

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

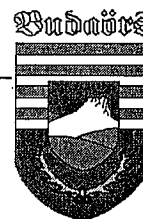
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447 817

FAX: 06/23 447 819

E-mail: polgtit@budaors.hu

www.budaors.hu



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2011. szeptember 20-i,
a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2011. szeptember 8-i,
és a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2011. szeptember 13.-i ülésére

Ügyiratszám: XIV/2073-13/2011.

Tárgy: Lakáskonceptió felülvizsgálata

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: ÖTV) 12. § (3) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 36/2010. (XI. 12.) önkormányzati rendelete Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról (SzMSz) 58 § és 18. § (1) bekezdése alapján nyílt ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület és Bizottságok!

A Képviselő Testület 195/2011.(V.18.) ÖKT számú határozatával döntött a 2006-ban elfogadott lakáskonceptió felülvizsgálatáról. A testületi határozat alapján a Szántó és Szalai Ügyvédi Iroda elkészítette a szakértői javaslatot.

A 2006-ban elfogadott lakáskonceptió felülvizsgálatát indokolta, hogy a jelenleg érvényben lévő lakásgazdálkodási rend már nem feltétlenül felel meg az elmúlt időszakban bekövetkezett gazdasági-társadalmi változások által támasztott követelményeknek. A tapasztalatok szerint a bérlők jelentős része nem tett eleget a bérlői kötelezettségének, nem fizetett lakásbérleti díjat, valamint közüzemi díjakat. A lakásbérleti szerződések felmondása azonban nem jelentett megoldást a felhalmozódott hátralékok behajtására, mindamellett, hogy a családok lakhatása veszélybe került. A szakértői anyag javaslatokat fogalmaz meg a probléma kezelésére.

A fentiekre tekintettel a következő javaslatok kerültek kidolgozásra a szakértői vélemény keretein belül:

Bár a rászorultság alapján történő támogatás változatlanul korszerű szempontrendszernek minősül, szemben a 2006-ban elfogadott „A kiegyensúlyozott fejlődésért! Budaörs Város lakáskonceptiója” című dokumentum univerzális szemléletével az Önkormányzat lakáspolitikai támogatását ne minden rászoruló számára biztosítsa, hanem csak azok számára, akik vállalják és be is tartják a támogatás fejében megfogalmazott elvárásokat.

Ahhoz, hogy az önkormányzati bérlakásrendszer hatékonyan tudja kezelni a lakbér nemfizetéséből adódó problémákat, **új szerződés megkötésével kell megreformálni az önkormányzat és a bérlők közötti jogviszonyt.** A szerződés legfontosabb ismérve a

határozott időtartam, és a pontosan kidolgozott jogok és kötelezettségek rendszere, amely erősebb jogérvényesítési pozícióhoz juttatja a tulajdonos önkormányzatot.

Mindazonáltal, a jelenlegi szabályozás szerint a lakbérfizetés és a lakások állapotának ellenőrzésére a **BTG Kft.** jogosult, és köteles, mely **jogosítványainak megerősítése** lenne célszerű az önkormányzat Városépítési Irodája felé történő beszámolási kötelezettségének fokozása mellett. **A vagyonkezelési és szociálpolitikai kérdések elválasztása érdekében az Önkormányzat és a BTG Kft. közötti vagyonkezelői megbízási szerződés módosítása szükséges** oly módon, hogy abban ne csak a tulajdonosi, vagyonkezelői kötelezettségek kerüljenek rögzítésre, hanem az önkormányzat és a BTG Kft. közötti döntési jogosítványok és a döntések meghozatalának eljárásrendje is.

A **hatékonyabb lakásgazdálkodás feltétele** a lakbérek mértékének optimalizálása és korszerű kialakítása, mely nem a piaci, profitorientált szemléletet alkalmazza, hanem törekedve a közfeladat ellátására, meghatározva a nullszaldós költség szintet, törekszik a szociális bérlakási forma elsőbbségére. **Az optimális költség szint magába foglalja a lakások javítási és felújítási költségeit, így alkalmas a lakható állapot elérésére, illetve megtartására.** A lakbérek árszínvonalának kialakításánál korrekciós tényezőként figyelembe kell venni a bérlő személyi feltételeit, és az ingatlan konkrét fizikai jellemzőit, így lehetővé válik a lakbérek mértékének az adott személyre és ingatlanra vonatkozó megállapítása.

A **bérlőkiválasztás objektív pontozás, sorrendbe sorolás alapján kell, hogy történjen.** Ez alapján az igénylő tisztában van a sorrendben betöltött pozíciójával, és az előre kialakított szempontrendszer segítséget nyújt az értékelésben, és felgyorsítja a bérlőkiválasztás folyamatát anélkül, hogy csorbítana annak minőségén.

További fontos aspektus, hogy a bérlők alkalmasak legyenek a bérlakásból való kilépésre, és az önálló életvitelre. Erre egyrészt egy **komplex életvezetési program – a Családsegítő Szolgálat közreműködésével történő – kidolgozása**, másrészt egy előtakarékosági program jelentene megoldást. A **családsegítő szolgálattal való kötelező együttműködés** az újonnan megkötött bérleti szerződésekben rögzítésre kerülne, mely feltétel megszegése szankciókat vonna maga után.

A fizetési morál javítás érdekében fontos, hogy a tulajdonos önkormányzat határozottan, és következetesen lépjen fel a nem fizetőkkel szemben, elősegítve ezzel az optimális bérlői állomány kialakulását. Ez utóbbi nem csupán a valóban rászoruló réteg kiválasztását jelenti. Azokat a személyeket, akik nem képesek legalább minimális mértékben viselni egy bérlakás terheit, más lakhatást elősegítő támogatásokkal kell segíteni.

Szemben a 2006-os lakáskonceptióval, mely az alacsony komfortfokozatú lakásállomány teljes megszüntetését tűzi ki célul, jelen szakértői vélemény megállapítása szerint a bérlakás állomány minőségét olyan cserékkel kell megfelelőbbé tenni, melynek során a magasabb minőségi szintet és az ezzel járó magasabb fenntartási költséget alacsonyabb komfortú, és alacsonyabb fenntartású lakásokra lenne érdemes cserélni.

A lakáspolitikai stratégiai döntések elősegítésében nagy szerepet játszik a **lakásvagyon felmérése, ez ugyanis kiindulópontját képezi az önkormányzati lakásgazdálkodás új alapokra helyezésének.** Mindehhez szükséges a különböző intézkedések hatásvizsgálata,

a költségek és az általuk elért haszon összevetése, amelyhez rendszeres adatfeldolgozásra van szükség. A felmérést a BTG Kft. kell, hogy elvégezze a Vagyon csoport közreműködésével. A létrejövő lakásvagyon adatbázist mind az önkormányzat illetékes szervezeti egységei, mind a BTG Kft. felhasználhatja, aktualizálhatja majd.

A szakértői anyag jogi keretbe foglalását jelenti az elkészült rendelettervezet, mely rendelet megalkotásához szükséges megtárgyalni a tanulmányban megfogalmazott javaslatokat.

Melléklet: Szakértői anyag

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság / Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Szociális és Egészségügyi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy kérje fel a Polgármestert, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) ÖKT sz. **rendelet módosítására** tegyen javaslatot.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Szociális és Egészségügyi Bizottsága/ Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy a Budaörs Város Önkormányzata és a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. között létrejött, 2005. január 1. napjától hatályos **vagyonkezelői megbízási szerződést** vizsgálja felül és kérje fel a Polgármestert új vagyonkezelési megbízási szerződés megkötésére a Budaörsi Településgazdálkodási Kft.-vel.
3. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testület Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága javasolja a Képviselő-testület részére, hogy kérje fel a Budaörsi Településgazdálkodási Kft.-t, hogy a bérlok és a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. között kötendő **lakásbérleti szerződéseket** vizsgálja felül.

A döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdése és a 60. § - a alapján egyszerű szótöbbség, az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

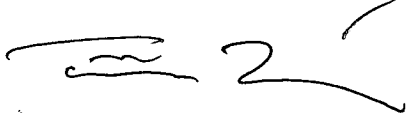
1. A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri a Polgármestert a hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 61/2004. (X.18.) ÖKT sz. **rendelet módosítására** tegyen javaslatot.
2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy felülvizsgáltatja a Budaörs Város Önkormányzata és a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. között létrejött, 2005. január 1. napjától hatályos vagyonkezelői megbízási szerződést.

3. A Képviselő-testület felkéri a Polgármestert a Budaörs Város Önkormányzat tulajdonában álló lakó- és vegyes rendeltetésű ingatlanok, épületek kezelésének és elidegenítésüknek vonatkozásában, ... új vagyonkezelési megbízási szerződés megkötésére a Budaörsi Településgazdálkodási Kft.-vel.
4. A Képviselő-testület felkéri a a Budaörsi Településgazdálkodási Kft.-t, hogy a bérletk és a Budaörsi Településgazdálkodási Kft. között kötendő **lakásbérleti szerződéseket vizsgálja felül.**

Határidő: 2012. május 31.
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Szociális és Egészségügyi Iroda
Városépítési Iroda
Budaörsi Településgazdálkodási Kft.

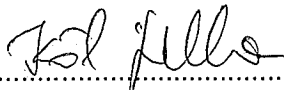
A döntéshez az SZMSZ 37. § (1) bekezdése és a 60. § - a alapján egyszerű szótöbbség, az SZMSZ 60. § és 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazás szükséges.

Budaörs, 2011. szeptember 1.

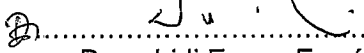

Wittinghoff Tamás
polgármester 2011. SZEPT 05.

Előterjesztést készítette: Szociális és Egészségügyi Iroda

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője:


Köyesdi Gabriella

Városépítési Iroda Vezetője:


Domahidi Emma Erzsébet

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:



Dr. Bocsi István:
Jegyző

