

**E L Ő T E R J E S Z T É S**

A Képviselő-testület 2019. november 29-i nyilvános ülésére

**Tárgy:** Tájékoztató az önkormányzat tulajdonában levő lakások és a nem lakás célú helyiségek bérleti díjáról a 2020. évre**Előterjesztő:** Dobó Zoltán polgármester**Előkészítette:** dr. Németh Mária Anita jegyző  
Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda  
Ilkovics Elza irodavezető  
Dörner Ágnes ügyintéző**Megtárgyalja:** Ügyrendi Bizottság  
Humán Bizottság  
Turisztikai Bizottság  
Gazdasági Bizottság**Meghívandó:** Gáspár András - a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. ügyvezetője**Tisztelt Képviselő-testület!**

Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő lakások bérleti díjának mértékét Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és a helyiségek bérletéről szóló, 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: rendelet) szabályozza. Lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a bérlő bérleti díjat, a közüzemi díjakat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.

A lakás jogcím nélküli használata esetén a használat ellenértékéért az 1993. évi LXXVIII. sz. lakástörvényben meghatározott összegű használati díjat kell fizetni, melyet a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével 6 havonta 10 %-kal kell emelni.

A bérleti díj összegét a rendelet a bérlő anyagi helyzete alapján határozza meg.

A rendelet szerinti lakás kategóriák:

- szociális helyzet alapján bérbe adott lakások
- költségelví lakások
- piaci alapon bérbe adott lakások
- a lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások
- fecskeházi lakások.

A Tisztelt Képviselő-testület a 2018. november 23-i ülésén az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjának mértékét - melyek jelenleg is érvényben vannak -, az alábbiak szerint határozta meg (Ft/m<sup>2</sup>/hó):

megnevezés	összkomfortos		komfortos			fél-komfortos	komfort nélküli
	költségelví	szociális és fecskeházi	gázfűtéses		egyéb fűtésű		
költségelví			szociális	szociális		szociális	szociális
jelenlegi bérleti díjak	490 Ft	285 Ft	490 Ft	285 Ft	160 Ft	100 Ft	60 Ft

megnevezés	összkomfortos		komfortos (gázfűtéses)
	piaci alapú		piaci alapú
jelenlegi bérleti díjak	730 Ft		730 Ft

Nyilvántartásunk szerint az Önkormányzat 220 db lakással rendelkezik.

Ezek közül 33 db lakás (Deák F. u. 21. ún. Casco-ház) állami kötelezettségvállalás alapján, költségelven kerül kiadásra. A fennmaradó lakásállomány abban az esetben kerül piaci vagy költségelvű kiadásra, amennyiben a bérlő anyagi helyzete ezt indokoltá teszi.

A piaci vagy költségelven kiadott lakásaink állapota is többségében erősen lelakott, felújításra szoruló. (Szükséges lenne többek között a nyílászárók cseréje, a vizesblokkok felújítása, közművek modernizálása stb.). Törvényi előírás továbbá, a bérleti szerződés megkötésekor az energiahatékonysági tanúsítvány bemutatása Bérbeadó részéről. Jelenleg egyetlen önkormányzati ingatlan nem rendelkezik ilyen tanúsítvánnyal!

Az elmúlt években a lakosság fizetőképességének csökkenése miatt a lakásbérlet tekintetében a díjak emelésére nem került sor.

Az önkormányzati bérlakásban lakó bérlők, illetve jogcím nélküli lakáshasználók fizetési hajlandósága továbbra is igen alacsony szintű.

A VG Kft. 2019. november 15. napján megküldött tájékoztatása szerint **a bérlakások díjhátraléka 2019. október 31.** napjával -3.691.045,- Ft, a közműhátralék összege -1.343.537,- Ft. Összesen: **-5.034.582,- Ft.**  
**A kiköltözött bérlők által hátrahagyott bérleti díj hátralék szintén meghaladja a -3.000.000,- forintot!**

A bérleti díjakat mindezek ellenére a 2020. évre egyelőre javasoljuk változatlanul hagyni, mert az önkormányzati ingatlanállomány kezelése szükségessé teszi egy vagyongazdálkodási koncepció kidolgozását, továbbá az önkormányzati vagyonrendelet és a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet aktualizálását, a díjhátralékok kidolgozott protokoll szerinti kezelését.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díjának változatlanul hagyása mellett az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló tájékoztatót elfogadni szíveskedjék.

A Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában lévő helyiségek bérletbe adását Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének *a lakások és a helyiségek bérletéről szóló, 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelete* szabályozza. A bérleti díjak mértékét 2019. évre Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 168/2018. (XI.23.) képviselő-testületi határozatával állapította meg.

A díjövezetek és a hozzájuk tartozó bérleti díj mértékek jelenleg az alábbiak (Ft/m<sup>2</sup>/év):

Bérlemény- csoport Díjövezet	A	B	C
I.	17 160 Ft	6 200 Ft	3 520 Ft
II.	13 730 Ft	6 200 Ft	2 810 Ft
III.	10 380 Ft	6 200 Ft	2 080 Ft

A **Belvárosi Irodaházban** alkalmazandó bérleti díj + a hozzá kapcsolódó szolgáltatási díj mértéke:  
**9.200 Ft/m<sup>2</sup>/év + 13.000 Ft/m<sup>2</sup>/év**

A VG Kft. 2019. november 15. napján megküldött tájékoztatása szerint **a bérlemények díjhátraléka 2019. október 31. napjával -459.214,- Ft, a közműhátralék összege -171.680,- Ft. Összesen: -630.894,- Ft.**  
**A kiköltözött bérlők által hátrahagyott bérleti díj hátralék szintén meghaladja a -1.000.000,- forintot!**

A bérleti díjakat mindezek ellenére a 2020. évre egyelőre javasoljuk változatlanul hagyni, mert mint az önkormányzati bérlakások esetében már jeleztük, javasolt egy vagyongazdálkodási koncepció kidolgozása (többek között hrsz-i számok rendezése, helyiségek újra méretése, nyilvántartási bejegyzése stb.), továbbá az önkormányzati vagyonrendelet és a lakások és helyiségek bérletéről szóló rendelet aktualizálása, a díjhátralékok kidolgozott protokoll szerinti kezelése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megvitatni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

### **HATÁROZATI JAVASLAT**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Tapolca Város Önkormányzata tulajdonában levő **lakások és nem lakás célú helyiségek** bérleti díjáról szóló beszámolót elfogadja.

Az önkormányzati tulajdonban levő lakások és nem lakás célú üzleti helyiségek bérleti díját az ezen ingatlanokra vonatkozó koncepció kidolgozásáig és a kapcsolódó helyi önkormányzati rendeletek felülvizsgálatáig nem változtatja meg, a díjakat változatlan mértékben fenntartja.

Felkéri a Polgármestert az önkormányzati tulajdomban levő lakás és nem lakás célú helyiségekre hasznosítására vonatkozó koncepció kidolgozására, illetve a kapcsolódó helyi rendeletek felülvizsgálatára.

Határidő: 2020. június 30.

Felelős: polgármester

Tapolca, 2019. november 19.

**Dobó Zoltán**  
**polgármester**