# ELŐTERJESZTÉS



**BALATONBERÉNYKÖZSÉG**

**ÖNKORMÁNYZAT**

## KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2023. február 23-ai

NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

**TÁRGY:**

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások helyzetének megvitatása

**ELŐADÓ:**

**Véghelyi Róbert**

**Kft. ügyvezető**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Jelenleg 5 db önkormányzati tulajdonú lakásnak van érvényes bérleti szerződése. Ezeknek egy része határozatlan idejű, másik része pedig határozott. A lakások bérleti díjára nincsen önkormányzati rendelet, a lakások nem szociális célú lakások, hanem a bérleti díjukat a szerződő felek a lakásbérleti szerződésben rögzítik. A lakások műszaki állapota korántsem 21. századi. Mindegyik, kivéve talán a Béke u. 4/A alatti lakás teljeskörű felújításra szorulna. Elavult gépészét, nyílászárók, burkolatok. A lakásokat állapotuk miatt nem lehet teljesen piaci áron bérbeadni. A jelenlegi bérleti díjak megállapításánál 3 lakás esetében „kedvezményes“ bérleti díj lett megállapítva a bérlők munkahelyére */település fenntartásával összefüggésben dolgoznak/* való tekintettel, a többi 2 lakás esetében pedig egy ettől „piacibb“ állapot felé tendáló díj. A jelenlegi bérleti díjak 3 éve változatlanok, van 2 olyan lakás, ahol 2018 óta változatlan a bérleti díj.

A Dr. Belina Csaba által bérelt lakáson kívül, mindegyik lakásbérleti szerződésbe bekerült az alábbi szövegezés „*„a Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérlet időtartama alatt a bérleti díj összege változhat, melyről a Bérbeadó köteles írásban a Bérlőt értesíteni“.*

Javalaslatom, hogy 2023. március hónaptól az alábbiakban részletezett módon változzanak a bérleti díjak lakásonként.

**Bartók Béla u. 6/b. :**

* Alapterület: kb. 38 m2, komfort fokozatú
* Bérlő: Gáspár Imre
* Jelenlegi bérleti díj *(„piaci“)*: 30.000,-Ft/hó
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű, melyet a Képviselő-testület szüntethet meg határozattal.
* Műszaki állapot: felújításra szorul
* fa nyílászárók
* elavult fürdő
* konvektoros fűtés
* burkolatok cseréje
* **Javaslat: 2023. március 1-től a bérleti díj emelése: 36.000,-Ft/hó** *(+20%)*

**Béke u. 4/a.:**

* Alapterület: kb. 81 m2 komfort fokozatú
* Bérlő: Szelhofer István és a családja
* bérleti szerződés időtartama: határozatlan idejű, illetve amíg a Bérlő a Balatonkeresztúri Rendőrőrs állománytáblájában szerepel
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Bérleti díj *(„kedvezményes“)*: lakás: 29.160,-Ft/hó. Az István előző feleségével korábban **kedvezményes áron kapta meg a lakást, mivel ő a település körzeti megbízott rendőre.** Saját költségen felújították a korszerűtlen fürdőszobát, amelynek a költségét lelakta a bérlő. 2019-ben megemeltem a bérleti díjat, azonban a bérlő jelezte, hogy nem tudja kigazdálkodni a megemelt bérleti díjat (40.000,-Ft/hó lett volna). Időközben az István újra nősült és született egy kisfiúk. 2022-ben saját költségen a következő munkákat végezte volna el a lakáson a kisgyermekük születése előtt.
* *„A Bérlő a Bérbeadóhoz intézett 2022.02.08-i levelében kérelmezte az ingatlan padlófelületeinek részleges felújítását. A kérelem alapján a Bérlő az alábbi munkákat kérelmezi a bérlet tárgyát képező ingatlanban.:*
* *3 db lakószobában felszedné a padlószőnyeget, amelynek a helyére laminált padlóburkolat kerülne---* **ez magvalósult*.***
* *az előszobában és a konyhában lévő linóleum padlóburkolatot szintén felszedné a Bérlő, amelynek a helyére modernebb PVC padlóburkolat kerülne---* **ezt 2023-ban tervezi megvalósítani az István.**
* *a tervezett felújítás anyagköltsége kb. 200.000,-Ft*
* *a Bérlő a munka elvégzését saját maga, valamit szakember segítségével végezné el.“*

Májusi kivitelezési határidőben állapodtunk meg, a felújításról készítettünk megállapodást. Az, hogy nem mindennel végzett az István a határidőre nem probléma, idén

* Műszaki állapot:
* az utóbbi években a bérlő sokat újított a lakás állapotán (**saját költségén is**) a legnagyobb probléma talán, hogy konvektoros fűtés van a lakásban, viszont van egy néhány éve felújított cserépkályha kiegészítő fűtésnek.
* padlás lépcsője használhatatlan
* **Javaslat: 2023. március 1-től a bérleti díj emelése 40.000,-Ft/hó-ra.**  *(+37%- a korábbi bérleti díj volt nagyon alacsony az Istvánnak)*

**Bartók Béla u. 6/c. :**

* Alapterület: kb. 65 m2 összkomfort fokozatú + 15 m2-es garázs
* Bérlő: Orsós László Benjámin és a családja
* bérleti díj *(„kedvezményes“)*: lakás: 35.000,-Ft/hó, garázs 3.520,-Ft+ÁFA, mivel a Benjámin a Kft. dolgozója a lakást kedvezményes áron béreli és minden kisebb felújítást saját maga elvégez a lakáson.
* Bérleti szerződés időtartama: határozott idejű 2024.05.01-ig
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Műszaki állapot: felújításra szorul
* fa nyílászárók
* elavult fürdő
* konvektoros fűtés
* burkolatok cseréje
* **Javaslat: 2023. március 1-től a lakásbérleti díjának az emelése 38.000,-Ft/hó-ra, a garázs pedig maradjon a korábbi 3.520,-Ft+ÁFA áron.**

**József Attila u. 23.:**

* Alapterület: kb. 28 m2 komfort fokozatú
* Bérlő: Bogdán István és élettársa
* Bérleti díj *(„piaci“)*: lakás: 30.000,-Ft/hó
* Bérleti szerződés időtartama: határozott idejű 2023.09.17-ig
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Műszaki állapot:
* Teljeskörű felújításra szorul, azonban méretéből adódóan felesleges költeni a lakásra, mivel hozzá is kellene építeni, ami hatalmas költséggel jár.
* Javaslat: A bérleti szerződés ne legyen meghosszabbítva. Az önkormányzat vagy értékesítse az ingatlant jelenlegi formájában, vagy ha nem áll szándékában az értékesítés, akkor tegyen előkészületeket arra, hogy amennyiben a jövőben valamilyen pályázati forrás lenne az ingatlan hasznosítására, azt ki tudja használni. Lényegében a telek többet érne üresen, mint a jelenleg rajta lévő házzal.
* A 2023.01.31-i Felügyelő Bizottsági ülésen szó volt a József Attila u. 23. alatti lakásról. A Balatonberényi Nonprofit Kft. Felügyelő Bizottsága is határozottan azon a véleményen van, amelyet a javaslatomban írtam. Ez a jegyzőkönyvbe is belekerült.
* Amennyiben a bérleti szerződés nem lesz meghosszabbítva, erről a tényről a bérlőt fél évvel előre értesíteni kellene, hogy fel tudjon készülni a kiköltözésre.

**Béke u. 2/b.**

* Alapterület: kb. 105 m2 összkomfort fokozatú + 17,6 m2-es garázs
* Bérlő: Dr. Belina Csaba
* Bérleti díj: lakás *(„kedvezményes“)*: 37.800,-Ft/hó, garázs 3.520,-Ft+ÁFA
* Bérleti szerződés időtartama: amíg háziorvos Balatonberényben
* Közművek: minden a bérlő nevén
* Műszaki állapot: kérdéses
* **Javaslat: 2023. március 1-től a lakásbérleti díjának az emelése min. 50.000,-Ft/hó-ra, a garázs pedig 4.500,-Ft+ÁFA árra.**

**Határozati javaslat:**

Balatonberény Község Önkormányzat képviselő-testülete a Balatonberényi Nonprofit Kft-nek, mint bérbeadónak az önkormányzat tulajdonát képező lakások helyzetére vonatkozó tájékoztatóját megismerte és a bérleti díjak emelésére vonatkozó elképzelését támogatja/nem támogatja.

Határidő: ügyvezető értesítésére 3 nap

Felelős: Druskoczi Tünde polgármester

Balatonberény, 2023. 02. 10.

Véghelyi Róbert

Balatonberényi Nonprofit Kft.

ügyvezető