

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 : 466-2/2014.



Előterjesztés
- a Képviselő-testületéhez -

a 2014. 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 meg kell határozni:

- 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 alapján a Mátészalkai Városfejlesztési Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Hősök tere 9., telephelye: 4700 Mátészalka, Munkácsy u. 9.) biztosítja.

Mátészalka Város területén 2014. évben nem épül és nincs is tervezve önkormányzati bérlakás építése.

Ez év folyamán 112 lakás megüresedése várható oly módon, hogy ebből 92 lakásban jelenleg is érvényes, meghatározott időre szóló bérleti szerződéssel lakó bérlők laknak, akiknek a bérleti szerződése lejár.

Az önkormányzati bérlakás állományban 10 olyan bérlakás van, amelyek hosszabb-rövidebb ideje üresen állnak. Ezek közül 3 db. komfortnélküli komfortfokozatú lakás (Viola u. 8., 10. szám, Kisfaludy u. 16. szám), melyek lakhatásra nem alkalmasak. Összkomfortos komfortfokozatú lakások közül 7 lakás áll bérbeadás nélkül. A Városfejlesztési Kft.-vel történt tételes egyeztetés során, ezen lakások közül 5 lakást, a bérleti szerződés felmondását

követően, a bérlők, a Városfejlesztési Kft.-vel történt előzetes egyeztetés nélkül hagytak hátra. Az 5 lakás mindegyikén (Alkotmány utcán 4 db, Szokolay Ö. utcán 1 db) magas lakbérhátralék (292.398,- Ft-1.426.469,- Ft) halmozódott fel, valamint egy, vagy két közüzemi szolgáltatásból kikapcsolt üzemi állapotban van. Ezen felül mind az 5 lakás esetében jelentkezett a Városfejlesztési Kft.-nek eljárási költsége, ami a hátralék végrehajtására tett intézkedésekből adódott. 1 összkomfortos komfortfokozatú lakásban (Szokolay Ö. utcán) a Katasztrófavédelmi hatóság helyezett el, az elhelyezett személy lakásának életveszélyes volta miatt, egy személyt, aki jelenleg is, lakásproblémájának megoldatlansága miatt, ebben a lakásban él. 1 db költségalapú összkomfortos komfortfokozatú bérlakás (Széchenyi utca) 2013. december 31. napjával visszakerült a Városfejlesztési Kft.-hez, melynek hasznosítása, gazdasági megfontolásból, tárgyalás alatt áll.

A lakásállományból 26 lakás bérleti szerződése - a korábbi időszakban - a felhalmozott bérleti jogviszonnyal összefüggő tartozások, és nem életvitelszerű lakhatás miatt felmondásra került. A korábbi bérlők jelenleg jogcím nélküli lakáshasználóként élnek a lakásokban. A tartozásokat részben ügyvéd előtt, részben közvetlenül a Városfejlesztési Kft.-vel kötött részletfizetési kötelezettség vállalásával próbálják rendezni. A hátralék, és a lakáshasználati díj fizetését a Városfejlesztési Kft. kíséri figyelemmel, melyről nyilvántartást vezet. Elmaradás esetén a bérbeadónak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 24. § és 25. §-a szerint felszólítással kell, hogy forduljon a lakókhoz.

2013. évben 44 lakó határozatlan idejű szerződéssel lakott az önkormányzati bérlakásokban.

2014. január hónapban az önkormányzat tulajdonában 182 db bérlakást tartunk nyilván, melyből 6 db a város szempontjából fontos, illetve városi közérdekű feladatot ellátó, valamint 4 db a költségalapon működő bérlakás. A 182 lakásból jelenleg 172 lakásban laknak életvitelszerűen.

A korábbi években elidegenítésre kijelölt ingatlanokon felül, **2014. évben ingatlan értékesítésére nem teszek javaslatot.**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Mátészalkai Városfejlesztési Kft. tájékoztatása szerint a lakbérfizetési kötelezettség, illetve a lakbéregyenleg a 2013. évben az alábbiak szerint alakult:

2013. évi lakbérbevételei előirányzat:	18.091.027,- Ft
2013. évi tényleges lakbérbefizetés összege:	15.753.902,- Ft
2013. évi kintlévőség:	2.337.119,- Ft

A kintlévőség összege a tájékoztatás szerint 8,7%-al jobb a vidéki városok országos átlagos kintlévőségénél.

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

szerződés alapján fizetik.

2014. 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 lejártát, illetve az előző évekhez képest is fokozottabban tegye meg a lakbértartozások végrehajtására vonatkozó intézkedéseket, valamint folyamatosan kövesse figyelemmel a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettségek teljesítését.

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: 350 Ft/m²/hó
- b) komfortos lakás esetén: 228 Ft/m²/hó
- c) félkomfortos lakás esetén: 105 Ft/m²/hó
- d) komfort nélküli lakás esetén: 70 Ft/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) komfort nélküli lakás esetén a megállapított lakbér: | 45 %-a |

A fentiek alapján egy bérlő a jogosultsági feltételek fennállása esetén a példaként bemutatott 54 m²- es 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, ezért az összkomfortos komfortfokozatú lakások lakbérének emelését nem tartom indokoltnak.

A Mátészalkai Városfejlesztési Kft. a tájékoztatójában a lakásállomány kezelhetősége szempontjából elsősorban a komfortnélküli komfortfokozatú lakások lakbér összegének emelését tartja szükségesnek. A 62/2014. számú tájékoztatóban a bérbeadó az alábbiak szerint indokolja a lakbér emelési javaslatát:

“ A bérlakások lakbérék már régen nem fedezik a lakások felújítási költségeit, legyen az időszerű, megelőző, részleges, vagy teljes felújítás. A felújítás elmaradása veszélyezteti a lakás állagát, az rohamosan romlik, különösen a családi házas övezetben lévő magas tetős, többnyire komfortnélküli komfortfokozatú lakások esetén. A lakbérbevételek csak az azonnali beavatkozást igénylő munkák végzésére nyújt fedezetet. A lakbérék emelése véleményünk szerint elkerülhetetlen. Az utolsó lakbéremelés 2004-es évben volt utoljára.

Az elektromos áram, víz-és csatornadíj árai jóval meghaladták a lakbéréket. Egy komfortnélküli lakás lakbére 1.500- 2.500 Ft/hó, a villanyszámla és a vízszámla összege minimum a duplája, vagy a háromszorosa+az alapidíj. A lakbérék emelésére már korábban is tettünk javaslatot. Tudjuk, egy lakbéremelés népszerűtlen intézkedés, de ingatlanaink megvédése, szinten tartása (ne ríjon ki a városban lévő magántulajdonban lévőktől) érdekében elengedhetetlen.”

Az alábbi táblázatban kerül bemutatásra a komfortnélküli lakások által jelenleg fizetendő havi lakbérék díja, illetve a lakbértámogatás megállapítása után fizetendő havi lakbérfizetési kötelezettség.

A lakások alapterülete	A lakbér havi összege	A lakbértámogatás mértéke 45%	Fizetendő havi lakbér
21m ²	1.470,- Ft/hó	662,- Ft/hó	808,- Ft/hó
31m ²	2.170,- Ft/hó	977,- Ft/hó	1.193,- Ft/hó
38m ²	2.660,- Ft/hó	1.197,- Ft/hó	1.463,- Ft/hó
43m ²	3.010,- Ft/hó	1.355,- Ft/hó	1.355,- Ft/hó

A komfortnélküli lakásban élők jövedelmét alapvetően szociális ellátások, illetve közfoglalkoztatásból származó jövedelem képezi. A lakásokban, ritka kivételtől eltekintve kisgyermekes családok, nem ritkán két generáció is együtt lakik, így a bérlők a lakás bérleti díját, és a rezsiköltség megfizetését közösen vállalják. A költségek megfizetéséhez önkormányzatunk kétféle rendszeres támogatást nyújt. Az egyik támogatási forma a lakbértámogatás, a másik ellátás a lakásfenntartási támogatás. A lakásfenntartási támogatás minimum összege a jogosultsági feltételek fennállása esetén 2.500,- Ft/hó, a maximum összege nem meghatározott, a Mátészalkán folyósított legmagasabb lakásfenntartási támogatás havi 11.300,- Ft. Összességében megállapítható, hogy a bérlőknek, ha mindkét támogatásra jogosultak, lakbérfizetési kötelezettségük nem, vagy csak nagyon alacsony összegben merül fel. Mindkét támogatási forma ezen esetekben, természetben kerül megállapításra, amely azt jelenti, hogy közvetlenül a szolgáltatóhoz kerülnek átutalásra.

A Városfejlesztési Kft. javaslatát figyelembe véve, ha a komfortnélküli lakások lakbérének összegét megemeljük 40 %-kal, azaz 115,- Ft/m²/hó összegre, úgy az alábbi táblázat szerint alakulnak a bérleti díjak:

A lakások alapterülete	A lakbér havi összege	A lakbértámogatás mértéke 45%	Fizetendő havi lakbér
21m ²	2.415,- Ft/hó	1.087,- Ft/hó	1.328,- Ft/hó
31m ²	3.565,- Ft/hó	1.604,- Ft/hó	1.961,- Ft/hó
38m ²	4.370,- Ft/hó	1.968,- Ft/hó	2.402,- Ft/hó
43m ²	4.945,- Ft/hó	2.225,- Ft/hó	2.720,- Ft/hó

Látható, hogy a megemelt lakbér – lakásnagyságtól függően – **520,- Ft** - és **1.365,- Ft** közötti összeggel növeli meg havonta a bérlok költségét abban az esetben, ha a lakbértámogatást a bérlok igénybe veszik. Fontosnak tartom megjegyezni, hogy a komfortnélküli lakás bérloí, a fent leírt jövedelmi viszonyaikra tekintettel, - amennyiben érvényes bérleti szerződéssel rendelkeznek – szinte kivétel nélkül jogosultak a lakbértámogatásra. A lakásfenntartási támogatás megállapítása független a bérleti szerződés meglététől.

A fent leírtakra tekintettel a komfortnélküli lakások lakbérének emelésére javaslatot teszek oly módon, hogy a lakbér mértéke a jelenlegi 70,- Ft/m²/hó összegről 115,- Ft/ m²/hó összegre kerüljön megemelésre. Ezzel összefüggésben kérem, hogy a félkomfortos lakások bérleti díja a jelenlegi 105,- Ft/m²/hó összegről 150,- Ft/m²/hó összegre kerüljön megemelésre, mivel a komfortfokozatbeli pozitív különbség a bérleti díjban is meg kell, hogy nyilvánuljon. Megjegyzésre szorul, hogy az önkormányzat tulajdonában félkomfortos komfortfokozatú lakás jelenleg nincs.

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

2008. évben a költségalapú lakások lakbére 164,- Ft/m²/hó összeg volt, mely összegről a Képviselő-testület döntésének megfelelően 2009. évben 245,- Ft/m²/hó összegre került emelésre, az ezt követő években emelés nem történt.

A 4 db költségalapú önkormányzati bérlakások alapterületét tekintve 2 lakás 94 m², 138 m², 42 m² nagyságúak. 2013. évben a költségalapú lakásokra 23.030,- Ft./hó, 33.810,- Ft/hó, 10.290,- Ft/hó összegű lakbért fizettek havonta.

Tekintettel arra, hogy az elmúlt 4 évben a költségalapú önkormányzati bérlakások lakbére nem emelkedett, kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy ha aktuálisnak tartja a bérleti díj emelését, szíveskedjen megtenni javaslatát az emelésre, illetve annak mértékére vonatkozóan.

Tisztelt Képviselő-testület!

Jelenleg összesen 94 db szociális alapú bérlakás iránti igényt tartunk nyilván. Ebből 37 összkomfortos, 10 komfortos, és 47 komfortnélküli bérlakásra van igény.

Költségápolan működő bérlakás iránti igényként 1 kérelmezőt tartunk nyilván. A város szempontjából fontos szakemberként 3 igényt tartunk nyilván.

Az előző év januárjában 134 db bérlakás iránti igényt tartottunk nyilván, ebből 49 kérelmező összkomfortos, 19 kérelmező komfortos, 2 kérelmező félkomfortos, és 63 kérelmező komfortnélküli bérlakásra tart igényt.

Az előző évi adatokkal összehasonlítva megállapítható, hogy a kérelmek száma az előző év hasonló időszakának adataihoz képest kevesebb, ami abból adódik, hogy a 2013. évi felülvizsgálat alkalmával a kérelmezők 20-25%-a nem jelent meg a kötelező felülvizsgálaton, ezért kérelmük a hatósági nyilvántartásból törlésre került. 2014. év január hónapjában 10 önkormányzati bérlakás iránti kérelem érkezett hivatalunkhoz.

Tisztelt Képviselő-testület!

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2014. évi lakáshasznosításra vonatkozó előterjesztést tárgyalja meg és az "A" vagy "B" határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2014. február 25.



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
...../2014.....(.....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2014. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Mátészalka Város Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2014. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy:

- a) 2014. évben Mátészalka Város Önkormányzata nem tervezi önkormányzati bérlakások építését és várhatóan 112 bérlakás megüresedését határozza meg;
- b) 2014. évben szociális helyzet alapján 111 bérlakás bérbeadását, és költségalapon 1 lakás bérbeadását határozza meg;
- c) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg és a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettség teljesülésének nyomonkövetését;
- d) 2014. 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
...../2014.....(.....) Kt. számú

HATÁROZATA

- a 2014. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Mátészalka Város Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2014. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy:

- a) 2014. évben Mátészalka Város Önkormányzata nem tervezi önkormányzati bérlakások építését és várhatóan 112 bérlakás megüresedését határozza meg;
- b) 2014. évben szociális helyzet alapján 111 bérlakás bérbeadását, és költségalapon 1 lakás bérbeadását határozza meg;
- c) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg és a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettség teljesülésének nyomonkövetését;
- d) 2014. 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: 466-2/2014.

Előterjesztés a Képviselő-testületéhez, a 2014. évi lakáshasznosítási javaslatról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Halóka Zsolt

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:

MARÓTIWÓ MIKÓ GYÖNGYÖZ
1617 GYŐRÉSI CSOPORTVEZETŐ

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Az előterjesztés megfelel a vonatkozó jogszabályokból megkövetelt előírásoknak.
2014. 3. 3. Kovács Zoltán

NÉV:

DR. NADAI ZSÓFIA
ÉRTÉKELŐKATYÓ ÉS
1061 KÖZVEZETŐ

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Az előterjesztés a formai és tartalmi követelményeknek megfelelően készült el.
Balogh Zoltán

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

NÉV:

VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:

2014. 02. 27



Előterjesztést jóváhagyta: 2014. 03. 03.

