

**EPLÉNY KÖZSÉGI ÖNKORMÁNYZAT
POLGÁRMESTERE**

Szám: EPL/9-3/2023.

Előterjesztés

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete

**2023. március 29-i
ülése**

Tárgy: Döntés önkormányzati lakás bérbeadásáról

Előterjesztő: Fiskál János polgármester

Előterjesztés tartalma: határozati javaslat

Szavazás módja: egyszerű többség

Törvényességi felülvizsgálatát végezte:

dr. Horváth Fruzsina
csoportvezető

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában egy darab lakáscélú ingatlan van, amely az Eplény, Veszprémi utca 68/A. szám alatt (Eplény 98 hrsz.) található.

Mint az a képviselő-testület előtt is ismert, ezt a lakást a korábbi bérlők teljesen lelakták, és a közüzemi díjak nem fizetése miatt – ez utólagosan jutott az önkormányzat tudomására –, még a villanyt is kikötötték és a vízhasználatot is korlátozta a szolgáltató, ezért a bérleti szerződést akkor felmondtuk.

Az összesen 94,01 m²-es hasznos alapterületű lakás –, amely 2 db szoba (19,13 m² és 22,21 m²), konyha (12,25 m²), fürdőszoba (3,02 m²), előtér (6,97 m²), kamra (1,75 m²) és 2 db tároló/raktár (4,28 m² és 24,40 m²) helyiségből áll – emiatt éveken át üresen, lakatlanul maradt, illetve részben tárolási, raktározási céllal volt hasznosítva.

A lakás teljes felújításának tervezését 2017-ben indítottuk el, és még abban az évben, a gázcsatlakozó vezetékét ki is építettük. A villanyhálózat csatlakozási pontjának kiépítését és a lakás áramszolgáltatásba történő visszakapcsolását 2018-ban végeztettük el.

A felújítási tervnek megfelelően, a 22,21 m²-es szoba 2020-ban leválasztásra került a lakórésztől, és össze lett nyitva a 24,40 m²-es külön bejárattal rendelkező raktárral, mivel az önkormányzatnak – főként a rendezvényekhez használatos eszközök, székek, asztalok stb. tárolása miatt – szüksége van egy legalább ekkora tároló helyiségre.

A felújítást – a rendelkezésre álló forrásra és egyéb prioritások miatt, eredetileg is – több lépésben terveztük végrehajtani.

A 2022. évi és 2023. évi költségvetésbe betervezett saját forrás, az előterjesztés 1. melléklete szerinti munkafolyamatok magánérőből finanszírozott anyagok felhasználásával és munkavégzéssel kiegészítve (előzetes kalkuláció alapján, ez 4,3 millió Ft körüli értékre tehető), elegendő fedezetet nyújt arra, hogy a felújítást a tervezettnél jóval előbb be tudjuk fejezni, így nem lesz akadálya annak, hogy a 43,12 m²-es alapterületű összkomfortos lakásrészt (szoba, konyha, fürdő, WC, előtér) és a 4,28 m²-es tárolót bérbeadással ismét hasznosítsuk.

A lakásrész 2023. évi induló bérleti díját – a határozat 1. mellékletében szereplő költségbecslés szerint felújított lakás értékét és a piaci viszonyokat figyelembe véve – 80 000 Ft/hó összegben javaslom megállapítani, amely évente, minden tárgyévi január 1-től a mindenkori fogyasztói árindexszel növekszik.

A lakásrész felújításához felhasználásra kerülő bérlői magánérő a bérleti díjba beszámításra kerül és a bérleti szerződés 5 év határozott időre jön létre, amely a lejáratot követően újabb határozott időtartamra meghosszabbítható.

Az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 15/2022. (XI. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Ör.) 5. §-a alapján, a vagyontárgyak hasznosítására a képviselő-testület jogosult; a képviselő-testületi határozattal hasznosításra kijelölt vagyontárgy esetében – a hasznosításra meghatározott feltételek keretei között – a képviselő-testület a szerződéskötésre vonatkozó hatáskörét, utólagos tájékoztatási kötelezettséggel, a polgármesterre átruházta.

Az Ör. 6. § (1) bekezdése szerint, az önkormányzati vagyontárgy értékesítése, vagy hasznosítása –, ha törvény eltérően nem rendelkezik – a mindenkor költésvetési törvényben meghatározott egyedi forgalmi értéket meghaladó értékű vagyontárgy esetében nyilvános, a rendeletben meghatározott esetben zártkörű versenyztetési eljárás alkalmazásával, az összességében legjobb ajánlattevő részére történik.

Magyarország 2023. évi központi költségvetéséről szóló 2022. évi XXV. törvény (a továbbiakban: Költésvetési tv.) 5. § (2) bekezdés a) pontjában meghatározott értékhatár, 2023. évben, 25,0 millió forint egyedi bruttó forgalmi érték.

A lakásnak (90,01 m²), 2022. december 31-én, – a földterülettel együtt – a vagyonszázterti bruttó értéke 4 828 865 Ft (a bérleményre vetített arányos bruttó érték 2 542 920 Ft). A felújítás aktiválását követően (kb. 11 millió Ft) sem éri majd el a Költésvetési tv.-ben meghatározott egyedi bruttó forgalmi értéket, így az Ör. 6. § (1) bekezdésében foglaltak a jelen hasznosításra nem vonatkoznak.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Eplény, 2023. március 23.

Fiskál János

HATÁROZATI JAVASLAT

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (III. 29.) határozata

önkormányzati lakás bérbeadásáról

Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „Döntés önkormányzati lakás bérbeadásáról” című előterjesztést és az alábbi döntést hozta:

1. Eplény Községi Önkormányzat Képviselő-testülete, az Eplény, Veszprémi utca 68/A. szám alatt (Eplény 98 hrsz.) található, 43,12 m²-es alapterületű összkomfortos lakásrész (szoba, konyha, fürdő, WC, előtér) és a 4,28 m²-es tárolót bérbeadással történő hasznosításra kijelöli azzal, hogy a lakásrész a bérlő rendeltetésszerű használatra alkalmassá teszi.
2. A képviselő-testület – a határozat 1. mellékletében szereplő költségbecslés szerint felújított lakás értékét és a piaci viszonyokat figyelembe véve – a lakásrész 2023. évi induló bérleti díját 80 000 Ft/hó összegben állapítja meg, amely évente, minden tárgyév január 1-től a mindenkori fogyasztói árindexszel növekszik.
3. A lakásrész felújításához felhasználásra kerülő bérlői magánerő a bérleti díjba beszámításra kerül és a bérleti szerződés 5 év határozott időre jön létre, amely a lejáratot követően újabb határozott időtartamra meghosszabbítható.
4. A bérlőnek a bérleti szerződés meghosszabbítására irányuló kezdeményezése esetén, a képviselő-testület a 2. pontban meghatározott bérleti díjat a határozott idejű bérleti szerződés lejáratú idejét legalább 45 nappal megelőzően, – az akkori körülmények és a piaci viszonyok figyelembevételével, mérlegelésével – felülvizsgálja.
5. A képviselő-testület felkéri a polgármestert, a 4. pontban foglaltak végrehajtásaként, a bérleti díjra vonatkozó felülvizsgálatot – a határozott idejű bérleti szerződés lejáratú idejét legalább 45 nappal megelőzően – a képviselő-testület felé terjessze be.
6. A képviselő-testület felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban körülírt lakásrésznek bérbeadással történő hasznosítására, a szükséges intézkedéseket megtegye.

Felelős: 3, 5. és 6. pontban: Fiskál János polgármester

Határidő: 3. pontban: az első bérleti szerződés esetében a felújítást befejezést követő 15 napon belül, illetve a továbbiakban a mindenkori bérleti szerződés lejáratú ideje,

5. pontban: a határozott idejű bérleti szerződés lejáratát legalább 45 nappal megelőző képviselő-testületi ülés időpontja,
6. pontban: az első bérleti szerződés esetében a felújítást befejezést követő 15 napon belül, illetve a továbbiakban a mindenkori bérleti szerződés lejáratát ideje.

Eplény, 2023. március 29.

Fiskál János s.k.
polgármester

dr. Dancs Judit s.k.
jegyző