

/2015.

Előkészítésben közreműködött:

dr. Egyed László műszaki ügyintéző,
Komendáné Nagy Márta hatósági irodavezető,
Dudásné Csikós Ágnes osztályvezető.

**Előterjesztés
a lakáskonceptió elkészítésének ütemezéséről**

Tisztelt Képviselő-testület!

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény a korábban állami tulajdonban lévő lakásállományt az önkormányzatok tulajdonába adta. Kialakult az önkormányzati lakásállomány, ezt követően felerősödtek azok az állampolgári igények, amelyek a bérlakások megvásárlására irányultak. Ezen igények találkoztak az önkormányzatok szándékaival is. Hatvan városban 1993-ben 1241 db önkormányzati lakás volt, jelenleg 225 az önkormányzati lakásállomány.

A lakások (ezen belül üres lakások) száma a működtetés szerinti megoszlásban 2014. december 31-én:

Működtetés	Lakások száma/db	Üres lakások száma/db
Társasházi	164	26
Családi házas	6	1
Hatvan-Nagygyombos	33	21
Legány Ödön utca	16	8
Csányi út 26	6	2
Lakásállomány	225	58

Városunkban a rendszerváltozást követő önkormányzati lakásgazdálkodás egyik hozadéka, hogy a 2014. december 31-i állapot szerint a lakbérhátralékok összege 111.650.577,- Ft volt. Ez az egyik oka, hogy a Lakásalapban kevés az anyagi forrás, sok a bérlőtől visszavett, „lelakott” lakás melyek felújítása átlagban lakásonként 3-4 millió forintba kerül. Ez olyan mértékű ráfordítás, hogy a jelenleg elérhető bérleti díjak mellett a bérbeadás útján a beruházás aránytalanul hosszú idő alatt térül meg. Számos bérbe adott lakásban műszaki problémák vannak.

Az önkormányzati lakásállomány műszaki állapota folyamatosan romlik, a lakások felújítására, korszerűsítésére a költségvetésben nem áll rendelkezésre anyagi forrás. Az önkormányzat célul tűzte ki a lakásállomány minőségi javítását, mellyel javulhatnak a lakhatási feltételek. Ennek megvalósítása érdekében szükségessé vált az önkormányzati lakásállomány összetételének felülvizsgálata. Továbbá hosszú távú, minőségi, elérhető és fenntartható lakáspolitikai megalapozása és megvalósítása, melyhez elengedhetetlen a lakáviszonyok megteremtése, az otthon minőségének fejlesztése, a támogatási rendszer kiépítése, illetve a jelenlegi átgondolása.

Az önkormányzati lakásállomány összetételének alakulásában döntő szerepe volt a 2008-2009. évi és az megelőző években történő értékesítéseknek. Ekkor elsősorban a jobb műszaki állapotban lévő lakásokat vásárolták meg a bérlők, melynek hatására az önkormányzati lakásállomány összetétele tovább romlott. A visszamaradt bérlői állomány jelentős része a nem megfelelő életvitelt folytató,



fizetni nem akaró vagy az önhibáján kívül fizetéseképtelenné vált rétegből került ki. A kezelhetetlen nagyságrendű hátralékok komoly feszültséget jelentettek az önkormányzati lakásgazdálkodásban és a helyi szociális ellátó szférában. A hátralék összességében a 2009. előtti időszakhoz viszonyítva kisebb mértékben, de folyamatosan növekedett 2013. év végéig. 2014-ben az összes hátralék az előző évekhez képest csökkenő tendenciát mutat.

A lakásbérlok hátralékainak felszámolása során meg kellett különböztetni a hátralék keletkezésének okát: a fizetni nem képes bérlőket és a fizetni nem akaró bérlőket.

A fizetni nem képes bérlők adósságcsökkentési támogatásban részesülhetnek, további lehetőség a lakásfenntartási támogatás igénybevétele a jogosultak részére.

A huzamosabb ideje nagy összeggel tartozó hátralékos bérlők lakásbérleti szerződése felmondásra került. Felmondást követően a bérlők önként nem hagyták el a bérleményt ezért 2010-től megindult a jogi eljárás a tartozó bérlőkkel szemben. 2010-től 2014-ig 56 db peres eljárásra került sor, melynek következtében 51 db végrehajtási eljárásban 49 db lakás kiürítése valósult meg. A kiürítések következtében tovább nőtt a megüresedett lakások száma, melyek jellemzően az 1960-80-as évek között épült, rossz műszaki állapotban lévő ingatlanok. Az ott lakó bérlők jelentős halasztott karbantartási feladatokat halmoztak fel, melyet önerőből megoldani nem tudtak. Ahhoz, hogy egy részük újra hasznosításba kerülhessen az önkormányzatnak jelentős kiadást jelent a felújítási költségük. A lakáskiürítés következtében megüresedett lakások közül 22 lakás felújítása gazdaságtalan. Az önkormányzati lakások nagy részének külső nyílászárója különösen rossz állapotban van.

Nagygyomboson lévő lakások száma 33, jelenleg 12 lakás lakott, 21 lakás üresen áll. Műszaki állapotuk nagyon rossz, a műemlék jellegére tekintettel felújításuk rendkívül költséges lenne, ezért célszerű a lakásállományból történő kivezetésük.

2011-től a megüresedett lakások részleges és teljes felújítása folyamatosan zajlott, az anyagi lehetőségeknek megfelelően. A bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások lakbér bevétele és az önkormányzat ráfordításai között is lényeges a különbség. Megállapítható, hogy amennyiben az előírt lakbért a bérlők maradéktalanul megfizetnék az üzemeltető önkormányzati támogatás nélkül akkor sem tudná ellátni feladatát. A ténylegesen befolyt lakbér és a felmerült költségek összevetése tovább erősíti azt, hogy az üzemeltetéshez szükséges a támogatás.

Az üresen álló lakások felújítására fordítható anyagi forrás nem elegendő arra, hogy a jelenleg üresen álló lakások belátható időn belül felújításra kerüljenek. A tulajdonost terhelő költségek közben növekednek azzal, hogy a társasházakban működő üresen álló lakások fenntartási költsége éves viszonylatban nagy és nem térül meg.

Szükségessé vált a gazdaságtalanul felújítható lakások értékesítése, lakásállományból történő kivezetése, mert ez az önkormányzatnak költségmegtakarítást jelentene, egyben növekedne a Lakásalap bevétele. Ez teremtené lehetőséget a későbbiekben arra, hogy a bérbe adott lakásokban szükségessé vált tulajdonosi kötelezettség körébe tartozó műszaki felújítások mielőbb elvégzésre kerülhessenek.

A fentiek összegzéseként megállapítható, hogy az önkormányzatnak jelentős lépéseket kell tennie a lakásgazdálkodás területén, amely magában foglalhatja a lakásstruktúra átalakítását, a lakásállomány tömbösítését, az értékesítési program meghatározását. Cél, hogy olyan lakásállomány kerüljön kialakításra, amely önfenntartó módon működtethető, egyben kielégíti mind a szociális, költségelvű mind a piaci alapú lakásigényeket.

A feladat végrehajtása érdekében indokolt az önkormányzat lakáskonceptiójának elkészítése, ehhez egy ütemterv elfogadása, melyre az alábbiak szerint teszek javaslatot:



1. A szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságának felülvizsgálata a bérleti jogviszonyok 2015. május 31-i állapota szerint.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatósági Iroda útján.

2. Dönteni kell a műszakilag gazdaságosan fel nem újítható lakások sorsáról, azok esetleges értékesítéséről.

Határidő: 2015. szeptember 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda útján.

3. A 10 főnél több alkalmazottat foglalkoztató gazdasági társaságok írásban történő megkeresése, tájékoztatása a céges lakások bérletének, esetleges megvásárolhatóságának lehetőségéről, feltételeiről. A cégektől nyilatkozat bekérése arra vonatkozóan, hogy kívánnak-e az önkormányzattól lakást bérelni, esetleg vásárolni.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály útján.

4. Az önkormányzati lakást bérlők megkeresése, tájékoztatása a lakások esetleges megvásárolhatóságának lehetőségéről. Nyilatkozat bekérése arra vonatkozóan, hogy amennyiben arra lehetőség van kívánnak-e az önkormányzattól lakást vásárolni.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály útján.

5. Kimutatás elkészítése arra vonatkozóan, hogy a lakások bérbeadási jogcímeinél meghatározott jelenleg hatályos bérleti díjak hogyan aránylanak a magánforgalomban kialakult piaci bérleti díjhoz, illetve más településeken meghatározott önkormányzati lakásbérleti díjakhoz.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője.

6. Kimutatás elkészítése arra vonatkozóan, hogy - valamennyi lakásüzemeltetéssel összefüggésben felmerülő fajlagos költség - milyen arányban térül meg szociális alapon, költségelven, piaci alapon bérbe adott lakások vonatkozásában.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője.

7. A jelenlegi bérleti díjak felülvizsgálata a 7. pontban foglaltak figyelembe vételével.

Határidő: 2015. szeptember 30.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője.

8. A lakáskonceptió elkészítése a beérkezett adatszolgáltatások és vizsgálati eredmények alapján.

Határidő: 2015. október 31.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály és Hatósági Iroda útján.

9. A lakáskonceptió alapján új lakásrendelet elkészítése.

Határidő: 2015. november 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály útján.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjen a fenti előterjesztést megtárgyalni, és az alábbi határozati javaslatokat elfogadni:

1. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Hatósági Irodáját, vizsgálja felül a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.



közreműködésével a szociális alapon bérbe adott lakások bérlői jogosultságát a bérletek 2015. május 31-i állapota szerint.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Hatósági Iroda útján

2. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Gazdálkodási Irodáját és Településfejlesztési Osztályát, hogy a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-vel együtt mérje fel az önkormányzati lakások műszaki állapotát, ez alapján készítsen javaslatot a lakások felújítására, eladására, a lakások önkormányzati vagyonban tartására vonatkozóan.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Gazdálkodási Iroda és a Településfejlesztési Osztály útján

3. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Településfejlesztési Osztályát, hogy a 10 főnél több alkalmazottat foglalkoztató gazdasági társaságokat tájékoztassa a lakások bérletének, esetleges megvásárolhatóságának lehetőségéről. Kérjen a cégektől nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy kívánnak-e az önkormányzattól lakást bérelni, esetleg vásárolni.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály útján

4. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatal Településfejlesztési Osztályát, hogy az önkormányzati lakások bérlőit írásban keresse meg és kérjen nyilatkozatot arra vonatkozóan, hogy - amennyiben arra lehetőség nyílik - kívánnak-e önkormányzati lakást vásárolni.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály útján

5. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, hogy készítsen összehasonlító kimutatást arra vonatkozóan, hogy a lakások bérbeadási jogcímeinél meghatározott egyes bérleti díjak mennyiben térnek el a településen a magánforgalomban kialakult bérleti díjtól, illetve más településeken meghatározott önkormányzati bérleti díjaktól.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője

6. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, készítsen kimutatást arra vonatkozóan, hogy – figyelembe véve valamennyi lakásüzemeltetéssel összefüggésben felmerülő fajlagos költséget - az milyen arányban térül meg a szociális alapon, költségelven valamint piaci alapon bérbe adott lakások vonatkozásában.



Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője

7. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete felkéri a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft.-t, vizsgálja felül az önkormányzati bérlakások bérleti díját lakástípusonként a fajlagos költség megtérülése alapján és erről készítsen részletes tájékoztatást a képviselő-testület részére.

Határidő: 2015. szeptember 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője

8. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Hatvan-Nagygyomboson lévő 33 lakásból jelenleg üresen álló alábbi 21 lakást nem lakás célú helyiséggé nyilvánítja, lakásként történő nyilvántartásukat megszünteti.

Lakcím		
	Helyrajzi szám	Nyilvántartási szám
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00444/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00444/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00446/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00446/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00446/3
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00446/4
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00446/5
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00448/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00448/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00449/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00449/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00449/3
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00450/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00451/1
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00453/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00453/3
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00453/4
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00453/9
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00455/2
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00455/3
Nagygyombos-Major	hatvani 0531/2	A00455/4



A képviselő-testület felkéri a Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetőjét, hogy a változást a közmű-üzemeltetők és szolgáltatók felé jelentse be.

Határidő: 2015. július 15.

Felelős: Hatvani Városgazdálkodási Nonprofit Közhasznú Kft. ügyvezetője

9. Határozati javaslat:

Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-testülete megbízza a Hatvani Közös Önkormányzati Hivatalt, hogy készítse el Hatvan város lakáskonceptióját.

Határidő: 2015. október 30.

Felelős: Hatvan város polgármestere a Településfejlesztési Osztály és a Hatósági Iroda útján

Hatvan, 2015. június 19.

Horváth Richárd
polgármester

Látta:

dr. Szikszai Márta
jegyző

