

Tárgy: Lakáskonceptió felülvizsgálata

E L Ő T E R J E S Z T É S a Képviselő-testület 2018. május 30-i ülésére

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Az elfogadott lakáskonceptió megvalósulása

Szentgotthárd Város Képviselő-testülete 291/2005. sz. határozatával lakáskonceptiót fogadott el, amely megvalósulásáról évente kell beszámolni. A lakáskonceptió erre a hivatkozásra kattintva érhető el: http://hivatal.szentgotthard.hu/content/onkormanyzat_fajlok/lakaskoncepcio-2017--2346.pdf

Szentgotthárd Város Önkormányzatának lakáskonceptiója a legnagyobb figyelmet az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra fordítja. Szükségesnek látta az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó szabályozás átalakítását. Az előterjesztésben áttekintjük a koncepció előírásait, majd pedig azok teljesüléséről számolunk be.

A koncepció teljesüléséről:

(a koncepcióban megfogalmazottakat színes betűvel közöljük)

- 1.) Az önkormányzati bérlakások szociális alapon csak az arra ténylegesen rászorulóknak számára utalhatók ki. A szociális bérlakások a szociális ellátás részét képezik. Ennek megfelelően a szociális lakás a szociálisan rászorultak segítségét szolgálja. Erre tekintettel a szociális alapon kiutalt bérlakások bérlőinek jövedelmi-vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni – ennek módja a bérlők jövedelmi – és egyéb viszonyairól készített nyilatkozata.**

Az önkormányzati bérlakások szociális alapon csak az arra ténylegesen rászorulóknak számára utalhatók ki.

Jelenleg szociális alapon 27 db. lakásigénylést tartunk nyilván, amelyek közül 1 db. lakásigénylést nem szentgotthárdi lakhellyel rendelkező lakos nyújtott be.

Szociális szintet meghaladó jövedelem miatt 5 db, munkakörhöz kapcsolódóan pedig 8 db. lakásigénylést tartunk nyilván.

Megüresedő lakás kiutalásakor továbbra is nagyobb hangsúlyt fektetünk arra, hogy lehetőleg a régebb óta lakásigényléssel rendelkező személyek részére történjen meg a lakás kiutalása (természetesen a lakásigénylővel együttköltöző családtagok számához, a rendelkezésre álló szobák számához igazodóan és a rászorultság figyelembe vételével). 2017-es évben 6 db. lakás szociális, 8 db. piaci alapon, 3 db munkakörhöz kötötten került kiutalásra, továbbá 4 minőségi lakáscsere került megvalósításra. Továbbá a Bizottság 18 bérleti jogviszony folytatásához járult hozzá, melyből 8 bérlő piaci alapon bérlő tovább a lakást, mivel a jövedelmük meghaladta szociális szintet.

„A szociális helyzet alapján létrejött lakásbérlet jellemzői” című bekezdésben a jövedelmi határokat javasoljuk megváltoztatni, mivel azt a Testület a lakások bérletéről szóló 12/2001. (III.29.) önkormányzati rendeletében a márciusi ülésen megváltoztatta.

A szociális helyzet alapján létrejött lakásbérlet jellemzői:

Tekintettel, hogy a szociális bérlakás biztosítása is a szociális rendszerünk része, indokoltnak azt tartjuk, ha az egy főre jutó jövedelmi határt **94.788.-Ft helyett** a lakások bérletéről szóló rendelettel

összhangban **101.770.-Ft-ban** határozzuk meg. A jövedelmi határoknál a megfelelő feltételek teljesülése esetén – (az egy főre jutó nettó jövedelmi határ egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házások, gyermeküket egyedül nevelők és nyugdíjasok esetében a jogosultsági határoktól 25%-kal) el lehet térni (ahogyan erre most is van lehetőség).

Szociális bérlakást elsősorban a Szentgotthárdon bejelentett lakcímmel rendelkezők számára kell és lehet biztosítani. Az önkormányzat elsődlegesen a saját területén élők szociális ellátásáért felelős és ehhez képest kivételes esetben nyújt szociális ellátást másoknak.

A 9/2010. (II.25.) önkormányzati rendelet módosítása alapján a **szociális alapon, költség elven és piaci alapon** bérbe adott **lakások bérlőinek jövedelmi-vagyoni helyzetét** évente felül kell vizsgálni – ennek módja a bérlők jövedelmi – és egyéb viszonyairól készített nyilatkozata.

A bérlők jövedelmi helyzete a lakások bérletéről szóló rendeletünk alapján az idei évben is felmérésre került. A SZET Szentgotthárdi KFT., mint ingatlankezelő (továbbiakban: ingatlankezelő) által a kitöltendő űrlap a februári hónapban a Lakások Bérletéről szóló rendeletben leírtak alapján kiküldésre került, amelyet a bérlőknek március hó 31-ig kellett az ingatlankezelő részére visszajuttatniuk.

A bérlők jelentős része a megadott határidőn belül idén is teljesítette ezirányú kötelezettségét. Azon bérlőknek, akik elmulasztották benyújtani a szükséges dokumentumokat, ismételten kiküldésre került a felhívás. Amennyiben ezt követően sem pótolják hiányosságukat, úgy 2018. április 1-től visszamenőleg - a lakások bérletéről szóló rendelet szerint a lakbér mértéke 100%-kal megemelkedik.

Néhány esetben a beérkezett igazolások alapján ebben az évben is vannak ellentmondások az igazolt jövedelmek és „rezsiszámlák” összege között, amit a bérlőnek tisztázni kell az ingatlankezelő felé.

A jövedelmi viszony felmérését követően megállapított lakberek módosítását az ingatlankezelő közli a bérlőkkel.

A nem szociális alapon létrejött lakásbérletek:

A szociális alapon kiutalt bérlakásokban élők jövedelmi – anyagi helyzetének megváltozása esetén a bérlő a bérlakásból kiköltözik vagy nem szociális bérlakások bérleti díját fizeti meg a továbbiakban.

Azon bérlők, akik szociális alapon voltak bérlők, s időközben a jövedelmi helyzetük megváltozott (javult), de a lakást nem kívánják visszaadni lehetőségük van új bérleti szerződést kötni a vonatkozó rendelet szabályai szerint. Az is lehetséges, hogy a nem szociális bérlakásban élők valamennyien potenciális minőségi lakáscsere - igénylők lehetnének, tehát megürülő lakások esetén lakásuk leadása után a magasabb komfortfokozatú (minőségű) lakásra elsősorban ők tarthatnának igényt.

Ahogy az első pontnál is írtuk 2017-ben 8 bérlő esetében a bérleti szerződés lejártát követően piaci alapon került megkötésre az új bérleti szerződés, mivel jövedelmi viszonyuk alapján nem jogosultak szociális bérlakásra, s ez nyilvánvalóan elégedetlenséggel járt részükről.

Piaci alapon létrejött lakásbérletek:

A szociális bérlakás igények kielégítésén kívül lehetőség van lakások piaci bérleti díjakért való bérbeadására is. Erre csak összkomfortos, komfortos gázkonvektoros fűtésű és elsősorban 1994. január 01. után épült lakások esetében van lehetőség. A lakbérük teljesen piaci alapú vagy ahhoz nagyon közeli.

- Tavalyi év első felében bíztunk abban, hogy a piaci alapon létrejött lakásbérleteknek a következő időszakban nagy jelentősége lehet – elsősorban a Szentgotthárdon megvalósuló ipari fejlesztések következtében megnövekedett bérlakás igények miatt, másrészt azért, mert egyre többen érkeznek Szentgotthárdra azzal, hogy ők Ausztriában vállalnak munkát és ezért Szentgotthárdon

szeretnének lakni. Itt a 2017. év második felében történt Opel tulajdonos váltása idézett elő némi aggodalmat, de továbbra is bízunk az Ipari park fejlesztésében.

2014. szeptemberében megtörtént a Kethelyi, volt határőr laktanya birtokba adása, ahol alapvetően szociális lakások kialakítására nyílt lehetőség, mivel a Laktanya ingyenes tulajdonba adásáról szóló Megállapodás kötelezettség vállalásaként a tulajdonba adás feltétele volt a szociális lakások kialakítása. A szociális lakások kialakításához szükséges kiviteli tervek elkészültek, jogerős építési engedéllyel és kiviteli tervekkel is rendelkezünk.

Jelen pillanatban ennek a finanszírozási oldala hiányzik. Az biztos, hogy a tervek rendelkezésre állnak vagyis most már ez az oldal rendeződött, a rendelkezésre álló információk szerint a finanszírozásban is várható változás és állami segítség a megvalósításhoz.

A Testület 2015. márciusában döntött arról, hogy átmenetileg a Szentgotthárdon működő vállalkozások munkaerővel kapcsolatos problémáját segít orvosolni akként, hogy a laktanya épületében kialakítandó lakásokat munkások elszállásolásához használja fel, melyek későbbiekben szociális lakásként funkcionálhatnak.

Szentgotthárd Város Önkormányzata Munkásszállások kialakítása központi munkaerőpiaci program keretében nyújtható támogatáshoz című felhívásra pályázatot nyújtott be, amelyen 60 %-os támogatási intenzitással 404 000 000 Ft vissza nem térítendő támogatásban részesült.

A volt határőr laktanya épületében 202 fős, 54 szobás munkásszállás kerül kialakításra. A tervezett funkció a teljes épületre kiterjedő, "C" kategóriás munkásszálló. Az épületben 2 -3-4-5-6 fő befogadására alkalmas szállásegységek kerülnek kialakításra.

A magyar állam (Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt) felé 2017. évben kezdeményeztük a tulajdonba adási szerződésben szereplő hasznosítási kötöttség kiterjesztését munkásszálló kialakítására is a jelenlegi „szociális lakások” hasznosítási kötöttség mellett. Ezen kérelmünkre konkrét válasz még nem érkezett. Ugyanakkor az MNV ZRt. hozzájárult a laktanya épületének zálogfedezetként történő felajánlásához a munkásszálló kialakításának biztosítékaként.

Szentgotthárd Város Önkormányzata kezdeményezte a Rábafüzesi volt határőr laktanya illetve a Szentgotthárd. Baross G. u. 8. alatti épület térítésmentes tulajdonba adását is amely ingatlanokban esetleg lakásokat lehetne kialakítani illetve felújítani.

2.) A lakbért a lakás használatának ellenértékeként kell fizetni, a befolyó lakbér pedig elsősorban a bérlakások felújításának a fedezésére szolgál. Abban az esetben, ha a bérlakásban lakó vállalja a lakásnak az 1993. évi LXXVIII. Tv. 91/A §. 17. pontjában meghatározott felújítások elvégzését (a központi berendezések felújítása – pl. központos fűtés berendezései, víz- csatorna- és gázvezeték, elektromos vezetékek. Stb.), akkor a felújítás fejében a költségeket „lelakhatja”. További feltétel: a felújításhoz előzetes hozzájárulás kérése az önkormányzattól; a munkálatok megkezdésekor és befejezésekor a megtekintés-ellenőrzés lehetővé tétele, a munkálatok értékének számlával való igazolása; a befejezést követően a „lelakásról” külön megállapodás kötése.

A lakások bérletéről szóló rendeletünk tartalmazza, hogy **a bérlő a lakását felújíthatja**, korszerűsítheti. Ebben az esetben az ingatlankezelő és a bérlő külön megállapodást köt.

A 2017-es évben nem született ilyen megállapodás. Látni kell azonban ennek a másik oldalát is, nevezetesen, hogy miközben a lakás bizonyos szempontok szerint megújul, a bent lakó bérlőnek ez komfortosabb érzetet okoz, ugyanakkor az így, a saját szempontjai szerint kényelmesebbé tett bérlakásáért a bérlő egy jó ideig nem is fizet bérleti díjat (költségeit „lelakja”), de ezt követően is majd a régi, sok esetben szociális lakbért fizet a szociális szintnél magasabb színvonalú lakásáért. Ami annyit jelent, hogy az önkormányzat cége felé a lelakás időszakában nem folyik be semmilyen bérleti díj, később pedig kevesebb, mint amennyi a lakás állaga alapján reális volna.

4.) A jövedelmi-vagyoni helyzet vizsgálata során a jövedelemigazolásokon túl a lakásigénylő/bérlő havi rezszi számláit is ellenőrizni kell. Amennyiben a rezsiköltség magasabb

a kimutatott jövedelemnél, úgy elsősorban a rezsiköltség alapján kell megállapítani (vélelmezni) a jövedelmet

A szociális alapon bérebe adott lakás kiutalásakor, a lakásbérleti szerződés megkötésének előfeltétele a szociális helyzet felmérése, amely minden esetben megtörténik, nemcsak az igénylés benyújtásakor.

5.) A szociális bérlakásokhoz kapcsolódóan a Vas Megyei Kormányhivatal Szentgotthárdi Járási Hivatala Okmányiroda és a lakásügyeket intéző Városüzemeltetés folyamatosan egyeztetni köteles. A hivatal a szociális lakásra jogosultak és szociális lakásra nem jogosultak lakásigényléseit nyilvántartja. A kérelem beadásakor az igénylő szociális helyzetét közösen fel kell tární. Ugyancsak közösen kell megvizsgálni a szociális helyzetet a lakás kiutalása előtt.

Az együttműködés a Városüzemeltetés és a Vas Megyei Kormányhivatal Szentgotthárdi Járási Hivatala Okmányiroda között folyamatos.

6.) A jelenleg szociális alapon lakást bérlők, de szociális bérlakásra nem jogosultak esetén az átmenetre (a magasabb, nem szociális alapon megállapítandó bérleti díj megállapításáig) hosszabb átállási időt kell biztosítani abban az esetben, ha a bérlő öregségi nyugdíjas.

Amennyiben ilyen helyzet kialakul, a leírtakat betartjuk.

7.) A lakáseladások kapcsán az 1. pontban említett piaci lakbérékért bérebe adott lakások értékesítése esetén a lakás ellenértékeként ténylegesen kifizetendő összeg a lakás teljes piaci forgalmi értékénél kevesebb összeg nem lehet.

Piaci lakbérért bérebe adott lakás nem került értékesítésre.

A Testület 2018. áprilisi ülésén tárgyalta több lakás értékesítését, s a 85/2018. számú Képviselő-testületi határozatban az egyik lakás ügyében az alábbi döntés született:

„Az 9970 Szentgotthárd, Ady E. u. 6. tér 5. szám alatti lakás értékesítésére a lakáskonceptió felülvizsgálatakor vissza kell térni.”

Megfontolandónak tartjuk annak végiggondolását, hogy ha egy bérlakás olyan lakóházban található, mely nincs társasházzá alakítva, 100%-ban önkormányzati tulajdonú, ott az önkormányzat lakást nem értékesít. Amennyiben ilyen épületben értékesítés történne, úgy azt először Társasházzá kell alakítani, s akkor az albetétként megjelenő lakás kerülne értékesítésre. A lakóházban 8 db lakás található.

8.)

a) A lakbérék megállapításáról szóló rendeletben meghatározott bérleti díjon felül a bérlőnek ki kell fizetnie az általa bérelt lakásra eső üzemeltetési költséget, mely kötelezettséget a bérleti szerződésben is szerepeltetni kell.

A SZET Szentgotthárdi Kft. a többletbevételekre tekintettel köteles a lakások karbantartására és felújítására a jelenleginél nagyobb összeget fordítani. Ennek tervezett nagyságát és a felhasználás helyét az éves lakásfelújítási és karbantartási tervben külön soron kell szerepeltetni „bérlői többletbefizetésekre tekintettel végzendő karbantartások, felújítások” címén.

b) Az önkormányzati lakások bérbeadásából a SZET Szentgotthárdi Kft.-hez befolyó lakbérék 1/3-át kötelezően lakásfelújítási célra kell elkülöníteni. Az összeg felhasználására évente a SZET Szentgotthárdi KFT-nek tervet kell készíteni. A tervet a Városüzemeltetéssel egyeztetni, illetve jóváhagyni szükséges

A lakbérék megállapításáról szóló 15/1995. (IV.27.) önkormányzati rendelet és a lakások bérletéről szóló 12/2001 (III. 29.) önkormányzati rendelet 2011. márciusi testületi ülésen módosításra került,

2012. június 30-ig az üzemeltetési költség 1/3-a, majd azután 2/3-a lett, s 2013. július 1-től pedig 100% kerül a bérlőktől beszedésre.

Az idei évben az áprilisi ülésen módosította a rendeletet úgy, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosított lakások bérlői kötelesek megtéríteni az ingatlankezelő által kifizetett üzemeltetési költségen felül a társasházban fizetendő felújítási hozzájárulásból az önkormányzati bérlakásra eső részt is.

A Szociális alapon bérbé adott lakások bérlői a felújítási hozzájárulás összegéből 20 Ft/m² összeget, az üzemeltetési költségbe tartozó társasházkezelői díjból bruttó 850 Ft-ot fizetnek meg.

A **2017. év** alapján a SZET Szentgotthárdi Kft. tájékoztatása szerint a bérleti díjra az előírás **41.111.831,-Ft volt. A tényleges lakbér bevétel: 40.633.455.-Ft**

2017-es évben kimutatásuk szerint **20.914.031,-Ft-ot** fordítottak felújításra, karbantartásra s a befizetett lakbérek 1/3-a: **13.544.485,-Ft.**

A 2018. évi SZET Szentgotthárdi Kft. üzleti tervében 2018. évi tervezett felújítások, karbantartások 7.655.000.-Ft-tal szerepel.

9.) Megüresedett összkomfortos Önk-i bérlakást lehetőségekhez mérten elsősorban piaci alapon kell bérbeadásra meghirdetni, ill. bizonyos komfortos (jobb állapotban lévő) lakások esetén is mérlegelendő a piaci alapon történő bérbeadás lehetősége. Amennyiben az adott évben a költségvetésben lakásértékesítés szerepel, úgy az abban meghatározott bevétel eléréséig ezen lakásokat értékesítésre kell meghirdetni.

Tavaly a költségvetésben lakásértékesítésből tervezett bevétel nem szerepelt. Piaci alapon történő lakás kiutalásra 2017-ben 16 alkalommal került sor (ebből 8 volt pályázat útján, 8 pedig lakásbérleti szerződés hosszabbítás során).

II.

Lakhatást elősegítő elem az első lakáshoz jutók támogatása, amit továbbra is fenn kell tartani.

Lakhatást elősegítő elem **az első lakáshoz jutók támogatása**, amit továbbra is fenn kell tartani.

A T. Testület a 2008. márciusi ülésen gyökeresen módosította a lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendeletet, amely alapján végső soron 30 első lakáshoz jutót tudunk támogatni, így évente erre a célra 5.000.000.-Ft-ot kell elkülöníteni, amennyiben minden évben lesz 10 igénylő.

(Természetesen a támogatottak létszámának bővítése-, vagy a támogatási összeg növelése céljából ezen összeg növelhető.)

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján ezen támogatási összeg ebben a rendszerben elegendőnek bizonyul. (2008-ban 10 igénylő, 2009 -2010-ben 5-5, 2011-ben 3 igénylő.2012-ben 3 igénylő, 2013-ban: 1 igénylő, 2014-ben: 3 igénylő, 2015-ben: 2 igénylő, 2016-ban 6 igénylő, 2017-ben 2 igénylő.)

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendelete szabályozza a lakáscélú támogatásokat. Utoljára 2017.június 29-n került sor a rendelet módosítására, ekkor fogadtuk el a 1.§. a.) és c) pontjának az aktualizálását, melyben a jövedelmi határ került megemelésre 170.000.-Ft-ról 200.000.-Ft-ra.

Nemzetgazdaságban dolgozók nettó átlagkeresete a KSH adatai alapján 2016-ban: 175.009.-Ft 2017-ben: 197.500.-Ft s az idei reálbér növekedéssel még nem kalkuláltunk.

forrás: <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/gyor/ker/ker1802.html>

„2018. februárban:

*A teljes munkaidőben alkalmazásban állók nemzetgazdasági szintű átlagos **bruttó keresete** – a legalább öt főt foglalkoztató vállalkozásoknál, a költségvetési intézményeknél és a megfigyelt nonprofit szervezeteknél – 306 500 forint volt.*

*Nemzetgazdasági szinten az átlagos **nettó kereset** családi kedvezmény nélkül 203 800 forint volt, a kedvezményt is figyelembe véve pedig 212 300 forintra becsülhető.*

*A **bruttó és a nettó átlagkereset** egyaránt 11,9%-kal nőtt az előző év azonos időszakához képest.”*

Itt javasolnánk az előzőek végett ismét a jövedelmi határ emelését kb 12%-kal megemelni, **224.000.-Ft-ra**, de ettől függetlenül a Testület állapíthat meg más értéket.

Továbbá a „c” pontban a vagyontárgyak együttes értékét is a rendeletben leírtak alapján az előzőeket figyelembe véve kérjük 5.000.000.-Ft helyett **6.700.000.-Ft**-ban megállapítani.

Természetesen a T. Testület ettől az emelés mértékétől is eltérhet.

III.

1.) A bérlakásépítést önkormányzati erőből és/v. egyéb forrás bevonásával kell megvalósítani.

Meg kell vizsgálni, hogy a volt Farkasfai iskolában szociális bérlakások, s a Szentgotthárd, Arany J. u. 3. sz. alatti ingatlanon időskorú nyugdíjasok részére kiutalható kis méretű szociális bérlakások kialakítását miként lehetne megvalósítani.

A laktanya munkásszálóvá történő kialakítása 2019-ben megvalósulhat. A költségvetésünk jelenlegi helyzete alapján ezen felül nem számíthatunk bérlakások építésére, forráshiánnyal küzdünk még a szükséges felújításoknál is.

Testület a 49/2014. és 206/2014. sz. határozatával döntött a Széll K. tér 20. sz. alatti társasház lapos tetejének beépítése esetén 3 db. (1 db 42 m²-es és 2 db 48 m²-es) lakás megvásárlásáról bruttó 26.600.000.- Ft értékben. A lakások adásvételi szerződésnek aláírása megtörtént, földhivatali átvezetése folyamatban.

- További lehetőségként változatlanul adott a volt Farkasfai iskola átalakítása.

Ugyan az iskola hasznosítása a tavalyi lakáskonceptió elfogadásánál is külön megemlítésre került, de a jelenlegi beruházások prioritásban megelőzték az iskola átalakításának lehetőségét. A jövőben egyik hasznosítási lehetőségként továbbra is napirenden kell tartani az iskola átalakítását, hasznosítását.

- A József A. u. 30. sz. alatti ingatlan beépítése sajnos nem történt meg a TREKANT INVEST Kft által, mely Kft. 2017.12.31-ig korszerű energiatakarékos lakóházat **építettek volna**, mely lakóházban 2, vagy 3 db., összesen minimum 102 m² hasznos alapterületű lakás került volna önkormányzati tulajdonba. jelenleg az ingatlant társasház építése céljából értékesítésre meghirdettük.

- A József A. u. 33., 1329 hrsz-ú és a közelében elhelyezkedő József A. u. 29. , 1327 hrsz-ú Önkormányzati területet is értékesítésre meghirdettük a Testület korábbi döntése alapján.

A lakások felújításához, kialakításához szükséges fedezet előteremtésének egyik lehetősége lehetne még a lakások értékesítése, illetve az ebből származó bevételekkel azonos felújítási alap létrehozása. További lehetőségek is adódhatnak természetesen a fedezet megteremtésére pl. pályázat útján, vagy építési vállalkozó, befektető bevonásával.

Arany J. u. 3. gondozóház átépítésére vonatkozóan, 2010-ben Kiss Albert tervező által készült egy tanulmányterv, melyben felsorolt változatok közül a T. Testület döntött is arról, hogy melyik megvalósítását támogatja. 8 db. lakás kerülne kialakításra. Erre azonban egyelőre nem került forrás.

IV.

Tervben van továbbra is építési telkek kialakítása,

:

- Lakótelkek kialakítása a Szentgotthárd – Máriaújfalu közötti részen a Kis u. északi oldalán: ez csupán önkormányzati forrásból nem oldható meg, szinte az összes telek magántulajdonban van viszont a beépítés önkormányzati koordinálásával lehetségesnek gondoljuk a terület beépítését.

A területekre vonatkozó út- és közműterveket elkészítettük, a kivitelezésükre jogerős építési engedéllyel rendelkezünk.

- Akasztódomb dél-keleti oldal. Az Önkormányzatnak min. 10-12 telket biztosító területe van. A terület rész rendelkezik szabályozási tervvel és helyi építési szabályzattal. Hátránya, hogy a beépíthetőséghez a teljes területet érintően, vagy a teljes terület közmű szükségletét vizsgálva kell a közművesítettség lehetőségét vizsgálni. A megfelelő víznyomás a területen egyelőre nem biztosított.

- Az Akasztódomb tetején a Vadvirág utca szomszédságában lévő 5,2 ha-os 4904 hrsz-ú ingatlanon építési telkek kialakításának lehetősége: a Muskátli u, Vadvirág u. és az Apáti út által határolt területen a szerkezeti terv szerinti úthálózat kiépítésével önkormányzati területen 37 db, összesen a területen cca. 60 db építési telek kialakítására nyílna lehetőség. A 37 db. önkormányzati építési telek kialakítása közművekkel kb. 250 millió forint.

- Az Akasztó domb nyugati oldalán, ahol 8db önkormányzati ingatlan található, út és közmű kiépítése szükséges hozzá.

- Rábakethely és Zsida városrész határán az Örökzöld és Vakarcs Kálmán utcák által behatárolt területen zöldövezeti, kellemes környezetben lakóházak építése történhet. A területeket az önkormányzat ehhez megvásárolta, ill. a tulajdonszerzés folyamatban van.

- Sztg-Rábfüzes 2340 hrsz-ú Önkormányzati ingatlan megosztása után 3 db. telek kialakítása lehetséges.

Építési telkek kialakítása esetén előnyt élveznek továbbra is azok, akik az építkezést követően önkormányzati bérlakást adnak le.

Előnyben részesítés: azonos feltételeket vállaló több igénylő esetén

V.

Lakásfelújítási programterv

Szentgotthárd Város Önkormányzata az ingatlanok felújítására a következő sorrendet határozza meg:

- 1.) Szentgotthárd, Kossuth L. u. 3. (3 lakásból és egy üzletből álló társasház –az üzlet tulajdonosa a rá eső rész költségét vállalná)**
- 2.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 18. (3 lakásból álló társasház)**
- 3.) Szentgotthárd, József A. u. 1. (3 lakásból álló társasház)**
- 4.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 5. (7 lakásból álló társasház)**
- 5.) Szentgotthárd, József A. u. 29/A.(4 lakásból álló társasház)**
- 6.) Szentgotthárd, Széll K. tér 15. (6 lakásból és 2 üzletből álló társasház)**

A Lakásfelújítási programterv a koncepció részét képezi az önkormányzat tulajdonában álló lakáscélú ingatlanokra vonatkozóan, amely megvalósulásához a T. Testületnek a jövőben is megfelelő anyagi forrást kellene biztosítania.

Ezen munkálatok elmaradása egyre súlyosabb/veszélyesebb állapot kialakulását fogja eredményezni (vakolat-, stukkók omlása, tetőszerkezet megrogyása, stb...).

A VÉ-KO terv Bt-vel 2008-ban készítettünk felmérési- felújítási tervet 4 tisztán Önkormányzati tulajdonban lévő társasházra: Széll K. tér 15., Széchenyi u. 5., Széchenyi u. 18., és a József A. u. 1..

Sajnos még mindig több társasház homlokzatára rászorul a tatarozás, de 2015 és 2016-ban két Széll K. téri társasház homlokzatát sikerült felújítanunk.

Természetesen ezeken a városközponti ingatlanokon kívül vannak további előbb – utóbb felújításra szoruló lakóházaink is, pl. József A. u. 29., Május 1. u. 2.,

Az idei költségvetésben szereplő Önkormányzati ingatlanok, bérlemények felújításának keretéből idén nincs tervben ilyen jellegű felújítás, viszont

A tavalyi döntésnek megfelelően a Kossuth L, u, 3, szám alatti társasház homlokzatának felújítására felújítási tervet készítettünk, mely alapján a tervezett költség 26.000.000.-Ft lenne.

A földszinti üzlet (köznyelven: „háztartási bolt”) tulajdonosa Vincze Csaba, aki a társasházban 45%-os tulajdoni részaránnyal rendelkezik a felújítás rá eső költségeit vállalná. A társasház emeletén 3 db lakás és az udvaron lévő 2 db. garázs önkormányzati tulajdonban van. A Kossuth Lajos utca ezen oldalán a szomszédos 5-ös számú társasház és a „kultúrház” homlokzata is felújításra kerül/t. A városkép szempontjából sem lenne mellékes ezen ingatlan rendbetétele.

A lakásfelújítási programtervben szereplő József A. u. 1. sz. alatti társasház felújításánál a szomszédos, vele egybeépített József A. u. 3. sz. alatti ingatlannal együtt kellene esetleg kezelni.

A SZET Szentgotthárdi Kft. tervezi a Széchenyi u. 18. sz. alatti lakóház felújítását, átalakítását megvalósítani, mivel a földszinti lakások megüresedtek, azok bérlői elhaláloztak, s a 2 db. nagyméretű lakás átalakításával 3 db. lakás lenne kialakítható. Ehhez Önkormányzat anyagi támogatására is szükség lenne.

A Sztg., Május 1. u. 2. alatti társasház sorsa is végiggondolandó.

Továbbá a bérlakások, ill. lakóházak felújításhoz pályázati lehetőségeket is vizsgálni kell.

VI.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakóházak társasházzá történő átalakítása.

Az önkormányzat tulajdonában több olyan többlakásos lakóház is van, ami nincs társasházzá alakítva (Pl. Ady E. u. 6., Széchenyi u. 5., József A. u. 1., József A. u. 29.) . A lakások esetleges értékesítése nem lehetséges addig, míg nincs Társasházzá alakítva. Ezért felmerül annak igénye, hogy ahol ez lehetséges és szükséges, ott az ilyen lakóházakat társasházzá kell alakítani.

A Földhivatali bejegyzéshez szükséges:

- tervező által készített felmérési rajz
- továbbá ügyvéd által elkészített Alapító okirat
- továbbá a földhivatali bejegyzés költségei.

VII. A lakásgazdálkodás ellenőrzése

Szentgotthárd Város Önkormányzata a bérlakás-gazdálkodás szorosabb kontrollját alakítja ki azzal, hogy elrendeli legalább kéthavonta egyeztető kontrollmegbeszélések tartását a Közös Önkormányzati Hivatal koordinálásával. A koordinációs megbeszéléseken részt kell vennie a SZET Szentgotthárdi KFT lakásügyekkel foglalkozó illetékesének, a lakásfenntartási tevékenységért felelős vezetőjének, a jogi feladatokat végző személynek, a Közös Önkormányzati Hivatalból legalább a Városüzemeltetési Csoport lakásügyekkel foglalkozó vezetőjének, a Városüzemeltetési Vezetőnek és/vagy a jegyzőnek, továbbá tanácskozási joggal jogosult részt venni az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság bármely tagja. A koordinációs megbeszélést mindig a Városüzemeltetési Vezető hívja össze.

A kontrollmegbeszélések a fentiek alapján bevezetésre kerültek.

RENDELET MÓDOSÍTÁS:

(A könnyebb átláthatóság érdekében a **törlendő szövegrészeket piros betűszínnel**, a **módosítás szövegét kékkel** jelöltük, a magyarázatot **Zölddel**)

A lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendelet:

1.§. a./ és c./ pontja:

Amennyiben a T. Testület támogatná a jövedelmi határ emelését, úgy a támogatottak köre bővíülhet.

a./ a kérelmező közös háztartásban élő és az igénylővel együtt költöző családtagokra jutó nettó havi átlagjövedelme a ~~200.000.-Ft-ot~~ **224.000.-Ft-ot** nem haladja meg.

c./ A kérelmező és a Vele együtt költöző családtagok -a jövedelmi viszonyoktól függetlenül- egyéb az 1.§./1/bekezdés b./pontjában nem említett ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi termőföldet és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.

Ez a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen pont szerinti vagyontárgyak együttes értéke a ~~6.000.000.-Ft-ot~~ **6.700.000.-Ft-ot** meghaladja.

Ez az értékhatár az infláció hivatalosan megállapított és az illetékes állami szerv által közzétett mértékével arányosan évenként január 1-től emelkedik.

Rendeletmódosítás: 2. sz. melléklet.

A tervezett rendeletmódosítás **társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása**: Szélesebb körben lesz igényelhető a támogatás, többen lesznek jogosultak annak igénylésére. Többletkiadást nem jelent, mivel az éves költségvetésben maximálva van a támogathatók száma.

Környezeti és egészségi következménye: nincs

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: nincs

A jogalkotás elmaradásának esetén: A megállapított szintek a reálbér emelkedést sem követik, szűkebb körben lesz igényelhető a támogatás, évente kevesebb kiadást jelent.

A szentgotthárdi önkormányzati lakásokra vonatkozó

Tisztelt Képviselő – testület!

A lakásvagyon Szentgotthárd Város önkormányzati vagyonának jelentős része. Az a része, ami megfelelően gazdálkodva bevételt hozhat a bérleti díjakból és értékesítés esetén jelentős bevételt eredményezhet. Szentgotthárd Város Önkormányzatának lakáskonceptióját áttekintve felmerülhet az is, hogy a lakásgazdálkodás területén nem kellene-e pl. új irányokat is meghatározni.

A lakásokkal kapcsolatos kontrollmegbeszéléseken gyakran téma, hogy másképp is lehetne-e a lakásgazdálkodás vagy ez ebben a formában megfelelő-e?

Közel 240 lakással rendelkezünk – ez a város méreteihez képest - főleg látva más hasonló nagyságú településeket - soknak tűnik.

Annak ellenére, hogy soknak tűnik úgy érzékeljük, hogy szociális lakásra ennek ellenére is sokan várnak – a másik oldalon pedig a sok lakás ellenére viszonylag szerény a bérlakásgazdálkodásból befolyó bevétel.

Abból a lehetőségből amit Szentgotthárdon az elmúlt években igencsak megnövekedett bérlakások iránti kereslet jelentett csak részben, kisebb mértékben sikerült kivennünk a részünket bár rendkívüli előrelépésnek mondhatjuk azt, hogy piaci alapon ennyi lakást mégiscsak bérbeadtunk – a piaci alapúnak mondott lakbéréink pedig ma már nem nagyságrendekkel maradnak el a szentgotthárdi szabad forgalomban tapasztalható lakbéréktől.

Mindig felmerül, hogy bérlakásokat kellene építenünk, de erre anyagi eszközeink nincsenek, ráadásul önkormányzatként rugalmasan és gyorsan nem nagyon lehet reagálni még az adódó lehetőségekre sem.

Épületeket próbálunk megszerezni, ahol lakások kialakításában gondolunk (Kethelyi laktanya, Rábfüzesi laktanya, Baross G. u. 8. alatti épület) – bár arra a kérdésre, hogy miből fogjuk a lakásokat kialakítani, pontos választ nem tudunk adni.

Nagy probléma, hogy a bérlakásaink egy része rossz állapotban van, felújításra szorulna. A bérlakásgazdálkodásból befolyó bevétel messze nem elég a szükséges felújításokra. A tulajdonos önkormányzat sem tud erre költségvetési forrást biztosítani. Ilyen pályázati források eddig nem álltak rendelkezésre. A SZET Szentgotthárdi Kft mint a bérlakásokkal gazdálkodó vállalkozás saját forrással nem rendelkezik a lakásfelújításra, eddig pedig arra még nem vállalkozott, hogy saját forrásból, esetleg pályázati forrásból vagy hitel felvételével vállalkozzon lakások felújítására. Legalább ezek akut kérdések melyekre jó lenne jó megoldást kitalálni.

Végig kellene gondolni, hogy az önkormányzati lakásállományunkon szerkezetét tekintve lehetne-e javítani? Sok rossz állagú lakást a felújítás fejében nem lehetne-e eladni vagy koncesszióba adni – ezekből nem az elérhető bevétel nagysága hanem a szükséges felújítási költségektől való megszabadulás lenne érdekes.

Lehetne-e magántőke bevonásával lakásokat felújítani vagy építeni akár közös cég létrehozásával, akár más, minden félnek előnyös módon?

Ezek biztosan a lakásgazdálkodásunk új irányai lehetnének de további együttgondolkodás, vagy akár ingatlanfejlesztéshez értő szakemberek bevonása sem zárható ki ebből.

Határozati javaslat

- 1./ Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a Lakáskonceptió felülvizsgálatáról szóló beszámolót elfogadja.
- 2./ Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselőtestülete Szentgotthárd Város Önkormányzatának Lakáskonceptióját **az 1. sz.** mellékletben található módosításokkal kiegészíti.

Határidő: folyamatos

Felelős: Huszár Gábor polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt jegyző

Városüzemeltetés

Szentgotthárd, 2018. május 9.

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

SZENTGOTTHÁRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSKONCEPCIÓJÁNAK MÓDOSÍTÁSA

(A könnyebb átláthatóság érdekében a jelenlegi szövegből a törlendő szövegrészeket **piros betűszínnel**, a **módosítás szövegét kékkel** jelöltük)

1. A lakáskonceptió I. fejezet 1.) pontjában az alábbi bekezdés a következők szerint módosul:

A szociális helyzet alapján létrejött lakásbérlet jellemzői:

Tekintettel, hogy a szociális bérlakás biztosítása is a szociális rendszerünk része, indokoltnak azt tartjuk, ha az egy főre jutó jövedelmi határt ~~94.788.-Ft-ban~~ **101.770.-Ft-ban** határozzuk meg. A jövedelmi határoknál a megfelelő feltételek teljesülése esetén – (az egy főre jutó nettó jövedelmi határ egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házaspárok, gyermeküket egyedül nevelők és nyugdíjasok esetében a jogosultsági határoktól 25%-kal) el lehet térni (ahogyan erre most is van lehetőség).

Szociális bérlakást elsősorban a Szentgotthárdon bejelentett lakcímmel rendelkezők számára kell és lehet biztosítani. Az önkormányzat elsődlegesen a saját területén élők szociális ellátásáért felelős és ehhez képest kivételes esetben nyújt szociális ellátást másoknak.

1. A lakáskonceptió I. fejezet 7.) pontjában az alábbi bekezdés a következők szerint módosul:

7.)

a./ A lakáseladások kapcsán az 1. pontban említett piaci lakbérékért bérbe adott lakások értékesítése esetén a lakás ellenértékéért ténylegesen kifizetendő összeg a lakás teljes piaci forgalmi értékénél kevesebb összeg nem lehet.

b./ Olyan önkormányzati tulajdonú bérlakás, mely 100%-ban Önkormányzati tulajdonú több lakásos lakóházban, vagy társasházban található, nem értékesíthető.

2.sz. melléklet:

Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének/.... (..) önkormányzati rendelete a lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26.) önkormányzati rendelet módosításáról

Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás bekezdésében és a Magyarország Helyi Önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv.42. § (1) bekezdésben kapott felhatalmazás alapján a következőket rendeli el:

1.§ (1) Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő – testületének a lakáscélú támogatásokról szóló 12/1998. (III.26) önkormányzati rendelet (továbbiakban R.) 1.§. a) pontja a következők szerint módosul:

„1.§ a.) a kérelmező közös háztartásban élő és az igénylővel együtt költöző családtagokra jutó nettó havi átlagjövedelme a ~~200.000.-Ft-ot~~ 224.000.-Ft-ot nem haladja meg.”

(2) A R. 1.§ c.) pontja az alábbiak szerint módosul:

„A kérelmező és a Vele együtt költöző családtagok -a jövedelmi viszonyoktól függetlenül- egyéb az 1.§.(1) bekezdés b) /pontjában nem említett ingatlannal vagy nagy értékű személygépkocsival nem rendelkeznek, kivéve a külterületi termőföldet és a haszonélvezettel terhelt ingatlant.

Ez a kizáró ok csak akkor alkalmazható, ha ezen pont szerinti vagyontárgyak együttes értéke a ~~6.000.000.-Ft-ot~~ 6.700.000.-Ft-ot meghaladja.

Ez az értékhatár az infláció hivatalosan megállapított és az illetékes állami szerv által közzétett mértékével arányosan évenként január 1-től emelkedik.”

2.§ A rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Huszár Gábor
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt
jegyző

Kihirdetve:

Indokolás:

1.§-hoz:

Azoknál a rendeleteknél, ahol bármilyen önkormányzati szolgáltatás vagy juttatás jövedelemhatárhoz, más értékhatárhoz kötött, ott időnként ezeket az értékhatárokat módosítani kell. Esetünkben ez az emelés az éves inflációtól eltérő mértékű, mellyel növelhető a támogatást igénybe vevők köre. Az utóbbi években tapasztalható csökkenő tendencia remélhetőleg növekedni fog.