

# *Kapuvár Városi Önkormányzat*

## *Lakáskonceptiója*

### **Bevezető**

Kapuvár Város Önkormányzata a rendelkezésére álló lakásállománnyal a hatályos lakástörvény és önkormányzati rendelet szabályai szerint gazdálkodik, mint tulajdonost megillető bérbeadói jogok gyakorlása és terhelő kötelezettsége teljesítése is a rendelet alapján történik.

Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete az 1993. évi LXXVIII. törvény az un. *Lakástörvény* 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján alkotott a önkormányzati rendeletet, majd 2006. évben a Képviselő-testület megalkotta új, 14/2006 (IV.25) ÖKT rendeletét az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és értékesítéséről.

A lakáskonceptióban részletesen ismertetjük a jelenleg hatályos rendelkezéseket, amelyek az önkormányzat lakásgazdálkodására, illetve a lakások bérbeadásra vonatkoznak.

Ezen túl kitérünk a demográfiai adatokra, a városban folyó önerős építkezésekre, telekkialakítási lehetőségekre, a szociális lakások állapotára, minőségére, a bérleti szerződésben rögzített jogokra és kötelezettségekre és a szociális lakásigénylésre.

Úgy gondoljuk, hogy hiányzott egy átfogó anyag a lakásgazdálkodásról, mely alap lehet a város jövő évi költségvetésének tervezésénél is, valamint közép- és hosszútávra is tervezhetővé teszi a lakásgazdálkodási feladatokat.

**A koncepció összeállításában a Polgármesteri Hivatal valamennyi szervezeti egysége részt vett és többféle szempontból kívántuk körbejárni a jelenlegi állapotokat, valamint meghatározni a bérbeadó/tulajdonos önkormányzat részéről jelentkező feladatokat – gondolunk itt a hatályos szabályozás felülvizsgálatára, amennyiben indokolt és a lakásgazdálkodási feladatok hatékonyságának erősítésére.**

## 1./ A város demográfiai mutatói

A demográfiai elemzés nélkülözhetetlen a város jelenének és jövőjének bemutatásánál. A humánerőforrás meghatározza a város infrastrukturális elemeit, a gazdaság, oktatás, egészségügy és a lakásgazdálkodás helyzetét is. Kapuvár város lakossága kisebb megtorpanásokkal az 1900. évben 8156 főt számlált, a tetőpontját az 1980-as években érte el.

A város 2010 évi lakosságszáma: **10584 fő**

### 2000-től öt éves bontásban a népesség alakulása

Év	Neme	0-14 éves	15-39 éves	40-59 éves	60- éves
2000	férfi	862 fő	2027 fő	1637 fő	863 fő
	nő	779 fő	1866 fő	1634 fő	1233 fő
2005	férfi	758 fő	2044 fő	1560 fő	935 fő
	nő	765 fő	1842 fő	1630 fő	1295 fő
2010	Férfi	658	1918	1508	1061
	Nő	730	1755	1563	1391

1. sz. táblázat<sup>1</sup>

A lakosság nagyobb részét a 18-60 év közötti felnőttek adják.

Év	élve születés	halálozás	férfi	nő	összesen
2000	98 fő	131 fő	5389 fő	5512 fő	10901 fő
2005	91 fő	132 fő	4997 fő	5532 fő	10806 fő
2010	93	108	5165 fő	5419 fő	10584 fő

2. sz. táblázat<sup>2</sup>

Kapuvár esetében elmondható, hogy a lakosságszám csökkenő tendenciát mutat, mivel a halálozási arány magasabb a születések arányánál.

A vándorlási mutató is negatív. Bízunk abban, hogy a csökkenő tendencia hosszútávon változni fog.<sup>3</sup>

	2006-ban	2010-ben
Beköltözések száma	161 fő	139 fő
Elköltözések száma	155 fő	195 fő
Vándorlási különbözet	6 fő	-56 fő
Lakosságszám változása	-24 fő	-71 fő

<sup>1</sup> Kapuvári Okmányiroda Népesség-nyilvántartása

<sup>2</sup> U.a.

<sup>3</sup> U.a.

## 2./ A város lakáshelyzetéről általánosságban

A város lakásállományának közüzemi ellátottságára jellemző, hogy a vezetékes ivóvízellátás és csatornahálózat, valamint a gázvezeték-hálózat kiépítése Kapuvár város közigazgatási területén teljes- körű.

### Lakás- és üdülőépítési összesítő:

Év	Típus	Kiadott építési engedélyek	Végleges használatbavételi engedélyek
2003	Lakás Üdülőegység	133 --	42 --
2004	Lakás Üdülőegység	45 --	101 --
2005	Lakás Üdülőegység	40 --	41 --
2006	Lakás Üdülőegység	54 --	43 --
2007	Lakás Üdülőegység	68 --	68 --
2008	Lakás Üdülőegység	20 --	30 --
2009	Lakás Üdülőegység	25 --	62 --
2010	Lakás Üdülőegység	8 --	14 --

### Nagyobb lakás számú társasházi beruházások városunkban

2004-ben	Esterházy Pál sétány 1-3. Fürdő u. 48.	31 lakás 21 lakás
2005-ben	Gesztenye sor 5.	34 lakás
2006-ban	Gesztenye sor 3. Deák F. u. 2.	24 lakás 16 lakás
2007-ben	Erzsébet kir.-né u. 1/B. Deák F. u. 18.	12 lakás 12 lakás
2009-ben	Dr. Lumniczer S. u.	34 lakás
2011-ben	Rákóczi F. u. 36.	12 lakás

Az önerős lakásépítések száma városunkban drasztikusan csökkent. A városba betelepülők és a fiatal házások lakásépítési igényének megoldásához az alábbi helyeken biztosít a rendezési terv telekkialakítási lehetőségeket.

### ***Rövidtávon megvalósítható lakótelek kialakítások:***

- Árpád u. – Nyárfá u. – Soproni u. által határolt tömb feltárása
- Pacsirta utca kétoldali beépítésének lehetősége
- Cseresznye sor kétoldali beépítésének lehetősége
- Alsómező u. meghosszabbítása északi irányban, ezáltal a Táncsics M. utcai telekvégek feltárása
- Patak utca délkeleti végének folytatásával az Alsómező utcai telekvégek feltárása
- Arany J. u. – Hunyadi J. u. – Széchenyi I. u. által határolt tömb feltárása
- Margit-híd u. és Cseresznyesor közötti telekkialakítás lehetősége
- Öntésmajor

### ***Hosszú távú lakótömb kialakítási lehetőségek:***

- Égés utcától nyugati irányban eső területeken új utcák nyitása, lakótelkek kialakítása
- Nádasdy utca és Szt. István kir. utca közötti terület tömbfeltárása
- Bem J. utca folytatása délkeleti irányban
- Alsómező u., Táncsics M. u., Szigethy A. u. meghosszabbítása dél-délkeleti irányban

Nyugdíjas otthon építésének terve is felmerült, kialakítására igény is van. Lehetséges helyszínként az önkormányzati tulajdonú, a Margit-híd u. és a Cseresznyesor által határolt terület merült fel. A nyugdíjas otthon annak a társadalmi rétegnek biztosítja az elhelyezést, aki bérlakását vagy tulajdonát felajánlja a nyugdíjas otthonban történő elhelyezés fejében. Az otthonházak megvalósítása vállalkozási alapon történhet, melyhez az önkormányzat a jelzett területet biztosíthatja.

#### **4./ Kapuvár városi önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, bérbeadásáról, a felek jogairól és kötelezettségeiről, valamint a lakások hasznosításáról és elidegenítésről hatályban lévő rendelkezések**

**Kapuvár Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 14/2006.(IV.25.) rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről – tartalmazza azokat a szabályokat - összhangban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) rendelkezéseivel – amit a lakások bérbeadása során alkalmazunk**

**A rendelet hatálya kiterjed Kapuvár Város Önkormányzatának tulajdonában álló minden lakásra, szükséglakásra .**

A rendeletünk értelmében a lakások tekintetében a szerződés megkötése a – Képviselő-testület nevében – a polgármester feladata.

A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 1959. évi IV. törvény, a Lakástörvény és az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 44/2004. (XI.30) rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

#### **A lakásbérlet jelenlegi szabályairól**

Az önkormányzati tulajdonú lakások vonatkozásában a bérbeadói feladatokat a Kapuvár Város Polgármesteri Hivatala látja el.

Az Polgármesteri Hivatal folyamatos nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról.

Az elmúlt évek gyakorlata alapján Önkormányzat tulajdonában álló **lakások hasznosítása** az alábbi módokon történt:

**a.) szociális helyzet alapján,**

**b.) közérdek, városérdek által indokolt feladat megvalósítására,**

Amennyiben a meghatározott célokon túl az Önkormányzat **üresen álló lakással** rendelkezett egyedi esetekben került sor **nyilvános versenytárgyalás** útján értékesítésre, piaci bérbeadásra nem volt igény és gyakorlat

**Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás** csak annak az igényjogosult családnak (személynek) adható bérbe, aki a lakásigénylők nyilvántartásában szerepel és a bérbeadó a szociális, vagyoni és jövedelmi viszonyait figyelembe véve az elhelyezését indokoltnak látja.

A nyilvántartásba vett kérelmező helyzetét a Polgármesteri Hivatal évente felülvizsgálja, valamint a lakásbérleti szerződés megkötése előtt környezettanulmányt készít.

A nyilvántartásba vett kérelmezőnek a bérbeadó a Képviselő-testület döntése alapján a rendelkezésre álló üres lakásállományból a kérelmező jövedelmi viszonyainak megfelelő bérlakást ajánl fel.

Szociális helyzete alapján adható bérbe önkormányzati lakás annak a nyilvántartásban szereplő nagykorú igényjogosultnak, akinél az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

**akinek a családjában – a vele együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum :**

- családban élők esetében 200 %-át,
- gyermekét egyedül nevelő szülő esetében 250 %-át,
- egyedülálló és egyedül élő személy esetében a 300 %-át,

**A döntést-hozó az igénylő által igazolt súlyos betegség esetében 10 %-kal eltérhet az egyes kategóriákban megállapított jövedelemhatártól.**

**Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, amelynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye mértékének felső határát nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni, amit a bizottsági környezettanulmány alátámaszt.**

A szociális helyzet alapján a **lakás legfeljebb 5 évre adható bérbe**. Annak az igénylőnek, aki a bérbeadáskor 65. életévét betöltötte, „élete végéig” feltétellel köthető szerződés a lakásra.

A határozott idő leteltével a lakásbérleti jogviszony a bérbeadó elhelyezési kötelezettsége nélkül szűnik meg.

A bérleti jogviszony lejárta előtt legalább 60 nappal a bérlő kérelmet nyújthat be a lakásának szociális körülményei alapján történő ismételt bérbevételére.

Az Egészségügyi és Szociális **Bizottság a bérlőt kérelmére újbóli bérlővé javasolhatja** határozott időre, ha a szociális bérlakásra való jogosultság feltételeinek megfelel, továbbá

- nincs lakbérhátraléka vagy közüzemi díjtartozása kivéve, ha a bérlővel a bérbeadó megállapodást kötött a bérleti díj-tartozás későbbi megfizetésére és ezt a megállapodást a bérlő teljesíti és
- nem tanúsított jogerős ítéletben, vagy szabálysértési határozatban megállapítottan az együttélés szabályait súlyosan sértő magatartást
- amennyiben a lakbértartozása, illetve közüzemi díj tartozása a bérlőnek a három hónapot meghaladja, legfeljebb fél éves időtartamra akkor köthető újból bérleti szerződés ha a bérlő szociális, egészségügyi, vagyoni helyzetét figyelembe véve – lakhatásának önerőből való megoldására képtelen

**A bérleti jogviszony meghosszabbításánál a Képviselő-testület 5 évnél rövidebb időt is meghatározhat és ezzel a jogával él is a bérbeadó önkormányzat.**

Ha a lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő bérlakása visszaadása ellenében magasabb komfortfokozatú, nagyobb szobaszámú vagy kevesebb szobaszámú kisebb alapterületű cserelakásra tart igényt, úgy kérelme abban az esetben vehető nyilvántartásba, ha a cserét a család létszámának növekedése, vagy csökkenése miatt kéri.

**A cserelakásként** kapott lakás szobaszáma nem haladhatja meg a jogos lakásigény mértéket. A cserelakás iránti kérelem teljesítéséről a Képviselő-testület dönt a rendelkezésre álló lakásállomány függvényében azzal a feltétellel, hogy a bérlő a korábbi bérlakására esetlegesen fennálló lakbér, és közüzemi díj tartozását rendezzi, és a visszaadott lakást tisztán, kiürítve és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadó részére.

**Önkormányzati intézmények megfelelő szakember ellátása érdekében** lakás biztosítható az intézményvezető kérelmére annak a dolgozónak, akinek az alkalmazása valamely intézmény kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.

Lakás biztosítható a Képviselő-testület döntése alapján **a városrendezési tervének** végrehajtása érdekében, vagy megállapodás alapján a városérdek által indokolt feladat megoldására.

A bérlő kijelölése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik, melyet követően a bérlővel a bérbeadó a szociális **lakásokra irányadó szabályok szerint köt szerződést**. A házastársak közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni. A lakások bérleti díjának megállapításánál a lakbérek és a lakbértámogatás megállapításáról szóló hatályos önkormányzati rendelet szociális bérlakásra vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

Az önkormányzati bérlakás bérbeadásakor, illetve átvételekor **feltárt kell** felvenni, melyen fel kell tüntetni:

- a lakásberendezések tételes felsorolását, illetve azok hiányát, a pótlásra kötelezett megnevezését és a határidőt,
- a lakásberendezések, a burkolatok és nyílászárók elhasználtsági fokát,
- a festés, a mázolás állapotát, valamint a bérlő és a bérbeadó esetleges észrevételeit.

Az átadást, illetve az átvételt a felek aláírásukkal ismerik el.

A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a **lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatára alkalmassá.**

A bérleti szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a munkák megkezdésének, illetve befejezésének az időpontját, és a bérbeadó által elfogadott, szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget.

A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

**A megállapodásban rögzíteni kell:**

- a munka leírását,
- a kezdés és befejezés időpontját,
- a költségvetési kötelezettséget,
- az elszámolás módját,
- a műszaki és hatósági előírások, engedélyek beszerzésének a kötelezettségét,
- a végzett munka eredményeként kialakított berendezések tulajdonjogát,
- a leszerelt berendezések, kibontott anyagok feletti rendelkezési jogot, azok elszámolását, elszállíttatását,
- minden olyan lényeges kérdést, amelyet a szerződő felek szükségesnek tartanak.

**Az átalakítás és korszerűsítés költségeit elsősorban a bérlő köteles viselni**, de megállapodhat a bérbeadóval a költségek legfeljebb 50 %-ának átvállalásában, vagy ezen átvállalás erejéig a lakbérbe történő beszámításban. Amennyiben a lakás komfortfokozatának növekedését az átalakítás, vagy korszerűsítés nem érinti, akkor a bérbeadó a költségeket nem vállalja át. A bérbeszámítással vagy költségtérítéssel a lakásba beépített szerkezetek, berendezések az Önkormányzat tulajdonába kerülnek.

**A bérbeadó az átalakítás, a korszerűsítés költségeihez nem köteles hozzájárulni, ha a lakóépület a rendezési terv szerint lebontásra kerül, illetve építése vagy teljes felújítása óta 35 év eltelt. Ez esetben az átalakítás, korszerűsítés költsége teljes egészében a bérlőt terheli, kártalanítási igény nélkül.**

A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a **bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni**. A bérlő két hónapot meghaladó távollétet és annak időtartamát köteles bérbeadó részére írásban bejelenteni, továbbá a bejelentésben megjelölni az elérhetőséget, valamint a kapcsolattartás módját.

**A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, továbbá a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek teljesítését a – bérlő szükségtelen háborítása nélkül – évente legalább egyszer, munkanapokon 8-20 óra közötti időben ellenőrzi.**

**A bérlő a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.**

Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belüli szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén is.

A bérlő a lakást és a leltárban feltüntetett berendezéseket a lakásbérleti jogviszony megszűntetésekor, illetőleg a lakás kiürítésekor tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles bérbeadónak visszaadni.

A bérleti jogviszony **megszűnésekor** a bérlő által kötelezően elvégzendő munkák az átadáskori állapotnak megfelelően:

- felületképzés (meszelt, festett, tapétázott),
- nyílászárók mázolása,
- lakásberendezések kijavítása,
- a háztartási berendezések üzemképes állapota,
- az átadáskori leltárban szereplő tárgyak pótlása,
- burkolatok sérülésmentes felületének biztosítása.

A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán és rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

**Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja a jogcím nélküli használat megállapítását követő 3 hónapig a lakbérekre vonatkozó rendeletben megállapított használati díjat, 3 hónap után a lakásból való kiköltözésig emelt használati díjat köteles megfizetni.**

Az emelt összegű lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számítva a lakás lakbérének:

- 3-6 hónapig a kétszerese,
- 6 hónap után a négyszerese.

Az önkormányzati bérlakásra **bérlő kiválasztási jog** a jelenleg hatályos rendelet értelmében **nem biztosítható.**

A lakásgazdálkodási feladatok teljesítésén felül a rendelkezésre álló üres lakásokat a Képviselő-testület döntése alapján a Polgármesteri Hivatal nyilvános versenytárgyalás útján adja bérbe, ennek eddig gyakorlata nem volt.

Az önkormányzat az üresen álló, vagy a megüresedett önkormányzati bérlakást nem lakás céljára nem adhatja bérbe.

## **ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ELIDEGENÍTÉSE**

A képviselő-testület kijelölése alapján elővásárlási jog biztosítható a határozatlan időre bérbe adott önkormányzati lakásokra.

Az eladási ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a lakásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási adatokat és műszaki paramétereket,
- vételárat,
- fizetési feltételeket,
- a lakásra bejegyzett terheket,
- a lakottságra való utalást.

**Elővásárlási jogával** a jogosult akkor élhet, ha a bérbeadóval szemben lakbér-, adó-, közüzemi-, és egyéb díjtarozása nincs.

A hatályos lakásrendelet melléklete tartalmazza az elővásárlásra kijelölt önkormányzati tulajdonú lakások jegyzékét, a bérlők nem éltek e jogokkal.

A lakások elidegenítéséből származó bevételeket céltartalékba kell helyezni. A bevételeknek az Lt. 62/B. § (1) bekezdésében felsorolt rendeltetés szerinti felhasználásáról a Képviselő-testület dönt.

Az önkormányzat lakásrendeletének módosítását, illetve kiegészítését a jelenleg hatályos jogszabályi rendelkezések nem indokolják. Új rendelkezéseket a piaci alapon történő bérbeadásra vonatkozóan kellene szabályozni, amennyiben ennek gyakorlata lenne. Jelenleg nincs nagyobb számú üresen álló bérlakás állomány, amit szociális alapon az önkormányzat nem tudna bérebe adni az igényjogosultak számára.

## **5./ Önkormányzati lakásállomány helyzete**

Kapuvár Város Önkormányzata jelenleg **64 db bérlakás tulajdonnal rendelkezik.**

2009. évben kettő összkomfortos lakás megszűnt a Lumniczer Sándor utcában a Kórház-rendelőintézet járóbeteg központ átalakítása, felújítása miatt. 2010. évben a kórház **szakember utánpótlásának biztosítása céljából** kettő, városközpontban lévő(Lumniczer S. u. 5. szám) önkormányzati bérlakás a Lumniczer Sándor Kórház-rendelőintézet számára üzemeltetésre átadásra került.

Az önkormányzati bérlakások **komfortfokozat szerinti megoszlása** a következő:

- 16 db összkomfortos,
- 28 db komfortos,
- 10 db félkomfortos,
- 8 db komfort nélküli,
- 2 db szükséglakás.

A lakások a város különböző részein elszórtan található, egy épület-együttesben több lakás csak az Édász Kapcsolóházban, a Szent Katalin utcában, az Ady Endre utcában és a Petőfi Sándor utcában, valamint a Győri u. 21. sz. alatt található. Ezeknek a lakásoknak döntő többsége lelakott, teljes felújítást igényelne. Az itt lakó bérlők közül többen lakáscsere, illetve felújítási igénnyel fordult az önkormányzathoz.

Az önkormányzat éves költségvetése az utóbbi években kiemelt összegű előirányzatot nem tudott biztosítani a meglévő **lakásállomány felújítására.**

- **2009. évben 2 millió Ft**
- **2010 évben 3 millió Ft**
- **2011. évben 2 millió Ft áll rendelkezésre a költségvetésben.**

A bérlők, illetve társasházak részéről érkező jogos, kiemelt fejlesztési és felújítási igényeket a tulajdonos önkormányzat teljesítette. A társasházak felújítási alapjára az elmúlt években az önkormányzat évente kb. 1.100 e Ft-ot fizet a tulajdoni részarányok alapján.

A bérlők részéről érkezett igényeknél meghatározó szempont volt a lakás közüzemi rendszerének biztosítása /víz, villany, fűtés/, ebből is kiemelkedik az egyedi fűtésű lakások kéményeinek felülvizsgálata és indokolt felújítása (Rákóczi u. 117. Édzsz Kapcsolóház, és Rákóczi u. 19.)

Folyamatosan visszatérő karbantartási, - felújítási igény és gond városunkban a lapos tetős többlakásos épületek, társasházak szigetelése. Ezen belül is kiemelnénk a Torony tér 7. és Győri u. 58., valamint a Győri u. 21. épületek beázása okozta károk rendezését A Győri u. 21.sz. alatti 10 lakásos társasházban az önkormányzat 5 lakástulajdonnal rendelkezik, itt a lépcsőház felújítása, és a csapadékvíz-csatorna rendszer javítása is a közeljövő feladatai közé tartozik.

A Rákóczi u. 19. sz. alatti /utcai és udvari/ lakások tetőzetének javítása esedékes a beázások miatt, a külső vakolat javítása szükséges.

A Rákóczi u. 14. sz. alatti társasház 6+1 lakásából 5 önkormányzati tulajdonú. A lakások nyílászáróinak /ajtók, ablakok/cseréje, felújítása indokolt a épület homlokzatának felújításával együtt. A fsz-i lakások szigetelése felvizesedés miatt indokolt.

**Eladásra javasoljuk az aránytalanul magas felújítási költségek miatt a következő lakásokat:**

- Ady E u. 12. szám alatti                      6 lakást
- ÉDÉSZ Kapcsolóház alatti                    3 lakást /elővásárlásra kijelölt
- Kossuth u. 24.sz. alatti                      1 lakást
- Petőfi S. u. 6.sz. alatti                      4 lakást
- Szent István kir. u. 10.                      2 lakást
- Szent István kir. u. 26.                      1 lakást
- Kossuth L. u. 4.                                1 lakást

Az eladásra javasolt lakásoknál prioritást élvez, hogy a lakások jelenlegi forgalmi értéke nagyon alacsony, ezen túl állapotuk miatt gazdaságosan nem újíthatók fel. A lakások mindegyikében indokolt lenne teljes közmű csere, szigetelés, padozatok, burkolatok , nyílászárók cseréje. A várható ráfordítási költség nincs arányban a befolyó, illetve beszámítható lakbérékkel és a bérlet idejével. Célszerűnek tartanánk a jelenlegi bérlőknek vételre felajánlani, illetve az üresen álló lakásokat mielőbb értékesíteni.

### **Bontásra javasoljuk:**

- Fő tér 7 sz. 1 db üres lakást állaga miatt
- Ady E. u. 12. 1 db üres lakást városrendezési terv szerint
- Szt. Katalin u. 43. 1+2 szükséglakás városrendezési terv szerint
- Rákóczi u. 119. 1 városrendezési terv szerint, lakott lakás
- Szent István kir. u. 17. 2 db lakott lakás, egyik lakás nyílászáróinak cseréje idén történt, ennek ellenére állaga rendkívül gyenge

A bontásra javasolt lakásoknál figyelembe vettük egyrészt a városrendezési tervet, másrészt pedig az épületek, lakások rendkívül gyenge állapotát.

A lakások jelenlegi állapotát figyelembe véve min. 7 lakás felújítását javasoljuk ahhoz, hogy a bérbeadási, illetve a tulajdonost terhelő kötelezettségeink mielőbb teljesüljenek.

### **A felújítandó lakások:**

- Győri u. 11. fsz. 1.
- Győri u. 21. fsz.5
- Győri u. 21. I/3.
- Fő tér 2. fsz. 1.
- Kossuth u. 4. I/3.
- Kossuth u. 26. fsz. 1.
- Torony tér 7. III/6.
- Veszényi u. 9. II/16.

### **Az önkormányzat tulajdonában álló lakások jelenlegi felújítási költsége a felmérés alapján**

Az építési hatóság véleménye szerint jelenleg az önkormányzat tulajdonát képező épületek, lakások mintegy 90 %-ának műszaki állapota nem kielégítő. Az alábbi táblázatban azon lakások szerepelnek, amelyek a legrosszabb műszaki állapotúak, a jelenlegi komfortfokozatnak megfelelő felújításuk magasabb, 3-5 M Ft-os költségbe kerülne.

Fő tér 2. fsz.2.
Győri út 50. II.em.4.
Győri út 58. IV.em. 10.
Kossuth u. 4. I.em. 3.

Az alábbi lakások komfortfokozatnak megfelelő felújítási költsége 1-3 M Ft. Ezen lakások többségénél a nyílászárók cseréje, a padozat felújítása, valamint a falak vizesedése a leggyakoribb probléma.

Fő tér 2. fsz. 1.
Fő tér 9.fsz. 1.
Fő tér 29. fszt. 1.
Győri út 9. 2.em.2.
Győri út 11. fszt.1.
Győri út 46. I.em.1.
Győri út 46. IV.em.7.
Győri út 58. III.em. 8.
Kossuth u. 20. fszt/2.
Kossuth u. 26.fsz/1.
Petőfi S u. 6/1.
Petőfi S u. 6/2.
Petőfi S. u. 6/3.
Petőfi S. u. 6/4.
Rákóczi u. 14. fszt/3
Rákóczi u. 14. I.em.4.
Rákóczi u. 14. I.em.5.
Rákóczi u. 14. I.em.6.
Rákóczi u. 16.
Szt. István kir. u. 10. fszt/2.
Szt. István kir. u. 26.
Veszkényi u. 9. III.em.16.

A legkisebb költségráfordítással, 1 M Ft,- alatti összeggel az alábbi lakások újíthatók fel:

Fürdő u. 20. fsz. 1.
Gesztenye sor 1. 4.em. 20.
Győri út 21. Fsz/2.
Győri út 21. I.em.4.
Győri út 21. I.em. 3.
Győri út 21. Fsz/5.
Győri út 21. I.em.5.
Kossuth u. 26. fszt/2.
Rákóczi u. 14. fsz./számozatlan
Rákóczi u. 19/1.
Rákóczi u. 19/2.
Rákóczi u. 19/3.
Rákóczi u. 37/G
Szt. István kir. u. 10. fszt/1.
Torony tér 7. III.em.6.
Torony tér 8. fszt/1.

A lebontásra tervezett lakásszám pótlását használt lakások vásárlásával vagy részben pályázati forrásból új építéssel lehetne biztosítani. Mind az épületek bontását, mind az újak építését, vagy vásárlását lépcsőzetesen, hosszabb távra tervezve lehetne megvalósítani. Természetesen az új(abb) lakások komfortfokozata és műszaki állapota már egy magasabb igényszintet elégitene ki, tehát elsődlegesen nem a megszűnő lakásból kiköltözők körét szolgálnák ki.

**Természetesen a fentiekben részletezett – pénzügyi kihatással járó - feladatok a város anyagi teherbíró képességének függvényében, a Képviselő-testület külön döntése alapján kerülhetnek megvalósításra.**

### **Szociális lakásigénylők nyilvántartása**

A **nyilvántartott szociális lakásigénylők száma jelenleg 23 fő.** A lakásigénylők nagy hányada összkomfortos és komfortos lakást jelölt meg kérelmében, csak kevesen igényelnének félkomfortos vagy annál alacsonyabb komfortfokozatú lakást. Az igényekkel ellentétes tendenciát mutat a lakbér- és rezsifizetési képessége a leendő és jelenlegi bérlőknek. A lakásigénylők az alacsony rezsijú, és bérleti díjú bérlakásokat keresik, a magas rezsijú távfűtéssel rendelkező bérlakások iránt alacsony az érdeklődés.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának feltételeit az önkormányzat rendeletben szabályozta. A lakásigénylőknek több feltételnek kell megfelelni a lakásigénylés beadásakor. Az egyik feltétel, hogy az igénylő és a házastársa, élettársa nem rendelkezhet 50 % tulajdoni arányt meghaladóan ingatlannal. Az utóbbi években az ország különböző részeiről is érkeznek városunkba letelepedni szándékozók, lakásigénylők. Ezeknél a vagyonvizsgálat nehézkes, ha önkéntesen nem nyilatkoznak tulajdonviszonyaikról, nem követhető nyomon.

### **Szociális lakás bérbeadás**

A szociális lakásigénylőkkel - a lakbérfizetési morált figyelembe véve az elmúlt években - egy, illetve két évre köt szerződést az önkormányzat. Az Egészségügyi és Oktatási Bizottság javaslata, véleménye, valamint a környezettanulmány tapasztalatai határozzák meg elsősorban a Képviselő-testület döntését.

A lakásigénylők közül sokan érdeklődnek arról, hogy az önkormányzati lakásokat saját költségükön milyen módon tudnák felújítani. A lakásrendelet szerint szociális helyzet alapján a lakás legfeljebb 5 évre adható bérbe. Egy-egy bérlakás felújításának a költsége a fenti kimutatások értelmében milliós nagyságrendet is elérheti, illetve meghaladhatja. A felújítás költségeit lakbér beszámításával nem tudjuk érvényesíteni. Az alacsony lakbérek esetében a bérbeszámítás nem reális megoldás, annál is inkább, mivel a szociális lakásigénylők nincsenek olyan anyagi helyzetben, hogy nagyobb összegű, egyszeri kiadást vállalni tudnának.

## **Szociális lakásbérlet megszűnését követően önkormányzatot terhelő költségek**

A lakásbérleti jogviszony megszűnésekor, illetve a lakás visszavételét követően (végrehajtás, kilakoltatás, egyéb eljárás után) - az újbóli használatra, illetve bérbeadásra alkalmas állapot megteremtéséhez - a bérbeadót (önkormányzatot) a bérlők által kötelezően elvégzendő munkák elmulasztása esetén az alábbi költségek jelentkeznek:

- **felületképzés ( lakás festés)**: 50.000,- Ft-tól 500.000,- Ft-ig terjedően  
Természetesen ezen költségek változása függ számos tényezőtől pl.: falak, felületek állapota, elhasználódás mértéke, felület nagysága
- **nyílászárók mázolása**: 10.000,- Ft-tól kezdődően  
Természetesen ezen költségek változása is függ  
pl.: elhasználódás mértékétől, felület nagyságától
- **lakásberendezések kijavítása**: legfőbb probléma a berendezések elhasználódása, mely adódhat a nem rendeltetésszerű használatból is.
- **háztartási berendezések üzemképes állapota**: legfőbb probléma a berendezések elhasználódása, mely adódhat a nem rendeltetésszerű használatból is.
- **átadáskori leltárban szereplő tárgyak pótlása**: legfőbb probléma a leltárban szereplő tárgyak nagymértékű elhasználódása, ezek pótlása, esetleges cseréjük változó költséget jelent.
- **burkolatok sérülésmentes felületének biztosítása**: hideg és meleg burkolatok elhasználódása pl.: fürdőszoba, konyha,

A bérlő a bérleti jogviszony időtartama alatt a szolgáltatói díj (víz-, áram-, gázszolgáltatás) fizetési kötelezettségének elmulasztása esetén szolgáltatás korlátozásokra, illetve ezen szolgáltatások kikapcsolására számíthat.

- **Áramszolgáltatás esetén:**

A szolgáltatás visszakapcsolása a fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítése, megfizetése esetén történhet meg. Amennyiben a szerződő fél a bérlő, úgy mindennemű költség viselése a bérlőt terheli.

A bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, ingatlan szolgáltatásba történő ismételt felvétele új mérőhely bekapcsolását, új szerződés kezdetét jelenti. A költségek viselését Kapuvár Város Önkormányzata, mint szerződő fél vállalja. A költségek tekintetében ez mintegy 30.000,- Ft-tól 80.000,- Ft-ig terjedhet. Az összeg tartalmazza a szerződés megkötését, valamint a műszaki kivitelezési munkákat is.

- **Gázszolgáltatás esetén:**

A szolgáltatás visszakapcsolása a fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítése, megfizetése esetén történhet meg. Amennyiben a szerződő partner a bérlő, úgy mindennemű költség viselése a bérlőt terheli.

A bérleti jogviszony megszűnését követően a lakás, ingatlan szolgáltatásba történő ismételt bekapcsolása esetén a költségek viselését Kapuvár Város Önkormányzata, mint az ingatlan tulajdonosa átvállalhatja.

- **Ívóvíz szolgáltatás esetén:**

A szolgáltatás korlátozásának törlése a fizetési kötelezettségek maradéktalan teljesítése, megfizetése esetén történhet meg. Amennyiben a fogyasztó a bérlő, úgy mindennemű költség viselése a bérlőt terheli.

A Pannon-Víz Zrt. jelenleg azt a gyakorlatot kívánja bevezetni, hogy a tulajdonos vállaljon kezességet a bérlő tartozásaiért kezességi nyilatkozat aláírásával a szolgáltatási szerződés megkötésekor.

Ez az önkormányzat számára rendkívül hátrányos lenne, ezért egyeztetéseket tartunk szükségesnek ez ügyben a szolgáltatóval.

## **6. Egyéb önkormányzati támogatási lehetőség**

A Polgármesteri Hivatalba érkező ügyfelek közül többen érdeklődnek, hogy az önkormányzat a fiatal házaspárok első lakáshoz jutását milyen formában támogatja. Tájékoztatjuk őket, hogy az önkormányzat lakáscélú támogatást jelenleg nem nyújt. Az ügyfelek közül többen érdeklődnek, hogy más városokhoz hasonlóan van-e mód nyilvános pályázat útján történő bérbeadásra. Erre csak üresen álló lakások esetében biztosít lehetőséget a lakásrendelet, de ennek városunkban nincs gyakorlata.

A 2012. évi jogszabályváltozások az un. „szoc.pol.” hatálybalépése a lakásépítési- és lakásvásárlási kedvet nagyban befolyásolni fogja.

Tisztelt Képviselő-testület!

A koncepció mellékletét képezi a lakások állapotfelmérése.

A koncepcióban megfogalmazottak segíthetik a döntést hozó Képviselő-testület munkáját rövid- és középtávon. Az egyes pontokban megfogalmazottak további intézkedéseket, döntéselőkészítéseket jelenthetnek a jövőben.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a koncepciót vitassa meg, illetve fogadja el.

**Határozati javaslat:**

Kapuvár Város Önkormányzat Képviselő-testülete Kapuvár Város Önkormányzat lakáskonceptióját elfogadja.

Felelős: Hámori György polgármester

Határidő: folyamatos

Kapuvár, 2011. november 16.

**Hámori György**

polgármester

Az anyagot összeállította:

Cserpesné Kiss M. Erzsébet *osztályvezető*

Közreműködtek:

Koloszár Andrea *csoportvezető*

Dr. Cserpes Dóra lakásügyi ügyintéző

Vertetics István *osztályvezető*

Kassai Zoltán ügyintéző-értékbecsülő

Horváth Zsolt ügyintéző-vagyongazda

Peka Tibor *ügyintéző-városfejl.*