



JÁNOSSOMORJA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
LAKÁSKONCEPCIÓJA

2016.

Jánossomorja Város Önkormányzata Lakáskonceptiója

1. Bevezetés:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rögzíti a bérleményekre vonatkozó alapvető szabályokat, illetve megadja azt, hogy az önkormányzatnak helyi rendeletében miket kell és milyen keretek között szabályoznia a bérleményekkel kapcsolatban.

Jánossomorja Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és egyéb helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2006. (VIII. 31.) számú, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának megállapításáról szóló 5/2000. (IV. 27.) számú rendeleteiben határozta meg a helyi szabályokat.

Fenti jogszabályok adják meg a lakásokkal, illetve a nem lakás célú helyiségekkel kapcsolatos kereteket. A helyi szabályozás – bár több alkalommal módosításra került – mindenképpen felülvizsgálatra szorul.

A szabályozás módosítását megelőzően egy új lakáskonceptió megalkotásával célszerű kitérni az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos célokat és feladatokat. Az önkormányzatnak koncepcionálisan meg kell határoznia, hogy az önkormányzati bérlakásokat hosszú távon milyen formában, milyen nagyságrendben kívánja fenntartani, üzemeltetni, működtetni. Alapvető célként kell megfogalmazni, hogy a bérlakás állományt úgy kell kialakítani, hogy az gazdaságosan üzemeltethető legyen.

2. Helyzetfelmérés, helyzetértékelés:

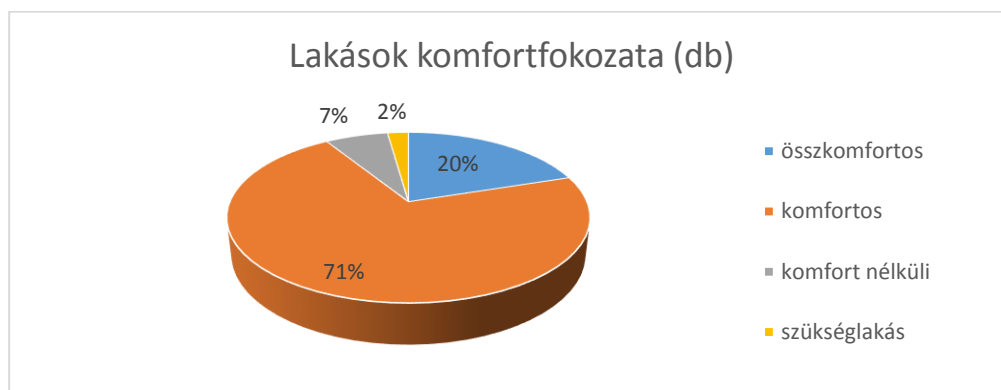
2.1. Épület, lakásállomány bemutatása

Jánossomorja Város Önkormányzata jelenleg 17 ingatlanon összesen 45 bérlakással rendelkezik. Nem lakás célú helyiségeit korábban értékesítette, de múlt évben Hanságligeten a Közösségi Házban bolt céljára egy helyiség bérbeadásra került.

A lakások alapterülete 18 és 103 m² közötti, a lakások alapterületének átlaga 51 m².

A komfortfokozat szerinti megosztásban:

- összkomfortos: 9 db
- komfortos: 32 db
- komfort nélküli: 3 db
- szükséglakás: 1 db



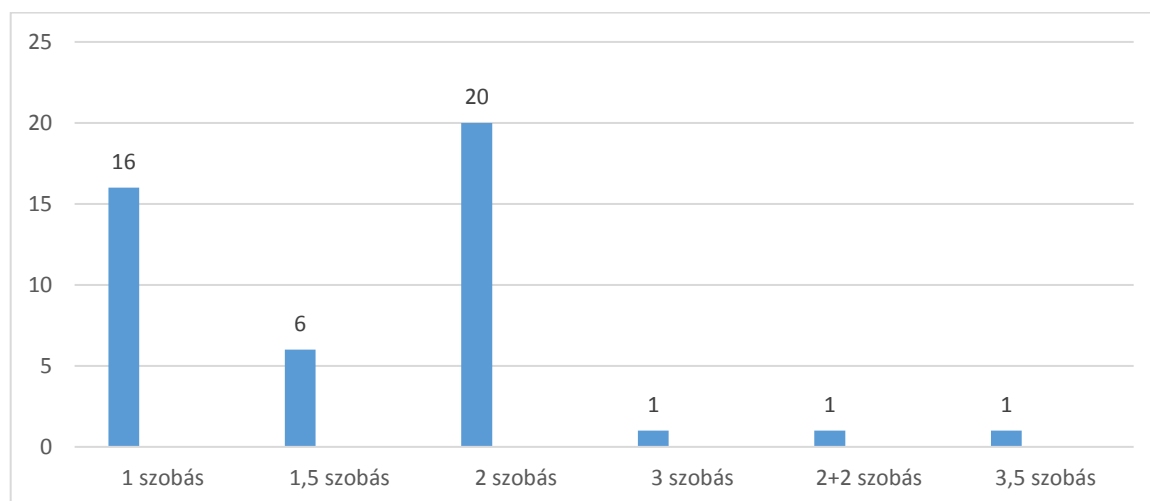
Tehát a lakások többsége komfortos, illetve összkomfortos, de sajnos komfort nélküli illetve szükséglakásban is élnek bérlők.

Az épületek többsége többlakásos, de van 4 db családi ház, illetve egy lakás egy társasház közös udvarán helyezkedik el. Ez utóbbi az egyetlen vegyes tulajdonú ingatlanon található önkormányzati bérlakás, a többi lakás 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanon fekszik. Ez kedvező, hiszen a vegyes tulajdonú ingatlanok kezelése, fenntartása általában sokkal nehezebb, konfliktusokkal terhelt.

Az ingatlanok elhelyezkedése rendkívül szétszórt. 4 ingatlan a mosonszentpéteri, 6 ingatlan a mosonszentjánosi, 5 ingatlan a pusztasomorjai, 2 pedig a hanságligeti városrészen fekszik.

A lakásokat az önkormányzat szociális bérlakásként (35 db), szolgálati lakásként (6 db), és Fiatalok Lakóházaként (4 db) működteti. A szociális lakások közül jelenleg 2 db üres, 1 db krízishelyzetben lévők elhelyezését biztosítja. A szakember lakások közül 3 lakás esetében a Belügyminisztérium (Rendőrség) bérlőkijelölési joggal rendelkezik.

A lakások szobaszám szerinti megoszlását az alábbi diagram mutatja:



Jelenleg 14 bérlő rendelkezik határozatlan idejű bérleti szerződéssel. A Fiatalok Lakóháza kivételével a többi lakásra vonatkozó bérleti szerződés 2016. év végén jár le.

Az ingatlanokról a VÜMESZ egy tájékoztató anyagot állított össze, mely a Lakáskonceptió mellékletét képezi. Ez alapján a Képviselő-testület átfogó képet kaphat az önkormányzati lakóépületek jelenlegi helyzetéről, állapotáról. Az anyag bemutatja az ingatlanok elhelyezkedését, tartalmazza az ingatlanok főbb adatait, paramétereit, a fontosabb elvégzendő bérbeadási feladatokat, valamennyi épület jellemzőbb fotóit, és egy kimutatást az egyes lakásokról.

Sajnos az épületek műszaki állapota az esetek nagyobb részében sok kívánnivalót hagy maga után. Ez részben a bérbeadónak, részben a bérlők magatartásának köszönhető. Jelentősebb felújítások az utóbbi időben az épületeken nem történtek, a lakások esetében pedig a bérlők nagy része az alapvető kötelezettségeinek sem tesz eleget. Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakás állomány műszaki állapota fokozatosan romlik, az épületek nagy része felújításra szorul. Az önkormányzatnak nem elegendő az éppen jelentkező hibákat kijavítani, hanem egy felújítási programot kell elindítania annak érdekében, hogy a lakásállománya ne szenvedjen el egy komoly értékvesztést. Ennek

érdekében meg kellene fontolni a költségvetésen belül egy elkülönített Lakásalap létrehozását, amibe a bérleti díjak és az esetleges értékesítésből befolyó összegek bevételei kerülnének, és képeznék a felújítások forrásait.

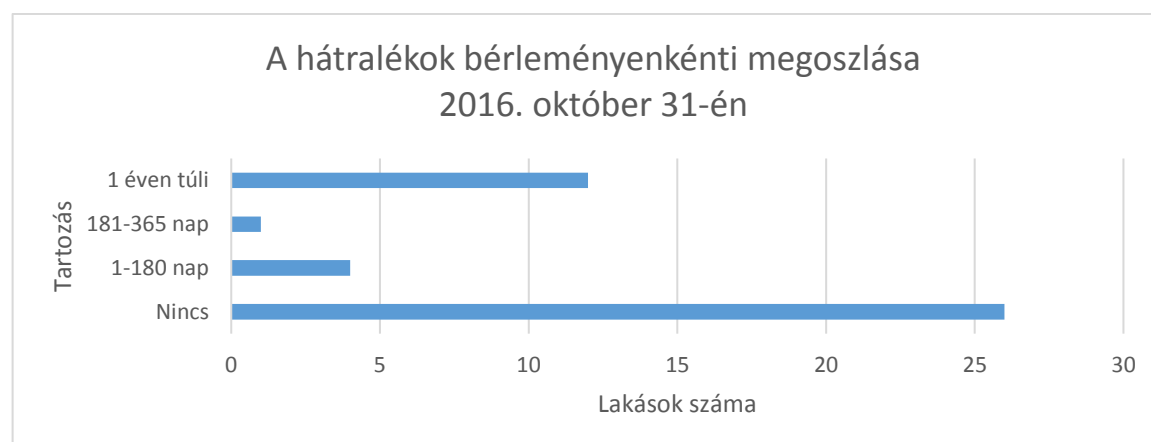
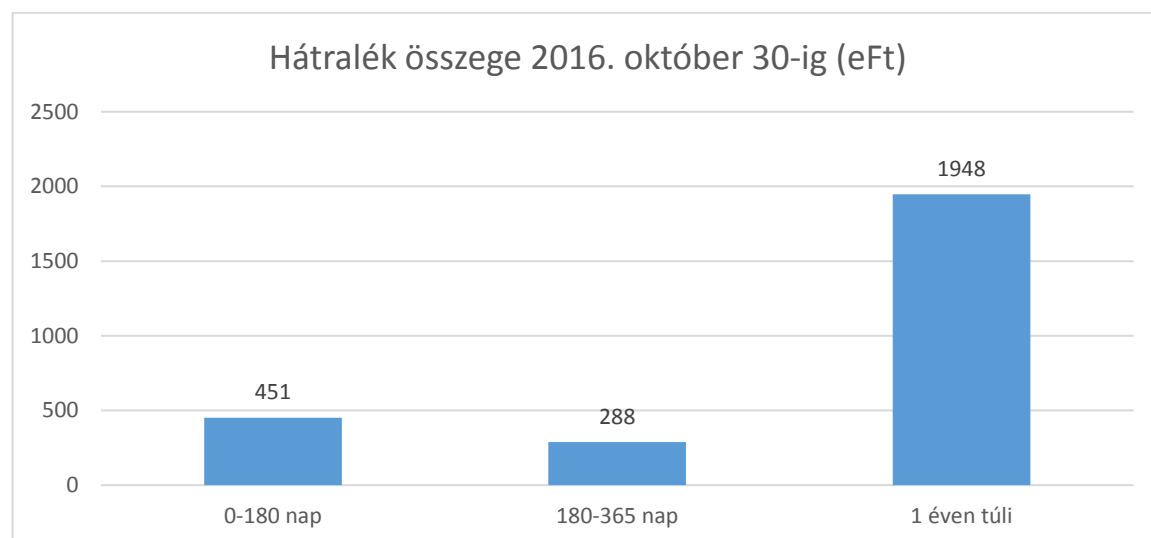
2.2. Lakbérek alakulása:

A bérlők, a bérlemény használatáért bérleti díjat fizetnek a bérbeadó önkormányzat részére. A lakbérek Jánossomorja városában 2012. év óta nem emelkedtek, a legkevesebbet az ún. szükséglakásokban, a legtöbbet az összkomfortos lakásokban kell fizetni.

Év	Összkomfortos Ft/m ² /hó	Komfortos Ft/m ² /hó	Komfort nélküli Ft/m ² /hó	Szükséglakás Ft/m ² /hó
2016	220	170	90	60

2.3. Lakbérhátralékok alakulása és a hátralék csökkentésére tett intézkedések:

Jánossomorja Város Önkormányzata minden eszközzel segíti a szociális bérlakás bérlőit (lakbérek szinten tartása, támogatások stb.), a lakbérhátralékokat azonban évek óta nem sikerül jelentős mértékben csökkenteni.

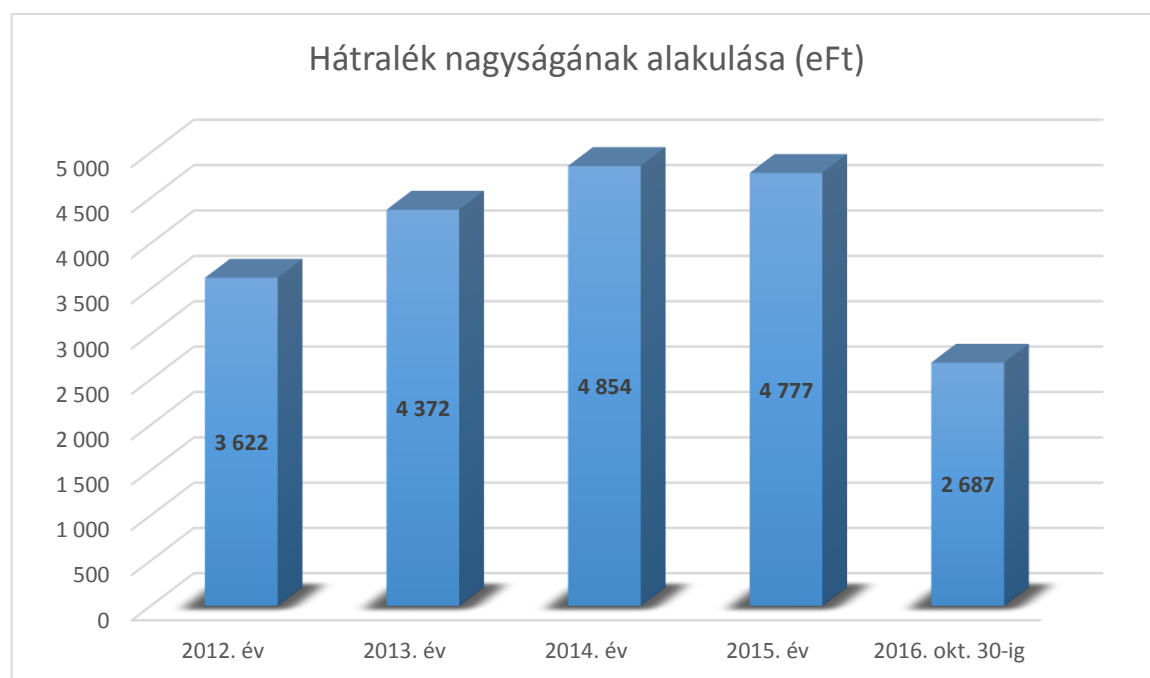


A hátralékkal rendelkező bérlőket rendszeresen keressük személyesen, ezen kívül negyedévente kiküldjük az értesítéseket, felszólításokat. A nagyobb összeggel tartozókat, illetve a huzamosabb ideje nem fizető bérlőket soron kívül írásban is felszólítjuk.

Sokan megélhetési nehézségekkel küszködnek a lakásellenőrzések tapasztalatai alapján. A családok a számlákat sürgősségi sorrendben próbálják rendezni – első a villany, víz, egyéb közüzemi díjak – így a lakbér befizetése halasztódik, vagy teljesen elmarad.

A tömeges kilakoltatások elkerülése végett minden hátralékkal igyekszünk megtalálni a személyre szabott megoldást. Jellemző például, hogy halasztott, illetve részletfizetéssel rendezik elmaradásukat, ill. annak egy részét. Amelyik bérlő azonban nem mutat együttműködési hajlandóságot, azzal felbontjuk a bérleti szerződést, mert a tapasztalatunk szerint ezen családok adósságspirálba kerülnek vagy kerültek, amiből szinte lehetetlen kilábalni. Ez idáig erre egy esetben került sor.

A fokozott ellenőrzések, személyes megbeszélések hatására javul a fizetési morál, amennyiben együttműködésük eredményes lesz, tovább csökkenhet a kintlévőség összege.



2.4. A lakbér mérséklésének, illetve elengedésének lehetősége a jelenleg hatályos helyi rendeletben foglaltak alapján:

A bérbeadó a lakbért a bérlő kérelmére 20-50%-kal mérsékelni köteles, ha a lakás műszaki állapota különösen kedvezőtlen (pl. aládúcolt, egészségre ártalmas, nedves) e helyzet fennállásának időtartamára.

A lakbért a bérlő kérelmére – a lakás rendeltetésszerű használatának akadályozása, illetve korlátozása mértékének megfelelően – el kell engedni:

a./ ha a lakás vagy egyes helyiségei a bérbeadó kötelezettségeinek elmulasztása miatt 30 napot meghaladóan rendeltetésszerűen nem használható, vagy

b./ a bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában más módon akadályozza, illetve jelentős mértékben korlátozza.

2.5. A lakbértámogatás feltételei a jelenleg hatályos helyi rendeletben foglaltak alapján:

Lakbértámogatásban részesíthető az a bérlő, aki a jogos lakásigény mértékét meg nem haladó szobaszámú önkormányzati tulajdonú bérlakásban lakik, és a családban az 1 főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori sajátjogú öregségi nyugdíj másfélszeresét, egyedülálló esetében a kétszeresét.

A jogos lakásigény mértékének meghatározása:

1 fő esetén 1 lakószoba, 2 fő esetén 1-1,5 lakószoba, 3 fő esetén 1,5-2 lakószoba, 4 fő esetén 2-2,5 lakószoba, 5 fő esetén 2,5-3 lakószoba, minden további 2 fő esetén a mérték 0,5 lakószobával növelhető.

Lakbértámogatásban részesíthető az a bérlő is, aki a 65. életévét betöltötte, a lakás egyedüli bérlője, egyedül él, tartásra köteles hozzátartozója nincs, és az általa bérelt és egyedül lakott lakás a jogos lakásigény mértékét legfeljebb 1 lakó lakószobával haladja meg.

Lakbértámogatásban nem részesíthető az a bérlő, akinek vagy a vele közös háztartásban élő családtagjának lakástulajdona, vagy önkormányzati bérlakásra bérleti jogviszonya, vagy üdülő ingatlana van, vagy bármelyikük tulajdonában a jelentős vagyon fogalmába tartozó értékhatárt meghaladó személygépkocsi van.

2.6. A lakbértámogatás mértéke a jelenleg hatályos helyi rendeletben foglaltak alapján:

A lakástámogatás mértéke a jövedelem függvényében:

a./ ha a családban az 1 főre jutó átlagos jövedelem a mindenkori saját jogon megszereshető nyugdíjminimumot nem haladja meg: a havi alaplakbér 10%-a

b./ ha a családban az 1 főre jutó átlagos jövedelem a mindenkori minimálbért nem haladja meg: a havi alaplakbér 5%-a

c./egyedülállóknál az 1 főre jutó átlagos jövedelem a mindenkori saját jogon megszereshető nyugdíjminimum kétszeresét nem haladja meg: a havi alaplakbér 5%-a.

3. **Az elérendő célok és az ezekből adódó feladatok:**

– Az önkormányzati lakásállomány csökkentése.

Meg kell határozni, hogy az önkormányzat hosszú távon mennyi önkormányzati lakást tud, illetve kíván fenntartani. Mivel a meglévő lakóépületek fenntartása, felújítása jelentős forrásokat igényel, ezért a jelenleginél kisebb számban célszerű meghatározni a hosszú távon önkormányzati tulajdonban megtartandó lakások számát.

– Az értékesítendő lakások meghatározása.

Az önkormányzatnak – annak érdekében, hogy a tartósan önkormányzati tulajdonban maradó lakóépületeit felújíthassa – forrásokat kell képeznie. Ennek egyik lehetséges módja az, hogy a lakóépületeinek egy részét értékesíti, és a Lakástörvény 62. § (1) és (3) bekezdéseiben meghatározottaknak megfelelően lakóépületeinek felújítására, korszerűsítésére fordítja. Az önkormányzat rendelkezik ún. bérlőkijelölési joggal érintett lakásokkal is. Ezeket a lakásokat célszerű lenne értékesíteni, mivel az önkormányzat számára ezek bérbeadása nem lehetséges.

Az értékesítések során fokozott figyelmet kell fordítani arra, hogy vegyes tulajdonú ingatlan ne jöjjön létre.

- A lakások szociális alapú bérbeadása mellett a lakások egy részének költség alapú bérbeadási feltételeit is ki kell dolgozni.

A jelenleg hatályos rendelet szerint a lakások bérbeadása szociális rászorultság alapján és bérlőkijelöléssel (szolgálati lakás) történhet. A lakbér mértéke mindkét esetben ugyanakkora. Az önkormányzat alapvető célja az kell, hogy legyen, hogy lakásainak egy részét a legrászorultabbak lakhatási körülményeinek megoldására, szociális rászorultság alapján biztosítja. Emellett azonban a Lakástörvény lehetővé teszi, hogy az önkormányzati lakásokat költségelven, vagy piaci alapon hasznosítsa az önkormányzat. Ezzel kapcsolatosan azt is rögzíti, hogy a lakbér mértékét ebben az esetben hogyan kell meghatározni. A költségelven bére adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Piaci alapú bérbeadás esetén a lakbér mértékét úgy kell meghatározni, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Jelenleg a piaci alapon történő bérbeadásnak nincsenek meg a feltételei, mivel akkor olyan magas összegű bérleti díjat kellene megállapítani, amit a piac ma még nem képes megfizetni. Ezért nincsenek ma Magyarországon vállalkozói alapon működtetett bérlakóházak.

A költségelvű bérlakásokat viszont sok önkormányzat üzemeltet már, így ennek alkalmazása városunkban is célszerű lenne. Ennek feltételeit ki kell dolgozni és az önkormányzati rendeletekbe be kell építeni. Meg kell határozni, hogy melyik lakásokat, vagy épületeket kívánja az önkormányzat ebben a formában működtetni és a bérleti joghoz milyen feltételekkel lehet hozzájutni. A szakemberek számára biztosítandó lakásokat is ebben a formában kellene működtetni.

- Lakóház felújítási program készítése, elfogadása.

Az épületek műszaki állapota egy komplex felújítási program megindítását indokolja. A hosszabb távon megtartani tervezett kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok esetében az épületek felmérését követően felújítási programot kell készíteni a részleges vagy teljes felújításra. A szükséges elvégzendő munkák esetében meg kell határozni a prioritási sorrendet, melynek során elsőbbséget kell élveznie a további műszaki állagromlást megelőző beavatkozásoknak (statikai, szigetelési, csapadékvíz elvezetési problémák), az energetikai korszerűsítéseknek, a védelemre javasolt épületek városképet rontó homlokzat-felújításainak. Meg kell határozni a felmérés alapján a komfort nélküli, illetve a szükséglakás felszámolásával kapcsolatos teendőket (bontás, vagy felújítás, vagy értékesítés).

A gazdaságosan fel nem újítható épületeket, lakásokat el kell bontani.

A felújítási program alapján a Képviselő-testület a költségvetésben elfogadásra kerülő keretösszeg alapján minden év március 31-ig éves felújítási tervben határozza meg az adott évben elvégzendő feladatokat.

- Lakásalap létrehozása.

A lakóház felújítási program elindítása érdekében meg kellene fontolni a költségvetésen belül egy elkülönített Lakásalap létrehozását, amibe a bérleti díjak és a lakásértékesítésből befolyó összegek bevételei kerülnének, és ezek képeznék a felújítások forrásait. A Lakásalapban kerülhetne elszámolásra a lakásokkal, lakóépületekkel kapcsolatos valamennyi bevétel és kiadás (üzemeltetés, hibajavítás,

karbantartás, felújítás, építés), így az önkormányzat folyamatosan nyomon tudná követni az ezzel kapcsolatos pénzmozgásokat, és ez segítséget tudna nyújtani a lakberek korrekt megállapításához is.

– Új bérlakóház építése.

Az önkormányzat új bérlakóház építését – a lakhatás feltételeinek javítása érdekében – csak abban az esetben tudja megcélozni, amennyiben ehhez jelentős mértékű pályázati forrás állna rendelkezésre. A pályázati lehetőségeket folyamatosan figyelemmel kell kísérni.

– Önkormányzati lakásrendeletek teljes körű felülvizsgálata, melynek során az alábbiakat célszerű szem előtt tartani:

- a. meg kell határozni a bérbeadás feltételeit,
- b. önkormányzati bérlakásra **csak határozott idejű** bérleti szerződés köthető, melynek időtartamát maximalizálni szükséges,
- c. a határozott idő lejártát megelőzően **meg kell állapítani, hogy a bérlő rászorultsága** - jövedelmi, vagyoni helyzete alapján - **fennáll-e**, ha igen, a bérlő kérésére a lakásbérleti szerződést ismét meg lehet **hosszabbítani** (a hosszabbítás maximalizálását is célszerű megállapítani),
- d. a bérleti jogviszony meghosszabbítása esetén a **határidő lejárta előtt minden alkalommal meg kell vizsgálni a rászorultságot**, és amennyiben a bérlő rászorultsága továbbra is megállapítható, úgy a bérleti jogviszony meghosszabbítható,
- e. szabályozni kellene azt az esetet is, ha a felülvizsgálat alkalmával megállapítást nyer, hogy **már nem állnak fenn a szociális bérlakáshoz juttatás feltételei**, ekkor a bérlő részére lehetőséget lehetne adni arra, hogy továbbra is a bérlakásban lakhat, és a felülvizsgálat napját követő hónap első napjától **költségelvű bérleti díjat köteles az Önkormányzat részére megfizetni**,
- f. a bérbe adott önkormányzati lakások lakbérének megállapítása során különbséget kell tenni a szociális és a költség eleven bérbe adott lakások között.

– Bérlemények ellenőrzése, tulajdonosi szemlélet erősítése.

A lakóépületek ingatlanainak, illetve a lakásoknak az állapota sok esetben nem felel meg az elvárhatónak. Az udvarok sok esetben szemetesek, hulladékkal terheltek, gondozásukra a lakók figyelmet nem fordítanak. Az épületek, a lakások karbantartását sokan nem végzik el, sőt gondatlanságnak, esetenként rongálásnak a nyomait is fel lehet fedezni. Ez az állapot a továbbiakban nem tartható!

Az önkormányzatnak, mint tulajdonosnak hatékonyabban el kell járnia azokkal szemben, akik kötelezettségeiknek nem tesznek eleget. Erősíteni kell a tulajdonosi szemlélet érvényesülését, ennek érdekében élni kell a bérleményellenőrzés lehetőségével és a tapasztalatok alapján a jogszabályoknak megfelelően a szükséges intézkedéseket meg kell tenni. Más települések pozitív tapasztalatai alapján érdemes megfontolni egy ún. lakáskommandó felállításának a lehetőségét a bérlemények rendeltetésszerű használatának ellenőrzése érdekében.

4. A célok megvalósításához szükséges eszközök:

- Lakásrendelet módosítása (feltételrendszer meghatározása)
- Lakásbérleti szerződések felülvizsgálata, módosítása
- A határozatlan idejű bérleti jogviszonyok számának csökkentése
- Kijelölt lakások értékesítése
- Felújítási program elfogadása
- Lakásalap működtetése
- Pályázati lehetőségek igénybevétele
- Lakástámogatási rendszer működtetése

5. Összegzés:

A lakásgazdálkodás egyike azon eszközöknek, melyen keresztül az önkormányzat közvetlenül befolyásolja a város lakóinak, a szociálisan rászorulóknak és környezetüknek életminőségét.

Fenti célok és feladatok megvalósításával az önkormányzat egy épületállományában megújuló, gazdaságosabban üzemeltethető, a szociális elveket jobban figyelembe vevő lakásgazdálkodás irányába tud elmozdulni.

Jánossomorja, 2016. november 30.

Melléklet:

Tájékoztató Jánossomorja Város Önkormányzatának tulajdonában álló lakáscélú ingatlanokról

Záradék:

Jánossomorja Város Önkormányzata Képviselő-testülete a Lakáskonceptiót/2016. (XI. 30.) Kt. határozatával hagyta jóvá.

Jánossomorja, 2016. november 30.

Lőrincz György
polgármester