

GÖDÖLLŐ VÁROS JEGYZŐJE

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2008. november 20-án tartandó ülésére

Tárgy: tájékoztató üres önkormányzati bérlakások tervezett hasznosításáról,
javaslat üres önkormányzati lakás hasznosítási jogcíme
meghatározására

Előterjesztő: dr. Nánási Éva
címzetes főjegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

A közelmúltban megüresedett önkormányzati lakások közül az alábbiak hasznosításra történő előkészítésére, illetőleg hasznosítására tesztek javaslatot, az előterjesztésben részletezettek szerint:

A lakás címe	Alapter. (m ²)	Komfortf.	Bérl. díj (Ft/hó)	Szobaszám
Dózsa Gy. út 1-3. I/8.	46	összkomf.	11.178	1+fél
Dózsa Gy. út 1-3. V/33.	45	összkomf.	10.935	1+fél
Palota-kert 7. fszt. 2.	56	összkomf.	13.608	2
Palota-kert 10. VIII/1.	44	összkomf.	10.692	1
Zombor u. 1. II/7.	34	komfortos	8.262	1
Zombor u. 1. II/13.	28	komfortos	6.804	1
Deák F. tér 2. fszt. 2.	48	összkomf.	26.832	1 + fél

A Dózsa Gy. út 1-3. I/8., Deák F. tér 2. fszt. 2. számú lakásokat bérlőjük, a Palota-kert 10. VIII/1., Zombor u. 1. II/7., és a Zombor u. 1. II/13. számú lakásokat jogcím nélküli lakáshasználójuk kiürítette, a hivatal birtokába bocsátotta. Valamennyien más módon oldották meg lakhatásukat. A Palota-kert 7. fszt. 2. számú lakás bírósági végrehajtási eljárás keretében került vissza az önkormányzat birtokába. A Deák F. téri lakás kivételével valamennyi lakást szükséges felújítani, mivel a lakásbelsőben alkalmazott egyes anyagok (pvc burkolatok, a lakóépületek átadásakor beépített műanyag belső ajtók stb.) korszerűtlenek, erősen elhasználódtak, a XXI. századi használati, esztétikai kívánalmaknak kevéssé felelnek meg. Időszerűvé vált az egyes lakásberendezések (tűzhely, szociális helyiségek berendezései, a Zombor utcai lakásokban a konvektor stb.) cseréje. A felújított lakások bérbeadással volnának hasznosíthatók.

A bérbeadás feltételeit az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadási feltételeit rögzítő, többször mód. 18/2001. (V. 11.) sz. önkormányzati rendelet 2. § (3) bek.-ben írtaknak megfelelően kizárólag a Képviselő-testület lesz jogosult meghatározni.

A lakások felújítására fedezetet nyújt a Deák F. téri bérlakások lakbérbevétele, mint keretösszeg, amely kizárólag a Deák téri épületekkel, valamint az egyébként önkormányzati tulajdonban lévő lakásokkal kapcsolatos, az ismételt bérbe adható állapotba hozásukat célzó munkák elvégzésére használható fel.

A Dózsa Gy. út 1-3. V/33. szám alatti lakás árverésen történő értékesítését rendelte el a Képviselő-testület 164/2008. (V. 29.) sz. önkormányzati határozatával, bruttó 9.300.000 Ft kikiáltási ár meghatározásával. Az eredménytelen árverést követően az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlásáról, a vagyongazdálkodásról és a vagyongyarapításról szóló 45/2005. (XII. 19.) sz. önkormányzati rendelet 1. sz. mellékletét képező árverési szabályzat előírásai szerint hat hónapos időtartam alatt - amely 2009. január 31-én jár le - azzal a jelentkezővel köthető meg az adásvételi szerződés, aki a szerződéskötési feltételeket elsőként, maradéktalanul teljesíti.

A jelenlegi ingatlanpiaci tendenciák ismeretében nincs annak realitása, hogy a távfűtéses, lelakott állapotú lakást értékesíteni tudjuk. Az értékesítési határidő lejártát követően célszerűnek látszik a lakás felújítása és felújított állapotban történő bérbeadása.

A *Deák F. tér 2. fszt. 2.* számú lakás bérbeadása tekintetében költségelvű lakbér alkalmazása mellett, pályázat útján történő bérbeadásra teszek javaslatot.

A pályázati kiíráshoz szükséges azon családok létszámának, összetételének meghatározása, amelyek pályázhatnak a bérbevételre, valamint az úgynevezett fizetőképességi határok rögzítése.

1./ A pályázó család létszámát a lakás szobaszáma alapján, az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadási szabályait rögzítő helyi rendelet 4. § (1) bekezdésében meghatározott, úgynevezett méltányolható lakásigény mértékének figyelembe vételével kell meghatározni. Az 1 + fél szobás lakás bérbevételére legfeljebb 3 főből álló család pályázhat, javaslatom szerint kizárólag az alábbi összetétellel:

Egyedülálló személy, gyermektelen fiatal házaspár, házaspár egy kiskorú gyermekkel, egyedülálló szülő egy, vagy két kiskorú gyermekkel.

A fiatal házaspár mindkét tagja valamennyi esetben 35 év alatti életkorú kell, hogy legyen a pályázat benyújtásának napján.

Kiskorú gyermek alatt a 18. életévét be nem töltött gyermek értendő.

Javaslom, hogy a bérbeadó – a korábbi pályázati eljárásokhoz hasonlóan – kapjon felhatalmazást arra, hogy azokat a pályázatokat, amelyeket nem a fent meghatározott összetételű család nyújt be, elutasíthassa.

2./ A családok fizetőképességének minősítésekor abból kell kiindulni, hogy a pályázók igazolt jövedelme legalább

- a jelenlegi lakbérre,

- a lakás átlagos, becsült, havi 27.000 Ft-os rezsiköltségére, továbbá

- a családtagok megélhetésére kell, hogy fedezetet biztosítson. Havi megélhetési költség felnőtt családtagok esetében a minimálbér összegében, kiskorú gyermekek esetében havi nettó 30.000 Ft-os összegben került a legutóbbi pályázat lefolytatását elrendelő testületi döntésben megállapításra. Ezek az összegek jelenleg is időszerűek, így alkalmazhatók a jelen pályázati eljárás során is.

A fizetőképességi határ megállapításához az alábbi – a korábbi lakáspályázatoknál már eredménnyel használt – képlet alkalmazását javaslom:

I. A család első tagjára számított, a fizetőképességet igazoló jövedelemhatár:

„Lakásbérleti díj összege + nettó minimálbér = fizetőképesség határa/hó/felnőtt pályázó”.

II. A pályázó család következő tagjára számított jövedelem-rész fedezetet kell, hogy nyújtson a közüzemi díjakra és e személy legalább a minimálbérből történő megélhetésére.

Az átlagos rezszi költség (vízfelhasználás és csatornahasználat, elektromos áram igénybevétele, gázfelhasználás, szemétszállítás költsége) változatlanul átlagosan havi 27.000 Ft összegben határozható meg.

Egyéni döntés alapján veheti igénybe a bérlő és családja a telefontársaságok, vagy a kábeltelevíziós szolgáltatást nyújtó társaságok szolgáltatásait, ezért ezekkel a költségekkel a bérbeadónak számolnia nem szükséges a fizetőképességi határ megállapításánál.

A család következő tagjára számított összeg ilyen módon:

„Nettó minimálbér + rezsi költség”.

Az egyszülős, kiskorú gyermeket, gyermekeket is nevelő családok esetében az első kiskorú gyermekre ugyanezt az összeget kell számítani annak érdekében, hogy ezekben a családokban is rendelkezésre álljon a lakbér és a közüzemi díj fedezetére a megfelelő összjövedelem.

III. A kiskorú gyermekekre változatlanul nettó 30.000 Ft/hó összeget célszerű figyelembe venni.

Mindezen számítások alapján a fizetőképesség megítéléshez az alábbi jövedelemhatárokat kell alkalmazni:

A Deák F. tér 2. fszt. 2. számú, egy és fél szobás lakás esetében a fizetőképességi határok:

Egyedülálló személy:

$$83.022 + 27.000 = \text{kerekítve nettó } 110.000 \text{ Ft/hó}$$

Gyermektelen, fiatal házaspár:

$$83.022 + 83.190 = \text{kerekítve nettó } 166.200 \text{ Ft/hó}$$

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 + 30.000 = \text{kerekítve nettó } 196.200 \text{ Ft/hó}$$

Egyedülálló egy kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 = \text{kerekítve nettó } 166.200 \text{ Ft/hó}$$

Egyedülálló két kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 + 30.000 = \text{kerekítve nettó } 196.200 \text{ Ft/hó}$$

Javaslom, hogy a jövedelmi összeghatárok megállapításával a testület foglaljon állást olyan módon, hogy amely személy és családtagjai esetében a pályázó családra összesen számított havi nettó jövedelem a fizetőképességre megállapított jövedelemhatárt nem éri el, az a pályázat a nem fizetőképes kategóriába kerüljön besorolásra a pályázatok értékelésének előkészítésekor.

Javaslom továbbá annak rögzítését is, hogy a saját tulajdonú beköltözhető lakással, lakóingatlanra fennálló haszonélvezeti joggal, vagy használati joggal rendelkező pályázókat az önkormányzat nem kívánja lakásbérleti joghoz juttatni, amíg a pályázók között van olyan, aki a felsoroltak egyikével sem rendelkezik.

Tisztelt Képviselő-testület! Kérem tájékoztatóm elfogadását, a lakások felújításának támogatását és a Deák F. tér 2. fszt. 2. számú lakás bérbeadási jogcíme, valamint a pályázati feltételek határozati javaslat szerinti megállapítását!

H a t á r o z a t i j a v a s l a t

1./ A Képviselő-testület tudomásul veszi a Dózsa Gy. út 1-3. I/8., Dózsa Gy. út 1-3. V/33., Palota-kert 7. fszt. 2., Palota-kert 10. VIII/1., Zombor u. 1. II/7. és a Zombor u. 1. II/13. számú üres lakásokról kapott tájékoztatást, egyetért ezen lakások felújításával a Deák F. téri lakások lakbérbevétele keretösszegének terhére.

Határidő: a lakások felújítására: folyamatos

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

2./ A Képviselő-testület elrendeli a Gödöllő, Deák F. tér 2. fszt. 2. számú lakás költségelví lakbér fizetése melletti bérbeadására pályázat kiírását.

A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell a rendeletben előírtakon túl az alábbiakat:

A lakás bérbevételére legfeljebb 3 személyből álló, kizárólag az alábbi összetételű család pályázhat:

Egyedülálló személy, gyermektelen fiatal házaspár, házaspár egy kiskorú gyermekkel, egyedülálló szülő egy, vagy két kiskorú gyermekkel.

A fiatal házaspárok mindkét tagja 35 év alatti életkorú kell, hogy legyen a pályázat benyújtásának napján.

Kiskorú gyermek alatt a 18. életévét be nem töltött gyermek értendő.

A bérbeadó elutasítja azt a pályázatot, amelyet nem a fent meghatározott összetételű család nyújt be.

A családok fizetőképességének minősítésekor az alábbi jövedelemhatárokat kell alkalmazni:

A Deák F. tér 2. fszt. 2. számú, egy és fél szobás lakás esetében a fizetőképességi határok:

Egyedülálló személy:

$$83.022 + 27.000 = \text{kerekítve nettó } 110.000 \text{ Ft/hó}$$

Germektelen, fiatal házaspár:

$$83.022 + 83.190 = \text{kerekítve nettó } 166.200 \text{ Ft/hó}$$

Házaspár egy kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 + 30.000 = \text{kerekítve nettó } 196.200 \text{ Ft/hó}$$

Egyedülálló egy kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 = \text{kerekítve nettó } 166.200 \text{ Ft/hó}$$

Egyedülálló két kiskorú gyermekkel:

$$83.022 + 83.190 + 30.000 = \text{kerekítve nettó } 196.200 \text{ Ft/hó}$$

Amely személy és családtagjai esetében a pályázó családra összesen számított havi nettó jövedelem a fizetőképességre megállapított jövedelemhatárt nem éri el, azt a pályázatot a nem fizetőképes kategóriába kell besorolni a pályázatok értékelésének előkészítésekor.

A saját tulajdonú beköltözhető lakással, lakóingatlanra fennálló haszonélvezeti joggal, vagy használati joggal rendelkező pályázókat az önkormányzat nem kívánja lakásbérleti joghoz juttatni, amíg a pályázók között van olyan, aki a felsoroltak egyikével sem rendelkezik.

Határidő: a bérbevételi pályázat közzétételére 8 munkanap

Felelős: dr. Nánási Éva címzetes főjegyző

Gödöllő, 2008. november „ 11 „,

dr. Nánási Éva
címzetes főjegyző

az előterjesztés szövege hiteles: Lukács Adrienn
szervezési vezető –tanácsos