

<i>Sorszám:</i> Ny/10.	<i>Tárgy:</i> Lakásgazdálkodási kon koncepció elfogadása
<i>Döntéshozatal módja:</i> Egyszerű többség	<i>Véleményező bizottság:</i> Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság Pénzügyi Bizottság
<i>Tárgyalás módja:</i> Nyílt ülés	<i>Előkészítette:</i> Nánási Zsolt osztályvezető, Gazdasági osztály

Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzata Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottságának korábbi ülésein többször felmerült az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet átfogó módosítása, esetlegesen egy új rendelet megalkotása. Ennek első lépéseként jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező Lakásgazdálkodási koncepció került kidolgozásra, amelynek megvitatása után megalkotásra kerülhet az új rendelet.

Az önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció készítésének közvetlen céljai:

- tárja fel, összegezze és értékelje a lakás piac külső gazdasági környezetét, a változó környezethez való alkalmazkodás helyi esélyeit,
- határozza meg az önkormányzat hosszú és rövid távra irányuló elképzeléseit, konkrét intézkedéseket és fejlesztéseket.

A lakásgazdálkodási koncepció megalkotása lehetővé teszi Békés Városában az egységes és következetes lakáspolitikai kialakítását. A koncepció fő irányvonalainak meghatározásakor figyelembe kell venni az önkormányzat teljesítőképességét, a mindenkori pénzügyi lehetőségeket, törekedve arra, hogy a kötelező feladatokon túl minél több önként vállalt feladat épüljön be a koncepcióba. Emellett törekedni kell arra, hogy a koncepció stratégiaileg illeszkedjen az Európai Unió és az országos lakásgazdálkodási dokumentumokhoz.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől az előterjesztés megtárgyalását, és az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Békés Város Önkormányzata lakásgazdálkodási koncepcióját a melléklet szerint elfogadja.

Határidő: értelem szerint

Felelős: Izsó Gábor polgármester

Békés, 2019. március 21.



Izsó Gábor

polgármester


Jogi ellenjegyző


Pénzügyi ellenjegyző



BÉKÉS VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓJA
(TERVEZET)

Készült: 2019. március

Készítette: Békési Polgármesteri Hivatal

BEVEZETÉS

A helyi önkormányzati rendszer kialakulása óta közel három évtized telt el. Az átalakuláskor az önkormányzatok széles felelősségi köre, a kompetenciájába utalt feladatok ellátása igényelte a közfeladat-ellátás gazdasági alapjainak megteremtését, amit a rendszerváltást követően állami tulajdon (ingatlanok, részvények, vagyoni értékű jogok) önkormányzati tulajdonba adásával biztosított a gazdaságpolitika.

Az állami tulajdon törvényi szabályozással történő átszármasztatása önállóságot, autonómiát jelentett az önkormányzatok számára, gazdálkodásukat a központi költségvetési támogatásokkal kiegészítve kiegyensúlyozottan tervezhették.

A megváltozott társadalmi-gazdasági körülmények, a közszolgáltatási rendszer, ezen belül az önkormányzati rendszer átalakítása, és az ehhez igazodó új jogszabályi rendelkezések, a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített támogatási rendszer azon feladat elé állítja az önkormányzatokat, hogy a működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében új módszereket, stratégiákat állítsanak fel.

A lakáspolitika egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, bővítésével foglalkozik. Az önkormányzatok esetében a lakásgazdálkodás vagyongazdálkodásra, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakás-elosztásra irányulhat. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak a lakás mobilitáshoz is jelentősen hozzá kell járulnia, nem szabad, hogy a bérlakás-szektor egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet tartósan konzerváljon.

A lakásgazdálkodás szűkebb értelemben az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállománnyal való gazdálkodást jelenti, ezen belül a törvény kötelező feladatként a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek meghatározását jelöli meg. Tágabb értelemben azonban a lakásgazdálkodás sok egyéb területet is érint. A lakásgazdálkodási döntések meghatározhatják egy adott város, városrész fejlődésének irányát, de befolyásolhatják egy településrész etnikai összetételén át a demográfia helyzetét is.

A lakásgazdálkodás gyakorlati megvalósítása során olyan kompromisszumra kell törekedni, amely a szociális szempontok mellett a város egyéb érdekeit is figyelembe veszi.

Az önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció készítésének közvetlen céljai:

- tárja fel, összegezze és értékelje a lakáspiac külső gazdasági környezetét, a változó környezethez való alkalmazkodás helyi esélyeit,
- határozza meg az önkormányzat hosszú és rövid távra irányuló elképzeléseit, konkrét intézkedéseket és fejlesztéseket.

A lakásgazdálkodási koncepció megalkotása lehetővé teszi Békés Városában az egységes és következetes lakáspolitikák kialakítását. A koncepció fő irányvonalainak meghatározásakor figyelembe kell venni az önkormányzat teljesítőképességét, a mindenkori pénzügyi lehetőségeket, törekedve arra, hogy a kötelező feladatokon túl minél több önként vállalt feladat épüljön be a koncepcióba. Emellett törekedni kell arra, hogy a koncepció stratégiai illeszkedjen az Európai Unió és az országos lakásgazdálkodási dokumentumokhoz.

JOGI ÉS TÁRSADALMI KÖRNYEZET BEMUTATÁSA

A lakásgazdálkodási jogszabályi háttere

1990 előtt az állam állampolgári jogon garantálta a lakáshoz jutást (nem a lakást). Mindez 1990 után megváltozott - a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény alapján az önkormányzatoknak nőtt a lakásgazdálkodásban betöltött szerepe, megkapták az állami lakások tulajdonjogát, ezáltal dönthettek az értékesítés, bérbeadás, korszerűsítés, felújítás, bontás, a lakások kezelése, illetve az új lakások építése ügyében.

Ma Magyarország Alaptörvényének 38. cikke kimondja, hogy az önkormányzatok és az állam tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvtv.) 1.§ (1) bekezdése azt rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdésében felsorolt közfeladatok körében található a lakás- és helyiséggazdálkodás. Az önkormányzatoknak elsődlegesen a város/település népességének igényeit kell figyelembe vennie, lakáspolitikájába beépítve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott prioritásokat.

A lakásgazdálkodás alapjait ma is a Lakástörvény előírásai teremtik meg, valamint az ezek alapján kidolgozott rendeletek, amelyeket Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete fogadott el. Ezek a jogszabályok az alábbiak:

- a) **Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet** határozza meg az önkormányzat tulajdonában lévő lakások – beleértve a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségek - kivéve az intézmények használatában lévő helyiségek - bérletére és elidegenítésére vonatkozó általános és speciális szabályokat. A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit. A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója elsődlegesen a Képviselő-testület, de átruházott hatáskörben a rendeletben meghatározott esetekben az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság, valamint a polgármester is jogosult eljárni. A lakások bérbeadása történhet szociális alapon, piaci alapon és szakember elhelyezése céljából. Ezek részletes szabályait a rendelet tartalmazza. A rendelet mellékletei tartalmazzák a bérbe adható lakások jegyzékét, a térítési díjak összegét, a lakbérek mértékét, az éven belüli, alkalmasszerűen bérbe adható helyiségek jegyzékét, és az értékesítésre kijelölt lakások jegyzékét.
- b) **Az önkormányzati vagyonról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 21/2012. (VI. 29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet)** hatálya kiterjed Békés Város Önkormányzatának (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában lévő, és tulajdonába kerülő ingatlan és ingó vagyonra, valamint vagyoni értékű jogokra, továbbá a tagsági jogot megtestesítő értékpapírokra, a kárpótlási jegyekre, és közhasznú társaságban és gazdasági társaságban az Önkormányzatot megillető egyéb társasági részesedésekre.

Az Önkormányzat vagyona törzsvagyonból (forgalomképtelen vagy korlátozottan forgalomképes vagyon) és üzleti vagyonból áll. A vagyontárgyak felsorolását a rendelet 1., 2. és 3. melléklete tartalmazza. A Vagyonrendelet meghatározza az önkormányzati vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásának közös szabályait, ennek megfelelően a tulajdonosi jogokat az Önkormányzat Képviselő-testülete, vagy átruházott hatáskörben a polgármester gyakorolja. A Vagyonrendelet ezen túlmenően meghatározza az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás általános szabályait, az önkormányzati vagyon hasznosításának, haszonélvezeti jog alapításának, tulajdonjogának átruházására vonatkozó speciális szabályokat. A Vagyonrendelet III. fejezete rendelkezik az önkormányzati vagyon kezelésének szabályairól (vagyonkezelői jog alapítása, gyakorlása, ellenértéke, vagyonkezelés ellenőrzése).

Fontos cél, hogy az Önkormányzat hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, lélekszámának esetleges növeléséhez. Nagyon fontos a fiatalok helyben tartása, illetve ide vonzása. Ehhez olyan lakáspolitikára kell, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni az adott települést. A bizalom

megteremtése az önkormányzatok és annak lakossága között ezen a területen is elengedhetetlen.

A lakásgazdálkodás fő feladata: az igények kiszolgálása, a lakásállomány fenntarthatóságának biztosítása, bővítése, fejlesztése, illetve a lakásigények kielégítése. Fontos tartalmi eleme: a lakáshoz jutás biztosítása a leginkább rászorulóknak részére, az önkormányzati bérlakások elosztása, a lakáscserék elősegítése, koordinálása, valamint a lakások eladása.

A lakásfenntartás elemei a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló ingatlanok, épületek fenntarthatóságának, üzemeltetésnek biztosítása, mely magába foglalja a közüzemi, karbantartási és felújítási költségeket.

A saját tulajdonú lakáshoz jutás támogatása kamatmentes kölcsön nyújtása formájában.

Az önkormányzati lakásgazdálkodási feladatok végrehajtása során fontos kérdés, hogy a bérbeadásokra milyen jogcímen kerül sor, valamint a lakáscsere kérelmek támogatása mily módon tudja befolyásolni a lakásmobilitást. A lakáscsere kérelmeket az Önkormányzat sajnálatos módon az utóbbi időszakban nem tudta 100 %-ban teljesíteni annak ellenére, hogy erre valós igény jelentkezett. A családszerkezet változásából adódóan előfordul, hogy a bérlakás nagysága meghaladja az elfogadható méretet, valamint a jövedelmi helyzet romlása, illetve szinten maradása miatt változtatásra kényszerül a bérlő.

BÉRLAKÁS-GAZDÁLKODÁS

Az önkormányzati bérlakás-állomány komfortfokozat szerinti megoszlása

A teljes önkormányzati lakásállomány több mint **96 %-a** összkomfortos és komfortos lakás. Az alacsony komfort fokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, illetve szükséglakás) lakások – **6 db** – a teljes állomány **4 %-** át jelentik.

A lakásállomány a lakások komfortfokozatát tekintve az alábbiak szerint oszlik meg:

	összesen	lakott	üres
összkomfortos	18	18	0
komfortos	154	148	6
félkomfortos	1	1	0
komfort nélküli	5	4	1

A Lakástörvény 91/A. §-a alapján:

- összkomfortos az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m² alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz ellátással, központos fűtési móddal (távfűtés vagy cirkófűtés) rendelkezik.
- komfortos az a lakás, amely legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m² alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz-ellátással és egyedi fűtési móddal rendelkezik.
- félkomfortos az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m² alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel vagy WC-vel, közművesítettséggel (legalább villany és víz) és egyedi fűtési móddal rendelkezik.
- Komfort nélküli az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m²-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m² alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) WC használatával, és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
- Szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) az alapterülete a 6 m²-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal, ablaka, vagy üvegezett ajtaja van, fűthető és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A komfortfokozat növelése, a lakások minőségének, valamint összetételének kérdése nagyon lényeges, hiszen napjainkban már elengedhetetlen, hogy a lakásban legyen WC, fürdőszoba, és az alacsony komfortfokozatú lakások száma fokozatosan csökkenjen. Az Önkormányzat fontos feladata lenne, hogy a lakásállományát a XXI. század követelményeinek megfelelő komfortfokozatúvá alakítsa.

A bérlakás-állomány kihasználtsága

A nyilvántartások alapján a jelenleg 178 ingatlan számláló lakásállományban 7 db üres lakás található, azonban ezen lakások többsége csak átmenetileg áll üresen (bérlő kiköltözése, felújítás, stb.). A bérlakás-állomány kihasználtsága közel 100%-os, rendkívül nagy igény mutatkozik - főként a szociális alapon bérbeadott - önkormányzati bérlakásokra. Az önkormányzati lakásigénylők száma évről évre

növekszik. Jól látható, hogy a jelenlegi lakásállomány nem képes kiszolgálni a lakásigénylőket.

Eltökélt célunk, hogy csak azokat a lakásokat hasznosítsuk bérbeadás útján, amelyek komfortfokozatukat tekintve megfelelnek a XXI. század követelményeinek, tehát komfortosak vagy összkomfortosak. A többi ingatlan sajnálatos módon csak jelentős ráfordítással hozható rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, mely ráfordítás volumenét tekintve a bérlőktől nem várható el. Ezeknek az ingatlanoknak – amennyiben jogilag rendezettnek tekinthetők – értékesítése javasolt, melyet folyamatosan vizsgálunk.

Bérbeadási névjegyzék

Békés Város Önkormányzatánál a szociális helyzet alapján bérbe adandó önkormányzati lakások bérbeadása a szociális jellegű bérbeadási névjegyzék alapján történik. Az Ügyrendi, Lakásügyi, Egészségügyi és Szociális Bizottság a lakások várható megüresedésétől függően, évente bérbeadási névjegyzék tervezetet készít. A bérbeadási névjegyzék tervezet készítése előtt a Bizottság az igénylőknél környezettanulmányt készít. A névjegyzék tervezetet a Bizottság jóváhagyás céljából a Képviselő-testület elé terjeszti. 2018. évben összesen 32 új lakásigénylő került nyilvántartásba vételre, így a lakásigénylők száma mintegy 120 főre növekedett. Korábban Békés Város Önkormányzata döntött, hogy a lakásigényléseket az igénylés nyilvántartásba vételétől számított öt évig kell nyilvántartani, azt követően a lakásigénylés törlésre kerül, mely által a lakásigénylők száma jelentősen lecsökkent. 2018. évben a bérbeadási névjegyzékről 7 fő egyszobás, 2 fő kettő szobás, míg 1 fő három szobás lakásban került elhelyezésre, 4 fő pedig szakember elhelyezés keretében jutott önkormányzati bérlakáshoz.

A jelenlegi bérbeadási rendszerre jellemző, hogy sok lakásigénylőt tart számon, sokszor anélkül, hogy a lakhatási problémáikat kezelné, megoldaná. A jelenlegi rendszer egyik alternatívája lehet, az, hogy a szociális bérlakásokat meghatározott időközönként (fél év, negyedév) pályázati úton adja bérbe az Önkormányzat. A pályázati rendszerben az igénylők konkrét lakásokra pályázhatnak, a beérkező pályázatokat a bizottság előre meghatározott pontrendszer alapján bírálja el. A lakás bérleti jogát a legmagasabb pontszámot elért pályázó nyeri el.

Lakáscsere

A lakáscserek intézményesítésével fokozni lenne szükséges a lakásmobilitást és ezzel segíthetnénk a nehéz anyagi helyzetbe került bérlők helyzetének rendezésében is. Az Önkormányzat lakbér jellegű kintlévőségeinek beszedése, behajtása igen hosszú és

gyakran eredménytelen folyamat, ezért évről-évre növekszik a ténylegesen végrehajtott lakáskiürítések száma, és ezek következményeként a behajthatatlannak minősülő követelések mértéke is. Több év távlatában elmondható, hogy a lakbérjellegű hátralékok mértéke évről-évre eltérő arányban, de folyamatosan növekszik. A lakásfenntartás összköltségein belül egyre nagyobb hányadot képviselnek a közüzemi szolgáltatások díjai, folyamatosan vizsgálni kell tehát a lakbér, valamint a lakásfenntartási támogatások rendjét és mértékét, különös tekintettel a már ez idáig is támogatott családok, illetve háztartások teherbíró képességére. Miután a lakbérjellegű hátralékok kezelése mindenekelőtt szociálpolitikai kérdés, ezért az adósságkezelésben résztvevő önkormányzati és egyéb háttérszervezetek összehangolt munkájára van szükség ahhoz, hogy mérsékeljük, vagy megállítsuk a lakásbérlok esetében tapasztalható eladósodási folyamatot, csökkentsük a behajthatatlan és leírandó követelések mértékét. Azon családok részére, akik a szociális alapon megállapított lakbér, valamint a rendszeres lakásfenntartási támogatás ellenére képtelenek jelenlegi lakásbérleményük fenntartására, segítséget kellene adni ahhoz, hogy jövedelmi viszonyaiknak megfelelő bérleményhez jussanak. 2018. évben 17 db cserekérelem érkezett Békés Város Önkormányzatához. 8 esetben a Képviselő-testület a kérelmező elhelyezéséről, 9 esetben pedig a kérelem nyilvántartásba vételéről döntött.

LAKBÉRRENDSZER

Lakberek megállapítása, időszakos felülvizsgálata

A Képviselő-testület minden év legkésőbb április 30. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét. A 2018. évben 5 %-os emelést követően az alábbi lakbért voltak kötelesek az önkormányzati bérlakást bérlők megfizetni:

I.

Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéreinek mértéke:

	A	B
1.	összkomfortos:	320,- Ft/m ² /hó
2.	komfortos:	355,- Ft/m ² /hó
3.	félkomfortos:	205,- Ft/m ² /hó
4.	komfort nélküli:	154,- Ft/m ² /hó
5.	szükségglakás:	102,- Ft/m ² /hó

II.

A 4. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően – figyelembe véve a lakások minőségét, a lakóépület állagát - az alábbi lakások esetében a lakbérek mértéke a következő:

	A	B
1.	Kossuth u. 30. - komfortos	281,- Ft/m ² /hó
2.	Petőfi u. 22. - komfortos (89 m ²)	281,- Ft/m ² /hó
3.	Petőfi u. 22. - összkomfortos (136 m ²)	236,- Ft/m ² /hó
4.	IX. ker. 84. - komfortos	281,- Ft/m ² /hó
5.	IX. ker. 84. - komfort nélküli	120,- Ft/m ² /hó
6.	Veres P. 9. sz.	320,- Ft/m ² /hó
7.	Csallóközi u. 34.	113,- Ft/m ² /hó
8.	Farkas Gy. u. 4.	174,- Ft/m ² /hó
9.	Petőfi u. 40.	236,- Ft/m ² /hó
10.	Oláh M. u. 5.	236,- Ft/m ² /hó
11.	Magyar u. 22.	236,- Ft/m ² /hó
12.	London u. 27.	236,- Ft/m ² /hó
13.	Csallóközi u. 45.	236,- Ft/m ² /hó
14.	Borosgyán u. 30.	236,- Ft/m ² /hó
15.	Szabadkai u. 54.	236,- Ft/m ² /hó
16.	Vadvirág u. 11.	236,- Ft/m ² /hó

A piaci lakbér 2018. évben – a szociális bérlakás után fizetendő bérleti díjhoz hasonlóan – 5 %-kal került megemelésre és így 473,- Ft/m² összegben került megállapításra.

A 2018. évben jelentős számban került átadásra lakás új bérlőnek. Minden egyes kiköltözést követően, új bérlőnek történő kiutalást megelőzően a BKSZ Kft. jelentős összeget fordított az ingatlanok helyreállítására. A bérlakások általános állapotáról

elmondható, hogy a korábbi években, évtizedekben elmaradt karbantartások, felújítások következtében további jelentős összegű beruházásokra lesz szükség, ezáltal szükség lesz a bérlakások bérleti díjának újbóli emelésére.

Az igazságosság elve alapján folyamatosan működtetni szükséges az ellenőrzési rendszert a lakbér besorolása érdekében, hogy valóban a rászoruló élhessenek a szociális lakbérfizetés lehetőségével. Ennek eszköze, hogy az egy főre jutó kereseteket határozott idejű szerződéseknél a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem benyújtásakor, míg határozatlan idejű szerződésnél két évente igazolni szükséges (utóbbira a jelenleg hatályos Lakásrendeletben nincs szabályozás).

A fentiek figyelembevételével a tervezett lakásrendelet módosítás/ új rendelet megalkotása során a jogosultsági feltételek fokozott ellenőrzése mellett, a jelenleg meghatározott jövedelemhatárok felülvizsgálata szükséges, mind a lakásigénylés, mind a szociális/piaci alapú lakbérek megállapításánál.

A BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY JAVÍTÁSÁRA VONATKOZÓ LEHETŐSÉGEK

A fentebb kifejtettek szerint a teljes önkormányzati lakásállomány **mintegy 97 %-a** összkomfortos és komfortos lakás, ami összességében jónak mondható. Az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli) lakások komfortosítást követően hasznosíthatók, esetleg értékesíthetők.

A lakásállomány összetételének javítása érdekében, a lakásokkal való gazdálkodás során az alábbi alapvető célok határozhatók meg:

- szükségslakások és komfort nélküli lakások felszámolása, szanálásra kijelölt ingatlanok meghatározása,
- megmaradó lakásállományban az összkomfortos és komfortos ingatlanok arányának folyamatos növelése,
- új bérlakások építése pályázatok keretében, meglévő lakások felújítása.

Komfort nélküli és félkomfortos lakások felszámolása

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 5 komfort nélküli, 1 félkomfortos komfortfokozatú lakást tartunk nyilván. A szükségslakások és komfort nélküli lakások felszámolása az alábbiak szerint lehetséges:

- a lakás komfortosítása, amennyiben az ingatlan alapterületét figyelembe véve ez megvalósítható,
- a bérlők elhelyezése magasabb komfortfokozatú lakásokba és az ingatlan szomszédos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanhoz történő csatolása, vagy
- a bérlők elhelyezése magasabb komfortfokozatú lakásokba és az ingatlan értékesítése.

A bérlakás-állomány bővítésének lehetőségei

Megállapítható, hogy Városunkban élők lakhatási feltételeinek javítása nagymértékben elősegíthető az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás-állomány bővítése útján. A bérlakások száma az alábbi módokon növelhető:

- bérlakás-építési program indítása önkormányzati tulajdonban álló telkeken
- ingatlanok vásárlásával

Önkormányzatunk sajnálatos módon az elmúlt időszakban rendelkezésre álló források hiányában nem tudott bérlakás-építési programot indítani. Az Önkormányzat rendelkezésében lévő saját forrás a program megvalósítására nem elegendő, azonban pályázatok útján, állami, vagy Európai Unió forrás igénybevételével az alábbi lehetőségek mutatkoznak:

EFOP-1.2.11-16-2017-00046 azonosítószámú, „Esélyt a fiataloknak – Békés Város ifjúságsegítő programja” című pályázat keretében nyújtandó lakhatási támogatás

Békés Város Önkormányzata által benyújtott EFOP-1.2.11-16-2017-00046 azonosítószámú „Esélyt a fiataloknak – Békés város ifjúságsegítő programja” elnevezésű pályázatát a támogató hatóság támogatásra érdemesnek ítélte.

A pályázat célja a kevésbé fejlett régiókban élő, illetve onnan elszármazott, továbbá az ott letelepülni szándékozó 3.000 és 20.000 lakosság szám közötti településeken élő fiatalok képessé tétele arra, hogy a fenti településeken fellelhető életlehetőségekkel tudjanak élni, és helyben egzisztenciát, családot alapítani. A pályázatba célcsoportként bevonhatóak a kevésbé fejlett régiók 3.000-20.000 fős településein élő, illetve lakóhelyként ezen településeket választani szándékozó 18-35 éves fiatalok (beleértve ezekről a településekről elszármazott, visszaköltöző fiatalokat, valamint a letelepülő fiatalokat is).

A pályázatban az alábbi 19 darab lakás került kijelölésre, mint felújítandó, amely a 18-35 év közötti fiatalok helyben maradását, letelepedését hivatott elősegíteni.

Sorszám	Hrsz.	Lakás címe	Típusa	Hasznos m ²	Bruttó alapterület, m ²
1.	3967/A/53	Ady 6. D. 3/11.	komfortos	52,75	68,15
2.	6919/A/11	Széchenyi tér 1/A II/11.	komfortos	56,68	78
3.	6904/6	Kossuth u. 1. III. 24.	komfortos	58,25	70,10
4.	6904/5/A/8	Karacs T. 5. II. 8	komfortos	56,37	72,00
5.	6904/6	Karacs T. 7. I. 3.	komfortos	53,48	71,20
6.	6904/6	Karacs T. 7. III. 10.	komfortos	55,48	72,20
7.	6904/6	Karacs T. 7. III. 11.	komfortos	56,37	72,00
8.	6904/6	Karacs T. 7. IV. 12.	komfortos	53,48	71,20
9.	3949/3/A/31	Ady Endre u. 10/A. 3/31.	komfortos	78,00	101,31
10.	6904/2/A/13	Karacs T. u. 2/A. 4/13.	komfortos	56,00	72,73
11.	3949/6/A/20	Kossuth u. 23/C. 3/20.	komfortos	48,00	62,34
12.	3923	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos	34,00	44,16
13.	7032/4/A/25	Veres P. tér 7/B. 4/10.	komfortos	54,00	70,14
14.	3997/1/A/37	Kossuth u. 7. 3/37.	komfortos	73,00	87,65
15.	7032/4/A/26	Veres P. tér 7/B. 4/11.	komfortos	49,00	56,35
16.	7032/4/A/13	Veres P. tér 7/A. 5/13.	komfortos	54,00	70,14
17.	6904/6	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos	60,00	77,93
18.	2256	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos	44,00	57,15
19.	7032/4/A/14	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos	48,00	62,34

A pályázat a város jövője szempontjából értékes végzettséggel vagy az adott hiányszakmában foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkező 18-35 év közötti fiatal szakemberek helyben maradásának vagy a városban történő letelepedésének támogatását hivatott elősegíteni.

TOP-4.3.1-15-BS1-2016-00010a „Leromlott városi területek rehabilitációja” megnevezésű pályázat

Békés Város Önkormányzata által a „Leromlott városi területek rehabilitációja” c. felhívásra benyújtott, TOP-4.3.1-15-BS1-2016-00010 azonosítószámmal nyilvántartott, „Leromlott városi területek rehabilitációja Békés városában” megnevezésű támogatási kérelmét a Magyar Államkincstár Békés Megyei Igazgatóságának vezetője 519.112.500,-Ft összegű támogatásra érdemesnek ítélte.

A projekt tartalmazza az ITS szerinti I. szegregátumból kiköltözők részére 15 db szociális bérlakás építését, melyek nem épülhetnek meg a szegregátumban. Békés Város Önkormányzata Képviselő-testülete 548/2017. (XII. 28.) számú határozatában foglaltak szerint döntött, hogy felhatalmazza polgármesterét, hogy a bérlakás értékesítése számla keret terhére 10 db beépítésre alkalmas telek számára ingatlanokat vásároljon a város belterületén az I. szegregátumon kívüli területekről.

ÖSSZEFOGLALÁS

A feladatellátás során, valamint a döntések meghozatalakor négy fontos alapelv szerint kell működnie Önkormányzatunknak: **jogszerűség, átláthatóság, szociális gondoskodás, gazdaságos működés.**

Jogszerűség

A jogszabályok betartása és betartatása olyan alapérték, amely egyben az alapvető irányokat is kijelöli a működésben. A Képviselő-testület hatáskörébe tartozó rendeleti módosítások során szükséges olyan finomhangolásokat elvégezni, amelyek a gyakorlati tapasztalatok alapján segítik a működést.

- 1. Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 22/2011. (VIII. 26.) önkormányzati rendelet. A koncepció elfogadását követően az itt megfogalmazott alapelvekhez igazítva szükséges új rendelet megalkotása.*
- 2. Lakbérrendszer felülvizsgálata. Az igazságosság elve alapján folyamatosan működtetni szükséges az ellenőrzési rendszert a lakbér besorolása érdekében, hogy valóban a rászorulóknak élhessenek a szociális lakbérfizetés lehetőségével. Ennek eszköze, hogy az egy főre jutó kereseteket határozott idejű szerződéseknél a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem benyújtásakor, míg határozatlan idejű szerződésnél két évente igazolni szükséges.*
- 3. Bérlményellenőrzés hatékonyságának javítása, fellépés az együttélési normákat megszegő bérlőkkel szemben. Tovább erősítjük az együttműködést a rendőrséggel és a közös képviselőkkel, aktívan fellépünk a szociális bérlményüket nem rendeltetésszerűen használókkal (renitens magatartást folytatók, lakást albérletbe adók, jogcím nélküli lakáshasználók) szemben.*

Átláthatóság

Az ingatlanvagyon bizalmas kezelése - figyelemmel a bérlők személyes adataira – kiemelkedően fontos feladat, a közvagyon jellegére tekintettel ugyanakkor a lehető legszélesebb átláthatóságot szükséges megteremteni a működés során. Az Önkormányzat a személyes adatok védelme figyelembevételével mellett is elkötelezett a nyitott, átlátható működés mellett. Ennek érdekében:

1. Olyan rendszerek kidolgozásában és működtetésében vagyunk érdekeltek, amelyek objektív megítélésével, kidolgozott alapelvek mentén, tényadatok alapján képesek segíteni a döntés-előkészítési folyamatokat és döntéseket.
2. Fokozott figyelemmel és körültekintéssel kísérjük a lakáscserék ügyét. Elsődleges célunk a saját bérlőink védelme, valamint a közvagyon hosszú távú kezelhetőségének biztonsága.
3. Aktívabb külső kommunikációt kell folytatni azért, hogy a közvetlen ügyfelek (bérlők) és a közvetetten érintett állampolgárok egyaránt tisztában legyenek jogaikkal, de kötelezettségeikkel is.

Szociális gondoskodás

Az önkormányzati szociális bérlakások száma 1990 óta drasztikusan lecsökkent. A városunkban a meglévő lakások elenyésző százaléka csupán önkormányzati bérlemény, mindösszesen 178 db lakásingatlannal rendelkezünk. A bérlakás elsősorban szociális juttatás, a rendszerbe való bekerülés a lakhatás biztonságát kínálja, ezért a lakosság számára a magántulajdonban lévő albérleteknél lényegesen stabilabb, megbízhatóbb háttérrel biztosít. Bár a kereslet évről évre egyre nagyobb, fontos kiemelni, hogy az Önkormányzat nem köteles a lakosság lakhatási problémáit megoldani.

Az önkormányzati bérlakások esetében megfontolandó bizonyos célcsoportok (pl. fiatal házaspárok, helyi szakemberek, stb.) előnyben részesítése a lakáshoz jutás során. Meg kell fontolni speciális pályázatok kiírását, a változó igényekhez igazodóan érdemes olyan csoportoknak külön pályázati lehetőséget biztosítani, amelyek nagy tömegben igénylőként lépnek fel.

Meg kell vizsgálni a lakbérhátralekosok helyzetének javítási lehetőségeit, mely egyrészt szociális feladat, másrészt a közvagyonnal való felelős gazdálkodás az Önkormányzat törvényi kötelezettsége.

- a. A nagy tartozást felhalmozók esetében igénybe lehet venni városunkban működő alapítványok segítségét.

- b. Aktívabb kommunikációval mutatjuk be a helyi szociális intézmények nyújtotta lehetőségeket annak érdekében, hogy még felmondás előtt együttműködésre sarkalljuk a hátralékos helyzetbe kerülő ügyfeleket, elősegítve ezzel a későbbi járulékos díjfizetések elkerülését, valamint a lakhatás elvesztését.
- c. A fizetési morál javítása érdekében keményebben kell fellépni azokkal szemben, akik rosszhiszeműen, fizetési hajlandóságot egyáltalán nem mutatva használják ki és fel az önkormányzati vagyont.

Gazdaságos üzemeltetés, fejlesztés

A szociális gondoskodás alapját az ingatlanvagyonnal történő gazdaságos üzemeltetés adja meg. Az Önkormányzat feladata a vagyon megőrzése és gyarapítása mellett annak racionalizálása. Fő irányként a lakásállomány összetételének javítása és a lakásállomány „tömbösítése” célszerű. A gazdaságos üzemeltetés érdekében cél, hogy az Önkormányzat minél több társasházban rendelkezzen döntő befolyással, többségi tulajdonnal, melynek érdekében azokban a társasházakban, amelyekben az Önkormányzatnak 50% feletti tulajdoni hányada van, ingatlan ne kerüljön értékesítésre. Ennek érdekében:

1. *A lakásállomány összetételének javítása.* Szanálásokkal, ésszerű lakásértékesítéssel, komfortosítással, lakásépítéssel és indokolt esetben lakásvásárlással lenne szükséges tovább javítani az önkormányzat lakásállományának komfortösszetételét.
2. *Komfort nélküli lakások felszámolása.* Célként szükséges kitűzni a komfort nélküli lakások fokozatos felszámolását. A XXI. századi követelményeknek nem megfelelő lakhatás megszűnése jelentős lépést jelentene lakásállományunk összetételében, ugyanakkor elmondható, hogy minimális azon lakások száma, amelyek alacsony komfortfokozattal bírnak. Ennek érdekében az állomány cseréjét a hagyományos eszközök mellett értékesítéssel is ösztönözni szükséges. Az értékesítésből származó bevételt új lakások vásárlása mellett a tisztán önkormányzati épületeink, valamint a benne lévő komfort nélküli lakások felújítására és komfortosítására lenne szükséges fordítani.
3. *Szanálási lehetőségek vizsgálata.* A város fejlődése szempontjából fontos lenne, hogy a bérlők elhelyezése mellett a rossz állapotú ingatlanok helyére modern épületek kerüljenek. Ennek megvalósításához azonban a rendelkezésre álló források szűkössége miatt szinte csak pályázati úton lehet lehetőség.

4. *Üzemeltetés és karbantartás.* Az önkormányzati épületek üzemeltetése során törekedni kell az életminőség komfortérzetének javítására és a hatékonyabb működtetésre. A közüzemi költségek csökkentését a víz és áram fogyasztásának folyamatos ellenőrzésével érjük el. A társasházakban lévő önkormányzati bérlemények után a közös költséget időben megfizetjük a közös képviselet felé. A társasházak közgyűlésein részt veszünk, itt az önkormányzati érdekek védelme mellett alapelveként a helyben lakók többségi döntéseit tudjuk támogatni.

Vízóra- és egyéb közműprogramok folytatása. Tovább folytatjuk lakásaink vízórával való felszerelését annak érdekében, hogy a tényleges vízfogyasztás mérhető, ezáltal a bérlőt terhelő költségek csökkenthetőek legyenek.

Számos bérlő esetén igény mutatkozott az ún. „feltöltős” közműórák alkalmazására, melyek használatával elkerülhető, hogy a bérlő jelentős hátralékot halmozzon fel.

Kapcsolattartás a közös képviseletekkel. Aktív kapcsolatot tartunk a közös képviseletekkel, és folyamatosan próbáljuk a közös költségek csökkenését elérni.

5. *Felújítások és önkormányzati lakásépítések.* A korábbi időszakban minimális összeg állt rendelkezésünkre az önkormányzati lakásingatlanok felújítására. Ez az összeg a lakásállomány fejlesztésére nem elegendő, mindössze a karbantartások egy része végezhető el.

a. *Önkormányzati lakásépítés lehetőségeinek kutatása.* A következő időszakban folyamatosan figyelemmel kell kísérni a lehetőségeket önkormányzati bérlakás-építési programban való részvételre, külső forrás bevonására. Ennek érdekében meg kell keresni azokat az önkormányzati tulajdonban álló telekingatlanokat, amelyek egy esetleges beruházás során figyelembe vehetőek.

b. *Komplex felújítások önkormányzati épületekben.* Vizsgálni kell annak a lehetőségét, hogy a kisebb felújítások elvégzése mellett/helyett hogyan lehetne komplett épületek és lakások teljes felújításával javítani épületeink állapotán.

6. *Lakásértékesítés.* Lakott lakást kizárólag az abban élőknek – vagy az ő rendelkezése alapján közeli hozzátartozójának – értékesítünk.

a. *Komfort nélküli lakások értékesítése bérlőknek.* Azon bérlőink, akik élni kívánnak ezzel a lehetőséggel, biztosítjuk, hogy megvásárolhassák bérleményüket.

b. *Alacsony tulajdoni hányadú épületekben lakások értékesítése.* Célszerű azon ingatlanok számát csökkenteni, ahol az Önkormányzat alacsony tulajdoni hányaddal rendelkezik.

Jelen koncepció alapvető célja, hogy bérlakásokban élő bérlők jobb körülmények közé kerüljenek, életminőségük pozitív irányba változzon. Az állományunk minőségének javítása szükséges, a XXI. század követelményeinek megfelelő ingatlanállomány megóvása, további gyarapítása érdekében szükség van arra, hogy a lakásingatlanok értékesítéséből származó bevételeket a lakásvagyon fejlesztésébe és a szociális lakásrendszer fenntartásába forgassuk vissza.

Békés, 2019. március 29.

Izsó Gábor
polgármester