

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/12168 /2022.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

Tárgy: Önkormányzati bérlakások felújítási tervei és finanszírozási elszámolása

Véleményező bizottság: Pénzügyi és Városfejlesztési

Jegyző:

Kabinet:

Polgármester:



Tisztelt Képviselő-testület!

2017. évben már készült egy átfogó tájékoztató az Önkormányzati bérlakások felújításáról, melyet a Képviselő-testület 361/2017. (X. 26.) számon elfogadott.

Ezen előterjesztés az önkormányzati tulajdonban lévő lakások felújítási elszámolását mutatja be és a 2023. év jelenleg ismert fejlesztési terveit.

A Mórahalom Városi Önkormányzat jelentős lakásállománnyal rendelkezik, melynek számát ingatlanvásárlás útján évről évre növeli.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 168 db lakás van, melyek 98 %-ban lakottak.

Az önkormányzati lakásokra jelentős igény mutatkozik mind a mórahalmiak, mind pedig a térség lakossága részéről, akiknek valamilyen kötődésük van városunkhoz.

Az Önkormányzat számára a lakásbérleti díj folyamatos bevételi forrást jelent, emellett kiadásokkal is jár.

Az épületek műszaki, technikai és korszerűségi foka az idő előrehaladtával csökken, így a lakásállomány műszaki állapota fokozatosan romlik.

Az önkormányzat jelenleg a meglevő lakásállomány fenntartására és felújítására a lakbérbevételeket és a költségvetésben elkülönített felújítási forrásokat használja fel. Ezen összegek messze nem elegendők a korszerűsítési, felújítási igények kielégítésére.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezik. A törvény végrehajtására alkotta meg a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII.31.) Kt. számú rendelet (továbbiakban: rendelet), helyi szinten szabályozza a lakások felújításával kapcsolatos alaprendelkezéseket.

A lakás általános állapotát és központi berendezések működését a bérbeadó biztosítja, míg a bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatának, ajtainak és ablakainak, valamint berendezéseinek és szerelvényeinek (kapcsolók, csatlakozóaljok, csapok, szelepek, stb.) karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

A rendelet értelmében a lakásberendezések cseréje esetén azok számlával igazolt bruttó beszerzési költségének 50%-át a bérbeadó lakbérkedvezmény formájában elismeri bérlő részére.

A kedvezmény havonta legfeljebb a lakbér 50%-áig terjedhet.

Lakásberendezések az alábbiak:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);
- c) melegvízellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);
- e) a szellőztetőberendezés (páraelszívó stb.);
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);

- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljok.
- j) A lakás padló és csempeburkolatai

Ilyen típusú, kedvezményre jogosító tételek a magas lakásszámra tekintettel gyakran előfordulnak. Ezek egyrészt hozzájárulnak a lakás állagának megőrzéséhez, a bérlő számára a mindennapi élet során nélkülözhetetlen, vagy esztétikai javulást eredményez.

Ezen kisebb javítások, cserék általában pár ezer forinttól kb. 200.000,- Ft-ig terjednek.

Ebben az esetben a rendelet értelmében a bérlő 100 %-ban kifizeti a felmerült számlát, majd benyújtja az Önkormányzat részére, aki megvizsgálja és elfogadás után 50 %-át a lakbérből leszámítja.

Ezen támogatott tételeknek a bérleti szerződés megszűnését követően a bérleményben kell maradniuk. A rendelet előbbiekben felsorolt főképpen kisebb értékű felújításai mellett előfordul, hogy nagyobb felújításra van szükség, melynek összköltsége gyakran az 1-2 millió forintot is eléri.

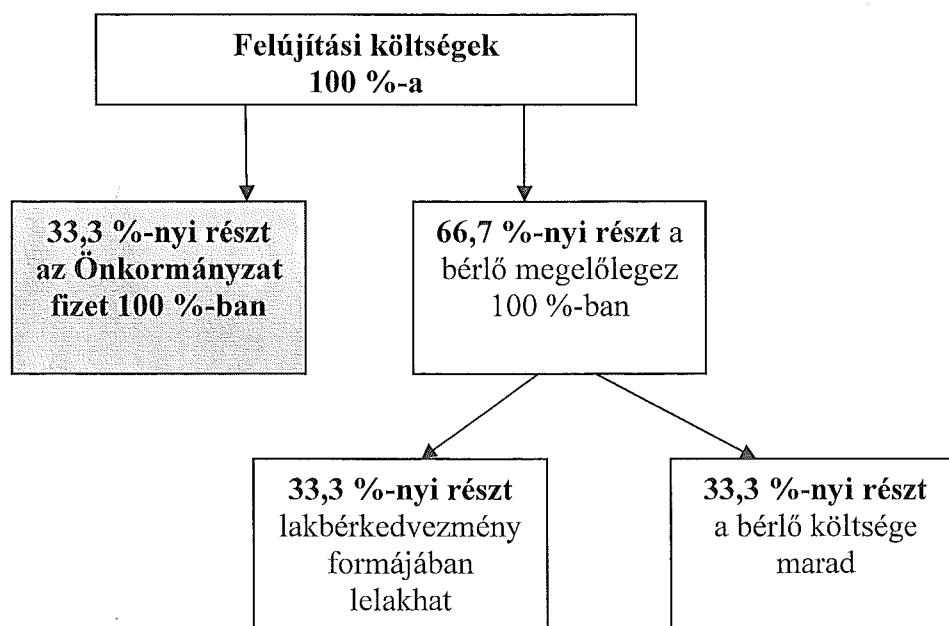
Az Önkormányzat forrásai korlátozottak, ilyen célú pályázati lehetőségek hiányában csak a legszükségesebb lakásfelújítási tevékenységeket tudja elvégezni.

A nagyobb összegű, lakók által kezdeményezett lakásfelújítások száma egyre nő, tekintettel arra, hogy a lakásállomány elöregedett, a villamos vezetékek elavultak, a csempe és a padlóburkolat a hetvenes években készült.

Számítani lehet tehát a bérlők részéről újabb jelentős költséggel járó felújítási igényre.

Ez természetesen jelentősen függ a lakók anyagi helyzetétől is, valamint a lakásban eltölteni kívánt idő hosszától is.

Az elszámolás tekintetében az elmúlt években Önkormányzatunk már törekedett az alábbi gyakorlatot követni:



Ezt az elszámolási módot szeretnénk követni a továbbiakban is a jelentősebb felújítási munkák esetében.

Ez a költségmegosztás kedvező mind az Önkormányzat, mind pedig a bérlők számára.

Az Önkormányzat távlati elképzelései

Az önkormányzat figyelemmel kíséri a bérlakás felújítási pályázatokat és minden lehetséges felhívásra pályázatot nyújt be.

A 2023. évben várható pályázati lehetőségek az alábbiak:

TOP Plusz

2023. évben az Önkormányzat pályázatot kíván benyújtani a TOP Plusz 2.1.1-21 kódszámú, Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítése című pályázati felhívásra.

A támogatás vissza nem térítendő támogatásnak minősül.

A pályázat keretében kettő önkormányzati lakás energetikai korszerűsítését kívánjuk elvégezni, mely a Mórahalom, Arató utca 18. és a Szél utca 3. szám alatti lakás.

Az Arató utca 18. szám alatti lakást 2020. januárjában vásárolta az Önkormányzat árverésen, azóta üresen áll, mivel jelen állapotában nem hasznosítható bérlakásként.

A Szél utca 3. szám alatti lakás energetikailag elavult, magas rezsi költségei miatt indokolt a korszerűsítése.

Népi Építészeti Program

2023. január 01. napjától lehetőség van a Népi Építészeti Program szakmai előkészítési felhívására pályázatot benyújtani.

A helyi védelem alatt álló épületeket áttekintve a 2021. szeptemberében megvásárolt Honvéd utca 3. szám alatti ingatlant javasoljuk felújítani.

Egyelőre szakmai előkészítésre lehet pályázni, melynek keretében indokolt a teljeskörű szakmai előkészítő dokumentációk összeállítása. Ebből kifolyólag a projekt megvalósítási időszakában műemléki szakértői névjegyzékben szereplő külső szakértő bevonásával szondázó falkutatás, faanyagvédelmi szakvélemény, restaurátori szakvélemény, statikai szakvélemény, tervdokumentáció, építéstörténeti dokumentáció és értékleltár, valamint épületdiagnosztikai szakvélemény készül. Mindezen szakvélemények elkészítésének célja a szakmai megalapozottság, és a megfelelő beavatkozások kiválasztása.

2023. év második felében várható a Népi Építészeti Program azon pályázati felületének megnyitása, melynek keretében a konkrét felújításra lehet majd pályázni.

Egyéb tervek

Felújítási tervek készültek még az alábbi lakásokra:

- Mórahalom, Szántó u. 2.

Az ingatlan lakott, bérlakásként hasznosításra került, azonban az épület állaga felújításra és modernizálásra szorul.

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

- Mórahalom, Szegedi út 72.

Az ingatlant 2020. augusztusában vásárolta az Önkormányzat, azóta üresen áll, tekintettel arra, hogy komfort nélküli a lakás.

A tervek szerint 2 lakrész alakulna ki és bérlakásként kerülne hasznosításra.

- Mórahalom, Szegedi út 74.

Az ingatlant 2020. júniusában vásárolta az Önkormányzat, azóta bérlakásként hasznosítjuk.

A tervek szerint 2 lakrész alakulna ki és így két bérlakásként lehetne hasznosítani.

- Mórahalom, Szabadság utca 3.

Az ingatlant 2020. júniusában vásárolta az Önkormányzat, azóta bérlakásként hasznosítjuk.

Ezen ingatlanok esetében a felújítási tervek rendelkezésre állnak, egy esetleges pályázati lehetőség esetén készen állnak a benyújtásra.

Az Önkormányzat pályázati forrás nélkül is meg kívánja valósítani a 2023. év folyamán az alábbi felújításokat:

Előkészítés alatt áll még a Mórahalom, Zákányszéki út 28. szám alatti ingatlan felújítása, mely jelenleg 2 lakrészre van osztva. Egyik lakott, a másik fele 2022. július 01. napjától üres, mivel a műszaki állapota és komfortozata a jelen állapot szerint nem alkalmas arra, hogy újra bérbeadásra kerüljön.

A felújítás magában foglalná a fürdőszoba teljes felújítását, konyharész kialakítását a jelenlegi spájzban. Szigetelt rétegrend kialakítása a fürdőben és a konyhában, 8 cm vastag lépésálló hőszigeteléssel. Teljes belső festés, vakolatjavítás, nyílászárók, spaletták mázolása, ablakok pászítása.

A munkálatok elvégzésére 6.182.350,- Ft +Áfa összegű ajánlatot kapott az Önkormányzat.

Távolabbi tervek között szerepelnek még az alábbi munkálatok:

- a Mórahalom, Kissori út 37. szám alatti „Fecske” lakások külső hőszigetelési munkái,
- a Mórahalom, Petőfi utca 21. szám alatti ingatlan homlokzat kialakítása,
- a Mórahalom, Nagy Imre utca 9. szám alatti 3 lakásos ingatlan nemes vakolattal való ellátása és homlokzatának befejezése.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet ezen előterjesztés megvitatására, valamint ezen bérlakás felújításokkal kapcsolatos tájékoztatás és a nagy értékű bérlakás felújítások elszámolási gyakorlatának jóváhagyására.

Balog László
kabinetvezető

Határozati javaslat

- 1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta az „*Önkormányzati bérlakások felújítási tervei és finanszírozási elszámolása*” tárgyú előterjesztést.
- 2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul veszi az Önkormányzat tulajdonában álló lakás céljára használt ingatlanok felújítási terveiről szóló tájékoztatást.

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

- 3./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete egyetért az Önkormányzat által javasolt nagyértékű önkormányzati tulajdonú bérlakás felújítási beruházások kapcsán alkalmazott bérbeadót és bérlőt érintő költségmegosztási javaslatával.
- 4./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete döntése értelmében a komplex, zömében esztétikai jellegű, vagy a bérlő kötelezettségei közé tartozó felújításokat is tartalmazó **200.000,- Ft feletti összes költséggel** járó felújítási, korszerűsítési tevékenységek során:
- a bérbeadó Mórahalom Városi Önkormányzat a költségek 33,33 %-át 100 %-os mértékben fizeti meg,
 - a bérlő a költségek 66,7 %-át 100 %-os mértékben fizeti meg (megelőlegezi),
 - a bérlő a teljes költségek 33,3 %-át 100 %-os mértékben lakbérmérséklés formájában kapja meg.
 - a bérlő a teljes költségek 33,3 %-át nem lakhatja le.
A lakbérkedvezmény havonta legfeljebb a lakbér 50%-áig terjedhet.
- 5./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a Polgármestert, hogy a jelentkező lakás felújításokkal kapcsolatos jogügyleteket esetenként külön képviselő-testületi felhatalmazás nélkül végezze és azokról évente a képviselő-testület számára számoljon be.

Határidő:

azonnal és folyamatos

Felelős:

Mórahalom Város Polgármestere, Balog László kabinetvezető

Beszámolásra:

5./ pontra: 2023. októberi Kt.

Erről értesítést kap:

1. Nógrádi Zoltán polgármester
2. Balog László kabinetvezető