

SIÓFOK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

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

Az előterjesztés törvényességi
szempontból megfelelő.
Siófok, 2024. február 06.

Dr. Boda Zsuzsanna
jegyző

ELŐTERJESZTÉS

**Siófok Város Önkormányzata
Képviselő-testületének
2024. február havi rendes ülésére**

Tárgy: Lakások hasznosítása

Előterjesztő: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Előkészítette: Jogi és Szervezési Osztály

Tárgyalja: Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság

Tisztelt Képviselő-testület!

A fiatalok lakhatását biztosító 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, azaz bruttó 50.800.-Ft és közös költség+áfa összegben határozta meg.

A képviselő-testületi döntést követően 2024. január végéig huszonnyolc bérlőkijelölésre került sor elsősorban önkormányzati intézmények és rendvédelmi szervek munkavállalói közül.

A Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti ingatlanban jelenleg kettő garzonlakás üresedett meg, 2024. évben további kettő 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 járt le.

Jelenleg huszonhét garzonlakás üresedett meg, 2024. évben további kilenc lakás tekintetében jár le a bérleti szerződés.

Mivel az önkormányzat fenntartási kötelezettsége lejárt és garzonlakások is hasznosíthatóvá váltak, az önkormányzat házkezelő szerve, a Termofok-Sió Kft. által tett javaslattal egyetértve, a 2023. szeptemberi képviselő-testületi ülésen Siófok Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások jelenlegi bérbeadási jogcímeinek felülvizsgálatáról és a bérleti díjak megállapításáról döntött a **307/2023.(IX.28.) határozatával.**

A határozat alapján a képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú garzonlakások hasznosításával kapcsolatban támogatta a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti, főzósarokkal együtt kialakított lakószoba, fürdő és előtér helyiségekből álló, 24.3 m² nagyságú összkomfortos komfortfokozatú garzonlakások közül 5 db garzonlakás piaci alapon történő bérbeadással való hasznosítását, a bérleti díj összegét 65.000.-Ft+áfa/hó és közös költség+áfa/hó összegben határozta meg.

A bérleti szerződések 5 év határozott időtartamra köthetőek meg azzal, hogy a szerződés megkötésekor a bérlők 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot kötelesek megfizetni. A képviselő-testület döntést hozott arról is, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás kivételével valamennyi bérbeadás esetén kötelező legyen a bérlők számára a 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék megfizetése.

Egyidejűleg felkérte a hivatalt, hogy a Termofok-Sió Kft.-nek álláspontjával kiegészítve az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbevételeinek feltételeire, a bérlő kijelölésének szabályaira vonatkozóan készítsen javaslatot.

A javaslat a 2023. novemberi képviselő-testületi ülésére előterjesztésre került, a bizottság és a testület azonban nem tárgyalta az előterjesztést.

A hivatal a rendelkezésre álló adatok, információk alapján, egyeztetve a Termofok-Sió Kft. képviselőivel az előterjesztést átdolgozta, és **az alábbi javaslatot teszi a bérbeadás feltételeire, a bérlő kijelölésének szabályaira azzal, hogy a feltételek és szabályok meghatározásának ez csak egy javasolható, végrehajtható változata és annak elemei:**

A lakások piaci alapon történő bérbeadását javasolható kiterjeszteni - a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti lakásokon kívül - a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti lakásokra.

Javasolható, hogy a nyilvántartásba vett pályázók közül a bérlőt a polgármester jelölje ki.

A piaci alapon bére adni javasolt lakások kijelölése - a jelenlegi rendeleti szabályozásnak megfelelően - a képviselő-testület hatásköre.

A hivatal által – a lakások műszaki állapotának, minőségének, a lakóépület állapotának figyelmen kívül hagyásával – 2021. októberében elkészített ingatlanforgalmi szakértői vélemény alapján a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások bérleti díja - méretük alapján – 2.200.-Ft-2.400.-Ft/m²/hó+áfa.

Javasolható **a bérleti díj mértékét 2.500.-Ft/m²/hó+áfa összegben meghatározni.**

Javasolható továbbá azon lakások esetében, amelyek terasszal vagy erkéllyel rendelkeznek, a bérleti díj megállapításakor ezen helyiségek figyelembe vétele, és a bérleti díj magasabb összegben való megállapítása, **a terasz/erkély területének +400.-Ft/m²/hó+áfa összegben történő figyelembe vételével.** Terasszal vagy erkéllyel 21 lakás rendelkezik, a terasz/erkély nagysága - az alapító okirat és az ingatlan-nyilvántartás alapján – 3.8 m²-37 m².

(A bérleti díj m²-re vonatkozó és nem egyösszegű ármeghatározása azért szükséges, mert a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatt különböző méretű lakások találhatóak, a legkisebb 24.3 m², a legnagyobb 39.6 m² nagyságú.)

A bérleti szerződés öt év határozott időtartamra köthető, amint arról már a 2023. szeptember havi testületi ülésen döntés született, amely időtartam – a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén – meghosszabbítható lehetne.

Javasolható **piaci alapon történő bérbeadás esetén a nyilvántartásba vétel feltételeként siófoki lakóhely vagy tartózkodási hely vagy siófoki munkahely meghatározása,** amely feltétel meghatározásával biztosítható a Siófokhoz kapcsolódó személyek lakhatási nehézségeinek megoldása.

A 2023. szeptemberi döntés szerint óvadék megfizetése javasolt.

Az önkormányzat házkezelő szerve, a Termofok-Sió Kft. munkatársai javaslatot tettek az **óvadék összegének 2 havi bruttó bérleti díj, de minimum 150.000.-Ft** összegben történő meghatározására, amely összeg - tapasztalataik alapján - biztosíthatja a bérleti szerződések lejártakor a lakások megfelelő állapotban történő visszavételét.

A lakások piaci alapon történő bérbeadásán kívül javasolható, hogy a **Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások is bére adhatóak legyenek közérdekű célok megvalósítása érdekében** a piaci alapon meghatározott bérleti díj összegénél kedvezményesebb, **a piaci alapú bérleti díj mintegy 80%-ának megfelelő összegű bérleti díj ellenében (2.000.-Ft/m²/hó+áfa).**

Az önkormányzat tulajdonában – a korábban fiatalok lakhatását biztosító, a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti 59 db és a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti 52 db ún. fecskelakáson kívül – összesen 44 db további bérlakás van, amelyből 12 lakás tekintetében a rendőrség, 1 lakás tekintetében az NHSZ Zöldfok Zrt., 2 lakás tekintetében a MÁV Zrt. Pécsi Területi Igazgatósága rendelkezik bérlőkijelölési joggal (bérbeadási jogcímük jelenleg bérlőkijelölési jog alapján bére adott lakások a bérlőkijelölési joggal rendelkező szervezetekkel kötött szerződések alapján). A közérdekből megvalósuló bérbeadással 4 bérlakás, munkaerőpiac támogatása céljából 1 lakás került bérbeadásra.

Az összesen 23 bérlővel **szociális helyzet alapján** megkötött bérleti szerződés - a bérlőkijelölési joggal érintett tizenöt lakás, a közérdekből megvalósuló bérbeadással érintett négy lakás és a munkaerőpiac támogatása céljából bére adott egy lakás kivételével - határozatlan időtartamú, a bérleti jogviszonyt a bérlővel együtt lakó házastárs, gyermek - a

bérlő halálát követően - változatlan feltételekkel folytathatja. Két bérlakás üres, azonban rendeltetésszerű használatra alkalmassá állapotban történő bérbeadásukhoz felújításuk szükséges. Tizenhat bérlő bérleti jogviszonya az 1980-as évektől áll fenn, további hét lakást az 1990-es évektől bérlik.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei, hogy:

- a kérelmezőnek és vele együtt költözőnek sem tulajdon, sem pedig hasznélvezeti vagy használati jog alapján beköltözhető lakása nincsen,
- a kérelmező családjában a bérleti szándék bejelentését megelőző 1 évben az egy főre jutó havi nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 100 %-át (jelenleg 28.500.-Ft), egyedülálló esetén 120 %-át (jelenleg 34.200.-Ft) nem éri el,
- és sem a kérelmező, sem családtagjai jelentősebb értékű vagyonnal nem rendelkeznek,
- valamint a kérelmező legalább három éve siófoki lakóhellyel rendelkezik.

A hivatalhoz javaslat érkezett, hogy **a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételei** közül az egy főre eső jövedelem mértéke módosításra kerüljön: **egyedülálló kérelmező esetén a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 250 %-a (71.250.-Ft), család esetében a mindenkori öregségi nyugdíjminimum 200 %-a (57.000.-Ft) legyen az egy főre eső nettó jövedelem maximuma.**

Jelen előterjesztés tárgya tehát a képviselő-testület 307/2023.(IX.28.) határozatára tekintettel az önkormányzati lakások piaci alapon történő bérbevétele feltételeinek, a bérlőkijelölés részletes szabályainak meghatározása, a döntés a piaci alapon történő bérbeadással történő hasznosítás kiterjesztéséről a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakásokra, illetve a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételének módosítása.

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 a 307/2023.(IX.28.) határozatára tekintettel az alábbi döntést hozza:

A piaci alapon történő bérbeadás megvalósításának módja:

- a) A piaci alapon történő bérbeadás esetén bérlőkijelölés a polgármester hatásköre.
- b) A Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások esetén a képviselő-testület a havi bérleti díj összegét-Ft/m²+áfa összegben határozza meg. A terasszal vagy erkéllyel rendelkező garzonlakások esetén a terasz vagy erkély területének figyelembe vételével további havi-Ft/m²+áfa összeg fizetendő bérleti díjként.
- c) A bérleti szerződés - a rendeletben foglalt feltételek fennállása esetén - meghosszabbítható **legyen/ne legyen.**

d) Piaci alapon történő bérbevétel iránt kérelmet az a magánszemély nyújthat be, aki ... éve siófoki lakóhellyel vagy éve siófoki tartózkodási hellyel vagy siófoki munkahellyel rendelkezik, továbbá aki

e) A szerződés megkötésekor a bérlők 2 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő, de minimum-Ft összegű óvadékot kötelesek megfizetni.

f) A képviselő-testület támogatja, hogy - a Siófok, Szekrényessy K. u. 6. szám alatti garzonlakásokon kívül - az önkormányzati tulajdonú Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások is hasznosíthatóak legyenek piaci alapon történő bérbeadással, valamint közérdekű célok megvalósítása érdekében.

Közérdekű célok megvalósítása esetén a bérleti díj havi mértéke m²-ként a Siófok, Bajcsy-Zs. u. 110. szám alatti garzonlakások tekintetében, a piaci alapon történő bérbeadással megállapított bérleti díj%-ának megfelelő összeg+áfa.

g) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltétele akként kerüljön módosításra, hogy az a magánszemély jogosult igényelni szociális helyzet alapján bérlakást, akinek a családjában a bérleti szándék bejelentését megelőző 1 évben az egy főre jutó havi nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíjminimum ... %-át, egyedülálló esetén ...%-át nem éri el.

Felelős: Dr. Lengyel Róbert polgármester

Határidő: értelem szerint

Siófok, 2024. február 06.

Dr. Lengyel Róbert
polgármester