

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 : 416-3/2023.

Előterjesztés

- a Képviselő-testülethez -

a 2023. 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 36.§-ában meghatározottak szerint az önkormányzattal kötött kezelői szerződés alapján a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Kisfaludy u. 8.) jogutódja, a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Zöldfa u. 91.) biztosítja.

Szociális helyzet alapján, a közérdekű feladatok ellátása céljából, és a költségalapon bérbe adható lakások száma az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 2023. március. 13. napján 164 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 20 lakást és a fennmaradó 140 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartunk nyilván.

A 164 lakásból jelenleg 148 lakás lakott, 16 ingatlan üresen áll, a lakások többsége nagyon lelakott állapotban van, felújításra szorulnak, nincsek bérbeadható állapotban.

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 pontban megjelölt 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:

összskomfortos 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

A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a lakáshasznosítási javaslat előkészítéséhez adott tájékoztatás szerint 2022. december 31. napján a lakbérhátralék összege az összes bérlő vonatkozásában 18.722.578.-Ft.

Az önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározásával, esetleges emelésével kapcsolatban a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a tájékoztatásában úgy tett javaslatot, hogy díjkategóriák bevezetését javasolta, mely az Alkotmány út, Balassi Bálint utca, Szokolay Örs utca és a Váci utcában található lakásállományt érintené. A fenti lakások bérleti díját az ingatlanok fekvése miatt a szolgáltató 8-10%-al javasolja megemelni, míg a fél- és komfortnélküli lakások emelésére nem tett javaslatot.

Az önkormányzati bérlakások bérlői a bérleti szerződés lejáratát megelőzően kérelmet nyújthatnak be, azzal, hogy a Szociális-Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság részükre azt ismételten adja bérbe. A kérelemhez csatolniuk kell a kérelem beadását megelőző 12 hónap nettó jövedelemigazolást, valamint a közüzemi szolgáltatók igazolását arról, hogy a kérelmezőnek a szolgáltató felé nincs tartozása. A jogosultsági feltételek együttes fennállása esetén a kérelmező részére a Rendeletben foglalt időtartam idejéig adhatja bérbe a lakást. 2023. évben az önkormányzati bérlakás bérleti szerződés újbóli megkötése iránt benyújtott kérelmek kivizsgálása során több esetben előfordult, hogy a kérelmezőknek a közüzemi szolgáltatók felé tartozása nem volt, de a családjában az egy főre jutó jövedelem meghaladta a Rendeletben foglalt jövedelemhatárt, ezért a Szociális-Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság részére a jogosultsági feltételek együttes hiánya miatt nem tudta bérbe adni.

A foglalkoztatás, és a reálbérek növekedésével várható a fenti tendencia erősödése, ezért a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) önkormányzati rendelet 2023. szeptember 30. napjáig teljes körű felülvizsgálata szükséges, a mai gazdasági, társadalmi folyamatokhoz, igényekhez való aktualizálása. Ezzel párhuzamosan a lakásgazdálkodás eredményesebb elérése érdekében javaslom a lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) önkormányzati rendelet ugyancsak 2023. szeptember 30. napjáig történő felülvizsgálását, aktualizálását. Mindkét rendelet aktualizálása az önkormányzatnak szélesebb körben biztosít lehetőséget a minél megfelelőbb és szükségesebb intézkedés kiválasztására.

Tisztelt Képviselő-testület!

2023. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 54 lakás megüresedése várható oly módon, hogy a jelenleg érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződése lejár.

Mátészalka Város Önkormányzata a tulajdonában lévő bérlakásokkal való gazdálkodása során megállapítható, hogy a lakók számához viszonyítva a lakbérhátralékkal bíró lakások száma magas, 82 háztartás halmozott fel hátralékot. Ezen lakások lakóinak a bérleti szerződése felmondásra került, többségük a lakást továbbra jogcím nélküli használóként birtokolja. 9 esetben várható a lakás kiürítése érdekében tett végrehajtási intézkedés a lakásmoratórium lejáta után. Önkormányzati bérlakást a jelenleg hatályos rendeleti szabályozás szerint a Rendelet 2017. január 01. napján történő hatályba lépésétől számított legfeljebb 10 éves időtartamra lehet bérbe adni. Tapasztalataink szerint főként félkomfortos és komfortnélküli bérlakásban élő személyek segítség nélkül nem fogják tudni lakhatásukat megoldani. Ezen okok miatt is szükséges a lakások és helyiségek hasznosításáról szóló rendelkezések alapos, már ez év szeptember 30. napjáig történő felülvizsgálata.

A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a lakáshasznosítási javaslat készítése során 3 ingatlan elidegenítésére tett javaslatot.

A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. által nevesített ingatlanok értékesítésére olyan módon teszek javaslatot, 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 az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt határozat-tervezetet elfogadására.

Mátészalka, 2023. 03. 21.

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
...../2023. (..../....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2023. évi lakáshasznosítási javaslatról -

**Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete Mátészalka Város
Polgármesterének a 2023. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja
azzal, hogy Mátészalka Város Önkormányzata**

- 1.) 2023. szeptember 30. napjáig Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 23/2016. (XII.01.) számú rendeletét aktualizálja,
- 2.) A Mátészalka Városgazda Nonprofit Kft. által elidegenítésére javaslatot tett ingatlanok ügyét vizsgálja meg,
- 3.) 2023. szeptember 30. napjáig Mátészalka Város Önkormányzatának az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről szóló 1/2007. (II.13.) számú rendeletét aktualizálja.

Felelős: Dr. Takács Csaba
Pápai Zsolt

Határidő: 2023.szeptember 30.

Mátészalka, 2023.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Hanusi Péter
polgármester

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 416-3/2023.
Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2023. 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: 2023. 03 hó 27 	Előterjesztést jóváhagyta: 2023. 03 hó 23.  