polgármesteri Hivatalnak. A vagyonértékelési feladatot sikerült úgy megszervezni, hogy azt a MIK Rt. a költségvetésben erre a célra biztosított forrás egyötödéért végezte el. Az ingatlanvagyon-kataszter értékelésével kapcsolatban beszámolót készítettünk a közgyűlés részére.

Lakásalap-gazdálkodás

A 2003. évi terv 190 M Ft, a Belügyminisztérium által bérlőkijelölés miatt 20 M Ft, tehát összesen 210 M Ft lakásalap bevétellel számolt. Ezt növelte a 2002. évről áthozott 164 M Ft, így az összes felhasználható lakásalap bevétel 374 M Ft volt, terv szerint.

A lakásalap tényleges bevétele 367 M Ft, mely 7 M Ft-tal elmarad a tervezettől. Ennek oka, hogy a készpénzes eladás 16 M Ft-os többletének nem sikerült ellensúlyozni a tehermentesítés és törlesztő részlet, tervtől való elmaradását.

Növelte a bevételt a társasház-felújítási alapba történő 3,5 M Ft összegű visszafizetés.

A lakásalap gazdálkodási terv legnagyobb kiadási tételei: a DAM II. bérlakás-építési program saját erő biztosítása, ill. bonyolítói díja, a Szondi telepi 24 lakásos bérlakásépítés, valamint az Eperjesi u. 5. sz. alatti Nyugdíjas-ház, Idősek otthona programok tervezői díjai voltak. A fix kiadási tételek 8 M Ft-tal meghaladják a tervezettet, melynek alapvető oka, hogy a társasházak, szövetkezetek felújítási hozzájárulásánál megnőtt az energiaracionalizálási pályázatok miatt az egyszeri felújítási hozzájárulás összege. Így a lakásalap

maradvány 72,0 M Ft, amely teljes egészében az állami támogatású lakáspályázatok lakásalap terhére jóváhagyott, és eddig fel nem használt maradványa, melynek terhére 2004-ben várhatóak kifizetések.

Önkormányzati ingatlanértékesítés

A 2003. évi költségvetésben ingatlangazdálkodási bevételből teljesítendő befizetési előirányzat a MK Rt. által nettó 100 M Ft, amely ingatlanértékesítésből származó befizetést jelentett.

Ezen túl természetesen a még fennálló előfinanszírozás kompenzációjának fedezetét jelentő értékesítési bevételt is biztosítani kellett.

2003-ban 365 M Ft önkormányzatot megillető bevételt realizáltunk, így a befizetési kötelezettség mellett az évek óta húzódó előfinanszírozás is megszűnt. A bevétel legnagyobb hányadát a nem lakáscélú helyiség eladások 187 M Ft-os, valamint az intézményi terület eladás 164,3 M Ft-os értéke jelentette.

Az önkormányzatot megillető bevételből december 22-ig 67,5 M Ft-ot utaltunk át a költségvetés részére, 32,5 M Ft-ot kompenzáltunk az APEH által előírt áfa-befizetési kötelezettség miatt, így a költségvetésben előírt befizetési előirányzatot teljesítettük.

Önkormányzati költségvetési forrást igénylő feladatok

Az önkormányzati költségvetési forrást igénylő feladatok közül a belvárosi rehabilitáció keretében a **Bazár tömbi feltáró útszomszagtudás** második ütemének kivitelezése felfüggesztésre került a terület *komplex ingatlanfejlesztésére kiírt pályázat lefolytatásáig, a döntés meghozataláig. A Centrum tömbi és Rozmaring köz* programok előkészítése még folyamatban van.

Az **iparterület vásárlására, iparterület előkészítésére** rendelkezésre bocsátott költségvetési forrásból a fejlesztési céllal kijelölt tizenegy mezőgazdasági ingatlancsoport közül az 5. sz. 60 hektáros terület az év végén megvásárlásra került 279 M Ft értékben. Előkészítés alatt áll további 60-70 hektár mezőgazdasági terület megvétele.

Az **építési telkekkel** kapcsolatos előkészítő munkálatok folynak. A különböző **pályázati lehetőségek** kihasználása érdekében a társaság elkészítette a PEA-hoz kötődő programokat, anyagokat. Ennek keretében került elkészítésre a belvárosi tömb- rehabilitáció programanyaga, mely a Kossuth-tömbben a regionális közigazgatási központ kialakítását célozta meg, a PHARE-ORPHEUS programban a régióház kialakításához pedig a Széchenyi u. 107. teljes felújítása, melyben a Regionális Fejlesztési Ügynökség is elhelyezést kap.

2003-ban befejezett állami támogatású programok adatait a következő táblázat mutatja. Az energiaracionalizálási programok keretében 1 társasházi, 2

szövetkezeti és 2 100%-ban önkormányzati tulajdonú panelépület került felújításra az önkormányzat által meghirdetett pályázati rendszer keretében.

A bérlakás-program összességében 468 M Ft vagyongyarapodást jelent az önkormányzatnak, nem számolva az előző évek pályázatainak vagyonnövelő hatásával.

Adatok E Ft-ban

Projekt db	Lakás önerő	Önkormányzati támogatásfejl.	Állami ktg.	Összes
Energiarac. programok	285	77 891	55 645	185 244*
Bérlakás program				
- Második u. (DAM II.)	84	146 232	467 947	614 179
Befejezett programok összesen:	369	224 123523	592799	423

* A fejlesztés teljes költsége tartalmazza a társasházak, szövetkezetek önjelét is.

A 2003-ban elkészített és közgyűlés által elfogadott, a Belügyminisztériumhoz benyújtott pályázatok részletezését az alábbi táblázat tartalmazza:

Adatok E Ft-ban

Projekt db	Lakás önerő	Önkormányzati támogatásfejl.	Állami ktg.	Összes
Energiarac. programok	183	38 812	38 812	116 605*
Bérlakás program				
- Eperjesi u. 5. sz				
Nyugdíjas ház	38	191 000	168 000	359 000
Idősek Otthona	51	266 650	238 350	505 000
- Szondi György u. 42 – 48.	24	82 400	138 600	221 000
Bérlakás-prog. összesen:	113	540 050	544 950	1 085 000
Panel-program				
- Király u. 1 – 3 – 5.	274	456 167	376 168	832 335
2003. évi pályázatok összesen:	570	1 035 029959	9302 033 940	

* A fejlesztés teljes költsége tartalmazza a társasházak, szövetkezetek önjelét is.

Az energiaracionalizálási program keretében, az önkormányzat által működtetett pályázati rendszerben 6 társasház pályázata került benyújtásra, melyből a Belügyminisztérium 5 pályázatot elfogadott. A bérlakás-program pályázatait, ill. a Király utcai pályázatot a BM elfogadta. A táblázatból látható, hogy 1 Mrd Ft-os önkormányzati önerővel 960 M Ft támogatást sikerül megszerezni.

Portfoliós ingatlanvagyon-kezelés

A portfoliós ingatlanvagyon-kezelés a Széchenyi u. 46. sz. alatti új épület, ill. a portfolióban lévő többi épület üzemeltetését, hasznosítását jelentette. Fontos része volt a tevékenységnek - az üzemeltetésen túl - a Széchenyi u. 46. sz. épület egyes albetéteinek értékesítése.

Az elmúlt évben az éves bérleti díj nagysága 93 M Ft volt, mely a Vagyonkezelői szerződés értelmében fedezetet nyújt az üzemeltetési, közüzemi, karbantartási költségekre, valamint kezelési és bonyolítói díjakra. Jelentős költségtényező az ingatlanfejlesztéshez felvett hitel kamat-, ill. bankköltsége. A tulajdonosi jóváhagyással értékesíthető albetétek esetében a fennálló hitelhez kapcsolódóan megtörtént a bank általi jelzálog-mentesítés, melynek keretében a hitelbiztosíték továbbra is a Széchenyi u. 29., ill. Széchenyi u. 61. sz. épület, a meglévő új épület mellett.

Mindezeket figyelembe véve a 49,8 M Ft-os ingatlanértékesítéssel együtt, mintegy 143 M Ft pénzügyi bevétel keletkezett, mellyel szemben elszámolásra kerültek az üzemeltetési, karbantartási, közüzemi díj, kezelési, bonyolítói díjak és kamatköltségek. A forrásmaradvány 61 M Ft, melyet teljes egészében hitel visszafizetésre fordítottunk, így a fennálló hitelállományunk 87,2 M Ft-ra mérséklődött az év eleji állományhoz képest.

Az ingatlanfejlesztés következő üteme a Kazinczy tömbbelső (Széchenyi u. 29-31-33 sz.) teljes megújítása, mellyel kapcsolatban elvégeztük az előkészítő munkálatokat:

- terület-előkészítés, terület-felszabadítás, melynek keretében lebontottuk a Széchenyi u. 29. sz. nyúlványépületét,
- elbontattuk a magántulajdonban lévő garázsokat és egyéb tárolókat,
- elkészítettük a szükséges közműterveket, valamint a díszburkolat tervét.

A Széchenyi u. 61. sz. épületet jelenleg ideiglenesen hasznosítjuk, melynek fejlesztéséhez folyamatban van külső befektetők felkutatása, összhangban a Bazár tömbi ingatlanfejlesztéssel.

III.

2004. évi gazdálkodási feladatok

A tervidőszak súlyponti feladatait, az egyes feladatok rangsorolását jelentős mértékben meghatározzák a tervezhető ingatlangazdálkodási, ingatlanértékesítési, lakásalap-gazdálkodási bevételek, valamint az, hogy milyen

mértékben lehet költségvetési forrásokra számítani. Ezen alapkérdéssel kapcsolatban az elképzelések egyeztetésre kerültek az önkormányzattal.

Az egyes bevételek képződése, alakulása, felhasználása.

1. Ingatlangazdálkodási tevékenységből származó bevételek

Társaságunk egyik fő tevékenysége 2004-ben továbbra is a kezelésében lévő ingatlanok üzemeltetése, bérbeadása, fenntartása, részleges, ill. teljes felújítása, valamint a kezelt, ill. kezelésünkben nem lévő önkormányzati teljes ingatlanvagyon nyilvántartása, az ingatlankezelés vezetésével, továbbá az első lakáshoz jutók támogatásával kapcsolatos feladatok teljes körű elvégzése.

A 2003. évi bevételeket és kiadásokat figyelembe véve 24,6 M Ft-os bérleti díj maradvánnyal számolunk, melyet a 2004. évi tervezett adatoknál előző évi bérleti díj maradványként szerepeltettünk, felhasználható forrásként figyelembe vettünk.

A közgyűlés 2003. december 18-i ülésén elfogadta a lakásgazdálkodási, valamint helyiséggazdálkodási koncepciót és határozatában döntött az elvégzendő feladatokról.

A 2004. évi terv bevételi és kiadási tételeinél az alábbi tényezőkkel számoltunk:

- A lakásbérleti díjak esetében a közgyűlés döntésének megfelelő mértékű emelést vettünk figyelembe, úgy, hogy megtörtént a lakásállomány rendelet szerinti övezetekbe történő besorolása, valamint a rendelet szerinti kedvezmények figyelembevétele, melyek a lakások területi, ill. épületen belüli elhelyezkedéséhez kapcsolódnak. Az emelésbe beépítésre került a közüzemi díjkompenzáció is.
- A külön szolgáltatások közül a liftdíjak inflációs mértékű emelésével kalkuláltunk,
- Garázsok és területek esetében átlagban a bérleti díjat a szolgáltatások 2003. évi inflációs mértékével emeljük.
- A gazdálkodó szervezetek esetében, a nem lakáscélú helyiség-bérleti díjakat a Közgyűlés által elfogadott helyiséggazdálkodási koncepció szerint állapítottuk meg, ami azt jelenti, hogy a Közgyűlés XII-268/23909/2003. sz. határozata 4. pontjában foglalt nettó bérleti díjakból indultunk ki és tekintettel voltunk arra a követelményre, melyet a határozat 3. pontja fogalmaz meg a MIK Rt. számára, vagyis: a MIK Rt. a helyiségek bérleti díjának 2004. jan. 1-től történő emelése során törekedjen a 16.000.- és a 24.000.- Ft m²/év közötti díjak elérésére.
- Kiadási tételek tervezésénél továbbra is számoltunk az áfa-törvény változásának további hatásával, mely a lakóingatlan-kezelést és társasházkezelést a tárgyi adómentes körből 2004-től - választási lehetőség nélkül - 25 %-os áfa-kulcs alá sorolta. Ez a változtatás a kezelői díjon keresztül egyrészt a bérleti díj felhasználást, másrészt az önkormányzati tulajdonú társasházi lakások üzemeltetési hozzájárulásában, a közös költség hozzájárulásának emelkedése útján fejti ki hatását. A módosítás az áfa arányosításán keresztül kifejti hatását,

így annak mértékével mind a normatíva kialakításánál, mind pedig az egyes kiadási tételeknél számoltunk.

A bérbeadási szolgáltatáson belül nem csak a lakások és földterületek, hanem a helyiségek bérbeadása is a tárgyi adómentes kategóriába került, azonban ez utóbbi esetében a törvény, választási lehetőséget biztosított

2003. dec. 31-ig arra, hogy az átsorolás negatív hatását kiküszöbölendő a helyiségek bérbeadását továbbra is adókötelesként kezeljük, összhangban a Polgármesteri Hivatal ez irányú döntésével.

Az ingatlangazdálkodási bevételek és azok felhasználásának alakulását 2. sz. *függelék* tartalmazza, melyből megállapítható, hogy a rendelkezésre álló, felhasználható bérleti díj bevétel 1.290 M Ft.

A bevételeket meghatározó legfontosabb tényezők a következők:

A lakásállomány az elmúlt években stabilizálódott, melynek alapvető problémája az épületállomány összetétele, a panelos épületek magas aránya. Változást a pályázati rendszer keretében, állami támogatással megépített, szociális elhelyezést biztosító 180 bérlakás jelentett. Javíthatja az arányt a már elnyert lakásépítési pályázatok keretében megépülő bérlakás állomány.

Továbbra is külön kell kezelni az állami támogatással megvalósított lakásállományt, mind bevételi, mind pedig bérleti díj felhasználási szempontból, így a súlyponti feladatoknál forrás oldalról azzal nem számolhatunk. Az Első utcai és a Második utcai épületek bevételi- és kiadási előirányzatait a 2/a. *függelék* tartalmazza.

Az üzlethelyiségek bérbeadása terén továbbra is számolunk bérleti jog átruházásokkal, az átruházásokhoz kötődő díjbevételekkel.

Továbbra is fontos kérdésként kezeljük a bevételek növelése érdekében a bérleti díj hátralék-képződés mérséklését, ill. az előző időszak hátralékbehajtás-, befizetés növelését. Az egyes tételek tervezésénél figyelembe vettük az adósságkezelési program folytatását, melyhez a szükséges forrásokat az állam, ill. az önkormányzat költségvetése biztosítja. Az adósságkezelés kiteljesítése esetén lehetőség van a tervezett mértékű, előző időszak hátralék befizetésére, ill. a tárgyi időszak hátralék- képződés szinten tartására. A behajtási tevékenységünket tovább folytatjuk, a felmondástól a kilakoltatásig. A hátralékok alakulását a 2/b. sz. *függelék* tartalmazza

A bérleti díj felhasználási tételeinek tervezésénél az alábbiak szerint kalkuláltunk:

- Az ingatlankezelési normatíva 7,95%-os növekményével számolunk. A normatíva kialakításánál figyelembe vettük:
 - 8 %-os szintű bérfeljlesztést,
 - a bérlemény-gazdálkodási tevékenységnél 1 fő létszámbővítést, az elmúlt évben megalkotott lakásrendelet többletfeladatainak elvégzése érdekében,

- a társaság általános költségén keresztül további 1 fő létszámfejlesztés hatását, melynek felvételére az elmúlt év végén került sor.
- számoltunk az áfa-törvény változásból adódó, vissza nem igényelhető áfa-növekmény részbeni hatásával, valamint
- az önkormányzat cégeinél kialakítandó kontrolling/vezetői döntéstámogató rendszer normatívát terhelő költségeivel.

A vissza nem igényelhető áfa-növekmény egy részét a társaság vállalkozásos tevékenységein gazdálkodjuk ki. A normatíva megítélésénél fontos szempont, hogy az üzemeltetési tevékenységen nullszaldóra törekszünk, mely azt jelenti, hogy a kezelői díjbevétel teljes egészében az üzemeltetési költségek fedezetére visszaforgatjuk. Az ingatlangazdálkodási normatíva alakulását a 3. sz. *függelék* tartalmazza.

- A közüzemi díjak esetében számoltunk az inflációnak megfelelő mértékű emeléssel, valamint az áfa-kulcsok változásából adódó növekménnyel.
- A kezelői díjnál figyelembe vettük az adótörvény változását, mely a lakóingatlankezelést 2004-től - választási lehetőség nélkül - tárgyi adómentes körből 25 %-os áfa-kulcs alá sorolta.
- Az összes karbantartási felhasználáson belül a gyorshiba-elhárításnál minimális növekedéssel számoltunk. Az érintésvédelem esetében a felhasználási előirányzat meghatározása a ténylegesen elvégzendő munkák felmérése alapján történt. Továbbra is számoltunk lakások bérleti díjből elvégzendő részleges felújításával, valamint várospolitikai szempontból avult lakótelepek nagyobb mértékű bontásával.

Kiemelt felhasználási tételek:

- az elfogadott helyiségkonceptióból adódóan, mintegy 10 M Ft használatbavételi díj visszafizetése, a megszűnő bérleti jogviszonyok esetén,
- az elfogadott lakáskonceptió alapján, elvi szinten biztosítjuk a lakásbérleti jog megvásárlását, ebben az évben 3 M Ft előirányzattal,
- közüzemi-díj kompenzációs alapba 18 M Ft befizetése,
- Magisztrátus + stratégiai menedzsment, 5 fő, 16 M Ft, (a város elfogadott „Ingatlanfejlesztési és befektetési stratégia”-ja alapján),
- a költségvetésben előírt befizetési kötelezettség 50 M Ft.

2.Lakásalap-gazdálkodás

Az első fejezetben jeleztük, hogy 2003-ban a lakásalap összes rendelkezésre álló forrása 367 M Ft. Felhasználási oldalon, a fix kiadási tételeken túl számoltunk a Második utcai szociális bérlakásépítés befejezésével, állami támogatású lakáspályázatok előkészítésével és benyújtásával, üres lakás felújítással, valamint lakóépületek részleges és teljes felújításával.

Az 5. sz. *függelék* tartalmazza a lakásalap bevételeit, ill. felhasználását, melyből látható, hogy 2003-ban 72 M Ft pénzmaradvánnyal számoltunk, mely az Eperjesi

utcai idösek otthona, nyugdíjas-ház, valamint a Szondi telepi lakáspályázathoz kapcsolódó önrész. Másik része a Pozsonyi utcai, valamint a Szondi telepi lakásépítési pályázatok előkészítésére elkülönített összeg.

2004-ben az előző évi pénzmaradványon túl 197 M Ft bevétellel kalkulálunk, melyből készpénzes eladás 45 M Ft, ez teljes egészében az értékesítésre kijelölt épületekben lévő megüresedő, rossz állapotú lakások eladásából származik. Tehermentesítés, ill. a törlesztő-részletekből befolyó bevételt az előző évi szinten tervezzük.

Felhasználási oldalon számolni kell a már benyújtott és elnyert lakásépítési pályázatok alapot terhelő forrás felhasználásával, a fix kiadási tételekkel, valamint az üres lakások teljes felújítási igényével, továbbá az évben megkezdett következő évre áthúzódó feladatok forrás szükségletével.

A fix kiadási tételeken túl a lakásalap bevételt az alábbiak szerint javasoljuk felhasználni:

- **A lakóépületek részleges és teljes felújítására**, mely terveink szerint részben a Széchenyi utcai épületek megújításának tovább folytatását jelenti. A felújítási címlistát a 7. sz. *függelék* tartalmazza.
- Továbbra is számolni kell, **az üres lakások teljes felújításával**, amely lehetővé teszi az avult telepek, épületek szanálásának folytatását.
- A lakásalapról 60 M Ft-ot kell biztosítani az **elnyert lakásépítési pályázatok önjelölt kiegészítésére**, valamint a **Pozsonyi úti, ill. Szondi telepi** projektek pályázat előkészítésére. A Pozsonyi úti projekt esetében az előkészítési költségek forrását szükséges kiegészíteni a költségvetés ilyen célra elkülönített keretéből.

3. Önkormányzati ingatlanok elidegenítése

A 2004. évre tervezhető ingatlan-elidegenítések során a legfontosabb feladatok:

- **az 500 M Ft-os költségvetési befizetési előirányzat teljesítése,**
- **esetleges további bevétel esetén, azok visszaforgatása az ingatlangazdálkodásba, fejlesztési céllal.**

A 2004. évi ingatlanértékesítési tervünket a 4. sz. *függelék* tartalmazza. Összességében mintegy 982 M Ft értékű ingatlan-előkészítés történt az értékesíthetőség érdekében. Ezen ingatlanértékből ténylegesen mintegy 540 M Ft-os bevétellel kalkulálunk.

4. A mai finanszírozási rendszerben költségvetési forrást igénylő fejlesztések

A költségvetési forrást igénylő fejlesztések összefoglalását a 6. számú függelék tartalmazza, melynek keretében az egyes fejlesztések az alábbi négy csoportba sorolhatók:

•belvárosi rehabilitáció

- ☞ A Bazár tömbi feltáró útrendszert kiépítésének folytatása, kapcsolódva a területre kiírt ingatlanfejlesztési pályázathoz.
- ☞ Centrum tömbi rehabilitáció előkészítése.
A két program esetében jelenleg forrás-felhasználás az előkészítő munkálatokra történik, a kapcsolódó ingatlanfejlesztési pályázatok célja a magántőke bevonása a megvalósításba.
- ☞ Rozmaring-köz rehabilitációjának előkészítése a terület megnyitásával, ill. felszabadításával, mely kapcsolódik a Kossuth-tömb rehabilitációjához.
Az első három programhoz kapcsolódóan 109 M Ft-os pénzmaradvány felhasználását tervezzük.
- ☞ A Kossuth-tömb rehabilitációja a pályázat elbírálásától függően.
- ☞ Az előző sikeres pályázat esetén az Avas Szálló visszavétele.
- ☞ A Széchenyi 107. sz. alatt Régióház létesítése. A PHARE-ORPHEUS pályázat keretében megtörténne a teljes épület felújítása, melyben a Regionális Fejlesztési Ügynökség kerül elhelyezésre. Szükséges a pályázati önerő biztosítása.

•regionális területfejlesztési célelőirányzatra tervezett programok:

- ☞ A Városház tér 13. sz. alatti Európa-ház program továbbfolytatása, a benyújtott pályázatot a területfejlesztési tanács elfogadta, melyhez szükséges biztosítani az önkormányzati önrészt.
- ☞ A Bedegvölgy 29. sz. alatt lévő Gálffy-villa teljes felújítását TFC pályázat keretében tervezzük, melynek előkészítési költségeit a költségvetésben pályázatok előkészítésére elkülönített keretből tervezzük biztosítani.

•belügyminisztériumi pályázatok:

- ☞ Eperjesi 5. sz. alatti idősok otthona és nyugdíjasház építési, valamint Szondi Gy. u-i 24 lakásos szociális bérlakás-építési pályázatokat a BM elfogadta, melyhez a pályázati saját erőn felül a tényleges, közbeszerzés keretében kialakított kivitelezési költségek többletforrás igényét terveztük a költségvetésben.
- ☞ Elfogadták a Király utca 1-3-5. sz. épület energiaracionalizálására és teljes felújítására benyújtott pályázatot, melynek saját erőt igényelt terveztük.
- ☞ Az iparosított technológiával épült lakóépületek energiakorszerűsítésére az önkormányzat pályázati rendszert működtet, melynek finanszírozási kerete 2003. év végéig 150 M Ft volt. A keretből társasházak és szövetkezetek részére 126,8 M Ft támogatást biztosított az önkormányzat. Vélelmezve, hogy ez a pályázati forma 2004-ben is kiírásra kerül, a megmutatkozó igény alapján indokolt a keret 80 M Ft-os emelése. Az emelést figyelembe véve a pénzmaradvánnyal együtt 103 M Ft fog rendelkezésre állni ebben az évben.
- ☞ A termoforkémények felújítására kiírt pályázattal kapcsolatban a Közgyűlés 2003. októberi ülésén jóváhagyta a rendszerre vonatkozó javaslatot, a vonatkozó rendeletet megalkotta és 75 M Ft keretet biztosított rá.
- ☞ A Szondi telepi, ill. Pozsonyi utcai lakásépítések mellett tervezzük a Debreceni M. tér 11. sz. alatt új szociális bérlakás építési pályázat előkészítését, valamint a József A. u. 53. sz. alatti épület átalakítását pályázat keretében. A pályázat

előkészítési költségeket a költségvetésben erre a célra elkülönített keretből tervezzük biztosítani. A Debreceni M. tér 11. sz. alatti program elkészítését indokolja, hogy a jelenleg még meglévő épület teljes felújításra szorul és vélhetően az új építésnél többbe kerülne. Lehetőség nyílna egy nagyobb lakásszámú épület létrehozására. A Pozsonyi utcai programhoz kapcsolódóan mérlegelendő a terület egy részének lakásépítés céljára történő elidegenítése.

•egyéb fejlesztési igények:

- ☞ BOSCH telephely továbbfejlesztéséhez a szervíz út, a 26-os számú csomópont, az M30-as összekötő kiépítése. A teljes költségből 20 M Ft-ot finanszíroz a BOSCH, a fennmaradó rész fedezetét a költségvetés a területértékesítés bevételeiből biztosítja,
- ☞ Átmeneti elhelyezést biztosító lakóépület kialakítása céljából a Fonoda úti épület, volt munkásszálló megvásárlása. Az épület állagmegóvása céljából szükséges mintegy 20 M Ft keretet biztosítani.
- ☞ Tovább folytatjuk az építési telek kialakítását és előkészítését, az Aulich utca, Berekalja térsége, Szirma, Martin-kertváros területeken, melynek fedezete részben a 2003. évi pénzmaradvány, részben pedig költségvetési forrás. Az így kialakított építési telek várható értékesítési bevétele mintegy 80 M Ft.
- ☞ Fejlesztési iparterület vásárlásra, ipari terület előkészítésre rendelkezésre bocsátott költségvetési keretből megvásárlásra került az 5. sz. ingatlancsomag, melynek terület-előkészítését, művelési ágból való kivonását, közműtervezését, ill. a távvezeték szabványosítását ebben az évben célszerű elkezdni. A programhoz 213,5 M Ft pénzmaradvány áll rendelkezésre, ill. 86,5 M Ft további költségvetési forrás biztosítását terveztük.
- ☞ Belvárosi lakóépületek homlokzat felújítására mintegy 100 M Ft költségvetési forrást terveztünk, melynek keretében tovább folytatható a főutca rehabilitációja.
- ☞ MÁV-telepi program, melynek előkészítése önkormányzati koncepció szerint történik, ingatlangazdálkodási szempontból forrásigényt támaszt a költségvetéssel szemben.

A tervben megfogalmazott célok, feladatok, elkészített projektek nagy része korábban közgyűlési döntéssel már elfogadást nyert, így azok elkötelezettséget jelentenek a költségvetés számára.

IV.

Összegzés

A 2004. évi ingatlangazdálkodási tervjavaslatból megállapítható, hogy a III/3. pontban jelzett, az ingatlanok értékesítéséből tervezett 500 M Ft-os költségvetési befizetéssel szemben a fejlesztések ezt meghaladóan 779 M Ft-ban lettek tervezve. Figyelembe véve azt a körülményt, hogy a fejlesztések döntő hányada pályázati önrészt jelent, és ez további állami forrás bevonását eredményezi, ezért ez az elkövetkezendő három évben az önkormányzatnak mintegy 960 M Ft értékű vagyongyarapodást eredményez.

Miskolc, 2004. január 28.

E d ő c s József
igazgató