

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 : 1256-1/2013.

Előterjesztés
- Mátészalka Város Képviselő-testületéhez -
a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 11/2008. (IV.22.) számú rendelet 35. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden év február hónapjában a Polgármester hasznosítási javaslatot köteles elkészíteni. A hivatkozott rendelet (2) bekezdése alapján a hasznosítási javaslatban az alábbiakat kell meghatározni:

- a.) az újonnan épülő, valamint a várhatóan megüresedő bérlakások számát,
- b.) szociális alapon, és költségalapon bérbe adható lakások számát,
- c.) a lakbérek, a külön szolgáltatási díjak fizetési alakulását, helyzetét,
- d.) a szociális alapú önkormányzati bérlakások esetében a lakbérek összegének esetleges változását és a költségalapú önkormányzati bérlakások esetében a lakbérek mértékének emelését.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását a 11/2008. (IV.22.) számú rendeletének 41.§-ában meghatározottak szerint az önkormányzattal kötött kezelői szerződés útján 2010. január 01. napjától a Mátészalkai Városfejlesztési Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9., telephelye: 4700 Mátésszalka, Munkácsy u. 9.) biztosítja.

Mátészalka Város területén nem épül és 2013. évben nem is tervezhető önkormányzati bérlakás építése.

Városunkban ez év folyamán **111 lakás megüresedése várható** oly módon, hogy ebből 99 lakásban jelenleg is érvényes bérleti szerződéssel lakó bérlők laknak, akiknek a bérleti szerződése 2013. évben lejár. A fennmaradó 12 lakás jelenleg üresen áll, a lakhatásra alkalmas lakások bérbeadó részére történő visszadaása ügyében bírósági eljárás van folyamatban.

A lakásállományból 27 lakás bérleti szerződése - a korábbi időszakban - a felhalmozott bérleti jogviszonnyal összefüggő tartozások miatt felmondásra került. A korábbi bérlők jelenleg jogcím nélküli lakóként laknak a lakásban. A tartozások rendezése érdekében részben ügyvéd előtt, részben a Városfejlesztési Kft.-vel kötött részletfizetési kötelezettség vállalásával kerül, illetve kerülhet sor. A hátralék, és a lakáshasználati díj fizetését a Városfejlesztési Kft. figyelemmel kíséri, melyről nyilvántartást vezet. Elmaradás esetén a bérbeadó felszólátással fordul a lakóhoz.

2012. évben 44 lakó határozatlan idejű szerződéssel lakott az önkormányzati bérlakásban.

A lakásállományból két lakónak 2014. évben jár le a szerződése.

2013. január hónapban az önkormányzatnak 184 db bérlakást tartunk nyilván, melyből 182 db bérbeadással hasznosított szociális alapú, és nem szociális alapú, valamint 2 db a költségalapon működő bérlakás.

A 184 lakásból jelenleg 172 lakásban laknak életvitelszerűen.

A fennmaradó 10 lakásból, 9 lakás lakhatásra alkalmatlan, melyből már öt ingatlant a - korábbi években - elidegenítésre kijelölt a Képviselő-testület.

Az elidegenítésre kijelölt ingatlanokon felül **2013. évben 1 ingatlan értékesítésére teszek javaslatot.**

Tisztelt Képviselő-testület !

A Mátészalkai Városfejlesztési Kft. tájékoztatása szerint a lakbérfizetési kötelezettség, illetve a lakbéregyenleg a 2012. évben az alábbiak szerint alakult:

2012. évi lakbérbevételi előirányzat:	18.714.969.-Ft
2012. évi tényleges lakbérbevitel összege:	16.508.920.-Ft
2012. évi kintlevőség:	2.206.049.-Ft

A kintlevőség összege a tájékoztatás szerint 11-12%-al meghaladja az országos átlagos kintlevőség összegét.

A bérlők a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat (fűtési költség, víz, villany, közös költség, szemétszállítási díj) a szolgáltatókkal kötött külön szerződés alapján fizetik.

2013. évben is – a bérbeadói feladattal megbízott Mátészalkai Városfejlesztési Kft. – a rendeletben meghatározott feladatkörében folyamatosan figyelemmel kell hogy kövesse, illetve ellenőrizze a bérlakások állagát, rendeltetésszerű használatát, a bérlakásban élők bérleti szerződésében foglalt kötelezettségeinek betartását, a meghatározott időre szóló szerződések felülvizsgálatának kezdeményezését, illetve az előző évekhez képest is még fokozottabban tegye meg a lakbértartozások végrehajtására vonatkozó intézkedéseket.

Az ezekhez kapcsolódó feladatokat következetesen meg kell tenniük, mivel ezen feladatok ellátása nélkülözhetetlen ahhoz, hogy önkormányzatunk gazdálkodni tudjon a meglévő bérlakásállománnyal.

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzatának a 11/2008.(IV.22.) számú rendeletének 9. §-a szabályozza a lakások bérleti és használati díjait, amely szerint a szociális alapon bérbeadott lakások lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján a következő :

- a) összkomfortos lakás esetén: 350Ft. /m² /hó
- b) komfortos lakás esetén: 228Ft. /m² /hó
- c) félkomfortos lakás esetén: 105Ft. / m² /hó
- d) komfort nélküli lakás esetén: 70Ft. /m²/hó

Egy átlagos 54 m²-es, összkomfortos lakás esetében a fentiek alapján egy lakás bérleti díja 18.900,-Ft.

Az önkormányzati bérlakás bérlői a fenti rendelet 13. §-a alapján igényelhetnek lakbértámogatást, amelynek a mértéke a következő:

- | | |
|--|--------|
| a) összkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 30 %-a |
| b) komfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 35 %-a |
| c) félkomfortos lakás esetén a megállapított lakbér: | 40 %-a |
| d) komfortnélküli lakás esetén a megállapított lakbér: | 45 %-a |

A fentiek alapján egy bérlő a jogosultsági feltételek fennállása esetén a példaként bemutatott lakásra 245 Ft/m²/hó, azaz 5.670,- Ft. összegű lakbértámogatással csökkentett, azaz 13.230,- Ft lakbért fizet havonta.

Az összkomfortos lakások fűtési, valamint hideg-melegvíz díjainak, hődíjainak költsége függ a család létszámától, az igénybe vett egyéb, a lakás fenntartásához kapcsolódó támogatásoktól, így ezen tényezők függvényében a költségek havi 35.000,-Ft.-tól - 45.000,- Ft-ig terjedhetnek. A lakások fenntartásával kapcsolatosan természetesen egyéb, fent már említett költségek is felmerülnek.

A Mátészalkai Városfejlesztési Kft. a tájékoztatójában a lakásállomány kezelhetősége szempontjából a lakberek összegének emelését tartja szükségesnek. A 309/2013. számú tájékoztatóban a bérbeadó az alábbiak szerint indokolja a lakbér emelési javaslatát:

“ a lakberek nem fedezik a lakások felújítási költségeit. Az időszerű, megelőző, részleges vagy teljes felújítás elmaradása veszélyezteti a lakás állagát, az rohamosan romlik, vagy már kezelhetetlenné vis váltak. Az utolsó lakbéremelés 2004-es évben történt. A lakásállomány fenntartásának az alacsony lakberek, - az országos átlag 269 Ft/m² , Mátészalkán ez az átlag 159 Ft/m² - valamint a bérlők felhalmozódó lakbérhátraléka, illetve azok behajtására tett intézkedések elviszik a felújítási alapot. A lakbérbevételek csak az azonnali beavatkozást igénylő munkák végzésére nyújt fedezetet.”

Mátészalka Város Önkormányzatának 2 darab költségáapon mőködő bérlakás van a tulajdonában, mindkét lakás összkomfortos.

A lakások lakbérének megállapítása a fenti rendelet 6. § (5.) bekezdésben került szabályozásra oly módon, hogy az a személy jogosult költségálapú lakásra, aki vállalja a Képviselő-testület által meghatározott lakbér megfizetését – mely első évben minimum a beruházási költség 2 %-a.

2008. évben a költségálapú lakások lakbére 164,-Ft./m²/hó összeg volt, mely összegről a Képviselő-testület döntésének megfelelően 2009. évben 245,-Ft /m² /hó összegre került emelésre, 2011 és 2012 évben emelés nem történt.

Az egyik lakás 94m², a másik 138m² alapterületű, így a bérlők 2012. évben a költségálapú lakásokra 23.030,-Ft./hó, illetve 33.810,-Ft/hó összeű lakbért fizettek havonta.

A Mátészalkai Városfejlesztési Kft. a költségáapon mőködtetett lakásokkal kapcsolatban ellentmondásosságra hía fel a Képviselő-testület figyelmet mivel a költségáapon mőködtetett lakások lakbére 105.-Ft-tal alacsonyabb, mint a szociális helyzet alapján bére adott lakásoké.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelenleg összesen 134 db szociális álapú bérlakás iránti igényt tartunk nyilván. Ebből 49 összkomfortos, 19 komfortos, 2 félkomfortos, és 64 komfortnélküli bérlakásra van igény.

Költségáapon mőködő bérlakás iránti igényt nem tartunk nyilván.

A város szempontjából fontos szakemberként egy igényt tartunk nyilván.

Az előző év januárában 100db bérlakás iránti igényt tartottunk nyilván, ebből 38 kérelmező összkomfortos, 13 kérelmező komfortos, 1 kérelmező félkomfortos, és 48 kérelmező komfortnélküli bérlakásra tart igényt.

Az előző évi adatokkal összehasonlítva megállapítható, hogy a kérelmek száma az előző év hasonló időszakának adataihoz képest lényeges, több mint 30%-os eltérést mutat.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2013. évi lakáshasznosításra vonatkozó előterjesztét tárgyalja meg és az "A" vagy "B" határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2013. március 19.



[Handwritten signature]
Szabó István
polgármester

“A” H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Mátészalka Város Képviselő- testületének
...../2013.....(.....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Mátészalka Város Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2012. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy:

- a.) 2013. évben Mátészalka Város Önkormányzata nem tervezi önkormányzati bérlakások építését és várhatóan 111 bérlakás megüresedését határozza meg;
- b.) 2013. évben szociális helyzet alapján 111 bérlakás bérbeadását, és költségalapon 2 lakás bérbeadását határozza meg;
- c.) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg;
- d.) 2013. évben a szociális alapú önkormányzati bérlakások esetében a lakbérek mértékében változást, illetve a költségalapú bérlakások bérleti díja összegének emelését nem határozza meg.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Szabó István
polgármester

“B” H a t á r o z a t- t e r v e z e t

Mátészalka Város Képviselő- testületének
...../2013.....(.....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Mátészalka Város Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2012. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy:

- a.) 2013. évben Mátészalka Város Önkormányzata nem tervezi önkormányzati bérlakások építését és várhatóan 111 bérlakás megüresedését határozza meg;
- b.) 2013. évben szociális helyzet alapján 111 bérlakás bérbeadását, és költségalapon 2 lakás bérbeadását határozza meg;
- c.) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg;
- d.) 2013. évben mind a szociális alapú, mind a költségalapú bérlakások vonatkozásában lakbér emelést határoz meg, egyben felkéri Mátészalka Város Polgármesterét, hogy a társadalmi és helyi viszonyokra tekintettel 90 napon belül készítse el, és terjessze elő a lakbéremelésre vonatkozó javaslatát a Képviselő-testület számára.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Szabó István
polgármester

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1256-1/2013.

Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2013. évi lakáshasznosítási javaslatról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Halóka Zsolt

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:
Marótiné Bíró Gyöngyvér
Közigazgatási és Okmányiroda
Irodavezető

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

A előterjesztés megfelel a vonatkozó jogszabályi előírásoknak, mind a formai, mind a tartalmi követelményeknek.
2013. 03. 20. Marótiné

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

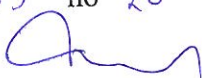
NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:
2013. 03. hó 20.



Előterjesztést jóváhagyta: 2013. 03. hó 20.

