**Javaslat a bérlakások és a garzonlakások lakbéremelésére**

Az ingatlan ágazat az első féléves beszámoló alapján a folyamatos veszteségességből kezd önfenntartóvá válni. Ez azt jelenti, hogy reményeink szerint év végére a működési költségekre talán már nem kell pénzt kérnünk az önkormányzattól.

 Az önfenntartás a nem várt, előre nem tervezett bevételek miatt is körvonalazódhat. Így a Bata út 4 alatti vendéglakás jó kihasználtsága plusz 1.200 ezer forint bevételt eredményezett illetve a Május 1 út 16 alatti ingatlanból is a kereslet miatt ideiglenesen vendéglakást alakítottunk ki, ami szintén plusz 190 ezer forintot hozott. / idénymunkások ill. filmesek /

A 2014-es év végi, költségekkel alátámasztott bérleti díjemelés még mindig alulkalkuláltra sikerült, teljes kihasználtságot és ideális fizetési hajlandóságot feltételez. Tervezhető gazdálkodásról azonban még továbbra sem beszélhetünk. Ha a folyamatosan csak a tűzoltásra tudunk szorítkozni, akkor a valóban szükséges javításokat, melyek állagmegóvást illetve balesetveszélyes állapotok megszüntetését szolgálnák nem lelet véghezvinni, vagy csak minden esetben a várostól kért pénzekből, testületi jóváhagyással. Ezért javasolnám a bérlakások és a garzonlakások bérleti díjain emelni.

A bérlakások díjába javasolnék egy általános költséget beépíteni, amiből a társasházak, ill. a lakásszövetkezet költségeit fizetnénk ki, ebből ők képezik a felújítási alapot, míg ahol nem kell fizetnünk, abból magunk gazdálkodunk, továbbá a piaci árakat figyelembe véve kisebb lakásoknál 30%-os emelést, nagyobb lakásoknál 20%-os emelést javasolnék. Jelenleg a legolcsóbb albérlet pl. egy 33 m2-es lakás 25.000 Ft-ba kerül, nálunk emelés után 17.500 Ft lesz, tehát ezután is a piaci ár 2/3-a lesz. A későbbiekben lehetne lakásokat a piaci igényeknek megfelelően felújítani és piaci áron kiadni.

A garzonlakásoknál is tudott, hogy a szociálisan rászorultabbak veszik igénybe. Sajnos maga az alap lakbér nem fedezi a napi költségeket. Ezért javasolnék egy komolyabb áremelést 165 Ft+Áfa helyett 250 Ft+Áfa-ra. Így például egy 30m2-es lakás bérleti díja 9525 Ft lesz, ami láthatóan még mindig erősen szociális jellegű marad. A nagyobb költségeket itt továbbra is a rezsiköltségek teszik ki, aminek a csökkentési lehetőségeit ki kellene dolgoznunk akár több lépcsőben is.

A bérlők házának díjemelését egyenlőre nem javaslom emelésre, ott jellemzően erősebben szociálisan érzékenyek laknak, akiknek a jelenlegi díjak kifizetése is nehézséget okoz. Ráadásul a komfort fokozatuk sem egységes. Ott a rezsicsökkentésekben látnám a további lehetőségeket.