Szám: 1-7/2014 18 . sz. napirendi pont anyaga

**Előterjesztés**

A Zalaszentgrót Városi Önkormányzat Képviselő-testületének

2014. június 26-i , rendes ülésére.

**Tárgy:**  Önkormányzati lakáshasznosítási terv elfogadása

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Ebben az évben és az elmúlt év második felében a közös önkormányzati hivatalba összesen…. lakásbérleti kérelem érkezett. Ez a nagyarányú kérvény mennyiség indokolttá tette, hogy áttekintsük az önkormányzati bérlakások helyzetét.

Jelenleg az Önkormányzat tulajdonában 42 db bérlakás van. Ebből 33 db lakásra van érvényes, határozatlan idejű szerződés.

Lakások megoszlása komfortfokozat szerint:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Megnevezés | | Mennyiség |
| Összkomfortos | Lakások száma (db) | 6 |
| Komfortos | 17 |
| Félkomfortos | - |
| Komfort nélküli | 19 |
| Összesen |  | 42 |
| Ebből: üresen álló |  | 9 |
| Ebből: komfortos |  | 4 |
| komfort nélküli |  | 3 |
| összkomfortos |  | 2 |
| Összesen: |  | 42 |

Lakások megoszlása szobaszám szerint:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | | | Mennyiség |
| 1 | Szobás lakások | Száma (db) | 22 |
| 1+1/2 | 7 |
| 2 | 7 |
| 2+1/2 | 3 |
| 1+2X1/2 | 1 |
| 3 | 1 |
| 3-x | 1 |
| Összesen: | | 42 |

Üresen álló lakások megoszlása szobaszám szerint:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| Megnevezés | | | Mennyiség |
| 1 | Szobás lakások | Száma (db) | 6 |
| 1+1/2 | 1 |
| 2 | 1 |
| 1+2 X1/2 | 1 |
| 3 | 0 |
| 3-x | 0 |
| Üresen álló összesen: | | 9 |

A lakások bérleti díjának megállapítása a lakás elhelyezkedése, komfortfokozata, műszaki állapota alapján történt. Két lakás esetében pályázat során elnyert állami támogatással megvalósuló, költségalapon meghatározott lakbér került kialakításra, melyeknél 2022-ig kell alkalmazni a költségalapú lakbér megállapítást.

A bérleti díjak ebben az évben 38 Ft/m2/hó – 314 Ft/m2/hó között vannak. A költségalapon meghatározott lakbér mértéke 575 Ft/m2/hó.

A bérlők a lakáshoz kapcsolódó külön szolgáltatási díjakat (víz, villany, gáz, közös költség, hulladékszállítási díj, kéményseprési díj) általában a szolgáltatókkal kötött külön szerződés alapján kötik, most vannak folyamatban azokon a helyeken az átírások, ahol ez nem így történt.

A bérlők között vannak szociálisan rászorulók illetve szakemberek, akiknek a megtartását az Önkormányzat lakás biztosításával próbálja megoldani ( pl. orvos, védőnő, pedagógus).

A Műszaki osztály felmérte a bérlakások műszaki állapotát. Minden lakásról külön kimutatás készül, mely tartalmazza az alaprajzot, fényképeket, a lakás felszereltségét, komfort fokozatát, állagát.

A felmérés alapján felülvizsgálni és módosítani szükséges a lakbérekről és helyiségek bérleti díjáról szóló 1/1995. (II. 10.) számú önkormányzati rendeletet a 2015. évi lakbér megállapításakor, mivel többek között komfortosnak vannak feltüntetve a összkomfortos lakások is. Vizsgálni szükséges azt is, hogy indokolt-e a lakásonként eltérő bérleti díj megállapítása.

A továbbiakban folyamatosan figyelemmel kell követni illetve ellenőrizni a bérlakások állagát, rendeltetésszerű használatát, a bérlakásban élők bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek betartását, fokozottabban meg kell tenni a lakbértartozások végrehajtására vonatkozó intézkedéseket, valamint folyamatosan figyelemmel kell követni a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettségek teljesítését.

2013. évi lakbér és rezsi bevételi előirányzat: 4.224 eFt

2013. évi bérhátralék: 1.776 eFt (több évre visszamenőleg)

A lakbérek nem fedezik a lakások felújítási költségeit, legyen az időszerű, megelőző, vagy teljes felújítás. A felújítások elmaradása veszélyezteti a lakások állagát, az folyamatosan romlik.

Lakáskarbantartásra fordított összeg 2013. évben: 555.e Ft

Önkormányzati ingatlanok karbantartására 2014. évben tervezett összeg (tartalmazza az egyéb bérleményeket és önkormányzati ingatlanokat is): 1.905 e Ft

Az üresen álló lakások megoszlása:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| Sorsz. | Cím | Komfort | Szoba (db) | Terület (m2) | Üresedés oka |
| 1. | Batthyány u. 15. | komfortos | 2 | 75 | Lakásbérlet felmondása |
| 2. | Batthyány u. 13. | összkomfortos | 1+ 2 1/2 | 64,8 | Lakásbérlet felmondása |
| 3. | Dózsa Gy. u. 7. | összkomfortos | 1 + 1/2 | 63,8 | Bérlő halála |
| 4. | Platán tér 5. fszt. | komfortos | 1 | 34 | Bérlő halála |
| 5. | Batthyány u. 10. B. | komfortos | 1 | 38 | Határozott idejű bérlő kiköltözése |
| 6. | Batthyány u. 10. B | komfort nélküli | 1 | 30 | Felújítás nem fejeződött be |
| 7. | Batthyány u. 10. B | komfortos | 1 | 43 | Felújítás nem fejeződött be |
| 8. | Gyár u. 57. fszt. 3. | komfort nélküli | 1 | 34,16 | Felújítás nem fejeződött be |
| 9. | Gyár u. 59. em. 4. | komfort nélküli | 1 | 36,9 | A korábbi bérlő nem érhető el, a lakást lezárta, nincs vele érvényes bérleti szerződés |

A komfort nélküli lakások felújítása az elmúlt években elkezdődött, de nem fejeződött be. Meg kell vizsgálni, hogy célszerű-e a felújítások befejezése, hogy ezek a lakások is bérbe adhatók legyenek.

A Batthyány u. 8-10. alatti és a Gyár utcai lakások műszaki állapota nagyon leromlott. Ezek felújítása az Önkormányzat részére nem gazdaságos. Némely lakásban a bérlők tettek erőfeszítéseket a további romlás megakadályozására, kevés sikerrel. Különösen a Batthyány utcai lakásoknál elmondható, hogy a leromlott műszaki állapot nem a jelenlegi bérlők hibája.

A Gyár utcai lakások állapotromlása már visszafordíthatatlan.

A Képviselő-testületnek döntenie kell ezen lakások sorsáról.

Megoldási javaslatok:

1. A Batthyány utcai lakásokat tömbösítve értékesítjük pályázati úton, esetlegesen előírva bérlakások kialakítását is. A jelenlegi, pontosan fizető bérlők elhelyezéséről gondoskodni kell. Az értékesítésből befolyt összegből új lakások kerülnek kialakításra.
2. A Gyár utca 57. és 59. alatti lakások bérleti szerződését fokozatosan fel kell mondani. Koncepciót kell kidolgozni a telep felszámolásáról.
3. Be kell fejezni a már megkezdett lakások felújítását, amelybe új bérlők költöztethetők, ha az 1-2. pontban foglaltak nem tudnak megvalósulni.
4. A jövőben üresen álló önkormányzati lakást bérbe adni csak a képviselő-testület által évente jóváhagyott lakáshasznosítási tervben megjelölt bérbeadási jogcímeken és jelleggel lehet. A tárgyévre vonatkozó lakáshasznosítási tervet, a tárgyévet megelőző év december 31. napjáig kell a testületnek elfogadnia. A tervben meghatározásra kerül a várhatóan rendelkezésre álló hasznosítható lakások száma, valamint a lakások bérbeadás jogcíme és jellege szerinti megoszlása.

A 2014. évi lakásgazdálkodás alapjául szolgáló lakások forrásai:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
|  | **A lakásgazdálkodás forrása:** | **lakás szám** |
| 1. | Lakásépítés | **0** |
| 2. | Lakásvásárlás | **0** |
| 3. | Lakásbérleti jogviszony megszűnése miatt lakásüresedés | |
|  | - felmondás | **2** |
|  | - egyéb okból | **2** |
|  | **-** bérleti jogviszony megszűnése | **1** |
| 4. | Rendelkezésre álló üres lakások | **5** |

A fentiekben részletezettek szerint 2014-ben 5 db hasznosítható bérlakással számolhatunk, mely alapján a 2014. évi lakáshasznosítási tervünk az alábbi:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sorsz.: | **B É R B E A D Á S** | | **2014. évi terv** | |
| **J o g c í m e** | **J e l l e g e** | **db** | **%** |
| 1. | szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás pályázat útján | szociális | 2 | 40 |
| 2. | költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján | költségelvű | 1 | 20 |
| 3. | szakemberek részére történő lakásbérbeadás pályázat útján | szociális | 1 | 20 |
| 4. | polgármester egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás | | | |
|  | szociális krízishelyzet alapján | szociális | 1 | 20 |
| **Összes lakásbérbeadás 5 100** | | | | |

A Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság az előterjesztést a 2014. június 19-i ülésén megtárgyalta, a 43/2014. (VI.19.) számú határozatával elfogadta, és a Képviselő-testületnek elfogadásra javasolja.

A Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság az előterjesztést a 2014. június 23-i ülésén tárgyalja, az Elnök szóban terjeszti elő a Bizottság véleményét.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a fogadja el az alábbi határozati javaslatot:

**Határozati javaslat:**

1. Zalaszentgrót Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2014. évi lakáshasznosítási tervet az alábbiak szerint elfogadja:

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Sorsz.: | **B É R B E A D Á S** | | **2014. évi terv** | |
| **J o g c í m e** | **J e l l e g e** | **db** | **%** |
| 1. | szociális helyzet alapján történő lakásbérbeadás pályázat útján | szociális | 2 | 40 |
| 2. | költségelven történő lakásbérbeadás pályázat útján | költségelvű | 1 | 20 |
| 3. | szakemberek részére történő lakásbérbeadás pályázat útján | szociális | 1 | 20 |
| 4. | polgármester egyedi elbírálása alapján történő lakásbérbeadás | | | |
|  | szociális krízishelyzet alapján | szociális | 1 | 20 |
| **Összes lakásbérbeadás 5 100** | | | | |

A Képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert a pályázatok elbírálására.

Felelős: Baracskai József polgármester

dr. Simon Beáta jegyző

Határidő: 2014. augusztus 31.

1. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Zalaszentgrót, Batthyány u. 8-10. alatti lakótömbök hasznosításának kidolgozására.

Határidő**:** 2014. december 31.

Felelős**:** Baracskai József polgármester

1. A képviselő-testület felkéri a polgármestert a Gyár u. 57-61. alatti társasházi telep felszámolásáról szóló koncepció kidolgozására.

Határidő**:** 2015. december 31.

Felelős**:** Baracskai József polgármester

Zalaszentgrót, 2014. június 9.

|  |  |
| --- | --- |
|  | Baracskai József  polgármester |

A határozati javaslat a törvényességi előírásnak megfelel.

Dr. Simon Beáta

jegyző

**Önkormányzati bérlakások kimutatása**

|  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | lakás címe | alapterülete m2 | komfortfokozat | bérleti díj Ft/m2 | összes bérleti díj/hó 2014. | bérlő |
| 1. | Batthyány u. 8. | 80 | komfortos | 217 | 17 360 | Vincze Józsefné |
| 2. | Batthyány u. 10. fsz. 1. | 59 | komfortos | 196 | 11 564 | Keszei Judit |
| 3. | Batthyány u. 10. fsz. 2. | 34 | komfortos | 205 | 6 970 | Keszei Imréné |
| 4. | Batthyány u. 10. fsz. 3. | 36 | komfortos | 217 | 7 812 | Beledi Gabriella (nem fizet) |
| 5. | Batthyány 10/B. 1. | 30 | komfort nélküli |  | - | üres |
| 6. | Batthyány 10/B. 2. | 38 | komfortos | 217 | 8 246 | üres |
| 7. | Batthyány 10/B. 3. | 43 | komfortos |  | - | üres |
| 8. | Batthyány 13. I. em. 2. ajtó | 65,76 | összkomfortos | 576 | 37 878 | Aquazala |
| 9. | Batthyány 13. I. em. 1. ajtó | 64,8 | összkomfortos | 576 | 37 325 | üres |
| 10. | Batthyány u. 15. | 75 | komfortos | 250 | 18 750 | üres |
| 11. | Batthyány u. 17. | 37,65 | komfortos | 239 | 8 998 | László Imre |
| 12. | Batthyány u. 19. | 53 | komfortos | 239 | 12 667 | Sümegi Ferenc |
| 13. | Batthyány u. 23. II. em 10. ajtó | 42 | komfortos | 260 | 10 920 | Hideg Gyuláné |
| 14. | Batthyány u. 36. |  | komfortos |  | - | Fecskeház |
| 15. | Dózsa Gy. u. 7. | 63,8 | összkomfortos | 260 | 16 588 | üres |
| 16. | Dózsa Gy. u. 7. | 63,8 | összkomfortos | 260 | 16 588 | Dr Debreczi Szerén |
| 17. | Dózsa Gy. u. 7. | 51 | összkomfortos | 260 | 13 260 | Iván Hajnalka |
| 18. | Platán tér 5. fsz. B/1 | 34 | komfortos | 250 | 8 500 | üres |
| 19. | Kinizsi tér 4. III. em. 14. | 53 | komfortos | 245 | 12 985 | Bajczik Tamásné |
| 20. | Kinizsi tér 2. I. em. 4. | 55,6 | komfortos | 250 | 13 900 | Székely Júlia |
| 21. | Kinizsi tér 6.Fsz. 1. | 53 | komfortos | 314 | 16 642 | Németh Istvánné |
| 22. | Ifjúság u. 2. | 57 | komfortos | 250 | 14 250 | Reinerné Dobrán Edit |
| 23. | Hegy u. 10. | 41 | komfortos | 114 | 4 674 | Nyírő Csabáné |
| 24. | Templom u. 23/B | 60 | komfort nélküli | 38 | 2 280 | Pál Dezsőné |
| 25. | Gyár u. 57. szám. 1. ajtó | 42 | komfort nélküli | 38 | 1 596 | Székely László |
| 26. | Gyár u. 57. szám. 2. ajtó | 32 | komfort nélküli | 38 | 1 216 | Bogdán István |
| 27. | Gyár u. 57. szám. 3. ajtó | 32 | komfort nélküli | 38 | 1 216 | üres |
| 28. | Gyár u. 57. szám. 4. ajtó | 36 | komfort nélküli | 38 | 1 368 | Takácsné Bogdán Anita Florentina(nem lakik ott) |
| 29. | Gyár u. 57. szám. 5. ajtó | 34 | komfort nélküli | 38 | 1 292 | Bogdán Péter |
| 30. | Gyár u. 57. szám. 6. ajtó | 33 | komfort nélküli | 38 | 1 254 | Bálint Ferencné |
| 31. | Gyár u. 59. szám A/1 | 38 | komfort nélküli | 38 | 1 444 | Kocsis Lászlóné |
| 32. | Gyár u. 59. szám A/2 | 38 | komfort nélküli | 38 | 1 444 | Fincza Lászlóné |
| 33. | Gyár u. 59. szám A/3 | 26 | komfort nélküli | 38 | 988 | Kulcsár János |
| 34. | Gyár u. 59. szám A/4 | 39 | komfort nélküli | 38 | 1 482 | üres |
| 35. | Gyár u. 59. szám B/1 | 37 | komfort nélküli | 38 | 1 406 | Pethő Gyuláné |
| 36. | Gyár u. 59. szám B/2 | 37 | komfort nélküli | 38 | 1 406 | Németh János |
| 37. | Gyár u. 59. szám B/3 | 57 | komfort nélküli | 38 | 2 166 | Czeglédi György |
| 38. | Gyár u. 59. szám C/1 | 37 | komfort nélküli | 38 | 1 406 | Pethő József |
| 39. | Gyár u. 59. szám C/2 | 36 | komfort nélküli | 38 | 1 368 | Kolompár Elemér |
| 40. | Gyár u. 59. szám C/3 | 35 | komfort nélküli | 38 | 1 330 | Pethő István |
| 41. | Gyár u. 59. szám C/4 | 37 | komfort nélküli | 38 | 1 406 | Pálné Bogdán Aranka |
| 42. | Széchenyi u. 8 | 93 | összkomfortos | 430 | 39 990 | Tímár Lászlóné (szerződés előkészítés alatt) |