

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Képviselő-testület 2023. március 28-ai ülésére**

<b><u>Tárgy:</u></b>	<b>Tájékoztató az önkormányzati bérlakások rendeltetésszerű használatában végzett ellenőrzés eredményéről</b>
<b><u>Előadó:</u></b>	Horváth Zsolt polgármester
<b><u>Az előterjesztést készítette:</u></b>	Szeleczkyné Rácz Rózsa bérlakás ügyintéző
<b><u>Törvényességi szempontból ellenőrizte:</u></b>	dr. Boldoczki Krisztina jegyző
<b><u>Előterjesztést véleményezi:</u></b>	Oktatási-, Kulturális, Egészségügyi,- Szociális, Ifjúsági és Sport Bizottság
<b><u>Ügyiratszám:</u></b>	DFV/1003-1/2023.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 3.§ (6) bekezdése alapján a Lakáskezelő naptári évenként egyszer kötelező jelleggel ellenőrzi a rendeltetésszerű lakáshasználatot az Ltv. 12. § (4) bekezdése alapján és az ellenőrzés eredményéről a tárgyévet követő év március 15-ig írásban tájékoztatja a Képviselő-testületet.

**I. AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁS ÁLLOMÁNY**

Az Önkormányzat tulajdonában álló 2022. december 31. napi állapot szerint 51 db bérlakás van, melyből

- összkomfortos 11 db
- komfortos 34 db
- komfort nélküli 6 db

**II. LAKÁSOK HASZNOSÍTÁSA**

A hasznosított önkormányzati lakásokról készített listát az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza.

*1. Pályázatok*

A kiemelt társadalmi igények részeként megvalósuló Pest és Tolna megyei fejlesztések támogatásáról szóló 1835/2021. (XI.30.) Kormányhatározat alapján a Dunaföldvár, Béke tér 1. szám alatti ingatlan komplex felújításának előkészítésére 24 181 100 Ft támogatást folyósítottak számunkra, mely összeget a tervezésre és közbeszerzésre fordítottunk.

*2. Együttműködés a családsegítő szolgálattal*

Szükséglakásról jelzés érkezett a 2022. évben, de nem állt rendelkezésre megfelelő lakás, melyet a rászoruló részére biztosíthattunk volna.

*3. Szankciók alkalmazása azokkal a bérlőkkel szemben, akik nem tartják be a közösségi együttélés alapvető szabályait, a társasház rendjét*

2022. évben egy esetben a bérleményhez tartozó kert folyamatosan rendezetlen volt, többszöri felszólításra sem történt változás. A bérlő elhunyt, a bérleti jogviszonyt

hozzátartozója örökölte, de a leírt problémák továbbra is fennálltak, ezért a bérleti jogviszony felmondásra került.

4. *Bérlakások komfortfokozat növelő beruházásai*

A 2022. évben komfortfokozat változással járó beruházás nem történt.

### **III. BÉRBEADÁS KÖZFELADATOK ELLÁTÁSA ÉRDEKÉBEN**

A lakáskonceptióban a Képviselő-testület kiemelt célként határozza meg a közfeladatok ellátásában résztvevők, pályázati eljárás nélküli, önkormányzati bérlakáshoz juttatását, segítve ezzel a hiányzó szakemberek lakhatási gondjainak megoldását.

Jelenleg 10 db szolgálati lakással rendelkezik Dunaföldvár Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat). A rendelkezésre álló szolgálati lakásokból 1 db üres, 3 fő a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Gondviselés Háza Napsugár Idősek Otthon dolgozója, 1 fő a Dunaföldvári Dunaparti Idegenforgalmi Kft. dolgozója, 2 fő az Önkormányzat városgazdálkodásának dolgozója, 1 fő a Szekszárdi Tankerületi Központ Dunaföldvári Beszédes József Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola dolgozója, valamint a 1 fő védőnő, 1 fő bölcsődei dolgozó részére biztosít az Önkormányzat szolgálati lakást.

Önkormányzatunk lakásállományában 22 fő (és családja) részére biztosít szociális helyzete alapján bérletet.

Szükség esetén a gyermekorvos betöltetlen státusza mellé biztosítani tudunk lakhatást is.

### **IV. A BÉRLETI DÍJ HÁTRALÉKBÓL SZÁRMAZÓ KINTLÉVŐSÉG KEZELÉSE**

Lakbérhátralék esetén a bérlakás ügyintéző felveszi a kapcsolatot a bérlővel és utánkövetést végez. Van olyan eset is, hogy fizetési halasztást engedélyezett a bérlő részére a Polgármester Úr. A pandémia időszakában a bérlők biztonságérzetét növelte a felmondási és kilakoltatási moratórium, de a fizetési hajlandóságot nem befolyásolta. A bérleti díjak folyamatos lekérdezése, a fizetési emlékeztető kiküldése, valamint a bérlőkkel való jó kapcsolat eredménye, hogy a lakhatással kapcsolatos kiadások határidőre történő kiegyenlítése a bérlakást használóknál prioritást jelent. Jelenleg 35 fővel van érvényes bérleti szerződésünk. 2022. december 31-én fennálló kintlévőség 643 550 Ft, mely összeg fokozatosan csökken a 2023. év folyamán.

### **V. LAKÁSELADÁS**

Üres lakást csak akkor értékesítünk, hogy a lakás rossz állapotban van és gazdaságosan nem felújítható. Értékesítés esetén a Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testületének 12/2015. (II.27.) önkormányzati rendelete szerint járunk el. A 2022. évben lakás eladása nem valósult meg.

### **VI. LAKÁSVÁSÁRLÁS**

2022. évben az ingatlanpiac magas eladási árakat generált. Az ingatlanpiac egészére jellemző, hogy a kereslet meghaladta a kínálatot, ezért bármely lakás nagyon gyorsan és nagyon magas vételáron cserélt tulajdonost. A rendelkezésünkre álló költségvetési keret, az önkormányzat esetében a magántulajdonosokhoz képest lassú döntési folyamat, valamint a várható bérleti díj bevételhez képest aránytalanul magas kínálati árak nehezítik a lakások vásárlását. A beszámoló időszakában 1 db lakást vásároltunk, Dunaföldvár, Felső Fok 11. 1. emelet 13. ajtó szám alatt.

**VII. A RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLAT, VALAMINT A SZERZŐDÉSBEN  
FOGLALT KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK  
ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALAT**

A Lakástörvény alapján előírt évenkénti kötelező rendeltetésszerű lakáshasználat ellenőrzését a bérlakás ügyintéző elvégezte. Az észrevételeket szóban fogalmazta meg a bérlők részére, mely észrevételeket maradéktalanul teljesítettek a bérlők. A karbantartásokat (festés) elvégezték, azonban a bérlők folyamatos nyomonkövetést igényelnek a Rendeletben foglaltak betartásához. A lakáshoz tartozó kert tisztántartása néhány lakónak problémát jelent.

Kérem a Képviselő-testületet az előterjesztés megvitatására és a döntés meghozatalára.

Dunaföldvár, 2023. március 17.

**Horváth Zsolt sk.**  
polgármester

**HATÁROZATI JAVASLAT**

A Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy döntött, hogy A lakások és helyiségek bérletének, és elidegenítésének szabályairól szóló 12/2015.(II.27.) önkormányzati rendelet 3.§ (6) bekezdése szerinti tájékoztatást tudomásul veszi.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** Horváth Zsolt polgármester

1. melléklet

				Lakásfelmérés		1. melléklet	
	Ingtalan címe		Bérlő	Belső minősítés	Külső minősítés	Karbantartás (Ft)	Felújítás (Ft)
1.	Újvermek sora 3/1.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Szigetelésre, tetőcserére vár.		
2.	Újvermek sora 3/2.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Szigetelésre, tetőcserére vár.		
3.	Váci M. u. 10.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Felújítás folyamatban van. Nyílászárók cseréje megtörtént.		427 511
4.	Völgy u. 32.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Rendezett.		
5.	Völgy u. 32.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Rendezett.		
6.	Szent Lőrinc u.36.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Szigetelésre vár.		
7.	Béke tér 1. fsz. 1.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
8.	Béke tér 1. fsz. 2.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
9.	Béke tér 1. 1/1.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
10.	Béke tér 1. 1/2.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
11.	Béke tér 1. 1/3.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész terület felújításra szorul.		
12.	Béke tér 1. 1/4.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész terület felújításra szorul.		
13.	Béke tér 1. 1/5.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész terület felújításra szorul.		
14.	Béke tér 1. 1/6.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész terület felújításra szorul.		
15.	Béke tér 1. 1/7.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
16.	Béke tér 3. 1/3.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Ez egy hozzáépített rész, rossz állapotban van.		
17.	Béke tér 3. 1/4.	komfortos	lakott	Fürdőszoba felújítás, villanyvezeték, ablakok, Felújított	A főépülethez van hozzáépítve, az egész ingatlanrész állapota rossz.	100 000	
18.	Előszállási 75/1.	komfortos	lakott	Felújított	A függő terasz veszélyes, szigetelés		
19.	Előszállási 75/2.	komfortos	lakott	Felújított	A függő terasz veszélyes, szigetelés		
20.	Előszállási 75/3.	komfortos	lakott	Felújított	A függő terasz veszélyes, szigetelés		
21.	Erkel F. u. 11/B	komfortos	üres	Felújítás folyamatban van.	Rendezett	536 521	
22.	Kossuth L. u. 1. 1/4.	komfortos	üres	Felújításra szorul.	A függő terasz veszélyes, külső szigetelést kell, nyílászáró cseréjére vár.		
23.	Kossuth L. u. 14. 1/4.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	A függő terasz veszélyes, külső szigetelést kell, nyílászáró cseréjére vár.		
24.	Kossuth L. u. 14. 2/1.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Külső szigetelés, nyílászáró csere megtörtént a tetőtérnél, a többi ablakok cseréje szükséges.		
25.	Liszt Ferenc u. 12/2.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett	69 729	547 410
26.	Liszt Ferenc u. 18.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
27.	Liszt Ferenc u. 34.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Külső szigetelésre vár.		
28.	Liszt Ferenc u. 36.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Külső szigetelésre vár.		
29.	Móra F. u. 23.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett.		
30.	Móra F. u. 31.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Nyílászáró cseréjére vár.		
31.	Móra F. u. 37.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
32.	Móra F. u. 39.	komfortos	lakott	Rendezett	Szigetelésre vár, villanyvezeték csere.		
33.	Móra F. u. 51.	komfortos	lakott	Rendben tartott.	Rendezett		
34.	Móra F. u. 53.	komfortos	lakott	Rendezett	Szigetelés, nyílászáró cseréjére vár.		
35.	Móra F. u. 55.	komfortos	lakott	Rendezett	Bejárati ajtó cseréjére vár.		
36.	Móra F. u. 57.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
37.	Rákóczi u. 16.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
38.	Rákóczi u. 16/6.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
39.	Szent Lőrinc u. 38/B	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
40.	Vörösmarty u.24.	komfortos	lakott	Rendezett	Szigetelésre vár.	2 770 000	
41.	Ifjúság tér 2/E. 3/4.	összkomfortos	üres	A terasz fölét tető, ázik a fal.	Rendezett		
42.	Ifjúság tér 2/E 1/3.	összkomfortos	lakott	Felújított	Rendezett		
43.	Móra F. u. 59.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
44.	Rákóczi u. 16/3.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
45.	Hunyadi tér 4/E 4/2.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
46.	Hunyadi tér 4/E 4/3.	összkomfortos	üres	Rendezett	Rendezett		
47.	Hunyadi tér 4/A 4/2.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
48.	Hunyadi tér 3/B 4/2.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
49.	Hunyadi tér 4/A.IV./3.	összkomfortos	lakott	Rendezett	Rendezett		
50.	Kossuth L.u. 5. I/5.	összkomfortos	üres	Rendezett	Rendezett		
51.	Felső fok 11. 13ajt.	összkomfortos	üres	Rendezett	Rendezett		
Összesen:						3 476 250	974 921