

Képviselő-testületi előterjesztés

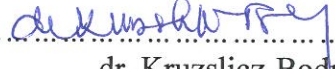
2018. június 27.

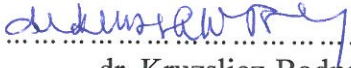
Tárgy: Makó Város Fecskelakás koncepciója



Előterjesztő: Farkas Éva Erzsébet polgármester

Ügyiratszám: 1/575/2018/I.

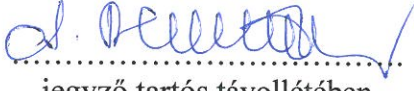
Melléklet: Makó Város Fecskelakás koncepció tervezete

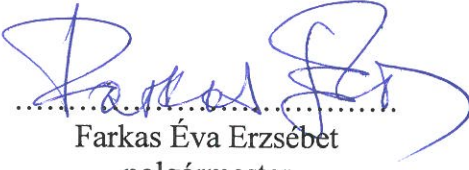
Készítette: Makói Polgármesteri Hivatal
Innovációs és Városfejlesztési Iroda

.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
irodavezető-helyettes

Témafelelős: 
.....
dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta
irodavezető-helyettes

Az előterjesztést látta: 
.....

.....

Véleményezésre megküldve: Egyenlő Esély Bizottság
Ügyrendi és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi véleményezésre bemutatva: 
.....
jegyző tartós távollétében
dr. Turbucz Marietta Judit
Jegyzői Iroda vezetője

A napirend előterjesztőjének jóváhagyása: 
.....
Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

Ikt.sz: 1/575/2018/I.
Üi.: dr. Kruzslicz-Bodnár Gréta

Előterjesztés

Tárgy: Makó Város Önkormányzat Fecskelakás koncepciója

Melléklet: Makó Város Önkormányzat Fecskelakás koncepció tervezet

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete

M a k ó

Tisztelt Képviselő-testület!

Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. évben a 293/2015. (IX.30) MÖKT határozatával fogadta el Bérakás Koncepcióját (a továbbiakban: Koncepció).

A Koncepcióban Makó bemutatását követően a város lakásállományát vizsgáltuk meg, majd részletesen bemutattuk az önkormányzati lakásállományt, a szerződéseket, a lakáshoz jutás feltételeit és a lakbérek mértékét. Részleteztük a bérakás-állomány kapcsán fennálló problémákat, és számba vettük a megoldási javaslatokat, lehetőségeket.

Összességében elmondható volt, hogy a lakások rendkívül rossz műszaki állapotban voltak, a karbantartásra, felújításra nem fordítottak kellő figyelmet és anyagi forrást.

Makó Város Önkormányzata felismerve ezt, az elmúlt időszakban igyekezett meglévő lakásállományát korszerűsíteni, felújítani, sőt, lehetőség szerint azt új, jó műszaki állapotú lakásokkal kiegészíteni (pl. Vásárhelyi út 37. szám alatt kialakított lakások).

A most kidolgozott Fecskelakás koncepció kapcsán a kiemelő kérdés, a fiatalok garzonházában (fecskeházban) történő elhelyezés útján történő lakáshoz jutás.

Jelenleg ezen feltételekkel Makó Város Önkormányzata 4 lakását adja bérbe, ezek a Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt találhatóak.

Az önkormányzat a fiatal párok, családok helyzetének javítása érdekében ún. "Fecskeház" jellegű lakóház programjának kidolgozása mellett döntött. A Fecskeház kialakításának helyéül a Fűrész utca 28. szám alatti 6 lakásos társasház lett kijelölve.

A Fecskelakás koncepció elfogadásával az Önkormányzat határozatában is elkötelezettséget vállal a program megindítása, majd megvalósítása mellett, rögzíti a kialakítás feltételeit, paramétereit, valamint felhatalmazza a polgármestert, hogy a rendeleti szabályozást vizsgálja felül és terjessze azt a következő képviselő-testületi ülés elé.

Tisztelt Képviselő-testület!

Előzőekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a koncepció tervezetét tárgyalja meg és fogadja azt el, melynek érdekében a következő határozati javaslatot terjesztem a Képviselő-testület elé:

HATÁROZATI JAVASLAT

1. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete Makó Város Önkormányzat Fecskelakás koncepcióját megtárgyalta, az abban foglaltakkal egyetért, azt elfogadja.
2. Makó Város Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendeletet a fiatalok garzonházában, fecskeházban történő elhelyezés vonatkozásában vizsgálja felül és szükséges módosítás esetén a tervezetet terjessze a képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pont vonatkozásában azonnal, 2. pont tekintetében a következő soros képviselő-testületi ülés

Erről értesítést kap:

- Makó Város Polgármestere
- Makó Város Jegyzője
- Makói Polgármesteri Hivatal, Innovációs és Városfejlesztési Iroda, Vagyoncsoport

M a k ó, 2018. június 18.


Farkas Éva Erzsébet
polgármester



MAKÓ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

FECSKELAKÁS KONCEPCIÓJA



2018.

Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	2
Bevezető.....	3
Önkormányzati tulajdonú lakásállomány.....	5
A lakáshoz jutás feltételei Makón.....	6
Garzonlakáshoz jutás Makón.....	7
Garzonlakások és bérlők.....	8
Fecskeház-program indítása.....	9
Fecskelakások kialakítása.....	9
Szükséges munkálatok és költségeik.....	13
További javaslatok.....	14
Összegzés.....	15
Ábrajegyzék.....	16
Képjegyzék.....	16

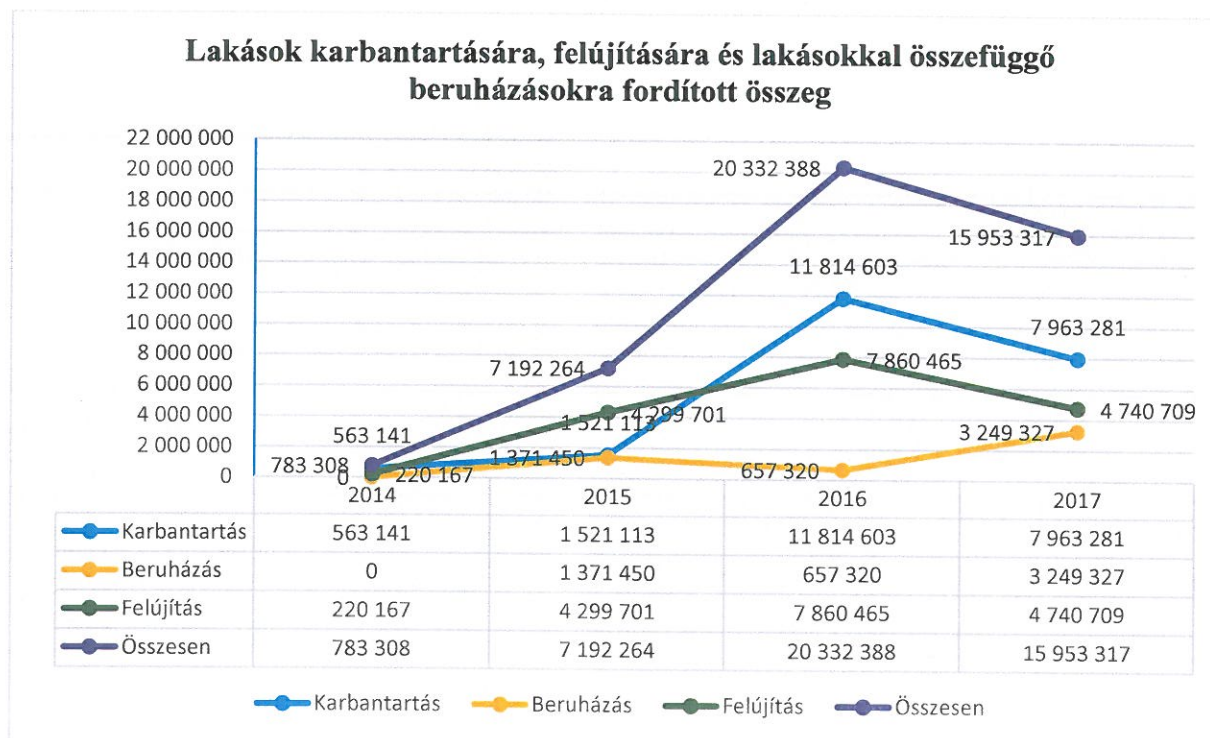


Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2015. évben a 293/2015. (IX.30) MÖKT határozatával fogadta el Bérletés Koncepcióját (a továbbiakban: Koncepció).

A Koncepcióban Makó bemutatását követően a város lakásállományát vizsgáltuk meg, majd részletesen bemutattuk az önkormányzati lakásállományt, a szerződéseket, a lakáshoz jutás feltételeit és a lakberek mértékét. Részleteztük a bérletés-állomány kapcsán fennálló problémákat, és számba vettük a megoldási javaslatokat, lehetőségeket.

Összességében elmondható volt, hogy a lakások rendkívül rossz műszaki állapotban voltak, a karbantartásra, felújításra nem fordítottak kellő figyelmet és anyagi forrást.

Makó Város Önkormányzata felismerve ezt, az elmúlt időszakban igyekezett meglévő lakásállományát korszerűsíteni, felújítani, sőt, lehetőség szerint azt új, jó műszaki állapotú lakásokkal kiegészíteni (pl. Vásárhelyi út 37. szám alatt kialakított lakások).



1. ábra - Lakások karbantartására, felújítására és lakásokkal összefüggő beruházásokra fordított összeg

Látható, hogy 2014. évtől minden évben jelentős összegeket fordít az Önkormányzat mind a karbantartásokra, mind pedig a felújításokra, melynek oka, hogy a Lakáskonceptióban és a lakásrendeletben foglaltaknak megfelelően kiemelten kezeli a bérlemények műszaki állapotát.

A pénzügyi adatok alapján megállapítható, hogy éves szinten mintegy 50 bérlakás vonatkozásában történik valamilyen jellegű karbantartási vagy kisebb felújítási munka elvégzése, a lakáspályázatok kiírásakor pedig minden esetben teljes körű lakás felújítási munkálatok elvégzésére kerül sor bérbeadó részéről.

2015-2018. június hónapja között mindösszesen 24 esetben került sor lakáspályázat kiírására, így elmondható, hogy ezen időszakban 24 lakás felújítására került sor.

Kiemelendő továbbá, hogy ez a tendencia 2018. évben is folytatódik. 2018. április 30. napjáig karbantartásra 1.475.551,- Ft-ot, míg beruházásra 392.000,- Ft-ot könyveltek, de jelentős összegű felújítási munka elvégzésére került sor ezt követően is. A Vásárhelyi u. 37. szám alatt kialakított két új garzonlakás, teljes felújítási költsége 2.975.590,- Ft volt, valamint emellett került még felújításra a Vásárhelyi u. 37. szám alatt már meglévő bérlakás is, 2.440.110,- Ft-ból.



1. kép – A Vásárhelyi út 37. szám alatti lakások bejárata



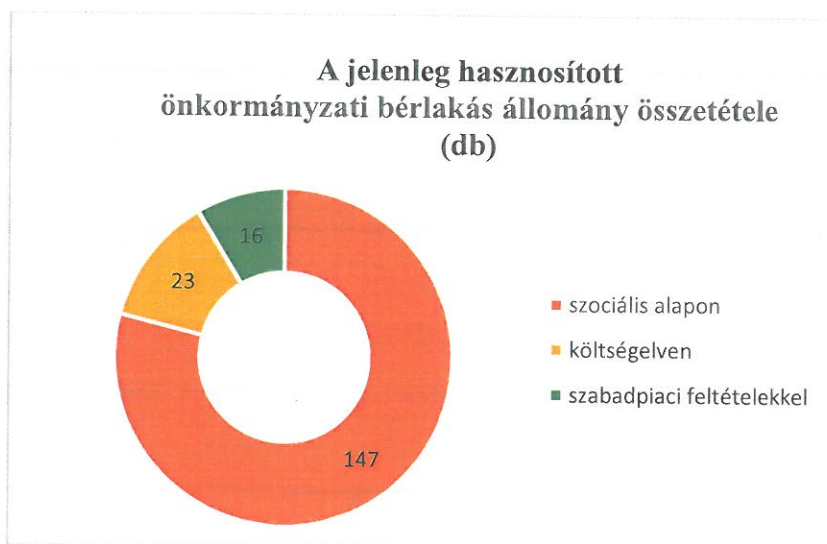
2. kép – A Vásárhelyi út 37. szám alatt kialakított garzonlakás (belső)

Önkormányzati tulajdonú lakásállomány

Makó Város Önkormányzat tulajdonában jelenleg 211 db lakóingatlan van, számuk az elmúlt években nem változott jelentős mértékben. Ez a település lakásállományának csak 1,8 %-a, mely igen csekélynek mondható.

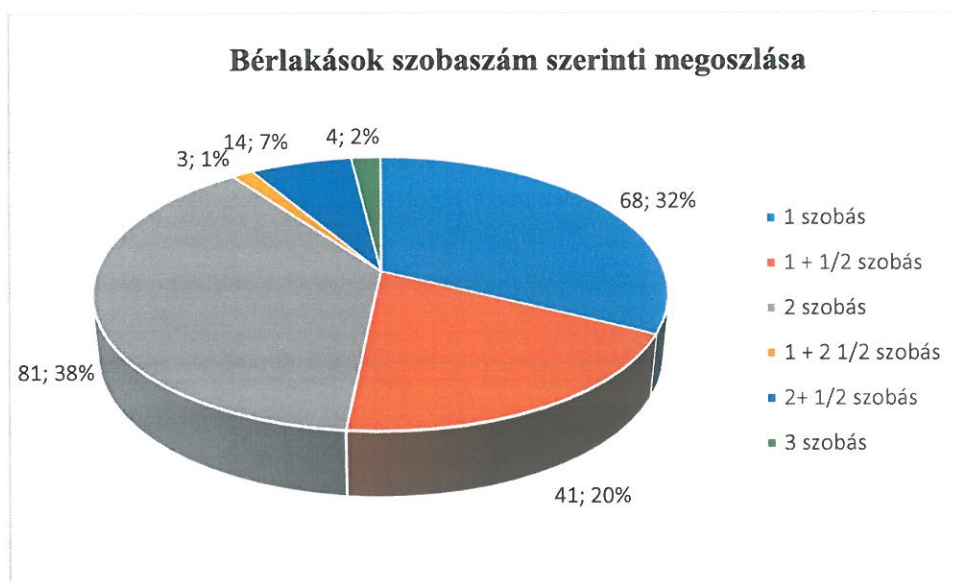
A jelenleg használt lakások száma 186 db, 25 db lakás üresen áll, melyből 5 db lakhatásra alkalmatlan állapotú.

A lakásokat Makó Város Önkormányzata szociális alapon (79 %), költségelven (12 %), illetve szabadpiaci feltételekkel (9 %) adja bérbe.



2. ábra – Makó bérlakás-állományának hasznosítás szerinti összetétele

A lakások átlagos alapterülete 51 m². 90 %-uk egy, másfél, illetve kétszobás. Ez összhangban van a valós kereslettel, hiszen elsősorban a kisebb alapterületű lakásokat keresik a majdani bérlők, remélve, hogy ezeknek a lakásoknak a havi fenntartásuk is kisebb költséggel jár. A lakások nagyobb része rendelkezik valamilyen komfort fokozattal is, de jelenleg még mindig igen magas a komfort nélküli (30 db), valamint a félkomfortos (19 db) lakások száma. Ebben a tekintetben az elmúlt időszakban jelentős fejlődés mutatkozik, 2015. évben a komfort nélküli lakások száma még 56 db volt, a valamint 8 db félkomfortos lakása volt az Önkormányzatnak.



3. ábra – Bérlakások szobaszám szerinti összetétele és azok aránya

A lakáshoz jutás feltételei Makón

A lakáshoz jutás feltételeit egyrészt a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, másrészt annak helyi végrehajtására kiadott az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletről és elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 20/2015. (X.28.) önkormányzati rendelet szabályozza.

A rendelet szabályai alapján az önkormányzat tulajdonában lévő, a bérbeadás célját szolgáló lakás (továbbiakban: önkormányzati bérlakás) bérbe adható:

- a) szociális jellegű bérbeadás,
- b) piaci alapon történő bérbeadás,
- c) költségelven történő bérbeadás,
- d) bérbeadás bérlőkijelölési jog alapján,
- e) bérbeadás lakáscsere útján,
- f) bérbeadás közérdekű célból, önkormányzati érdekből,
- g) jogszabályban biztosított elővásárlási jog gyakorlása útján, illetve árverésen kívül, árverési vétel hatályával megszerzett lakóingatlanban élő adós, zálogkötelezett elhelyezésével,
- h) fiatalok garzonházában (fecskeházban) történő elhelyezés útján.

Garzonlakáshoz jutás Makón

Jelen koncepció kapcsán a kiemelendő kérdés, a fiatalok garzonházában (fecskeházban) történő elhelyezés útján történő lakáshoz jutás.

Makó Város Önkormányzata helyi rendelete jelenleg a következőket tartalmazza:

Önkormányzati bérlakás fiatalok garzonházában pályázat útján azon fiatalok részére adható bérbe, akik:

- a) 35. életévüket még nem töltötték be, és házastársi, vagy élettársi kapcsolatban élnek,
- b) kereső tevékenységet végeznek vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói,
- c) ingatlantulajdonnal nem rendelkeznek,
- d) lakáscélú elő-takarékossági szerződéssel rendelkeznek, vagy ennek megkötését vállalják, és fizetési kötelezettségeiket teljesítik, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény hallgatói.

Az elő-takarékossági szerződés Magyarországon bejegyzett bármely pénzügyi intézménnyel megköthető, a lakáscélú megtakarítás összege éves szinten nem lehet alacsonyabb, mint a garzonházi lakrész bekerülési költségének 5 %-a.

A lakás elő-takarékossági szerződés fennállását és teljesítését az Egyenlő Esély Bizottság jogosult 6 havonta ellenőrizni.

A fiatalok garzonházába történő elhelyezés időtartama legfeljebb 5 év. Lejártaival a lakást üresen, tisztán és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell bérbeadó számára visszaadni – a bérleti jogviszony megszűnését követő 8 napon belül – és elhelyezéséről a bérlő maga köteles gondoskodni.

A fiatalok garzonházába a bérlő a gyermeke kivételével más személyt nem fogadhat be. A fiatalok garzonházában lévő lakást elcserélni, lakásbérleti jogviszonyt folytatni, bérlőtársi jogviszonyt létesíteni - kivéve a házastársat - nem lehet.

A fiatalok garzonházában lévő lakás lakbérére a szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások lakbérére vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni.

A fiatalok garzonházában megszűnik a lakásbérleti jogviszony:

- a) a lakásbérleti szerződésben meghatározott idő elteltével;
- b) ha a bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszünteti;
- c) az elő-takarékosságra vállalt kötelezettségének bérlő nem tesz eleget.

Megszűnik a lakásbérleti jogviszony és a lakást 6 hónapon belül el kell hagyni, amennyiben a bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre vagy hallgatói jogviszonya megszűnik.

Garzonlakások és bérlőik

A fenti feltételekkel Makó Város Önkormányzata jelenleg 4 lakását adja bérbe, ezek a Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt találhatóak.

Bérlőik megfelelnek a fenti feltételeknek, tartozásuk az Önkormányzat irányába nincs, a vállalt elő-takarékossági szerződést megkötötték, azt rendszeresen fizetik.

A Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt 5 lakás található, jelenleg 4 hasznosítása történik a fenti feltételekkel, a fennmaradó 1 lakás költségelven hasznosított. A bérleti szerződések időtartama 5 év, a bérlők havi 23.400,- Ft elő-takarékosságot teljesítenek. A lakások, figyelemmel azok fecskéház jellegére, szociális bérleti díj fizetése mellett bérlehetőek, így a bérlők által fizetett havi bérleti díj összege 8.400,- Ft.



3. kép – Fiatalok garzonháza a Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt

Fecskeház-program indítása

Az önkormányzat a fiatal párok, családok helyzetének javítása érdekében ún. "Fecskeház" jellegű lakóház programjának kidolgozása mellett döntött.

A kissé elidegenedő társadalmi folyamatok közt ez mindenképpen egy érzékeny, a szociális viszonyokat is mélyen érintő téma. A lakhatási problémák megoldásán túl, az alapvető közösségfejlesztésre való törekvés, az életszínvonalhoz való őszinte alkalmazkodás, vagy a mindennapi anyagi és szellemi boldogulás segítése lételem, jövőbe mutató önkormányzati, tervezői és felhasználói cél, illetve magatartás.

A Fecskeház ideológiája, lakótér - lakó viszonya több ponton is eltér egy öröklakásos társasház típustól.

Az anyagi és egyéb szociális helyzetet alapul vevő, megkülönböztetett, szerződéses bérlői viszonyról beszélünk, mely szigorú, ugyanakkor tiszta kereteket fogalmaz meg a lakhatásra.

A szociális helyzet őszinte vállalásával együtt jár az egymáshoz való alkalmazkodás szüksége, mely a felmerülő kööttségek mellett építő jellegű – mellérendelt, egyenrangú - viszonyrendszereket is előre vetít.

A ház közössége a lefektetett rendszerből fakadóan ciklikusan cserélődik. A pályázat útján felvételt nyert lakók 5 évre tervezhetnek, ezért a nem-saját-lakáshoz való viszonyuk is ez alapján formálódik, és ez az alapvetés építészeti lenyomatot is eredményezhet.

Szintén ismert, hogy a lakók fiatalok, kiknek élethelyzete, szociális körülményeik és szükségleteik, lakhatási kultúrájuk különbözik egy korban vegyesebb lakóközösségtől.

Fecskelakások kialakítása

A Fecskeház kialakításának helyéül a Fűrész utca 28. szám alatti 6 lakásos társasházat jelölték meg.



4. kép – A Fűrészt utca 28. szám alatti ingatlan utcaképe (forrás: www.google.hu/maps)



5. kép – A Fűrészt utca 28. szám alatti ingatlan



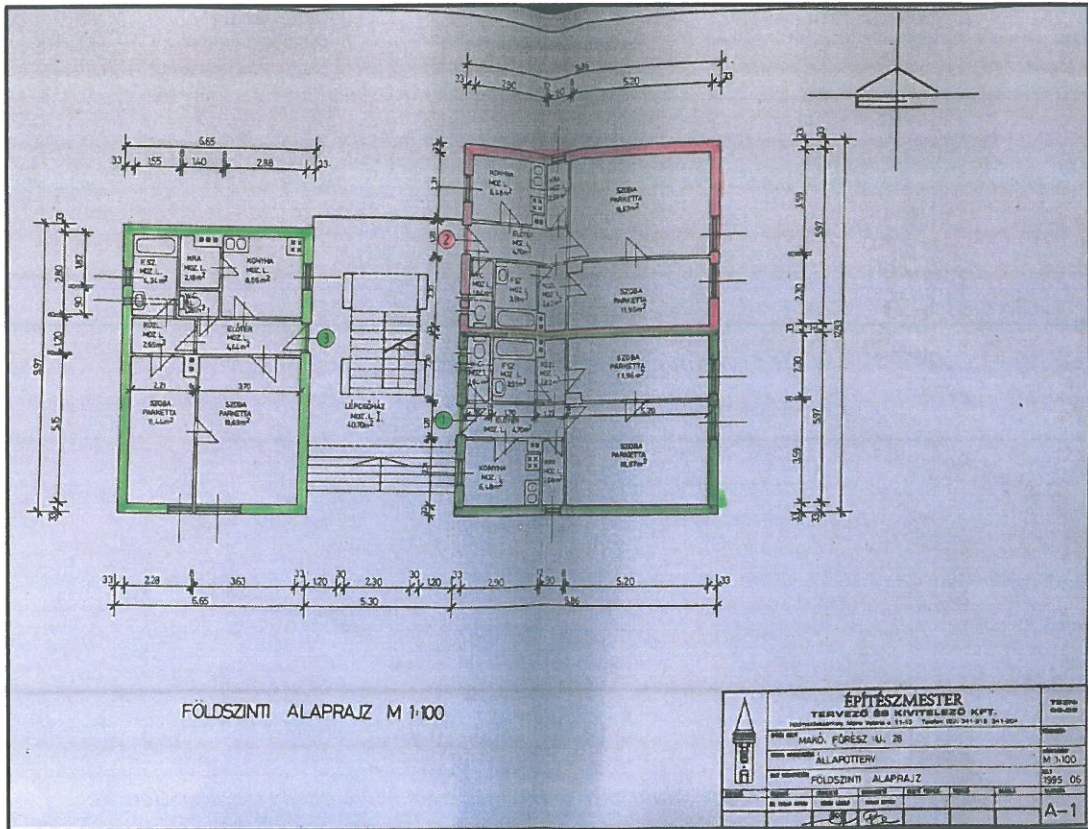
6. kép – Fűrészes utca 28. szám alatti ingatlan településen belüli elhelyezkedése (forrás: www.kincsekanapalatt.hu/kataszter)

A társasházban 6 db mintegy 50 m²-es, 2 szobás lakás található, melyek mindegyikéhez tartozik egy mintegy 10 m²-es lomkamra külön melléképületben. A lakások közül 5 Önkormányzati tulajdonban van, míg egy, a fsz. 2. számú lakás magántulajdonú.

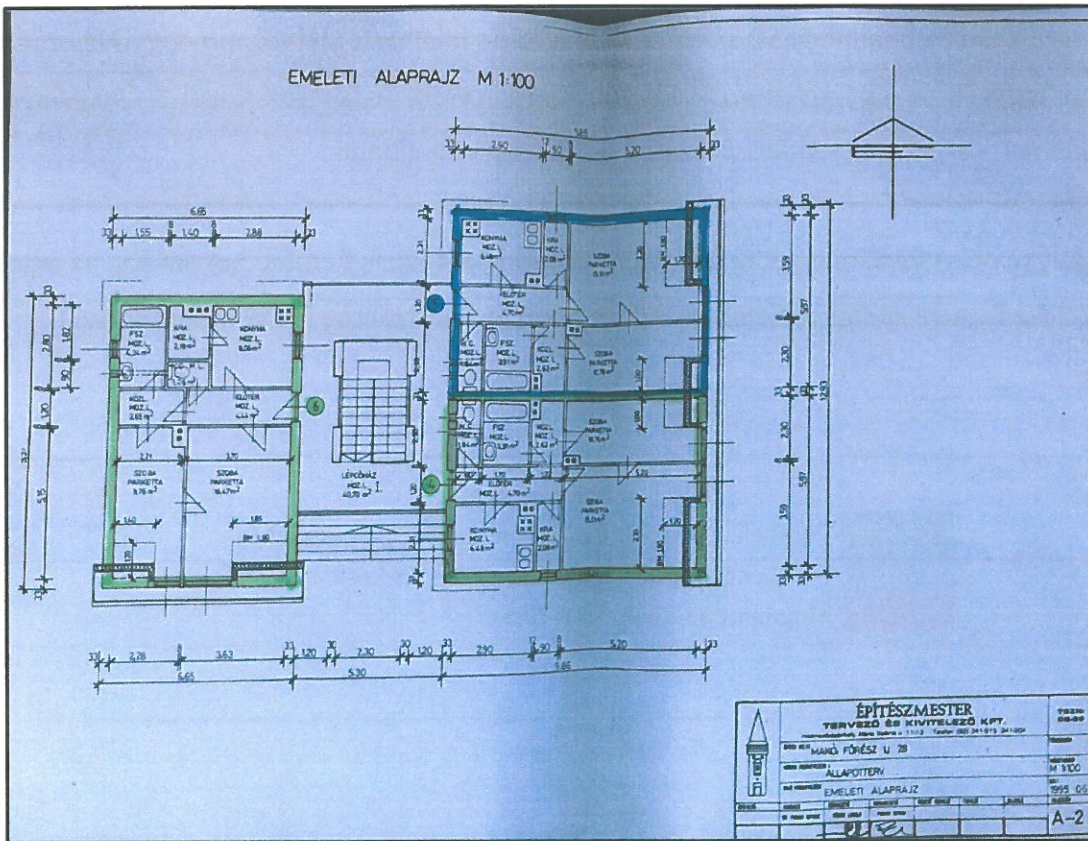
A bérlő személyi körülményei miatt, jelen programba 4 lakás kerülne bevonásra, az emelet 5. számú lakásban az eddigi bérlő elhelyezését biztosítaná továbbra is az Önkormányzat.

Jelmagyarázat

- Fecskeház programba bevont önkormányzati lakás
- Fecskeház programba be nem vont önkormányzati lakás
- Magántulajdonban lévő lakás



7. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan földszintjének alaprajza



8. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan emeletének alaprajza

Az épület rövid ismertetése:

Az 1970-es években épült hat lakásos társasház jellegű épületegyüttes telek határon található szabadon álló ingatlan.

Teljes, illetve részleges felújítás több éve nem történt.

Tetőszerkezete lapos tetővel kombinált nyeregtető szerkezet.

Külső tartófalak vastagsága 30 cm téglafalazat, belső falazat 12 cm kisméretű téglá. Hőszigetelő rendszer nincs.

Nyílászárók faanyagú retesz záras szerkezetek egyes és dupla szárnyal.

Mennyezet illetve zárófödém betontálcás és monolit vasbeton szerkezet. Jelentős mértékű penészedés nem tapasztalható.

Oldalfal, mennyezet vakolt festett, padlóburkolatok mettlachi és parketta, konyhában, fürdőszobában minimális csempeburkolat.

Fűtési rendszer konvektorok (kéménybe kötött), meleg vizet Hévíz típusú átfolyós nyílt égésterű vízmelegítő szolgáltatja. Vírendszer falon kívüli csőrendszerben van elvezetve.

Villamoshálózat porcelán olvadó biztosíték és vakolat alatti MM fali kábel vezetékréssel van kialakítva, szerelvények (kapcsoló, dugulj, lámpatest) hiányosak.

Szükséges munkálatok és költségeik

Az épület helyszíni felmérést követően, a felújítással, a fecskelakások kialakításával kapcsolatban a következő megállapításokat lehet tenni.

A lapos tetőszerkezet szigetelése több helyen sérült, folyamatos a beázás.

Falak festése piszkos elhanyagolt. Parketta burkolat helyenként hiányos.

Csapterlepek szivárognak, mosdókagylók, fürdőkádak kopottak, repedezettek, néhol hiányoznak.

A villamos hálózat elavult a jelenlegi érintésvédelmi szabványnak nem felel meg.

Szükséges a gázrendszer és fűtőberendezések cseréje, műanyag nyílászárók cseréje, mely munkálatok a gáz csatlakozóvezetésekre, a felhasználói berendezésekre, a telephelyi vezetésekre vonatkozó műszaki biztonsági előírásokról és az ezekkel összefüggő hatósági feladatokról szóló 11/2013. (III. 21.) NGM rendelet alapján terv- és engedélyköteles.

Szükséges a konvektorok vízmelegítők felülvizsgálata, nyomáspróba elvégzése a gázszolgáltatás visszakapcsolásához, nyomott vízrendszer szivárgás ellenőrzése, valamint a szennyvízhálózat ellenőrzése.

Kémények szabványosítása, átalakítása, vizsgálati jegyzőkönyve szükséges.

A fenti megállapításokat figyelembe véve, 1 lakás felújításának költsége, mely magába foglalja az anyagköltséget és munkadíjat is 4.999.590,- Ft. Ez alapján a kialakítandó 4 db fecskelakás költsége 19.998.360,- Ft, ami Makó Város Önkormányzat 2018. évi költségvetésében rendelkezésre is áll, betervezésre került.

További javaslatok

A 2015. évben elfogadott Lakáskonceptióban célként határozta meg Makó Város Önkormányzata, hogy a már meglévő lakások átalakításával, korszerűsítésével megpróbálja azt elérni, hogy a fiatalok és a pályakezdők első lakáshoz jutását kellő módon és mértékben támogatni tudja a város, így ösztönözve őket a településen maradásra.

Jelen Fecskelakás koncepció elfogadásával, majd a lakások Fűrészes utca 28. szám alatti ingatlanon történő kialakításával, a cél eléréséhez az első lépéseket megtette.

A koncepció elfogadásával, valamint a lakások kialakításával a fecskelakás jellegű ingatlanok száma növekszik, ezért elengedhetetlen az erre vonatkozó rendeleti szabályozás felülvizsgálata is.

Megfontolandó a rendeleti szabályokat akként módosítani, hogy a lakáshoz jutás feltételei igazodjanak a családok otthonteremtési kedvezményének igénybe vételéhez, azt azonban elengedhetetlennek tartjuk, hogy a lakás-előtakarékosság vállalása továbbra is feltételként maradjon, meghatározott minimum összeghez kötve azt.

Távlati célként meghatározható továbbá, hogy a fecskelakások számát tovább növelhetné a város, akár a belvárosban kialakítható lenne további 4-5 lakás az Iritz-házban. Ebben az esetben szükséges a tulajdonviszonyok rendezése, arra tekintettel, hogy az ingatlan jelenleg vegyes tulajdonú társasház. Ennek érdekében, első komoly lépésként Önkormányzatunk 2017. évben már megvásárolta az egyik földszinti ingatlant.

Összegzés

Összességében megállapítható, hogy a 2015. évben elfogadott Lakáskonceptióban meghatározott irányban indult el a város, nagy figyelmet fordít bérleményeire, jelentős összegeket költött, illetve költ azok műszaki fejlesztésére, állagmegóvásukra.

A Fecskelakások kialakításával további célja, a fiatalok Makón tartása felé is eredményesebben indulhat, azonban a megkezdett programokkal nem állhat le, továbbra is mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy a lakások állapota ne romoljon.

Ábrajegyzék

1. ábra - Lakások karbantartására, felújítására és lakásokkal összefüggő beruházásokra fordított összeg	3
2. ábra – Makó bérlakás-állományának hasznosítás szerinti összetétele	5
3. ábra – Bérlakások szobaszám szerinti összetétele és azok aránya	6

Képjegyzék

1. kép – A Vásárhelyi út 37. szám alatti lakások bejárata.....	4
2. kép – A Vásárhelyi út 37. szám alatt kialakított garzonlakás (belső).....	4
3. kép – Fiatalok garzonháza a Kőrösi Csoma Sándor utca 2. szám alatt.....	8
4. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan utcaképe (forrás: www.google.hu/maps)	10
5. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan.....	10
6. kép – Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan településen belüli elhelyezkedése (forrás: www.kincsekanapalatt.hu/kataszter)	11
7. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan földszintjének alaprajza.....	12
8. kép – A Fűrész utca 28. szám alatti ingatlan emeletének alaprajz	12