

**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 : 1251-2/2018.**

**Előterjesztés**

**- a Képviselő-testülethez -**

**a 2018. 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 hasznosítási javaslatot köteles készíteni. A hivatkozott rendelet (2) bekezdése alapján a hasznosítási javaslatban meg kell meghatározni:

- a.) a szociális helyzet alapján, közérdekű feladatellátás céljából és költségalapon bére 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 bére adható lakások száma az ingatlan nyilvántartás adatai szerint, 2018. március 8. napján 179 db önkormányzati bérlakást tartunk nyilván.

A 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 154 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartjuk nyilván.

A 179 lakásból jelenleg 162 lakás lakott, 17 ingatlan üresen áll, melyből 4 db összkomfortos lakás az Alkotmány u. 2. szám alatti lakótömbben található. A lakások felújítása folyamatosan történik, bérbeadásuk hamarosan ismételten megtörténik. A további üresen álló lakások közül 2 db lakhatatlan, a Kossuth u. 16. szám alatti ingatlanban lévő 4 darab lakás évek óta lakhatásra alkalmatlan, teljes belső felújításra szorul, ezeket Önkormányzatunk nem kívánja bérlakásként a továbbiakban hasznosítani. A Bencsi közben 2017. évben megüresedett 2 db lakás azok állapota miatt nem került bérbeadásra, bérbeadásukat nem tervezzük.

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

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.

A Nagykárolyi u. 1/C. I/3. szám alatti lakás jelenlegi állapotában nem adható bérbé, felújítása jelentős összegből valósítható meg.

A Széchenyi u. 62. szám alatt található 2 db, valamint a Kosztolányi D. u. 2. szám alatti 1 db ingatlan életveszélyes állapota miatt a Szabolcs-Szatmár-Bereg Megyei Kormányhivatal Mátészalkai Járási Építésügyi Hivatala a tulajdonost bontásra kötelezte. Az ingatlanban lakók kiköltöztetése, és az épületek bontása már elkezdődött.

### **Tisztelt Képviselő-testület !**

Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a bérlakások bérlői és lakáshasználói részére 2017. évben **32.133.105,-Ft összegű lakbért, valamint lakáshasználati díjat számlázott. A számlázott díjak 77%-a, azaz 24.621.409,-Ft került a lakók által kiegyenlítésre. A 2017. december 31. napján fennálló tartozás a 2016. évről áthozott tartozással együtt 12.493.095,-Ft.**

A kintlévőség jelentős részét, mintegy 88%-át a 100.000,-Ft-ot meghaladó tartozást felhalmozó bérlők teszik ki, melyek között van jelenlegi bérlő, és olyan, aki már elhagyta az önkormányzati bérlakást. 77 bérlőnek volt 100.000,- Ft összeget el nem érő tartozása, melynek jelentős részét az utolsó 1-2 havi számlát gyakran későn, megcsúszva befizető bérlők teszik ki. 57 bérlőnek egyáltalán nem volt tartozása 2017. december 31. napján. A fizetési fegyelmet súlyosan megszegő és jelentős tartozást felhalmozó 44 önkormányzati bérlakásban élővel szemben fizetési meghagyásos eljárást, és azt követően végrehajtást indított a bérbeadói feladatokat ellátó Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft.

**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 irányadóak.**

## **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 14. § (5) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő köteles a bérleti szerződésében foglalt, valamint a szolgáltatási szerződésben foglalt díjfizetési egyenlegről szóló igazolást minden év január 31. napjáig - külön felszólítás nélkül - a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. felé becsatolni.

A Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint az érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők 65%-a teljesítette ezirányú kötelezettségét. 2016. évben a bérlők 50%-a tett eleget ennek a kötelezettségének. A mulasztókkal szemben – a felszólítási határidő lejártát követően – a jogszabályban foglaltak szerint járnak el, végső esetben a szerződés kerül felmondásra.

Az igazolást beadók közül 23 esetben van díjtartozás, összesen 5.201.943,-Ft összegben.

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, ezekre tekintettel **2018. évben a lakbér összegének emelésére, valamint a külön szolgáltatási díjak újra szabályozására nem teszek javaslatot.**

### **Tisztelt Képviselő-testület!**

Az önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteivel, okaival, ezek tényleges és várható eredményeivel kapcsolatban a bérbeadói feladatokkal megbízott Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. tájékoztatása szerint 2017. évben 11 lakó bérleti szerződése került felmondásra, ebből 2 lakó a Nagykárolyi u. 1/C. I/3., valamint a Rákóczi u. 45. szám alatti ingatlanból kiköltözött, azokat visszaadta. 9 lakó ügyében a lakás kiürítése iránt kereset került benyújtásra a Mátészalkai Járásbíróságon, ahol 2018. január hónapban a tárgyalások lezajlottak.

**2017. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 73 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 már fentebb is nevesített Mátészalka, Nagykárolyi u. 1/C. I/3. szám alatt található önkormányzati bérlakást a lakás állapota, valamint az előzetes felmérés alapján kiszámolt felújítási költsége miatt értékesítésre javaslom.**

**2017. évben a Mátészalka, Széchenyi u. 70., valamint a Kisfaludy u. 16. szám alatti ingatlanok elbontásra kerültek, azok értékesítése folyamatban van.**

2018. évben a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. a Szél közben található 27 darab bérlakás értékesítésére tett javaslatot. A Szél közben lakók közül 15-en jelezték szándékukat az általuk lakott önkormányzati ingatlanok megvásárlásra.

A fentiekén kívül 18 önkormányzati bérlakásban élő személy fordult közvetlenül önkormányzatunkhoz, az általuk bérelt lakás megvásárlása 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.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a 2018. évi lakáshasznosításra vonatkozó előterjesztét tárgyalja meg és az 1. melléklet szerinti határozat-tervezetet fogadja el.

Mátészalka, 2018. március 29.

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  
...../2018. (..../....) Kt. számú

**HATÁROZATA**

**- a 2018. évi lakáshasznosítási javaslatról -**

**Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete Mátészalka Város  
Polgármesterének a 2018. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja  
azzal, hogy Mátészalka Város Önkormányzata**

- a) 2018. évben nem tervezi az önkormányzati bérlakások lakbérének emelését;
- b) 2018 évben elidegenítésre javasolja - egyedi feltételek vizsgálatát követően - a Mátészalka, Nagykárolyi u. 1/C. I/3. szám alatti ingatlan;
- c) a Szalka-Víz Mátészalka Ipari, Kereskedelmi és Szolgáltató Kft. által nevesített ingatlanok értékesítése és a közvetlenül vásárlási szándékkal az önkormányzathoz forduló személyek esetében az egyedi esetek megvizsgálását, a feltárt körülmények mérlegelését határozza meg feladatként 2018 évre;
- d) az elmaradt, illetve hátralékos lakbérek végrehajtására sürgős, következetes intézkedést határoz meg, valamint a bérbeadói feladatokkal megbízott kövesse figyelemmel a külön szolgáltatási díjak fizetési kötelezettségének teljesülését.

Mátészalka, 2018.

Dr. Takács Csaba  
jegyző

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 1251-2/2018.

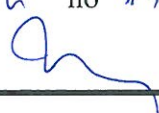
Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2018. évi lakáshasznosítási javaslatról

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

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:  
2018. 02. hó 19.



Előterjesztést jóváhagyta: 2018.

hó

