

Ügyiratszám: 4/166-9/2019.



. sz. napirend

# ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA  
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2019. június 27-ei soros ülésére

*Tárgy:*

**Tájékoztató az önkormányzati lakások bérleti díjainak felülvizsgálatáról.**

*Előterjesztő:*

*Törvényességi ellenjegyzés:*

.....  
**Mohácsi József**  
Pénzügyi, Jogi Bizottság elnöke

.....  
**Dr. Horváth Teréz**  
jegyző

*Az előterjesztést készítették:*

.....  
**Németh Jánosné**  
igazgatási osztályvezető

## Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (továbbiakban: Rendelet) szabályozza az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának, cseréjének jogszabályi kereteit, feltételeit, garanciáit.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2018. szeptember 27-ei ülésén az egyedi lakásügyek tárgyalása során több önkormányzati képviselő részéről felmerült az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének felülvizsgálata, a lakberek összegének a piaci viszonyokhoz igazítása. Erre figyelemmel a képviselő-testület 2019. I. félévi munkatervébe a január 31-ei ülés napirendjei közé betervezésre került az „Önkormányzati lakások bérleti díjainak felülvizsgálata” című előterjesztés megtárgyalása. A Rendelet) 36.§ (2) bekezdése az alábbiakban rendelkezik: „A bérleti díj emelkedési ütemét a Pénzügyi, Jogi Bizottság 4 évente felülvizsgálja.” E felülvizsgálat a Rendelet alapján 2019. évben aktuális.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2019. január 31-ei ülésén fenti napirend során a 9/2019. (I.31.) számú határozata 2. pontjában felkérte a polgármestert, valamint a Pénzügyi, Jogi Bizottság elnökét, hogy a felülvizsgálattal érintett, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosítására vonatkozó rendelet-tervezetet 2019. június 30. napjáig terjessze a képviselő-testület elé.

Keszthely város polgármestere a VÜZ Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft., mint kezelő szervtől az önkormányzati lakások lakbérének felülvizsgálatához ismételten szakmai javaslatot kért (1. sz. melléklet).

A koncepció tartalmazza a jelenlegi lakásállomány felmérését, műszaki állapotát, komfortfokozat szerinti besorolását, hasznosításának lehetőségeit, az önkormányzati, kezelői érdekek figyelembevételével. Kiemelt feladat az ingatlanok állagmegőrzése, karbantartása, hiszen ez fontos mind a bérlők, mind a tulajdonos és kezelő számára is. A gazdaságosan fel nem újítható ingatlanok értékesítése célként jelölhető meg, a befolyt összeg bizonyos részét karbantartásra, korszerűsítésre, esetleg vásárlásra kell fordítani. Új - elsősorban szociális alapon bére adható - lakások építésére központi pályázatok tudomásunk szerint a közeljövőben nem várhatók, annak ellenére, hogy a lakásra várakozók többsége ezt a bérbevételi formát igényelnék, hiszen jövedelmi helyzetük alapján ez számukra megfelelő lakhatási megoldást jelentene. A költségelví havi lakbér pl. egy lakótelepi lakásnál – alapterülettől függően – 26.000-39.000,- Ft, mely a rezsiköltségekkel együtt már fizetési nehézséget okoz a családoknál, azonban az albérleti díjak a városban ennél jóval magasabbak. A piaci alapon bére adható lakások elsősorban a belvárosban találhatóak, a lakberek ezeknél a lakásoknál a legmagasabbak. A helyi rendelet alapján az igénylők fizetőképessége is vizsgálatra kerül, ezáltal csökkent a hátralékok felhalmozása, megállapítható, hogy az adósságállomány jelentősen mérséklődött. A bérlők szociális helyzetük alapján igénybe vehetik a szociális ellátás keretében nyújtott lakhatási támogatást, mely minden esetben a kezelő szervhez kerül utalásra lakbértámogatásként. A bérlők anyagi helyzetükre tekintettel egy-két havi fizetési késedelemnél, a további tartozás felhalmozása elkerülése érdekében települési eseti támogatást is igényelhetnek, melynek utalása szintén a kezelő szervhez történik.

Kiemelt jelentőségű szabályozás a továbbiakban is a közjegyző előtti lakásbérleti szerződés megkötése. A hatályos rendelet 12.§-ának jövőbeni módosítása a következők szerint javasolt: „A bérbeadó által felújított és karbantartott költségelví vagy piaci alapon bére adott lakások vonatkozásában a bérlő és bérbeadó közös, egyenlő arányú költségviselése mellett, míg a szociális alapon bére adott lakások vonatkozásában a bérbeadó költségviselése mellett, közjegyző előtt kell a bérleti szerződést, vagy a bérleti szerződés módosítását megkötni az adósságállomány csökkentése, valamint a karbantartási kötelezettség teljesítésének biztosítékául.”

A képviselő-testület már 2014. júniusában a 191/2014. (VI.26.) számú határozatával az önkormányzat lakáshelyzetének hosszú távú javítása, gazdaságosan üzemeltethető és fenntartható bérlakás-rendszer kialakítása érdekében meghatározta a főbb célkitűzéseket,

valamint az ezek eléréséhez szükséges intézkedéseket. (2. sz. melléklet) A határozat néhány pontjában megfogalmazott intézkedés időközben megtörtént ugyan, azonban átfogó lakásgazdálkodási koncepció kidolgozására mind a mai napig nem került sor.

A képviselő-testület határozatában kiemelt szempontokra tekintettel a teljes körű lakáskonceptciónak javaslatot kell megfogalmaznia a város lakáshelyzetének javítására, a meglévő problémák megoldására, a lakásvagyonnal való gazdálkodás koncepcionális kialakítására is. A VÜZ Kft. által a Pénzügyi, Jogi Bizottság ülésére benyújtott koncepció ugyan ezzel megegyező javaslatokat, észrevételeket tartalmaz, melyek megvitatásra, a főbb irányvonalak meghatározására alkalmasak, azonban a megalapozott döntéshozatalhoz szükséges még a szakmai anyag teljes, részletes kidolgozása.

A Pénzügyi, Jogi Bizottság 2019. május 28. napján tartott ülésén történt felülvizsgálat során a 18/2019. (V.28.) sz. határozatában a Rendelet 36. § (1) bekezdésében megállapított évenkénti 3%-kal történő bérleti díjemelést javasolta fenntartani. Javasolta továbbá a képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, valamint a kezelő szervet – az előterjesztésben szereplő szempontok figyelembevételével – 2019. november 30. napjáig dolgozza ki az önkormányzat átfogó lakáskonceptcióját (3. sz. melléklet).

A teljes körű felülvizsgálatot követően elkészített lakásgazdálkodási koncepció elfogadásáig a városban önkormányzati tulajdonú ingatlanban lakók anyagi terheinek további növelésének elkerülése érdekében a Pénzügyi, Jogi Bizottság javaslatára a bérleti díjak évenkénti 3%-os emelésén túl nem tartotta indokoltnak és szükségesnek a további lakbéremelést.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

**HATÁROZATI JAVASLAT**  
**...../2019. (VI.27.) sz. képviselő-testületi határozat**

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Tájékoztató az önkormányzati lakások bérleti díjainak felülvizsgálatáról” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Pénzügyi, Jogi Bizottság 18/2019. (V. 28.) határozatára figyelemmel az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 36.§ (1) bekezdésében megállapított évenkénti 3%-kal történő bérleti díj emelést fenntartja.
2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, valamint a kezelő szervet, hogy az előterjesztésben szereplő szempontok figyelembe vételével 2019. november 30. napjáig dolgozza ki az önkormányzat átfogó lakásgazdálkodási koncepcióját, melyhez a kezelő szerv végezze el a szükséges felméréseket, és tegyen javaslatot a koncepció megvalósítását szolgáló intézkedésekre.

**Határidő:** folyamatos, illetve felkérésre 2019. november 30.

**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Németh Jánosné igazgatási osztályvezető)  
Felkérésre: Göncz Attila ügyvezető

Keszthely, 2019. június 11.

**Ruzsics Ferenc**  
**polgármester**

A. B. mell.

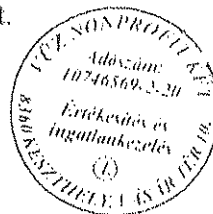
VÜZ Nonprofit Kft.  
Keszthely Vásártér 10.

Keszthely Város Önkormányzata

Lakáskonceptiója

Keszthely, 2019. május 9.

VÜZ Nonprofit Kft.  
Ingatlankezelés



## TARTALOMJEGYZÉK

|   |   |
|---|---|
| A koncepcióval szemben támasztott követelmény                                       | 1 |
| A koncepció célja   | 1 |
| Ingatlanállományon belül a jelenlegi (2019. április 1.) lakásállomány helyzete      | 2 |
| Javaslat az üres lakások értékesítésére és hasznosítására                           | 3 |
| Lakáskorszerűsítési elképzelések  | 3 |
| Ingatlanállomány felésének elkerülése, annak bővítése                               | 3 |
| Társasházakban lévő lakásbérlemények, helyiségbérlemények elidegenítése             | 4 |
| Keszthely város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások lakbérének megállapítása | 4 |
| Lakásbérleti díjak<br>szociális, költség, piaci alapú lakbérek mértéke              | 5 |
| Jelenlegi lakbérrendszer felülvizsgálata újragondolása                              | 6 |
| Hátralékkezelésre vonatkozó főbb alapelvek  | 6 |
| Jelen lakáskonceptió összegzése   | 7 |
| Megvalósíthatósági terv   | 7 |

## Keszthely Város Önkormányzata Lakáskonceptiója

A lakásgazdálkodás komplex szemlélete, a jelen gazdasági, társadalmi viszonyokhoz igazodóan *Lakásgazdálkodási Konceptió* – valamennyi szegmensére kiterjedően – megalkotását teszi indokolttá. (Továbbiakban: konceptió)

### A konceptióval szemben támasztott követelmény:

összhangot kell teremteni

- a Magyar Kormány által meghirdetett bérlakás programmal, célkitűzéseivel
- az 1993. évi LXXXVIII lakástörvénnyel
- 2003. évi CXXXIII. társasházakról szóló törvénnyel
- Keszthely Város Önkormányzat Képviselő-testülete 33/2013. (IX.27.) sz. az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól szóló helyi rendeletével

a helyi adottságokhoz és igényekhez igazítottan.

### A konceptió célja:

1. A Konceptió célja a leromlott műszaki állapot miatt az alacsony komfortfokozatú, gazdaságosan nem felújítható és nem hasznosítható lakások sorsának rendezése, a városfejlesztési szempontból is kiemelt helyen lévő ingatlanok tekintetében.
2. A lakásgazdálkodásra vonatkozó alapelvek közül kiemelkedő az ingatlanállomány felélésének elkerülése, a meglévő lakásállomány értékének megőrzése, és annak minőségének javítása, valamint az önkormányzat céljaként határozta meg, hogy jobban kihasználja a jó állapotú lakások piaci alapú hasznosításában rejlő lehetőségeket, ezáltal a szükséges ráfordításokat meghaladó hasznot termeljen. Ezzel az önkormányzat szeretné elérni, hogy a teljes lakásállomány hasznosításából származó bevételek először elérjék, majd lehetőleg meg is haladják a ráfordítási költségeket.

Az önkormányzat célja, hogy a lakásállományt olyan lakásszámmal tartsa fenn, amely lehetővé teszi a kötelező feladatok ellátását, a Konceptió szerinti elvek megvalósítását, és a lakások üzemeltetésének gazdaságos megteremtését, továbbá a lakásállománynak biztosítania kell a megfelelő mértékű bérleti díj bevételeket is – a lakások minőségéből, állapotából adódóan – a lehető legkevesebb ráfordítás mellett. A Konceptióban szereplő értékesítési javaslatokat is figyelembe véve a hosszútávon fenntartandó lakások száma ne legyen több mint 400.

Ennek a lakásállománynak ösztönöznie kell a társadalmi mobilitást, vagyis az önkormányzati tulajdonban álló lakások nagy része átmeneti, határozott idejű lehetőséget biztosítana azoknak, akik lakhatási problémájukat átmenetileg (néhány évig) nem tudják másképp megoldani.

3. Az ingatlanállomány bővítése olyan módon, hogy a fiatal pályakezdők átmeneti otthonteremtését - előtakarékossági kötelezettség mellett - lehetővé tegyük, az elvándorlás megakadályozása érdekében is.
4. A társasházakban vagy az osztatlan közös tulajdonban lévő lakások hasznosításának, értékesítésének újragondolása
5. Jelenlegi lakbérrendszer felülvizsgálata, módosítása.
6. Hátralékkezelésre vonatkozó főbb alapelvek megfogalmazása.

A koncepcióban megfogalmazott célkitűzések maguk után vonja természetesen - annak végrehajtása érdekében - a helyi 32/2014. (XII.19.) un. lakásrendelet módosítását, lakásgazdálkodással összefüggő szerződések felülvizsgálatát.

**Ingatlanállományon belül a jelenlegi (2019. április 1.) lakásállomány helyzete:**

Lakásbérlemények száma: 285 db, ebből  
Komfortfokozat szerinti besorolás alapján:

|                               |        |
|-------------------------------|--------|
| összkomfortos komfortfokozatú | 98 db  |
| komfortos                     | 149 db |
| félkomfortos                  | 11 db  |
| komfort nélküli:              | 22 db  |
| szükséglakás                  | 5 db   |
| Összesen:                     | 295 db |

Üresen álló lakások száma 2019. április 1. napján fennálló állapot szerint, 85 db amelyből

|                                   |       |
|-----------------------------------|-------|
| Bérbeadással hasznosítható        | 7db   |
| EFOP pályázattal érintett lakások | 16 db |
| Tömbrehabilitációval érintett     | 12.db |
| bontandó                          | 10 db |

Helyiségbérlemények száma: 115 db.

Un. vegyes tulajdonú ingatlanokban 115 db lakásbérlemény található.

A VÜZ Nonprofit Kft kezelésében lévő bérlemények( lakás- és helyiségbérlemény) száma összesen: 410 db.

### Javaslat az üres lakások értékesítésére és hasznosítására

Értékesíteni kell a gazdaságosan fel nem újítható ingatlanokat. A Koncepció I. sz. melléklete tartalmazza az üresen álló lakásokat, a lakások alapvető paramétereit, és a hasznosítási javaslatot alábbiak szerint:

- bérbeadással hasznosítható
- felújítandó
- EFOP és tömb rehabilitációval érintett
- értékesítendő

### Lakáskorszerűsítési elképzelések:

A jobb műszaki állapotú, és a kedvezőbb hasznosítási lehetőségű lakásállomány kialakítása hosszútávon a cél. Ennek érdekében meg kell keresni ingatlanonként a lakások korszerűsítésének lehetőségeit és módját.

- Félkomfortos, komfort nélküli lakások

Félkomfortos vagy komfort nélküli lakásokat piaci alapú bérleti díjjal, bérbeszámítás nyújtásával javasolt bérbe adni, a tulajdonos célja ezzel, hogy az ingatlant az értékéhez viszonyítva reális és elfogadható összegből a bérlő legalább komfortos komfortfokozatra korszerűsítse, felújítsa.

Általános cél, hogy az önkormányzati ingatlanok elértéktelenedésének megakadályozása érdekében az ingatlanértékesítésekből származó bevételek bizonyos – az éves költségvetésekben biztosítható – hányadát az ingatlanok karbantartására, korszerűsítésére, lakásvásárlásra fordítsa az önkormányzat.

### Ingtalanállomány felélésének elkerülése, annak bővítése.

Nem értékesíthetők azok a lakásbérlemények, amelyek gazdaságosan üzemeltethetők, vagy rentábilisan felújíthatók.

A lakásállomány ésszerű bővítésének módja egyrészt ingatlanvásárlás, tömbrehabilitációval érintett ingatlanok kiváltásával, másrészt az önkormányzat tulajdonában lévő földterületek beépítésével, szociális bérlakások valamint ún. fecskeházak létesítése. utóbbi alapot teremthet a fiatal házasok részére, átmeneti lakhatásuk biztosításáig, annak végleges megoldásáig - kötelező előtakarékossággal - letelepedésük, itthon tartásuk.



### Társasházakban lévő lakásbérlemények, helyiségbérlemények elidegenítése.

üresen álló ingatlan vonatkozásában:  
amennyiben gazdaságosan nem felújítható, önkormányzat tulajdoni hányada minimális indokolt annak elidegenítése.(Bem u.21.)

Bérbeadással hasznosított ingatlanok esetében:  
Vizsgálandó költség, vagy piaci lakbér mértéke, esetleges lakhatási támogatás, összevetve a közös költség hozzájárulás mértékével A felújítási alap vonatkozásába, amelyet a bérbeadó egyenlít ki.  
Figyelembe kell venni a lakástörvényben megfogalmazott elvárásokat a költség és piaci lakbér tekintetében.

### **1/1-es önkormányzati tulajdonú ingatlanokban, lévő lakások**

A 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlanokban lévő lakások értékesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy az eladás feltétele a társasházzá alapítás, albetétesítés végrehajtása, melynek költsége jelentős. Vegyes tulajdonú ingatlanok, társasházak létrehozása az 1/1 tulajdonból nem célja az önkormányzatnak. Ez alól csak akkor lehet kivételt tenni, ha az albetétesítés teljes költségét a lakást megvásárolni kívánó bérlők vállalják, azonban az értékesítésnek nem lehet olyan eredménye, hogy az önkormányzat kisebbségi tulajdonossá válik.

### Keszthely Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakások lakbérének megállapítása.

A lakások bérleti díját az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet állapítja meg. A bérleti díjakat minden év január 1. napjával 3 %-kal növelten kell megállapítani.

Ennek figyelembevételével a lakásbérleti díjak mértékét az alábbi táblázat tartalmazza.

| Szociális alapú lakbér |          |                          |             |        |
|------------------------|----------|--------------------------|-------------|--------|
| komfortfokozat         | belváros | családi házas, lakótelep | külterületi | vidéki |
| összkomfortos          | 496      | 383                      | 229         | 229    |
| komfortos              | 383      | 294                      | 177         | 177    |
| félkomfortos           | 287      | 221                      | 133         | 133    |
| komfort nélküli        | 191      | 146                      | 87          | 87     |

| Költség alapú lakbér |          |                          |             |        |
|----------------------|----------|--------------------------|-------------|--------|
| komfortfokozat       | belváros | családi házas, lakótelep | külterületi | vidéki |
| összkomfortos        | 845      | 650                      | 390         | 390    |
| komfortos            | 648      | 499                      | 299         | 299    |
| félkomfortos         | 489      | 376                      | 225         | 225    |
| komfort nélküli      | 323      | 249                      | 149         | 149    |

| Piaci alapú lakbér |          |                          |             |        |
|--------------------|----------|--------------------------|-------------|--------|
| komfortfokozat     | belváros | családi házas, lakótelep | külterületi | vidéki |
| összkomfortos      | 1092     | 839                      | 504         | 504    |
| komfortos          | 838      | 645                      | 386         | 386    |
| félkomfortos       | 633      | 488                      | 293         | 293    |
| komfort nélküli    | 420      | 322                      | 193         | 193    |

A lakástörvény továbbra is úgy rendelkezik, hogy a képviselő-testület az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A költségelví bérleti díj mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A piaci alapon bérbbe adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A költségalapú és a piaci alapú bérleti díjak mértékét, azok jogszabályi megfelelőségét felül kell vizsgálni. Ugyancsak felülvizsgálandó a vidéki ingatlanok lakbérének mértéke.

Azon bérlők, akik jövedelmük alapján nem felelnek meg a szociális alapú bérletre vonatkozó jogosultsági feltételeknek költségelví lakbér fizetésére kötelezettek.

### Jelenlegi lakbérrendszer felülvizsgálata, újragondolása

- a. Régi építésű, rossz műszaki állapotú (talajvíz elleni szigetelés hiánya, viszonylag nagy belmagasságú) lakásbérlemények lakbér csökkentésének kidolgozása.
- b. Felülvizsgálandó a költségelví és a piaci, valamint vidéki ingatlanok lakbérének mértéke is. Utóbbi megemelése indokolt.

### Hátralékkézelésre vonatkozó főbb alapelvek

A hatékony hátralékkézelés és a behajtás legfőbb jellemzője a következetesség. A bérbeadó, és tulajdonosi jogok gyakorlójaként VÜZ Kft részéről kidolgozott követeléskezelési rendszer megfelel az célra vezető.

A hátralékos bérlők rendszeres felszólítása, kérelmükre a-késedelmi kamat megfizetése mellett - részletfizetés biztosítható. A lakásbérleti szerződés felmondása, peres eljárás megindítása csak a végső eszköz.

### Társasházak tekintetében:

Folyamatos kapcsolattartásra kell törekedni a társasházi közös képviselőkkel az önkormányzat tulajdonában lévő lakásbérlők közös költség kiegyenlítésére irányuló fizetési kötelezettségük teljesítésének ellenőrzésére. Amennyiben a bérlő kettő havi közös költséggel tartozik, a bérbeadónak is kötelezettsége felvenni a kapcsolatot a bérlővel fizetési kötelezettségének teljesítése érdekében. Ennek mulasztása esetén - szerződésszegés miatt - a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

### Jelen lakáskonceptió összegzése:

A költségelví és piaci lakberek emelése a mai gazdasági, társadalmi helyzethez igazodóan indokolt. A lakberek ingatlanonkénti mértékének megállapításának jogát un. ingatlanszakmai bizottság hatáskörébe célszerű utalni.

|   |        |
|---|--------|
| Piaci alapon bérebe adható lakásbérlemények | 127 db |
| Költségelven bérebe adható lakásbérlemények | 76 db  |

Mindösszesen: 203 db

amely tartalmazza az EFOP pályázattal, és tömb rehabilitációval érintett ingatlanokat is.

### Megvalósíthatósági terv:

Fenti kettő kategóriába sorolt lakbéremelést, annak folyamatát alábbi elképzelésünk alapozná meg:

1. felújítási tervkészítés műszaki felmérés alapján

Ishatárolandó:

2.1. bérbeadót és

2.2. bérlőt terhelő karbantartási kötelezettségek.

Bérlői mulasztás esetén - szerződésszegés jogcímén - a lakásbérleti jogviszonyt fel kell mondani.

Határidő: 2019. június 30.

2. teljes körű műszaki felmérés

I.1. bérbeadót terhelő felújítási, karbantartási munkák

I.2. bérlőt terhelő mulasztott karbantartási munkák

I.3. tömbrehabilitáció, valamint bontandó ingatlanok földterületének hasznosítása

Határidő: 2019. október 30.

3. ingatlanvásárlással, és építéssel átmeneti lakások biztosítása

azokra a felújítási, karbantartási munkák kiviteleztetésének idejére, amely kizárólag bérlő kiköltöztetésével valósulhat meg.

4. kivitelezés

5. lakbér megállapítása

5.1. talajvíz elleni szigetelés, valamint benapozás hiánya miatti egyéni csökkentő tényezők figyelembe vétele

5.2. üres lakásbérlemények esetében pályázati kiírás (licit).

Keszthely, 2019. május 9.

VÜZ Nonprofit Kft  
Ingatlankezelés





2 sz. mell.

## KESZTHELYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL JOGI ÉS SZERVEZÉSI OSZTÁLY

---

### K I V O N A T

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete  
2014. június 26-i soros  
nyílt  
ülésének jegyzőkönyvéből

#### 191/2014. (VI. 26.) sz. képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a „Lakásgazdálkodási koncepció” című előterjesztést megtárgyalta és az alábbi határozatot hozta.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat lakáshelyzetének hosszú távú javítására, gazdaságosan üzemeltethető és fenntartható bérlakás-rendszer kialakítása érdekében az alábbi célok eléréséről és az ahhoz szükséges intézkedések megtételéről dönt.

1. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 36/2007. (X. 01.) és az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítéséről szóló 1/2004. (I. 30.) önkormányzati rendeletek felülvizsgálata.

**Határidő:** 2014. novemberi soros ülés

**Felelős:** polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Dr. Gábor Hajnalka jogi és szervezési osztályvezető,  
Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető)  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

2. Az önkormányzat és a VÜZ Nonprofit Kft. között fennálló ingatlankezelési szerződés felülvizsgálata.

**Határidő:** 2014. novemberi soros ülés

**Felelős:** polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közigazgatási osztályvezető,  
Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető,  
Dr. Gábor Hajnalka jogi és szervezési osztályvezető )  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

3. A lakások műszaki állapotáról komplex felmérés készítése, mely tartalmazza a fényképfelvétellel és a bérlők kötelezettségeinek rögzítésével felvett helyszíni jegyzőkönyveket, a kezelő javaslatait a szükséges felújítási, karbantartási munkákra költségbecsléssel alátámasztva, valamint esetlegesen az egyéb hasznosításra vonatkozó javaslatokat.

*Keszthely, a Balaton fővárosa*

**Határidő:** 2014. novemberi soros ülés  
**Felelős:** polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

4. Az előterjesztés 3. számú mellékletén alapuló konkrét javaslat kidolgozása az értékesítendő lakások körére és az értékesítés feltételeire, a szükséges intézkedésekre.

**Határidő:** folyamatos, illetve soron következő ülés  
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető )  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

5. „Keszthely hazavár” otthonteremtési program feltételeinek kidolgozása, javaslattétel a szükséges intézkedésekre.

**Határidő:** folyamatos, illetve soron következő ülés  
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Dr. Gábor Hajnalka jogi és szervezési osztályvezető,  
Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető)  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

6. A nővérszálló ügyében a képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert az előterjesztésben szereplő javaslat mentén történő egyeztetésre, a Keszthelyi Városi Kórház főigazgatójával történő tárgyalások lefolytatására.

**Határidő:** folyamatos, illetve 2014. december 31.  
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető)

7. A vagyonhasznosítás szervezeti működésének, a döntési és végrehajtási kompetenciák felülvizsgálata, a hatékonyabb működésre irányuló szervezeti javaslatok, feladat-ellátási modell kidolgozása.

**Határidő:** 2014. novemberi soros ülés  
**Felelős:** polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető,  
Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető,  
Dr. Gábor Hajnalka jogi és szervezési osztályvezető )  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

8. Az adósságállomány csökkentése érdekében a hátralékok hatékonyabb behajtására, a kinnlevőségek rendezésére irányuló általános, illetve adott bérlőre/használóra vonatkozó konkrét javaslatok kidolgozása, intézkedések mielőbbi megtétele.

**Határidő:** folyamatos, illetve javaslattételre a soron következő ülés  
**Felelős:** Ruzsics Ferenc polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző

*Keszthely, a Balaton fővárosa*

(Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető)  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

9. Önkormányzati lakáskonceptió kidolgozása, szakmai anyag képviselő-testület elé terjesztése.

**Határidő:** 2014. novemberi soros ülés

**Felelős:** polgármester  
Dr. Horváth Teréz jegyző  
(Némethné Bali Mária közgazdasági osztályvezető,  
Dr. Ihász Lajosné igazgatási osztályvezető,  
Dr. Gábor Hajnalka jogi és szervezési osztályvezető )  
Felkérésre: Göncz Attila, a VÜZ Nonprofit Kft. ügyvezetője

Dr. Horváth Teréz sk.  
jegyző

Pálinkás Róbert sk.  
alpolgármester

A kivonat hiteles:

dr. Bangó Tamás  
törvényességi referens

*Keszthely, a Balaton fővárosa*



|   |                    |
|---|--------------------|
| KESZTHELYI POLGÁRMESTERI HIVATAL<br>8360 Keszthely, Fő tér 1. |                    |
| Iktatva: 2019. MÁJ 30.  | 11548 <sup>9</sup> |
| Ügyiratszám: 4/166-8/2019.                                    | Ügyintéző: Nme1    |

## KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE PÉNZÜGYI, JOGI BIZOTTSÁGA

### KIVONAT

a Pénzügyi, Jogi Bizottság 2019. május 28-i soros nyílt ülésének  
jegyzőkönyvéből

#### 18/2019. (V.28.) sz. Pénzügyi, Jogi Bizottsági határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága megtárgyalta az „Önkormányzati lakások bérleti díjainak felülvizsgálata” című előterjesztést és az alábbi határozatot hozta.

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi, Jogi Bizottsága az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet 36.§ (1) bekezdésében megállapított évenkénti 3%-kal történő bérleti díj emelést javasolja fenntartani.
2. A Pénzügyi, Jogi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy kérje fel a polgármestert, valamint a kezelő szervet, hogy az előterjesztésben szereplő szempontok figyelembe vételével 2019. november 30. napjáig dolgozza ki az önkormányzat átfogó lakásgazdálkodási koncepcióját, melyhez a kezelő szerv végezze el a szükséges felméréseket, és tegyen javaslatot a koncepció megvalósítását szolgáló intézkedésekre.

Határidő: folyamatos, illetve felkérésre 2019. november 30.

Felelős: Ruzsics Ferenc polgármester

Dr. Horváth Teréz jegyző

(Németh Jánosné igazgatási osztályvezető)

Felkérésre: Göncz Attila ügyvezető



Mohácsi József sk.  
elnök

A kivonat hiteles:

*Németh Katalin*  
Németh Katalin  
jegyzőkönyvvezető

*Keszthely, a Balaton fővárosa*





