

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 : 600-2/2021.

Előterjesztés

- a Képviselő-testülethez -

a 2021. 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 évben a Polgármester lakáshasznosítási javaslatot köteles készíteni, mellyel előre meghatározásra kerülnek az éves lakásgazdálkodási feladatok. A hivatkozott rendelet (2) bekezdése alapján a hasznosítási javaslatban meg kell meghatározni:

- a.) a szociális helyzet alapján, közérdekű feladatellátás céljából és költségalapon bérbe 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.

Szociális helyzet alapján, a közérdekű feladatok ellátása céljából, és a költségalapon bérbe adható lakások száma az ingatlan nyilvántartás adatai szerint, 2021. január 18. napján 166 db.

E lakásállományból állami támogatás mellett megvalósuló ingatlanként, úgynevezett költségalapon 4 lakást, a város szempontjából fontos, városi közérdekű feladatokat ellátó szakember számára, a lakásállomány 12 % - át, azaz 21 lakást, és a fennmaradó 141 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartjuk nyilván.

A 166 lakásból jelenleg 152 lakás lakott, 14 ingatlan üresen áll.

Az üresen álló ingatlanokból lakható állapotú a Kazinczy u. 7. szám alatt, a Mátészalkai Esze Tamás Gimnázium épületében található lakás.

A Balassi B. u. 41. I/2. szám alatti lakás bérlője elhunyt, a lakás nagyon lelakott állapotban van, felújításra szorul, nincs bérbeadható állapotban.

A Nyár u. 5. szám alatti ingatlan önkormányzati tulajdonban lévő, de nem önkormányzati bérlakásként nyilvántartott ingatlan.

A Rákóczi u. 45. szám alatt található, három különálló, külön bejáratú, ami önkormányzati tulajdonban lévő, de nem önkormányzati bérlakásként nyilvántartott ingatlanban egy lakrész üresen áll, a másik két lakrészben olyan családok kerültek elhelyezésre, akik korábban önkormányzati bérlakásban laktak, de azok állapotuk miatt lebontásra kerültek.

A Dankó u. 10., és a Viola u. 8. szám alatti lakás lakhatatlanok, ezeket az ott élő lakóközösség széthordta, ma már csak épületmaradványok.

A Somogyi B. u. 45. szám alatt két különálló, évek óta lakhatatlan állapotban lévő lakás található.

A Szegfű u. 23. szám alatt található ingatlanban 2020. év végéig egy olyan család élt, akik a Bencsi köz 9-11 szám alatti ingatlan lebontását követően ideiglenes jelleggel kerültek elhelyezésre a fenti ingatlanban, és 2020. év végén saját lakást vásároltak, ezért költöztek el.

A Szegfű u. 7., a Zöldfa u. 28/B, a Szél köz 2., a Szél köz 5., valamint az Alkotmány u. 2/B. fsz. 2. szám alatti ingatlanok 2020. évben a lakáskiürítési eljárások eredményeként kerültek vissza a birtokunkba, melyből a Szél köz 2. szám alatti lakás bérbe adása 2020. évben megtörtént.

A Seregély u. 1/C. III/8. szám alatti ingatlan értékesítéséről a 2017. évben már megszületett a döntés, de fizetőképes vevő nem jelentkezett, annak értékesítése jelenleg is folyamatban van.

Tisztelt Képviselő-testület !

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 közös használatra szolgáló helyiségekben és a közös használatra szolgáló területen használt egyedi fogyasztással mérhető költség:
 - áramszolgáltatása,
 - fűtésszolgáltatása,
 - az utolsó három pontokban használt berendezések karbantartási költsége, valamint,
 - a közös képviseleti díj költsége

A Rendelet 9. § (1) bekezdésében foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következő:

összkomfortos lakás esetén:	460 Ft/m²/hó
komfortos lakás esetén:	328 Ft/m²/hó
félkomfortos lakás esetén:	215 Ft/m²/hó
komfort nélküli lakás esetén:	175 Ft/m²/hó

Az önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározásával, esetleges emelésével kapcsolatban tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy 2017. január 1. napjától jelentős mértékű lakbéremelés történt, valamint 2017. június 01. napjától külön szolgáltatások köre került kiszélesítésre. A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft a lakáshasznosítási javaslat előkészítéséhez adott tájékoztatójában javaslatot tett a lakberek és a külön szolgáltatási díjak emelésére, de a veszélyhelyzetre tekintettel az emelésre nem teszek javaslatot.

Tisztelt Képviselő-testület!

2021. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 44 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 Mátészalkai Polgármesteri Hivatal Pénzügyi Csoportjánál 2020. évben nyilvántartott adatok szerint összesen 53 kérelmező fordult közvetlenül az önkormányzathoz, önkormányzati bérlakás vásárlása 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.

Mátészalka, 2021. 01. 25.

Tisztelettel:

Dr. Hanusi Péter
polgármester



**MÁTÉSZALKA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
POLGÁRMESTERÉNEK**

...../2021.(.....)

HATÁROZATA

- a 2021. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Magyarország Kormánya a veszélyhelyzet kihirdetéséről szóló 478/2020. (XI.3.) számú Kormányrendeletében, 2020. november 4. napjától, Magyarország egész területére veszélyhelyzetet hirdetett ki az élet- és vagyónbiztonságot veszélyeztető tömeges megbetegedést okozó SARS-CoV-2 koronavírus világjárvány következményeinek elhárítása és a magyar állampolgárok egészségnek és életének megóvása érdekében.

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdése szerint veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény átszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.

A Polgármester

2021. évben nem tervezi az önkormányzati bérlakások lakbérének és a külön szolgáltatási díjak emelését.

Feladatul határozza meg:

- 1) vásárlási szándékkal az önkormányzathoz forduló személyek esetében az egyedi esetek megvizsgálását,
- 2) elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes feladat végrehajtását,
- 3) a bérlakás állomány tételes átvizsgálása után konkrét javaslat készítését, bérlakások elidegenítését

Felelős: Dr. Takács Csaba
Valu Tibor

Határidő: azonnal

Mátészalka, 2021.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Hanusi Péter
polgármester

Veszélyhelyzeti indokolás
a 600-2/2021. számú ügyirathoz

A határozat tárgya nem tartozik a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes jogszabályok módosításáról szóló 2011.évi CXXVIII. törvény 46.§ (4) bekezdésében meghatározott azon esetek közé, melyeknél a Katasztrófavédelmi törvény a polgármester feladat-és hatáskörének a gyakorlását veszélyhelyzetben korlátozná.

46.§ (4) „Veszélyhelyzetben a települési önkormányzat képviselő-testületének, a fővárosi, megyei közgyűlésnek feladat- és hatáskörét a polgármester, illetve a főpolgármester, a megyei közgyűlés elnöke gyakorolja. Ennek keretében nem foglalhat állást önkormányzati intézmény útszervezéséről, megszüntetéséről, ellátási, szolgáltatási körzeteiről, ha a szolgáltatás a települést is érinti.”

A 2021. évi lakáshasznosítási javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal való eredményes gazdálkodás feltételeit kívánja megteremteni.

Mindezek alapján a határozatban való polgármesteri döntés az Mötv. 9.§-ában meghatározott jóhiszemű és megfelelő joggyakorlás elvével összhangban áll, a veszélyhelyzethez mérten is szükséges és arányos, nem haladja meg a veszélyhelyzetre való indokolt reagálóképesség feltételét biztosító mértéket. A döntés Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő Testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016 (XII.01) Önk. rendeletben előírt lakáshasznosítási javaslat elkészítési kötelezettség teljesítését szolgálja.

Mátészalka, 2021. 01. 25.

Dr. Hanusi Péter sk.
polgármester

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA 600-2/2021.
Előterjesztés a Képviselő-Testülethez a 2021. évi lakáshasznosítási javaslatról

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

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:
Potosné Dr. Kovács Zsuzsanna
Aljegyző

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:
2021. június 25



Előterjesztést jóváhagyta: 2021. hó

