

1171
Kőszegi Városüzemeltető és Kommunális Szolgáltató Nonprofit Kft.
9730 Kőszeg, Kossuth L. u. 3.

Tel.: 94/562-210; Fax: 94/563-127; e-mail: varosgondnoksag.koszeg@t-online.hu

Iktatószám: 11946 /2020.

2020 MÁRC 16. Oli

ELŐTERJESZTÉS

Kőszeg Város Önkormányzata Képviselő-testülete

2020. március-i ülésének

..... napirendi pontjához

2020 MÁRC 17.

Szám: 383-3/2020.

P.T.

Tisztelt Kulturális, Oktatási, Szociális, Egészségügyi és Sport Bizottság!

A 26/2004. (X.1.) önkormányzati rendelet alapján tájékoztatjuk a bérlakások állapotának 2019. évi ellenőrzéséről.

Az ellenőrzési jegyzőkönyveket az Igazgatási és Építéshatósági Osztálynak korábban megküldtük.

2019.12.31-i állapot szerint összesen 281 db lakás volt bérbe adva.

Ebből:

Összkomfortos: 43

Piaci összkomfortos: 4

Költségelví összkomfortos: 4

Komfortos: 151

Piaci komfortos: 1

Költségelví komfortos: 6

Komfortos konvektoros: 62

Félkomfortos: 7

Komfort nélküli: 2

Jogcím nélküli használó: 1 lakás (Bezerédy 3.)

Az ellenőrzések alapján az alábbi tapasztalatokról tudunk beszámolni.

Az ellenőrzések során egy esetben sem volt megállapítható bérleményben való jogszerűtlen tartózkodás.

A lakások állapota:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások száma 1990-es években 1500 db felett volt, ez a szám mára 300 alá csökkent.

A megmaradt bérlakások közül sok 1945 előtt épült házban található, általánosan jellemző rájuk, hogy talajvíz, talajpára elleni szigetelés nélkül épültek, korszerűtlen fa nyílászárókkal rendelkeznek, a falszerkezetek nem hőszigeteltek, rossz műszaki állapotúak, ami különösen jellemző a Rákóczi u. 63., Rákóczi u. 78., Rákóczi u. 91. és Gábor Á. u. 9. sz. alatti lakásokra. E lakások bérbeadása sok gondgal, költséggel jár.

Jelenleg 1 bérlakás van, mely műszaki állapota miatt nem kiadható. (Liszt F. u. 26.)

Az 1945 után épült lakások korszerűbb társasházi építésűek, tulajdonviszonyaikra jellemzőbb a nagyobb magántulajdon, kisebb önkormányzati tulajdoni arány. Ezek a bérlakások nagyrészt a lakótelepen vannak.

100 % önkormányzati tulajdonú, korszerűbb ház a Bezerédy u. 3. sz. alatt van.

Az ellenőrzések során megállapítható volt, hogy a bérlők nagy része a lakásokat rendeltetésszerűen használja. Amennyiben rendellenességet tapasztalunk vagy bejelentés érkezik nem megfelelő magatartás vagy károkozás, a társasház rendjének megzavarása miatt, az önkormányzati lakás bérlőjét felszólítjuk a megfelelő közösségi magatartás betartására, az ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeire. Az elmúlt évben 4 db ilyen jellegű panasz érkezett, ebből 3 db rendeződött, 1 alkalommal kellett ismételt felszólítót küldeni. Tapasztalataink szerint a felszólítás hatásos és a kívánatos rend legalább időszakosan helyreáll.

A bérlők alapvető karbantartási kötelezettségeiknek eleget tesznek, ez azonban csak a lakás lakható állapotának megőrzését teszi lehetővé, hosszabb távon a lakás műszaki állapota, értéke romlik.

Van egy rendkívül elszegényedett réteg, aki kevésbé képes a lakások jó karbantartására. Ezekben az esetekben a lakás használati értéke, műszaki állapota az előzőekben leírtaknál sokkal gyorsabb ütemben romlik. Jellemzően ezek a bérlők lakbér- és közmű hátralékkal is rendelkeznek, így esetükben szinte reménytelen eredményre jutni.

Amennyiben a bérlő jó szándéka vagy jóhiszeműsége megállapítható, és a fenti körülmények mindezek ellenére fennállnak, a lakás állagromlásának megelőzése érdekében a Városüzemeltető kötelezettségein felül elvégez vagy hozzájárul olyan karbantartási feladatok elvégzéséhez (nyílászárócsere, berendezési tárgy csere), amely feladatok elvégzése a rendelet szerint nem lenne kötelezettsége.

Minden más esetben a jogi út betartása mellett felszólítjuk a bérlőt kötelezettségeinek teljesítésére, végső soron pedig kezdeményezzük a kilakoltatását.

2019 évben különböző okok miatt 102 db felszólító ment ki.

Mivel november 15. és április 30. között kilakoltatási moratórium van, ezalatt az időszak alatt ezek a figyelmeztetések kevesebb eredménnyel zárulnak.

Amennyiben a lakás elhalálozáskor, kilakoltatáskor kiürül, az üres lakásokat a Városüzemeltető újabb bérbeadás előtt teljes körűen felújítja. (2019-ben 2 db lakás)


A határozott időre történő bérbeadás tapasztalatai:

A lakásrendelet szerinti határozott ideig történő bérbeadás a gyakorlatban nem okozott nehézséget. A bérlőket a határozott idő lejártá előtt kiértékeljük a határozott idejű szerződés lejártáról, tájékoztatjuk a meghosszabbítás feltételeiről. Amennyiben esetlegesen a bérlőknek 2 hónapot meghaladó tartozása állt fenn, azt a szerződés megkötéséig rendezték, így minden esetben meghosszabbíthatók voltak a szerződések. 2019 évben 16 db szerződés meghosszabbítása történt meg.

Jelenleg 23 határozott idejű szerződés van érvényben.

Kőszeg, 2020. március 5.

Tisztelettel:
Kőszegi Városüzemeltető és
Kommunális Szolgáltató Rendszer
9730 Kőszeg, Kossuth L. u. 5
Tel.: 06-82/511111


Kovács István
igazgató

HATÁROZATI JAVASLAT

Kőszeg Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2019. évi lakásellenőrzésekről szóló beszámolót elfogadja.

Felelős: Kovács István igazgató

Határidő: azonnal