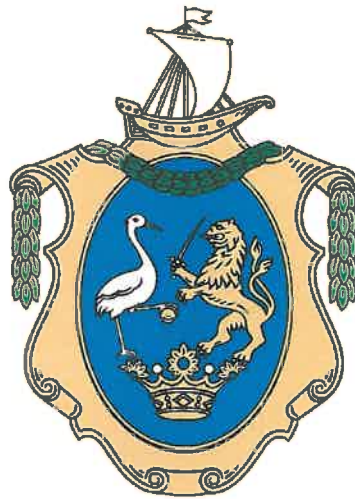


# TERVEZET

## Keszthely Város Önkormányzata Ingatlangazdálkodási konceptiója



2020.

## TARTALOMJEGYZÉK

Bevezetés.....	4
Vagyongazdálkodásra vonatkozó jogszabályi környezet.....	5
I. FEJEZET .....	7
Nem lakás céljára szolgáló helyiségek.....	7
1. Helyiséggazdálkodás célja.....	7
2. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek.....	7
3. Helyiség bérleti jogának átruházhatósága és elcserélhetősége .....	8
4. Helyiségbérleti díjak, pályáztatás.....	9
5. Célok meghatározása .....	12
II. FEJEZET .....	13
Mező- és erdőgazdasági területek hasznosítása.....	13
1. Jelenlegi helyzet áttekintése .....	13
Mezőgazdasági területek.....	13
Erdőgazdasági területek .....	13
2. Probléma felvetések.....	14
3. Lehetőségek .....	15
4. CÉLOK MEGHATÁROZÁSA:.....	16
III. FEJEZET .....	17
fejlesztési célú Egyéb területek .....	17
CÉLOK MEGFOGALMAZÁSA.....	18
Célok eléréséhez szükséges teendők:.....	19
IV. FEJEZET .....	20
A Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás célja .....	20
1. A bérleti jogviszony szereplői.....	22
2. A lakásbérlet helyzete .....	25
3. Önkormányzati tulajdonú bérlakások műszaki állapota .....	27
4. A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK MŰSZAKI ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS BÉRBEADÓI, ILLETVE BÉRLŐI FELADATOK ÁTTEKINTÉSE .....	31
5. Bérleményellenőrzés .....	33
6. Lakásmobilitás növelése, határozatlan idejű szerződések problémája, lakásbérleti díjak rendszerének újragondolása .....	34
7. LAKÁSBÉRLETI DÍJAK RENDSZERÉNEK ÚJRAGONDOLÁSA.....	37

8. Értékesítési elvek meghatározása.....	39
8. Felújítási elvek meghatározása.....	42
V. FEJEZET .....	44
Ingtalanok értékesítésből, hasznosításából származó bevételek.....	44
FELVETÉSEK ÖSSZEGZÉSE .....	47
CÉLOK MEGFOGALMAZÁSA.....	49

## BEVEZETÉS

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 190/2015. (IX.24.) számú határozatával hagyta jóvá Keszthely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiáját. Az integrált településfejlesztési stratégia a fejlesztési célok elérésének eszközeként fogalmazza meg Keszthely Város Ingtatlangazdálkodási koncepciójának elfogadását, melynek keretében a város saját tulajdonú ingatlanait felméri, azok hasznosíthatóságát számba veszi.

Keszthely városa jelentős vagyonnal rendelkezik, amely egyrészt az ingatlan és ingó vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra és kötelezettségekre, követelésekre, immateriális javakra (továbbiakban: ingatlan és ingó vagyon), másrészt a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra, illetve a gazdasági társaságban az önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre (továbbiakban: portfólió vagyon) bontható.

A vagyongazdálkodás az önkormányzat kiemelt fontosságú feladata, a kezeléssel, hasznosítással, és az értékesítéssel kapcsolatos feladatok folyamatosak. Az ingatlangazdálkodási koncepcióban meghatározott elvek végrehajtása és elemzése, a folyamatos monitoring tevékenység megvalósulása érdekében a döntéshozónak szükséges terveket meghatározni, továbbá döntést hozni arról, hogy az ingatlankezelési feladatot szerződés alapján ellátó önkormányzati társaságnál, vagy más szervnél képződött, illetve az Önkormányzat forgalomképes vagyonának értékesítéséből, hasznosításából származó bevétel mekkora hányada használható fel a közszolgáltatások finanszírozására, újabb befektetésekre, az ingatlanvagyon fejlesztésére.

Egyre fontosabb szerepet kap az önkormányzati finanszírozásban - különösen a nagyobb volumenű projektek önrészenek biztosításánál - a saját vagyon hasznosításából származó bevétel, ezért szükséges a piacszerű vagyongazdálkodás erősítése, a vagyon megőrzése, illetve a felelős vagyongazdálkodás elveinek kialakítása.

A vagyon működtetésének tervezhetősége érdekében a középtávú vagyongazdálkodási irányelvek meghatározása célszerű, mely irányelvek tartalmazzák - a vagyon forgalomképességének megfelelő bontásban - az önkormányzat vagyonának kezelésére, hasznosítására, értékesítésére, gyarapítására vonatkozó aktuális célkitűzéseket.

Az önkormányzati ingatlanpolitika kialakítása és gyakorlása során meg kell, hogy jelenjen a tulajdonosi és a profitorientált szemlélet is. Az önkormányzatnak, a település legnagyobb tulajdonosaként, tulajdonosi attitűddel, előnyeit kihasználva, határozott, célratörő módon kell részt vennie az ingatlanpiacon felelős vagyongazdálkodással

## Vagyongazdálkodásra vonatkozó jogszabályi környezet

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13. §. (1) bekezdésében kapott felhatalmazása, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 18.§ (1) bekezdése alapján rendeletben szabályozza a vagyonnal való gazdálkodás alapelveit.

Az önkormányzati vagyron a nemzeti vagyronról szóló törvény alapján törzsvagyron vagy üzleti vagyron lehet.

*„(2) A helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzeti vagyron külön része a törzsvagyron, amely közvetlenül a kötelező önkormányzati feladatkör ellátását vagy hatáskör gyakorlását szolgálja, és amelyet*

*a) e törvény kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyronnak minősít,*

*b) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyronnak minősít (az a) és b) pont a továbbiakban együtt: forgalomképtelen törzsvagyron),*

*c) törvény vagy a helyi önkormányzat rendelete korlátozottan forgalomképes vagyronelemként állapít meg.*

*(3) A helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyronba tartoznak*

*a) a helyi közutak és műtárgyaik,*

*b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló terek, parkok, közkertek,*

*c) a helyi önkormányzat tulajdonában álló nemzetközi kereskedelmi repülőtér, a hozzá tartozó légiforgalmi távközlő, rádiónavigációs és fénytechnikai berendezésekkel és eszközökkel, továbbá a légiforgalmi irányító szolgálat elhelyezését szolgáló létesítményekkel együtt, valamint*

*d) a helyi önkormányzat tulajdonában álló - külön törvény rendelkezése alapján részére átadott - vizek, közcélú vízi létesítmények, ide nem értve a vízi közműveket.*

*(4) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű nemzeti vagyronnak minősül a 2. mellékletben meghatározott, valamint törvényben vagy a helyi önkormányzat rendeletében ekként meghatározott a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyronelem.*

*(5) A helyi önkormányzat korlátozottan forgalomképes törzsvagyronát képezi*

*a) a helyi önkormányzat tulajdonában álló közmű,*

*b) a helyi önkormányzat tulajdonában álló, a helyi önkormányzat képviselő-testülete és szervei, továbbá a helyi önkormányzat által fenntartott, közfeladatot ellátó intézmény, költségvetési szerv elhelyezését, valamint azok feladatának ellátását szolgáló épület, épületrész,*

*c) a helyi önkormányzat többségi tulajdonában álló, közszolgáltatási tevékenységet vagy parkolási szolgáltatást ellátó gazdasági társaságban fennálló, helyi önkormányzati tulajdonban lévő társasági részesedés, továbbá*

d) a Balatoni Hajózási Zrt.-ben fennálló, a helyi önkormányzat tulajdonában álló társasági részesedés.

(6)– A korlátozottan forgalomképes törzsvagyoni minősítés az (5) bekezdés a)-c) pontja szerinti nemzeti vagyon tekintetében addig áll fenn, amíg az adott vagyontárgy közvetlenül önkormányzati feladat és hatáskör ellátását vagy a közhatalom gyakorlását szolgálja.

(7)– Az (5) bekezdés szerinti korlátozottan forgalomképes vagyon önkormányzati hitelfelvétel és kötvénykibocsátás esetén annak fedezetéül nem szolgálhat, és kizárólag az állam, másik helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás részére idegeníthető el.

(8)– Az (5) bekezdés c)-d) pontja szerinti gazdasági társaságban fennálló önkormányzati tulajdonban álló társasági részesedés vagy annak egy része a (7) bekezdésben foglaltakon kívül az állam, helyi önkormányzat vagy önkormányzati társulás együtt vagy külön-külön 100%-os tulajdonában álló gazdasági társaság részére nem pénzbeli vagyoni hozzájárulásként rendelkezésre bocsátható, vagy - ezen társaság részére - más jogcímen történő átruházás útján elidegeníthető.

(9)– A (7) bekezdésben meghatározott feltételek szerint korlátozottan forgalomképes az azon gazdasági társaságban fennálló részesedés is, amely a (8) bekezdés alapján társasági részesedés tulajdonjogát megszerezte.”

Keszthely Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat vagyonáról és a vagyonhasznosítás szabályairól 33/2013. (IX. 27.) önkormányzati rendelete tartalmazza az önkormányzat vagyonára vonatkozó szabályokat.

2.§ (1) Az önkormányzat vagyona (továbbiakban önkormányzati vagyon) az 1.§ (1) bekezdésében meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló dolgok, és az azt megillető, illetve terhelő jogok összessége.

(2) Az önkormányzati vagyon törzsvagyontól és üzleti vagyontól áll.

(3) A törzsvagyon tárgyai forgalomképtelen és korlátozottan forgalomképes vagyontól állnak. A forgalomképtelen vagyon tárgyai:

a.) kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyontól, és

b.) nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló vagyontól állnak.

(4) A törzsvagyonba tartozó vagyontárgyak körét az erre vonatkozó törvények, valamint a Képviselő-testület rendelete állapítja meg.

(5) Az önkormányzat törzsvagyonába tartozó ingatlanok felsorolását, forgalomképesség szerinti megjelöléssel a rendelet 1. sz. függeléke tartalmazza.

3.§ (1) Kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló forgalomképtelen törzsvagyontárgyak:

a.) törvény által a helyi önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező nemzeti vagyonnak minősített vagyontárgyak,

b.) jelen rendelettel kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló vagyontárgynak nyilvánított vagyontárgyak:

- köztemetők.

(2) Nemzetgazdasági szempontból kiemelt jelentőségű önkormányzati tulajdonban álló forgalomképtelen vagyontárgyak a törvényben, vagy helyi önkormányzati rendeletében ekként meghatározott, a helyi önkormányzat tulajdonában álló vagyonelemek.

*(3) Korlátozottan forgalomképes törzsvagyontárgyak a törvény, vagy helyi önkormányzat rendelete által korlátozottan forgalomképes vagyonelemnek nyilvánított vagyontárgyak.*

*4. §. (1) Üzleti vagyon – ha jogszabály másként nem rendelkezik – mindazon vagyon, amely nem tartozik a törzsvagyon körébe.*

*(2) Az önkormányzat üzleti vagyonába tartozó ingatlanok felsorolását a rendelet 2. sz. függeléke tartalmazza.*

## I. FEJEZET

### NEM LAKÁS CÉLJÁRA SZOLGÁLÓ HELYSÉGEK

#### 1. Helyiséggazdálkodás célja

Az önkormányzati helyiségvagyonnal való gazdálkodás elsődleges célja az önkormányzati vagyon megóvása, a vagyon értékének megőrzése, és a vagyonvesztés elkerülése. Ebből következik a hatékony és gazdaságos működtetés a vagyon megőrzése és gyarapítása érdekében, valamint a vagyontárgyak – az adott piaci körülmények között lehető legnagyobb hasznot eredményező – hasznosítása, indokolt esetben értékesítése.

A koncepció előkészítése során általános jellegű problémaként merült fel, hogy hiányzik egy egységes vagyonyilvántartási rendszer, mely igaz a helyiségek tekintetében is. A vagyonkataszter rendelkezésre álló adatainak használata a napi feladatok ellátásához nehézkes, nem kellően rugalmas, nagyon elavult és nem feltétlenül a szükséges információkat tartalmazza.

#### 2. A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek

A bérbeadói jogok gyakorlására és a kötelezettségek teljesítésére jogosult a képviselő-testület, a polgármester, a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya, a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft., az önkormányzat intézményei és költségvetési szervei.

A Keszthely, Kossuth L. u. 42. és 45. szám alatti épületek, a Keszthely, Kossuth L. u. 69. szám alatti ingatlan, a Keszthely, Kossuth L. u. 30. szám alatti ingatlan 66 m<sup>2</sup>-es helyiségcsoportja, valamint Fő tér 4. I. emelet 1. szám alatti ingatlan esetében a képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal illetékes osztálya által előkészített bérleti, használati szerződést a Polgármester jogosult aláírni. Ezen ingatlanok kezelését a Polgármesteri Hivatal végzi.

A többi helyiségre vonatkozó bérleti szerződéseket a bérbeadó nevében a VÜZ Kft. köti meg, valamint ellátja a helyiségek kezelésével kapcsolatos feladatokat Keszthely Város Önkormányzatával kötött külön szerződés alapján.

Fenti rendelkezések alapján a hasznosítás során sokszor kérdésként merül fel, hogy egy-egy helyiség kinek a használatában, kezelésében van. A bérbeadó jogkörök

meghatározásánál fontos lenne az egyszerűsítés, az átláthatóság elvének nagyobb fokú alkalmazása.

A költségvetési szervek feladatának ellátásához szükséges vagyonról 2015. évet megelőzően az alapító okirat rendelkezett, mely meghatározta a költségvetési szerv vagyona feletti rendelkezési jogok terjedelmét is. 2015. január 1. napjától a törzskönyvi nyilvántartási eljárás folyamata jogszabályváltozás következtében megváltozott, mely alapján az alapító okiratok már nem tartalmazzák a vagyonra vonatkozó rendelkezéseket. A költségvetési szervek kezelésében, használatában levő ingatlanokra vonatkozó nyilvántartás nem egységes, ezért javasolt ezen ingatlanok szükségességének felülvizsgálata és egységes módon a szervezeti és működési szabályzatukban történő szerepeltetése.

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.

Az önkormányzattól nem átvállalt, de köz érdekében végzett szolgáltató tevékenységére tekintettel az önkormányzat további 11 helyiséget biztosít társadalmi és közhasznú szervezetek számára.

### **3. Helyiség bérleti jogának átruházhatósága és elcserélhetősége**

*A Lakástörvény 42. § (1) bekezdése kimondja, hogy a bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy a helyiséget albérletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.*

*(2) Önkormányzati helyiség esetén a hozzájárulás feltételeit önkormányzati rendeletben kell meghatározni. A hozzájárulás nem tagadható meg, ha a cserélő fél az önkormányzat rendeletében meghatározott feltételeket vállalja.*

A törvényi felhatalmazás alapján a helyiség rendelet lehetővé teszi a helyiség bérleti jogának a bérlő által másra történő átruházását, cserét vagy gazdasági társaságba való bevitelét, melyhez a bérbeadó hozzájárulását meg kell kérni.

A bérbeadó a bérleti jog átruházásához, cseréjéhez, vagy gazdasági társaságba történő beviteléhez akkor járulhat hozzá, ha

- a) a helyiség a tulajdonos saját vagy intézményei, gazdasági társasága elhelyezéséhez nem szükséges,



- b) a bérlő alapellátási hiányt elégít ki és a cserélő fél, illetve leendő bérlő a hiány kielégítését a továbbiakban is vállalja,
- c) a bérlőnek a bérbeadó felé a helyiségre vonatkozóan bérleti díj vagy azzal egy tekintet alá eső hátraléka nem áll fenn,
- d) leendő bérlő megfelel a jelen rendelet előírásainak,
- e) a leendő bérlő rendelkezik az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel,
- f) a bérleti jog átruházása esetén a helyiség bérlője vállalja, hogy a hozzájárulás megadásakor 12 havi bérleti díjnak megfelelő egyösszegű átruházási díjat a bérbeadó javára megfizet,
- g) csere esetén a cserélő feleknek vállalniuk kell – önkormányzati helyiségenként külön-külön – a cserével érintett helyiségek 3 havi bérleti díjának megfelelő egyösszegű átruházási díj bérbeadó javára történő megfizetését.

Ezek teljesítésén túlmenően a bérbeadó jogosult hozzájárulását megtagadni abban az esetben is, amennyiben

- a.) a helyiség bérleti jogának a bérlő által másra történő átruházása, cseréje vagy gazdasági társaságba apportként való bevitele az önkormányzat érdekét sérti,
- b.) a leendő bérlő a korábbi bérlő tevékenységétől eltérő célra kívánja a bérleményt használni.

A rendelet előírja továbbá, hogy az új bérlő a hozzájárulástól számított 6 hónapon belül a bérleti jogot más személy részére kívánja átruházni, úgy az adott helyiségre vonatkozó 3 havi bérleti díjnak megfelelő szerződéskötési díjat köteles a tulajdonos részére megfizetni.

Fentiekkel kapcsolatban problémaként merül fel, hogy gazdasági társaságokat a bérlők a 12 havi átruházási díj kikerülése érdekében egymás között átadják a bérbeadó tudta nélkül, és tekintettel arra, hogy az ügyvezető változását nem kell bejelenteni.

#### **4. Helyiségbérleti díjak, pályáztatás**

A helyiségbérleti díjakat a képviselő-testület állapítja meg. Az önkormányzati rendelet tartalmazza a helyiségek bérleménycsoportok szerinti besorolását, illetve a helyiségek területi besorolásának megfelelő díjővezeteket. A helyiség abba a díjővezetbe sorolandó be, amelyről a helyiség bejárata nyílik.

Fontos cél lenne, hogy minden szerződés hosszabbítás vagy bármely okból történő módosítás alkalmával az alkalmazott díj éppen az aktuális piaci viszonyoknak megfelelően kerüljön megállapításra, a rendeleti szintű előírások jobban alkalmazkodjanak a piaci környezethez, hiszen elsődleges szempont, hogy a helyiséggazdálkodási feladatokat a piaci verseny szabályai szerint kell végezni.

A bérbeadási tevékenység során továbbra is kiemelt hangsúlyt kell fektetni a transzparens működésre. Nyilvánosan kerülnek közzétételre a bérbeadásra szánt

helyiségek, valamint pályázati eljárás alkalmazására is sor kerül. A helyi rendelet határozza meg, hogy mely esetekben van szükség pályázat lefolytatására, illetve mikor van lehetőség pályázati eljáráson kívüli bérbeadásra.

*„1.§ (1) Pályázat akkor írható ki, ha Keszthely Város Önkormányzatának üres helyiség áll rendelkezésére, vagy akkor, ha a helyiség bérlőjének írásbeli nyilatkozata alapján az üressé válás időpontja ismert.*

*7§ (1) A polgármester a Városstratégiai Bizottság döntése alapján jogosult pályázati eljáráson kívül helyiséget bérbe adni.*

*A rendeletben meghatározott hatásköri szabályok alapján pedig a polgármester az önkormányzat, mint bérbeadó jogkörében dönt arról, hogy az adott helyiség bérbeadására pályázat útján vagy pályázaton kívül kerüljön-e sor.”*

Ugyanakkor szabályozás a gyakorlatban sok esetben bizonytalanságot eredményez a pályázatadási kötelezettséggel kapcsolatban, ezért ennek felülvizsgálata mindenképpen indokolt.

További problémaként merül fel a jelenlegi bérleti díjszámítási módszerrel kapcsolatban, hogy nem veszi figyelembe a bérlemény műszaki állapotát, csak a területi elhelyezkedés alapján kerül besorolásra, ami sok esetben visszás helyzetet eredményez az ingatlan műszaki állapotát tekintve.

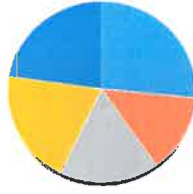
A VÜZ Kft. által kezelt helyiségek közül 18 helyiség üres, határozatlan idejű szerződéssel pedig 10 rendelkezik.

A képviselő-testület az elmúlt időszakban kialakult gyakorlat alapján 30 % mértékű bérleti díj kedvezményt biztosított a keszthelyi székhellyel rendelkező bérlők számára, október 1-től április 30. napjáig tartó időszakra. A kedvezmény 18 bérlőt érint.

Az önkormányzat a társadalmi és egyéb szervezetek feladatainak ellátását támogatandó – az elvégzett feladat jellegére tekintettel – erre vonatkozó egyedi döntésével lehetővé teszi, hogy a bérlők a teljes összegű helyiségbérleti díj megfizetése helyett csak a bérleti díj általános forgalmi adóját fizessék meg. Jelenleg 11 bérlő rendelkezik ilyen kedvezménnyel.

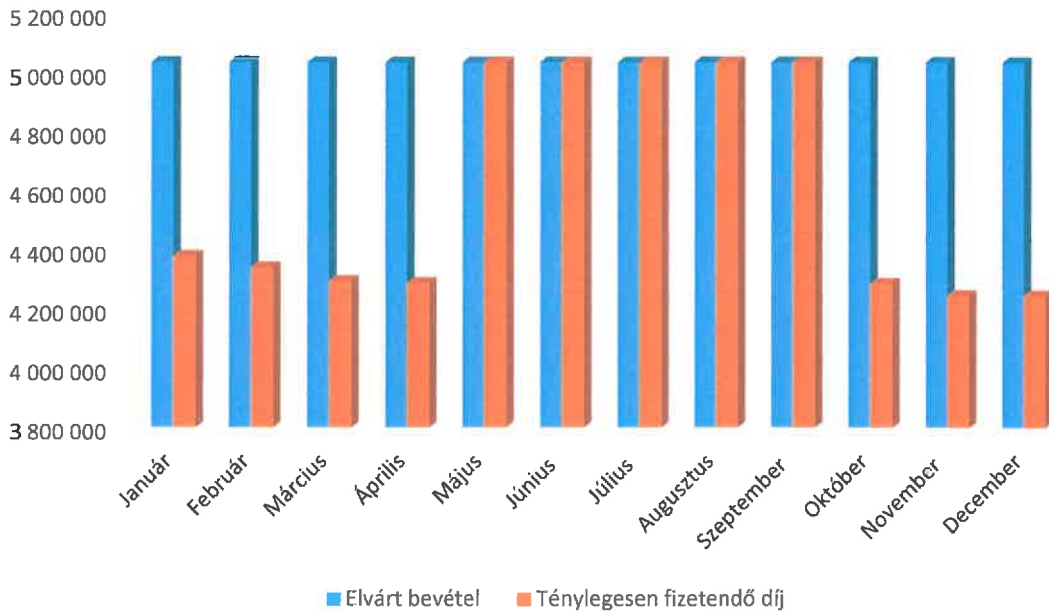
Az önkormányzat által biztosított kedvezményeket mutatja be az alábbi diagram.

## Kedvezmények



- Téli időszakra csökkentett díj 18 db
- ÁFA- fizetési kötelezettség 11 db
- Feladat közcélú jellege miatt térítésmentes 13 db
- Teljes bérleti díjat fizet 16 db
- Üres helyiség 18 db

A helyiségbérleti díj bevételek alakulása havi bontásban a rendelet szerinti elvárt bevételekhez képest.



A helyiségek között elkülönítetten kell kezelni a gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek bérbeadását az üzleti célú és gazdasági tevékenység végzésére alkalmas helyiségektől.

A VÜZ Kft. kezelésében 33 garázs van, melyből 16 határozott ideig tartó bérleti szerződéssel, 10 határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezik. Intézmények használatában 7 garázs van.

A helyiségállomány piaci szinthez közelítő műszaki fejlesztése hangsúlyos feladat a ciklusban. Meg kell vizsgálni az ingatlanpiaci szabályok szerint kedvező adottságú és műszaki okból (pl.: műszaki állapot, közműhiány) hasznosításra váró helyiségek esetében a műszaki állagjavítás, felújítás lehetőségét és költségeit, valamint meg kell határozni a felújítás esetén elvárható bérleti díj mértékét.

## 5. Célok meghatározása

A helyiséggazdálkodásra vonatkozó irányként lehet megfogalmazni, hogy a hasznosított, bevételt termelő helyiségek ne kerüljenek elidegenítésre, míg a rossz műszaki állapotú és az önkormányzat számára gazdaságosan nem felújítható, kedvezőtlen elhelyezkedésű, gazdaságosan nem bérbe adható, állandó költséget jelentő helyiségeket értékesíteni szükséges. Az értékesítés szempontjaként vizsgálandó továbbá a tulajdonrész aránya is.

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 bontani szükséges. Fentieket megelőzően szükséges a lakás céljára már nem használható ingatlanokat áttekinteni atekintetben, hogy azok helyiségként történő hasznosítása szükséges, illetve célszerű lenne-e. Kiemelt célként kell megfogalmazni az egységes megjelenést is elsősorban a Sétáló utcán.

A nem lakás célú helyiségállományunk esetében kiemelten azok profittermelő képességének megőrzésére kell törekednünk, csökkenteni, racionalizálni a kiadásokat, és kivezetni a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanokat. Az okos város, a fenntartható jövő, mint stratégiai célok megjelennek a következő 5 év feladataiban.

Az önkormányzatnak élnie kell azzal az előnnyel, hogy az ingatlanpiacon az önkormányzat megbízható és hosszútávú partnerséget tud biztosítani.

Célként kell megfogalmazni, hogy a hasznosításra kínált helyiségek műszaki állapota tekintetében az önkormányzat felzárkózzon a piac más szereplőihöz, és a megoldásra alternatívát (pl.: bérbeszámítás, a felújításnál költségmegosztás) nyújtson a leendő bérlőknek.

A gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek vonatkozásában át kell tekinteni, hogy az intézményeknek ténylegesen szükségük van-e a használatukban levő garázsra. Sok esetben tapasztalható probléma a gyakorlatban, hogy pontosan nincs meghatározva a garázshasználat sem a nyilvántartásokban, illetve a vezetők sincs pontos tudomása róla. Ezen helyiségeket indokolt piaci alapon hasznosítani.

## II. FEJEZET

### MEZŐ- ÉS ERDŐGAZDASÁGI TERÜLETEK HASZNOSÍTÁSA

#### 1. Jelenlegi helyzet áttekintése

##### Mezőgazdasági területek

A rendelkezésre álló adatbázis alapján 72,3620 ha (m<sup>2</sup>) a külterületen elhelyezkedő önkormányzati ingatlanok területe 105 tagban.

Ebből erdő 23,9559 ha (m<sup>2</sup>), fásított terület 2,5212 ha (m<sup>2</sup>), gyep-rét 24,5094 ha (m<sup>2</sup>), gyümölcsös 2,1102 ha (m<sup>2</sup>), legelő 4,0904 ha (m<sup>2</sup>), rét 0,7330 ha (m<sup>2</sup>), szántó (38 tagban) 7,3048 ha (m<sup>2</sup>), szántó, fásított terület, rét és árok 6,3358 ha (m<sup>2</sup>).

(A belterületen található telkekkel és kivett beépítetlen területekkel jelen anyag nem foglalkozik.)

A vagyonrendelet alapján az Önkormányzati tulajdonú, mezőgazdasági célú külterületi ingatlanokat elsősorban haszonbérlet ill. bérlet útján kell hasznosítani. A mező- és erdőgazdasági földek forgalmáról szóló 2013. évi CXXII. törvénnyel összefüggő egyes rendelkezésekről és átmeneti szabályokról szóló 2013. évi CCXII. törvény szerint termőföld besorolású ingatlanokra haszonbérleti, a nem termőföld besorolású ingatlanokra bérleti szerződést lehet kötni. Hasznosíthatóak még földhasználat (vonatkozó jogszabályoknak megfelelően, valamint a tulajdonos engedélyével létesített épületek ill. építmények elhelyezésére szolgáló területre földhasználati jog biztosítható), földcsere (köthető értékarányos földcsere szerződés, ha az a város birtok összevonási törekvéseit szolgálja) elidegenítés útján is.

Városfejlesztési célokat szem előtt az eddigi gyakorlat alapján indokolt lehetett, hogy egyes területeket az önkormányzat – a közeljövőben várható beruházásokra figyelemmel – ne bocsásson tartós bérletbe, ugyanakkor a földterületek nagy hányada éppen emiatt évek óta parlagon hever és a területek rendbetételére (kaszálás, parlagfűmentesítés), gondozására fordítandó összegek pedig jelentős terheket rónak önkormányzat számára. Ezt a célt a külterületi ingatlanok kapcsán felül kell vizsgálni, össze kell vetni azokkal a területekkel, ahol már belterületbe vonás megtörtént, de a fejlesztések nem indultak-, valósultak meg.

##### Erdőgazdasági területek

Keszthely Város Önkormányzata 2020. május 21-ei állapot szerint 30,5547 ha (m<sup>2</sup>) erdőterülettel rendelkezik, ebbe bel- és külterületű ingatlanok egyaránt megtalálhatóak.

Üzemtervi azonosítói: 201 F, Ny2, 205 (5 tag), 231 (10 tag), 242, 247, 432 (4 helyrajzi szám, 1 tag). Mindösszesen 23 erdőrészt jelent Keszthely város közigazgatási területén elszórtan elhelyezkedve. Ebből új telepítésű a 247A terület 0,5 hektár nemes nyár.

## 2. Probléma felvetések

Az önkormányzati mező- és erdőgazdálkodással kapcsolatban jelenleg hiányzik a rövid- és középtávú (főleg a hosszútávú) koncepciószerű ingatlan- és vagyongazdálkodás, tekintettel arra, hogy elsősorban az önkormányzati törvényben előírt kötelező és nem kötelező feladatok elvégzése folyik.

Az önkormányzati ingatlan- és vagyongazdálkodásnak tervszerűnek és következetesnek kellene lennie, ennek ellenére jelenleg sok esetben a baleset-, életveszély elhárítás zajlik és jellemző a rövidtávú hasznosítási szemlélet.

A mező- és erdőgazdaság nem kötelező önkormányzati feladat, ezért háttérbe szorul, pedig a változó klímaviszonyok miatt egyre nagyobb hangsúlyt szükséges kapnia a városi környezetet meghatározó természeti értékek állapotának. A mező- és erdőgazdaság általában a külterületi ingatlanokkal foglalkozik, de több belterületi ingatlanon is szükséges gazdálkodási feladatokat ellátni.

A mező- és erdőgazdasági területekről rengeteg információval rendelkezik a Keszthelyi Polgármesteri Hivatal, de különböző összefüggésekben és kontextusokban, egyedül a helyrajzi számok alapján az iktatásból lehet kikeresni a szükséges összefüggéseket kronologikusan, amely rendkívül időigényes, pazarló és személyfüggő, valamint legtöbb esetben kizárólag a beérkezett kérelmekre és konkrét ügyekre hagyatkozik.

A bel- és külterületen található mezőgazdasági területekről pontos, naprakész kimutatás szükséges a megfelelő kontrolling rendszer kialakításához, azért, hogy megfelelő információval rendelkezzenek a különböző hozzáféréssel rendelkező döntéshozói szintek. Jelenleg a közigazdasági osztály rendelkezik teljeskörű információval, de a kezelés kapcsán a napi feladatokkal nem rendelkeznek adattal (kaszálás, bozótirtás, szükségessége, bérbeadás lehetősége, hasznosítási lehetőség feltárása földhasználó változás, stb). Jelenleg ennek a feladatnak teljes körűen nincsenek meg a személyi- és tárgyi feltételei (a vagyoncsoport a korábbi időszakban leépítésre került), hiányzik egy naprakész digitális alaptérkép, valamint egy komplex ingatlanlankataszter.

Az erdőterületek létesítését központi (állami) forrásból támogatják. Alapvetően a rossz megközelítésű, gyengébb minőségű területek hasznosítása hosszútávon erdővé alakítása kifizetődő. De az erdőgazdálkodás hatóságilag szigorú felügyelet alá tartozik.

Alapvető kérdés, hogy Keszthely Város Önkormányzata hosszútávon kívánja-e a jelenlegi erdőállományt fenntartani, esetleg megszabadulna-e ettől a feladattól. A fásítási programokba be kíván e kapcsolódni, ezzel vállalva a mindenkori erdőállomány növelését. Eldöntendő kérdés, hogy a tevékenység kiszervezésre vagy az erdőterületek értékesítésre kerüljenek-e.

Az erdőállomány fenntartása, megszüntetése, gondozása, de akár az új telepítése is szakértelmet igénylő feladat. Nem elégséges a külsős erdészeti szakszemélyzet megbízása, rendszeres feladatot, figyelmet és döntéshozói feladatot kíván. (Ez kiszervezéssel rugalmasabbá, költséghatékonyabbá és folyamatossá lenne tehető.)

Jelenleg a 2020. évi költségvetésben az erdőgazdálkodásra 500 ezer forint áll rendelkezésre, korábbi években ez 1.500 ezer forint volt az előirányzat, amely nem került több esetben felhasználásra. Az erdőgazdasági területeken az erdészeti hatóság engedélyével, illetve kötelezése alapján lehet munkát végezni.

A 432A erdőrészen történt veszélyes fa kivágás 2020. májusában nem önkormányzati forrásból valósult meg, hanem a faanyag értékesítési többletéből került finanszírozásra. Nem tervezett bevételként 305 ezer forint keletkezett a 2020. évi önkormányzati költségvetésben.

Az erdőgazdasági területeken általában a vegetációs időszakhoz igazodva lehet dolgozni, nem bármikor, hanem tervezett módon az ökológiai rendszerek sérülésének elkerülése érdekében.

Mezőgazdasági területek beerdősülése a 0,5 ha-nál nagyobb külterületi ingatlanokon jelent gondot, mert ott az erdészeti hatóság felügyelete bejegyzésre kerül és szükséges a művelési ág váltáshoz csereerdősítés.

A mező- és erdőgazdasági területeken a természetvédelem társadalmi felértékelődése miatt nagy figyelmet kap a helyi közösségtől. Eközben ugyanezekben a területeken egyre nagyobb nyomás nehezedik a jogellenes hulladék elhelyezés megszüntetése érdekében.

500 eFt jut 30,5 hektár erdő művelésére, miközben 5.000 eFt (mely három millió forinttal ebben az évben már csökkentésre került) nem elég a bel- és külterületi ingatlanokon az illegális hulladék elhelyezés megszüntetésére.

Szükséges a külterületi ingatlanok védelme, állapotának fenntartása érdekében élőerős (mezőőri) vagy technikai (vadkamera, mobilkamera) megfigyelésre, rendszeres ellenőrzésére.

A mezőgazdasági területek egy része van hasznosítva, a rossz helyen lévő, kis területű ingatlanok gyakran elbokrosodnak, kihasználatlanok. Ezek csak költséget jelentenek, de gyakran évekig senki nem foglalkozik ezekkel az ingatlanokkal.

### **3. Lehetőségek**

A koncepciószerű gondolkodás jegyében a távfűtésbe kapcsolt biomassa fűtőműbe való alapanyag termelésre is lehetőség nyílna. Osztrák példák jól mutatják, hogy egyes mezőgazdasági területek hasznosítása faanyag termelésre munkahelyteremtő beruházás lehet.

A válság miatt kieső magánberuházások ellensúlyozására szükség lenne helyi léptékű beruházásokra, amelyek kezdeményezője az önkormányzat is lehet. Ez a forrás előteremtése mellett a korábbtól eltérő szemléletváltást is megkíván az önkormányzati vezetőktől.

Mezőgazdasági területek teret nyitnak további beruházások helyszínéül, de amíg ez nem történik meg szükséges a hasznosításuk. A nem hasznosított terület csak költség (kaszálás, bozótirtás, favágás). Gyakran ezeknek a munkáknak az elvégzése költségvetési forrást igényel.

Nincs kihasználva a KVÖ - Pannon Egyetem együttműködés. Lehetne kutatási programok területén nagyobb mértékű együttműködést generálni, ahol az önkormányzati ingatlanok egy része hasznosításra kerülhetnének.

#### **4. CÉLOK MEGHATÁROZÁSA:**

- Elsődleges cél egy pontos ingatlankataszter létrehozása és annak folyamatos aktualizálása. Amennyiben ez a tevékenység a polgármesteri hivatal keretein belül biztosítandó, akkor a megfelelő személy és tárgyi feltételek megteremtése.
- A megfelelő információmenedzsment első lépése az adatgyűjtés, adatbányászat, amely alapot ad egy minél naprakészebb adatbázis létrehozásához.
- Az elkövetkezendő időszakra vonatkozó vagyongazdálkodás sorsának eldöntése.
- Kapcsolatfelvétel a Pannon Egyetemmel, egyeztetés kezdeményezése egyes önkormányzati területek hasznosítására vonatkozóan.
- Külön kell értékelni és a hasznosításáról dönteni a bel- illetve a külterületi ingatlanok körében.
- Figyelemmel kell lenni a haszonbérlet, bérlet útján hasznosított területek értékállóságának megőrzésére, a művelés folyamatosságának megkövetelésére.
- Törekedni kell a szétszórt, különálló területek hasznosítására
- A szerkezeti terv alapján az ingatlanfejlesztésre alkalmas területekre kiemelt figyelmet kell fordítani, ahol a közeljövőben várható befektetési elképzelés, azokat a mezőgazdasági hasznosítás alól mielőbb ki kell vonni.



### III. FEJEZET

#### FEJLESZTÉSI CÉLÚ EGYÉB TERÜLETEK

Az Önkormányzat tulajdonában számtalan ingatlan van, melyeket a városvezetés fejlesztési célzattal tart meg, értékesít, illetve használ fel. A város által jelenleg megfogalmazandó ingatlangazdálkodási terv, valamint a rendelkezésre álló Településszerkezeti Terv és Helyi Építési Szabályzat fontos, hogy átlátható és kiszámítható befektetői környezetet eredményezzen, így a magántőke bevonása az egyes fejlesztési projektekbe könnyebben megvalósítható.

Keszthely Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája a településfejlesztési koncepcióról, az integrált településfejlesztési stratégiáról és a településrendezési eszközökről, valamint egyes településrendezési sajátos jogintézményekről szóló 314/2012. (XI. 8.) Kormányrendelet alapján került kidolgozásra. Az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény 9/A. § (2) bekezdése szerint az Integrált Településfejlesztési Stratégia a rendelkezésre álló és bevonható források ismeretében meghatározza a településfejlesztési koncepcióban meghatározott célok megvalósítását egyidejűleg szolgáló beavatkozásokat, programokat, továbbá a megvalósítás eszközeit és nyomon követését.

Az átfogó célokat a Településfejlesztési koncepció fogalmazza meg. A Koncepció alapvetően egy értékrendet határoz meg, illetve egy szándékolt fejlesztési irányt jelöli ki, amely megvalósítása és az arra való törekvés sokkal hosszabb távon képes befolyásolni a település jövőjét. A már operatív feladatokat is rögzítő Integrált Településfejlesztési Stratégia 7-éves időtávban gondolkodva vetíti előre azokat a lépéseket, amelyek a települési koncepció, valamint az átfogóbb országos és uniós stratégiák megvalósításához járulnak hozzá.

A településfejlesztési koncepció hosszú távú céljaiból közép távon, a koncepcióval teljes mértékben összefüggő átfogó cél rajzolódik ki, melyek a következők:

1. Turizmusfejlesztés, vonzó befektetési környezet kialakítása
2. Versenyképes, fenntartható, több lábon álló, helyi gazdaság erősítése a foglalkoztatottság bővítésével
3. Lakosság életminőségének javítása
4. Települési identitás, társadalmi kohézió javítása

Az ingatlanok a közigazgatási területen való elhelyezkedése alapján belterületre, - külterületre; építészeti szempontból pedig beépítésre szánt területre és beépítésre nem szánt területre oszlik.

Ennek megfelelően az önkormányzati egyéb ingatlanok az alábbiak szerint vannak csoportosítva:

## **Belterületi ingatlanok**

1. beépítésre szánt
  - 1.1. lakó terület
  - 1.2. vegyes terület
  - 1.3. gazdasági terület
  - 1.4. üdülő terület
  - 1.5. különleges terület
2. beépítésre nem szánt
  - 2.1. közlekedési- és közműelhelyezési terület
  - 2.2. zöldterület
  - 2.3. erdőterület
  - 2.4. mezőgazdasági terület
  - 2.5. vízgazdálkodási terület
  - 2.6. természetközeli terület
  - 2.7. különleges terület

Az építési, hasznosítási lehetőségeket is meghatározó helyi építési szabályzat (HÉSZ) 2009. évben került elfogadásra a 32/2009. (X. 15.) önkormányzati rendelettel. A rendelet azóta többször módosításra került, de konkrét érdeklődések egy-egy ingatlannal kapcsolatban többször rávilágítottak arra, hogy a szabályozási környezet nem ideális minden esetben. Problémát okoztak a nem megfelelő funkció elhelyezési lehetőségek, a valós természeti állapottal nem találkozó, de a HÉSZ-ben kötelező elemként megjelenő telekhatár-rendezési elképzelések, övezethatárok telkeken történő átvezetése.

Az örökségvédelmi hatástanulmány meghatározott önkormányzati tulajdonban álló helyi védelem alatt levő épületek, valamint az önkormányzati tulajdonú műemléki védettségű épületek hasznosítására, felújítására, a múlt értékeinek megőrzésére fokozott figyelmet kell fordítani.

### **CÉLOK MEGFOGALMAZÁSA**

**Hosszú távú cél, hogy az ingatlanok építési telkek legyenek, rendelkezzenek fejlesztési elképzelésekkel, közműbekötési lehetőséggel, közterületkapcsolattal. Az elképzelésekhez társítani kell a szabályozási környezetet, mely a piaci igények változását előre tervezetten tudja követni.**

Szükséges látni, melyik ingatlanok azok, ahol saját beruházásból kell a fejlesztési elképzeléseket megvalósítani és azok milyen ütemezésben tudnak megvalósulni. A nem saját beruházásból megvalósuló fejlesztések kiajánlása vállalkozóknak, befektetőknek, konkrét de módosítható megoldási javaslatokkal.

A fejlesztések az önkormányzat vagyonát gyarapítsák, és kulturális értékek megőrzése mellett a településképet is javítják.

**Rövid távú cél,** hogy a jelenlegi állapot felmérésével egyidejűleg meghatározásra kerüljenek azon fejlesztést szolgáló területek, melyek kevés pénzügyi ráfordítással, rövid idő alatt értékesítésre kijelölhetőek, illetve azokon az önkormányzat fejlesztési elképzelése viszonylag gyorsan megvalósítható.

Ezen területek vagy már korábban kialakított hasznosítási lehetőségekkel rendelkeznek, vagy az ingatlannal kapcsolatos koncepció kialakítása során egyértelműen megállapítható, hogy az önkormányzat saját beruházásban fejlesztést ott nem tud/akar megvalósítani.

**Célok eléréséhez szükséges teendők:**

1. Ingatlankataszter
  - a. elhelyezkedés
  - b. beépített/beépítetlen
    - ha beépített, felújítás, elbontás, bővítés szükségessége
  - c. energiaellátás rendelkezésre áll-e? Közművek.
  - d. közterületkapcsolat, megközelítés jogilag és természetben biztosított-e
  - e. védettségi besorolás (nincs/örökségvédelem/helyi védett, vagy javasolt/régészeti érintettség)
  - f. HÉSZ előírások (funkció, beépíthetőség, épületmagasság, zöldterület)
  
2. Az ingatlan távlati szerepének meghatározása
  - kiemelkedő, különleges szerepéből adódóan a saját tulajdonban tartás
  - külső szereplővel történő közös hasznosítás
  - eladás
  - bérbeadás
  
3. A kedvezőbb fejlesztési, értékesítési lehetőségek biztosítása miatt szükséges az egyes területek vonatkozásában az alábbiakat megvizsgálni:
  - telekalakítás szükségessége,
  - HÉSZ módosítás szükségessége,
  - felújítás, bontás készítése,
  - kapcsolódó ingatlanokból hozzávásárlás lehetősége
  - ipari park.

## IV. FEJEZET

### A LAKÁSPOLITIKA, A LAKÁSGAZDÁLKODÁS CÉLJA

A lakásgazdálkodási koncepció célja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakásállomány értéke, hasznosíthatósága, fenntarthatósága az optimális irányban változzon meg.

A lakásgazdálkodás irányelveit alapvetően két szempontrendszer határozza meg. Fontos a társadalmi elvárásoknak való megfelelés, a szociális szempontok érvényesítése. Ugyanakkor fontos a lakásállománnyal, mint vagyonnal való hatékony és felelős gazdálkodás szempontja is, hiszen a veszteséges lakásállomány-üzemeltetés állandó támogatást igényel az önkormányzattól, ennek hiányában pedig a veszteség a karbantartás, felújítás elmaradásában, a lakásállomány leromlásában, értékének csökkenésében jelenik meg. Ezért rendkívül fontos, hogy a lakásállomány és a bérlő állomány összetétele ne veszteségesen működő, hanem non-profit jellegű és nyereséges részt is tartalmazzon

<b>A lakásgazdálkodás alapvető céljai</b>	
<b>Társadalom politikai cél</b>	<b>Üzleti cél</b>
A lakással nem rendelkező, elsősorban a lakást venni nem tudó és a piaci lakbér megfizetésére nem képes lakosság lakhatásának megoldása -Szociális bérlet -Non-profit alapú bérlet	A lakást venni nem tudó, vagy nem szándékozó, de a piaci szintű bérleti díjat megfizetni képes réteg számára bérlakások biztosítása, nyereséges üzemeltetés révén Profit szempontú bérlet
Non-profit üzemeltetés (Nincs nyereség, illetve veszteség vagy vagyonvesztés, de a szociális szempontok is érvényesülnek)	

Fentiek alapján tehát az önkormányzatok esetében a lakáspolitikai célja azoknak az alapelveknek, kereteknek, feltételeknek a meghatározása, amelyek között a társadalom minden tagja megfelelő minőségű, megfizethető lakáshoz juthat, vagyis:

1. a szükséges lakás biztosítása, a lakhatással kapcsolatos különbségek csökkentése,
2. a lakáshoz jutás elősegítése, a lakáshiány kezelése;
3. a lakhatás megfizethetőségének biztosítása, a lakással kapcsolatos kiadások olyan szinten tartása, amely a megélhetést nem veszélyezteti;
4. a lakásállomány minőségi megőrzése.

A meghatározott célok alapján is látható, hogy a lakásgazdálkodás a társadalom széles rétegeinek az igényeit kell, hogy kielégítse a szociális szféra, a népesedéspolitika, a

terület és településfejlesztés, a munkaügy és az építésügy érdekeinek konszenzuson alapuló egyeztetésével. Ezek között kiemelt célként kell, hogy megfogalmazódjon a fiatalok első lakáshoz jutásának segítése (ld.: Keszthely Hazavár program) , de ugyancsak kiemelten fontos célja legyen - a szociális gondoskodás szempontjait is figyelembe véve - a rászorulóknak megfelelő lakhatásának biztosítása is.

Nagyon fontos a fiatalok városban „tartása”, illetve ide vonzása. Ezen elképzelésekre alapulva fogalmazódott meg a Keszthely Hazavár program, az EFOP lakhatási támogatás, ITS-ben megfogalmazottak megvalósítása. Ehhez olyan lakáspolitikát kell, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni a települést.

A lakáspolitikát egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével foglalkozik. Az önkormányzatok esetében a lakásgazdálkodás vagyonkezelésre, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakás-elosztásra irányulhat.

Az elmúlt időszakban kialakult gyakorlattal szakítva célként kell megfogalmazni azt, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodás a lakásmobilitáshoz is járuljon hozzá. A rendszer elvek mentén történő átalakításával - meghatározott időn belül- a társadalmi lehetőségeket is figyelembe véve meg kell előzni azt, hogy a bérlakás-szektor továbbra is egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet tartósan konzerváljon.

A Képviselő-testület a 314/2007. (IX. 29.) határozatával meghatározta a bérlők részére értékesítésre felajánlható lakások körét, majd 113/2008. (IV. 29.) számú határozatában rögzítette az értékesítés (elsősorban pénzügyi) feltételeit. Ezen rendelkezések mellett az önkormányzati tulajdonú házingatlanok értékesítésére vonatkozó jogi háttérrel, eljárási rendet jelenleg is az 1/2004. (I.30.) számú önkormányzati rendelet tartalmazza.

Az akkori testületi döntéseket követően a hivatal részéről megtörtént a bentlakó bérlők tájékoztatása. A tájékoztató levelek kézhezvételét követően folyamatosan érkeztek be az érintettek nyilatkozatai arra vonatkozóan, hogy az általuk lakott lakásingatlant meg kívánják-e vásárolni.

Ugyanakkor az elmúlt évek tapasztalatai alapján megállapítható, hogy az ingatlan értékesítések nem alapultak karakteres önkormányzati ingatlangazdálkodási stratégián. A tényleges piaci árhoz képest jóval kedvezőbb áron vehették meg a lakók az önkormányzati tulajdonú lakásokat. Aki tehette, s akinek megfelelő anyagi lehetőségei voltak, az ebben az időszakban megvette az általa lakott lakást. Azok a lakások maradtak meg önkormányzati tulajdonban, amelyek vagy olyan leromlott műszaki állapotban voltak, hogy nem volt érdemes megvenni őket, vagy amelyeknek a lakói nem rendelkeztek a vásárláshoz szükséges anyagi forrásokkal. Az önkormányzatra tehát a legrosszabb műszaki állapotú lakások és a legalacsonyabb jövedelmi státuszú bérlők maradtak.

Keszthely Város Önkormányzatának a vagyonát nagy részben az önkormányzat egyszemélyes gazdasági társasága a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes

Kft. kezeli. A VÜZ Kft. kezelésében több, mint 115 darab nem lakáscélú helyiség illetve 277 darab önkormányzati lakás van.

2020. január 1-jei állapot szerint a nyilvántartás alapján 277 db lakáscélra szolgáló bérleménnyel rendelkezik az önkormányzat.



Az üresen álló lakásbérlemények közül:

- a) EFOP pályázat keretében kerül hasznosításra: 16 db
- b) gazdaságosan nem felújítható: 9 db
- c) egyéb célra hasznosítható 11 db
- d) korábbi szükséglakás, kilakoltatás, bérlők halála miatt üressé vált bérlemények, továbbá karbantartási munkák kivitelezését követően bérbeadással hasznosítandó ingatlanok: 4+16 db

## 1. A BÉRLETI JOGVISZONY SZEREPLŐI

### **A) Tulajdonos**

Az Önkormányzat tulajdonosként elismeri azon tényt, miszerint elsősorban a mindenkori tulajdonos felelőssége és kötelezettsége az ingatlan állagának megóvása, jó karbantartása, az ezzel kapcsolatos költségek viselése. Tulajdonos – megfelelő megállapodás alapján a szükséges és elégséges forrás biztosítása mellett – ezen kötelezettségét jogosult átruházni.

A tulajdonosi döntéseket a képviselő-testület gyakorolja. Esetleg megfontolásra javasolt, hogy átruházott hatáskörben eljárva valamelyik bizottság járjon ezen ügyekben.

## **B) Bérlő**

A bérlőre fontos szerep hárul az ingatlanok értékmegőrzésében. Azon bérlőknek, akik partneri viszonyban elvárható módon teljesítik kötelezettségeiket, szerződéses jogviszonyuk alatt az önkormányzat a bérlettel kapcsolatban kiszámítható és kedvező feltételeket biztosít.

## **C) Kezelő szerv**

Az önkormányzati tulajdonú ingatlanok kezelése mellett fontos szakmai közreműködőként támogatja a hasznosítási folyamatokat.

Az ingatlankezelésen belül, a kezelő feladata egy információs és monitoring rendszer létrehozása és működtetése, folyamatos nyilvántartások vezetése, naprakészen tartása, az ingatlanok műszaki, jogi, pénzügyi és egyéb adatairól. Kiemelt feladata a bérlemények ellenőrzése. (L.d. bérleményellenőrzések című pont)

A bérleti szerződésekkel összefüggően teljes körűen eljár a tulajdonos képviseletében. A kezelésében lévő ingatlanokkal kapcsolatos, a részére át nem ruházott, tartalmi jellegű, ezért tulajdonosi döntést igénylő kérdésekben előkészítő, véleményező, végrehajtó feladatokat lát el a Rendeletben foglaltak és az Önkormányzattal kötött ingatlankezelési megállapodásban, valamint az intézkedési tervben foglaltak szerint.

## **D) Bérlőkijelölési jog jogosultja**

A jelenleg hatályos törvényi szabályozás a bérbeadó érdekérvényesítéséhez rendkívül szűk jogszerű mozgástér biztosítása mellett, a bérlők számára nagyobb jogbiztonságot teremt, ezért a bérlők kiválasztása komoly felelősség.

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő ingatlanok esetében a bérlőkijelölés jogát maga gyakorolja, ezen jogát azonban átengedheti harmadik fél részére.

A rendeletünk erre vonatkozóan tartalmaz rendelkezést, azonban a gyakorlatban az elmúlt időszakban bérlőkijelölésre nem került sor.

*6. § (1) Az önkormányzati lakásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott szervezetek és önkormányzati intézmények részére pénzbeli térítésért bérlő-kiválasztási jog biztosítható. A pénzbeli térítés mértéke a lakás mindenkori forgalmi értéke alapján számítandó. A lakás forgalmi értékét ingatlanközvetítői névjegyzékbe felvett értébecslővel kell megállapítani. A lakás forgalmi értékének 30%-a ellenében, legfeljebb 5 évre, a lakás forgalmi értékének 20%-a ellenében legfeljebb 3 évre biztosítható bérlő-kiválasztási jog.*

*(2) A Képviselő-testület, mint tulajdonos, egyedi kérelem alapján - ha a város gazdasági vagy kulturális érdeke megkívánja - az (1) bekezdésben foglalt fizetési feltételektől eltérhet.*

*(3) A bérlő-kiválasztási jog biztosításáról a Képviselő-testület dönt.*

(4) Amennyiben a bérlőkijelöléssel, bérlőkiválasztással terhelt lakás a jogosultsági idő alatt megüresedik, a bérbeadó a jogosultat e jogának 30 napon belüli gyakorlására szólítja fel.

(5) Ha a bérlőkijelölés, bérlőkiválasztás jogosultja a (4) bekezdés szerinti jogával nem élt, úgy a lakás új bérlőjét e rendeletben foglaltak szerint a bérbeadó jelöli ki.

(6) A felszólítás eredménytelensége esetén a lakás üresen állásának ideje alatt felmerülő bérleti és közüzemi díjak a bérlőkijelölés, bérlő-kiválasztás jogosultját terhelik.

Lakástv 3. § (3) Ha az önkormányzati lakás, továbbá a műteremlakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás, illetőleg e törvény hatálybalépésekor jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa megjelölt személlyel kell szerződést kötni. A bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

Fontos, hogy egységes keretek közt, a tulajdonos és a bérlőkijelölési jog jogosultja számára is egyértelmű, az önkormányzat érdekeit is figyelembevevő szabályozás kerüljön kialakításra. Ezt követően az érintettekkel a joggyakorlás feltételeit rögzítő megállapodások megkötése szükséges.

Amennyiben az önkormányzat a bérlőkijelölési jogért nem pénzbeli térítést kér, hanem a lakás felújítását javasolt a rendeletben történő megfogalmazása:

Az önkormányzati lakásra a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben (továbbiakban: Ptk.) meghatározott szervezetek, jogi személyek és önkormányzati intézmények részére pénzbeli térítésért vagy a pénzbeli térítésnek megfelelő értékű ingatlan-felújítás megvalósításáért bérlő-kiválasztási jog biztosítható. A pénzbeli térítés mértéke a lakás mindenkori forgalmi értéke alapján számítandó. A lakás forgalmi értékét ingatlanközvetítői névjegyzékbe felvett értékbecslővel kell megállapítani. A lakás forgalmi értékének 30%-a ellenében, legfeljebb 5 évre, a lakás forgalmi értékének 20%-a ellenében legfeljebb 3 évre biztosítható bérlő-kiválasztási jog.

### **E) Bérbeadás önkormányzati érdekből**

Az önkormányzat, az önkormányzat gazdasági társasága, az önkormányzat intézménye, a polgármesteri hivatal munkavállalója, önkormányzati feladatot ellátó vagy az önkormányzat számára egyéb okból (akár rászorultsági alapon) fontos személy részére a tulajdonos által nyújtott, azonnali, ideiglenes jellegű megoldást jelenthet, ha a polgármester meghatározott számú (legfeljebb 2-3 db) lakásra – rendeletben meghatározott – bérlőkijelölési jogot kap.

Ezen lakások vonatkozásában a Rendelet elismerné, hogy az önkormányzatnak vannak olyan érdekei, amely indokolttá teheti azt, hogy meghatározott számú lakásra



- tulajdonosként - a polgármester jelölhessen ki bérlőket. Ez a bérlőkijelölési jog vagy meghatározott darabszámú, de pontosan meg nem határozott körű lakásokra, vagy meghatározott darabszámú és cím szerint is konkrétan meghatározott lakásokra vonatkozhat.

Az előbbi megoldási javaslat a rugalmasság irányába hat, hiszen bérlőkijelölési jog jogosultja a rendelkezésre álló, üres lakások ismeretében, az aktuálisan felmerülő igények alapján, szabadon dönthet adott lakás bérbeadásáról.

A második eset az egyszerűség és a kiszámíthatóság irányába mutat, hiszen a konkrétan - lehetőleg a Rendeletben - egyedileg meghatározott lakásokkal nem számolunk a jövőben, sem szociális alapon sem piaci alapon bérbe adható ingatlanokkal.

Ez esetben a bérlőkijelölés határozott időre, legfeljebb 1 évre szólhat, de korlátlan alkalommal meghosszabbítható volna, az Önkormányzat érdekei szerint.

A bérlőnek jelölt személy a Rendeletben meghatározott - piaci vagy költségelvű - lakbért köteles megfizetni.

## **2. A LAKÁSBÉRLŐK HELYZETE**

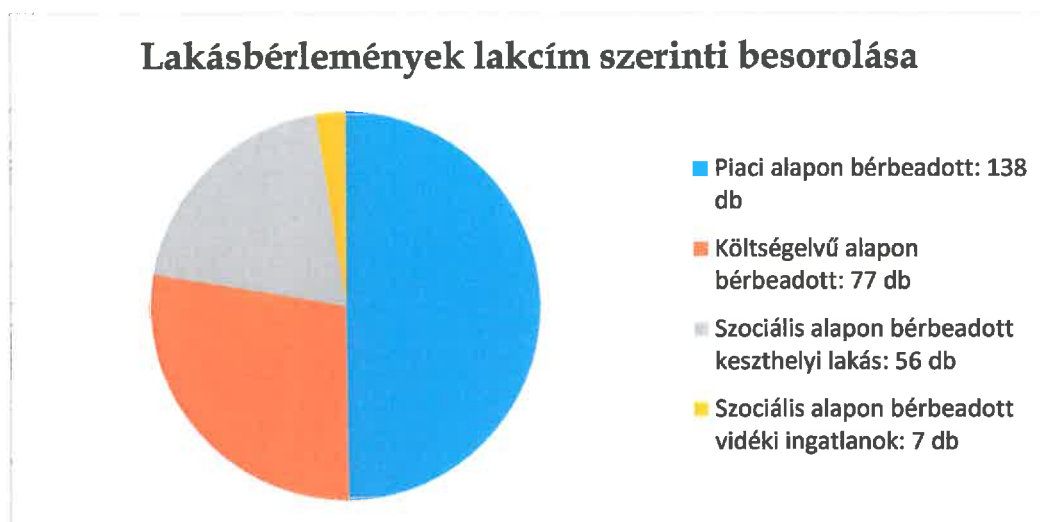
Az önkormányzati lakásokban élők helyzetéről az önkormányzatnak nincs rendszeresen feldolgozott, hatályos elektronikus adatbázisa. Az önkormányzati lakásokban élők határozatlan és határozott idejű bérleti szerződések alapján lakják az ingatlanokat.

A határozatlan idejű szerződéssel közel 70 bérlő rendelkezik, annak ellenére, hogy az önkormányzat már 2015 óta nem biztosít lakásbérleményt határozatlan időre.

Annak ellenére, hogy az önkormányzat jelenleg kizárólag csak határozott idejű szerződésekkel ad bérbe lakásokat, a mobilizálhatóság szempontból még hosszú idő, mire ez az intézkedés meghozza a várt eredményt, a határozatlan idejű szerződések magas száma miatt.

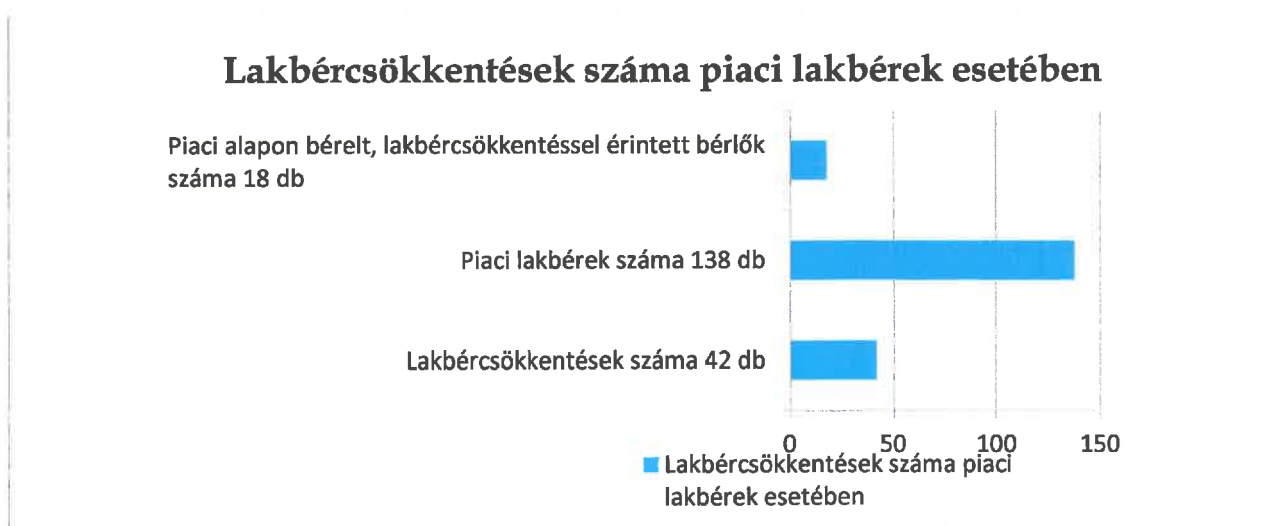
A jelenlegi lakbérek megállapítása (piaci, költségelvű és szociális kategóriába) kizárólag a lakásbérlemények lakcím alapján történő területi besorolása alapján történik.

Ez alapján:



A lakásbérlelőket, ha a fizetendő bérleti díj alapján vizsgáljuk, megállapítható, hogy a döntőbizottság 42 lakó számára biztosít kedvezményt, mellyel érintett lakások területi elhelyezkedését tekintve látható, hogy a területi besorolás szerint alkalmazott bérleti díjak ellenére a piaci alapú lakásokban nem egy esetben szociálisan rászorultak élnek. Ezen bérlők a helyi társadalom alsóbb jövedelmi rétegeibe tartoznak, sok köztük az idős, egyedül álló nyugdíjas, illetve a több gyermekes -sok esetben munkanélküliséggel sújtott -család.

A piaci alapon bérbeadott ingatlanok esetén döntőbizottság által, vagy egyéb okból - szociális helyzetre, vagy az ingatlan műszaki állapotára tekintettel - lakbércsökkentésben részesül 18 bérlő.



### 3. ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ BÉRLAKÁSOK MŰSZAKI ÁLLAPOTA

#### 1. Az ingatlanállomány (lakóépület, ill. épületben lévő valamennyi lakásbérlemény) műszaki állapotának komplex felmérésének módszere.

Az épület fenntartási, lakásgazdálkodási koncepció alappillére az ingatlanállomány komplex műszaki felmérése. Ennek alapján alakulhat ki pontos kép arról, hogy jelenleg az önkormányzat tulajdonában levő ingatlanok milyen állapotúak, milyen felújítási, karbantartási munkákat kell kivitelezetni annak érdekében, hogy az ingatlanok állaga megóvásra kerüljön, illetve azok a műszaki adottságokhoz mérten korszerűsíthetők legyenek.

A helyszíni felmérés segítségével a súlyosabb károk megelőzhetők, a nagy ráfordításokat igénylő beavatkozások szükségességéről megfelelő döntés hozható. Ezt a módszert, és elvet az ingatlanszakma szemrevételezéses épületdiagnosztikai elnevezéssel rendszerezi. Az öregedő ingatlanállomány folyamatos fenntartása megköveteli a rendszeres műszaki állapot felmérését, szükség szerinti mielőbbi karbantartását, részleges felújítását, indokolt esetben az ingatlan bontását vagy értékesítését.

Az ingatlanállomány általános - szemrevételezéses eljárással végzett - műszaki felmérését belvárosi, lakótelepi, és családi házas, külső, valamint vidéki övezeti besorolás alapján került elvégzésre.

A szemrevételezéses épületdiagnosztikai eljárás legfőbb szegmensei:

#### Épületszerkezetek vizsgálata:

- tetőszerkezet,
- szigetelés,
- teherhordó szerkezetek,
- födémek

#### Kiegészítő szerkezetek:

- kémények,
- lépcsők

#### Szakipari szerkezetek

- épületbádogos szerkezetek

#### Épületgépészet:

Vizuális vizsgálattal a műszaki állapot nem mérhető fel (víz- és szennyvízhálózat, villamoshálózat fűtésrendszer.)

Az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszerek felülvizsgálata szakember bevonásával végezhető el.

A szennyvízvezetékek állapota (korrózió, lejtési viszonyok, iránytöréseknél alkalmazott idomok megfelelőségének vizsgálata) videokamerával, szintén szakember bevonásával határozható meg.

### Ingtalan állomány műszaki állapotának összefoglalása

Az ingatlanok műszaki állapotáról az ingatlanok övezeti besorolásával egyezően készült felmérés.

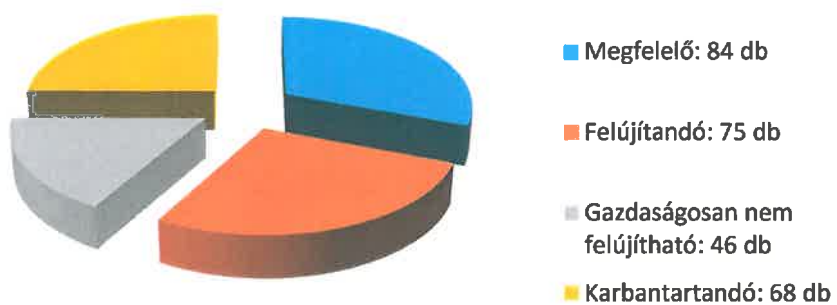


A műszaki állapotfelmérés alapján – a lakások műszaki állapotát az alábbiak szerint lehet csoportosítani.

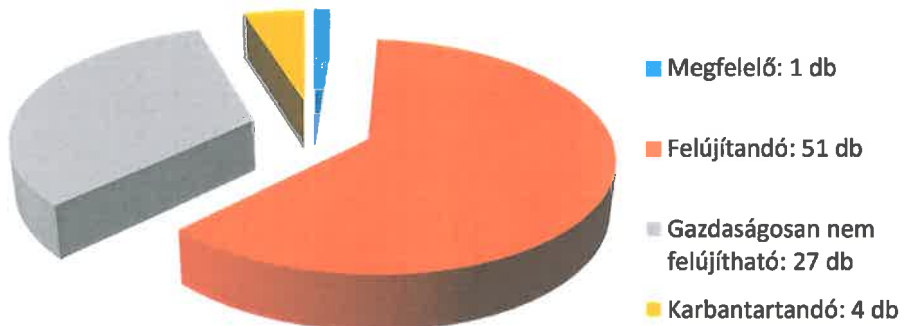
Műszaki állapot	Lakások száma	Lakások aránya az összes lakáshoz viszonyítva %
Megfelelő	84	30,7 %
Felújítandó	75	27,4 %
Gazdaságosan nem felújítható	46	16,8 %
Karbantartandó	68	24,9 %
Összesen	273	24,9 %

Ha a komfortfokozat mellett a műszaki állapotot is vizsgáljuk, árnyaltabb a kép, a lakások kétharmada közepes, azaz szociális bérlakásként még megfelelően használható állapotú, de az I. övezetben található, így kizárólag piaci alapon bére adható lakások több mint felének állapota rossz vagy elégséges, ami, ezen lakások tényleges hasznosíthatóságát korlátozza.

### Lakások műszaki állapot szerinti eloszlása a teljes lakásállományon belül



### Lakások műszaki állapot szerinti eloszlása az üres lakásokon belül



## MŰEMLÉKI INGATLANOK FOKOZOTT VÉDELME

Különösen érvényes ez a műemléki ingatlanjainkra, amelyeket a kulturális örökség védelméről szóló 2001. évi LXIV. törvény védetté nyilvánított. A törvény 5. § (1) bekezdése értelmében: „A kulturális örökség védelme közérdek, megvalósítása közreműködési jogosultságot és együttműködési kötelezettséget jelent az állami és önkormányzati szervek, a nemzetiségi szervezetek, az egyházak, a társadalmi és gazdasági szervezetek, valamint az állampolgárok számára.”

Műemléki ingatlanokat alábbi táblázat tartalmazza:

Tisztán önkormányzati tulajdonú műemléki ingatlanok

Ssz.	Hrsz.	Műemléki ingatlan címe	Műemléki nyilvántartás száma	Ingatlanban lévő lakások (db)
1	2041	Kastély u. 16	M III 4803	2
2	540	Kisfaludy u. 2.	M III 4774	4
3	543	Kossuth u. 2	M III 4776	6
5	573	Kossuth u. 10.	M III 4779	0
6	574/1	Kossuth u. 12.	M III 4780	4
8	600	Kossuth u. 22.	M II 4784	10
9	607	Kossuth u. 24.	M III 4785	12
10	616	Kossuth u. 30.	M III 4787	4
11	978	Kossuth u. 89.	M III 4790	5
12	449	Lovassy u. 2.	M III 4765	4
13	1992	Sopron u. 2.	M III 4797	1

Vegyes tulajdonú műemléki ingatlanban lévő bérlemények:

S.sz.	Hrsz	Műemléki ingatlan címe	Műemléki nyilvántartás száma	Ingatlanban lévő önk. bérlemények (lakás és helyiségbérl.) db
1	1156	Kossuth u.1. Georgikon u.2.	M III 4775	3
2	1155	Kossuth u. 3.	M III 4777	2
3	1156	Kossuth u. 1.	M III 4775	3
4	1122	Kossuth u. 13.	M III 4781	6

Tekintettel arra, hogy Keszthely Városközpont (műemléki nyilvántartási azonosítása: MJT 10167) műemléki jelentőségű terület, ezért e területen lévő ingatlanok állagának

megóvására is kiemelten gondot kell fordítani attól eltekintve, hogy az adott ingatlan nem műemléki.

*Műemléki jelentőségű területtel érintett ingatlanok:*

Ingatlan hrszu	Ingatlan címe	Önkormányzat tulajdoni hányada
1154	Kossuth u. 5.	100 %
1144/ A	Kossuth u. 11.	8,26 %
585	Kossuth u. 14.	31,00 %
1119/1	Kossuth u. 19.	6,28 %
1064	Kossuth u. 31.	88,23 %
1042/1	Kossuth u. 41.	66 85%
1041/1	Kossuth u. 43.	42.91 %

### **Összegezve:**

A műszaki állapotról készült felmérések alapján megállapítható, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások nagyobb része erősen leromlott állapotban van.

Félkomfortos, és komfort nélküli lakások komplex műszaki felülvizsgálata során arra a kérdésre is választ kell adni, hogy az ingatlan műszaki adottsága (alapterülete, stb.) lehetővé teszi-e a komfortfokozat emelésére irányuló korszerűsítési munkák kivitelezését.

Lehetőséget kell biztosítani, hogy a korszerűsítési munkák kivitelezését a bérlő, a vonatkozó helyi rendeletben rögzítettek alapján – bérbeszámítással – végeztesse, végezhesse el. Megoldási javaslatként kell foglalkozni a külső – nem a bérlő, vagy az önkormányzat által – történő felújítás kérdésével, a jobb műszaki állapotú, és a kedvezőbb hasznosítási lehetőségű lakásállomány kialakítása érdekében.

## **4. A LAKÁSBÉRLEMÉNYEK MŰSZAKI ÁLLAPOTÁVAL KAPCSOLATOS BÉRBEADÓI, ILLETVE BÉRLŐI FELADATOK ÁTTEKINTÉSE**

### **A) BÉRBEADÓ KÖTELEZETTSÉGEI**

A Lakástörvény értelmében a Bérbeadói kötelezettség körébe tartozó feladat az épület karbantartásra, valamint az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítása.

A jogszabályi rendelkezések előírása alapján a bérlőt terhelő karbantartási kötelezettség teljesítése lakásberendezési tárgyak körébe esnek.

### Épület berendezési tárgyak:

- központos fűtő- és melegvíz-szolgáltató berendezés a hozzá tartozó szerelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt és fűtőtesteket (radiátor stb.)
- víz- a csatorna- és a gázvezeték, a hozzá tartozó szelvényekkel, ideértve a lakásban levő vezetékszakaszt is
- elektromos vezeték és érintésvédelmi rendszere, ideértve a lakásban lévő vezetékszakaszt is.
- szellőztető berendezés
- kaputelefon és felcsengető berendezés a vezetékhalózzal
- személyfelvonó
- házi szennyvíznek a telekhatáron belüli elhelyezésére, illetőleg elszikkasztására szolgáló berendezés

Az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszer felülvizsgálatát szakember bevonásával végezhetők el. Elsődleges vizsgálati szempont, mivel a háztartásokban egyre több elektromos háztartási berendezéseket alkalmaznak. (mikrohullámú sütő, automata mosógép, légkondicionáló, stb.) azok azonos időpontban történő működtetése az egyidejű villamos energia felvétele miatt elektromos vezeték túlterhelését idézheti el.

Az összekötő és felhasználói berendezésekről, valamint a potenciálisan robbanásveszélyes közegben működő villamos berendezésekről és védelmi rendszerekről szóló 40/2017. (XII.4.) NGM rendelet alapján lakóépületek esetében az időszakos ellenőrző felülvizsgálatot hat évente kell lefolytatni.

A kémények, mint épületszerkezeti elemek szakértői vizsgálatát a katasztrófavédelem jogosult elvégezni, mint kötelezően igénybe veendő közszolgáltatást. A kémények vizsgálatáról a szakemberek tanúsítványt állítanak ki, amelyben rögzítik a feltárt hiányosságokat, amelyek elhárítása elsődleges.

## B) BÉRLŐ KÖTELEZETTSÉGEI

### Bérlőt/Bérlőtársakat terhelő karbantartási kötelezettség:

- a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és lakásberendezéseinek karbantartása
- a lakás burkolatainak felújítása, pótlása kivéve, ha arra a falban vagy a födémekben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor
- lakásbérlemény tisztántartása,
- elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak, és csatlakozó aljzatainak javítása, és pótlása
- közös használatra szolgáló helyiségek és területek (udvar) takarítása
- lakásbiztosítás a bérleti jogviszony időtartama alatt
- épület előtti közterület, járda tisztántartása, hó- és síkosság mentesítése
- nem háztartási szemét elszállíttatása, és költségeinek viselése
- lakásberendezések felújítása, pótlása



### Lakásberendezések:

- főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.)
- fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos kályha stb.)
- melegvíz-ellátó berendezés
- egészségügyi berendezés (mosogató, fürdőkád, zuhanyzó, mosdó, WC tartály, stb. szerelvényekkel)
- beépített bútor (konyhaszekrény, beépített szekrény)
- redőny
- csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke
- a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljvak

## **5. BÉRLEMÉNYELLENŐRZÉS**

A bérlemény ellenőrzés nemcsak a jogszerű tényleges lakásbérleti használat felügyeletére, hanem a bérleti kötelezettségek, lakáskarbantartás, közüzemi számlák kiegyenlítésének teljesítésére irányul. A bérlemény ellenőrzésre évente egy alkalommal kerül sor a kezelő szerv részéről, amelyről jegyzőkönyvet és fotó illusztrációt készítenek.

A bérleti alapvető kötelezettségei betartásának ellenőrzése, az önkormányzati vagyon állagmegóvása érdekében az Önkormányzatnak folyamatos és hatékony ellenőrző-mechanizmust kell kialakítania és működtetnie, különösen az alábbi szempontrendszer figyelembevételével:

- Folyamatos és rendszeres bérleményellenőrzés megteremtése és működtetése. Elérendő cél, hogy átlagosan valamennyi bérlemény évente legalább 1 alkalommal bérleményellenőrzésen essen át, függetlenül attól, hogy a bérleti jogviszony az adott évben lejár-e vagy nem;
- A lejáró bérleti jogviszonyok esetén a bérleményellenőrzés lefolytatása nem mellőzhető;
- A bérleményeket megfelelően dokumentált és utólagosan visszaellenőrizhető módon kell ellenőrizni;
- Az Önkormányzatnak a rendszeres bérleményellenőrzések mellett – amennyiben szükséges – képesnek kell lennie arra, soron kívül, a lehető leggyorsabb idő alatt bérleményellenőrzést végeztesen;
- A bérleményellenőrzésnek az önkormányzati vagyon állagmegóvó funkcióján, valamint a kötelezettségeiket nem teljesítő bérleti kifizetésén túl fontos szerepet kell szánni a Rendeletben meghatározott lakbérmértékek naprakészen tartásában, aktualizálásában is, ennek megfelelően amennyiben a bérleményellenőrzést követően a lakások kezelője a lakásra megállapított bérleti díj és a lakás használati értéke között ellentmondást észlel, az Önkormányzat felé javaslatot kell tennie a bérleti díj módosítására, az általa reálisnak tartott bérleti díj megjelölésével;

- A szerződéses kötelezettségeket nem teljesítők bérleti szerződének felmondása mellett az Önkormányzat a bérleményellenőrzés során tapasztaltak alapján ellátási rendszeréből haladéktalanul kizárja, a lakást használók ellen az általuk okozott kár megtérítése érdekében a szükséges intézkedéseket megteszi,

Célszerű lenne a rendeletben rögzíteni, hogy a kezelő szerv minden hónap 8. napjáig köteles megküldeni az adott hónapra vonatkozó lakásbérlemény ellenőrzési tervét, amely alapján az önkormányzat jogosult havonta egy alkalommal a lakásbérlemény ellenőrzés folyamatát szűrőpróbaszerűen megtekinteni.

## **6. LAKÁSMOBILITÁS NÖVELÉSE, HATÁROZATLAN IDEJŰ SZERZŐDÉSEK PROBLÉMÁJA, LAKÁSBÉRLETI DÍJAK RENDSZERÉNEK ÚJRAGONDOLÁSA**

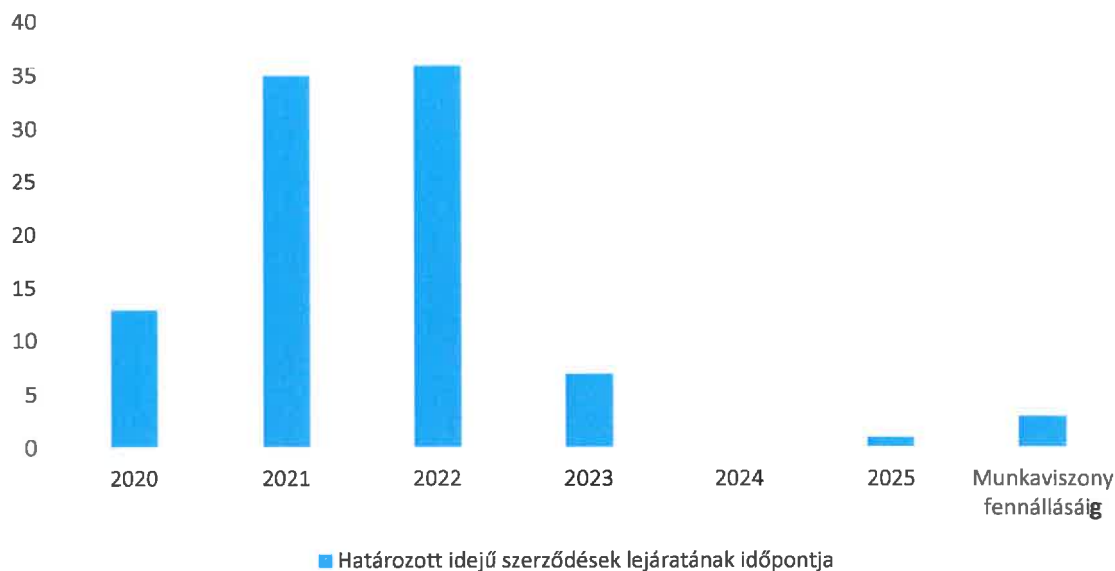
Külön hangsúlyozandó probléma, hogy a lakások nem cserélődnek a bérlők között a beérkező igényeknek megfelelően, illetve az önkormányzatnak nincs lehetősége arra, hogy a lakásigénylők változó igényeinek megfelelően a lakásállományát bővítse, változtassa.

A fő probléma, hogy a lakásokban élők tartós megoldásnak tekintik az önkormányzati bérlakás biztosítását. Ez sajnos nemcsak a határozatlan idejű szerződések esetén megfigyelhető, hanem a határozott idejű jogviszonyok esetén is látható, hogy természetesnek tekintik a bérlők a bérlet meghosszabbítását, új szerződés megkötését.

### **A) Határozott- határozatlan időtartamú szerződések**

A bérlakás állomány esetében el kell érni, hogy a határozatlan idejű szerződések száma még tovább csökkenjen. Jelenleg 69 db lakást bérelnek határozatlan idejű szerződés keretében, határozott idejű szerződés 95 db lakás vonatkozásában áll fenn.

### Határozott idejű szerződések lejáratának időpontja



Mivel a lakásbérleti jogviszony polgári jogi jogviszony, így a szerződés módosítása csak mindkét fél egyetértésével lehetséges, azonban valószínűsíthető, hogy a jelenlegi bérlők a határozatlan idejű bérleti szerződés határozott idejűvé történő alakításhoz nem fognak hozzájárulni.

Ezen szerződések megszüntetésére, illetve számának csökkentésére két lehetséges mód van. Az egyik lehetőség, hogy az érintett lakásokat elidegenítésre kerülnek a meglévő bérlők számára.

A másik megoldás a bérleti jogviszony megszüntetése felmondással, amennyiben a Lakástörvényben meghatározott feltételek fennállnak:

- rendes felmondás esetén 90 napos felmondási idő, megfelelő állapotú, beköltözhető cserelakás biztosítása
- rendkívüli felmondásra meghatározott esetekben kerülhet sor, szigorú határidők betartása mellett. (pl. lakbér, közüzemi díj tartozás miatti szerződésszegésre hivatkozva).

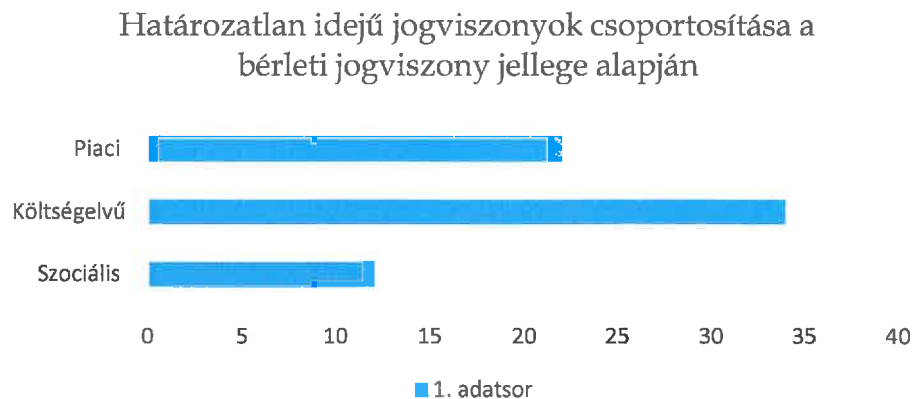
A rendeletünk szerint: 13. § (1) *A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban tartózkodni, továbbá két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát a bérbeadó részére írásban bejelenteni.*

(2) *Ha a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettségét menthető okból mulasztotta el, de a bérbeadó felhívására azt – a hiánypótló felhívás kézhezvételét követő naptól számított 15 napon belül – teljesíti, lakásbérleti jogviszonya a bejelentési kötelezettség elmulasztása miatt nem mondható fel.*

Fentiek alapján szerződésszegésre hivatkozva a nem életvitelszerűen a bérleményben tartózkodó bérlő jogviszonya felmondásra kerülhet.

Fontos kiemelni, hogy a Lakástörvény értelmében a szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati lakás esetén az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület (a benne lévő lakás) átalakítása, korszerűsítése, lebontása vagy társbérlet megszüntetése céljából kerülhet sor.

Fenti jogcímen történő intézkedéseket minden egyes lakásbérlemény esetében külön-külön kell vizsgálni, mind a bérlő, mind az önkormányzat érdekei megfelelően figyelembe vételre kerülhessenek.



## **B) Lakáshasználók**

18. § A lakást jogcím nélkül használó a kezelő szerv részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

Fontos, hogy mind a lakás használatáért járó díj, mind a külön szolgáltatásért (pl.: víz-, csatorna-, áramdíj) esedékes ellenértékek azonos jogi természetűek. A bérlő a lakbért a szerződés megszűnéséig köteles fizetni. Ha a szerződés megszűnése után - jogcím nélkül - tovább használja a lakást, a rezsiköltségek mellett használati díjat is köteles fizetni.

20. § (1) A lakást jogcím nélkül használó, a jogosult részére lakáshasználati díjat (a továbbiakban: használati díj) köteles fizetni. A használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos összeg.

(2) \* A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj emelhető. Ez a rendelkezés nem alkalmazható, ha a jogcím nélküli használó másik lakásra tarthat igényt.

A törvényi rendelkezés alapján lehetőség van arra, hogy a használati díj havi összege – két hónap elteltét követően – a mindenkori lakbér összegének emelésével (kétszeres, aztán meghatározott idő elteltével többszörös...stb) mértékben állapítsa meg az önkormányzat, mellyel rászoríthatók a használók arra, hogy kiköltözzenek.

Ez is segíthetne kicsit a lakásmobilitáson, most egyáltalán nincs érdekeltté téve a használó, hogy gondoskodjon magáról, lakhatásának önerőből történő megoldásáról.

Javaslat a szabályozásra: a lakáshasználati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított kettő hónap elteltével 50 %-os, hat hónap elteltével pedig 100 %-os mértékben emelkedjen. Az ingatlanok jelenlegi állapotára figyelemmel azonban külön kezelendők azon lakások, amelyek életveszélyesek, és a kezelő szerv vagy az önkormányzat által kezdeményezett kiköltözésre vonatkozó felhívás ellenére a bérlő saját felelősségére az ingatlanban tartózkodik. Ezen esetekben javasolt az egyszeres mértékű lakáshasználati díj alkalmazása a továbbiakban is.

## 7. LAKÁSBÉRLETI DÍJAK RENDSZERÉNEK ÚJRAGONDOLÁSA

A Lakástörvény 34. § (1) bekezdése szerint az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

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

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg

Az önkormányzati lakásrendelet alapján amennyiben a bérlőnek Keszthelyen kívül megfelelő és beköltözhető lakása van, illetve a Rendelet 3. §-a alapján bérleti jogra nem lenne jogosult, vagy a bérleti jogviszony ideje alatt válik jogosulatlanná, a bérlő a szociális alapon fizetendő lakbér helyett piaci alapú lakbér fizetésére válik kötelezetté.

A Rendelet 3.§-a az alábbiak szerint rendelkezik a bérleti jogra való jogosultságról: Szociális helyzet alapján önkormányzati tulajdonú bérlakás bérletére az a nagykorú magánszemély jogosult, aki keszthelyi lakóhellyel rendelkezik, a hatályos szociális törvényben meghatározott jelentősebb vagyona nincs, és a családban az egy főre jutó havi - jövedelemadóval csökkentett - átlagjövedelme a bérbeadást megelőző 12 hónap alatt

- egyedülálló esetében nem éri el a mindenkori öregségi nyugdíjminimum négyszeresét,
- közös háztartásban élők esetében a mindenkori öregségi nyugdíjminimum három és félszeresét.

A lakástörvényben a bérleti díj megállapításával kapcsolatban megfogalmazott alapelvek:

A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

*A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 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 piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.*

A helyi rendelet a lakbér mértékét a lakás alapterülete, valamint a lakás alapvető jellemzői - komfortfokozata, műszaki állapota, településen belüli fekvése - alapján határozza meg. A mérték meghatározásánál látható, hogy az ingatlan területi elhelyezkedése a fő szempont. Sajnos azonban az önkormányzati ingatlanok műszaki állapota annyira leromlott, hogy a legmagasabb bérleti díj általános jelleggel történő fenntartása területi alapon nem javasolt a jövőben. Ezt támasztja alá az a tény is, hogy a lakás bérleti díjának csökkentésére műszaki állapotra tekintettel ezekben a lakásbérleményekben kerül sor a legtöbb esetben.

A mai gazdasági környezetre, valamint a szabadpiaci ingatlanok bérbeadására is figyelemmel indokolt a lakbérek (szociális költségalapú, és piaci) tételes felülvizsgálata.

Keszthely városban, a lakáspiacon kialakult albérleti díjak - pld. összkomfortos komfortfokozatú, 1,5 - 2 szobás lakás esetén 60-70 eFt - jelentősen, ugrásszerűen megemelkedtek. Az albérleti díjak nyilvánvalóan nem tartalmazzák a lakhatás járulékos költségeit. (villanyáram, víz- és csatornadíj, távfűtés- és használati melegvíz szolgáltatás, gázdíj, háztartási hulladékszállítás, internet hozzáférés, megállapodás alapján: közös költség) Továbbá az önkormányzatnak figyelemmel kell lennie a lakástörvény olyan előírására is, melyben a jogszabály kimondja, hogy az önkormányzat, mint bérbeadó által szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlőt terheli a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselése, a szerződés megkötésekor azonban a fizetendő lakbér összegét ennek figyelembevételével kell megállapítani. (Lakástv. 3.§, 13.§, 26.§, 34.§)

A tulajdonos önkormányzat ingatlanjainak hasznosítása során jogosult figyelemmel lenni a lakáspiacot jellemző, azt megközelítő bérleti díjak megállapítására.

Indokolja a bérleti díjak (szociális, költségelví és piaci) felülvizsgálatát az **ingatlan állomány műszaki állapota**, azok folyamatos felújítási igénye. Ezen túlmenően - mint ismeretes - az **építőipari költségek** jelentős mértékben megugrottak, ebből eredően az ingatlanok műszaki állapotának szinten tartásának költsége is drasztikusan emelkedik.

Fentiekkel egyidejűleg a mobilizálás érdekében célszerű a bérlők jövedelmi, vagyoni helyzetének felülvizsgálata, határozatlan idejű szerződések esetén két évente, határozott idejű jogviszonyok esetén félfidőnél, amennyiben a jogosultságból még

több, mint két év fennáll a mostani időponthoz képest. Amennyiben a jogosultságuk nem áll fenn, piaci alapú lakbér fizetésére kötelezett a bérlő.

## 8. ÉRTÉKESÍTÉSI ELVEK MEGHATÁROZÁSA

### 1. Nem jelölhető ki értékesítésre

- a. az önkormányzat intézmények elhelyezésére is szolgáló épületekben található lakások,
- b. a pályázati kötelezettség alapján meghatározott ideig bérbe adható lakások (pl. Keszthely Hazavár, szociális bérlakások), valamint
- c. a városrendezési okból vagy közérdekből bontásra kijelölt épületben található lakások.

### 2. Üres lakásbérlemények esetén a gazdaságosan fel nem újítható lakásbérlemények értékesítése

Azokat az üresen álló lakásbérleményeket, amelyek gazdaságosan nem felújíthatók, illetve funkcionális elavultsága követhető nyomon el kell idegeníteni. Ez mind a szükségglakások, mind a komfort nélküli lakások esetén célként fogalmazódik meg.

A szükségglakások a Lakásrendelet alapján a továbbiakban lakásként nem adhatók bérbe, azok műszaki állapotának felmérését követően bontandók, esetleg helyiségbérleményként (raktárként) történő hasznosítása javasolt. A komfort nélküli lakások esetén a műszaki állapot felmérését követően állapítható meg, hogy bontása, vagy értékesítése javasolt.

### 3. Bérlő által lakott lakásbérlemények esetén

Az elidegenítésre javasolt ingatlanok körét elsősorban a – határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők részéről jelzett – bérlői igények átvizsgálása és az érintett lakás valamennyi lényeges jellemzője együttes áttekintése alapján kell meghatározni, különösen az alábbiakra tekintettel:

- A hasznosíthatósági és gazdaságossági elvek, annak érdekében, hogy az egyes lakások értékesítése az Önkormányzat számára a pénzügyi előnyök mellett további, különösen, gazdasági és műszaki előnyökkel is járjon;
- Határozatlan bérleti jogviszonyok megszüntetése akár az adott lakások bérlők részére történő értékesítése útján;
- A területileg elszórt lakástulajdonok értékesítése;
- Műszakilag elavult, lakás céljára rosszul hasznosítható, alacsony komfortfokozatú ingatlanok értékesítése, szükség esetén bontása;

- Magas beruházási igényű, jelen állapotukban nem hasznosítható lakások értékesítése esetleg bontása;
- Olyan jogi szabályozás megteremtése, amely értékesítésnél preferálja az egyösszegű befizetéseket, ugyanakkor lehetőséget biztosít részletfizetésre is; hiszen a Lakástv alapján ez kötelező.

*Lakástv 53. § \* (1) \* Ha a lakást az e törvény alapján az arra jogosult vásárolja meg, részére - kérelmére - legalább tizenöt évi részletfizetési kedvezményt kell adni. Ha a jogosult kéri, a szerződés megkötésekor a megállapított vételár legfeljebb húsz százaléknak egy összegben való megfizetése köthető ki. Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.*

*(2) A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árendedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.*

*(3) Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.*

Az értékesítés nem jelenthet vételi kényszert, vagyis ha a bérlő nem kíván élni elővásárlási jogával, az önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt nem értékesíti a lakást harmadik személy részére.

A Lakástörvény előírására figyelemmel kell lenni:

*49. § \* (1) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került önkormányzati, illetőleg az állami lakásra, más személyt megelőző elővásárlási jog illeti meg*

*a) a bérlőt;*

*b) a bérlőtársakat egyenlő arányban;*

*c) \* a társbérlőt az általa kizárólagosan használt lakóterület arányában;*

*d) az a)-c) pontban felsoroltak hozzájárulásával, azok egyenes ági rokonát, valamint örökbe fogadott gyermekét.*

*(2) \* Társbérlet esetén a közösen használt lakóterületet az (1) bekezdés c) pontjában említett arányban kell figyelembe venni.*

*50. § \* Annak a bérlőnek a lakását, aki nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesül, és az elővásárlási jogával nem él, a szerződésének fennállásáig harmadik személy részére csak a bérlő írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni.*

*51. § \* (1) Az első adásvételi szerződés megkötését megelőzően - az egylakásos, illetőleg az egy helyiségből (helyiségcsoportból) álló épület kivételével - az épületet társasházzá kell alakítani.*

*(2) A társasház alapító okirat tervezetének előkészítésébe a leendő tulajdonostársakat be kell vonni. Az alapító okirat tervezetének meg kell felelnie a leendő tulajdonostársak többségi akaratának.*

*55. § \* (1) Bérlőkijelölési vagy ismételten gyakorolható bérlőkiválasztási joggal érintett lakást (ideértve a műteremlakást is) csak a jog gyakorlójának írásbeli hozzájárulásával lehet elidegeníteni. Ez a rendelkezés alkalmazandó arra a helyiségre is, amelynek bérlőjét a helyiséggel rendelkező szerv jogosult kijelölni.*



(2) \*

(3) *Az életvédelem céljait szolgáló helyiséget a megyei (fővárosi) polgári védelmi parancsnokság hozzájárulásával lehet elidegeníteni.*

(4) *A műemléképületben lévő lakást vagy helyiséget a műemléki hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.*

Országos (nem helyi), egyedileg (nem területi vagy más műemlék környezetként) védett műemlék ellenérték mellett történő tulajdon-átruházása, adásvétele esetén a Magyar Államnak elővásárlási joga van az 1998. január 1-je előtt hatályos jogszabályok alapján műemlék, műemlék jellegű, városképi jelentőségű kategóriában védett ingatlanok tekintetében. Az 1998. január 1. után műemlékké nyilvánított ingatlanok, illetve védett régészeti lelőhelyek esetében akkor van elővásárlási joga a Magyar Államnak, ha ezt a védetté nyilvánító, illetőleg a védettséget módosító rendelet kimondja

#### **4. Társasházi ingatlanoknál történő értékesítés további szempontjai:**

A társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. § (2) bekezdésére, mely szerint kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kéri rendelkezés alapján, a 10 %-os tulajdoni hányadot javasolt megtenni zsinórmértéknek.

##### **4.1. 10% alatti – kizárólag lakástulajdonból álló – tulajdoni hányad esetén**

Megvalósítandó cél, hogy az önkormányzat ne legyen olyan társasházakban tulajdonos, ahol nagyon alacsony, 10 % alatti tulajdoni hányada alapján nincs érdemi beleszólása a döntésekbe, és még rendkívüli közgyűlés összehívására sem képes a tulajdoni hányada alapján továbbá a többségi tulajdon elérésére még hosszú távon sincs reális esélye, vagy nem indokolt többségi tulajdon megszerzése. Célszerűbb lehet. de nem feltétlenül szükséges a 10% alatti tulajdoni hányad értékesítéséből befolyt összegből, olyan társasházban vagy társasházakban többségi tulajdont szerezni, ahol már tulajdonos az önkormányzat.

##### **4.2. 10% vagy afeletti tulajdoni hányad esetén:**

Meg kell vizsgálni az értékesítés hatását a tulajdoni hányadra:

- amennyiben az önkormányzat kisebbségi tulajdonossá válna az értékesítést követően, a lakás kizárólag akkor értékesíthető, ha az a leromlott műszaki állapota, felújítási igényének magas összege miatt, vagy az önkormányzatot tulajdoni hányada alapján terhelő, közüzemi szolgáltató felé fennálló befizetési vagy helytállási kötelezettség miatt gazdaságosan nem hasznosítható, vagy a társasház gazdaságos működése nem biztosítható, esetleg felmerül a társasházban az összes ingatlan értékesítése (ld. következő pont)

- amennyiben a lakás értékesítése előtt az önkormányzat kisebbségi tulajdonos és az értékesítést követően a tulajdoni hányad 10% alá esik, az értékesítésről szóló döntés meghozatalakor figyelemmel kell lenni arra, hogy az önkormányzat a társasházban még meglévő lakásait mind értékesíteni kívánja-e. Ha igen, a lakás értékesíthető. Amennyiben nem, a lakás akkor értékesíthető, ha az a leromlott műszaki állapota, felújítási igényének magas összege miatt, vagy az önkormányzatot tulajdoni hányada alapján terhelő, közüzemi szolgáltató felé fennálló befizetési vagy helytállási kötelezettség miatt gazdaságosan nem hasznosítható, vagy a társasház gazdaságos működése nem biztosítható.
- Amennyiben a kisebbségi tulajdon az értékesítést követően nem esik 10% alá, a lakás értékesíthető.

#### **4.3. Osztatlan közös tulajdonban lévő ingatlanok:**

A társasházakban lévő lakásokra vonatkozó értékesítési elvek alapján lehet értékesíteni az osztatlan közös tulajdonban lévő helyiségeket, többségi tulajdon esetén minden esetben meg kell vizsgálni a többségi tulajdon növelésének vagy az 1/1 tulajdoni hányad megszerzésének lehetőségét.

*Lakás tv. 56. § \* Az önkormányzat vagy az állam tulajdonában lévő épületben a közös használatra szolgáló helyiséget és az épülethez tartozó közös használatra szolgáló területet önálló ingatlanként nem lehet elidegeníteni.*

## **8. FELÚJÍTÁSI ELVEK MEGHATÁROZÁSA**

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány felújításának kulcskérdése az olyan bérleti konstrukciók kialakítása, amelyben ráfordításokat fedező lakbérszint érvényesül.

A jelenlegi lakásállomány műszaki állapotának áttekintésekor megállapítható, hogy korábban a lakások többségében a bérlők részéről az anyagi fedezet hiánya miatt nem történtek meg az elvárható karbantartások, felújítások és valószínűsíthető, hogy önerőből a jövőben sem fogják megoldani a bérlők ezt a problémát.

Igaz, hogy a bérleményként hasznosított lakások esetében a folyamatos karbantartás nem az önkormányzat kötelezettsége, de több évre visszamenőleg megállapítható, hogy a lakások állagának megőrzése - feltehetően anyagi forrás hiányában - nem történt meg.

Fokozott figyelmet kell fordítani a jövőben arra, hogy a bérlők a tőlük elvárható karbantartási munkákat végezzék el, ezt az éves rendeltetésszerű használat ellenőrzésekor tudatosítani kell.

Amennyiben a bérlő nem tesz eleget szerződésben vállalt kötelezettségének, úgy a szerződésben foglaltak valamint az ide vonatkozó jogszabályi rendelkezések szerint

kell a kezelő szervnek eljárnia. A bérlők a lakásokat felelős, jó gazda gondosságával használhatják.

A lakásfelújítások során lehetőség szerint gondoskodni kell a lakások energiahatékonyságának növeléséről, nyílászárók cseréjéről, fűtés, melegvízellátás korszerűsítéséről. Fokozott figyelemmel kell kísérni a pályázatokat a lakásállomány felújítása érdekében. A jövőben javasolt növelni a lakásállományon belül a piaci és költségvetési lakások számát. A lakásállomány jó minőségűvé válása magával kell, hogy hozza, hogy a jobb minőségű, a mai kor elvárásainak megfelelő lakások egy része olyan lakás legyen, mely legalább a ráfordított karbantartási és közös költségek összegét fedezi. Javasolt továbbá hosszútávon egy újabb szociális bérlakásokból álló ingatlan megépítése.

#### **A) Pályázat keretében felújításra kerülő ingatlanok**

A „Keszthely Hazavár” Ifjúságot Segítő Támogatási Program keretében megvalósuló projekt fő célja egy olyan Ifjúsági program és támogatási rendszer kialakítása, amely elősegíti a keszthelyi fiatalok helyben maradását, Keszthelyen történő munkavállalását és letelepedését, valamint a 18-35 éves korosztályba tartozó célcsoport számára lehetőséget teremtsen a Keszthelyen történő letelepedésre, helyben történő munkavállalásra, saját vállalkozás indítására, családalapításra. A program lényege, hogy a csökkentse a településről történő elvándorlás mértékét, alapot teremtsen a helyben történő letelepedésre és életkezdesre.

A program legfőbb eleme 14 önkormányzati bérlakás kialakítása, amelyeket a programba belépők számára a projekt megvalósítási időszakában térítésmentesen biztosít az önkormányzat – a lakásigények pályázati rendszer keretében kerülnek elbírálásra.

#### **B) Bérlői beruházási program:**

A rossz műszaki állapotú, jelenleg üres – állapota miatt kiadhatatlan, nem beköltözhető állapotú – lakások lakhatóvá tétele a majdani bérlő beruházásával valósulhatna meg a tulajdonos és a bérlő előzetes megállapodása alapján.

A programban résztvevők hosszú távú, minimum 5 évre szóló bérleti jogot kaphatnak az általuk végzett beruházásokért cserébe, piaci vagy a piacihoz közelítő bérleti feltételekkel, az elvégzett beruházások összege pedig havonta, a bérleti díjba kerülhet elszámolásra.

#### **Jelenleg hatályos rendelet szabályai:**

*17. § (1) A bérlő és a bérbeadó megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a külön megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti, mely megállapodás megkötésére a vagyongekezelő jogosult.*

(2) Ha a bérlő a bérbeadótól a lakás tervezett átalakításához, korszerűsítéséhez hozzájárulást kér, ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét – költségvetés becsatolásával – és a bérbeadó kérésére - a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet.

(3) Ha a bérbeadó a hozzá benyújtott iratok alapján korszerűsítési munka esetében 30 napon, egyéb munka (átalakítás, felújítás, stb.) esetében 60 napon belül nem nyilatkozik, a bérbeadó részéről a munka elvégzéséhez szükséges hozzájárulást megadottnak kell tekinteni.

(4) A költségek viseléséről és annak mértékéről, a bérlő részére történő megtérítéséről a megállapodásban kell rendelkezni.

(5) A bérbeadó nevében a VÜZ Keszthelyi Városüzemeltető Egyszemélyes Nonprofit Kft. csak komfortfokozatot emelő átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalhatja.

(6) Amennyiben a bérbeadó az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő a bérbeadóval kötött megállapodás szerint a havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértékét és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni.

(7) A tulajdonos nevében eljáró kezelő csak I. osztályú minőségű munkát és anyagköltséggént csak a szokványos anyagminőséget köteles átvenni.

### **C) Bérlőkijelölési jog jogosultja által történő felújítás**

A Lakástv. szerint a bérlőkijelölésre, valamint ilyen megállapodás esetén a bérlő kiválasztására jogosult döntése alapján a szerződés határozatlan vagy határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig köthető. A bérlőkijelölésre jogosult a szerződés tartalmára vonatkozóan - ha erre törvény vagy megállapodás felhatalmazza - egyéb feltételeket is előírhat.

Az önkormányzat a 2. D) pontnak megfelelően meghatározza rendeletben ennek a szabályait, akkor szükséges rendelkezni arról, hogy mi az amit elvárunk a külső szereplő részéről történő felújításra.

**Mind a bérlő, mind a bérlőkijelölési jog jogosultja által történő felújítás esetén célszerű egy általános műszaki követelményt meghatározni, amely a felújítás értéke mértékének meghatározását biztosítja. Erre szolgálhat eszközként az „Építőipari költségbecslési segédlet 2020.”, amely biztosítja a különböző építési-szerelési munkák költségeinek pontos meghatározását.**

## **V. FEJEZET**

### **INGATLANOK ÉRTÉKESÍTÉSÉBŐL, HASZNOSÍTÁSÁBÓL SZÁRMAZÓ BEVÉTELEK**

Az önkormányzatok bevételeinek növelésére két fő megoldás kínálkozik. Történhet új források feltárásával, amelyek közül a legkézenfekvőbb megoldásnak a vagyonhasznosítási – értékesítési többletbevételek elérése látszik. Másrésről a

kiadások indokoltságának felülvizsgálata, a nem gazdaságosan működtethető ellátó kapacitások megszüntetése, s így a kiadási szükségletek csökkentése.

A vagyongazdálkodás klasszikus formája az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok bérbeadása, értékesítése, emellett jellemző még az önkormányzati vagyontól egy adott célra elkülönített pénzösszeg, ingóság vagy ingatlannak egy pályázat elnyerése érdekében önerőként való biztosítása. A hasznosítási formák valamelyikének kizárólagos alkalmazása nem ajánlott, azok megfelelő arányainak kialakításával azonban egy rendkívül rugalmas, a piac dinamikájára gyorsabban reagáló, a lakosság igényeit jobban kiszolgáló struktúrát lehet kialakítani.

**Tulajdonosváltással járó hasznosítás** a legalapvetőbb forrásszerzési lehetőség, ingatlanok, bérlakások, beépítetlen területek értékesítésével viszonylag rövid idő leforgása alatt bevételt eredményez, mellyel kialakítható a gazdálkodás takarékosabbá, észszerűbbé tétele.

**Ingtatlan értékesítésekből származó bevételek kimutatása az elmúlt öt évben (ezer forint):**

	Telek (beépítetlen terület)	Ingatlan	Garázs	Lakások	
				Egyösszegű	Részletfizetés
2015.	1 928	-	1 400	12 797	7 029
2016.	17 740	950	-	11 167	13 176
2017.	71 190	43 900	-	10 400	6 781
2018.	41 951	-	-	8 838	23 962
2019.	17 164	31 700	-	-	12 829
Összesen	149 973	76 550	1 400	43 202	63 777

**Tulajdonosváltással nem járó hasznosításból**, helyiségbérlet, lakásbérlet, földhasznóbérlet, területbérlet, lakáshasználati díjból származó bevételek az önkormányzat kiszámítható bevételi forrását eredményezik.

**Ingtatlan hasznosításából származó bevétel kimutatása az elmúlt öt évben (ezer forint):**

Év	Garázs	Lakásbérleti díj	Lakás-használat	Helyiségbérlet
2015.	2 077	50 696	1 458	60 056
2016.	1 787	66 539	2 844	65 402
2017.	1 785	53 156	2 429	51 537
2018.	2 319	68 575	2 823	66 450

2019.	1 773	60 682	2 893	62 783
Összesen		299 648	12 447	306 228

A lakásértékesítésből befolyt jövedelmeknek a törvényi előírások alapján az önkormányzatoknak egy elkülönített számlán kell kezelniük (lakásalap), és a Lakástörvényben meghatározott feladatokra kell fordítaniuk.

Az önkormányzat egyre nagyobb költségekkel, növekvő ráfordításokkal tudja csak a lakások karbantartási munkáit elvégezni, melynek fedezete nem lehet a lakásalapban rendelkezésre álló keret. A karbantartási munkákra fordított összeg nagyságát az önkormányzat pénzügyi helyzete határozza meg, nincsenek hosszú távú ütemtervek, előre meghatározott keretek, általában évente a költségvetés elfogadásával kerülnek meghatározásra ezek a feladatok.

A hasznosításból származó bevételek nem a lakásalapot növelik, így azok szabadon felhasználhatóak. A lakások értékesítésével egyszeri – kötött felhasználású - bevételre tesz szert az önkormányzat, azonban a bérbeadásból származó bevételei is csökkennek. A fenntartható lakásállomány kialakításához fontos szempont, hogy a lakásokra fordítandó kiadások, költségek, lehetőleg ne vagy csak minimális mértékben haladják meg a bevételeket.

### **Az önkormányzati lakásbérleményekben felhalmozott lakbértartozás**

Alapvetően a lakás- és helyiségbérlői körbe olyan potenciális bérlő/bérlőtársak engedhetők be, akik tényleges havi jövedelmi viszonyaik alapján valóban fizetőképesek.

A fizetőképesség fokozott vizsgálata nemcsak a lakbér kiegyenlíthetőségének biztosítására irányulhat, hanem a közüzemi díjakra, társasházak esetében a közös költség hozzájárulás kiegyenlítésére is.

Amennyiben bérlő *lakbér, közüzemi díj vagy közös költség hozzájárulás* kiegyenlítésére továbbá lakás *karbantartási kötelezettségének* nem tesz eleget, abban az esetben írásban fel kell szólítani – teljesítési határidő megjelölésével - a jogkövetkezményekre való figyelmeztetéssel az eddigi gyakorlatnak megfelelően. Amennyiben bérlő bármely - lakásbérleti jogviszonnyal összefüggő szerződéses kötelezettségének nem tesz, eleget lakásbérleti szerződése felmondásra kerül. A hátralékkezelésre bérbeadó részletesen kidolgozott *Hátralékkezelési Szabályzata* az irányadó.

A hatékony hátralékkezelés és a behajtás legfőbb jellemzője a következetesség. A lakásbérleti szerződés felmondása, peres eljárás megindítása csak a végső eszköz.

Az önkormányzat szempontjából az egyik legfontosabb lakhatással kapcsolatos bevétel a lakbér-bevétel. A jelenlegi állapot szerint: 40 bérlő rendelkezik

lakbérhátralékkal, melyek közül 13 fő, magasabb, mint 100 eFt összegű hátralékkal rendelkezik.

## A FELVETÉSEK ÖSSZEGZÉSE

Markáns lakáspolitikai irányvonal és koncepcionális lakásgazdálkodás hiányában az önkormányzat nem tud fenntarthatóan biztosítani megfelelő számú és minőségű önkormányzati tulajdonú lakást és lakhatást biztosító megoldásokat a bérlők, igénylők és a rászorulóknak számára.

Kedvezőtlenek a társadalmi körülmények (komplex megközelítés hiányzik)

Nincs összhang az urbanisztikai és városfejlesztési programok, valamint a lakásgazdálkodás között

### I. Hiányzik, nem megfelelő a markáns lakáspolitikai irányvonal, a koncepcionális lakásgazdálkodás

Nem történt meg az önkormányzat lakáspiaci szerepének és lakásgazdálkodási céljainak újbóli meghatározása

- Nincs megfelelően kihasználva az önkormányzatnak a pozíciójából adódó ingatlanpiaci előnyök
- Nincsenek megfelelően meghatározva a lakásgazdálkodás stratégiai céljai és hiányos a megvalósításhoz szükséges eszközrendszer
- Nem megfelelően érvényesül a tulajdonosi szemlélet, nem megfelelően valósul meg a tulajdonosi érdekek határozott képviselése

Nincsenek egyértelműen és konkrétan meghatározva az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó alapelvek

- Nincs célcsoportok szerint differenciált bérlakás program, nem biztosított a lakás-mobilitás

### II. Az önkormányzati lakásgazdálkodás kedvezőtlen szervezeti háttérű, a működtetését több tényező nehezíti

(VÜZ Kft. az ingatlankezelő, képviselő-testület a döntéshozó, hiányzik közös elektronikus adatbázis, hogy mindig mindenki a megfelelő és naprakész adatok birtokában legyen)

A szervezeti struktúra kedvezőtlen felépítésű

- Az eljárásrend nem megfelelően átlátható
- Hivatali szemlélet uralkodik, kezelő szerv és az önkormányzat között az ügyintézés nehézkes
- Szemléletváltás - piaci szemlélet megjelenése a lakásgazdálkodásban

### A lakásgazdálkodás rendszerének, működtetésének zavarai

- A szereplők szabályozott rendszeres együttműködésének hiánya
- Nincs egységes önkormányzati elektronikus (és online) lakásnyilvántartás
- Elektronikus ügyintézés teljes hiánya
- Szankciók és ösztönző rendszerek feltételrendszerének, illetve alkalmazásának hiányosságai
- Nincs megfelelő kontroll rendszer, elő- és utókövetés, felülvizsgálat, monitoring, folyamatkövetés (az éves lakásellenőrzések az elmúlt évek tapasztalatai alapján nem váltották ki az önkormányzat által elvárt eredményeket)
- Nincs lakásmobilitás

### III. A lakásállomány fenntartása és minőségének javítása nagyon nagy költséggel jár

#### Nem kellően átgondolt a pénzügyi források felhasználása, nincs forrásbővítés, forrásbevonás

- Az önkormányzati lakásgazdálkodás nem rendelkezik profitorientált szegmessel
- A lakásértékesítések koncepciótlanul zajlanak
- Nem történt meg új szereplők felkutatása, bevonása a bérlakás-szektorba
- Nincs összehangolva a pályázati és egyéb források felhasználása

#### A szociális bérlakások díja meg sem közelíti a piaci árat, a lakók egy része nem fizet

- A lakbérrendszer nem a megfelelő alapon differenciált, átdolgozásra szorul
- A lakbérek közel sem nyújtanak megfelelő alapot a karbantartásra, korszerűsítésre, felújításra
- túl sok a határozatlan idejű szerződés

### IV. A meglévő lakásállomány jelentős része leromlott műszaki állapotú

#### Jelentős számú lakás bontása vagy értékesítése szükséges, mivel felújításuk nem gazdaságos, vagy nem lehetséges

- Egyes lakások olyan rossz állapotban vannak, hogy szerkezeti felújításuk gazdaságtalan
- Nem átgondolt a lakásfelszámolások következtében felszabaduló telkek hasznosítása (ld. Pál utca)

#### Az önkormányzati bérlakások jelentős részének felújítása, korszerűsítése hosszú ideje húzódik

- Nem történt meg az alacsony komfortfokozatú lakások közművesítése
- Elmaradt a lakások korszerűsítése, energiahatékonyságuk javítása
- Egyes lakások alapterülete, beosztása és minősége a lakhatás minimum követelményeinek sem felel meg
- szükséglakások



V. A lakások száma nem elegendő, összetételük (méretük, komfortfokozatuk) nincs szinkronban az igényekkel

Nem áll rendelkezésre elegendő számú lakás

- Nem épülnek új önkormányzati tulajdonú lakások
- Nem működik lakásvásárlási program
- Nagy számú, alacsony komfortfokozatú lakás van
- Sok a belvárosi, jelenleg magas bérleti díjú lakás, amit többségében idősek, nyugdíjasok laknak, a DB által mérsékelt bérleti díjjal
- Nincs lakásmobilitás

## CÉLOK MEGFOGALMAZÁSA

Az elérendő célok:

- a) az önkormányzati lakásvagyon felmérése meghatározott szempontok alapján:
  - eladandó lakások 2008-ban meghatározott listájának felülvizsgálata, kiegészítése
  - kiadandó lakások műszaki állapotának felmérése, felújítása
- b) profiltisztítás: a vegyes tulajdonú társasházakban az önkormányzati tulajdonú ingatlan értékesítése, illetve tisztán önkormányzati tulajdonban levő társasházak kialakítására törekvés,
- c) az önkormányzati lakások bérbeadási szempontjainak felülvizsgálata: szociális bérlakás kategóriájú (alacsony és közepes komfortfokozatú lakás), piaci bérű lakások
- d) törvény által előírt elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása,
- e) vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása,
- f) a bérleti díjhátralékok minimálisra szorítása,
- g) új szociális lakások építésének lehetőségét megvizsgálni
- h) a lakásállomány összetételének, műszaki állapotának javítása.
- i) határozatlan idejű lakásbérleti szerződések felülvizsgálata, jogszerű felmondásának kezdeményezése
- j) A lakásmobilitás növelése.

A célok megvalósításához szükséges eszközök:

- a) a gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítésére való törekvés esetleg külső ingatlanközvetítő cég bevonásával
- b) üres lakások értékesítése. A gazdaságosan nem bérbeadható, nem üzemeltethető ingatlanok értékesítése
- c) a kiadandó lakások felújítására különböző opciók kidolgozása (bérlő, külső cég, önkormányzati felújítás, pályázat)
- d) a jó adottságú ingatlanok csere-elhelyezéssel történő üressé tétele és piaci áron történő bérbeadása,
- e) lakások felújításával a lakások műszaki állapotának javítása,
- f) lakás mobilitás növelése: szemléletváltással, az önkormányzati szociális lakások célja, hogy a szociálisan rászorulóknak részére átmeneti megoldást nyújtson a szociálisan bérbe adott lakások biztosításával, de ennek maximális időtartamát (pl. 2-4 év) szükséges

meghatározni annak érdekében, hogy a bérlőknek célja legyen a helyzetük változtatása.

g) Szükséglakások és komfort nélküli lakások teljes körű felszámolása.

*Lakás tv. 91/A. § szerint:*

*6. Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek)*

*a) alapterülete 6 négyzetmétert meghaladja;*

*b) külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal;*

*c) ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá*

*d) fűthető; és*

*e) WC használata, valamint a vízvétele lehetősége biztosított.*

h) Lakásprivatizáció. Főszabályként lakott lakás kizárólag az abban élő részére kerülhet értékesítésre. Emellett azon célkitűzés, hogy a lakásállomány összetételét javítsuk komfortfokozat szerint és racionálisabb üzemeltetésben vagyunk érdekeltek, a lakásállomány cseréjét meglévő albetétek értékesítésével, az abból befolyó bevétel felhasználásával tudjuk elérni.

i) Profiltisztítás, alacsony tulajdoni hányadú épületekben lakások értékesítése.