

DUNAFÖLDVÁR



Ügyiratszám: DFV/1067-1/2025.

Előterjesztés

Dunaföldvár Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2025. március 25-én tartandó nyílt/ zárt ülésére

**Tárgy: Beszámoló a Dunaföldvár Város
Önkormányzatának Lakáskonceptiója alapján a
2024. évben megtett intézkedésekről**

I. Az előterjesztés tartalma:

1. Írásos előterjesztés
2. Lakásfelmérés

II. Előterjesztést véleményezi:

1. Humán és Ügyrendi Bizottság

III. Szavazás típusa az elfogadáshoz:

Egyszerű többség / Minősített többség

Előterjesztést készítette:
Szeleczkyné Rác Rózsa
bérlakás ügyintéző

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 2024. december 31. napi állapot szerint 49 db bérlakás van, melyből

- összkomfortos 11 db
- komfortos 32 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. A beruházás felújításának engedélyét egy alkalommal meghosszabbítottuk, azonban az engedély már lejárt. Jelenleg saját erő nem áll rendelkezésre, továbbra is pályázati forrásra várunk.

2. Együttműködés a családsegítő szolgálattal

Szükséglakásra igény nem érkezett a 2024. évben.

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

2024. évben szankció alkalmazása nem történt.

4. Bérlakások komfortfokozat növelő beruházásai

A 2024. 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 13 db szolgálati lakással rendelkezik Dunaföldvár Város Önkormányzata (továbbiakban: Önkormányzat).

A rendelkezésre álló szolgálati lakásokból:

3 db üres,

3 db lakás a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Gondviselés Háza Napsugár Idősek Otthona dolgozója részére,

2 db lakás a Dunaföldvári Dunaparti Idegenforgalmi Kft. dolgozója részére,

1 db lakás az Önkormányzat városgazdálkodásának dolgozója részére,

1 db lakás a Szekszárdi Tankerületi Központ Dunaföldvári Beszédes József Általános Iskola és Alapfokú Művészeti Iskola dolgozója, valamint

2 db lakás a Dunaföldvári Eszterlánc Óvoda, Bölcsőde és Konyha óvónője részére,

1 db lakás a Dunaföldvári Eszterlánc Óvoda, Bölcsőde és Konyha bölcsődei dolgozója részére biztosít önkormányzati szolgálati lakást.

Szükség esetén a gyermekorvos betöltetlen státusza mellé biztosítani tudunk lakhatást is, a jelenleg üresen lévő bérlakásban.

IV. A SZOCIÁLIS ALAPON BÉRBEADOTT LAKÁSOK

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

V. A PIACI ALAPON BÉRBEADOTT LAKÁSOK

Önkormányzatunk 4 fő részére biztosít piaci alapon bérlakást.

VI. A BÉRLETI DÍJ HÁTRALÉKBÓL SZÁRMAZÓ KINTLÉVŐSÉG KEZELÉSE

Lakbérhátralék esetén a bérlakás ügyintéző felveszi a kapcsolatot a bérlővel és utánkövetést végez. Volt olyan eset, amikor fizetési halasztást engedélyezett a bérlő részére a Polgármester Úr. 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 36 fővel van érvényes bérleti szerződésünk. 2024. december 31-én fennálló kintlévőség 522 362 Ft, mely összeg fokozatosan csökken a 2025. év folyamán.

1 fő ellen végrehajtást kezdeményeztünk, a főkövetelés összege 172 590 Ft.

VII. 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 2024. évben lakás értékesítés nem történt.

VIII. LAKÁSVÁSÁRLÁS

2024. 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.

2024. évben lakásvásárlás nem történt.

IX. A RENDELTETÉSSZERŰ HASZNÁLAT, VALAMINT A SZERZŐDÉSBN FOGLALT KÖTELEZETTSÉGEK TELJESÍTÉSÉNEK ELLENŐRZÉSÉNEK TAPASZTALATAI

A Lakástörvény alapján előírt évenkénti kötelező rendeltetészerű lakáshasználat ellenőrzését a bérlakás ügyintéző elvégezte. Az ügyintéző az észrevételeket szóban fogalmazta meg a bérlők felé. A karbantartásokat (festés) nagy részben elvégezték, azonban a bérlők folyamatos nyomon követést 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, 2025. március 19.

Horváth Zsolt sk.
polgármester

Határozati javaslat:

Dunaföldvár Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
.../2025. (III.25.)
h a t á r o z a t a

Beszámoló a Dunaföldvár Város Önkormányzatának Lakáskonceptiója alapján a 2024. évben megtett intézkedésekről

A Dunaföldvár Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 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

Értesül:

1. Bérlakás ügyintéző

Lakásfelmérés						1. melléklet	
	Ingatlan címe	Komfort-fokozat	Bérlő	Belső minősítés	Külső minősítés	2024. év	2024. év
						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 felújításra vár.	Csatorna rákötésre vár.		
4.	Völgy u. 32.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Udvarban járdakialakítás kell.		
6.	Szent Lőrinc u. 36.	komfort nélküli	lakott	Teljes felújítást igényel	Szigetelésre vár, csatorna rákötés, fürdőszoba.		
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 épület felújításra szorul.		
12.	Béke tér 1. 1/4.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
13.	Béke tér 1. 1/5.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület felújításra szorul.		
14.	Béke tér 1. 1/6.	komfortos	üres	Teljes felújítást igényel	Az egész épület 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.	A főépülethez van hozzáépítve, az egész ingatlanrész állapota rossz.		
18.	Előszállási 75/1.	komfortos	lakott	Fűtés korszerűsítésre vár.	A függő terasz stabilitásra vár, szigetelést igényel.		
19.	Előszállási 75/2.	komfortos	lakott	Felújított.	A függő terasz stabilitásra vár, szigetelést igényel.		
20.	Előszállási 75/3.	komfortos	lakott	Felújított.	A függő terasz stabilitásra vár, szigetelést igényel.		6.369.000
21.	Erkel F. u. 11/B.	komfortos	üres	Felújított.	Rendezett	146.000	
22.	Kossuth L. u. 1. 1/4.	komfortos	üres	Felújításra szorul.	A függő terasz veszélyes, fűtés korszerűsítés		
23.	Kossuth L. u. 14. 1/4.	komfortos	lakott	Felújított.	A függő terasz veszélyes, külső szigetelést kell.		
24.	Kossuth L. u. 14. 2/1.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	A függő terasz veszélyes, külső szigetelés kell, nyílászáró cseréjére vár.		
25.	Liszt Ferenc u. 12/2.	komfortos	lakott	Rendezett.	Rendezett, szigetelés megtörtént.		1.698.000
26.	Liszt Ferenc u. 18.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Szigetelésre vár.		
27.	Liszt Ferenc u. 34.	komfortos	lakott	Rendezett.	Szigetelésre megtörtént.		3.998.000
28.	Liszt Ferenc u. 36.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Szigetelés megtörtént	33.000	4.936.000
29.	Móra F. u. 23.	komfortos	lakott	Rendezett.	Rendezett.	13.000	
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.	Szigetelés megtörtént.		4.047.000
33.	Móra F. u. 51.	eladva					
34.	Móra F. u. 53.	komfortos	lakott	Teljes felújításra szorul.	Szigetelés, nyílászáró cseréjére vár. Villanyvezetékek áthúzása		
35.	Móra F. u. 55.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Bejárati ajtó cseréjére vár.		
36.	Móra F. u. 57.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett.		
37.	Rákóczi u. 16/9.	komfortos	lakott	Felújításra szorul.	Homlokzat szigetése, ablakok cseréje, fűtés korszerűsítésre vár.		
38.	Rákóczi u. 16/6.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett.		
39.	Szent Lőrinc u. 38/8.	komfortos	lakott	Rendezett	Rendezett.		
40.	Vörösmarty u. 24.	komfortos	lakott	Rendezett	Teljes felújítás megtörtént.		8.058.000
41.	Ifjúság tér 2/E. 3/4.	összkomfortos	üres	A terasz fölé 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	Fürdőszoba felújítása megtörtént.	24.000	

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. 1./5.	összkomfortos	üres	Felújításra szorul.	belső burkolás, fürdőszoba felújítása stb.		
51.	Felső fok 11. 13. ajtó	összkomfortos	üres	Rendezett	Rendezett		
					Összesen:	216.000	29.106.000

A felújítási munkálatokban elsőbbséget igényelnének a következő lakások:

	Cím	Elvégzendő munkálatok	Várható felújítási költség (Ft)
1.	Újvermek sor 3/1.	Tetőcserére vár, fürdőszobára.	14.000.000.-
2.	Móra Ferenc 53.	Teljes felújítás, nyílászárók cseréje, elektromos vezetékek cseréje.	11.000.000.-
3.	Völgy utca 32.	Csatorna rákötés a talajterhelési díj miatt.	700.000.-
4.	Szent Lőrinc utca 36.	Csatorna rákötés, fürdőszobát kér.	7.500.000.-
5.	Váczi Mihály utca 10.	Csatorna rákötés, fürdőszobát kér.	7.500.000.-
6.	Liszt Ferenc utca 18.	Szigetelésre vár, belső felújítások.	12.000.000.-
7.	Liszt Ferenc utca 36.	Belső teljes felújításra vár. Fürdőszoba, elektromos vezetékek cseréje.	8.000.000.-
8.	Előszállás út 75/1.	Fűtés korszerűsítése.	8.000.000.-
9.	Rákóczi utca 16/9.	Nyílászárók cseréje, homlokzat szigetelése.	6.000.000.-
10.	Előszállási út 75/1,75/2,75/3.	Összefüggő terasz stabilitásának sürgős elvégzése.	5.000.000.-
		Összesen:	79.700.000.-