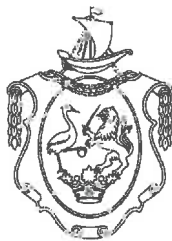


Szám: 1/220-12/2020.



11. sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

KESZTHELY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

2020. szeptember 24-ei soros ülésére

Tárgy:

Keszthely Város Önkormányzata Ingatlanguzálkodási Konceptiója II.

Előterjesztő:

.....
Nagy Balint
polgármester



Törvényességi ellenjegyzés:

.....
Dr. Gábor Hajnalka
jegyző



Az előterjesztést készítette:

.....
Dr. Skoda Lilla
osztályvezető

Önkormányzati és Igazgatási Osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 2020. június 25-ei ülésén megismerte a Keszthely Város Önkormányzata Ingatlangazdálkodási Konceptiójának tervezetét. A képviselő-testület az előterjesztés keretében részletes tájékoztatást kapott a vagyongazdálkodásra vonatkozó jogszabályi rendelkezésekről, az önkormányzat vagyonával való rendelkezéssel kapcsolatos, évek óta húzódó nehézségekről, a gazdálkodási feladatokról. (1. sz. melléklet)

Az előterjesztésben kiemelésre került, hogy az önkormányzati vagyon funkciója kettős: egyrészt infrastruktúrát biztosít a törvényben előírt kötelező, illetve önként vállalt önkormányzati feladatok ellátásához, másrészt bevételt teremt az önkormányzat számára, amely részben ebből fedezi a közszolgáltatás költségeit.

A jövőbeni gazdálkodás lehetséges irányainak meghatározása, körültekintő tervezése és tervszerű megvalósítása kiemelten fontos feladat. A vagyongazdálkodás (a bevételeket teremtő vagyonelemek irányába), a fejlesztési célok meghatározását, a beruházási döntések előkészítését, a források megteremtését és a beruházások lebonyolítását foglalja magában. Az átgondolt, megtervezett optimális ingatlan állomány elérése legalább annyira fontos eszköze a vagyongazdálkodásnak, mint az ingatlanok megfelelő hasznosítása.

Az önkormányzat vagyongazdálkodásával kapcsolatban elmondható, hogy az elmúlt évtizedekben hiányzott a koncepcionálisan végrehajtott ingatlangazdálkodás, a döntések eseti jellegűek voltak, a fennálló vagyongazdálkodási problémákra sem rövid, sem hosszú távon nem nyújtottak megoldást.

Az ingatlangazdálkodási koncepció az önkormányzat szándékait, céljait fogalmazza meg, hogy a fejlesztési területekhez kapcsolódó ingatlantulajdonát milyen módon kívánja hasznosítani, melyek az értékesíthető vagyonelemek, és melyek azok, amelyet hosszú távon önkormányzati tulajdonban és kezelésben kíván az önkormányzat tartani, mindezt az átlátható, áttekinthető és felelős vagyongazdálkodás elvei mentén.

A fejlesztések fenntarthatóságát nagymértékben segítik a fejlesztési célokkal összehangolt ingatlangazdálkodási intézkedések. A koncepció elkészítését szükségessé teszi az is, hogy a forgalomképes ingatlanjait a város a tudatos ingatlangazdálkodás keretében hasznosíthassa.

Az ingatlangazdálkodási koncepció az előterjesztés MELLÉKLETÉT képezi.

A képviselő-testület által 2020. júniusában megismert koncepció előkészítése során felmerült problémák mielőbbi megoldása érdekében intézkedési tervek kerültek elfogadásra. Ezek célja, hogy rövid távon, a jelenlegi állapot felméréseivel egyidejűleg meghatározásra kerüljenek az elengedhetetlenül fontos feladatok, és a képviselő-testület folyamatos tájékoztatása mellett, lépésenként az ingatlantulajdon bevételt teremtő hasznosítása mielőbb megkezdődhessen, megvalósuljon.

Látható, hogy ez egy hosszú távú folyamat, mely akkor lesz eredményes, ha megfelelő elvek mentén kerül kialakításra. A jelenlegi helyzet felméréseivel egyidejűleg megállapítható, hogy az ingatlanvagyon értékét nem kizárólag annak pénzügyi értéke adja, hanem az, hogy mennyiben szolgálja az ott lakó népesség társadalmi (ezen belül lakhatási) szükségleteinek kielégítését.

A magánbérleti piac aránya akár városi, akár országos szinten folyamatosan emelkedik. A magánbérleti piacon a bérbeadó nincs ösztönözve a legális lakáskiadásra, a bérlők pedig sokszor kiszolgáltatott helyzetben vannak a törvényi szabályozás hiányosságai miatt.

Az önkormányzatnak, mint ingatlantulajdonosnak, bérbeadónak nem feladata a piaci kedvezőtlen viszonyok ellensúlyozása, a cél elsősorban a fenntartható és működő ingatlanállomány megteremtése, melynek keretében lehetősége van az önkormányzatnak megfelelő állapotú ingatlanok bérbeadásával segíteni a rászoruló lakhatásán.

I. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek

I.1. Bérbeadói jogkörök felülvizsgálata

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek gazdálkodási intézkedési tervében feladatként került meghatározásra a bérbeadói jogkörök felülvizsgálata. Ez magában foglalja az önkormányzat által fenntartott intézmények használatában, kezelésében levő vagy általuk bérbe adott ingatlanok áttekintését, a bérbeadói jogkörök egyszerűsítését, átláthatóságának biztosítását. Keszthely Város Polgármestere megkereséssel élt az intézmények felé, hogy a kezelésükben, használatukban levő ingatlanokról adjanak tájékoztatást.

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelete tartalmazza a költségvetési szervek használatában levő helyiségekre vonatkozó rendelkezéseket.

A rendelet szerint a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal kezeli a Keszthely, Kossuth L. u. 42. és 45. szám alatti épületeket, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlant, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m²-es helyiségcsoportját, valamint Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlant. Az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei a használatukban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeket, valamint egyéb területeket - bevételeik növelése érdekében, és amennyiben az alaptevékenységük jellege lehetővé teszi az alaptevékenység elősegítése érdekében az alapfeladat sérelme nélkül - bérbe, haszonbérbe vagy használatba adás útján meghatározott időre, legfeljebb 10 évre szóló szerződéssel hasznosíthatják. Az 1 évet meghaladó határozott idejű bérbe, haszonbérbe vagy használatba adáshoz Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Pénzügyi és Ügyrendi Bizottságának hozzájárulása szükséges.

Az előkészítés során az nyilvánvalóvá vált, hogy ezen ingatlanok nincsenek egységesen kezelve, nem pontosan, nem egyértelműen kerültek meghatározásra vagy feltüntetésre az alapdokumentumokban. Korábban a költségvetési szervek alapító okiratában kellett feltüntetni az intézmény használatában levő ingatlanokat, azonban amióta erre már nincs lehetőség, azt a szervezeti és működési szabályzatnak kell tartalmaznia.

Az önkormányzatnak és a képviselő-testületnek, mint az önkormányzati jogok gyakorlóinak, kiemelt felelősségi körébe tartozik az önkormányzat vagyonával való hatékony és eredményes, a vagyon céljainak leginkább megfelelő gazdálkodás. Természetesen ez a követelmény minden intézményre is vonatkozik, ezeket a kérdéseket az önkormányzat érdekeinek leginkább megfelelő módon kell szabályozni. Az intézmények SzMSz-e erre vonatkozóan nem egységes.

A bérbeadói jogkörök felülvizsgálatának célja, hogy az intézményektől a nem az alapfeladatuk ellátásához kapcsolódó ingatlanok kezelését, hasznosítását az önkormányzat egységesen a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Kft.-hez, mint kezelő szervhez tegye át, azzal, hogy a bérbeadói jogokat a képviselő-testület gyakorolja. Az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 3/A. § (6) bekezdése biztosítja jelenleg is a képviselő-testület számára ezen jogosultságot. Ugyanakkor ezen döntésre tekintettel szükséges a rendelet módosítása, az intézmények szervezeti és működési szabályzatának felülvizsgálata. Ezen túlmenően figyelemmel kell lenni arra is, hogy az intézmények ezen döntéssel eleshetnek bevételük egy részétől, így a jövő évi költségvetésük tervezésekor erre kiemelt figyelmet kell fordítaniuk.

I.2. Helyiséggazdálkodás elvei

A VÜZ Kft. látja el a nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel kapcsolatos feladatok nagy részét. Kezelésükben 115 db nem lakás céljára szolgáló helyiség van, melyek között a bérlemények hasznosítása alapján az alábbi főbb csoportokat határozhatjuk meg.

Üzletként 27 db, irodaként 11 db, raktárként 5 db, bemutatóhelyiségként, múzeumként 5 db bérlemény kerül hasznosításra.

Az önkormányzat közfeladatának ellátásához kapcsolódóan 13 helyiség kerül bérbeadásra különböző köz- vagy közérdekű feladatot ellátó szervek részére.

Helyiséggazdálkodással kapcsolatban két fő cél fogalmazható meg: egyrészt a meglévő állományt minél jövedelmezőbben hasznosítani, másrészt a hasznosítható helyiségeket megtartani, azzal, hogy portfóliótisztításként a profittermelésre alkalmatlan egységeket a veszteségek és a további költségek elkerülése érdekében értékesíteni, vagy más módon hasznosítani szükséges.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek áttekintése során megfogalmazódott az a szándék, hogy a stratégiai jelentőségű helyiségeket kell az önkormányzatnak megtartania. Ezek elsősorban a Sétáló utcán, valamint az ahhoz csatlakozó utcákon, valamint a Balaton-parton található helyiségek. Ezek nemcsak bevétel szempontjából jelentősek, hanem kiindulási pontot jelenthetnek arra nézve, hogy az önkormányzat a belvárosban a nyári szezon időtartama alatt az egységes nyitva tartás kialakítása érdekében intézkedéseket fogalmazzon meg.

A Balaton-parton, illetve a belvároson kívüli helyiségek tekintetében célszerű az értékesítésre történő felajánlás a bérlők részére, vagy az üres, leromlott állapotú helyiségek pályázati úton történő értékesítése.

Az értékesítésre történő felajánláshoz szükséges Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014.(XII.19.) önkormányzati rendelete felülvizsgálata is, mely tartalmazza a képviselő-testületi döntés alapján nem elidegeníthető ingatlanok körét.

Az irodaként használt helyiségek több esetben EU-s pályázat keretében kerültek hasznosításra, felújításra. Az ezekkel kapcsolatos, további használatra vonatkozó döntések meghozatala a pályázatok, illetve a kötelező fenntartási időszakok lejáratát követően célszerűek.

II. Fejlesztési célú területek

A településfejlesztési intézkedési tervben meghatározott feladatokkal kapcsolatban az alábbiakban tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet.

I.1. 4060/2, 4060/3 hrsz-ú terület (Helikon strand feletti terület)

Több egyeztetésre került sor, melynek során a területek a 4068 hrsz-ú ingatlan tulajdonosa részére felajánlásra kerültek megvételre. A cél az volt, hogy vételi szándék esetén a területeket együttes lehessen értékesíteni, ellenkező esetben pályázat közzétételére kerül sor. A 4060/2 hrsz-ú ingatlan önállóan értékesíthető lenne, azonban célszerű az együttes értékesítés, figyelemmel arra, hogy önálló értékesítése esetén a 4060/3 hrsz-ú területhez útkapcsolat kialakítása szükséges.

Az időközben történt megbeszélések, egyeztetések alapján javaslat született arra vonatkozóan is, hogy a szomszédos terület tulajdonosát telekcsere javaslattal keresse meg az önkormányzat, mivel így az önkormányzatnak is kedvezőbb adottságú telek kialakítására lenne lehetősége.

A tulajdonos részéről még nem érkezett válasz.

I.2. 0135/28, 0135/29, 0135/31, 0135/32 hrsz-ú területek (Hévízi út melletti gazdasági terület)

Az önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok közé ékelődik magántulajdonban levő telek. Célszerű lett volna egy nagy terület kialakítása, melyhez a 0135/30. hrsz-ú telek tulajdonosával egyeztetés került lefolytatásra a kapcsolódó ingatlan megvásárlásának lehetőségéről.

Az érintett részéről megküldött ajánlatban meghatározott összeg kifizetésére az önkormányzatnak nincs lehetősége. Az egyeztetésekkel egyidejűleg lefolytatásra került az útkapcsolat kialakítás lehetőségének vizsgálata is, melyre konkrét megoldási javaslat is született.

A képviselő-testület külön napirend keretében tárgyalja a jelen ingatlanok belterületbe vonására kezdeményezésére vonatkozó előterjesztést.

I.3. 1970 hrsz-ú terület (Pál utca 24-26.)

Korábban érkezett vételi szándék az adott területre. Figyelemmel arra, hogy a képviselő-testület korábbi döntése alapján megtörtént az ingatlanon található épület bontása, célszerű lenne a beépítetlen telek mielőbbi értékesítése.

A korábban érdeklődő szomszéd, a vételi szándék ügyében megkeresésre került, visszajelzés az ügyben tőle nem érkezett.

A telek két övezetben fekszik (Lke-4, Lk-5). A szabályozás szerinti, a Pál utcával párhuzamos, keletre levő út még nem alakult ki. Ezért megfontolásra javasolt telekosztás készítése, nyeles telek kialakítása. Így két külön telekként értékesíthető az ingatlan.

Időközben felmerült, hogy a lebontott ingatlan még szerepel a térképen, azonban a telekalakítás lefolytatása előtt szükséges annak törlése. Az építéshatósági eljárás a lebontott ingatlan térképről történő törléséhez még folyamatban van.

I.4.1064 hrsz-ú terület (Kossuth L. u. 31. sz. alatti társasház)

Az ingatlanra több vételi, hasznosítási szándék érkezett.

Az értékesítéshez, hasznosításhoz szükséges volt a lakó mielőbbi kiköltöztetése, mely 2020. szeptember 30. napjával várhatóan megvalósul.

Több egyeztetésre került sor a pince tulajdoni jogviszonyának rendezése érdekében, azonban ezzel kapcsolatban még nem sikerült megoldást találni.

I.5. Keszthely 2805/35 helyrajzi számú ingatlan hasznosítása (un. Pakura tároló)

A „kivett telephely” megjelölésű ingatlan Keszthely észak-keleti városrészében, társasházi ingatlanok között, Várvölgy irányába haladva a Zsidi úttal párhuzamosan helyezkedik el. Az ingatlan építési teleknek minősül. Az ingatlanon egy vasbeton falazatú, korábban pakura (fűtőolaj) tárolónak használt műtárgy található. Az ingatlan közművekkel nem rendelkezik, azonban aszfalt burkolatú úton megközelíthető. A vonatkozó rendezési terv szerint az ingatlan beépítése területrendezés, közmű ellátás biztosítása és a vasbeton szerkezet elbontását követően, a Vt-1 övezeti besorolás előírásai szerint lehetséges. Az értékesítésre vonatkozó előterjesztést a képviselő-testület a szeptemberi ülésen tárgyalja.

III. Lakásgazdálkodással kapcsolatos intézkedési terv

III.1. A Lakásgazdálkodással kapcsolatos intézkedési terv első pontjában megfogalmazott feladat a lakásbérleti díjak rendszerének felülvizsgálata, lakásbérleti díjak mértékének meghatározása, lakáshasználati díjak módosítása.

A VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft., mint az önkormányzati ingatlanok kezelő szerve a lakások bérleti díjának felülvizsgálatához elkészítette a lakások műszaki állapotáról készült felméréseket, azokat táblázatban összesítette egységes elvek alapján. A lakbér kategóriák és fizetendő díjak jelenleg alkalmazott mértékének felülvizsgálata a lakóépületek állagának és a környezet változásának okán időszerű.

Fontos hangsúlyozni, hogy a lakásgazdálkodásra vonatkozó elvek meghatározása során elsődleges szempont, hogy elsősorban a rászorulóknak élhessenek a szociális alapon történő lakásbérlet lehetőségével. Az önkormányzat a lakásgazdálkodási tevékenységét elsősorban ezen céllal kívánja folytatni, nem szeretne továbbra sem a lakásbérleti viszonyok között piaci, vagy piacot befolyásoló szereplővé válni. Ennek érdekében a jelenlegi piaci és költségelví besorolás szerinti lakásokat a bérlők részére fel kívánja ajánlani megvételre, azt kedvezményes konstrukciókkal segítve. Ezzel egyidejűleg a jelenleg fennálló, szociális alapú jogviszonyokat az intézkedési tervben foglaltak alapján 2020. december 31. napjáig felül kell vizsgálni, és a lakásokat a felülvizsgálat alapján szükséges bérbeadni.

Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó rendelet 2015. január 1-jén lépett hatályba, a lakások bérleti díját a rendelet 4. melléklete állapítja meg. A rendelet 36. §-a úgy rendelkezik, hogy a bérleti díj évente 3%-kal emelkedik. A lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőkkel a fizetendő

bérleti díj mértékének változását a bérbeadónak írásban kell közölnie tárgyévet megelőző év december 15. napjáig.

A bérleti díj emelkedési ütemét a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság 4 évente felülvizsgálja. A lakás bérleti díjának mérséklésére vonatkozó kérelmeknek elbírálására a Döntőbizottság jogosult, továbbá a Döntőbizottság jogosult évenként a felülvizsgálatot követően a megállapított bérleti díjcsökkentés meghosszabbítására.

Figyelemmel arra, hogy a lakbérékkel kapcsolatban a Döntőbizottság jogosult kedvezmények biztosítására, a Döntőbizottság több információval rendelkezik a bérlők helyzetéről, így célszerű, ha a bérleti díjak emelkedésének ütemét 2 évente a Döntőbizottság vizsgálja felül.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése alapján ellenőrzésre került, hogy a költségalapú lakbér fedezi-e a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításait.

Az önkormányzat lakhatással kapcsolatos összes bevétele folyamatosan csökken, ennek egyik oka a központi költségvetésből származó hozzájárulások elmaradása. A bevételi források folyamatos apadása rákényszeríti az önkormányzatot arra, hogy ezeket az összegeket pótolja.

Az önkormányzat lakásokkal kapcsolatos saját bevételei döntően a lakbérből származnak. Az önkormányzat saját bevételei nem tudják fedezni a műszaki állapotromlásból eredő folyamatos vagyonszűntést. Az elmaradt felújítások következtében egyre több a sürgős, de nem tartós beavatkozások aránya, s a rekonstrukciós jellegű felújítások híján a lakásoknak a mai követelményeknek már nem megfelelő az energiahatékonysági állapota. A korszerűtlen műszaki állapot következtében a lakásoknak meglehetősen magas a fenntartási költsége.

Az ingatlanok műszaki állapot alapján történt felmérése a kezelő szerv részéről a nyár folyamán megtörtént. A műszaki állapot alapján (az üres lakásokat is beleértve) az önkormányzati tulajdonában megfelelő állapotú: 84 db, felújítandó: 75 db, rossz állapotú 46 db, karbantartandó 68 db lakás van.

A hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott - a Lakástörvény alapján kialakított - besorolás szerint szociális alapon 63 db (2857 nm), költségelví alapon 79 db (4641 nm), piaci alapon 113 db (6199 nm) lakás kerül bérbeadásra.

A lakások bérleti díja felülvizsgálatának célja, hogy a Lakástörvény keretein belül az önkormányzat a bérleti díjakat a valós költségekhez közelítse, illetve a lakások üzemeltetésére fordított költségek (külön szolgáltatások) viselését ésszerű és méltányos alapon gyakorolja azzal, hogy a szociális alapú lakbér továbbra is - a Lakástörvény céljára és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott feladatokra is figyelemmel - támogatott lakhatási forma marad. A bérleti díjak vonatkozásában ez azt is jelenti, hogy a jelenlegi bérlők számára a képviselő-testület vagy a Döntőbizottság által meghatározott kedvezmények továbbra is érvényesülnek az általuk fizetett bérleti díjakban.

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése szerint a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, továbbá a Lakástörvény 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A költségelví lakbér felülvizsgálata során a költségalapú lakásokra jutó felújítási, karbantartási, beruházási és egyéb felmerülő költségeket (dologi és munkabér költségek) kell számításba venni. Az önkormányzat költségvetésében a pályázatokkal együtt kb. 162 millió Ft a tervezett kiadás, azonban a lakbérszámításnál figyelembe vehető 2020-ban ténylegesen várható kiadás 28,750 millió forint. Ennek a tervezetnek a 34,7%-át kell figyelembe venni, mert a teljes lakásállományon belül ez a lakáshányad került költségalapon hasznosításra.

Ezt az összeget osztani kell a költségelví lakbérrel 2020-ban várhatóan hasznosításra kerülő lakások alapterületével (~13697 nm), az egy költségelví nm-re jutó - komfort fokozattól független, átlagos költség 2 098 Ft/hó.

Ez az összeg jóval meghaladja a költségelven hasznosított lakások lakbérének átlagát, ami 593,5 Ft/m²/hó. Ez azt jelenti, hogy a felmerülő költségeket csak részben fedezi az egy m²-re jutó bevétel.

A fenti adatokból kijelenthető, hogy a jelenleg hatályos költségelví lakbérek mértéke nem felel meg a Lakástörvény 34. § (4) bekezdésének, így azok emelése szükséges. A számítások a lakbérek mértékének nagyobb szintű emelését tennék szükségessé az önkormányzat költségeinek csökkentése érdekében, azonban a bérleti díj mértékének emelésekor nem lehet figyelmen kívül hagyni a bérlők teljesítőképességének vizsgálatát. Jelenleg a bérleti díj 30 %-kal történő emelése javasolt, azzal, hogy a döntőbizottság által meghatározott egyedi műszaki és szociális, illetve a képviselő-testület által megállapított egyedi bérleti díjak százalékos csökkentését továbbra is szükséges fenntartani. Ezen túlmenően a lakások nagyságát áttekintve indokolt, hogy a 70 nm-nél nagyobb ingatlanok tekintetében a lakbér emelésére alacsonyabb mértékben kerüljön sor, mivel a négyzetméter alapú bérleti díj a nagyobb lakások bérlőire kedvezőtlenebb.

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1) bekezdésében leszögezett felelős és rendeltetésszerű vagyongazdálkodás elve is azon követelményt fogalmazza meg az önkormányzat számára, hogy a hátralékok, kintlévőségek csökkentése érdekében, illetve a valós költségeinek beszedése iránt a szükséges intézkedéseket tegye meg. A lakásbérleti díjak – az évenkénti 3 % kivételével - 2015 óta nem kerültek emelésre, így azok felülvizsgálata időszerű és szükséges volt.

Fentiek alapján a 70 nm alatti lakások esetén 30 %-os, a 70 nm feletti lakások esetén 15%-os bérleti díj emelését javaslom, a kedvezmények megtartásával egyidejűleg. A határozott idejű lakásbérleti szerződések esetén a következő szerződés megkötésekor, a határozatlan idejű szerződések esetén egységesen 2021. júliusától kerülne sor az emelésre.

A lakbérek felülvizsgálatán kívül az ingatlankoncepcióban foglaltak alapján javasolt a bérlők részére a lakások vételre történő felajánlása. Tekintettel arra, hogy erre vonatkozóan az intézkedési terv már tartalmazott rendelkezést, egyes a korábbi időszakban vételi ajánlattal élő bérlők részére a kezelő szerv már megkeresést küldött. A lakások bérlők részére megvételre történő felajánlása folyamatos. Annak érdekében, hogy ezzel a lehetőséggel minél több bérlő élhessen célszerű egyeztetés lefolytatása a hitelintézetekkel, annak érdekében, hogy több ingatlanra vonatkozó keretmegállapodás esetén talán kedvezőbb feltételekkel biztosítanak hitelt a bérlők számára.

A rendelet-tervezethez kapcsolódó előzetes hatásvizsgálat és részletes indokolás az előterjesztés 2. sz. mellékletét képezi.

Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján kérem, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatokat, valamint a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.
.../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Önkormányzata Ingatlanguzálkodási Konceptiója II.” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Keszthely Város Önkormányzata Ingatlanguzálkodási Konceptióját jóváhagyja az előterjesztés MELLÉKLETE szerint.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Skoda Lilla osztályvezető,

Tóth Eszter osztályvezető,
Szigligeti Aladár osztályvezető,
Riedl Tamás főépítész,
Göncz Attila ügyvezető)

Határozati javaslat II.
.../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Önkormányzata Ingatlanguzálkodási Konceptiója II.” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete - 194/2020. (VI.25.) számú határozatában foglaltakat megerősítve - felkéri a polgármestert, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások megvásárlásához a bérlők részére történő esetleges kedvezményes hitel felvételéhez folytasson egyeztetéseket a pénzintézetekkel.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az egyeztetések eredményéről legkésőbb a decemberi soros ülésen adjon tájékoztatást.

Határidő: 2020. december 31.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Skoda Lilla osztályvezető,
Tóth Eszter osztályvezető)

Határozati javaslat III.
.../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a „Keszthely Város Önkormányzata Ingatlanguzálkodási Konceptiója II.” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben megfogalmazottak alapján egyetért azzal, hogy a nem lakás céljára szolgáló egyes helyiségek, kivéve a kiemelt övezet területén levő helyiségeket - a bérbeadó VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. bevonásával - a bérlők számára értékesítésre kerüljenek felajánlásra.
2. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy folytasson egyeztetéseket a kiemelt övezet területén lévő üzlethelyiségek bérlőivel a nyári szezonra vonatkozó egységes nyitvatartási rendszer kialakításának lehetőségeiről és azok eredményét a szükséges intézkedések megtétele céljából terjessze a képviselő-testület ülése elé.
3. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az 1. pontban foglaltakra figyelemmel, a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján egyetért az önkormányzat tulajdonában álló házingatlanok értékesítéséről szóló 31/2014. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítása című önkormányzati rendelet megalkotására vonatkozó kezdeményezéssel és felkéri a polgármestert, hogy a rendelet-tervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: 1. pont folyamatos

2. pont 2021. március 31.

3. pont azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Skoda Lilla osztályvezető,
Tóth Eszter osztályvezető)

Határozati javaslat IV.
.../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely Város Önkormányzata Ingatlangezdeményezési Konceptiója II.” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

1. Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet 3/A. § (6) bekezdése alapján az önkormányzat intézményei, költségvetési szervei által hasznosított – az alapfeladataik ellátását nem biztosító - lakások és nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek kezelői jogosultságát ezen szervezetektől visszavonja.
2. A képviselő-testület felkéri az intézményvezetőket, hogy a szervezeti és működési szabályzatuk 1. pont alapján történt felülvizsgálatot követően, a módosítási javaslatukat, a tárgyban illetékes bizottság(ok) által történő jóváhagyásra Keszthely Város Polgármestere részére küldjék meg.

Határidő: 1. pontra 2020. november 30.
2. pontra 2020. december 15.

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Skoda Lilla osztályvezető)
intézményvezetők

Határozati javaslat V.
.../2020. (IX. 24.) számú képviselő-testületi határozat

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta „Keszthely Város Önkormányzata Ingatlangezdeményezési Konceptiója II.” című előterjesztést és a következő határozatot hozta:

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az előterjesztésben foglaltakra figyelemmel, a Szervezeti és Működési Szabályzatról szóló 23/2014. (X. 22.) önkormányzati rendelet 33. § (3) bekezdése alapján egyetért az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről szóló 2/2005. (I. 31.) önkormányzati rendelet, továbbá az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről szóló 32/2014. (XII.19.) önkormányzati rendelet módosításával és felkéri a polgármestert, hogy a vonatkozó rendelettervezetet terjessze a képviselő-testület ülése elé.

Határidő: azonnal

Felelős: Nagy Bálint polgármester
Dr. Gábor Hajnalka jegyző
(Dr. Skoda Lilla osztályvezető)

Keszthely, 2020. szeptember 18.

Nagy Bálint
polgármester