

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

8600 SIÓFOK, FŐ TÉR 1. TELEFON +36 84 504100 FAX: +36 84 504103

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2023. szeptember 08.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2023. szeptember havi rendes ülésére**

Tárgy: Lakások hasznosítása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a helyi önkormányzat által ellátandó feladatok között külön is nevesíti a lakás- és helyiséggazdálkodás feladatát, amely a meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, esetleges bővítésével kapcsolatos feladatokat foglalja magában.

Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérbe adásának szabályait a 3/1994.(II.17.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) határozta meg.

A fiatalok lakhatását biztosító, a Gazdasági Minisztérium támogatásával épült garzonlakások közül a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti 52 lakás tekintetében az önkormányzat 20 éves fenntartási kötelezettsége 2021. évben lejárt, a képviselő-testület a 192/2023.(V.25.) határozatával úgy döntött, hogy a garzonlakások a jövőben munkaerőpiac támogatása céljából, illetve közérdekű célok megvalósítása érdekében legyenek bérbeadhatóak, és a bérleti díj összegét havi 40.000.-Ft+áfa= bruttó 50.800.-Ft és közös költség+áfa összegben határozta meg. A képviselő-testületi döntést követően tizennégy bérlőkijelölésre került sor elsősorban önkormányzati intézmények és rendvédelmi szervek munkavállalói közül.

A Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti ingatlanban jelenleg hat garzonlakás üresedett meg, 2023. évben további három lakás tekintetében jár le a bérleti szerződés.

A Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti 59 garzonlakás tekintetében a pályázatban meghatározott fenntartási időszak 2023. szeptember 22. napján jár le.

A garzonlakások vonatkozásában általánosan elmondható, hogy megépítésük óta - a Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti nem számottevő mennyiségű garzonlakásban elvégzett kisebb-nagyobb felújítási munkálatok kivételével - felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzésére nem került sor. Az önkormányzat házkezelő szerve, a Termofok-Sió Kft. által 2021. augusztusában elkészített kimutatás alapján a Bajcsy-Zs. utcában lévő lakások közepes állapotúak, az 59 lakás közül 7 lakás került felújításra, 5 lakás részben felújított, míg a Szekrényessy K. utcában lévő garzonházi lakásokban felújítás nem történt.

Siófok Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások száma összesen 155.

Az önkormányzati rendelet szerinti jelenlegi bérbeadási jogcímek:

- szociális helyzet alapján,
- bérlőkijelölési jog alapján (15 lakás esetén),
- lakáscsere esetén (ilyen jogcímen nem került sor bérbeadásra),
- lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében (ilyen jogcímen nem került sor bérbeadásra),
- fiatalok részére garzonlakások bérbeadása, ún. „fecskelakások” bérbeadása (még nem járt le a bérleti szerződése a Siófok, Szekrényessy K. utcában 27 lakás, a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatt 36 lakás bérlőjének),
- munkaerőpiac támogatása céljából (jelenleg összesen 3 lakás),
- közérdekű célok megvalósítása érdekében (jelenleg összesen 19 lakás).

Tekintettel arra, hogy a minisztériumi támogatással épült, és fenntartási kötelezettséggel terhelt Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások is hasznosíthatóvá válnak a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti garzonlakások mellett, javasolható a lakások jelenlegi bérbeadási jogcímeinek felülvizsgálata és az új jogcímek esetén bérleti díjak megállapítása.

Az önkormányzat házkezelő szerve, a Termofok-Sió Kft. 2023. javaslatot tett a bérleti díjak piac alapon történő meghatározására először a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti garzonlakások tekintetében, amely lehetővé teszi, hogy az önkormányzat lakásbérbeadásból származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak. A Kft. javaslatot tett továbbá valamennyi bérbeadási jogcím esetén az óvadék, kaució meghatározására is, amely lehetővé teszi a szerződések megszűnése esetén az esetleges hibák kijavítását, tartozások megtérülését.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértéke szociális helyzet alapján vagy költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembe vételével alapítható meg. A lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése alapján kell meghatározni. A költségelven történő bérleti díjmegállapítás esetén a bérbeadó az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérülnek, míg a piaci alapon történő bérbeadás esetén a bevételek nyereséget is tartalmaznak.

A hivatal által – a lakások műszaki állapotának, minőségének, a lakóépület állapotának figyelmen kívül hagyásával – 2021. októberében elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti 24.3 m² nagyságú összkomfortos komfortfokozatú garzonlakások bérleti díja 55.000.-Ft+áfa/hó.

A fentiek alapján javasolható, hogy az önkormányzati bérlakások egy része esetében kerüljön bevezetésre a piaci alapon történő bérbeadás, valamennyi újonnan megkötött bérleti szerződés esetén az óvadék megfizetésének kötelezettségével.

Javasolható továbbá, hogy a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti, főzósarokkal együtt kialakított lakószoba, fürdő és előtér helyiségekből álló, 24.3 m² nagyságú összkomfortos komfortfokozatú garzonlakások egy része piaci alapon történő bérbeadással kerüljön hasznosításra akként, hogy a bérleti díj mértéke havi 65.000.-Ft+áfa (jelenleg bruttó 82.550.-Ft) és közös költség+áfa összegben, az óvadék mértéke két havi bérleti díj összegének megfelelő összegben kerüljön megállapításra. A bérleti szerződés ezen lakások esetében 5 év időtartama legyen megköthető, így a bérleti szerződések időtartama, lejárta előre látható, tervezhető. A határozatlan időtartamú bérbeadás nem javasolt, mivel az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti szerződésének rendes felmondása esetében – a Lakástörvény rendelkezései szerint – az önkormányzat cserelakás biztosítására köteles.

Kérem a tisztelt képviselő-testületet, alakítsa ki álláspontját és hozza meg döntését az előterjesztés tárgyában.

Határozati javaslat:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta a „**Lakások hasznosítása**” tárgyú előterjesztést és az alábbi határozatot hozza:

Siófok Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Siófok Város Önkormányzata támogatja, hogy az önkormányzati tulajdonú Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti, főzósarokkal együtt kialakított lakószoba, fürdő és előtér

helyiségekből álló, 24.3 m² nagyságú összkomfortos komfortfokozatú garzonlakások közül ... db garzonlakás piaci alapon történő bérbeadással kerüljön hasznosításra, a bérleti díj mértékét-Ft+áfa és közös költség+áfa összegben állapítja meg. A bérleti szerződés ... év határozott időtartamra köthető azzal, hogy a szerződés megkötésekor a bérlő havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köteles megfizetni.

A képviselő-testület támogatja továbbá, hogy a piaci alapon történő bérbeadás eltérő szabályaira tekintettel a piaci alapon történő bérbeadás és a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő számára havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése legyen kötelező.

A képviselő-testület felkéri a hivatalt, hogy a 2023. novemberi képviselő-testületi ülésre készítsen javaslatot az önkormányzat házkezelő szervének, a Termofok-Sió Kft.-nek álláspontjával kiegészítve az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbevételének feltételeire, a bérlő kijelölésének szabályaira vonatkozóan.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2023. szeptember 08.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester