

Szentendre város középtávú lakáskonceptiója

I. Szentendre Város Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás állomány jelenlegi helyzetének bemutatása:

1. Bevezető

Az önkormányzatok tulajdonában álló lakások (és helyiségek) bérletére vonatkozó szabályok egységesítése, valamint egyszerűsítése, a lakásokkal való ésszerűbb gazdálkodás és a lakások felújításával, fenntartásával együtt járó jelentős önkormányzati terhek csökkentése érdekében alkotta meg az Országgyűlés a piaci viszonyokhoz igazodó, a helyi önkormányzatok számára jelentős kört érintő területen jogalkotási lehetőséget biztosító, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvényt.

A törvény felhatalmazására Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) alkotott és módosított több ízben mind a bérletre, mind pedig az elidegenítésre vonatkozó helyi szabályokat, melyek alapján egységes bérleti szabályok teremtődtek meg, illetőleg megindult a bérlakások mai napig is tartó folyamatos elidegenítése. Mindezek következtében a privatizációval együtt ma már jelentős mértékben megteremtődött a bérlakásokból átáramló „magántulajdon” és az ahhoz kapcsolódó személyi felelősség.

2. A város tulajdonában álló lakások bemutatása

(2002. december 31-i állapot szerint)

Jelenleg az önkormányzat tulajdonában 365 lakás van a következő területi megoszlásban:

Belváros:	219
Püspökmajor ltp.:	68
Pannónia :	8
Izbég:	6
Egyéb területen:	64

Lakbér:

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások után fizetendő lakbért Szentendre Város Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2003. (V.15.) Önk. sz. rendelete szabályozza a következők szerint:

	„A” övezet, Ft/m ² /hó	„B” övezet, Ft /m ² /hó
összkomfort	303	208
komfortos	215	143
félkomfortos	152	101
komfort nélküli	95	63

A hatályos rendelet lehetőséget biztosít pályázat útján történő bérbeadásra is, melynek alapján lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére, vagy a rendeletben meghatározott havi lakbér több hónapra előre, egy összegben történő megfizetésére kell ajánlatot tenni.

Elidegenítésre vonatkozó szabályok:

A lakások elidegenítése 1995. május hónapjától folyamatosan történik: 1994. december 31. napján 792 lakás volt az önkormányzat tulajdonában, jelenleg 365 lakás van. A lakások értékesítéséből ez idáig 294.860.716,-Ft folyt be, amely összeg nem tartalmazza az értékesítés során befizetett kárpótlási jegyeket.

Jelenleg a 172/1997. (XII.9.) Kt. sz. határozattal kijelölt önkormányzati tulajdonú bérlakások elidegenítését a Polgármesteri Hivatal folyamatosan végzi. A kijelölt lakások elidegenítése az 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint a 16/1994. (IV.20.) Önk. sz. rendeletben foglaltak alapján történik.

Az 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak alapján a bent lakó bérlőt vételi jog 2000. március 31-ig illette meg. A továbbiakban a bent lakó bérlő vételi jogával csak a .../2003. (...) Önk. sz. rendelet 1. mellékletében felsorolt lakásokkal kapcsolatban élhet. A rendelet alapján a továbbiakban a bérlőt csak elővásárlási jog illeti meg.

II. Középtávú célok, elvégzendő feladatok

1. Bérlakás állomány növelése:

Az önkormányzat bérlakás állománya természetesen jelentősen csökkenő tendenciát mutat, hiszen folyamatosan történt a bérlakásban lakó vételi joggal rendelkező bérlők által a lakások kedvezményes megvásárlása. Természetes, hogy a bérlakásra várók igényeit is értékelve gondoskodni kell a bérlakás állomány növeléséről.

Az önkormányzat 2001. évben sikeresen pályázott a Széchenyi-terv keretében bérlakásépítésre, amely több rászoruló család elhelyezésére adhat lehetőséget.

A megépült lakások bérbeadási jogcímeit a Képviselő-testületnek kell meghatároznia a lakások használatbavételi engedélyeinek megszerzését követően. A bérbeadási jogcímek meghatározásánál figyelembe kell az alábbi szempontokat:

- Kiemelt figyelmet kell fordítani a lakásra várók várakozó listájáról való bejutási lehetőségre (un. szociális bérlet), amely a várakozó kb. 80%-ának a lakáshoz való juttatását kell, hogy elősegítse.
- Elő kell segíteni a szociális cserelhelyezést, amelynek a lényege, hogy a leendő bérlők nemcsak a várakozó listáról, hanem ezen a címen is juthassanak lakáshoz. (pl. a bérlő romos, műszakilag elavult vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásba él, valamint a családjában élő tartósan beteg személynek nem biztosított a különszoba, vagy a lakásban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a 6 négyzetmétert.)

Lakásvásárlással vagy egyéb módon is növelni kell az önkormányzat lakásállományát (vagyonát), melynek lehetséges módjai különfélék lehetnek.

- Felajánlás alapján történő vétel,
- Bérlőkkel közös megegyezéssel (pénzbeli térítés ellenében) a bérleti jog megszüntetése, megváltása,

- Más szervekkel vagy szervezetekkel történő megállapodás alapján a lakásállomány bővítése vagy struktúrájának átalakítása (pl. rendőrlakások),
- Tartási-, életjáradéki szerződés megkötése lakástulajdon vagy bérleti jog ellenében. Ennek intézményrendszerét ki kell dolgozni.
- Új lakások kialakítása az ún. belvárosi és tetőtér beépítési program keretében beépíthető lakások tekintetében. A kialakítandó tetőterekről, pénzügyi fedezet biztosítását követően, részletes szakvéleményt kell készíteni, az erre alkalmas lakásokat egyedileg kell felmérni és meg kell határozni a beépítési lehetőségeket és elvárásokat, műemlékvédelmi követelményeket. Ki kell dolgozni az erre vonatkozó bérleti szabályokat, lelakási feltételeket, stb. Ezeket a lakásokat kizárólagosan csak piaci alapú lakbérre lehet javasolni. A lakások részletes feldolgozása jelen koncepció mellékletét képező munkaanyag.

Időrendi javaslat az I. ütem tervezéséhez:

Batthyány u. 4.

Alkotmány u. 6.

Bogdányi u. 11.

Kossuth L. u. 15.

Rákóczi u. 17.

- A jövőben is különös gondot kell fordítani azon önkormányzati tulajdonú ingatlanok felkutatására, melyek sorsa korábban nem volt ismeretes és bevételt hozna a városnak (pl. 2003. évben a Vasvári Pál u. 42.).

2. Belvárosi bérlakásállomány rekonstrukciója:

A műemlékileg védett belvárosban lévő lakások jelenleg a törzsvagyon részét képezik, elidegenítésükre nem volt mód.

A legfontosabb cél a belvárosban a tömbrehabilitáció megindítása. A bérlőket átmenetileg ki kell költöztetni a bérlményekből, melyre minőségi lakáscsere keretében kerülhet sor. A megürült lakásokat fel kell újítani és ún. kettős funkcióváltást kell végrehajtani: egyrészt lakásokat, tetőtér lakásokat vagy önálló lakásokat kell kialakítani az emeleteken ill. tetőterekben, míg másrészt az üzleti szempontok figyelembevételével az alsó szinteken helyiségeket kell kialakítani. Természetesen a lakások és helyiség bérletéért fizetendő bérleti díjat jelentősen meg kell emelni, azokat pályázat keretében piaci alapon kell hasznosítani. A kialakított lakások és üzletek hasznosítása fedezze a felújítási költségeket hosszútávon.

A bérlakás állomány döntő részét képező belvárosi lakások hasznosítását, illetve elidegenítését 2003 szeptemberéig elkészítendő város rehabilitációs program keretében kell meghatározni. A program készítésénél figyelembe kell venni a jelen rendeletben, valamint a jelen lakás- illetve a városfejlesztési koncepcióban foglaltakat. A program készítésénél számolni kell a belvárosi lakások fentiekben vázolt funkcióváltásával, azaz a lakáscélú és egyéb szolgáltató célú funkciók szerves összekapcsolásával. Továbbá a belvárosi lakásszám csökkenésével a „szociális” lakhatás visszaszorulásával, hosszabb távon megszűnésével. A lakásfelújítás helyett az épületek, háztömbök teljes felújítását, a tömbrehabilitációt kell előírni, a belváros ilyen tartalmú revitalizációjához költségvetésen kívüli, küldő forrásokat kell igénybe venni.

A rehabilitációs programba kerülő épületek sorsáról, szempontokról, hasznosítási módokról a Képviselő-testület egyedi döntése lenne szükséges. (A munkaanyag részletezése szerint.)

Időrendi javaslat: I. Ütem Görög u. 1.
Fő tér 12.

3. Önerős lakásépítés segítése:

Önkormányzatunk kiemelt feladatainak és egyben a szentendrei állampolgárok lakáshoz juttatásának része az önerős beruházás keretében történő lakásépítés önkormányzati szintű támogatása. Jelenleg ez a cél megvalósítás alatt áll, és további több ütemben várható az ilyen típusú lakások építésének lebonyolítása (Püspökmajor lakótelep alja).

4. Lakásmobilitás elősegítése:

Elsőrendű feladat – mely jelentősen elősegítené a bérlők valós lakásigényét és változásaihoz való alkalmazkodás esélyeit – a lakásmobilitás megteremtése. Kisméretű, egyedi fűtésű lakásokra van szükség, melyek alacsony rezsivel üzemelnek.

Elő kell segíteni, hogy a lakótelepek terheit fizetni képtelen bérlők kisebb lakáshoz juthassanak, míg a fennmaradó lakás nagyobb családok vagy piaci alapú bérlők részéről hasznosíthatóvá váljon.

Ezen cél megvalósításához, illetőleg meginduláshoz legalább 10-15 db üres lakás szükséges.

Mindezek figyelembevételével felül kell vizsgálni az átmeneti / szükség lakások helyzetét is, hiszen a bérbeadási célok már korántsem egyeznek az arra vonatkozó igénnyel, melyeket ezen lakások szolgálnak. Ezen lakások legalább 50%-át üresen kell tartani, hiszen csak és kizárólagosan így teremthető meg a bérbeadási cél.

5. Nagy összegű tartozások kezelése:

A lakótelepeken ma már szinte kaotikussá vált, ún. notórius nem fizetők helyzetét nagyobb eredményességgel kell kezelni. A fizetési kötelezettségeiket (lakbér, közüzemi díjak) tartósan nem teljesítő bérlők helyzetét kiemelten kell kezelni és erőteljesebben kell fellépni velük szemben.

Megoldási alternatívák:

- a közüzemi díjtartozókkal szemben a VSz Rt. ún. közüzemi díj fizetésének elmulasztása címén kérheti a bérleti szerződés felmondását,
- a lakbért nem fizetők (jelentősen mulasztók) felé a megoldás a bérleti szerződések felmondása és azt követő kiköltöztetés lenne. Sajnálatos módos ettől még a az önkormányzati feladat és felelősség nem oldódna meg, hiszen akkor egy más típusú élethelyzet alapján kellene megoldani a polgárok lakhatási gondjait, mint pl. hajléktalanok kérdéskörének kezelése, vagy intézeti nevelésbe vétel. Ezt a Képviselő-testület nem minden esetben vállalhatja fel, így ésszerűbb megoldás ezen bérlők korábbi bérleményét lakáscsere folytán alacsony komfortfokozatú, kisméretű lakások bérletére cserélni.

Ezek a lehetőségek szintén elősegítenék a lakásmobilitást.

Meg kell teremteni helyi rendeletalkotás szintjén, hogy a vételi joggal vásárolt lakások után történő részletvétel szerződési feltételei maradéktalanul érvényesülhessenek, a részletet nem fizetőkkel szemben legyen olyan jogi garancia, ami lehetőséget biztosít elállásra, kedvezményes visszavásárlásra, és/vagy egy cserekényszert biztosít a nem fizető adós számára.

6. A Testület teremtsen lehetőséget nyugdíjasoknak nyugdíjház létesítésére, melyre az önkormányzatoknak pályázati lehetőség áll rendelkezésre, valamint tegyen lépéseket fiataloknak életkezdési segítséghez, kislakások pályázására.

III. Nagyobb területű önkormányzati ingatlanok hasznosítása

A koncepcionális célok megvalósítása érdekében egyedi döntést igényel két ingatlan jövőbeni hasznosítása: Ady E. u. 88. - 11 lakás és a Dömörkapu - 14 lakás.

Ezen ingatlanok hasznosítására külön javaslatot kell készíteni 2003. szeptemberig, melyek során különös figyelmet kell fordítani az önkormányzat lakásgazdálkodási céljainak meghatározására.

Ezek az ingatlanok csak a város számára igen kedvező gazdasági cél esetén válthatók ki, hiszen az ott élő bérlők élethelyzetének megfelelő cserebérlemények megépítésével kell majd számolni.

IV. Összegzés

A középtávú lakáskonceptió megvalósulásának feltétele a Képviselő-testület, a vezető tisztségviselők és a kompetens szakbizottság, valamint az ad hoc bizottság együttműködése. Hangsúlyozandó, hogy a fenti célok megteremtésének alapja az, hogy az anyagi feltételek megteremtődjenek.

A költségvetés tervezésekor meg kell teremteni egy valódi és valódián funkcionáló lakásalapot.

Figyelmet kell fordítani a fenti célok megvalósítása során, hogy a vegyes tulajdonban maradt 1-2 lakás bérlőinek másik önkormányzati lakást kell felajánlani a vegyes tulajdon megszüntetése érdekében. A lakás megüresedését követően a megüresedett lakás értékesítése teljes forgalmi értéken történjen meg.

A koncepcionális célok egyedi megvalósításához illeszteni kell a felülvizsgálandó önkormányzati rendeleteket is.

Szentendre, 2003. május 13.



Miakich Gábor
polgármester

Záradék:

A koncepciót a Képviselő-testület 94/2003. (V.13.) Kt. számú határozatával jóváhagyta.

