

<u>Tárgy:</u>	Tájékoztató az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakóingatlanok műszaki állapotáról, az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 5/2003. (III. 28.) rendelet módosítása	<u>Sorszám:</u> III/2.
<u>Előkészítette:</u>	Váczi Julianna osztályvezető Csikós Józsefné Gazdálkodási Osztály Méri Zoltán ügyvezető	<u>Döntéshozatal módja:</u> Minősített többség az SZMSZ 12. § (4) bekezdés a.) pontja alapján
<u>Véleményező bizottság:</u>	Pénzügyi Bizottság Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság	<u>Tárgyalás módja:</u> Nyilvános ülés

Előterjesztés

Békés Város Képviselő-testülete 2009. augusztus 27-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Képviselő-testülete 2009. július 9-i rendkívüli ülésén az Önkormányzat tulajdonába került 17 db lakóingatlan (4 db békési és 13 db tarhosi) miatt módosította a lakások bérletéről szóló 3/1994. (II. 11.) rendelete 2. sz. mellékletét. A módosítás értelmében a mellékletbe – a szociális alapon bérebe adható lakások közé – felvételre kerültek a nevezett ingatlanok.

Az előterjesztésben tájékoztattuk a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az Önkormányzat tulajdonába került lakások lakbéreinek megállapítása céljából az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 5/2003. (III. 28.) rendeletünk módosítását az augusztusi testületi ülésre készítjük elő azzal, hogy képviselő-testület döntése alapján a rendeletben megállapított lakberek 2009. szeptember 1-től lesznek hatályosak. Az átmeneti időszakban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. 20. § (1) bekezdése alapján a lakásokban lakók lakáshasználati díjat kötelesek fizetni.

A tulajdonba került 17 db lakóingatlan kezelésével a képviselő-testület a 232/2009. (VII. 9.) határozatában a LISZ Kft-t bízta meg. A LISZ Kft. július-augusztus hónapokban elvégezte a lakások állapotfelmérését, az e tárgykörben készült jelentését az előterjesztéshez csatoljuk. A jelentés tartalmazza azt a tényt, hogy a lakások működését szolgáló közös részek (lépcsőház, tető, kazánház, csapadékvíz-eltávolító csatornák és az udvar) általános állapotán a karbantartás hiánya meglátszik. A Tarhos, Békési u. 7. sz. alatti 12 db lakást magába foglaló épület nincs társasházzá alakítva. A lakások szolgálati lakásként tartoztak a volt tarhosi intézmény-komplexumhoz, így az intézményi épületek fűtéséért felelős, az intézmény alkalmazásában álló fűtő végezte a fűtéssel kapcsolatos munkákat, a szennyvíz szippantását és elszállítását az intézmény saját költségén végezte, amiért a lakók nem fizettek.

A mostani helyzetben a megállapítandó bérleti díjak nem tartalmazhatják e szolgáltatásokkal kapcsolatos költségeket, azokat a lakóknak kell viselni. A helyzetre végeleges megoldást az ingatlan társasházzá alakítása és a lakások értékesítése jelenthetné. Az erről szóló döntés azonban csak egy alapos előkészítés után – a költségek és várható bevételek ismertetésén – terjeszthető a képviselő-testület elé értékesítési szándék esetén.

Az épület közös használatú részeinek működtetésével kapcsolatos költségeket azonban társasházzá alakítás nélkül is rendezni kell a bérlőkkel. Az ingatlanok kezelésével megbízott LISZ

Kft. feladata a közös használatú részek (a lépcsőház világítás számlája, a gázszámla, a szennyvízszippantást, a fűtésszolgáltatás) üzemeltetése és a működtetéssel kapcsolatos számlák kiegyenlítése.

Az ilyen módon felmerült költségek felosztása történhet:

1. utólagosan, a lakások alapterülete alapján felosztott és beszedett közös költség címen, vagy
2. a közös költség átalányként történő megállapításával, amely szintén a lakás alapterülete alapján kerül felosztásra és beszedésre azzal, hogy évente egyszer a kezelő köteles elszámolni a bérlőkkel a közös költség tényleges összegével.

Az épület működtetési közös költségeinek rendezéséről (szolgáltatási díj) a LISZ Kft-nek a bérlőkkel meg kell állapodnia, nyitva hagyva azt a lehetőséget, hogy bérlők többségi szavazással eldönthessék, hogy átalányt kívánnak-e fizetni vagy kérik a havonta felmerült szolgáltatással összefüggő költségek felosztását.

Békés Megye Önkormányzata a bérlőkkel a bérleti jogviszonyt 2009. június 30. nappal felmondta, a szeptember 1-től megkötésre kerülő bérleti szerződéseket javasoljuk 3 évre megkötni az önkormányzati lakások bérletéről szóló 3/1994. (II. 11.) rendelet 10. §-a alapján.

Az Önkormányzat tulajdonába kerülő tarhosi ingatlanok bérleti díját – a falusias jellegre tekintettel – javasoljuk a komfort fokozatnak megfelelő szociális alapon bérbe adható békési lakásingatlanok bérleti díjának 70 %-ában megállapítani. Ennek megfelelően a 13 db lakás lakbére 179 Ft/m²/hó összegben kerülne megállapításra. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdése értelmében „3. § (1) A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni.” Tehát a rendeletben történő szabályozás érdekében az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III.28.) rendeletünket egy 1/A. §-al kell kiegészíteni, mely tartalmazza tulajdonba került tarhosi lakások felsorolását és azok alapterületét.

Az Önkormányzat tulajdonába került, Békés városban fekvő 4 db lakás tekintetében javasoljuk az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III. 28.) rendelet 1. § (6) bekezdése szerinti, vagyis a békési lakásokra érvényes, a komfortfokozatnak megfelelő lakberek megállapítását.

A lakberek évenkénti felülvizsgálatára vonatkozó előírást az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III. 28.) rendelet nem tartalmazott, ezért célszerűnek látjuk a rendeletet kiegészíteni egy új 1/B. §-al, amely szerint: „1/B. § A Képviselő-testület minden évben április 30-ig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét.”

A fentiek alapján kérem a határozati javaslatok és a rendelet-módosítás elfogadását.

Határozati javaslat:

1. **Békés Város Képviselő-testülete felhatalmazza Izsó Gábor polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérééről szóló 5/2003. (III. 28.) rendelet 1/A. §-ban található önkormányzati tulajdonú lakásingatlanok bérleti szerződéseit a bérlőkkel 2009. szeptember 1-től számított 3 évre megkösse.**
2. **Békés Város Képviselő-testülete felhatalmazza Méri Zoltánt, a LISZ Kft. ügyvezetőjét, hogy a Tarhos, Békési u. 7. sz. alatt lévő 13 db lakás bérlőivel az ingatlanok működtetésével kapcsolatos költségek viseléséről megállapodást kössön.**
3. **Békés Város Képviselő-testülete felkéri Méri Zoltán ügyvezetőt, hogy a képviselő-testület szeptemberi ülésére az önkormányzat tulajdonában került ingatlanok legfontosabb felújítási és karbantartási feladatairól készítsen költségkalkulációt, külön a 2009-es és külön a 2010-es évre vonatkozóan.**

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester
Méri Zoltán ügyvezető

Békés, 2009. augusztus 14.

Izsó Gábor
polgármester

.....
Jogi ellenjegyző

.....
Pénzügyi ellenjegyző

BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
.../2009. (VIII. 28.)

r e n d e l e t e

AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK LAKBÉRÉRŐL SZÓLÓ
5/2003. (III. 28.) rendelet

m ó d o s í t á s á r ó l

(TERVEZET)

Békés Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 27. §-ában kapott felhatalmazás alapján az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások lakbéréről szóló 5/2003. (III.28.) rendelete (a továbbiakban: R.) az alábbi 1/A. §-al egészül ki:

„1/A. §

(1) A lakberek mértéke:

Tarhos, Békési út 7.	fsz. 1	97 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	fsz. 2	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	fsz. 3	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	fsz. 4	33 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	fsz. 5	33 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	fsz. 6	97 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.1.,	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.2.,	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.3.,	82 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.4.,	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.5.,	82 m ²	179.-Ft/m ² /hó
	I.6.	56 m ²	179.-Ft/m ² /hó
Tarhos, Békési út 7/E.		46 m ²	179.-Ft/m ² /hó

(2) Az alábbi lakások lakbére e R. 1. § (6) bekezdésében foglaltak alapján kerül megállapításra:

Békés, Szarvasi u.4.A.I.5.(komfortos)
Veres P.t.7.A.V.13.(összkomfortos)
Veres P.t.7.A.V.14.(összkomfortos)
Veres P.t.7.B.IV.10.(összkomfortos)

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt lakások esetében a bérleti díj nem tartalmazza a szolgáltatási díjakat (gáz, villany, szennyvíz, fűtés), azok mértékét az Önkormányzat a bérlőkkel külön megállapodásban rögzíti.”

2. §

A R. az alábbi 1/B. §-al egészül ki:

„1/B. §

: „1/B. § A Képviselő-testület minden évben április 30-ig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakbérek összegét.”

3. §

E rendelet 2009. szeptember 1. napján lép hatályba.

B é k é s, 2009. augusztus 27.

Izsó Gábor
polgármester

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző

A rendelet kihirdetésre került:

2009. augusztus 28.

Dr. Heinerné Dr. Kecskés Aranka
jegyző