

MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzat
Polgármesterétől
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu



S z á m a : 1414-2/2017.

Előterjesztés

- a Képviselő-testülethez -

a 2017. évi lakáshasznosítási javaslatról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden év március 31. napjáig a Polgármester hasznosítási javaslatot köteles készíteni. A hivatkozott rendelet (2) bekezdése alapján a hasznosítási javaslatban meg kell meghatározni:

- a.) a szociális helyzet alapján, közérdekű feladatellátás céljából és költségalapon bérebe adható lakások számát,
- b.) a lakbérek, a külön szolgáltatási díjak fizetési alakulását, helyzetét,
- c.) önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározását, esetleges emelését,
- d.) önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteit, okait, ezek tényleges és várható eredményeit.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását a Rendelet 40.§-ában meghatározottak szerint az önkormányzattal kötött kezelői szerződés alapján a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Kisfaludy u. 8.) biztosítja.

Az önkormányzatunk 179 db önkormányzati bérlakást tart nyilván.

A lakásállományból állami támogatás mellett megvalósuló ingatlanként, úgynevezett költségalapon, 4 lakást, a Rendelet 5. §-a szerinti város szempontjából fontos, városi közérdekű feladatokat ellátó szakember számára, a lakásállomány 12 % - át, azaz 21 lakást, és a fennmaradó 154 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartjuk nyilván.

A 179 lakásból jelenleg 12 lakásban nem laknak életvitelszerűen. A Dankó u. 10., és a Viola u. 8. szám alatti lakás lakhatatlanok, ezeket az ott élő lakóközösség széthordta, ma már csak épületmaradványok. A Kossuth u. 16. szám alatti ingatlanban lévő 4 darab lakás

évek óta lakhatásra alkalmatlan, teljes belső felújításra szorul, ezeket Önkormányzatunk nem kívánja bérlakásként a továbbiakban hasznosítani. A Damjanich u. 29. szám alatti, valamint a Seregély u. 1/C. III/8. szám alatti ingatlanok jelenlegi állapotukban nem beköltözhetőek, felújításuk jelentősebb összegű ráfordítást igényelne. A fennmaradó 4 lakás felújítása van folyamatban:

- a Szél köz 3. szám alatti ingatlan;
- az Alkotmány u. 24. 4/19. szám alatti lakás;
- a Zöldfa u. 28/B. szám alatti lakás, továbbá
- a Dankó u. 4 szám alatti ingatlan.

Tisztelt Képviselő-testület !

Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a bérlakások bérlői és lakáshasználói részére 2016. évben 22 215 674 Ft összegű lakbért, valamint lakáshasználati díjat számlázott. (2016. július hónaptól a jogcím nélküli lakók részére a helyi rendeletben foglaltaknak megfelelően az adott lakások lakbérének kétszeresét számlázta ki lakáshasználati díj címen).

2016. évi lakbérbevételi előirányzat:	22.215.674,-Ft
2016. évi tényleges befizetések összege:	17.211.835,-Ft
2016. évi kintlevőség:	5.348.039,-Ft

A kintlévőség mintegy 60%-át a 100.000,-Ft-ot meghaladó tartozást felhalmozó 13 bérlő, - a bérlők 6%-a – teszi ki. 92 bérlőnek volt 100.000,- Ft-ot el nem érő tartozása. 73 bérlőnek egyáltalán nem volt tartozása 2016. december 31. napján. A fizetési fegyelmet súlyosan megszegő és jelentős tartozást felhalmozó bérlők ellen 2016 évben 23 esetben fizetési meghagyásos eljárást már elindított majd ezt követően végrehajtási eljárást indított, illetve folyamatosan indít a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

A Rendelet 10. § (1) bekezdése szerint: "A bérlő a részére nyújtott külön szolgáltatásért a lakbéren felül külön szolgáltatási díjat köteles fizetni. A díj mértékére és a díjért járó szolgáltatásokra a külön jogszabályok, közszolgáltatási szerződések és a bérleti szerződés rendelkezései az irányadók.

A Rendelet 10 § (2) bekezdésében foglaltak alapján külön szolgáltatás körébe tartozik:

- vízellátás és csatornahasználat (szennyvízelvezetés) biztosítása;
- a központi fűtés (táv-egyedi fűtés) és melegvíz-ellátás;
- a kapunyitás;
- a televízió adók vételének biztosítása;
- szemétszállítás;
- a bérleti szerződésben külön megállapodás alapján megjelölt szolgáltatások díja (pl.:kéményseprési díj).

A Rendelet 14. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő köteles a bérleti szerződésében foglalt, valamint a szolgáltatási szerződésben foglalt díjfizetési egyenlegről szóló igazolást minden év január 31. napjáig - külön felszólítás nélkül –díjfizetési egyenlegéről szóló igazolást a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felé becsatolni.

A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlőink közel fele teljesítette a kötelezettségét. A mulasztókkal szemben – a felszólítási határidő lejártát követően – a jogszabályban foglaltak szerint járnak el, végső esetben a szerződés kerül felmondásra.

Az önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározásával, esetleges emelésével kapcsolatban tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2017. január 1. napjától jelentős mértékű lakbéremelés történt.

Tekintettel a fentiekre 2017. évben a lakbér összegének emelésére nem teszek javaslatot.

2016 őszen a jelenleg hatályos rendelet elkészítése során felmerült egy elképzelés, mely szerint 2017 évtől **a társasházi önkormányzati bérlakások bérlői viselnék a társasházban felmerült közös költség üzemeltetési részét. A bérlők jelenleg nem fizetnek közös költséget.** A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint 40 darab önkormányzati bérlakás működik társasházi formában. Amennyiben a bérlők fizetnék a társasház közös költségének üzemeltetési részét, az a társasházban lakó családok kiadásait havonta 896,- Ft -tól – 4.930,- Ft-ig növelné meg. Ez havonta összesen 72.502,- Ft, éves szinten 870.024,- Ft plusz kiadást jelentene a családoknak, illetve ekkora összegű tehercsökkenést jelentene az önkormányzatunknak.

Az Alkotmány u. 2/A. valamint a 2/B. szám alatt található 20 lakásos ingatlan hivatalosan nem bejegyzett társasház, de működése szerint a társasházakkal azonos alapon működik. Ezért „közös költségként” merül fel a lépcsőház és az ingatlan környékének takarítása, a lépcsőház világítási díja 201,-Ft - 1.092,-Ft/hó közötti összeg volt. A fenti költségek áthárítása a bérlők felé 64.-Ft/m² összegű terhet jelentene, ami a lakások alapterületét figyelembe véve 3.776,-Ft/hó – 4.672,-Ft/hó plusz kiadást jelentene a családok részére. Ez összességében havonta 81.920,- Ft, éves szinten 983.040.-Ft, plusz kiadást jelentene a lakóknak, illetve ekkora összegű tehercsökkenést jelentene az önkormányzatunknak.

A társasházi alapon működő lakások, valamint az Alkotmány u. 2/A. és 2/B. szám alatti lakásokban lakó 60 család számára a fenti terhek átruházása éves szinten mindösszesen 1.853.064,- Ft terhet jelentene, illetve tehercsökkenést jelentene az önkormányzatunknak.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteivel, okaival, ezek tényleges és várható eredményeivel kapcsolatban a bérbeadói feladatokkal megbízott Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint 2016. évben 12 lakó bérleti szerződését mondták fel, ebből 2 lakó ellen végrehajtási kérelem ügyében indítottak eljárást.

2017. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 87 lakás megüresedése várható oly módon, hogy a jelenleg érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződése lejár. További megüresedés abban az esetben várható, amennyiben a bírósági eljárások jogerősen lezárulnak.

Tisztelt Képviselő-testület!

A már fentebb is nevesített Mátészalka, Seregély u. 1/C. III/8. szám alatt található önkormányzati bérlakást a lakás állapota, valamint az előzetes felmérés alapján kiszámolt felújítási költsége, valamint a Mátészalka, Széchenyi u. 7. szám alatti ingatlant annak egyéb irányú felhasználása miatt értékesítésre javaslom.

A Mátészalka, Széchenyi u. 70. szám alatti ingatlan értékesítése annak életveszélyes állapota miatt már folyamatban van.

2017. évben a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Dankó utcán 9 darab, a Hajdú utcán 8 darab, a Nagykárolyi utcán 5 darab, a Seregély utcán 3 darab, a Széchenyi utcán 2 darab, a Szegfű utcán 12 darab, és a Viola utcán 9 darab, összesen 48 önkormányzati bérlakás értékesítésére tett javaslatot.

A fentiekén kívül 26 önkormányzati bérlakásban élő személy fordult közvetlenül önkormányzatunkhoz, az általuk bérelt lakás megvásárlása iránti kérelemmel.

A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által nevesített ingatlanok értékesítésére és a közvetlenül vásárlási szándékkal az önkormányzathoz forduló személyek esetében olyan módon teszek javaslatot, hogy a jogosultsági feltételek, különösen a lakbérek és egyéb közüzemi díj tartozások alakulásának megvizsgálásával egyidejűleg történjen meg a lakások állapotának szakszerű felmérése, a lakás életvitelszerű lakhatásra alkalmas állapotának megvizsgálása, és a felmérés eredményének tükrében kerüljön sor döntésre.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2017. évi lakáshasznosításra vonatkozó előterjesztét tárgyalja meg és az 1. melléklet szerinti határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2017. március 31.

Tisztelettel:



Dr. Hanusi Péter
polgármester

H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2017. (..../....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2017. évi lakáshasznosítási javaslatról -

**Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete Mátészalka Város
Polgármesterének a 2017. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja
azzal, hogy Mátészalka Város Önkormányzata**

- a) 2017. évben nem tervezi az önkormányzati bérlakások lakbérének emelését;
- b) 2017 évben elidegenítésre javasolja - egyedi feltételek vizsgálatát követően - a Mátészalka, Seregély u. 1/C. III/8. szám, valamint a Széchenyi u. 7. szám alatti ingatlanokat;
- c) a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által nevesített ingatlanok értékesítése és a közvetlenül vásárlási szándékkal az önkormányzathoz forduló személyek esetében az egyedi esetek megvizsgálását, a feltárt körülmények mérlegelését határozza meg feladatként 2017 évre;
- d) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg, valamint a bérbeadói feladatokkal megbízott kövesse figyelemmel a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettségének teljesülését.

Mátészalka, 2017.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Hanusi Péter
polgármester

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1414-2/2017.

Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2017. évi lakáshasznosítási javaslatról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna
Halóka Zsolt

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:

2017. 04. hó 20.



Előterjesztést jóváhagyta: 2017. hó

