



Kisújszállás Város

Lakáskonceptiója

A lakáskonceptió készítésének célja, hogy az önkormányzat a településfejlesztés során kapjon valós képet a város lakásállományáról, a lakások jellemzőiről. Ebből a kiindulópontból – összefüggésben a településfejlesztési koncepcióval, a helyi építési szabályzattal, valamint a gazdasági programmal – ki lehet alakítani azokat a fejlesztési elképzeléseket, melyek támogatják a város gazdasági fejlődését.

A lakásállomány vonatkozásában a legfontosabb önkormányzati feladatok az infrastrukturális fejlesztések, a már létező létesítmények fenntartása, üzemeltetése, a városban lakók és az ideköltözni szándékozók lakhatásának elősegítése, valamint az önkormányzati bérlakás-állomány ezekkel összefüggő fejlesztése.

A város bemutatása

Fekvése

A város négy másik településsel együtt tagja a Karcagi Kistérségnek. Tájegység és kultúrkör szempontjából a Nagykunsághoz tartozik, és a nagykun azonossági tudat és a népi hagyományok megőrzése érdekében részt vesz a Nagykun Együttműködési Társulásban, melynek 7 további tagja van: Berekfürdő, Karcag, Kunmadaras, Kunhegyes, Kunszentmárton, Mesterszállás, Túrkeve.

Megközelíthetősége

Vonattal a MÁV 100-as számú (Szolnok–Püspökladány–Debrecen–Nyíregyháza) és 102-es számú (Kál–Kápolna–Kisköre–Kunhegyes–Kisújszállás) vonalain érhető el. Autóval a 4-es számú főúton, illetve az M3-as autópályáról közelíthető meg.

Története

Kisújszállás a nagykun „szállások” egyike, ősi kun település. Állandó települések a középkor óta vannak itt, hat Árpád-kori település helyét tárták fel az utóbbi harminc évben. Az 1243-46 között betelepült kunok – a mai lakosok ősei – ezekre a helyekre építették szállásaikat. Kisújszállás területe 4-5000 éve lakott hely. Több szállásból álló birtoktest részeként először 1395-ben Kisszállás néven, majd 1470-ben már a mai elnevezésével találkozhatunk egy királyi oklevélben. 1557-ben körülbelül 120-an laktak e tájon. A török hadjáratok idején többször elnéptelenedett. A bujdosó lakosságot Rákóczi fejedelem rakamazi birtokára menekítették. Az újratelepülésre vonatkozó szabadalomlevelet 1717. augusztus 17-én küldte el jóváhagyásra Orczy főkapitány Nyssába a Német Lovagrend nagymesterének, amelyben a betelepülő parasztoknak kétévi adómentességet biztosítottak.

1720-ban mintegy 300 lélek élt a faluban, a 18. század végére viszont már annyi lakosa volt, hogy innen népesítettek be négy délvidéki települést a ma Szerbiához tartozó Bácskában: Bácsfeketehegy, Bácskossuthfalva, Pacsér és Piros magyar lakossága a Nagykunságról, többek között Kisújszállásról származik. A kirazó kisújszállásiak nem mindannyian együtt és egyszerre hagyták el a falut, hanem csoportokba rendeződve és más-más időben. Az első csoport 1786. április 12-én hagyta el a települést. A Nagykunság gazdasági fellendülését, a függetlenség visszaszerzését az 1745-ös redemptio (megváltás) hozta meg. 1806-ban I. Ferenc királytól a település mezővárosi rangot kapott, vásártartási joggal. Fejlődésnek indult a kereskedelem. Sorra alakultak a kézművescéhek; Gaál Sándor kisbundái európai hírnevet szereztek. Európai értékeink közé sorolható a sajátos mintákkal, kézi hímzéssel készült szűr, amelyeket a pásztoremberek viseltek.

Az 1848/49-es forradalom és szabadságharcban jelentős szerepet vállalt a település. Illéssy János nagykunkapitány Kossuth kormánybiztosa, a Debrecenben ülésező országgyűlés tagja volt.

1857-ben épült meg a Szolnok–Karcag között a vasút, amely az országos közlekedésbe kapcsolta be a fejlődő várost. Igazgatását 1872-ig választott nagykunkapitány irányította, ez időponttól viszont rendezett tanácsú város lett, lakosainak száma: 10 000 fő.

A millennium idején alakult ki a város mai arculata, a népi építészet jellemző nádtetős paraszti és gazdaházai, tanyái mellett barokk, klasszicizált épületegyüttesekkel.

Nemzetiségi összetétel

2001-ben a város lakosságának 99%-a magyar, 1%-a cigány nemzetiségűnek vallotta magát.

Nevezetességei

A Budapest–Debrecen között közlekedő vasúton utazó előtt egy alföldi település képe jelenik meg a tájba épülő kültéri, kerti gazdálkodással. Szerkezete egyedülálló e térségben, excentrikus központú, hangulatos képet mutató mellékutcákkal, zugokkal. Mezőváros, iparral, kereskedelemmel, megfelelő szintű szolgáltatásokkal. Üzletek, vendéglátóhelyek, panziók várják az átutazókat. A település strandja, Kumánia Gyógy- és Strandfürdő, amely az Erzsébet liget több hektáros tölgyesének kellemes mikroklimája mellett, a 48-49 °C-os és 63 °C-os termálkutakból (alkálihidrogén-karbonátos-jódos) feltörő hévízének gyógyító hatásával, kempingezési lehetőséggel várja vendégeit. A fürdés és gyógyulás mellett megtekinthető Papi Lajos volt szobrászművész Alkotóháza, valamint a több mint 2000 darabból álló a paraszti gazdálkodás, a paraszti élet eszközeit bemutató gyűjteményes kiállítás a Néprajzi Kiállítóteremben. A közel 200 éves Tájházban a népművészeti örökségünk, európai értékeink közül a szalmafonás mestersége közvetlenül is megtanulható.

Kellemes felüdülést jelent a Horváth tanya, ahol az ősi lovas kultúra hagyománya ismerhető meg. A képzettebb lovasok teljesíthetik a „Betyárok-nyomában” túrát, okleveles tanúsítvánnyal tiszteletbeli betyárrá avatás mellett. A városban minden év júliusában megrendezik a Halászlé- és Halételfőző fesztivált, szeptemberben a Kivilágos Kivirradtig Fesztivált, a Kun Viadal országos lovas íjász versenyt, valamint a Ligeti Sportfesztivált. A település jó kirándulási lehetőséget kínál a hortobágyi pusztára vagy Eger felé. Délre a Berettyó folyó háborítatlan madárvilága, a tüzokrezervátum hívogatja a látogatót.

A 2012-ben átadásra kerülő, május 1-jétől látogatható a Kumánia Gyógy- és Strandfürdő, a Hotel Kumánia pihenni és kikapcsolódni vágyók minden igényét kielégíti.

A statisztikai adatok a 2010. december 31-i állapot szerint a következőket mutatják:

A település területe:	20.527 ha
Lakosságszáma:	11.500 fő
- ebből férfi:	5.605 fő
- ebből nő:	5.895 fő
Állandó lakosság:	11.908 fő
Elvándorlások száma:	429 fő
Odavándorlások száma:	385 fő

Infrastruktúra és lakásállomány

A város infrastrukturális ellátottsága kifejezetten jó. A képviselő-testület döntései nyomán az egész városban megoldott a vezetékes ivóvízellátás. A vezeték hossza 72 km. Hasonló a helyzet a közműves szennyvízelvezetéssel – a szennyvízcsatorna-rendszer kiépítettsége 100%-os – és a szennyvízkezeléssel. Problémát csak a rákötések nem megfelelő száma jelent, ami a közműpótlók ellenőrzésével, valamint a talajterhelési díj törvény által előírt növekedésével megoldódni látszik, hatására a rákötést igénylők száma már 2012. év elején megnőtt.

A közüzemi ivóvízvezeték-hálózatba bekapcsolt lakások száma 4.221 db.

A szilárd burkolatú utak gyakorlatilag teljes egészében rendelkezésre állnak a településen, melyre az önkormányzat az elmúlt öt évben mintegy 600 millió forintot fordított.

Minden ingatlanban elérhető a telefon- és internet-szolgáltatás, kiegészülve a különböző szolgáltatók által biztosított televízió szolgáltatásokkal.

A város teljes területén biztosított a szilárd kommunális hulladékszállítási közszolgáltatás.

A lakásállomány – összefüggésben a foglalkoztatási helyzet alakulásával – az elmúlt húsz évben nem a kívánatos mértékben újult meg. Ennek jótékony hatása az volt, hogy jelentős számban maradtak meg a településképet pozitív irányban befolyásoló, védettségre alkalmas épületek.

Az elvándorlással összefüggésben huzamosabb ideje mintegy 200-220 értékesítésre váró lakás van a városban, melyek korukat és állapotukat nézve rendkívül vegyes képet mutatnak.

A statisztikai adatok a következők:

Lakásállomány:	4.774 db
2011. előtt épített lakások száma:	4.766 db
2011. évben épített lakások száma:	8 db
2011. évben megszűnt lakások:	3 db

Az önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány

A Kisújszállás Város Önkormányzatának tulajdonában lévő 114 db lakás a városban lakáshiánnyal küzdő helyi lakosok elhelyezésére, illetve vidékről bejáró közszolgálati feladatot ellátó szakemberek elhelyezésére szolgál. Az önkormányzati lakások hasznosítása bérleti jogviszony keretében történik.

A lakásgazdálkodási feladatok ellátásával megbízott Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. éves jelentése alapján a lakásbérleti díjak teljesítése kielégítő, 2010-ben a kiszámlázott lakbérek 95,9%-a, a lakáshasználati díjak 56%-a került kiegyenlítésre.

Az önkormányzati bérlakások bérlőinek egy csoportja az elmúlt évek folyamán természetesnek vette azt, hogy az ingatlant lakják, de a bérleti díjat és a közüzemi költségeket nem fizetik meg. Ezen bérlők ellen a lakások kezelője jogi eljárásokat indít, bérleti szerződés-felmondások, illetve kilakoltatások révén igyekszik érvényt szerezni a bérleti szerződésben meghatározottaknak, és hathatós intézkedést tenni a bérletidíj-hátralékok behajtására. A gondatlan, nemtörődöm mentalitással rendelkező bérlők után a lakás elhagyása jelentős terhet jelent az önkormányzat részére, mivel a LAJ-keretből ezen lakások felújítását kell elsődlegesen betervezni, ugyanis a nem fizető lakók általában a lakásokat teljesen lelakják. A kilakoltatás mellett eredménynek mondható, hogy nem termelődik tovább a lakbérekből származó kintlévőség, így összességében tehát pozitív hatással lehet a lakás kiürítések ténye a lakbérbevételekre.

Az önkormányzati bérlakások általában többalakos (két-, háromalakos) épületekben helyezkednek el, műszaki állapotuk megfelelő. Komfortfokozatuk alapján 6% összkomfortos, 67,5% komfortos, 10,5% félkomfortos és 16% komfort nélküli.

A Kisújszállás Város Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásokat a Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. kezeli, a bérleti díjakból befolyt összeget az ingatlanok karbantartására, felújítására, korszerűsítésére és felújítására fordítja a képviselő-testület, minden évben meghatározott előirányzat-felhasználás alapján.

Az önkormányzat évek alatti törekvése, mely alapján a lakások 100%-os önkormányzati tulajdonú – társtulajdonos nélküli – ingatlanokban kerüljenek kialakításra, néhány kivétellel eredményre vezetett. Az ingatlanok felújításánál, karbantartásánál, illetve a rendben tartás más magánszeméllyel való közös udvar esetében nehézkes és nem felügyelhető, ezért nem célszerű a vegyes tulajdonú ingatlanok fenntartása az önkormányzat részéről.

Az önkormányzati lakásállomány kihasználtsága 95-98%-os, megüresedés esetén a pályáztatások általában sikeresen zárulnak, így jelentős bérletidő-kiesést nem eredményez.

A statisztikai adatok a következők

Lakások száma:	114 db
- ezen felül értékesítésre kijelölt:	6 db
Hasznos alapterület összesen:	5.258,48 m ²

Lakások állapota szerint:			
- jó állapotú:	19 db	(17%)	916,02 m ²
- közepes állapotú:	68 db	(60%)	3.170,16 m ²
- gyenge állapotú:	27 db	(23%)	1.172,30 m ²

Lakások komfortfokozata szerint:			
- összkomfortos:	7 db	(6%)	
- komfortos:	77 db	(67,5%)	
- félkomfortos:	12 db	(10,5%)	
- komfort nélküli:	18 db	(16%)	

A korábbi években az alábbi lakásállomány-változások történtek:

2002. évben	pályázati forrásból a Rövid utca 2/1., 2/2. és 2/3. számon 6 db új lakás építése,
2002. évben	pályázati forrásból a Vörösmarty utcán 1 db lakás felújítása és iskolaépületből, valamint hozzáépítésből további 5 db lakás kialakítása,
2002. évben	pályázati forrásból a Kígyó 67/a. szám alatt 1 db kétlakásos lakóépület építése,
2007. évben	pályázati forrás segítségével a Deák F. u. 61. szám alatti üzlethelyiségből 2 db lakás kialakítása,
2008. évben	a Vásár u. 8. iskolaépületből 3 db lakás került kialakításra, további 1 db lakás felújításra
2009. évben	a Deák F. u. 14. szám alatti melléképületből 2 db lakás kialakítása,
2010. évben	Jókai u. 66. szám alatti melléképületből 1 db lakás került kialakításra,
2011. évben	lebontásra került a Móricz Zs. u. 17. szám alatti Tigris Kaszinó udvarán lévő ingyenes használatra kiadott gondnoki lakás, a vályogból épült lakás teljesen megrogyott,
2011. évben	lebontásra került a Kossuth L. u. 26. szám alatti társasházi ingatlan udvarán lévő – valamikor melléképületből kialakított - 2 db 30-30 m ² alapterületű komfort nélküli lakás, melyek felújítása gazdaságosan nem lett volna megoldható,
2011. évben	értékesítésre kerül a Nagy I. u. 42. fsz. 3. számú lakás.

Kisújszállás Város Önkormányzata és a vagyonkezelő Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. folyamatosan keresi a lakásállomány minőségbeli növelésének lehetőségét. A tulajdonos önkormányzatnak és a vagyonkezelőnek nem célja a lakások számának növelése a lakásállomány minőségének rovására.

A kormányzati elképzelések is a fejlődési irányt mutatják a lakásgazdálkodás területén. A kormányzat felismerte az elérhető bérű bérlakások építésének szükségességét is, követve ezzel azt a nyugat-európai modellt, ahol a városi lakosság 80%-a 35 éves koráig bérlakásban él, 50%-a pedig élete végéig megtartja ezt a lakhatási formát. Hazánkban a bérlakáspiac egyedüli jelentős szereplője az önkormányzati szféra. Ezt felismerve a korábbi években a kormányzat bérlakások építésére, vásárlására – pályázati formában – az önkormányzatok részére vissza nem térítendő támogatást biztosított.

Célok és eszközök a város lakásállományának javítása érdekében

A lakás komfortfokozatának növelése céljából:

- víz-, csatorna-, elektromos-, gázhálózat közmű bevezetése, belső hálózatának kiépítése,
- fürdőszoba létesítése olyan lakásokban, amelyekben még ilyen helyiség nincs,
- központosított fűtés kialakítása vagy cseréje, beleértve a megújítható energiaforrások (pl. napenergia) alkalmazását is,
- az épület szigetelése, beleértve a hő-, hang-, illetve vízszigetelési munkákat,
- a külső nyílászárók energiatakarékos cseréje,
- tető cseréje, felújítása, szigetelése.

Célok és eszközök az önkormányzat lakásállományának javítása érdekében

Az önkormányzati vagyon megfelelő szinten tartásához a szükséges kiadásokat minél nagyobb arányban fedező bevételekre van szükség. A jelenlegi lakbérbevételek nem biztosítják az önkormányzati bérlakások műszaki színvonalának fenntartására szükséges pénzeszközöket sem, nem beszélve az esetleges korszerűsítésekről. Az önkormányzati ingatlanvagyon állapotából kiindulva az optimális szint elérésére kell törekedni a közeljövőben, de szükséges lenne az állagromlás megállítása érdekében az infláció feletti lakbéremelések több éven keresztül biztosítása, amely nagyobb bevételt eredményezne, és ezzel több forrás jutna az ingatlanvagyon fenntartására, fejlesztésére.

Az elérendő célok :

- az önkormányzati vagyon további csökkenésének és az ebből következő további vagyonvesztésének megszüntetése,
- szükség esetén a vegyes tulajdonú ingatlanok megszüntetése,
- az önkormányzati lakások különböző csoportjainak kialakítása: piaci alapon bérbe adott lakások, költségalapon bérbe adott lakások, szociális alapon bérbe adott lakások (jó, közepes és gyenge állapotú lakások),
- elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása,
- vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása,
- a bérleti díjhátralékok minimálisra szorítása,
- a lakásállomány összetételének, műszaki állapotának javítása,
- komfort nélküli lakások komfortfokozatának emelése
- LAJ-keret gazdaságos és műszakilag megalapozott feladatokra történő felhasználása.

A célok megvalósításához szükséges eszközök:

- a lakásoknak az önkormányzat törzsvagyonába helyezése,
- a lakásra vételi joggal rendelkező bérlőknek csereelhelyezés vagy pénzbeli térítés nyújtása,
- a kis lakásszámú, családi ház jellegű, jó adottságú ingatlanokat csereelhelyezéssel üressé kell tenni, és piaci áron bérbe adni,
- lakásvásárlással, nem lakás célú ingatlanok lakás céljára történő átalakítással a lakások számának növelése,
- jelentős bérletidíj-hátralékot felhalmozó bérlőktől a lakásokat visszavenni,
- lakások összevonásával, felújításával a lakások műszaki állapotának javítása.

Kisújszállás Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2012. márciusi ülésén tárgyalja az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendeletét. Az önkormányzati rendelet felülvizsgálatával olyan rendszer kialakítása a cél, amely a lakás- és helyiséggazdálkodás bevételeiből nemcsak fenntartja, hanem elsősorban minőségében fejleszti is az önkormányzat lakás- és helyiség-állományát. Az önkormányzati állomány minőségi fejlesztésének elsődleges alapját a lakbérbevételek jelentik, ezért az alábbiak figyelembevételével kell megállapítani a lakberek mértékét:

- a szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének képzésénél a lakás alapterületét, komfortfokozatát, az épület karbantartásával, a központi berendezések üzemeltetésével, a közös használatú helyiségek állagának megőrzésével, az ilyen helyiségekben keletkező hibák javításával, valamint a közös használatú területek tisztán tartásával, megvilágításával, a háztartási szemét elszállításával kapcsolatban felmerülő kiadásokat kell számításba venni,
- a költségalapon és szolgálati jelleggel bérbe adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy a szociális alapon bérbe adott lakások lakbérének megállapításánál meghatározott költségeken túlmenően az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek,
- a piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Távlati célok:

1. Az önkormányzati lakásállomány fenntartási költségeinek csökkentése.
2. Az önkormányzati lakásállomány műszaki állapotának javítása.
3. Az önkormányzati lakások értékesítése nem elsődleges cél, hosszútávon a bérbeadás jelent tartós bevételt. Így az önkormányzati vagyon sem csökken.
4. Az önkormányzati lakások bérének a piaci viszonyokhoz és a fenntartási költségekhez való igazítása.
5. A szociális bérlakások addig kerüljenek biztosításra, amíg arra a bérlő körülményeit tekintve jogosult, amíg az életkezdési nehézségek fennállnak, illetve a piaci bérleti terhek viselésére képessé nem válik a lakás bérlője.

Intézkedések:

1. Az ingatlanok műszaki felülvizsgálata és felújítása: műszakilag megfelelő, legalább közepes állapotú komfortos-félkomfortos lakások kialakítása és fenntartása.
2. Fiatalok, pályakezdők, a város szempontjából fontos szakemberek helyben tartása, illetve idevonzása bérlakás biztosításával vagy lakáshoz jutás támogatásával.
3. Lakástámogatás az arra rászorulókról részére: a lakások bérének legkevesebb a fenntartási és újra-előállítási költségeket fedeznie kell. Az önkormányzatnak bár feladata a lakáshoz juttatás, nem elsődlegesen úgy, hogy más feladatok végrehajtásától vonja el a pénzt az önkormányzati lakásokban élők támogatására.
4. A szociális alapon bérbe adott bérlakáshoz jutást a pályázati rendszer átalakításával kell biztosítani. Meg kell határozni azoknak a bérlőknek a körét és azokat a feltételeket, amelyek alapján az egyes lakásbérlők kedvezményes bérleti díjat fizetnek, személyes hátrányos helyzetük alapján. Kedvezmény esetén a fizetendő bérleti díjnak el kell érnie a lakás fenntartási költségeit, azaz a lakásra fordított költségeket.
5. Az egyes lakásokra – a forgalmi értéket alapul véve – kell meghatározni (az újraelőállítási értékszámítás alapján) a piaci bérleti díj mértékét.

Bérlakás-építési program

A korábbi évek gyakorlatának megfelelően a pályázati források kihasználásával törekedni kell az önkormányzati tulajdonú üres telkeken bérlakásépítés-lehetőségek kihasználására a pályázati forrás mellé biztosítandó önkormányzati forrás nagyságának ismeretében.

A lakásgazdálkodás indokoltnak tartja átlagosan a 2 szobás, komfortos 50-60 m² alapterületű lakások vásárlását a helyben eladásra kínált ingatlanokból kiválasztva, vagy a tulajdonosok által piaci ár alatt felkínált ingatlan felajánlásokkal lehetőség szerint élni kell. Lakásállomány növelésénél lehetőség még a meglévő ingatlanok lakássá történő átalakítása.