

ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

**az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások
fejlesztési koncepciójának végrehajtási ütemtervéről**

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2008. novemberi ülésén - 2009. július 1-i bevezetéssel - elfogadta a Sárospatak Város Önkormányzatának tulajdonában lévő bérlakások fejlesztési koncepcióját, illetve feladatul szabta a végrehajtási ütemterv elkészítését.

A bérleti díjak jelentős emelkedését magában foglaló bérlakáskonceptió 2009. július 1-i bevezetését számos előkészítő folyamatnak kell megelőzni, így az ütemtervet ennek szem előtt tartásával készítettük el:

Ütemterv Sárospatak Város Önkormányzatának bérlakás koncepciójához:

I. Bérlok írásban történő tájékoztatása:

1./ A 2009. július 1. napjától alkalmazásra kerülő lakásbérleti díjak figyelembevételével, a bérleményre vonatkozó új lakbér kiközlése, valamennyi lakásbérlok vonatkozásában. (229 db.)

Határidő: 2009. március 31.

2./ **Határozott időre szóló** bérleti szerződéssel rendelkezők részére tájékoztatás arról, hogy a szerződés lejártát követően az önkormányzat (bérbeadó) - rendkívüli és egyedileg elbírált esetektől eltekintve - nem kívánja meghosszabbítani a bérleti szerződést. Továbbá tájékoztatás arról, hogy

a./ A jóváhagyott lakáskonceptióban szereplő ütemterv szerinti, kiürítésre és befektetésre (elidegenítésre) szánt **7 db városközponti lakótömbben** lévő lakások esetében a bérleti időszak végéig (esetleg további 2-5 évig) másik szociális bérlakást felajánl az önkormányzat (városérdekből adható).

Határidő: 2009. március 31.

b./ Az egyéb (az a./ pontban nem szereplő) bérlakások esetében az önkormányzat felajánlja a bérlok részére a **lakásvásárlást**,
illetve
felajánlani a **piaci alapon** történő bérbeadás lehetőségét.

Ez a lehetőség természetesen a koncepcióban foglaltak szerint az **elidegenítésre ki nem jelölt lakásállományra nem vonatkozik** (Pl.: Bartók Béla u. 7. sz., Lavotta u. 59. sz.).

Határidő: 2009. április 15.

3./ **Határozatlan időre szóló** bérleti szerződések esetén

a./ A kiemelten kezelt **városközponti 7 db lakótömbben** lévő lakások bérlőinek felajánlani a **bérleti jogról történő lemondás** fejében - az új bérleti díjak figyelembevételével kiszámított - az éves bérleti díj 6-szoros összegének kifizetését, illetve fentiek el nem fogadása esetén cserelakás felajánlása a bérlő részére az önkormányzat rendelkezésére álló cserelakás állományából.

Határidő: 2009. április 15.

b./ A lakáskonceptióban elidegenítésre kijelölt egyéb bérlakások esetén felajánlani a bérlő részére a **bérlemény lakott állapotban (kedvezményesen) történő megvásárlásának** lehetőségét.

Határidő: 2009. április 25.

c./ Az a./ és b./ pontok esetében a kiküldött értesítésben konkrétan kell tájékoztatni a bérlőt a rá vonatkozó lehetőségekről, a várható, megközelítő pénzügyi vonzatról. Egyidejűleg tájékoztató jellegű **szándék nyilatkozat** kiküldésére is sor kerül mind a lakás megvásárlásának, mind pedig az éves bérleti díj 6-szorosának igénybevétele vonatkozásában, **mely nyilatkozatok visszaküldési határideje: 2009. május 15.**

- II. A visszaérkezett szándék nyilatkozatok alapján a vásárlási szándékot jelzők által lakott bérlakások forgalmi értékének és vételárának meghatározása.

Határidő: 2009. július 15.

- III. Értékesítések, liciteljárások, az éves bérleti díj 6-szoros összegének a bérleti jogviszonyról való lemondás ellenében történő kifizetése.

Határidő: 2009. július 15-től folyamatosan.

- IV. 2009. év I. félévében lejárt, de meg nem hosszabbított szerződésű, megüresedett bérlakások értékesítése, egyéb hasznosítása (pályázatok, befektetők, cserelakás-alapba helyezés stb.).

Határidő: folyamatos.

- V. Megüresedett, de nem értékesített (hasznosított) bérlakásokból cserelakás-állomány képzése, illetve ezek felajánlása határozatlan idejű szerződéssel rendelkező, de kiürítésre kijelölt bérlakásokban lakó bérlők számára.

Határidő: folyamatos.

- VI. Tekintettel arra, hogy az elfogadott lakáskonceptió megvalósítása során jelentős mértékű lakásmobilizáció várható, figyelembe véve a lakásbérlők korlátozott anyagi lehetőségeit és a sárospataki fizetőképes keresletet, megfontolandó - a külterületi földekkel való gazdálkodásra készített koncepcióban foglaltakhoz hasonlóan - egy **ingatlanforgalmazásra, befektetésre, szakosodott cégtől ajánlatkérés** (megyei, országos kiajánlás).

Határidő: 2009. június 30.

- VII. Az ütemtervben foglaltak végrehajtása és az egységes és hatékony ingatlankezelés érdekében **meg kell szüntetni a jelenleg fennálló kettősséget! (Műszaki Iroda - Kommunális Szervezet).**

A jelenlegi rendszerben pontatlan és hiányos a bérlakásokkal kapcsolatos információáramlás, nem lehet naprakész, minden szükséges műszaki és pénzügyi adatra kiterjedő pontos információrendszert kiépíteni.

Célszerű a Műszaki és Kommunális Iroda Vagyongazdálkodási Csoportjában - áttételek nélkül - egy szervezeti egységben koncentrálni az ingatlankezelést.

Ez esetben itt történik a bérlők kijelölésével kapcsolatos testületi döntések előkészítése, a bérleti szerződések elkészítése és megkötése, a hivatal számlájára a bérleti díjak befizetése, melyek lehetővé teszik a díjfizetések naprakész ellenőrzését.

A bérleményekkel kapcsolatos hibabejelentések felvétele és a hibák kijavítása továbbra is a Kommunális Szervezet feladata maradna!

Határidő: 2009. március 1.

- VIII. Az ütemterv I-VII. pontjában foglalt feladatok (bérlőkkel bérleti díj kiközlés, egyéb értesítések, tájékoztatások, nyilatkozatok kiküldése, visszaérkezett nyilatkozatok feldolgozása, ingatlanforgalmi értébecslések elkészítése, lakáscserékkel, értékesítéssel kapcsolatos teendők ellátása, stb.) olyan mennyiségű és színvonalú műszaki, jogi, közgazdasági, adminisztratív, stb. munkát igényel, hogy azt a Vagyongazdálkodási Csoport jelenlegi létszámával (1 fő + az irodavezető) nem lehet ellátni.

Feltétlenül indokolt (esetleg közcélú, közhasznú alkalmazásban) **jogász végzettségű munkatárs alkalmazása, illetve a jelenleg a Kommunális Szervezet kötelékében dolgozó lakásügyi ügyintéző állandó munkájának igénybevétele.**

Jogász alkalmazása esetén kiküszöbölhető a Kommunális Szervezetnél jelenleg megbízási szerződéssel alkalmazott ügyvéd (iroda) munkájának igénybevétele, s helyben hatékonyabban végezhető a szerződés felmondásokkal, perben való képviselésekkel, kilakoltatásokkal, stb. kapcsolatos jogi munka.

Határidő: 2009. március 1.

Jelenleg a bérlakások nyilvántartási rendszere viszonylag kezdetleges, csak részben történik elektronikus módon. A lakáskonceptió végrehajtása során fellépő, rendkívül nagymértékű adatváltozás kiemelten indokoltá teszi egy kifejezetten erre a célra kialakított informatikai nyilvántartó rendszer alkalmazását, mely komplex módon képes kezelni - és ezáltal naprakész információt nyújtani - a lakásbérlők, illetve a bérlakás állomány aktuális adatairól (személyi, műszaki, pénzügyi, stb. adatok). A jelenleg beérkezett árajánlatok alapján ennek költsége kb. 300-500 ezer forint.

Határidő: 2009. március 1.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások fejlesztési koncepciójának végrehajtására vonatkozó ütemtervet megtárgyalni és annak jóváhagyásáról határozni szíveskedjen.

Sárospatak, 2009. január 19.

Készítette: Peremiczkiné Dobos Edina
műszaki és kommunális irodavezető
Cziráki Zsolt
vezető tanácsos

Dr. Hörcsik Richárd