

Gyomaendrőd Város

Lakásgazdálkodási

Koncepció

Tervezet

2017-2022

Gyomaendrőd Város Önkormányzat Képviselő-testülete/2017. (VIII. 31.) Gye. Kt. számú határozatával jóváhagyta a koncepciót.

2017.

TARTALOMJEGYZÉK

1. Lakáspolitikai, lakásgazdálkodás	3
1.1 Lakáspolitikai	3
1.2 Lakásgazdálkodás	3
1.3 Az önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció készítésének közvetlen céljai	4
2. A lakáspolitikai stratégiai illeszkedése	5
3. A lakásgazdálkodás és a lakáspolitikai jogszabályi háttér, eljárásrend	7
3.1 Európai uniós jogszabályi háttér	7
3.2 Törvények és rendeletek vonatkozó részeinek ismertetése	7
3.3 Helyi rendeletek bemutatása	9
4. Helyzetelemzés – Gyomaendrőd adottságai a lakáskonceptió szempontjából	10
4.1 A település helyzetét bemutató általános adatok	10
4.2 Demográfiai adatok	11
4.3 A település szociális helyzete és foglalkoztatottsága	12
5. A lakáspolitikai és a lakásgazdálkodás rendszere, szervezeti háttér Gyomaendrődön	15
5.1 A lakásgazdálkodás döntéshozatali szervezeti háttér	15
5.2 A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttér	15
5.3 Tevékenységükkel a lakhatáshoz kapcsolódó szervezetek	16
6. A lakáspolitikai és lakásgazdálkodás helyi rendszere, folyamata	17
6.1 Az eljárásrend bemutatása	17
6.2 A lakás mobilitás	18
6.3 Lakás-programok és lakhatással kapcsolatos innovatív programok	19
7. A lakásgazdálkodás jelenlegi finanszírozási rendszere	20
7.1 Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal kapcsolatos bevételek és kiadások	20
8. A gyomaendrődi lakásállomány jellemzői	23
8.1 A gyomaendrődi lakásállomány általános jellemzői, történelmi áttekintése	23
8.2 A jelenlegi önkormányzati lakásállomány bemutatása	25
8.3 A bérlmények földrajzi elhelyezkedése	25
8.4 A lakásbérlmények tulajdonosi szerkezete	27
8.5 Önkormányzati tulajdonú bérlakások műszaki állapota	27
8.6. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlása	27
9. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőinek bemutatása	28
9.1 Lakásbérlési szerződések	28
9.2 A bérlők szociális helyzete	29
10. A helyzetelemzés eredményeinek összefoglalása	30
10.1 Az előző koncepció célkitűzéseinek teljesülése	30
10.2 Swot analízis	31
10.3 A fennálló problémák és célrendszer bemutatása	32
10.4 A részcélok megvalósítását szolgáló programok, intézkedések, feladatok időbeli ütemezése	35
11. Összegzés	38

1. LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSGAZDÁLKODÁS

1.1. Lakáspolitiká

Az emberi élet egyik legalapvetőbb szükséglete és joga a megfelelő minőségű lakhatás. A lakáspolitiká ezekkel a szükségletekkel és jogokkal foglalkozó közösségi tevékenység. A lakáspolitikának komplex feladatai vannak: a társadalom széles rétegeinek az igényeit kell kielégítenie, figyelembe véve a szociális szféra, a népesedéspolitika, a terület- és településfejlesztés, a munkaügy, az építésügy dimenzióit is.

A lakáspolitikától elvárható, hogy prioritásként kezelje a **fiatalok** első lakáshoz jutásának segítését, de ugyancsak kiemelten fontos célja legyen - a szociális gondoskodás szempontjait is figyelembe véve - az **alacsony státuszú rétegek**, ill. az **idős emberek** megfelelő lakhatásának biztosítása is.

Az ENSZ megfogalmazta a lakhatással kapcsolatos alapvető emberi jogokat, 1966-ban elkészült a Nemzetközi Egyezségokmány, melyhez Magyarország is csatlakozott. Az Egyezségokmányhoz kapcsolódó jogértelmezési keret egyik legfontosabb pontja szerint nem csak az állam kötelessége a lakhatással kapcsolatos problémák megoldása, de a piaci viszonyoknak sem szabad ezt a területet kiszolgáltatnia. Ebből következően az állam és az önkormányzat feladata olyan szabályok létrehozása, amelyek az ember alapvető igényét szem előtt tartva segítik a lakásszektor kibontakozását.

A lakáspolitiká minden lakhatással összefüggő kormányzati döntést, koncepciót, tervezetet is magában foglal, és ezzel meghatározza az építésügyön keresztül a lakással, lakhatással kapcsolatos elvárásokat, befolyással van a szociális ellátásokra is.

Az önkormányzati lakáspolitiká célja a kormányzati lakáspolitikában megfogalmazott elvek helyi viszonyokra történő adaptálása, szem előtt tartva a helyi igényeket, lehetőségeket és adottságokat. Ezek alapján kell reális és hosszú távú ingatlan és lakáspolitikát kialakítani, amely összhangban van a várospolitikai prioritásokkal, fejlesztési irányokkal, fejlődési lehetőségekkel, rendezési tervvel.

Az önkormányzatnak elsődlegesen a város lakóinak igényeit kell figyelembe vennie, lakáspolitikájába beépítve a különböző szociális szempontokat és egyéb, a település által meghatározott célokat.

További fontos elvárás, hogy hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, lélekszámának esetleges növeléséhez. Nagyon fontos a fiatalok városban tartása, illetve idevonzása. Ehhez olyan lakáspolitiká kell, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni a települést.

Az önkormányzati ingatlanpolitika kialakítása és gyakorlása során meg kell, hogy jelenjen a tulajdonosi szemlélet is.

1.2. Lakásgazdálkodás

A lakáspolitiká egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, bővítésével foglalkozik. Az önkormányzatok esetében a lakásgazdálkodás vagyonkezelésre, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakás-elosztásra irányulhat. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak a lakás mobilitáshoz is jelentősen hozzá kell járulnia, nem szabad, hogy a bérlakás-szektor egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet tartósan konzerváljon.

A lakásgazdálkodás szűkebb értelemben az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállománnyal való gazdálkodást jelenti, ezen belül a törvény kötelező feladatként a szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek meghatározását jelöli meg.

Tágabb értelemben azonban a lakásgazdálkodás sok egyéb területet is érint. A lakásgazdálkodási döntések meghatározhatják egy adott város, városrész fejlődésének irányát, de befolyásolhatják egy településrész etnikai összetételén át a demográfia helyzetét is.

A lakásgazdálkodás gyakorlati megvalósítása során olyan kompromisszumra kell törekedni, amely a szociális szempontok mellett a város egyéb érdekeit is figyelembe veszi.

1. 3. Az önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció készítésének közvetlen céljai:

- tárja fel, összegezze és értékelje a lakáspiac külső gazdasági környezetét, a változó környezethez való alkalmazkodás helyi esélyeit,
- határozza meg az önkormányzat hosszú és rövid távú irányuló elképzeléseit, konkrét intézkedéseket és fejlesztéseket.

A lakásgazdálkodási koncepció megalkotása lehetővé teszi Gyomaendrődön az egységes és következetes lakáspolitikai kialakítását. A koncepció fő irányvonalainak meghatározásakor figyelembe kell venni az önkormányzat teljesítőképességét, a mindenkori pénzügyi lehetőségeket, törekedve arra, hogy a kötelező feladatokon túl minél több önként vállalt feladat épüljön be a koncepcióba. Emellett törekedni kell arra, hogy a koncepció stratégiai illeszkedjen az Európai Unió és az országos lakásgazdálkodási dokumentumokhoz.

2. A LAKÁSPOLITIKA STRATÉGIAI ILLESZKEDÉSE

Az Európai Unióban a lakáspolitikai kérdéskörre leszűkül a lakástámogatásokra. Az Unió a lakhatással kapcsolatos tevékenységekre közvetlenül nem nyújt semmiféle támogatást, mivel álláspontjuk szerint a lakhatás nem közös uniós politika, ezért célzott, erre a területre koncentrált támogatást csak közvetett formában lehet szerezni, pl. városrehabilitációs akciók keretében.

A Lipcsei Charta a fenntartható európai városokról, 2007 c. dokumentum rögzíti, hogy *„városaink egyedülálló kulturális és építészeti sajátosságokkal erős társadalmi integrációs erővel rendelkeznek, ugyanakkor demográfiai problémákkal, társadalmi egyenlőtlenséggel, egyes népességcsoportok társadalmi kirekesztődésével, a megfelelő, de megfizethető lakások hiányával és környezeti problémákkal küzdenek. A városok hosszútávon csak akkor tölthetik be a társadalmi fejlődés és gazdasági növekedés motorjaként a szerepüket, ha sikerül megőrizniük a társadalmi egyensúlyt a városokon belül és a városok között, fenntartanunk kulturális sokféleségüket és kimagasló színvonalat elérniük a várostervezés, az építés és környezetvédelem területén.”*

A Charta második pontja kapcsolódik a lakáspolitikához, mely szerint:

„Annak érdekében, hogy a városokban és városi területeken a társadalmi kohézió és integráció megvalósuljon, egy jól kidolgozott lakáspolitikai eszköz lehet. Az egészséges, megfelelő és megfizethető lakások vonzóbbá tehetik a városi területeket mind a fiatalok, mind az idős emberek számára és hozzájárulhatnak a városrészek stabilitásához.”

A dokumentum hangsúlyozza, hogy *„a városfejlesztési politikát nemzeti szinten kell meghatározni, az innovatív megoldásokat nemzeti, de más szinteken is ki kell dolgozni. Városainknak elégséges cselekvési hatókört kell adni a helyi feladatok felelősmódon történő ellátásához valamint megbízható pénzügyi alapot, amely biztosítja hosszútávon a stabilitást. Ebből eredően fontos az is, hogy a tagállamok felhasználhassák az Európai strukturális alapokat a kellő jelentőségű integrált városfejlesztési programjaikhoz. Az alapok felhasználása során a speciális nehézségekre és a lehetőségekre kell összpontosítani a tagállamok lehetőségeinek és nehézségeinek figyelembe vételével.”*

A magyar kormányzat 2003-ban kiadta az **Otthon Európában** c. vitaanyagot, amely hosszú távú minőségi, elérhető és fenntartható lakáspolitikát kíván megalapozni és megvalósítani. A vitaanyag a Nemzeti Lakásprogram előkészítésével foglalkozik.

Az Otthon Európában vitaanyag stratégiai céljai:

- a lakosság igényeit kielégítő, európai színvonalú, megfizethető lakáskínálat kialakulása;
- az épített és természeti környezet értékeinek megőrzése, lakhatóság és az életminőség javulása;
- a rászorultak számára igazságos, arányos és fenntartható támogatási rendszer létrehozása és működtetése.

Az önkormányzat kiemelkedően fontos feladata lakáspolitikájának a helyi körülményeknek megfelelő kialakítása, mivel mind a lakosság szociális körülményeit, mind a városképet, az arculatot közvetlenül meghatározó és egyben befolyásoló intézkedésekről van szó a lakásgazdálkodási koncepció megalkotásakor. A koncepcióban meghatározott irányelvek megvalósítása, felügyelete, illetve ellenőrzése a későbbi lakásstratégiai intézkedések meghatározása szempontjából kiemelkedő jelentőséggel bír.

Jelen koncepcióban megfogalmazott irányelvek összhangban állnak az önkormányzat mindenkorai vagyongazdálkodási irányelveivel.

A jelenlegi koncepciót megelőzte a 2011-ben készült lakáskonceptió, amelyben távlati célként megfogalmazásra került olyan önkormányzati lakáspolitikai megteremtése, mely az önkormányzat lakásállományának minőségi és mennyiségi növelését hosszú távú fenntarthatóságát biztosítja, a lakás és lakhatási igényeket differenciáltan kielégíti.

A koncepció készítése során a helyzetelemzést követően meg kell vizsgálnunk, hogy a hét évvel ezelőtt megfogalmazott célok mennyiben valósultak meg, illetve az elemzést követően tudjuk meghatározni a Gyomaendrődi lakásgazdálkodás stratégiai céljait.

3. A LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÉS A LAKÁSPOLITIKA JOGSZABÁLYI HÁTTERE, ELJÁRÁSREND

3.1. Európai Unió jogszabályi háttér

A lakhatáshoz való jog több uniós ország jogszabályaiban rögzítésre került, azonban egységes európai alapjoggá nem lépett elő. Az Európai Unió Alapjogi Chartája a lakástámogatáshoz való jogot rögzíti.

3.2. Törvények és rendeletek vonatkozó részeinek ismertetése

Magyarország Alaptörvénye a szociális biztonságról, illetve a lakhatásról, mint alapvető emberi jogról nem rendelkezik:

Magyarország Alaptörvénye XIX. cikk

(1) Magyarország arra törekszik, hogy minden állampolgárának szociális biztonságot nyújtson. Anyaság, betegség, rokkantság, fogyatékoság, özvegység, árvaság és önhibáján kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén minden magyar állampolgár törvényben meghatározott támogatásra jogosult.

(2) Magyarország a szociális biztonságot az (1) bekezdés szerinti és más rászorulóknak esetében a szociális intézmények és intézkedések rendszerével valósítja meg.

(3) Törvény a szociális intézkedések jellegét és mértékét a szociális intézkedést igénybe vevő személynek a közösség számára hasznos tevékenységéhez igazodóan is megállapíthatja.

(4) Magyarország az időskori megélhetés biztosítását a társadalmi szolidaritáson alapuló egységes állami nyugdíjrendszer fenntartásával és önkéntesen létrehozott társadalmi intézmények működésének lehetővé tételével segíti elő. Törvény az állami nyugdíjra való jogosultság feltételeit a nők fokozott védelmének követelményére tekintettel is megállapíthatja.

XXII. cikk

(1) Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.

A lakásgazdálkodás a **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény** alapján önkormányzati feladat, azonban nincs meghatározott, kötelezően felállítandó hivatali struktúra, vagy szervezeti keret. A képviselő-testület saját hatáskörében, a fennálló jogszabályoknak megfelelően alakíthatja az önkormányzati tulajdonú lakások gazdálkodási és kezelési formáját, az ezen a területen a meghatározott keretek között érvényesíthető prioritásait.

2011. évi CLXXXIX. törvény

13. § (1)2 A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;”

Konkrét, csak az önkormányzati lakásgazdálkodásra vonatkozó törvény nincs, több törvény alapján kell az önkormányzatoknak a helyi rendeleteiket megalkotniuk, a lakások kezelését megoldaniuk. Az alábbiakban ezeket mutatjuk be:

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény rendelkezik az önkormányzat vagyonáról, így a korábbi tanácsi bérlakásokról is.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban lakástörvény) biztosítja az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges jogi kereteit. A lakástörvény ugyanakkor a helyiségek és lakások bérbeadásának szabályait rendezi, tehát nemcsak az önkormányzati lakásokra vonatkozik, hanem egyéb magántulajdonú bérletekre is. A törvény alapján kötelesek az önkormányzatok a helyi rendeleteiket megalkotni.

Az önkormányzatoknak a törvényhozó szerint a lakásértékesítésből befolyó összegeket egy külön számlán kell kezelni, amelyet csak a törvényben meghatározott feladatokra és célokra fordíthatnak. Az önkormányzatoknak a pénz felhasználására a jogszabály tág teret enged - közművesítésre, telek kialakításra, telepfelszámolásra, stb. -, nem mondja ki egyértelműen, hogy az ebből befolyt összeget, csak az önkormányzati bérlakás-szektorra köteles fordítani, ugyanakkor nem helyez kilátásba szankciókat a törvényi kötelezettség elmulasztása esetén.

A törvény sok kérdésben a bérlő és bérbeadó megállapodására bízva a lakásokkal kapcsolatban felmerülő költségek megosztását.

Az önkormányzatoknak a bérleti szerződés felmondásán és bírósági eljárás indításán kívül nincsenek egyéb lehetőségei. Jogi eszközökön túl, szankciók nincsenek a rendszerbe építve. A meglévő jogi eszközökkel hatékonyan kell bánnia az önkormányzatoknak.

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban szociális törvény) lakhatással összefüggő szabályozása elsősorban a különböző támogatási/segélyezési lehetőségeket részletezi. A törvény a települési támogatások körében önkormányzati feladatként határozza meg a lakhatással kapcsolatos támogatások biztosítását. Az önkormányzatok dönthetnek arról, hogy biztosítanak-e ilyen támogatást vagy sem. Önkormányzatunk élt a törvény adta lehetőséggel, a gyomaendrődi lakosok részére biztosítja települési lakásfenntartási támogatást, melynek részletes szabályait helyi rendeletében határozza meg.

A gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról 1997. évi XXXI. évi törvény nem rendelkezik külön a lakhatásról. Az önkormányzatnak ezen a téren nincsenek lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatai.

A törvény a pénzbeli és természetbeni ellátások között az otthonteremtési támogatást is szabályozza, ez figyelembe veendő szempont a lakásgazdálkodás szempontjából. Az állam ezzel az eszközzel segíti a hátránnyal induló állami gondozásban élő fiatalokat. Célja a lakhatás tartós megoldásának az elősegítése, ez azonban, mivel az összeg alacsony, kevésbé hatékony. Az anyagi támogatás azonban nem tudja a különböző hiányzó ismereteket, szocializációs modelleket pótolni.

A törvény 7. § (1) bekezdése kiemeli, hogy a gyermeket kizárólag anyagi okokból a családjától elválasztani nem szabad. Ebből adódóan, pl. egy önkényes lakásfoglaló vagy a jelzáloghitelét fizetni nem képes család esetén a kilakoltatás következtében a gyermek is utcára kerülhet.

Az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról szóló 2003. évi CXXV. törvény 8. §-ában felsorolt tulajdonságok alapján – pl.: nem, faji hovatartozás, bőrszín, családi állapot, vagyoni helyzet, társadalmi származás - a lakhatás területén is az egyenlő bánásmód elvének kell érvényesülnie. A törvény 26. §-a egyenlő bánásmód követelményrendszerét rögzíti a lakhatás területén:

„(1) Az egyenlő bánásmód követelményének megsértését jelenti különösen a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes személyeket

a) közvetlen vagy közvetett hátrányos megkülönböztetéssel sújtani a lakhatást segítő állami vagy önkormányzati támogatások, kedvezmények vagy kamattámogatás nyújtásával kapcsolatosan,

b) hátrányos helyzetbe hozni az állami vagy önkormányzati tulajdonú lakások és építési telkek értékesítése vagy bérbeadása feltételeinek meghatározása során.

(2) A használatbavételi és egyéb építési hatósági engedély kiadásának megtagadása, illetve feltételhez kötése sem közvetlenül, sem közvetve nem alapulhat a 8. §-ban meghatározott tulajdonságokon.

(3) A lakáshoz jutási feltételek meghatározása nem irányulhat arra, hogy a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes csoportok valamely településen, illetve településrészen mesterségesen, nem a csoport önkéntes elhatározása alapján elkülönüljenek.”

3.3. Helyi rendeletek bemutatása

Az önkormányzat a lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján megalkotta a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló helyi rendeletét, melynek átfogó felülvizsgálatára 2016. évben került sor. A felülvizsgálat során az önkormányzat megalkotta a lakások és helyiségek bérletéről szóló 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendeletét, melyben rögzítette a szolgálati, szociális, valamint a költségalapú bérlakásokban létrejövő lakásbérletek szabályait, a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit, valamint megalkotta a helyiséggazdálkodás, az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítésének szabályrendszerét.

Az első lakáshoz kapcsolódó önkormányzati támogatásokról szóló 17/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelettel Gyomaendrőd Város Önkormányzata az elmúlt évtizedekhez hasonlóan továbbra is biztosítja a gyomaendrődiek számára az első lakás vásárlásához, építéséhez, bővítéséhez, biztosított önkormányzati támogatást. Önkormányzatunk anyagi lehetőségeihez mérten mindig kiemelten kezelte a fiatalok lakhatásának segítését, felismerve azt, hogy milyen fontos a fiatalok településen való tartása.

Az önkormányzat 2017. évben úgy döntött, hogy kiszélesíti az első lakáshoz jutó támogatást. egyrészt az igénylők körének bővítésével – nemcsak ifjú házaspárok, hanem élettársak illetve egyedülálló személyek is jogosultak lehetnek -, másrészt nemcsak a lakásvásárlást és építést, hanem a lakásbővítést és korszerűsítést is támogat.

A támogatás kamatmentes hitel és vissza nem térítendő önkormányzati támogatásként adható, maximum összege 750 e Ft, bővítés, korszerűsítés esetén ezen összeg 50 %-a nyújtható.

Az elemi csapás okozta lakáskárok helyreállításához nyújtott önkormányzati támogatásokról szóló 33/2008. (VIII. 29.) Gye. Kt. rendelettel az önkormányzat a meglévő lakások helyreállításához nyújt anyagi segítséget, amennyiben ár, belvíz, rendkívüli időjárás, vihar, vagy tűz bekövetkeztekor a káresemény a kérelmező által lakott lakóházban kárt okozott, és lakhatását vagy a lakóház helyreállítását e támogatás nélkül nem képes megoldani.

A támogatás mértéke a kár nagyságától, a család jövedelmi viszonyaitól, szociális helyzetétől függ, maximális összege 400.000,- Ft-ot nem haladhatja meg. 2017. évben esedékes a helyi rendelet átfogó felülvizsgálata, a megváltozott jogszabályi környezethez való hozzáigazítása.

A szociális törvényben meghatározott jogszabályi keretek között önkormányzatunk biztosítja települési lakásfenntartási támogatást, melynek feltételeit **a szociális ellátások helyi szabályairól szóló 4/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelet** tartalmazza.

4. HELYZETELEMLÉZÉS – GYOMAENDRŐD ADOTTSÁGAI A LAKÁSKONCEPCIÓ SZEMSZÖGÉBŐL

4. 1. A település helyzetét bemutató általános adatok

Az alábbi általános infrastrukturális adatokból arra lehet következtetni, hogy milyen feltételeket biztosít az önkormányzat lakosai számára:

Lakóépületek száma 2017. január 1-i adat szerint: 6573 db, mely lakásokból összkomfortos 3291 db, komfortos 2303 db, félkomfortos 938 db, komfort nélküli 41 db. Öt évre visszatekintve a lakásállományon belül az alacsony komfort fokozatú lakások aránya nem változott, tekintettel a település lakóinak szociális és anyagi helyzetére ez az arány várhatóan az elkövetkezendő években sem fog számottevően változni. Az önkormányzat szociális és költségalapú bérlakások kiutalásával segít az arra rászoruló emberek lakhatási gondjainak megoldásában. Gyomaendrődön 2002. évben a Széchenyi-terv keretében 24 db költség alapú bérlakás épült. A 24 db lakásból 16 db az Endrődi u. 5-7. szám alatt, még 8 db a Magtárlaposi u. 14-16. szám alatt található.

Mind az Endrődi úton, mind a Magtárlaposi úton lévő lakások kihasználtsága 100 %-os.

A fent említett költség alapú bérlakáson kívül, az önkormányzat tulajdonában még 20 db szolgálati-, [mely lakások komfort fokozata: összkomfortos-, (12 db) vagy komfortos (8 db)] és 16 db szociális bérlakás van [a lakások komfort fokozata: komfortnélküli (7 db), komfortos (7 db), összkomfortos (2 db)].

A kiutalás feltételeit a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A szolgálati bérlakások kiutalása a Képviselő-testület-, míg a szociális és költségalapú bérlakások kiutalása az Ügyrendi, Oktatási, Kulturális, Kisebbségi és Esélyegyenlőségi Bizottság hatáskörébe tartozik.

4. 2. Demográfiai adatok

A lakosság száma 2017. január 1. napján 13.180 fő. A helyi népesség döntő többsége magyar nemzetiségű, ám számottevő Gyomaendrődön a magukat német (sváb) nemzetiséghez tartozónak vallók száma, valamint a cigány etnikumhoz tartozók. A cigány közösség 1995 óta, a német pedig 1998 óta rendelkezik önálló kisebbségi önkormányzattal.

Az alábbi táblázatban 2010-2017 évekre vonatkozóan mutatjuk be a város lakosságának korcsoportonkénti megoszlását:

1. számú táblázat

	0-2	3-5	6-13	14-17	18-54	55-59	60-69	70-79	80-X	Külterületi Lakosok száma
2010. 01. 01.	327	403	1083	651	7328	1193	1666	1247	727	1170
2011. 01. 01.	312	363	1074	593	6854	1165	1739	1208	723	1212
2012. 01. 01.	277	337	1074	561	6701	1176	1777	1197	729	1171
2013. 01. 01.	278	340	1097	550	7020	1154	1834	1206	728	1171
2014. 01. 01.	281	312	1024	503	6529	1074	1863	1204	735	1148
2015. 01. 01.	324	283	1034	462	6409	1011	1946	1207	714	1157
2016. 01. 01.	309	280	1004	499	6356	953	1979	1201	700	1147
2017. 01. 01.	332	288	966	510	6252	901	2031	1207	693	1126

Forrás: Központi Statisztikai Hivatal

A táblázat adataiból látható, hogy a gyermekek, és az aktív korú személyek száma csökken, míg a nyugdíjas korú személyek száma stagnál településünkön. 10 év alatt 368 fővel, 14,9 %-kal csökkent a 0-17 lakosok száma, valamint 1368 fővel, 16 %-kal csökkent az aktív korú lakosok száma.

A táblázatból látható, hogy városunkban jelentős a külterületi lakosok száma, akik számára a közszolgáltatások elérhetőségét kell folyamatosan biztosítani.

Települési lakossági adatok

2. számú táblázat

Év	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
lakszám	14625	14031	13829	13657	13525	13390	13281	13180

Forrás: KSH illetve Saját adatgyűjtés – helyi népesség-nyilvántartás adatai alapján

A város lakosságszáma 2010-hez viszonyítva 1445 fővel, 9,88 %-kal csökkent.

A népesség lélekszámának visszaesése közel negyvenéves folyamat, mely az ország területein különbözőképpen megy végbe, a természetes fogyás tekintetében Békés Megye élen járt, sajnos az országos és a megyei tendencia településünkön is megjelenik, hiszen az elmúlt 7 év alatt 9,88 %-kal csökkent a településünkön élő személyek száma. A népesség számának csökkenése mellett jelentősen változott a magyar lakosság korösszetétele, a gyermekkorúak számának csökkenése mellett, nő az idős korosztály létszáma. Ez az idősödési folyamat szintén megfigyelhető településünkön, mely nagy terhet ró az önkormányzatra, hiszen az idősek ellátásáról fokozottabban kell gondoskodnia.

A lakosságszám alakulásában jelentős szerepet játszik még az el és bevándorlás. A település külterületére: „Öregszőlőbe”, valamint Nagylaposra, figyelhető meg nagyobb arányú bevándorlás az alacsony ingatlanárak miatt. Az ide beköltözők nagy része anyagilag és szociálisan rászorult személy illetve család.

4. 3. A település szociális helyzete és foglalkoztatottsága

Az NFSZ jelentése alapján a város **2013 – 2017. február havi** munkanélküliségi adatai:

3. számú táblázat

	2013	2014	2015	2016	2017
Regisztrált munkanélküliek száma	1142	596	658	601	446
1 évnél régebben nyilvántartásban lévők száma	164	75	64	70	69
Járadék típusú ellátásban részesülők száma	196	82	83	119	81
Segély típusú ellátásban részesülők száma	6	10	18	22	22
FHT, RSZS száma	215	104	77	133	85
Munkavállaló korú népesség száma	9208	9645	9516	9393	9196
Relatív mutató – nyilvántartott álláskereső a munkavállalási korú népesség %-ában	12,40	6,18	9,91	6,40	4,85
Arányszám – relatív mutatóhoz viszonyított aránya	1,21	0,97	1,11	1,20	1,11

Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat

2013-ben Békés megyében a gazdasági aktivitás a régió és az ország átlagánál kedvezőtlenebbül alakult. Az országos munkanélküliségi ráta 10,23 %, Békés megyében 13,74 %. A Gyomaendrődi mutatószám elmarad a megyei átlagtól, de az országos mutatószámot mintegy 2 százalékponttal haladta meg.

2014-ben mintegy felére esett vissza a munkanélküliségi ráta, ez a változás mind az országos, mind a megyei adatokban bekövetkezett, melynek oka az országos közfoglalkoztatási programok megerősítése, kiterjesztése. A közfoglalkoztatási programokban való részvétel városunkban folyamatos, melynek köszönhetően a munkanélküliségi ráta stagnálása illetve 2017. évben 4,85 %-ra történő csökkenése.

Az NFSZ jelentése alapján a város **2017 első negyedévének** munkanélküliségi adatai:

4. számú táblázat

	Január	Február	Március	Április	Május	Június
Regisztrált munkanélküliek száma	419	446	479	460	413	394
1 évnél régebben nyilvántartásban lévők száma	65	69	69	69	72	72
Járadék típusú ellátásban részesülők száma	88	81	81	84	64	50
Segély típusú ellátásban részesülők száma	22	22	22	24	26	23
FHT, RSZS száma	88	85	87	80	82	74
Munkavállaló korú népesség száma	9196	9196	9196	9196	9196	9196
Relatív mutató – nyilvántartott álláskereső a munkavállalási korú népesség %-ában	4,56	4,85	5,21	5,00	4,49	4,28
Arányszám – relatív mutatóhoz viszonyított aránya	1,08	1,11	1,01	1,11	1,06	1,04

Forrás: Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat

A táblázat éven belül mutatja be a település munkanélküliségi adatait, éven belül is megmutatkozik a közfoglalkoztatási programok folyamatos biztosításának a hatása.

A következő két táblázatban a főbb pénzbeli és természetbeni szociális ellátások valamint a közfoglalkoztatás alakulását mutatjuk be.

Pénzbeli ellátások

5. számú táblázat

	2014. év				2015. év				2016. év			
A segély típusa	fő	Pénzügyi felhasználás ezer Ft	Költségvetés %-ban	Lakosság szám %-ban	fő	Pénzügyi felhasználás ezer Ft	Költségvetés %-ban	Lakosság szám %-ban	fő	Pénzügyi felhasználás ezer Ft	Költségvetés %-ban	Lakosság szám %-ban
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény	777	9 309	0,16	5,74	649	7 505	0,18	4,85	617	7 070	0,21	4,65
Önkormányzati segély/települési támogatás (gyermek)	222	2 012	0,04	1,64	78	424	0,01	0,58	288	3 480	0,10	2,17
Rendszeres szociális segély	71	18 965	0,33	0,52	70	3 011	0,07	0,52	-	-	-	-
Aktív korúak ellátása: rendelkezésre állási támogatás/FHT	281	42 922	0,75	2,08	316	6 764	0,16	2,36	-	-	-	-
Normatív Lakásfenntartási támogatás/települési lakásfenntartási támogatás	486	25 841	0,45	3,59	459	23 754	0,57	3,43	553	27 263	0,82	4,16
Temetési segély/ rendkívüli települési támogatás (temetés)	120	4 246	0,07	0,89	70	2427	0,06	0,52	86	2 646	0,08	0,65
Köztemetés	2	287	0,01	0,01	5	764	0,02	0,04	1	178	0,01	0,01
Közügygyellátás (máltányosági) /telepüési gyógyszertámogatás	48	1 260	0,02	0,35	73	2521	0,06	0,55	93	5 378	0,16	0,70
önkormányzati segély/rendkívüli települési támogatás (felnőtt)	303	4 165	0,07	2,24	496	8650	0,21	3,70	510	6133	0,8	3,84

Saját adatgyűjtés 2014-2016

A rendszeres gyermekvédelmi kedvezményre jogosulttá váló gyermekek száma 160 fővel 20 %-kal csökkent az elmúlt három év során, ennek oka támogatás feltételeinek szigorodása. Az egyéb támogatások esetében a jogosultak számában stagnálás illetve növekedés figyelhető meg.

E változások nagyon jól szemléltetik azt, hogy a családok anyagi helyzete az elmúlt három év során romlott, egyre több családnál okozott gondot egy-egy nagyobb kiadás teljesítése, az iskolakezdéssel járó költségek, a közüzemi számlák, elszámoló számlák rendezése.

Közcélú és közhasznú foglalkoztatottság

6. számú táblázat

Év	Közfoglalkoztatás	
	Létszám (Fő)	Felhasznált összeg (ezer Ft) (támogatási összeg: bér és dologi összesen)
2013/2014	383	303 610
2014/2015	637	303 610
2015/2016	471	418 774
2016/2017	346	429 364
2017/2018	373	357 347

Saját adatgyűjtés 2013-2017

Gyomaendrőd Város Önkormányzata az elmúlt években folyamatosan kiemelt feladatnak tekintette a közhasznú és közcélú foglalkoztatás megszervezését. A közfoglalkoztatással átmenetileg megoldható a munkaerőpiac periferiájára szorult, a munka világából kikerült személyek és családok megélhetési problémája, ezért is tartja az Önkormányzat kiemelt feladatának a közfoglalkoztatás megvalósítását.

5. A LAKÁSPOLITIKA ÉS A LAKÁSGAZDÁLKODÁS RENDSZERE, SZERVEZETI HÁTTERE GYOMAENDRÓDÖN

5.1. A lakásgazdálkodás döntéshozatali szervezeti háttere

Gyomaendrőd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete

Az önkormányzat kötelezettségeit, feladatait és jogait a 4. pontban felsorolt törvények, helyi rendeletek rögzítik.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos kérdésekben a Képviselő-testület a legfőbb döntéshozói szint, de döntési kompetenciájának egy részét a *Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról* szóló 12/2013. (V. 10.) önkormányzati rendeletében átruházta az Ügyrendi, Oktatási, Kulturális, Kisebbségi és Esélyegyenlőségi Bizottságra (továbbiakban Üokke Bizottság), mely döntően egyedi/szakmai ügyekben dönthet.

A Képviselő-testület felé a döntés-előkészítés, a javaslattevés az Üokke Bizottság feladata.

Az Üokke Bizottság egészségügyi, szociális, oktatási és lakáskérdésekről egyaránt dönt, havonta ülészik.

A polgármester rendkívüli esetben dönthet lakhatási kérdésekben, az ehhez kapcsolódó jogosítványai a Képviselő-testülettől származik (elemi kár esetére megállapítható önkormányzati támogatás, első lakáshoz kapcsolódó önkormányzati támogatások, bérlakás azonnali kiutalása rendkívüli élethelyzetben lévő személyek részére.)

A lakhatással kapcsolatosan nincs más szervezetnek, intézménynek döntési kompetenciája.

A lakásgazdálkodás előkészítői és végrehajtói szervezeti háttere

A testületi döntések végrehajtó szervezete a Közigazgatási Osztály. Az osztálynak a kérelmezőkkel kapcsolatos feladatokat kell megoldania, vagyis kérelmek, panaszok, bejelentések intézése, megválaszolása, engedélyezésre való előkészítése. Feladatuk továbbá a lakásgazdálkodással kapcsolatos koncepciók, programok kidolgozása. Az osztályon belül az előterjesztések elkészítése, a megszületett döntések végrehajtása egy fő középfokú végzettséggel rendelkező ügyintéző feladata.

Az osztályon kívül a Pénzügyi Osztály (költségvetés), illetve a Városüzemeltetési Osztály (a bérlakásokkal kapcsolatos felújítási, karbantartási munkák műszaki tartalmának ellenőrzése) is rendelkezik feladatokkal a lakhatással kapcsolatos kérdésekben.

5.2. A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttere

Kezelő: Zöldpark Gyomaendrőd Nonprofit Kft.

A bérleményekkel kapcsolatos kezelői feladatok az alábbi területekre terjednek ki:

- *bérlemény átadása a bérlő részére,*
- *bérleményhasználat idején felmerülő feladatok (ellenőrzések, azonnali veszélyelhárítás, felújítások, bérleti díj beszédése)*
- *bérlemény átvétele,*
- *üres bérlemény fenntartása, kezelése.*

A **Közigazgatási Osztály** végzi a pályázatokkal, lakáskiutalásokkal, a cserék lebonyolításával kapcsolatos előkészítő feladatokat, a döntést követően elkészíti a bérleti szerződéseket.

A **Közigazgatási és a Városüzemeltetési Osztály** a lakásgazdálkodással kapcsolatban a lakás-felújítási feladatok megrendelését, a kivitelezés ellenőrzését közösen, együttműködve látja el.

Jelenleg bérlakások műszaki állapotával a kezelő és a tulajdonos együttműködve foglalkozik.

A lakbér-hátralék kezelését a **Kezelő** végzi.

5.3. Tevékenységükkel a lakhatáshoz kapcsolódó szervezetek

A **Gyomaendrődi Család és Gyermejkölési Központ** feladata a családok problémáinak teljes feltárása, komplex kezelése. Az önkormányzati szociális bérlakásokban élők nagy része megjelenik a szolgálat ügyfélkörében. Az intézmény kliensei érdekében egyrészt jelzéssel élhet a Közigazgatási Osztály, illetve az Üökke Bizottság felé, másrészt a kliensét segíti a pályázati eljárásban való részvételben. A szolgálat e tevékenysége körében folyamatos kapcsolatban áll a Közigazgatási Osztállyal.

Önkormányzati intézmények vezetői a Képviselő-testület által megjelölt hiányszakmák betöltése érdekében kérheti az adott munkakör betöltése érdekében szolgálati bérlakás kiutalását az általa foglalkoztatni kívánt személy számára.

Együttműködési kultúra a szereplők között

A lakásgazdálkodás előkészítői és végrehajtói szervezeti háttérében az elmúlt években tisztázásra került az egyes osztályok és a kezelő szervezet feladata és hatásköre. A feladatmegosztásnak a mindenkor hatályos helyi rendeleten kell alapulnia.

6. A LAKÁSPOLITIKA ÉS LAKÁSGAZDÁLKODÁS HELYI RENDSZERE, FOLYAMATA

6.1 Az eljárásrend bemutatása

Jogosultság

Az önkormányzati bérlakások szociális, költségelví és piaci alapon adhatók bérbe.

Az önkormányzat a lakásállomány nagy részét szociális alapon adja bérbe, alacsony bérleti díjért.

A szolgálati és a költségalapú bérlakások esetében is hasonlóan alacsony a lakbér összege. Az önkormányzat a szolgálati bérlakások alacsony lakbérével kedvezményes feltételekkel szeretné lakáshoz juttatni azokat a szakembereket, akiknek szakértelmére városunknak szüksége van. A költségalapú bérlakás a szociális/kedvezményes illetve a piaci alapon bérbeadott lakástípus között helyezkedik el. Relatívénál a kategóriánál sem magas a lakbér, ugyanakkor a lakberek értékállóságát biztosítani kell.

A következő lakástípus a piaci alapon bérbe adható lakás, ilyen típus Gyomaendrődön nem található. Jelenleg nincs olyan lakás, amelyet az önkormányzat ilyen formán hasznosítana. Nincs reális lehetőség arra, hogy a városunkban piaci alapon adjon bérbe lakásingatlant az önkormányzat, a lakosság részéről a szociális bérlakások iránt nagy a kereslet.

Költségelven bérbe adott lakások száma 24 db.

8 lakás fiatalok számára határozott időtartamra, maximum öt évre utalható ki, abban az esetben, ha a leendő bérlő vállalja, hogy lakás előtakarékosági szerződést köt.

16 lakás a 62. életévét, illetőleg a reá irányadó nyugdíjkorhatárt betöltött személyek számára utalható ki, határozatlan időtartamra.

Költségelví lakásoknak a bérleti díja a lakás műszaki állapotának fenntartását fedezi. A lakások mobilitása a fiatalok esetében biztosított, a nyugdíjasok számára kiutalható lakások esetében ez nem mondható el, a lakások nagyrésztében a 2002-es átadás óta ugyanaz a bérlő lakik. Elmondható, hogy mindkét lakástípusnál nagy igény mutatkozik, melynek kielégítésére a lakásállomány bővítése lenne a megoldás.

Szociális alapon azok az állampolgárok igényelhetnek lakást,

- akiknek a közös háztartásban élők esetében egy főre jutó havi jövedelme nem éri el a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíjminimum kétszeresét, egyedül élő esetében két és félszeresét,
- létfenntartáson felül szükséges mértéken felül ingó és ingatlan vagyona nincs továbbá
- forgalomképes lakóingatlan tulajdonnal nem rendelkezik.

Az igénylők szükségleteit a szociális bérlakás állomány sem műszakilag, sem nagyságrendileg nem elégíti ki.

A jogosultság ellenőrzése

A kérelmező jövedelmi viszonyait munkáltatói igazolás alapján köteles igazolni. Munkanélküliség vagy egyéb ellátási formákat (nyugdíj, gyes) az illetékes szerv (önkormányzat, járási hivatal, államkincstár stb.) igazolása alapján fogadnak el. Az ingatlanvagyonról és az ingóvagyon értékéről nyilatkozattétel szükséges.

A pályázati adatlap benyújtását követően a Közigazgatási Osztály minden esetben környezettanulmányt készít, mely során a kérelmező lakás-, szociális-, és anyagi körülményeiről tájékozódik.

Bérlőkijelölés

Az önkormányzat a Belügyminisztériumnak adott bérlőkijelölési jogot. A bérlőkijelölést az önkormányzat térítésmentesen biztosítja. A bérlőkijelölési joggal érintett önkormányzati lakások száma 5. Ez a teljes állománynak 8 %-át teszi ki, mely lakások jobb minőségűek, magasabb komfortfokozatúak.

A bérleti szerződés felmondása

Bérleti szerződést több ok miatt lehet felmondani, melyeket a törvény nem kötelezettség, hanem lehetőségként szabályoz:

- a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;
- a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

A kilakoltatás folyamata jogszerű és jogszerűtlen bérlő esetén is meglehetősen hosszadalmas. A panasz beérkezésétől a lakáselhagyásáig minimum másfél év telik el. A bérleti szerződés felmondása és a bírósági eljárás hosszadalmas ügymenetet jelent, a kétséges eredmények miatt így megfontolja a bérbeadó az eljárás megindítását.

Városunkban az elmúlt évtizedben egy alkalommal fordult elő kilakoltatás, melynek oka a felhalmozott lakbértartozás volt (2000. évben közel 100 eFt lakbérhátralék)

6. 2 A lakás mobilitás

A lakásgazdálkodási rendszer egyik legnagyobb problémája a mobilitás alacsony foka. A lakások mobilitása alatt azt értjük, hogy a lakások nem cserélődnek a bérlők között az igényeknek megfelelően, illetve az önkormányzat nem frissíti a változó igényeknek megfelelően a lakásállományát. A bérlőállomány nem cserélődik, a lakásokban élők tartós megoldásnak tekintik az önkormányzati bérlakást.

A lakások mobilitását elősegítő egyik eszköz lehetne a csere minden formájának szélesítése. Jelenleg nincs olyan kommunikációs tér, ahol az önkormányzati bérlakásban élők fel tudnák egymással venni a kapcsolatot, ha különböző okokból cserében gondolkodnának.

Az információ áramlása az önkormányzati hivatalon, illetve a kezelő szervén keresztül folyik, akik nem képesek ezeknek a problémáknak a kezelésére. Az aktuális informáltság hiánya a csere-lehetőségek jelentős beszűkülését eredményezi.

Jelentős probléma a csere-kínálat minőségi, de főként mennyiségi hiánya is.

A csere-lehetőségek szélesítésének jogi háttére adott, azonban a gyakorlatban, mivel nincs kidolgozott objektív szempont-rendszere és menete, ezért meglehetősen esetlegesen működik. A mobilitás kérdéséhez kapcsolódik az is, hogy bár a törvény lehetőséget biztosít magántulajdonos és önkormányzati bérlő közti cserére, ennek a gyakorlata meglehetősen nehézkes, törvényileg „túl-szabályozott”. A magántulajdonos és a bérlő közti csere nem jellemző megoldási mód.

A fent leírtak elsősorban a szociális bérlakásokra igazak, hiszen a fiatalok részére kiutalható költségalapú bérlakások esetében az öt évre szóló szerződésekkel biztosított a bérlő személyének változása. A szolgálati bérlakásoknál és az időskorúak részére kiutalható bérlakások esetében már erősebben jelentkezik a fenti probléma, ez elmúlt évek tapasztalata

alapján elmondhatjuk, hogy mindkét lakástípusnál egy-egy bérlő hosszú éveken keresztül bérlői státuszban marad.

A bérlők szociális és anyagi helyzetéből adódóan városunkban nincs realitása a lakásmobilitás erősödésének. A bérlők nagy része végleges megoldásnak tekinti a bérlői státuszt, rossz anyagi és szociális helyzetük miatt nem jelentkezik életcélként saját tulajdonú lakás megszerzése.

A csere lehetőség közvetett eszközként elősegítheti a lakás mobilitás erősítését.

6. 3. Lakás-programok és lakhatással kapcsolatos innovatív programok

A különböző lakásprogramok elsődleges célcsoportja a fiatal korosztály, amely anyagilag még nem kellően erős az első lakás megvételéhez. Ezek az önkormányzat által indított, fiatalokat segítő programok azonban meglehetősen kevés fiatalnak nyújtanak valódi alternatívát. A fiatalok számára nem állnak rendelkezésre változatos, lakhatást elősegítő programok, támogatási formák (telek-kialakítás, önkormányzati garanciavállalás lakáshitelhez stb.). Különösen a keresett szakmával és munkaerő-piaci kompetenciákkal rendelkezők körében lenne fontos a városban való letelepedés lehetőségének megteremtése, mivel a városban képzett fiatalok jelentős része máshol találja meg a tartós életfeltételeket.

A nyugdíjas-korú személyek részére bérbe adható költségalapú bérlakások bővítésére pályázati lehetőségek kihasználása nélkül nincs elég kapacitása az önkormányzatnak.

Egyéb lehetséges célcsoportokra irányuló lakásgazdálkodási koncepciók teljesen hiányoznak.

Hiányoznak új innovatív lakásgazdálkodási ötletek, lakáspolitikai koncepciók, nincsenek olyan, kínálatot teremtő korszerű igényekre koncentráló lakásgazdálkodási programok, amelyek jelentős bevételt, profitot is termelnek. A kérdés az, hogy kellenek-e új programok vagy inkább az Önkormányzatnak arra kellene minden erejét fordítania, hogy a meglévő programokat minél tökéletesebben működtesse.

Az önkormányzat saját erőből külső forrás nélkül a meglévő lakásállomány műszaki állapotát sem képes fenntartani, új lakások építésére is csak pályázati erő bevonása mellett kerülhet sor. A koncepció a későbbiekben bemutatja a lakásállomány műszaki állapotát és elmondhatjuk, hogy az állomány nagyobb része igen rossz műszaki állapotban van.

Nagyon nagy igény mutatkozik a nyugdíjas korúak körében a költségalapú bérlakásokra, kétszer-háromszor ennyi bérlakás bérbe adása is megvalósulhatna, ha a megfelelő mennyiségű bérlakással rendelkezne az önkormányzat.

7. A LAKÁSGAZDÁLKODÁS JELENLEGI FINANSZÍROZÁSI RENDSZERE

7.1. Az önkormányzati tulajdonú bérlakásokkal kapcsolatos bevételek és kiadások

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a bérlakások működtetésével kapcsolatos bevételek és kiadások alakulását (ezer Ft):

7. számú táblázat

2013	Felújítás	Karban-tartás	Üzemeltetés	Kiadások összesen	Bevételek (befolyt lakbér) összesen	Bevételek és kiadások egyenlege
Költségalapú bérlakások	-	365	1.372	1.737	3.615	1.878
Szolgálati és szociális bérlakások	-	332	1.736	2.068	4.761	2.693
Összesen:	-	697	3.108	3.805	8.376	4.571
2014	Felújítás	Karban-tartás	Üzemeltetés	Kiadások összesen	Bevételek (befolyt lakbér) összesen	Bevételek és kiadások egyenlege
Költségalapú bérlakások	-	276	1.372	1.648	3.284	1.636
Szolgálati és szociális bérlakások	-	247	859	1.106	4.971	3.865
Összesen:	-	523	2.231	2.754	8.255	5.501
2015	Felújítás	Karban-tartás	Üzemeltetés	Kiadások összesen	Bevételek (befolyt lakbér) összesen n	Bevételek és kiadások egyenlege
Költségalapú bérlakások	-	382	1.112	1.494	4.435	2.941
Szolgálati és szociális bérlakások	-	685	398	1.083	3.583	2.500
Összesen:	-	1.067	1.510	2.577	8.018	5.441
2016	Felújítás	Karban-tartás	Üzemeltetés	Kiadások összesen	Bevételek (befolyt lakbér) összesen	Bevételek és kiadások egyenlege
Költségalapú bérlakások	-	172	1.240	1.412	4.394	2.982
Szolgálati és szociális bérlakások	-	1.689	1.008	2.697	3.414	717
Összesen:	-	1.861	2.248	4.109	7.808	3.699

Az önkormányzati bérlakások költségoldalán a működési, karbantartási és felújítási költségek jelentkeznek. Az üzemeltetőnek az általa felhasznált forrásokról, költségekről éves szinten beszámoló kötelezettsége van.

A költségalapú bérlakásoknál az elmúlt négy év során a kiadások a karbantartási és üzemeltetési feladatok költségeiből tevődött össze, felújításra 2010. második félévében került sor, mely felújítás gyakorlatilag felemésztette az épületek átadását követően felgyűlt lakbérbevételek összességét. Nem szerencsés a bevételek teljes körű felhasználása, hiszen előre nem látható problémák költségeire így nem marad fedezet.

Mindhárom bérlakás típusnál a karbantartási feladatok között az épületek közösen használt részeinek állagmegóvása valamint a bérbeadót terhelő karbantartási költségek szerepeltek. Az üzemeltetési feladatok között a gondnoki díj rágszálóirtás üresen álló lakások átalánydíja szerepel.

A szolgálati és a szociális bérlakások felújítása nem tervszerű, az elmúlt években a nem elodázható állagmegóvási feladatok elvégzése valósult meg. Sem a szolgálati, sem a szociális bérlakások teljes körű felújítása nem történt meg, melynek oka hogy a bevételek nem fedezik egy komplett felújítás költségeit, s erre állami forrás sem áll az önkormányzat rendelkezésére. Az egyes lakásoknál – Vízmű sori lakások - komplett felújítás elmaradásának másik oka, hogy az önkormányzat tervei között a bérlakás felszámolása szerepel, melyet a lakások rossz műszaki állapota, illetve a Vízmű sori lakások esetében frekventált elhelyezkedése indokolt.

Az Október 6. lakótelepi bérlakások felújítását gátolják a vegyes tulajdoni viszonyok.

A lakásbérleti díj nagysága lakástípusonként, bérlet típusonként

A bérleti díj meghatározása több évtized óta változatlan. A lakbérrendszert az önkormányzat a lakások komfortfokozata, a lakás nagysága alapján állapítja meg azzal, hogy a lakberek elmaradnak a lakáspiaci bérleti díjak mértékétől, a lakberek meghatározásakor a lakások műszaki paraméterei mellett megjelennek szociális szempontok is.

Az alábbi táblázatban mutatjuk be a lakberváltozásokat és a lakbéremelések %-os mértékét 2004. óta eltelt időszakban:

8. számú táblázat

Lakástípus	Lakberek összege Ft/m ² , lakbértékének %-os emelése							
	2004.		2007.		2010.		2011.	
	Ft/m ²	%	Ft/m ²	%	Ft/m ²	%	Ft/m ²	%
Költségalapú bérlakások								
Magtárlaposi „A” típus	218				240	10		
Magtárlaposi „B” típus	216				238	10		
Endrődi „C” típus	295				324	10		
Endrődi „D” típus	294				323	10		
Szolgálati bérlakások								
Összkomfortos	130	30	180	38	187	4	221	18
Komfortos	110	30	150	36	156	4	179	15
Szociális bérlakások								
Komfortos	110	30	150	36	156	4	179	15
Komfortnélküli	60	0	100	67	104	4	114	10

Saját adatgyűjtés

A költségalapú bérlakások esetében a lakások átadása óta eltelt időszakban (2002.) egy alkalommal került sor 10 %-os lakbéremelésre. Az önkormányzat a költségalapú bérlakásoknál átfogó felújítást az elmúlt tíz év során 2010. évben végzett, mely költsége

felemésztette az eddig felhalmozott bérleti díjakat. A bérlakás építési pályázatban az önkormányzatunk vállalta azt, hogy a költségalapú bérlakások bérleti díjának értékállóságát biztosítja. Ezért rendszeresen vizsgálni kell a lakbéremelés szükségességét.

A szolgálati és szociális bérlakások esetében 2004. óta négy alkalommal került sor a lakbéremelésre. Az önkormányzat 2004-ben és 2007-ben mindkét alkalommal 30, illetve 40 %-os emelést hajtott végre, 2010-ben a lakberek emelése az infláció növekedésének megfelelően történt meg. Az önkormányzat ebben az évben újból a lakberek emelése mellett döntött, mert a befolyt lakbér összege nem fedezi a lakások felújításának költségeit. A 2011. áprilisától hatályossá váló bérleti díjak összege nem alakított ki egyensúlyt a bevételek és a kiadások között, ennek megteremtésére rendszeresen vizsgálni kell a lakberek emelésének szükségességét, a helyi rendelet felülvizsgálata során a bérleti díjak kiszámításánál nagyobb különbséget kell tenni a szolgálati és a szociális bérlakások között, hiszen a két bérlakás típusban élő személyi kör szociális és anyagi helyzete merőben eltér egymástól, illetve a bérlakások műszaki állapotában is különbség mutatkozik. A bérleti díjak meghatározásánál figyelemmel kell lenni arra, hogy az elmúlt év során változtattunk a kialakult gyakorlaton, miszerint a karbantartás költségeit 2011. évtől minden esetben a bérlőnek kell vállalnia.

Lakásértékesítés

Az elmúlt évtizedben nem jellemző az önkormányzati bérlakások értékesítése, egy-egy bérlakás értékesítéséről egyedi kérelem alapján döntött az önkormányzat.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzat nem rendelkezik elegendő számú bérlakással, így az önkormányzatnak a bérlakások értékesítése során prioritásokat kell meghatározni, pl. telepek felszámolása, profiltisztítás (vegyes tulajdon megszüntetése).

Építési költségek

Az önkormányzatnak lakásépítésre az utóbbi években nem volt forrása. 2002-ben állami támogatással 24 db költségalapú bérlakás épült. A jövőben nem várható uniós és kormányzati forrás. Az utóbbi évtized legjelentősebb önkormányzati lakásépítése az ezredfordulót követő néhány évben zajlott.

Lakásvásárlás

Az elmúlt évtizedben jellemzően egyedi kérelem alapján döntött az önkormányzat lakások megvásárlásáról (pl.: településrendezés céljából).

8. A GYOMAENDRŐDI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI

8.1 A gyomaendrődi lakásállomány általános jellemzői, történelmi áttekintése

Gyomaendrőd Város lakáshelyzete rendszerváltásig

Számottevő magánérs lakásépítés az 1960-as évek végén, valamint az 1970-es árvíz után kezdődött. Az új családi ház építéséhez igénybe vehető belvizes kölcsön, melynek összege 100 és 120 eFt között volt, továbbá az akkor hihetetlenül kedvezményesnek mondható 2-2,5-3 %-os kamatozású hitel nagyban hozzájárult a lakásépítési kedv növekedéséhez. Ez a tendencia mármint a kedvezményes kamatozású lakásépítési hitelkonstrukció, továbbá az, hogy ezen hitelek futamideje 20-25 éves időtartamú volt, valamint a viszonylagos gazdasági stabilitás is kedvezően hatott a nagyarányú mintegy évi 200-220 lakás építéséhez. Elmondhatjuk, hogy folyamatos emelkedést mutattak a magánérs lakásépítkezések, melyhez meghatározott pénzügyi hitel munkáltatói támogatás mellett ebben az időszakban döntően a családi, baráti alapon ún. „kalákában” történő lakásépítés jelentette a fő megvalósulási formát. Az épülő házak többsége ebben az időszakban zömében téglából épült, ritkább esetben szilikátból, de fellelhető a vályog is. Többségében két szoba, konyha, előszoba, fürdőszoba, kamra WC helyiségekből álló félkomfortos, illetve komfortos lakások épültek, általában 70 m² alapterülettel.

1969-től a magánérs lakásépítések mellé bekapcsolódtak a településen működő építő ipari vállalatok is. Ebben élen járt a Fa és Építőipari KTSZ, mely a jelenlegi vásártéri lakótelepen 60 db négylakásos társasházat épített. A lakások 1 + 2 fűszobás komfortos lakások voltak. Kölcsönvetésük 160 eFt volt, melyből 40 eFt saját erő, 120 eFt OTP hitel. Szociálpolitikai kedvezmény akkor még nem volt.

Megindult a nagyobb munkáltatók által kezdeményezett lakásépítési hullám is. Először a Vásártéri lakótelepen 4X4 lakásos társasházak, majd később 13X6 lakást épített társasházi formában. A lakások 69 m² alapterületű, két és fűszobás, komfortos kivitelben készültek, az igénylők számára jelentős munkáltatói támogatást biztosítva.

További lakásépítés az OTP beruházásában 1971-től volt, háromemeletes, komfortos lakások épültek, mindösszesen 242 db. Ezek zömében 55 m²-es, kétszobás, komfortos lakások, bekerülési költségük valamivel többre került, mint az előző időszak 160 ezer forintos lakásárai, de 1971-től már megjelent a szociálpolitikai kedvezmény, amely könnyítést jelentett a lakászoj jutásban.

OTP beruházásban 120 db tanácsi bérlakás épült ugyanebben az időszakban.

Gyomaendrőd város lakáshelyzete a rendszerváltást követően

A rendszerváltás utáni az új, illetve az átmenetet szabályozó keretrendeletek 1993-ig nem születtek meg, s a meghozott rendeletek is komoly jogalkotási hibákat tartalmaztak, amelyek ellen az Alkotmánybíróság is vétót emelt. Így 1994 közepéig az önkormányzatok jelentős anyagi nehézségek között működtek.

A régi módszereket számos önkormányzat elvetette, új elvek és formák azonban még nem, vagy csak elvétve alakultak ki. Az önkormányzatok megalakulása óta eltelt évek folyamán, lényegében a privatizáció az egyetlen, alapvető változásukat eredményező esemény az önkormányzati tulajdonú lakásszférában. Ennek eredményeként jött létre azaz önkormányzati lakásállomány, amely majd a szociális lakás-ellátás alapjául szolgálhatott a következő

években, hiszen nem valószínű, hogy az önkormányzatok jelentős lakásépítésbe fognának a közeljövőben.

Az önkormányzati körben a piac negatív hatásainak ellensúlyozása lett a fő feladat, azaz megtalálni, és lakáshoz juttatni azokat a családokat, amelyeket ebből a lehetőségből a piac kizárt. E feladatok ellátásának lehetőségeit és korlátait vizsgálva három tényezőről kell említést tenni.

Egyrészt a szociális lakásra rászorultak körének kialakulásában a privatizáció természetes szelekció, hiszen – 1995 őszéig – bérlakásukat a benne lakó bérlők alanyi jogon megvásárolhatták. Az a család, amelyik lakását megvette, kevésbé tekinthető rászorultnak, mint amelyik erre nem volt képes. Ez még akkor is igaz, ha a lakásukat megvásároltak között is egyre több volt az olyan család, amelyik az emelkedő fenntartási költségeket már nem volt képes fedezni. (Nem beszélve a felújítások fenyegető költségeiről).

Másrészt az önkormányzati lakásban maradó, illetve az oda jelentkező családok számára ki kellett dolgozni a szociális lakás-ellátás feltételrendszerét. Olyan lakáspolitikát kellett kialakítani, amelynek hatásaként – társadalmilag elfogadható szinten – biztosítani lehet a lakhatást azok számára, akik erre önerejükben nem képesek. Ennek létrehozásában kemény korlátot jelentett az önkormányzatok rossz és egyre romló anyagi helyzete.

Harmadik tényező az a sajátos lakásgazdálkodási tapasztalat, amely az elmúlt két évtizedben halmozódott fel, és amely 1990 tájékán megszűnt.

A politikai, gazdasági helyzet okozta változás negatívan hatott az új családi ház építésekre, de a lakásvásárlásokra is. Továbbá, jelentős visszaesés következett be a családok egzisztenciális, anyagi-jövedelmi viszonyaiban is. Jelentősen emelkedtek az építőanyagárak, valamint az építkezéssel kapcsolatos egyéb költségek. Ez természetesen tovább növelte a bekerülési költséget. Az új házak egyre emelkedő költségvetése természetesen magával hozta a nem új családi házak árának emelkedését is. Ezért 1991-től kezdődően huzamosabb ideig tartó visszaesés tapasztalható mind az új lakások építésében, mind a lakásvásárlásban.

Ebben az időszakban hasonló problémával küzdött az önkormányzat is.

Hiányos költségvetéséből nem tudott hatékony segítséget nyújtani, még a legrászorultabb rétegek számára sem. Igaz, hogy az épülő új családi házak többsége szép kivitelű egy vagy kétszintes komfortos, vagy összkomfortos lakóház. Bekerülési költsége az építőanyagától-, a kivitelezés minőségétől függően kb. 40.000 Ft/m²-ként (1996 évi árakon számítva). Ez olyan jelentős összeg, hogy ennek fedezetét még a viszonylag jó egzisztenciával rendelkező fiatal családok sem tudták saját erejükben előteremteni. Nem is beszélve a lakásproblémával küzdő, a lakosság szociálisan rászorultabb, anyagilag rosszabb körülmények között élő, többgyermekes családjairól.

Az elmúlt időszakban történt felújítások fejlesztések ellenére a lakosság az új lakás építése helyett inkább kibővíti meglévő lakását. Gyakori a plusz egy-két szoba hozzátoldása a régi épülethez. Önkormányzatunk az 1990-es évektől kezdve támogatja a fiatalok első lakáshoz jutását, melyet mind építkezéshez, mind vásárláshoz illetve későbbi rendeltet módosítást következtében bővítésre is felhasználhatja kérelmező házaspár. Sajnos azt kell hogy mondjuk, hogy az egyre romló gazdasági helyzetben egyre kevesebb fiatal pár kéri ezt a támogatást, ami azt is jelenti, hogy egyre kevesebben vannak abban a helyzetben, hogy lakáshelyzetüket a szülőktől különköltözve, önállóan tudják megoldani.

Az önkormányzat 2017. évben úgy döntött, hogy kiszélesíti az első lakáshoz jutó támogatást. egyrészt az igénylők körének bővítésével – nemcsak ifjú házaspárok, hanem élettársak illetve egyedülálló személyek is jogosultak lehetnek -, másrészt nemcsak a lakásvásárlást és építést, hanem a lakásbővítést és korszerűsítést is támogat. A támogatás bővítésének célja a gyomaendrődi lakásállomány műszaki állapotának javítása, szinten tartása.

8.2 A jelenlegi önkormányzati lakásállomány bemutatása

Elmondható, hogy a lakások száma folyamatosan csökken:

9. számú táblázat

lakástípus/év	Szolgálati	Szociális	Költségalapú
1994	25	72	0
2001	24	33	0
2002	26	34	24
2003	25	36	24
2004	25	35	24
2005	25	35	24
2006	25	35	24
2007	19	33	24
2008	19	33	24
2009	19	33	24
2010	18	24	24
2011	18	20	24
2012	18	19	24
2013	18	17	24
2014	21	17	24
2015	20	18	24
2016	19	16	24
2017	20	16	24

Saját adatgyűjtés

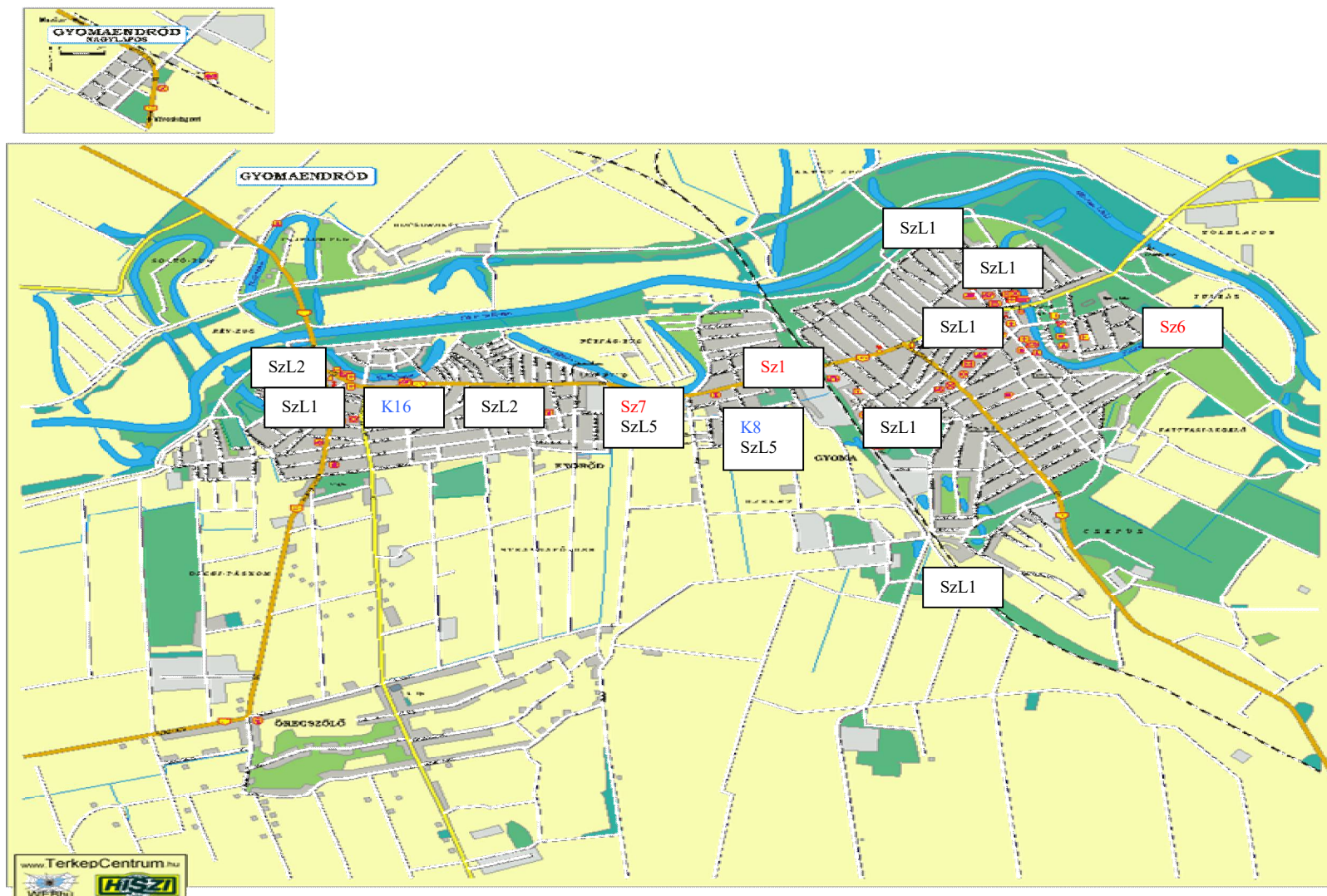
Az 1990-es évek közepén a településünkön is a bérlők nagy része, közel fele élt azzal a lehetőséggel, hogy az általa bérelt önkormányzati tulajdonú bérlakást megvásárolja. A 2000-es évek elejére a vásárlásokat követően alakult ki a szociális bérlakás-állomány, amelynek nagysága tovább csökkent 2011-ben a Polányi M. u. bérlakások felszámolásának következtében. Az elmúlt években az Apponyi u. 24. szám alatti szolgálati bérlakásokból kettőt szociális bérlakássá minősített át a képviselő-testület, egyrészt a lakások műszaki állapota miatt, másrészt mert szociális alapon nagyobb igény merül fel a lakások iránt, mint szolgálati alapon.

A szolgálati bérlakások esetében is csökkenés figyelhető meg. A bérlők egyedi kérése alapján az önkormányzat az elmúlt évek során 7 szolgálati bérlakást értékesített. A lakás megvásárlását követően, mint tulajdonosok továbbra is a városban, az önkormányzat intézményeiben dolgoznak, emelve az önkormányzati szolgáltatások színvonalát.

Önkormányzatunk 2013-ban úgy döntött, hogy a korábban megvásárolt Magtárlaposi u. 1-3. szám alatti lakóingatlant szolgálati bérlakásként hasznosítja, így 5 jó műszaki állapotú, modern szolgálati bérlakással növekedett a lakásállomány.

8.3. A bérlemények földrajzi elhelyezkedése

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások földrajzi elhelyezkedését több tényező befolyásolja. Az állami tulajdonú lakások kerültek 1990 után önkormányzati tulajdonba, majd értékesítésre. Mivel a tulajdonosok maguk döntöttek a lakás megvételéről, ezért területileg elszórtan maradtak meg az önkormányzati bérlakások.



10. számú ábra
Saját adatgyűjtés

A térképen „**fekete SzL**” jelzéssel jeleztük a **szolgálati lakások** területi elhelyezkedését, a betű után a szám a lakások számát jelöli. Látható, hogy az endrődi városrészen 3 épületben 5, a gyomai városrészen 7 épületben szintén 15 szolgálati lakás található.

A térképen „**piros Sz**” jelzéssel jeleztük a **szociális bérlakások** elhelyezkedését, a betű után a szám itt is a lakások számát jelöli. Szociális bérlakás az endrődi településrészen 1 épületben 2, a gyomai városrészen 3 épületben 14 szociális bérlakás helyezkedik el. Leszögezhetjük, hogy az elmúlt évek során kialakult a szociális bérlakások tömbszerű elhelyezkedése (Vízmu sor, Október 6 ltp.).

A térképen „**kék K**” jelzéssel jeleztük a **költségalapú bérlakások** elhelyezkedését, a betű után a szám itt is a lakások számát jelöli.

8. 4. A lakásbérlemények tulajdonosi szerkezete

Az állomány 68 %-a tisztán önkormányzati tulajdonú épületekben helyezkedik el. A 60 lakásból 41 tisztaprofilú épület, ezeknek a lakásoknak több mint a felét a költségalapú bérlakások teszik ki.

8. 5 Önkormányzati tulajdonú bérlakások műszaki állapota

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány magában foglalja a város legértéktelebb, legrosszabb műszaki állapotban lévő lakásait (6 Vízmu sori lakás). Az építési technológia alapján az önkormányzati tulajdonú bérlakások alapvetően két nagyobb csoportra oszthatóak, hagyományos és paneles építési módon készült épületek. A lakásbérlemények 80%-a hagyományos, 20%-a paneles építésű.

A bérlakásállomány 45 %-a rendkívül leromlott műszaki állapotú. Lakástípusokra bontva láthatjuk, hogy a szolgálati lakások közül 11 lakás, szociális bérlakások közül mind a 16 lakás leromlott műszaki állapotú, a költségalapú bérlakások műszaki állapota kielégítő.

A paneles építési technikával készült épületeknél problémát okoz az elavult vezetékhálózat, a hőszigetelés hiánya.

A hagyományos építésű lakásoknál problémát jelent a kisméretű és alacsonyépítésű minőségű lakások műszaki állapota (pl. Vízmu sor), az önkormányzatnak fel kell készülnie a bérlakások gazdaságtalan felújítására, illetve a leromlott műszaki állapotú bérlakások kiváltására.

8. 6. Az önkormányzati tulajdonú bérlakások komfortfokozat szerinti megoszlása

11. számú táblázat

	Összkomfort	Komfortos	Komfortnélküli
Szolgálati	12	8	0
Szociális	2	7	7
Költségalapú	24	0	0

Saját adatgyűjtés

A bérlakások több mint fele összkomfortos (63 %), a lakások 25 %-a komfortos, még a lakások 124 %-a komfortnélküli. Ennek az adatnak a lakás típusonkénti elemzése is rámutat a bérlakásállomány szerkezeti problémáira, hiszen a szociális bérlakások 44 %-a komfortnélküli bérlakás, melyek igen leromlott műszaki állapotban vannak. Önkormányzatunk nem rendelkezik szükséglakásokkal. Rendkívüli élethelyzetben lévő személyek, családok azonnali elhelyezését az épp üresen álló szociális érlakásokban oldja meg az önkormányzat.

9 AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK BÉRLŐINEK BEMUTATÁSA

9.1 Lakásbérleti szerződések

Az önkormányzati lakásokban a város lakosságának kevesebb mint 1 %-a él, akik határozatlan vagy határozott idejű bérleti szerződések alapján lakják az ingatlanokat.

Az önkormányzati lakásbérleti szerződések megoszlása a lejárat ideje szerint Gyomaendrődön:

12. sz. táblázat

	Költségalapú Magtárlaposi		Költségalapú Endródi		Szociális		Szolgálati		Összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
Határozott idejű	5	62,5	0	0	6	37,5	3	15	14	23
Határozatlan idejű	3	37,5	16	100	9	56,3	14	70	42	70
Üres	-	-	-	-	1	6,2	3	15	4	7

Saját adatgyűjtés

A fenti táblázat alapján is látható, hogy a lakások 70 %-a határozatlan idejű jogviszonyt, inaktív állományt képez.

A szerződések áttekintése során megállapítottuk, hogy a bérlők jogai és kötelezettségei nem egységesen kerültek meghatározásra, hiszen az adott szerződés megkötésekor hatályban lévő helyi rendelet határozta meg a bérlő jogait és kötelezettségeit. Ahhoz, hogy minden bérlőre ugyanazok a jogok és kötelezettségek vonatkozzanak szükségessé válik a szerződések ilyen irányú felülvizsgálata, egységesítése, melyre azonban csak a bérlőkkel való közös megegyezést követően kerülhet sor.

A bérlakásállományon belül a fiatalok részére kiutalt költségalapú bérlakások 62,5 %-a határozott időtartamú – 5 évre szóló – bérleti szerződés. A határozott idejű bérleti szerződésekkel biztosítva van a lakások mobilitása, ezzel megerősítve azt a célt, hogy minél több fiatal a lakás előtakarékoság eszközével élve saját tulajdonú ingatlanjuk megszerzéséig kedvező bérleti díjú összkomfortos lakásokban élhessen. A lakások 37,5 %-a határozatlan idejű szerződéssel került kiutalásra, kvázi szolgálati jelleggel: a város szakember szükségletét biztosítja, az adott bérlő munkaviszonyának meglétéhez van kötve a lakás bérbeadása.

Az idős emberek számára bérbe vehető költségalapú bérlakások 100 %-a határozatlan idejű bérleti szerződéssel került kiutalásra. Az önkormányzat eredeti elképzelése az volt, hogy az idős emberek mindaddig bérlők maradnak, még egészségi állapotuk következtében idősoththoni vagy egyéb módon történő gondozásra nem szorulnak. A tapasztalat azt mutatja, hogy az ott élő idős emberek koruk előre haladta, illetve egészségi állapotuk romlása ellenére nem veszik igénybe az idősoththoni ellátást, bérlői státuszban maradva a gondozás intézményi, vagy családi formáját választják. A kialakult helyzeten az önkormányzat nem kíván változtatni felvállalva azt, hogy ezen típusú lakások alacsony mobilitással rendelkeznek.

A szociális bérlakások esetében a lakások 56,3 %-a határozatlan idejű szerződéssel került kiutalásra, a 37,5 % esetében is azt tapasztaljuk, hogy a lakás bérlői a szerződés lejártakor újból kérik annak meghosszabbítását. Az érintett személyi kör nehéz anyagi és szociális helyzetben él, önerőből nem képes lakáshelyzetét megoldani. A szociális bérlakások

mobilitása ebből adódóan rendkívül alacsony, ezt a problémát bérlakások számának növelésével részben tudná az önkormányzat orvosolni.

A szolgálati bérlakások esetében a lakások 70 %-a határozatlan idejű szerződéssel került kiutalásra, a 23 % esetében is azt tapasztaljuk, hogy a lakás bérlői a szerződés lejártakor újból kérik annak meghosszabbítását. A bérlők nagy része anyagi helyzetükből adódóan, illetve a munkahelyük bizonytalansága következtében nem kíván/nem tud városunkban ingatlan tulajdont szerezni. A szolgálati bérlakások mobilitása ebből adódóan rendkívül alacsony, ezt a problémát a bérlakások számának növelésével részben tudná az önkormányzat orvosolni.

A szolgálati bérlakások közül jelenleg – a koncepció felülvizsgálatakor - 3 üresen áll. Az elmúlt években csökkent a kereslet a szolgálati bérlakások iránt, a lakások kihasználtságának növelése érdekében az önkormányzat helyi rendeletében úgy határozott, hogy a szolgálati lakások amennyiben két hónapot meghaladóan üresen állnak maximum egy évre szociális alapon pályázat útján kiutalhatóak.

9. 2 Bérlők szociológiai helyzete

A bérlők szociológiai helyzete eltérő a bérlakás-típusok szerint:

Szociális bérlakásban élők	Szolgálati valamint költségalapú bérlakásban élők
alacsony iskolázottság	magasabb iskolai végzettség
alacsony foglalkoztatottság	többnyire munkahellyel rendelkeznek
alacsony jövedelem viszonyok	magasabb jövedelmi viszonyok

Az önkormányzati szociális bérlakásokban élők a társadalmi rétegek alsó részéhez tartoznak. Ezek döntően azok a társadalmi csoportok, amelyek generációk óta halmozódó és újratermelő társadalmi egyenlőtlenségek miatt a társadalmi kirekesztődés, a szegregáció különböző fokain élnek. A legtöbb családban halmozottan több társadalmi probléma jelentkezik.

A társadalmi mobilitás

Az önkormányzatok egyik legnagyobb problémája az önkormányzati lakásokban élők társadalmi és földrajzi mobilitásának alacsony foka. Aki egyszer önkormányzati bérlakáshoz jut, annak szinte élete végéig rendezve van a lakhatása, annak ellenére, hogy az önkormányzat zömében csak határozott idejű szerződéseket köt. Felmerül a kérdés, hogy érdeke-e egyáltalán az önkormányzatnak a lakosság cserélődésének, mobilitásának beindítása? A jelenlegi lakásállomány minőségi mutatói és a lakosok társadalmi státusza alapján kevés a szándék és akarat arra, hogy a minimális (meg)élhetési körülményeken kívül egyéb támogatást, segítséget nyújtson a sokszor önhibájukon kívül csapdába került emberek számára.

A bérlői állomány nincs motiválva a saját tulajdon megszerzésére, lakhatási gondjaik más jellegű megoldására. A támogatási rendszerek nem kellően hatékonyak. A lakók társadalmi mobilitásának beindításához komplex (oktatási, foglalkoztatási, egészségügyi, lakhatási) programok kidolgozására, támogatására lenne szükség. Jelenleg is vannak olyan kezdeményezések, amelyek a lecsúszóban lévő/ lecsúszott társadalmi csoportok felemelésére, az esélyegyenlőség megteremtésére irányulnak. Ezek a programok egyelőre csupán részeredményeket érnek el. Összehangolásuk, következetes egymásra építésük és végrehajtásuk elengedhetetlen. A komplex problémakezelésbe bevonható források és kapacitások teljes körű felmérése nem történt meg.

10. A HELYZETELEMZÉS EREDMÉNYEINEK ÖSSZEFOGLALÁSA

10.1 Az előző koncepció célkitűzéseinek teljesülése

Szükségesnek látjuk megvizsgálni azt, hogy az előző koncepció célkitűzései milyen mértékben teljesültek:

Középtávú célok	rövid távú célok, feladatok	megvalósítás/teljesülés
1.) Stratégiai szemlélet érvényesítése a lakáspolitikai és a lakásgazdálkodás területén	jogszabályi környezet áttekintése	részben megvalósult, a felülvizsgálatnak rendszeresnek kell lennie
2.) A hatékony működtetéshez szükséges koordináció együttműködés hatékonyságának növelése	üzemeltetői háttér – együttműködési gyakorlat kialakítása	részben teljesül – eljárásrend nem került kialakításra, az együttműködés azonban hatékony
3.) A mindenkori lakásgazdálkodás pénzügyi fenntarthatóságának megteremtése.	piaci alapú bérbeadás megteremtése	nem valósult meg
	új szereplő bevonása	nem valósult meg
	pályázati és egyéb források felkutatása	a pályázatok folyamatos figyelése megvalósult,
	lakhatási és szociális problémák kezelése – helyi szabályozás, pénzügyi háttér	helyi rendeletek felülvizsgálata megtörtént, a szükséges forrás biztosítva volt
	differenciált, rugalmas lakbérrendszer kialakítása	nem történt meg, 2011-ben volt utoljára lakbéremelés
4.) A meglévő lakásállomány műszaki színvonalának emelése. Az igénybe vehető lakások számának növelése és minőségének emelése.	bérlakás állomány színvonalának emelése (komfort fokozat emelése, műszaki állapot növelése)	nem történt meg, csak a legszükségesebb, a mindennapi működés biztosításához elengedhetetlen karbantartások, felújítások történtek
	elbontásra szoruló felszámolásra ítélt lakások kiváltása (Vízműsor)	részben megvalósult a 10 önkormányzati lakásból 4 kivonásra került
	lakásállomány bővítése (lakásépítés, nem lakásfunkciójú épületek lakássá alakítása)	nem történt meg.
	lakásmobilitás növelése	nem valósult meg

10. 2. SWOT analízis

A helyzetelemzés összegzéséhez a SWOT - analízis módszerét használjuk, melynek alkalmazásával bemutatjuk a lakáshelyzet és lakásgazdálkodás erősségeit, gyengeségeit. A jelenlegi helyzetben rejlő veszélyeket és a probléma-megoldásokra esélyt nyújtó lehetőségeket.

<p>Erősségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - Döntéshozói szándék a koncepcióalkotásra - Meglehetősen nagy döntési szabadság a lakhatással kapcsolatos struktúra kialakításában - Lakhatással kapcsolatos önkormányzati támogatási rendszer fenntartása (első lakáshoz jutók támogatása) - Költség alapú bérlakások felépítése és hasznosítása - Szűkülő pénzügyi keretek között új építésű lakások vásárlásával a bérlakásállomány növelése (Magtárlaposi úti szolgálati bérlakások) 	<p>Gyengeségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - Az önkormányzat és a kezelő szervezet együttműködési gyakorlata nem került kialakításra - A lakhatással kapcsolatos szociális problémákba önkéntesek, civil szervezetek, egyházak nincsenek bevonva - A felmerülő problémák komplex kezelésének a hiánya - Egyoldalúan differenciált lakbérrendszer, a lakbér megállapítása a bérlő anyagi helyzetétől független - Hiányzó prevenció több területen (műszaki állapot) - Kevés a bérlakás kínálatot teremtő innovatív kezdeményezés - Hiányzik az ingatlanvagyon lakásgazdálkodási szempontú felmérése - A lakók alacsony társadalmi mobilitása - Az állomány jelentős részének rossz műszaki állapota, alacsony komfortfokozata - Alacsony kormányzati forrás és az uniós támogatások hiánya - Egyéb lakáspiaci szereplők bevonása nem történt meg - Növekvő finanszírozási költségek, a bevételek növekedése nem biztosítja a rohamosan romló műszaki állapotú lakások helyreállításának fedezetét - Hiányoznak a felújításra, karbantartásra vonatkozó közép és hosszú távú ütemtervek - A telepek (Vízműsor) megszüntetésére nem áll rendelkezésre elegendő forrás - Az önkormányzat nem lakáspiaci szereplő
<p>Lehetőségek</p> <ul style="list-style-type: none"> - Jogi szabályozórendszer átalakítása - Komplex szemlélet kialakítása a lakásgazdálkodás a szociálpolitika és az ingatlangazdálkodás területén - További lakásgazdálkodási/lakáspolitikai innovációk megjelenése, támogatása - Önkormányzati pályázati lehetőségek felkutatása - Magántőke megjelenése a bérlakásszektorban - Vonzó felértékelődő lakásállomány 	<p>Veszélyek</p> <ul style="list-style-type: none"> - fokozódó, mélyülő társadalmi és egyéb problémák (pl. gyermekszegénység, alkoholizmus stb.) - leszakadó rétegek fokozódó újratermelődése - új, váratlan jellegű lakhatással is összefüggő problémák megjelenése (deviza hitelek bedőlése) - lakásállomány folytatódó műszaki romlása - az önkormányzati vagyon egy jelentős részének elvesztése - folyamatosan szűkülő önkormányzati források,

10. 3. A fennálló problémák és célrendszer bemutatása

A koncepció készítésekor meghatároztuk magának a lakásgazdálkodásnak a feladatát, célját: Az önkormányzatok esetében a lakásgazdálkodás vagyonkezelésre, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakás-elosztásra irányulhat. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak a lakás mobilitáshoz is jelentősen hozzá kell járulnia, nem szabad, hogy a bérlakás-szektor egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet tartósan konzerváljon.

A problémák hosszú távú megoldására vonatkozóan a koncepció fő célként a fenti célmeghatározáson túllépve az alábbi **távlati célt** azonosítja az önkormányzat számára:

A távlati cél olyan önkormányzati lakáspolitikai megteremtése, mely az önkormányzat lakásállományának minőségi és mennyiségi növelését hosszú távú fenntarthatóságát biztosítja, a lakás és lakhatási igényeket differenciáltan kielégíti.

A helyzetelemzés során összegyűjtöttük a lakásgazdálkodás különböző területein fennálló problémákat, melyek alapján meghatároztuk, hogy a távlati cél eléréséhez mely középtávú stratégiai célok megvalósításán keresztül vezet az út:

1.) Stratégiai szemlélet érvényesítése a lakáspolitikai és a lakásgazdálkodás területén

A stratégiai szemléletű tervezés biztosítja, hogy a konkrét intézkedések megszületését megelőzze azoknak rendszerben történő áttekintése, várható hatásainak végiggondolása. Ez által elkerülhető az olyan döntések meghozatala, amelyek más kapcsolódó területre, vagy a jövőre nem várt negatív hatást gyakorolnak.

2.) A hatékony működtetéshez szükséges koordináció együttműködés hatékonyságának növelése.

A jelenlegi szokásmechanizmuson alapuló eljárásrendnek a helyi rendelethez való igazítása, feladatok, hatáskörök pontos lehatárolása, hatékony munkamegosztás kialakítása.

3.) A mindenkori lakásgazdálkodás pénzügyi fenntarthatóságának megteremtése.

A lakásgazdálkodás központi problémája abból adódik, hogy a bérleti díj bevétel nem elegendő a lakásállomány karbantartási, felújítási költségeire. Külső forrás hiányában ez a probléma a karbantartási és felújítási munkálatok elmaradásában csapódik le, mely a lakásállomány elértéktelenedését vonja maga után.

4.) A meglévő lakásállomány műszaki színvonalának emelése. Az igénybe vehető lakások számának növelése és minőségének emelése.

Városunk bérlakásállományának döntő többsége romló/leromlott műszaki állapotban van, a lakások tervszerű felújítására külső forrás, pályázat hiányában az önkormányzat saját erőből nem képes, ezért nagyon fontos megtalálni a megfelelő pályázati lehetőségeket.

Az alábbi táblázatban a fennálló problémákból kiindulva a stratégiai célok további elemzésével meghatároztuk azokat a **részcélokat**, melyekkel a problémákat az önkormányzat képes kezelni:

Probléma megfogalmazása		Cél meghatározása
1.) Stratégiai szemlélet érvényesítése a lakáspolitikai és a lakásgazdálkodás területén		
	Jogszabályi környezet áttekintése A helyi rendelet átfogó felülvizsgálata megtörtént a korábbi koncepció elfogadását követően. A lakhatással összefüggő önkormányzati támogatásokat az önkormányzat továbbiakban is fenntartja, de szükségesnek tartjuk e támogatások jogszabályi feltételeinek áttekintését, felülvizsgálatát	A lakásgazdálkodás, lakástámogatás helyi jogszabályi környezetének rendszeres felülvizsgálata
2.) A hatékony működtetéshez szükséges koordináció együttműködés hatékonyságának növelése.		
	A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttere A lakásgazdálkodás előkészítői és végrehajtói szervezeti hátterében az elmúlt évek során tisztázásra került az egyes osztályok és a kezelő szervezet feladata és hatásköre. A feladatmegosztásnak a mindenkor hatályos helyi rendeleten kell alapulnia.	Az önkormányzat és a bérlakásokat kezelő szervezet megfelelő koordinációjának és együttműködési gyakorlatának kialakítása.
3.) A mindenkor lakásgazdálkodás pénzügyi fenntarthatóságának megteremtése.		
	Finanszírozási rendszer A szolgálati és a szociális bérlakások felújítása nem tervszerű, az elmúlt években a nem elodázható állagmegóvási feladatok elvégzése valósult meg.	Pénzügyi források bővítése, átgondolt következetes felhasználása: - Új szereplő bevonása a bérlakás, lakásépítési szektorba. (saját gazdasági társaság bevonása a bérlakás építésébe, vásárlásába) - Pályázati és egyéb források felkutatása, egymásra épülő, egymást kiegészítő felhasználása.
	A bérleti díj fizetési rendszer A költségalapú bérlakások bérleti díjának értékállóságát biztosítani kell, ezért rendszeresen vizsgálni kell a lakbéremelés szükségességét. A 2011. áprilisától hatályossá váló bérleti díjak összege nem alakított ki egyensúlyt a bevételek és a kiadások között, ennek megteremtésére rendszeresen vizsgálni kell a lakberek emelésének szükségességét, a helyi rendelet felülvizsgálata során a bérleti díjak kiszámításánál nagyobb különbséget kell tenni a szolgálati és a szociális bérlakások között, hiszen a két bérlakás típusban élő személyi kör szociális és anyagi helyzete merőben eltér egymástól, illetve a bérlakások műszaki állapotában is különbség mutatkozik. A bérleti díjak kiszámításánál figyelemmel kell lenni arra, hogy az elmúlt év során változtattunk a kialakult gyakorlaton, miszerint a karbantartás költségeit 2011. évtől minden esetben a bérlőnek kell vállalnia.	A bérleti díjfizetési rendszer átalakítása: -Differenciált, rugalmas lakbérrendszer kialakítása, szociális lakbérrendszer átalakítása -A lakbér és fenntartási költségek összhangjának megteremtése.

4.) A meglévő lakásállomány műszaki színvonalának emelése. Az igénybe vehető lakások számának növelése és minőségének emelése		
	<p>Bérlakásállomány</p> <p>Kevés számú lakás áll önkormányzati tulajdonban. Problémát jelent a kisméretű és alacsony minőségű lakások műszaki állapota (pl. Vízműsor), az önkormányzatnak fel kell készülnie a bérlakások gazdaságtalan felújítására, illetve a leromlott műszaki állapotú bérlakások kiváltására. Önkormányzatunk nem rendelkezik szükséglakásokkal.</p> <p>Az igénylők szükségleteit a szolgálati és szociális bérlakás állomány sem műszakilag, sem nagyságrendileg nem elégíti ki.</p>	<p>A meglévő lakásállomány műszaki színvonalának emelése:</p> <ul style="list-style-type: none"> -az elbontásra szoruló, felszámolásra ítélt lakások kiváltása (Vízműsor), -a lakások műszaki állapotának javítása, az állomány felújítása, -innovatív lakhatási megoldások kidolgozása, <p>A lakásállomány bővítése:</p> <ul style="list-style-type: none"> -önkormányzati bérlakásépítés, -lakásingatlan vásárlása.
	<p>Lakásmobilitás</p> <p>A lakásgazdálkodási rendszer egyik legnagyobb problémája a mobilitás alacsony foka. A lakások mobilitása alatt azt értjük, hogy a lakások nem cserélődnek a bérlők között az igényeknek megfelelően, illetve az önkormányzat nem frissíti a változó igényeknek megfelelően a lakásállományát. A bérlőállomány nem cserélődik, a lakásokban élők tartós megoldásnak tekintik az önkormányzati bérlakást.</p> <p>Az önkormányzatok egyik legnagyobb problémája az önkormányzati lakásokban élők társadalmi és földrajzi mobilitásának alacsony foka. Aki egyszer önkormányzati bérlakáshoz jut, annak szinte élete végéig rendezve van a lakhatása, annak ellenére, hogy az önkormányzat zömében csak határozott idejű szerződéseket köt.</p> <p>A bérlői állomány nincs motiválva a saját tulajdon megszerzésére, lakhatási gondjaik más jellegű megoldására.</p> <p>Nem látjuk a realitását annak, hogy a jelenlegi bérlőállománnyal növelni lehet a lakások mobilitását.</p>	<p>A tényleges lakásmobilitás lehetőségeinek megteremtése:</p> <ul style="list-style-type: none"> -hatékonyabb ösztönző rendszere kialakításával („lelépési díj” aktualizálása). -bérlakásállomány növelése. -Közvetett eszközként a csere lehetőségek élénkítése
	<p>Lakás-programok és lakhatással kapcsolatos innovatív programok</p> <p>Hiányoznak új innovatív lakásgazdálkodási ötletek, lakáspolitikai koncepciók, nincsenek olyan, kínálatot teremtő korszerű igényekre koncentráló lakásgazdálkodási programok, amelyek jelentős bevételt, profitot is termelnek.</p> <p>Az önkormányzat saját erőből külső forrás nélkül a meglévő lakásállomány műszaki állapotát sem képes fenntartani, új lakások építésére is csak pályázati erő bevonása mellett kerülhet sor.</p>	<p>Meglévő lakásprogramok fejlesztése, innovatív lakhatási megoldások kidolgozása. Pályázati és egyéb források felkutatása, egymásra épülő, egymást kiegészítő felhasználása.</p>

10. 4. A részcélok megvalósítását szolgáló programok, intézkedések, feladatok időbeli ütemezése

Cél meghatározása	A programok, intézkedések, feladatok kitűzése	Határidő	Felelős
Jogszabályi környezet áttekintése A lakásgazdálkodás helyi jogszabályi környezetének összehangolása	Lakhatással kapcsolatos helyi rendeletek komplex, rendszeres felülvizsgálata, <ul style="list-style-type: none"> • 33/2008. (VIII. 29.) önkormányzati rendelet, • 20/2003. (VIII. 12.) önkormányzati rendelet, • 4/2015. (II. 26.) önkormányzati rendelet • 15/2016. (VI. 7.) önkormányzati rendelet • 17/2017. (VI. 30.) önkormányzati rendelet 	A koncepció elfogadását követő 1 éven belül majd két évente	Ügyrendi, Oktatási, Kulturális, Kisebbségi és Esélyegyenlőségi Bizottság (ÜOKKEB)
A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttere Az önkormányzat és a bérlakásokat kezelő szervezet megfelelő koordinációjának és együttműködési gyakorlatának kialakítása	A helyi jogszabályok felülvizsgálatát követően az újonnan kialakított eljárás rendnek megfelelő együttműködési gyakorlat kialakítása.	A helyi rendeletek felülvizsgálatát követő 60 nap	Polgármester, Jegyző, A bérlakásokat kezelő szervezet vezetője
Finanszírozási rendszer Pénzügyi források bővítése, átgondolt következetes felhasználása: <ul style="list-style-type: none"> • Új szereplő bevonása a bérlakás, lakásépítési szektorba. 	Új szereplő, külső erőforrás bevonásának lehetősége a bérlakás szektorba – befektető felkutatása	Folyamatos, a koncepció felülvizsgálatakor beszámolási kötelezettséggel	Pénzügyi, Gazdasági, Turisztikai, Ellenőrző és Közbeszerzési Bizottság (PGTEKB)
<ul style="list-style-type: none"> • Pályázati és egyéb források felkutatása, egymásra épülő, egymást kiegészítő felhasználása. 	Az önkormányzati lakásépítéshez kapcsolódó pályázati lehetőségek felmérése, komplex kihasználása	Folyamatos, a koncepció felülvizsgálatakor beszámolási kötelezettséggel	Településfejlesztési Osztály VKMB
<ul style="list-style-type: none"> • A lakhatási és szociális problémák kezelésére áttekinthető rendezett és összehangolt pénzügyi háttér kialakítása 	A helyi jogszabályok felülvizsgálatát követően az újonnan kialakított eljárás rendnek megfelelő együttműködési gyakorlat kialakítása.	A helyi rendeletek felülvizsgálatát követő 60 nap Folyamatos	Polgármester, Jegyző, A bérlakásokat kezelő szervezet vezetője

Cél meghatározása	A programok, intézkedések, feladatok kitűzése	Határidő	Felelős
A bérleti díj fizetési rendszer A bérleti díjfizetési rendszer átalakítása: <ul style="list-style-type: none"> Differenciált, rugalmas lakbérrendszer kialakítása, szociális lakbérrendszer átalakítása. A lakbér és fenntartási költségek összhangjának megteremtése. 	A helyi rendelet felülvizsgálata során ki kell dolgozni a céloknál megfogalmazott szempontok szerinti bérleti díj fizetési rendszert	2018. augusztus 31.	ÜOKKEB
Bérlakás állomány A meglévő lakásállomány műszaki színvonalának emelése: <ul style="list-style-type: none"> az elbontásra szoruló, felszámolásra ítélt lakások kiváltása, 	A Vízmű sori bérlakások felszámolására megvalósíthatósági tanulmány készítése Előzetes tárgyalások lefolytatása az érintett lakástulajdonosokkal	2017. november 30.	VKMB Városfejlesztési Osztály Polgármester Bérlakásokat üzemeltető szervezet
<ul style="list-style-type: none"> a lakásállomány komfortfokozatának emelése, korszerűsítése energia hatékonyság növelése, 	Hatástanulmány készítése a lakásállomány komfortfokozatának emelése, korszerűsítése energia hatékonyság növelésével kapcsolatban	2018. december 31.	Bérlakásokat üzemeltető szervezet
<ul style="list-style-type: none"> a lakások műszaki állapotának javítása, a bérlakás állomány felújítása, 	Felújítási ütemterv készítése: <ul style="list-style-type: none"> 2018. évre vonatkozóan Ötéves terv készítése éves lebontásban 	minden év szeptemberi képviselő-testületi ülés	Bérlakásokat üzemeltető szervezet
<ul style="list-style-type: none"> innovatív lakhatási megoldások kidolgozása, 	Új célcsoportok bevonására innovatív lakhatási programok felkutatása	2018. december 31.	ÜOKKEB
A lakásállomány bővítése: <ul style="list-style-type: none"> önkormányzati bérlakásépítés, lakásépítés, 	Az önkormányzati lakásépítéshez kapcsolódó pályázati lehetőségek felmérése, komplex kihasználása A város lakásállományának növelése új építésű korszerű lakásokkal	Folyamatos, a koncepció felülvizsgálatakor beszámolási kötelezettséggel	VKMB

Cél meghatározása	A programok, intézkedések, feladatok kitűzése	Határidő	Felelős
Lakásmobilitás A tényleges lakásmobilitás lehetőségeinek megteremtése: <ul style="list-style-type: none"> • hatékonyabb ösztönző rendszere kialakításával („lelépési díj” aktualizálása). 	A helyi rendelet felülvizsgálata során hatékonyabb ösztönző rendszer kialakítására kell törekedni.	A koncepció elfogadását követő egy éven belül	ÜOKKEB

11. ÖSSZEGZÉS

Gyomaendrőd Város Önkormányzata elkötelezetten törekszik a magas minőségű környezet és szolgáltatások kialakítására, illetve a szociális biztonság megszervezésére. Fontosnak tartja azt is, hogy a fiatalok számára Gyomaendrőd vonzó város legyen. Mind a magas szintű környezet kialakítása és fenntartása, mind a szociális biztonság megteremtése, mind a fiatalok helyben tartása összefügg a lakhatási helyzettel, a város lakáspolitikájával.

A helyzetelemzésből levonhatóak a következő tapasztalatok:

- A bérlakásállományra jelenleg a magas szintű környezet nem jellemző, az önkormányzati lakások állapota döntően romló/leromlott, a lakások száma nem elegendő, s összetételük nincs szinkronban az igényekkel. A lakásállomány fenntartása nagy költséggel jár, állami forrás hiányában csak a lakbérékből származó bevétel nem fedezi a lakásállomány felújítási és karbantartási költségeit.
- A város jelenlegi lakás struktúrája önfelszámoló jellegű mivel az alacsony bérleti díjak s a felújítási – karbantartási tevékenység elmaradása következtében a műszaki állapotromlás és az értékvesztés nem állítható meg.
- A város nem rendelkezik a bérlakás szférában folyamatosan átcsoportosítható jövedelmekkel – a bérleti díjakon felül -, s ilyen célra központi forrás sem áll rendelkezésre.
- A koncepcióban megfogalmazott távlati cél megvalósítása, a stratégiai és részcélok eléréséhez szükséges programok, intézkedések, feladatok végrehajtásával komplex lakásgazdálkodás valósulhat meg városunkban.
- Nagy valószínűséggel rövid és középtávon továbbra is vagyonvesztéssel kell számolni, de amennyiben az önkormányzatnak sikerül a lakhatás helyi jogszabályi környezetét összehangolni, az üzemeltetői hátteret hatékonyan működtetni, illetve külső forrásokat találni a bérlakásállomány bővítésére, minőségének javítására, akkor az önkormányzat hosszú távon fenntarthatóan tud biztosítani megfelelő számú és minőségű önkormányzati tulajdonú lakást és lakhatást biztosító megoldásokat a bérlők, az igénylők és a rászorulóknak számára.

A bérlakás-állomány növelésekor szükséges lenne a lakások kategorizálása:

- Jelenleg önkormányzatunk nem rendelkezik szükség lakásokkal. Ennél a kategóriánál nem rossz műszaki állapotú lakásokra gondolunk, hanem kis alapterületű, félkomfortos vagy komfortos lakásokra, melyek kiutalásával az arra rászorultak lakhatási gondjaira átmeneti megoldást nyújtunk.
- Jobb minőségű szociális bérlakásokkal, melyekkel hosszú távon, magas színvonalon biztosítjuk a bérlők számára a lakhatást városunkban.

A lakások jobb műszaki színvonalával tudja az Önkormányzat megakadályozni nyomortelepek kialakulását.

A koncepcióban megfogalmazott távlati cél, mely szerint komplex lakáspolitikai kialakításával és működtetésével önfenntartó lakásgazdálkodást tartson fenn az Önkormányzat úgy érhető el, ha az itt elért eredményeket is ezen a területen használjuk fel így

elérve azt, hogy ne kelljen támogatást adni a lakások fenntartásához, mely cél elérése ugyanakkor biztosítja a lakásvagyon megújítását is.

A koncepcióban megfogalmazott intézkedések végrehajtását követő évben szükségessé válik a koncepció felülvizsgálata, hiszen a végrehajtott feladatok kirajzolnak egy irányvonalat, mely mentén komplex lakásgazdálkodás, lakáspolitikai valósulhat meg városunkban.