



Kisújszállás város lakáskonceptiója

2020.



Tartalomjegyzék

1. Bevezetés	3
1.1. Kisújszállás infrastruktúra és lakásállománya	3
2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány.....	4
2.1. Helyzetfelmérés és helyzetelemzés	4
3. Lakásigénylők köre	11
4. Önkormányzati épületek, bérlakások felújítása további hasznosítása	15
4.1. Értékesítésre kijelölt épületek	16
4.2. Bérlők számára értékesítésre javasolt ingatlanok	16
4.3. Lebontásra javasolt ingatlanok	17
4.4. Bérlakás felújítási program.....	18
5. Lakásállomány bővítési lehetőségek	18
5.1. Ingatlan vásárlások	19
5.2. Meglévő önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok lakás céljára történő átalakítása	21
5.3. Bérlakás-építési program	21
5.3.1. Meglévő önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlanok újlakások céljára történő átalakítása.....	23
5.3.2. Új lakások építése önkormányzati tulajdonú üres telkeken.....	24
6. Célok és eszközök az önkormányzat lakásállományának javítása érdekében	26
7. Összefoglaló.....	27

1. Bevezetés

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.

Kisújszállás Város Önkormányzatának feladatait, működésének szabályait a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény határozza meg.

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 lakáskonceptió megalkotásával célszerű kitűzni 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.

1.1. Kisújszállás infrastruktúra és lakásállománya

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 és a szennyvízkezeléssel. A város szennyvízesatorna-rendszerének kiépítettsége 100%-os.

A városban található belterületi úthálózat portalanított, 96%-a szilárd burkolattal ellátott a többi martaszfalt makadámos felületű lezárással, vagy kőszórásos útalappal rendelkezik.

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 valamint a szelektív hulladék „házhoz menő” gyűjtése elszállítása is megoldott.

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 sok értékesítésre váró lakás van a városban, melyek korukat és állapotukat nézve rendkívül vegyes képet mutatnak.

Kisújszállás város lakosság száma 2020. január 1-jén 10 948 fő, lakónépessége 10 701 fő. Az állandó lakosok 4718 db lakóingatlanban oldhatják meg a lakhatásukat.

2. Az önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány

2.1. Helyzetfelmérés és helyzetelemzés

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. Kisújszállás Város Önkormányzata az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2012. (IV. 25.) rendeletében határozta meg a helyi szabályokat.

Kisújszállás Város Önkormányzatának tulajdonában jelenleg 39 ingatlanon összesen 114 db lakás van, melyből a helyi lakásrendeletben bérlakásként megjelölve 107 db lakás szerepel, amely a városban lakáshiánnyal küzdő helyi lakosok elhelyezésére, illetve vidékről bejáró közszolgálati feladatot ellátó szakemberek elhelyezésére szolgál. A helyi lakásrendeletben nem szereplő 7 db ingatlan használatáról a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. rendelkezik. Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanok elhelyezkedése városunkban rendkívül szétszórtnak. (1. melléklet)

Az önkormányzati lakások hasznosítása bérleti jogviszony keretében történik. A lakásgazdálkodási és üzemeltetési feladatok ellátásával megbízott a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. aki a bérleti díjakból befolyt összeget az ingatlanok karbantartására, felújítására, korszerűsítésére fordítja a Képviselő-testület által minden évben meghatározott és elfogadott felhasználási- előirányzat alapján. (LAJ-keret)

A helyi rendeletben az önkormányzati bérlakások több szempont szerint vannak besorolva. (komfortfokozat, állapot, valamint a bérbeadás jellege szerint)

A lakbér meghatározása a bérbeadás jellege - szociális, költségelvű bérlet, piaci alapú bérlet - és a lakás állapota, komfortfokozata szerint differenciált mértéke alapján történt.

Az önkormányzati lakásállomány a fent említett szempontok alapján történő megoszlása az alábbiak szerint alakul:

A helyi lakásrendeltben a lakások komfortfokozati besorolásának kritériumait a 1993. évi LXXVIII. a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg, amely alapján egy lakás a

- helyiségei (lakóhelyiségek, főzőhelyiségek, egészségügyi helyiségek, közlekedési helyiségek);
- közművesítettsége (villany- és vízellátás, szennyvíz-elvezetés)
- melegvíz-ellátása (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátás, villanybojler, gáz vízmelegítő);
- és fűtési módja (táv-, egyedi központi vagy etage fűtés);

szerint sorolható valamelyik komfortfokozatba (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli).

Önkormányzati bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlása

- | | |
|-------------------|-------|
| • összkomfortos | 12 db |
| • komfortos | 69 db |
| • félkomfortos | 11 db |
| • komfort nélküli | 9 db |
| • szükséglakás | 6 db |



A lakások többsége komfortos, valamint össz- és félkomfortos, de sajnos komfort nélküli lakásban is élnek bérlők.

Az önkormányzati bérlakások általában többlakásos (két-, három-, néglakásos) épületekben helyezkednek el, műszaki állapotuk változó. A lakások alapterülete 10 és 136 m² közötti, az átlagos alapterület 46 m².

Az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások bérleti díja jóval alacsonyabb, mint a magántulajdonban lévő társaiké. A lakásigénylők valamint a jelenlegi bérlők egy főre jutó jövedelmének figyelembe vételével elmondható, hogy a jelenleginél magasabb lakásbérleti díjak esetén sem csökkenne a bérlakások iránti fizetőképes kereslet.

Lakások állapot szerinti megoszlás

- jó 33 db
- közepes 53 db
- gyenge 21 db



Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlan bérbeadási feltételeit a Kisújszállás Város Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2012. (IV. 25.) az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló önkormányzati rendelete szabályozza az alábbiak szerint:

2. §

- (1) Szociális alapú önkormányzati bérlakás bérlőjéül legfeljebb öt év határozott időre Kisújszállás város közigazgatási területén lakóhellyel rendelkező az a nagykorú
- a) magyar állampolgár,

- b) bevándorolt és letelepedett,
 - c) hontalan,
 - d) a magyar hatóság által menekültként vagy oltalmazottként elismert személy.
 - e) az Európai Szociális Kartát megerősítő országoknak Magyarország területén jogszerűen tartózkodó állampolgár,
 - f) és Európai Gazdasági Térségbeli állampolgár jelölhető ki,
- (2) A kijelölés további feltétele, hogy az igénylő
- a) családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem a kérelem elbírálását megelőző 6 hónap átlagát tekintve nem haladja meg a 46 000 Ft-ot,
 - b) a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) szerinti, és a vele egy háztartásban élő hozzátartozójának vagyona nincs,
 - c) saját maga, házastársa, élettársa és kiskorú gyermeke, valamint a vele együttköltöző családtagja
- ca) lakástulajdonnal,
 - cb) állandó lakáshasználati joggal,
 - cc) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz, munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonnyal
- nem rendelkezik, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,
- d) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozással nem rendelkezik,
 - e) korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lt) 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján öt éven belül nem mondta fel.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő igénylők között a rendelet 2. melléklete szerinti pontrendszer alkalmazásával sorrendet kell felállítani. Pontegyenlőség esetén a sorrendet sorsolással kell megállapítani.
- (4) Az Önkormányzat a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében lakásigénylési névjegyzéket vezet. A Kisújszállási Polgármesteri Hivatal a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett írásbeli hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, visszavonásáig, legfeljebb egy évig vagy a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - kezeli.
- (5) A szociális helyzetre vonatkozó személyes adatok mindazok az adatok, melyek az (1) bekezdés szerinti jogosultsági feltételek fennállásának megállapításához, valamint a 2. melléklet szerinti pontrendszer alkalmazásához szükségesek.
- (6) Az igényeket a polgármesterhez lehet benyújtani az (1) és (2) bekezdésben meghatározott szempontok szerinti elbírálásához szükséges adattartalommal.
- (7) A lakásigénylőt akkor lehet névjegyzékbe venni, ha a kérelmező, és valamennyi vele együtt költöző családtagja megfelel az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek.
- (8) A névjegyzékbe vétel során a polgármester dönt az igénylő 2. melléklet alkalmazásával történő besorolásáról.
- (9) A névjegyzék alapján a bérlő kijelöléséről a szociális feladatok ellátásában résztvevő bizottság dönt.

3. §

(1) Költségelven bérbe adott lakás bérlőjévé a kérelmező legfeljebb öt év határozott időre akkor jelölhető ki,

a) ha neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Kisújszállás város közigazgatási területén

aa) lakható lakás tulajdonjoga,

ab) állandó lakáshasználati joga,

ac) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál és a bérbeadónál nyilvántartott tartozása nincs,

c) akinek korábbi lakásbérleti szerződését az Önkormányzat az Lt. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján, öt éven belül nem mondta fel,

d) ha neki, vagy a vele együtt költöző családtagjának van rendszeres jövedelme, és az egy főre eső jövedelem eléri az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét,

(2) A 3. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a rendelet 3. melléklete szerinti szempontrendszer alkalmazásával a legtöbb pontot szerzett kérelmezőt, pontegyenlőség esetén a legtöbb pontot szerzett jelentkezők közül sorsolással kiválasztott személyt kell kijelölni. A bérlőkijelölésről a polgármester dönt.

4. §

(1) Piaci alapon bérbe adott lakás bérlőjévé a kérelmező legfeljebb öt év határozott időre akkor jelölhető ki,

a) ha neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Kisújszállás város közigazgatási területén

aa) [5]

ab) állandó lakáshasználati joga,

ac) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya

nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

b) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál és a bérbeadónál nyilvántartott tartozása nincs,

c) akinek korábbi lakásbérleti szerződését az Önkormányzat az Lt. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján, öt éven belül nem mondta fel,

d) ha neki, vagy a vele együtt költöző családtagjának van rendszeres jövedelme, és az egy főre eső jövedelem eléri az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét,

e) ha óvadék megfizetését vállalja.

(2) A 4. § (1) bekezdésében meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a legmagasabb bérleti díjat ajánló személlyel kell szerződést kötni. Azonos összegű ajánlat esetén a felajánlott óvadék összege a döntő, ezen túl a jelentkezők közül sorsolással kiválasztott személyt kell kijelölni. A lakás bérlőjének kiválasztására a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a bérleti díj nem lehet alacsonyabb a rendelet 1. mellékletében meghatározott díjnál, első alkalommal eredménytelenül zárult pályázat esetén a 2. vagy további pályázati eljárás során az 1. mellékletben meghatározott díj csökkenthető. A csökkentéssel megállapított díj nem lehet alacsonyabb a költség alapú bérlakásokra vonatkozó díjnál. A bérlőkijelölésről, valamint 2. vagy további pályázati eljárás során a díjcsökkentés mértékéről a polgármester dönt. [6]

5. §

(1) Szolgálati lakás igénylésére jogosultak, az alábbi jogosultsági sorrendben akkor jelölhetők ki, ha az

- a.) önkormányzattal,
- b.) önkormányzati fenntartású intézménnyel,
- c.) önkormányzati társulás által fenntartott kisújszállási székhelyű, telephelyű intézménnyel,
- d.) önkormányzati tulajdonosi részesedéssel működő gazdasági társasággal,
- e.) Kisújszálláson működő egyházi fenntartású oktatási-nevelési intézményekkel, munkavégzésre irányuló jogviszonyban állnak.

Amennyiben van üres szolgálati lakásként bérbe adható lakás és nincs az a)-d) pontoknak megfelelő kérelmező a polgármester kijelölhet egyéb kisújszállási székhellyel vagy telephellyel rendelkező gazdasági társaságoknál munkaviszonyban álló személyt is a gazdasági társaság ügyvezetője és az igénylő együttes kérelme alapján.

(2) Szolgálati lakásként bérbe adott lakás bérlőjévé a kérelmező az önkormányzat, vagy költségvetési szerveinél a foglalkoztatás időtartamára szóló határozott időre akkor jelölhető ki,

- a.) ha neki, házastársának, élettársának és kiskorú gyermekének, valamint a vele együttköltöző családtagjainak Kisújszállás város közigazgatási területén

aa.) lakástulajdona,

ab.) állandó lakáshasználati joga,

ac.) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz vagy munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonya nincs, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

b.) a kérelem benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az Önkormányzatnál és a bérbeadónál nyilvántartott tartozása nincs,

c.) akinek korábbi lakásbérleti szerződését a bérbeadó az Lt. 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján, öt éven belül nem mondta fel.

(3) Az 5. § (1) bekezdés a)-d) pontokban meghatározott feltételeknek megfelelő személyek közül a polgármester által meghatározott személlyel kell szerződést kötni. Az 5. § (1) bekezdés e) pontban meghatározott feltételnek megfelelő személyek közül bérlő kijelölési jog alapján a fenntartó által meghatározott, a polgármester által elfogadott személlyel kell

szerződést kötni. A bérleti díj a rendelet 1. mellékletében költségalapú bérbeadásra vonatkozó díj.

5/A. §

(1) Garzonházi lakás bérlőjéül pályázat alapján, legfeljebb 2 év határozott időre az a 18. életévét betöltött, de 36. életévét be nem töltött magyar állampolgár jelölhető ki, aki foglalkoztatási jogviszonyra irányuló szerződéssel rendelkezik vagy vállalkozó.

(2) A kijelölés további feltétele, hogy

a) az igénylő saját maga, házastársa, élettársa

aa) Kisújszállás közigazgatási területén történő lakhatása lakástulajdon hiányában nem megoldott,

ab) állandó lakáshasználati joggal nem rendelkezik,

ac) önkormányzati tulajdonban lévő, szolgálati jogviszonyhoz, munkakörhöz kötött lakásra bérleti jogviszonnyal nem rendelkezik, vagy arról érvényesen írásban lemondott és a bérbeadó azt írásban elfogadta,

b) a pályázó a pályázat benyújtásának időpontjában korábbi, önkormányzati lakás bérletéből származó, az önkormányzatnál nyilvántartott tartozással nem rendelkezik,

c) a pályázó korábbi lakásbérleti szerződését az önkormányzat az Lt 24. § (1) bekezdés a)-d) pontjai alapján öt éven belül nem mondta fel,

d) az igénylő nem az Önkormányzat vezető tisztségviselője, önkormányzati képviselő-testület tagja, valamint az előbbiektől Ptk. szerinti közeli hozzátartozója.

(3) Az (1) és (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő igénylők között a rendelet 7. melléklete szerinti pontrendszer alkalmazásával sorrendet kell felállítani. Pontegyenlőség esetén a sorrendet sorsolással kell megállapítani, a 30 év alatti pályázót azonban előnyben kell részesíteni.

(4) A 8. melléklet szerinti pályázatot a polgármesterhez kell benyújtani.

(5) A pályázat eredményéről a polgármester dönt.

(6)[9] A garzonházi lakásért bérbeadó bérleti díjat nem állapít meg, a bérleti jogviszonyt azonban megszünteti, ha a bérlő

a) a bérleti jogviszony fennállása alatt félévente legalább 10 óra közösségi célú önkéntes tevékenységet nem végez az önkormányzattal szerződésben álló együttműködő partnernél, amelyet minden félévet követő 30 napon belül írásbeli igazolással bizonyítani kell,

b) a beköltözést követően a bérleményben nem létesít állandó lakóhelyet, és ezt a tényt lakcímkártyájával nem igazolja,

c) havonta 10 000 Ft óvadékot nem fizet meg,

d) a beköltözést követő 30 napon belül nem fizet elő internet szolgáltatásra - ide nem értve a mobiltelefon előfizetéshez tartozó internet szolgáltatást, - és az internet szolgáltatást a bérlet időtartama alatt folyamatosan nem tartja fenn,

e) az általa használt bérlemény rezsiköltségét nem fizeti ki.

(7) A (6) bekezdés szerinti óvadékot a bérbeadó kizárólag a bérlet időtartama alatt, a bérleményben és berendezési tárgyaiban bekövetkezett károk elhárítására, közüzemi tartozás kiegyenlítésére, továbbá – amennyiben a bérlő átadáskor ennek nem tesz eleget - a lakás

megfelelő, rendeltetésszerű átadásához szükséges feltételek biztosítására használhatja fel. A kiköltözést követően a fel nem használt összeget egyösszegben ki kell fizetni a bérlő részére a kiköltözési átadás-átvételi jegyzőkönyv mindkét fél általi aláírásától számított 15 napon belül.

(8) Amennyiben a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő a bérleményt az ingatlan kezelőjének nem adja át, a rendelet 12. §-ában foglaltaktól eltérően lakás esetén a költségalapon megállapított legmagasabb négyzetméterenkénti bérleti díj, szükséglakás esetén a szociális alapon megállapított legmagasabb négyzetméterenkénti díj alapulvételével köteles lakáshasználati díjat fizetni, mely összeg a hatodik hónap leteltével a már megállapított lakáshasználati díj négyszeresére növekszik.

(9) Garzonházi lakásként bérbe adható lakásba legfeljebb három fő, szükséglakásba legfeljebb kettő fő költözhet.

A bérbeadás jellege szerinti megoszlás

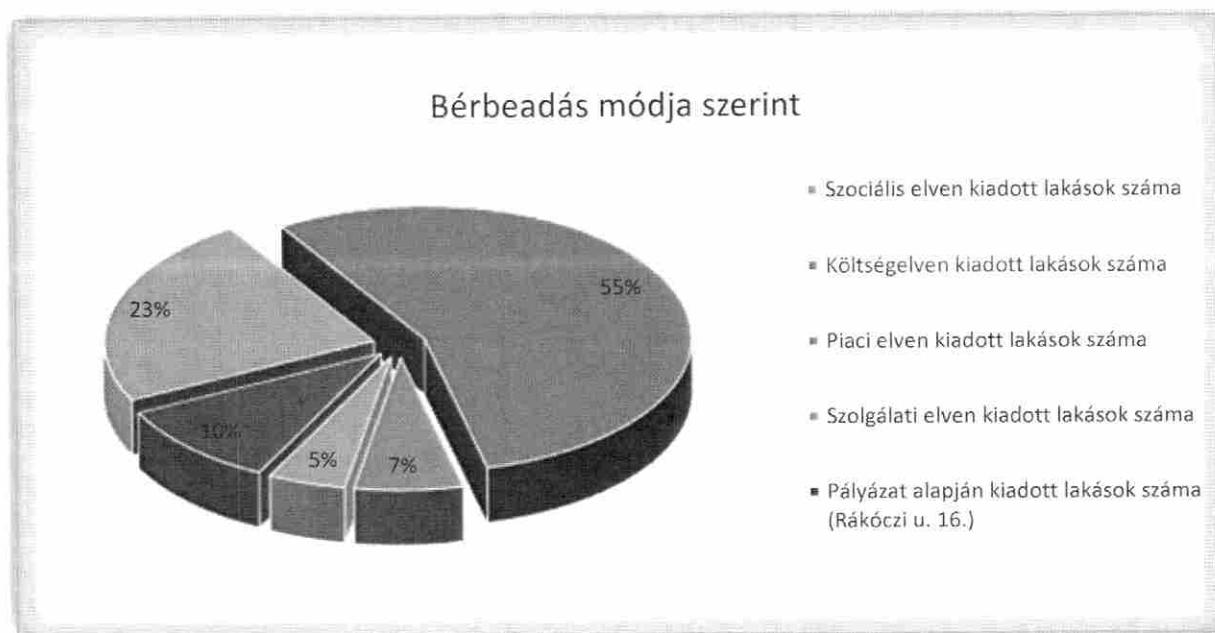
Szociális elven kiadott lakások száma: 25

Költségelven kiadott lakások száma: 59

Piaci elven kiadott lakások száma: 7

Szolgálati elven kiadott lakások száma: 5

Pályázat alapján kiadott lakások száma (Rákóczi utca 16. szám): 11



3. Lakásigénylők köre

Az önkormányzati lakásállomány kihasználtsága 95-98%-os, megüresedés esetén új bérlő kiválasztási eljárása gyorsan lezajlik, így ez jelentős bérleti díj kiesést nem eredményez.

A lakásbérleti kérelmet benyújtók köre igen változatos, alacsonyabb és magasabb jövedelemszinttel rendelkezők is adnak be kérelmet. Az elmúlt 5 évben több mint 185 db lakáskérelem érkezett be önkormányzatunkhoz, átlagosan évente cca. 40 db. Ezt támasztja alá az elmúlt évi statisztikai adat is miszerint az elmúlt évben a benyújtott lakásigények száma 39 db volt. (2. melléklet)

A kérelmezők jövedelem szintje alapján a kérelmek megoszlása

Szociális alapon igényelhető lakásra benyújtott kérelmek 11 db.

Költségelven kiadható lakások bérletére beadott igények 29 db, melyből a jövedelemszint alapján a szociális alapon bérbe vehető lakás igénylésére is jogosultak száma 9 db.



A kérelmezők köre valamint jövedelem szintje az elmúlt 5 évben hasonlóan alakult lényegi változás nem történt.

Az alacsonyabb jövedelemmel rendelkezők számára van lehetőség a szociális és gyermekvédelmi támogatásokról szóló 8/2015. (II. 27.) önkormányzati rendelet 16.-18. §-ában meghatározottak szerint „lakástámogatás” igénybevételére. Az önkormányzat lakhatáshoz kapcsolódó támogatást nyújt a szociálisan rászoruló háztartások részére a háztartás tagjai által lakott lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásai viseléséhez, a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a csatornahasználat és a hulladékszállítás díjához, a lakbérhez, a tüzelőanyag költségeihez

közszolgáltatások díjának támogatását nyújtja a fent nevezett rendeletben meghatározott feltételek szerinti jogosultaknak.

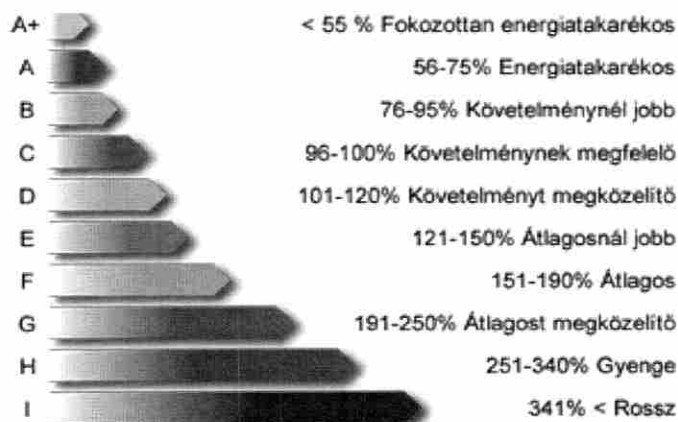
A lakások forgása, mobilitása igen lassú, sok idő telik el egy-egy lakás megüresedéséig. Ennek egyik oka, hogy régebben a lakásállományból 17 db lakás határozatlan időtartamra került kiadásra, 2 db lakás pedig a munkaviszony fennállásáig lett bérbe adva. Ezek alapján 19 db lakás bérlője stabil, nem változik.

A bérlakások az alábbiakban ismertetett okokból kifolyólag üresedhetnek meg:

- bérleti szerződés lejár,
- az üzemeltető általi bérleti szerződés felmondás lakbérhátralék miatt,
- az üzemeltető általi bérleti szerződés felmondás a közös együttélés szabályainak be nem tartása miatt,
- az üzemeltető általi bérleti szerződés felmondás a lakás nem rendeltetésszerű használata vagy az ebből adódó károkozás miatt,
- bérleti szerződés felmondása, ha a bérlő nem lakik életvitelszerűen a bérleményben,
- bérleti szerződés felmondása minden egyéb az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 18/2012. (IV. 25.) rendeletben meghatározott szabály megsértése miatt,
- bérlő élethelyzetének változása pl. lakásvásárlás, vagy további lakhatásának megoldása költözéssel.

A helyi lakásrendeletben meghatározott bérbeadási jellegek szerint lehet a lakásokat bérbe adni, legfeljebb 5 év határozott időre. Ennek megfelelően főleg a szociális alapú bérbeadásnál merül fel az 5 évig tartó bérlet, amíg a bérlő személye nem változik és a lakás nem forog, nem lehet számba venni.

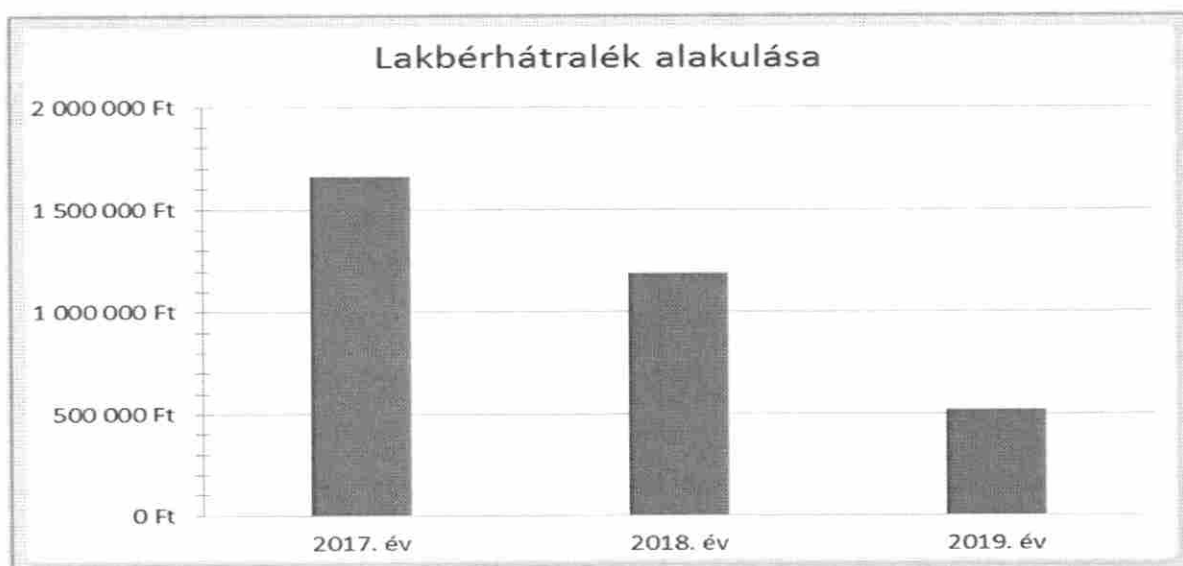
Az elmúlt években a lakások bérbeadása 1 év határozott időre történik, amely évente hosszabbítható (megújítható a bérleti szerződés). Ennek oka, hogy az 1 évnél hosszabb időtartamra bérbe adott ingatlanok esetében energetikai tanúsítvány készítése szükséges, melyet az épületek energetikai jellemzőinek tanúsításáról szóló 176/2008. (VI. 30.) kormányrendelet szabályoz.



Az 1 éves határozott időre történő bérbeadás lehetővé teszi a lakások gyorsabb forgását azaz, hogy több kérelmező jusson lakáshoz átmenetileg, 1 évre vagy amíg további lakhatását meg nem oldja. Ezen meghatározott idővel az a cél, hogy a kérelmezők szemlélete arrafelé tendáljon, hogy céljuk legyen a további lakhatásuk mihamarabbi rendezése, valamint, hogy az önkormányzati bérlakás igénylésére egy átmeneti megoldásként tekintsenek.

Az ingatlanok állapotáról a Kisújszállási Városgazdálkodási Nonprofit Kft. egy tájékoztató anyagot állított össze, amely a lakáskonceptió mellékletét képezi. (1. melléklet)

Ez alapján a Képviselő-testület átfogó képet kaphat az önkormányzati lakóépületek jelenlegi helyzetéről, állapotáról. Az anyag tartalmazza az ingatlanok főbb adatait, paramétereit, a fontosabb elvégzendő bérbeadási feladatokat. Sajnos az épületek műszaki állapota az esetek nagyobb részében sok kívánnivalót hagy maga után. 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 bérleti díj-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 lakbérékből származó kintlévőség, javul a fizetési morál, így összességében tehát pozitív hatással lehet a lakás kiürítések ténye a lakbérbevételekre



4. Önkormányzati épületek, bérlakások felújítása további hasznosítása

Jelentősebb felújítások az utóbbi években az épületeken nem történtek, kivéve a Rákóczi u. 16. szám alatt található ingatlant, amely pályázat útján újult meg. A bérlakások esetében elmondható, hogy bérlők nagy része az alapvető kötelezettségeinek sem tesz eleget, ami a bérlemény állapotmegóvását fenntartását illeti. Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakás állomány műszaki állapota fokozatosan romlik, az épületek nagy része felújításra szorul. A legtöbb ingatlan elsődleges hibája, hogy a nyílászárók nem látják el funkciójukat, azok cseréje a legtöbb esetben komoly rezsiköltség megtakarítást jelentene a bérlők részére valamint az épület állaga sem romlana tovább. Az épületeken folyamatosan jelentkező hibák javítását, elhárítását az üzemeltető a LAJ keretből próbálja fedezni (tető javítás, falazat javítás, fürdőszoba felújítás, tároló építés, melléképület bontás, nyílászáró javítás, vakolat javítás, festés) de sajnos az erre fordítható keret nem fedezi a nagyobb volumenű felújítások költségét. A LAJ keret összege a bérleti díjak növelésével növelhető, ehhez szükséges a helyi lakásrendelet felülvizsgálata az abban meghatározott bérleti díjak módosítása.

A helyi lakásrendeletben 21 db lakás kapott gyenge minősítést, amelyek az alábbi ingatlanokban helyezkednek el:

- Deák F. utca 4. (Statikai szakvélemény készült, felújításra nem, csak a keletkezett hibák kijavítására javasolt)
- Kígyó utca 67.
- Malom utca 50.
- Munkácsy utca 24.
- Óváros 10.
- Rákóczi utca 14. (Statikai szakvélemény készült)
- Sugár u. 11. (Statikai szakvélemény készült, az épület felújításra javasolt)
- Széchenyi u. 3. (jelenleg nincs a rendeletben, mivel az a Móricz Zsigmond Református Kollégium, kollégium építési pályázatának megvalósítása esetén elbontásra kerül. Amennyiben nem valósul meg a kollégium építés úgy az visszarakható a rendeletbe és bérlakásként tovább hasznosítható.)

4.1. Értékesítésre kijelölt épületek

- Deák Ferenc utca 6. (Statikai szakvélemény készült, az épület felújításra javasolt.)
- Esze Tamás u. 26.

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 az önkormányzat tulajdonában maradó lakóépületeinek felújítására, korszerűsítésére fordítja.

4.2. Bérlok számára értékesítésre javasolt ingatlanok

- Kígyó u. 67.
- Munkácsy u. 24.

Az ingatlanokat rendkívül rossz állapotuk miatt a jelenlegi bérlők részére javasolt értékesíteni, mivel azok folyamatos állagromlása a nem rendeltetésszerű használatból valamint az alapvető bérlő általi karbantartási munkálatok elmaradásából adódik. Az üzemeltető által történő beavatkozások hiábavalónak bizonyulnak, az elvégzett munkák igen rövid életűen javítanak az ingatlan állapotán.

Az önkormányzati tulajdonú lakás értékesítése esetén a benne lakó bérlőnek elővásárlási joga van. A fent említett ingatlanokban lakó bérlők anyagi helyzetére való tekintettel indokolt az ingatlanok vételárának részletekben történő fizetése. Az ingatlan értékbecslését követően a lakás a lakók részére értékesíthető, abban az esetben, ha az összes bérlő él a felajánlott vétel lehetőségével. Fő szempont az ingatlan teljes tulajdonának átruházása. Amennyiben valamelyik bérlő ne kíván élni a vétellel, de elfogadja a bérlemény cserét úgy szintén lehetőség van az értékesítésre.

Értékesítés változatai:

1. *Értékesítés tulajdonjog fenntartással*, ebben az esetben az esetleges kár és a karbantartás is az önkormányzatot terheli. A tulajdonjog akkor száll át a vevőre, amikor az ingatlan teljes vételárát kifizeti.
2. *Értékesítés azonnali tulajdonjog átruházással elidegenítési és terhelési tilalom bejegyzése mellett*, ebben az esetben az ingatlannal kapcsolatos mindenféle költség pl. felújítás, esetleges kár elhárítása az ingatlan új tulajdonosait terheli. Az önkormányzatnak további költsége az ingatlannal kapcsolatban nem merül fel. A lakók ingatlan tulajdonosokká válnak, így később önkormányzati bérlakás igénylésére nem jogosultak.

Ennek az értékesítési változatnak a nagy kockázata, hogy amennyiben az ingatlan vételára nem kerül kifizetésre (részletfizetések elmaradása), a tartozás behajtása szinte lehetetlen.

4.3. Lebontásra javasolt épületek

- Rákóczi u. 14.
- Deák Ferenc utca 4.

A Rákóczi utca 14. szám alatt lévő ingatlant a 55/2020. (II.27.) számú önkormányzati határozattal elfogadott Kumánia Gyógyfürdő Kft. ingatlanfejlesztésére vonatkozó koncepcióban megfogalmazottak megvalósításáig célszerű megtartani, karbantartani. Ha közben nagyobb felújítás válik szükségessé, vagy lakhatatlanná válik, akkor elbontása indokolt. Az épületben 2 db lakás található. Az épület - döntést követően - elbontása a bérleti szerződések lejártát, vagy a bérlők más lakásban történő elhelyezését követően lehetséges.

A Deák Ferenc utca 4. szám alatt lévő ingatlan Ny-i, Dny-i homlokzata megsüllyedt emiatt repedések, vakolatomlások keletkeztek az épületen a nyílászárók nem látják el funkciójukat. A főfalnál, támasztó födémnél, tetőszerkezetnél alátámasztó dúcolatok készültek, amelyek egyelőre a süllyedést megállították, de csak átmeneti megoldást jelentenek az épület fennmaradásához. Az épületről készült statikai szakvélemény alapján annak eldöntéséhez, hogy az épületet ésszerűen és gazdaságosan fel lehet-e újítani, további részletesebb megbontásos vizsgálatokra lenne szükség. A jelenlegi állapotvizsgálat és a látható szerkezeti károsodások arra utalnak, hogy hosszabb távon az épület kiváltásában ajánlatos gondolkodni. Az épület felújításra nem, csak a keletkezett hibák kijavítására javasolható.

Az épületben 7 db lakás található. Az épület - döntést követő - elbontása a bérleti szerződések lejártát, vagy a bérlők más lakásban történő elhelyezését követően lehetséges. Tekintettel arra, hogy Kisújszállás Város településképeinek védelméről szóló 10/2018. (III. 29.) önkormányzati rendelete szerint a Deák Ferenc utca felőli épület Helyi Védelem alatt áll, így az elbontás esetén a védelem megszüntetéséről is szükséges gondoskodni, értékesítés és új épület építése esetén a védett homlokzat újra építésével a védelem fenntartható.

4.4. Bérlakás felújítási program

Az épületek műszaki állapota egy komplex felújítási program megindítását indokolja. A hosszabb távon megtartani tervezett kizárólagosan 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 (a fent meghatározott elvek alapján bontás, vagy felújítás, vagy értékesítés).

Az ingatlanok tervszerű felújításához szükséges forrás megteremtésére jelenleg kevés lehetőség kínálkozik. Elsősorban az értékesítésből befolyó bevételekből, a bérleti díjakból és esetleges önkormányzati önerőből lehetséges. Az elmúlt években önkormányzati bérlemények felújítására pályázat nem jelent meg, de ennek ellenére számítunk a későbbiekben hazai pályázati lehetőségre.

5. Lakásállomány bővítési lehetőségek

Az elmúlt évek tapasztalatai megmutatták, hogy a jelenlegi bérlakás állomány darabszámára szükség van, sőt azon felül állandó igény keletkezik.

A megtartásra javasol önkormányzati bérlakások felújítása, korszerűsítése mellett, a már jelentkező és a várható igények (pl.: szegregáció megszüntetése) figyelembevételével szükséges növelni a bérlakások számát.

A szegregátumok kapcsolata a várossal egyre nehezebb, tömegközlekedés, egészséges ivóvízellátás biztosítása tekintetében, így egyre nehezebb az önkormányzati feladatok ellátása is. A bérlakás állomány növelésére mindenképp szükség van, azért hogy komfortosabb lakásokba költözhessenek az egyelőre szegregátumban élők, akik önállóan nem tudják megoldani lakásvásárlásukat valamint további lakhatásukat.

Ezen felül várható, hogy a betelepülni tervezett vállalkozások munkavállalóinak, valamint a hazatelepülő munkavállalók átmeneti igényeinek megoldására, a már ismert igényeken felüli bérlakás állomány növelése válik szükségessé.

5.1. Ingatlan vásárlások

A városban jelentős számban találhatóak üresen álló eladó kertes családi házak. Melyek közül több is viszonylag jó állapotban található. Megvásárlásukat követő építési engedélyt nem igénylő felújításukkal, a jó állapotú lakásállomány darabszáma növelhető. Kétségtelen tény, hogy korukból adódóan korszerűségük viszont nem érné el a mai kor követelményét. Az ilyen módon megvásárolt és felújított lakásokból lehetne kialakítani szociális és költségelvű bérlakásokat.

Az építési engedélyt igénylő felújításra, átalakításra végzett modellszámítás alapján („Sallai óvoda” átalakítása, Szabadság utca 6.) megállapítható, hogy annak költsége eléri az új építésű lakások építési költségének 85-90%-át. Ebben az esetben a felújítást követően lenne egy 30-40 éves épületszerkezettel felújított épületünk, mely tartószerkezetét és fő elemeit tekintve is több rejtett hibát is hordozhat. Megállapítható, hogy ebben az esetben jobban jár az önkormányzat, ha egy teljesen új épületet épít.

A lakás vásárlásokra és az építési engedélyt nem igénylő felújításukra történő forrás megteremtésére – reálisan - pályázatból és önkormányzati saját forrásból számolhatunk. Az ilyen módon felújított lakásokból lehetne kialakítani elsősorban szociális és másodsorban költségelvű bérlakásokat.

A szociális bérlakásépítés egyik lehetséges változata, akár 10-15 db egyszerű, de a helyi építészeti hagyományokat képviselő családi ház építése, a történeti településrészen, lehetőség

szerint az idegenforgalmi szerepre is szánt, „városnéző sétautak” mentén. Az előkészítés során szükség lesz megvizsgálni, összegyűjteni azokat az üres, vagy avult állagú épületet tartalmazó ingatlanokat, melyek vagy az önkormányzat tulajdonában vannak, eladásra hirdetik, vagy megvásárolhatóak.

A helyi történeti építészeti hagyományoknak megfelelő „kisújszállási népi lakóépület típus” a településképvédelmi színvonalát is emelné. Az ide költözőkkel megállapodást lehetne kötni, arra



vonatkozóan, hogy a kert autentikus művelésével, helyi népművészeti hagyományokat képviselő mesterség elsajátításával, idegenforgalmi- turisztikai feladatokat is vállalna. E speciális szociális lakásépítés (otthon teremtés) egyben egy anti- szegregációs program részét is képezhetné. A program sajátosságai miatt, talán pályázati támogatást is könnyebben, több támogatási területről is esély lenne szerezni.

Kisújszállás településképvédelmi területének lehatárolása

A magántulajdonban lévő lakások mellett a lakásotthonok esetleges megszűnését követően, az üresen maradt ingatlanok megvásárlása is egy lehetőség - a fentebb megfogalmazott gondolatok figyelembevételével - az épületek további hasznosítására.

Lakásotthonok Kisújszálláson (3. melléklet)

- Bajcsy Zs. utca 21/a

- Balassi B. utca 5.
- Bem utca 43.
- Csorbai út 15.
- Kígyó utca 1/a.
- Nyár utca 46.

Több lakás kialakítására alkalmas magántulajdonban lévő eladó épület a Deák Ferenc u. 89. alatt található (volt Állami Gazdaság iroda épülete) ingatlan, amely jelenleg használaton kívül van. Az épületben több lakás alakítható ki, míg a melléképületben garázsok és tárolók. A forrás megteremtésére – reálisan - pályázatból és önkormányzati saját forrásból számolhatunk. Az ilyen módon felújított lakásokból lehetne kialakítani elsősorban költségelvű és másodsorban szociális bérlakásokat. (4. melléklet)

5.2. Meglévő önkormányzati tulajdonú nem lakás célú ingatlanok lakás céljára történő átalakítása

Esze Tamás u. 23. szám alatti 569/1 hrsz.-ú volt „Sallai óvoda” épülete évek óta üresen áll. Az önkormányzat többször felkínálta eladásra ez idáig sikertelenül. A fent rögzített megállapítások alapján értékesítése gazdaságosabbnak mutatkozik. Pályázat segítségével történő átalakítása esetén az épületében lehetséges lenne lakások kialakítása, melyre 2008-ban tervek is készültek. A tervezet szerint az épület átalakításával 7 db egyszobás lakás alakítható ki. A Kisújszállás Esze Tamás u. 23. telekmegosztással alakult ki. a megosztás előtti telken állt a Sallai Iskola és Óvoda, előbbi a telek megosztása után értékesítette a helyi önkormányzat, a visszamaradó telken áll a jelenleg használaton kívüli óvoda a hozzátartozó gazdasági épületrésszel. (5. melléklet)

Tervezett lakások hasznos alapterületei	
1.	51,95 m ²
2.	66,09 m ²
3.	56,04 m ²
4.	51,00 m ²
5.	47,77 m ²
6.	42,53 m ²
7.	45,64 m ²
Összes hasznos alapterület	361,02 m ²

A tervezett átalakítás összes becsült költsége a mai piaci árak alapján 120 000 000 Ft-ra becsülhető. A forrás megteremtésére – reálisan - pályázatból és önkormányzati saját forrásból

számolhatunk. Az ilyen módon felújított lakásokból lehetne kialakítani elsősorban szociális és másodsorban költségelvtű bérlakásokat.

5.3. 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.

Az elmúlt néhány év a lakásépítkezések területén, az ismert okok, (támogatási rendszer, az áfa csökkentése, a gazdasági élénküléssel együtt járó hitelezési élénkülés) miatt jelentősen megélénkült. Az áfa 27%-ra történt visszaállítása, a gazdaság ütemének csökkenése, az építőipar számára is gondokat okoz. Ennek kompenzálására, várható a kormányzat intézkedése, aminek egyik támogatható területe, az önkormányzati bérlakás, önkormányzati szociális bérlakás építés.

Bár más nyugat európai országokban a szociális bérlakás építés nem szorítkozik az önkormányzatokra, hanem piaci alapon, magán befektetésként is jelen van, ahol az építetöket-, bérbeadókat adókedvezményekkel teszik érdekeltté.

Nálunk nagy valószínűséggel az önkormányzatok közreműködésével valósul meg a szociális bérlakásépítés jelentős hányada.

A fentiek alapján ismét megállapítható, hogy körvonalazódik egy állami támogatású önkormányzati bérlakás építési program, amely segít a bérlakáshiányt enyhíteni valamint az aktív korú lakosság helyben tartását, vagy a munkaerőhiány enyhítésére a beköltöztést.

Az építés terén 2021. január 1-jétől új korszak kezdődik az Európai Unióban. Ekkor lép életbe az az egységes uniós szabályzás, amely alapján új építés csak „közel nulla energiaigényű” épület (BB minősítésű) lehet. Ez a szabály a hatóságokra, azaz önkormányzatunkra 2019. január 1-jétől hatályos, de 2021-től mindenkire érvényes lesz. A közel nulla energia igény szigorú hőszigetelési előírások betartását jelenti, továbbá legalább 25%-os megújuló energia részarány elérését az energiatanúsítványban. Az uniós jogszabályok alapján az elektromos fűtőrendszerek jelentős innováción mentek át az elmúlt években, így új építés esetén célszerű vizsgálni a tisztán elektromos fűtés lehetőségét beruházási, üzemeltetési és megtérülési szempontból. Az új szabályok miatt ma már az épület vázlatrajzának elkészültét rögtön az energetikus és a gépész tervező vizsgálata követi mivel az építési engedélyes szintű terv elkészítése előtt el kell dönteni az épület energetikai kialakítását. A kondenzációs gázkazános fűtés az új szabályok alapján napelemmel, napkollektorral és a huzamos tartózkodásra szolgáló helyiségek tájolásával együtt képes teljesíteni az előírásokat. Ennek alternatívája a magas hatásfokú egyedi klímaberendezések és napelemek kombinációja. Továbbá alternatíva nagyobb épületnél a központi klímaberendezés és napelemek kombinációja. Szintén vizsgálat tárgya lehet a talajszondás rendszer, vagy a passzív házak légcserés technológiája napelemmel

kombinálva, de ezek magasabb beruházási költségűek. Családi ház méretnél beruházási és üzemeltetési szempontból valószínűleg a legkedvezőbb a magas hatásfokú egyedi klímaberendezések és napelemek kombinációja, de ez konkrét vázlattevé alapján vizsgálható meg pontosan. Társasházak esetében azonban valószínűleg méretfüggő, hogy mit hoz ki a számítás a legkedvezőbbnek.

A program megvalósítására, közvetlenül az alábbiakban szerint kínálkozik reális lehetőség.

5.3.1. Meglévő önkormányzati tulajdonú lakás célú ingatlanok új lakások céljára történő átalakítása

Deák Ferenc utca 4.

A Deák Ferenc utca 4. szám alatti 1812 hrsz.-ú, statikailag problémás épület helyén a helyi építési szabályzat alapján lehetséges egy két emeletes, manzárd tetős, azaz négyszintes társasház építése, a földszinten garázsokkal, a felső három szinten lakásokkal. Itt 1730 m²-es telek alakítható, amely 50% -ban beépíthető. Ide bruttó 865 m² alapterületű épület építhető. 30-80 m²-es lakásokból 20-35 lakásos társasház építhető. A teljes nettó alapterület 2700 m² körül becsülhető. A nettó négyzetméter ár a műszaki megoldásoktól, piaci viszonyoktól függően 300-600 ezer Ft/m²+áfa érték között becsülhető. Ez 27%-os áfával 1 028 700 000 Ft és 2 057 400 000 Ft közötti bekerülési költségű. Az ingatlan frekvenciáján elhelyezkedéséből adódóan, a forrás megteremtésére több lehetőség is elképzelhető. Pályázatból és Önkormányzati saját forrással, vagy külső befektető bevonásával. Az így kialakított lakások elsősorban piaci alapú kiadása ajánlott. (1. melléklet)

Szabadság utca 6.

Az állapota miatt évek óta üres Szabadság utca 6. szám alatti 2188/1 hrsz.-ú lakóházban 5 db lakás kialakítható teljes felújítás mellett. Ez a típusú felújítás, átalakítás engedély köteles tevékenység. Önkormányzatunk az épület felújítására engedélyes szintű tervekkel rendelkezik. Felújítás, átalakítás esetén, a tervek - az érvényben lévő jogszabályok alapján történő - felülvizsgálata, (áttervezése) szükséges. A felújítás becsült bekerülési költsége 27%-os áfával 120 000 000 Ft.

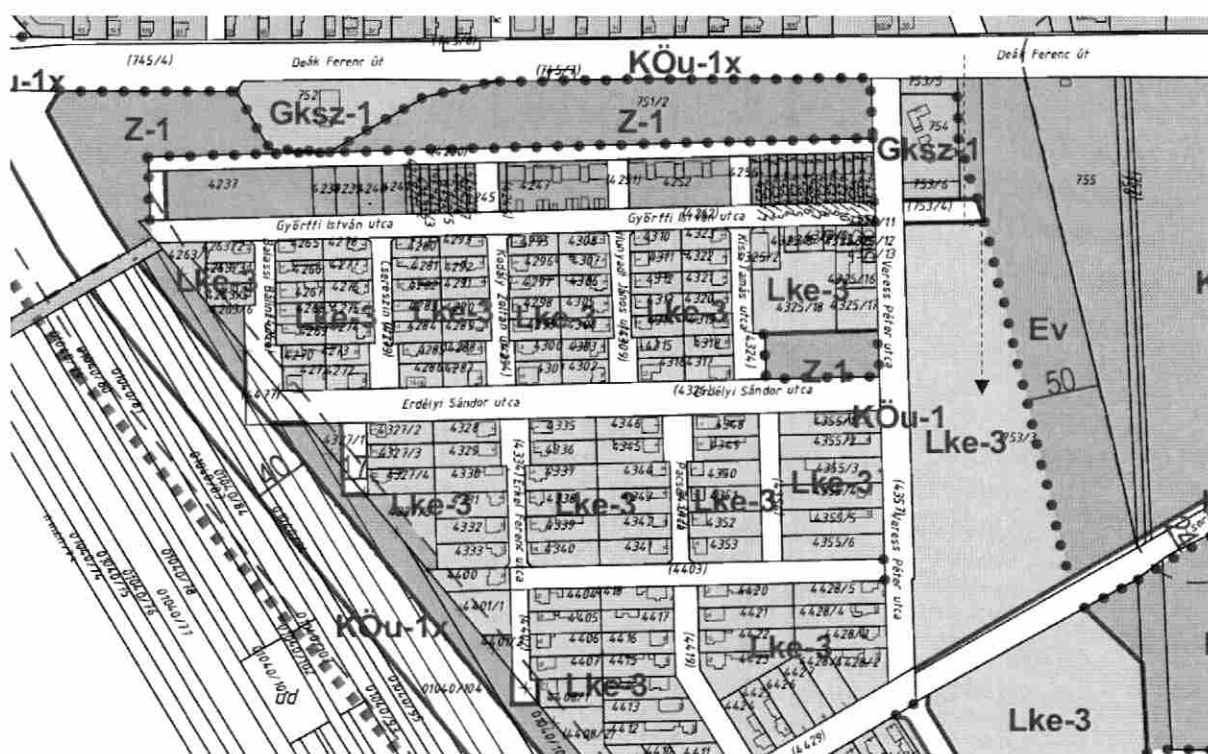
Amennyiben a képviselő-testület a fentebb megfogalmazott alapelvek mellett dönt, az épület elbontását követően, ide társasház épülhet. Új építés esetén az 1252 m²-es telekre - 50 %-os beépíthetőség mellett - 626 m² bruttó alapterület építhető be. A HÉSZ szerint erre az ingatlanra háromszintes épület építhető földszinten (célszerűen) üzletekkel, emeleten és a tetőrében lakásokkal. Mérettől függően üzletek és 10-16 db lakás építhető nettó 1500 m²-rel számolva. A nettó négyzetméter ár a műszaki megoldásoktól, piaci viszonyoktól függően 500-600 ezer Ft/m²+áfa érték között becsülhető, ez 1 143 000 000 Ft bekerülési költségű. (Új épület építésére az önkormányzatunk 2017. évben készült tanulmánytervvel rendelkezik)

Az ingatlan a HÉSZ szerinti "Vt-2" jelű településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezetben helyezkedik el. Ezen az ingatlanon több önálló rendeltetési egységet magába foglaló lakó, és olyan helyi települési szintű igazgatási, kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató, egyházi, oktatási, egészségügyi, szociális épület helyezhető el, amelyek alapvetően nincsenek zavaró hatással a lakófunkcióra. A beépítés módja zárt sorú, a telek területének 50%-a építhető be. Az előírt építménymagasság 6,0 és 7,5 m között van szabályozva, ami lehetővé teszi a fsz.+1 emelettel (tetőtér beépítéssel) történő kialakítást.

Az ingatlan frekvenciál elhelyezkedéséből adódóan, az forrás megteremtésére több lehetőség is elképzelhető. Pályázatból és Önkormányzati saját forrással, vagy külső befektető bevonásával. Az így kialakított lakások elsősorban piaci alapú kiadása ajánlott. (6. melléklet)

5.3.2. Új lakások építése önkormányzati tulajdonú üres telkeken

A bérlakás építés egy másik szegmensét jelenti, a lehetőség szerint önkormányzat tulajdonában lévő, hatályos településrendezési tervben lakóterület fejlesztésére szánt területen megvalósuló lakásépítés. E lakások bérleti díja magasabb lenne, de nem társulnának hozzá, a szociális bérlakásépítésnél javasolt kötelezettségek. A bérlakásépítés e szektora a fiatalok pályakezdését- településen maradását, szakemberek településre költözését is elősegítené, ami társadalmi és gazdasági érdek is. Ilyen lehetséges akcióterület A Veres Péter utca nyugati oldalán elhelyezkedő, beépítetlen terület, („pedagógus földek”) melyet kertvárosias lakóterület céljára jelöl ki a hatályos településrendezési terv. E terület természetesen piaci értéket is képvisel az önkormányzat számára, hiszen eladható ingatlanokról van szó.



A hatályos szabályozási terv részlete

A területen családi házas, vagy sorházas- átrium házas, intenzívebb lakásépítésre is van lehetőség. Erről igényfelmérést, gazdaságossági számítást követően, illetve pályázati lehetőség ismeretében lehet majd megalapozottan dönteni.

Kossuth Lajos utca, tervezett bölcsőde

A Kossuth Lajos utcán a 2173/1 beépítetlen területen a bölcsőde felépítése után a Szálka 96' Kft. részére alapított visszavásárlási jog megszüntetésével üzlet és lakások építhetők földszint, emelet, tetőtér szintekkel. A bölcsőde tervei úgy készültek el, hogy egy ötödik csoportszoba elférjen az üzlet és a bölcsőde között az utcafronton. Az ötödik csoportszoba gépészeti és elektromos előkészítését tartalmazza a bölcsőde kiviteli terve. Az ötödik csoportszoba helyének kihagyásától függően 200-450 bruttó m² alapterületű épület építhető ide. Mérettől függően 6-12 db lakás építhető az üzlet feletti két szintre. A parkolást az udvaron lehet biztosítani. A teljes épített nettó alapterület 600-1100 m² között alakulhat. A nettó négyzetméter ár a műszaki megoldásoktól, piaci viszonyoktól függően 500-600 ezer Ft/m²+áfa érték között becsülhető, 228 600 000 Ft és 838 200 000 Ft közötti bekerülési költségű.

Az ingatlan a HÉSZ szerinti "Vt-2* " jelű településközpont (közepes magasságú, intenzív beépítésű) vegyes építési övezetbe esik. Az előírt építménymagasság 6,0 és 7,5 m között van szabályozva, ami lehetővé teszi a fsz.+1 emelttel történő kialakítást. A helyi építési előírások lehetővé teszik, hogy ezen a területen a helyi lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltató, vendéglátó, szálláshely szolgáltató épület is elhelyezhető legyen a lakóépületek mellett. Ezt figyelembe véve kialakítható olyan többszintes (fsz.+1 emelet+tetőtér beépítéses) épület, amelyben a funkciók és az épületen belüli rendeltetési egységek keveredhetnek. Ez klasszikusan az utcafronton a földszinten való üzletek elhelyezésére ad lehetőséget úgy, hogy az emeleti szinten pedig lakások vagy akár kétszintes üzletek kerülnek kialakításra. A telek területének 50%-a építhető be, ebből adódóan „L” alakú épület udvarfelőli részén a földszinten garázsok, az emeleten és a tetőtérben lakások alakíthatók ki. A telek megosztásánál körültekintően figyelembe kell venni a bölcsőde alapterületét, hiszen a telek jelenleg egy helyrajzi számon szerepel.

Az ingatlan frekvenciájának elhelyezkedéséből adódóan, a forrás megteremtésére több lehetőség is elképzelhető. Pályázatból és Önkormányzati saját forrással, vagy külső befektető bevonásával. Az így kialakított lakások elsősorban piaci alapú kiadása ajánlott. (7. melléklet)

Befektetőkkel közös beruházás lehetősége

A BMW Group a termelési hálózata bővítésének helyéül Debrecent választotta. A helyszínre elsősorban a kiváló infrastruktúra, szakképzett személyzet, a megfelelő logisztikai

kapcsolatok és a meglévő beszállítói hálózathoz való közelség miatt esett a választás. A gyár tervezett kapacitása évente 150 000 jármű, és több mint 1000 új munkahelyet teremt majd mintegy 1 milliárd eurós beruházással. A cégcsoport Debrecenbe településével újabb lehetőség kínálkozik városunk részére, hogy egy beszállítói üzem létesüljön. Amennyiben városunkba ilyen beruházás települne, szükségessé válik egy akár a 100 fő befogadására alkalmas, körülbelül nettó 3000 m² alapterületű Munkásszállás építése, melynek nettó négyzetméter ára a műszaki megoldásoktól, és piaci viszonyoktól függően 500-600 ezer Ft/m²+áfa érték között becsülhető bekerülési értéke 1 500 000 000 Ft-ra becsülhető. A forrás megteremtése pályázatból és Önkormányzati saját forrással, vagy külső befektető bevonásával történhet. Eme koncepcióban bemutatott ingatlanok közül több is alkalmas hasonló épület elhelyezésére így annak helyszíni behatárolását a beruházói igény megjelenésének időpontjában valamint az erre vonatkozó pályázati lehetőség esetén érdemes vizsgálni.

6. 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.

Ki kell dolgozni egy az új bérlakásokra vonatkozó hasznosítási tervet. Elsődleges cél kell, hogy legyen az önkormányzati bérlakás piac mobilizálása. A lakások elkészülte után azok egy része piaci alapon, másik része önkormányzati bérlakásban élők közül azon minőségi lakáscserét igénylők számára, akik szociális alapon már nem jogosultak bérlakásra, másodsorban az önkormányzati bérlakásban élők közül azoknak, akik szociális alapon már nem jogosultak bérlakásra, de nincs minőségi csere kérelmük, harmadsorban a szociális bérlakás igénylők részére célszerű a lakásokat kiutalni.

Az elérendő célok:

- az önkormányzati vagyon további csökkenésének és az ebből következő további vagyonvesztésének megszüntetése;
- elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása;
- vállalt kötelezettségek teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása;
- a lakásállomány összetételének, műszaki állapotának javítása;
- komfort nélküli lakások komfortfokozatának emelése;
- LAJ-keret gazdaságos és műszakilag megalapozott feladatokra történő felhasználása;
- bérlakás állomány növelése

A célok megvalósításához szükséges eszközök:

- a bérlakások és a bérlők magatartásának szükség szerinti (minimum évente kétszer történő) ellenőrzése, az ellenőrzések és a lakásállomány állapotának dokumentálása a szükséges intézkedések megtétele;
- jelentős bérletidő-hátralékot felhalmozó bérlőktől a lakások visszavétele;
- a kijelölt bérlakások értékesítése;
- felújítási alap képzés;
- az értékesítésből befolyó források, felújítási alapba történő helyezése. A felújítási alapon lévő összeg kizárólag bérlakás építés, vásárlás, és felújításra történő felhasználása;
- a kijelölt bérlakások elbontása;
- a meglévő-megmaradó lakásállomány tervszerű felújításával a lakások műszaki állapotának javítása;
- lakásvásárlás, felújítás-átalakítás;
- nem lakás célú ingatlanok lakás céljára történő átalakítása,
- piaci alapú (és költségelvű) bérlakások építése;
- Forrás felkutatás, teremtés. Pályázati, támogatási lehetőségek feltérképezése. Pályázatok, támogatási kérelmek elkészítése. Pályázati, támogatási források megszerzése.

Távlati célok:

- az önkormányzati lakásállomány műszaki állapotának javítása;
- az önkormányzati lakásállomány tervszerű karbantartásával, felújításával, korszerűsítésével, állapotának, értékállóságának megtartása;
- az önkormányzati lakásállomány tervszerű karbantartásának, felújításának, korszerűsítésének köszönhetően a fenntartási költségeinek csökkentése;
- az önkormányzati lakások hosszútávon történő bérbeadása jelent tartós bevételt így az ingatlanok értékesítésére, csak indokolt esetben (pl. városrendezés, műszaki állapot) kerülhet sor, mivel a cél az önkormányzati vagyron megtartása;
- a bérlakás állomány önfenntartó állapotának elérése. Ennek érdekében az önkormányzati lakások lakbérének a piaci viszonyokhoz és a fenntartási költségekhez való igazítása;
- 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.

7. ÖSSZEFOGLALÓ

Jelen lakáskonceptió képet ad az önkormányzati tulajdonú bérlakás állomány jelenlegi állapotáról melyből az önkormányzati lakásgazdálkodást illetően az alábbi lényeges következtetések vonhatók le:

- a lakóépületek felújítást igényelnek, a szükséglakásokat a bent lakók teljesen leakták;
- a jelenleg alkalmazott bérleti díjak a felújítási, karbantartási költségekre nem elegendőek;
- a bérlők többsége jövedelmi, vagyoni helyzete miatt a bérlakásból történő tovább lépésre, önerős lakásmegoldásra nem képes;
- a városban az utóbbi közel tíz évben önkormányzati beruházásból bérlakás nem épült, teljes épület felújítás egyetlen ingatlanon történt pályázati forrásból, a bérlakás állomány vásárlás útján sem bővült;
- lakás mobilitás hiányában a meglévő lakásokkal krízishelyzeteket, az átmeneti és tartósabb szociális jellegű lakásigényeket nem lehet megoldani;
- a bérlakás állomány növelésére feltétlenül szükség van.

A fenti felsorolás nagy vonalakban az önkormányzat előtt álló feladatokat, a lakásgazdálkodásba történő beavatkozási lehetőségeit is mutatja.

Az épületek, lakások felújítása valamint új lakások kialakítása, építése pályázati és Önkormányzati saját forrásból, vagy külső befektető bevonásával lehetséges. A saját forrás biztosítása az értékesítésre kijelölt ingatlanok eladásából, és az ebből származó bevétel felújításra, karbantartásra, ingatlan vásárlásra történő elkülönítésével lehetséges, ezzel létrehozva egy úgynevezett felújítási alapot. Az épületek, lakások karbantartására és felújítására szükséges egy felújítási és karbantartási ütemterv készítése, melynek évenkénti felülvizsgálata javasolt a LAJ keret elfogadásakor.

A bérlakások üzemeltetője a Kisújszállási Városgazdálkodási Kft. folyamatosan végzi az épületek ellenőrzését, karbantartását, a lakások rendeltetésszerű használatát, valamint, hogy a bérlők betartják-e a közös együttélés szabályait. A Kft. üzemeltetői feladatát az erre a létrehozott ún. LAJ keret (a lakások és helyiségek bérbeadásából származó bevétel) felhasználásával látja el. Nagyobb felújításokra azonban ez az összeg nem elég, a felhasználható keret növelésének lehetősége a helyi lakásrendelet a lakásbérleti díjak kapcsán történő felülvizsgálata a bérleti díjak növelése.

Jelen tanulmány készítése idején megjelent a *TOP-4.3.1-16* kódszámú Leromlott városi területek rehabilitációja elnevezésű felhívás a városi jogállású helyi önkormányzatok részére, a leromlott városi területek rehabilitációjának és az ott élő lakosság felzárkózásának megvalósítása érdekében.

Kisújszállás Város Önkormányzata a TOP-4.3.1-16-JN1-2020-00009 kódszámú, „A szegregátumok felszámolásának elősegítése Kisújszálláson” című támogatási kérelemmel pályázott.

A pályázat keretén belül lehetőség nyílt támogatási kérelmet benyújtani szociális bérlakás építésére valamint felújítására. A pályázat előírja, hogy amennyiben a projekt megvalósul és városunk bérlakás állománya 9 db szociális bérlakással bővül, úgy csak szegregátumból történő beköltözés lehetséges, segítve ezzel a szegregátumok felszámolásának folyamatát.

(8. melléklet)

A tervezett ingatlanok a felhívás 24. pontjában foglalt energiahatékonysági intézkedéseknek megfelelően kerülnek kivitelezésre, így azok várhatóan rendkívül alacsony közműköltséggel fenntartható lakások lesznek, melyek eleget tesznek a jelenlegi lakhatással összefüggő minden elvárásnak.

- **4 db ikerház építése**

Új ikerházas szociális bérlakás építési helyszínek (2-2 db, összesen 8 db lakás):

Hrsz.: 1082 (Petőfi - Erdő u. sarok, volt Vasvári óvoda telkéből egy rész leválasztásával)

Hrsz.: 3750 (Apafi u. 6.)

Hrsz.: 483. (Orgona utca és Kisvona utca sarok - U alakban veszik körbe közterületek)

Hrsz.: 3115 (Béla király u. zug)

- **1 db önkormányzati bérlakás felújítása, korszerűsítése**

Felújítással kialakítandó szociális bérlakás helyszín (1 db):

Hrsz.: 576 (Esze Tamás utca 26.)

Önkormányzatunk a bérlakás építéssel, felújítással kapcsolatos pályázati lehetőségeket továbbra is folyamatosan nyomon követi, annak érdekében, hogy városunk vagyonát gyarapítva, a fiatalok lakhatási nehézségeit enyhítendő további beruházásokra is sor kerüljön.

Kisújszállás, 2020. június 17.

Záradék:

Kisújszállás Város Önkormányzat Képviselő-testülete a ... /2020. (VI.30.) határozatával fogadta el.