

Csongrád Város Polgármesterétől.

Száma: 03-12630-1/2007.

Témafelelős: Dr. Hatvani Mária irodavezető
Vörösné Lakatos Zsuzsanna irodavezető

E l ő t e r j e s z t é s

a Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2007. december 14-én megtartandó ülésének 2. napirendi pontjához

Tárgy: Az önkormányzat szerepe a lakosság, kiemelten a fiatalok lakáshoz jutásában.

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Város Önkormányzatának Képviselő-testülete először 1996-ban foglalkozott teljesen lakásgazdálkodási feladatokkal, s ekkor döntött a Pázmány Péter utcában elvi szinten lakásépítésről. Majd 1997. május 23-án a város képviselő-testülete meghatározta rövidtávon a város lakásépítési programját és meghozta e tárgyban a 116/1997. (V. 23.) ÖKt. számú határozatát. Ebben döntött a Budai Nagy Antal utca mellett 6 db komfortos, valamint Bokroson 2 db komfortos lakás építéséről, a 6 db komfort nélküli sorházról a Nagymező utcában és elhatározta a Hársfa utca végén garzonlakás felépítését. Ezek az építkezések megvalósultak.

Ennek a döntésnek az eredményeként került megalkotásra a 18/1997. (VI. 30.) ÖKt. rendelet, amely a lakástulajdon megszerzésének helyi támogatási rendszerét szabályozta. Konkrétabban az első lakáshoz jutás pénzügyi támogatását és garzonlakáshoz jutás rendszerét. Ezen rendelkezések bevezetése után a mellékelt 1. számú táblázat mutatja 2001-től az első lakáshoz jutás önkormányzati támogatási rendszerét.

A mellékelt táblázat egy kiegyensúlyozott igénybevételt tükröz, amely mutatja a város fizetőképes keresletét, figyelemmel arra is, hogy az időközben bevezetett használt lakásra vonatkozó szociálpolitikai kedvezmény lehetősége sem emelte meg jelentősen az igénybe vevők körét.

Itt meg kell jegyezni, hogy a kiadott szociálpolitikai kedvezményre (2. számú melléklet) vonatkozó igazolások száma lényegesen magasabb, mint az önkormányzattól támogatást kérők száma, ami azzal magyarázható, hogy sok helyi állandó lakással rendelkező vidéken vásárol, vagy épít döntően nagyvárosok közelében, vagy nagyvárosokban, ahol sokkal jobb munkafeltételek mellett tudja megvalósítani lakáshelyzetét és életvitelét.

Az első lakáshoz jutási támogatási kérelmeket az elmúlt időszakban a mindenkori pénzügyi bizottságok a jogos igények figyelembevételével vizsgálták és döntöttek a kérelmekről, elutasításra pénzügyi fedezet hiánya miatt nem került sor.

Általában elmondható, hogy a rendeletben biztosított maximális összegekre vonatkozóan döntés nem született.

A pénzügyi lehetőségek ismeretében és az előző év tapasztalatai alapján a bizottságok év elején döntöttek a rendeleti előírásokon belül az abban az évben alkalmazandó támogatások elvi mértékéről. Hosszú évek tapasztalatából megállapítható, hogy a kérelmezők ezt tudomásul vettek és fellebbezés nem volt.

2003-ig jövedelemkorlát az első lakáshoz jutók kérelme vonatkozásában nem volt, ezen időponttól kezdve azonban szabályozásra került a jövedelemkorlát beépítése azért, hogy a kiugróan magas jövedelműek támogatást ne kaphassanak, csak kölcsön felvételére legyen lehetőségük, ami szinkronban van a módosított 2001-es kormányrendelettel. Ugyanezen rendeletnek a garzonházra vonatkozó rendelkezései kiállták az idő próbáját, az első 5 év bérlői lakáshelyzetüket a városban magántulajdon megszerzésével megoldották. Jelenleg már a második csoport lakja a garzon lakásokat, így megállapítható, hogy a képviselő-testület azon rendelkezése, hogy támogatja a lépcsőzetes lakáshoz jutást, elérte a célját, hisz a volt bérlők az előtakarékosság vállalásával lakáshelyzetüket megoldották.

2001-ben az akkori képviselő-testület a lakásellátási programot a 153/2001. (VI. 22.) Ökt. határozatával felülvizsgálta, fenntartva a 116/1997. Ökt. számú határozat főbb alapelveit, kimondta, hogy

- a jövőben is az állampolgárok számára különböző nagyságú komfortos bérlakásokat kíván építeni, szociális, költségelví, és piaci lakbérek alkalmazása mellett,
- ezen túl lehetőségei szerint alacsonyabb komfortfokozatú lakásokat vásárol, szükség szerint felújít, komfortosít, mindehhez központi támogatást igényel. Az utóbbi években azonban sajnos pályázati kiírás nem volt.

Jelentős számú kialakítását tette volna a volt laktanya területén a két legénységi épület e célú átalakítása, amire engedélyezett tervekkel rendelkezünk. A laktanya átadásakor jogszabály és adásvételi szerződés szerint az ingatlanra vonatkozó terhelési tilalom ellentmondás helyzetet teremtett, mivel így nem nyújthattunk be pályázatot a kiírásokra, mert a megszerzett ingatlan terhelt volt. Ez a tilalom később feloldásra került, de ezt követően ilyen típusú pályázati kiírásra nem került sor.

A fent idézett 2001-es Ökt. határozat kimondta a jövőre vonatkozóan

- a lépcsőzetes lakáshoz jutás biztosítását, ehhez újabb garzonház építését határozza el, biztosítva a fiatalok lakáshoz jutását,
- Ugyanezen határozat rendelkezett arról, hogy folyamatos telekbiztosítás legyen.
- Legyen lehetőség külső szervek felé bérlőkijelölési jog biztosítására, ami szolgálná a szakember ellátottság biztosítását, a város népesség-megtartó erejének emelését, amire a külső szervektől nem volt igény.

- hogy a költségvetésben éves keretösszeget kell biztosítani a magántulajdonú lakásépítés-vásárlás segítésére.

Megállapítható, hogy a hosszabb távú koncepcióban megfogalmazott elvek ma is helytállóak, azok átgondolása csak a fő alapelvek megtartása mellett indokolt.

Tényként meg kell állapítani, hogy a jelenleg hatályos 14/2006. (III 29.1) ÖKt rendelet alapján tekintettel a szociális bérlakás állomány nagyságára, rendkívül szűk körben teszi lehetővé fiatalok lakáshoz jutását. Szociális helyzet alapján a gyermek nélküli fiatalok rendelet szerinti lakáshoz jutása szinten kizárt, mert a bérlakáshoz jutás feltételekeként meghatározott egy főre jutó havi jövedelem a nyugdíjminimum másfélszerese, ami 43.000,-Ft alatti összeg. Így már a két keresős minimálbérű igénylők sem jogosultak szociális bérlakásra. A mai árak mellett azonban ezen személyek ilyen jövedelemmel lakáshelyzetüket megoldani képtelenek. Diszkriminatív megkülönböztetés volna a fiatalok vonatkozásában ennek a jövedelemhatárnak a feloldása, így vagy albérletbe kényszerülve szülnek és utána adhatják be lakásigénylésüket, vagy rendezettebb jövedelemmel magántulajdonú lakásvételüket kell valamilyen szinten támogatni.

Ugyanakkor a jelenlegi lakásigénylők jelentős számban alacsony jövedelműek, több esetben életvitelük, magatartásuk kívánni valót hagy maga után. A lakáshelyzetük megoldatlan, de közösségben jelenlétük feszültség okoz. Ezen 72 névjegyzeiken nem lévő lakásigénylőből kb. 40 család 35 év alattinak minősül.

Ennek érdekében továbbra is kiemelten biztosítani kell/kellene a korábban jelzett határozatokban foglaltak maradéktalan végrehajtását, garantálni a költségvetésben az első lakáshoz jutó keretösszeg biztosítását, újabb garzonház építésére döntést hozni, biztosítani építési telkeket.

Ez utóbbinál megfontolandó esetlegesen, hogy a város különböző területein lévő rossz állagú magántulajdonú ingatlanok értékesítése esetén az önkormányzat ezeket az ingatlan felvásárolja és újabb utcanyitás helyett így biztosítana különböző igény szintű telkeket, hisz ezeknél külön közmű kiépítésére nem volna szükség.

Megfontolandó lenne a telkek értékesítése esetén a szociális helyzethez kötődő kedvezmények beépítése, de ennek meghatározása rendkívül körültekintő eljárást igényel, hogy a kedvezményesen osztott telken a lakóépület fel is épüljön. Itt esetlegesen a lakástulajdon megszerzését szabályozó helyi rendeletet is ki kell esetlegesen egészíteni, illetőleg az építéshez biztosított szabályozást felülvizsgálni, hogy dupla kedvezményezés ne történjen.

Tisztelt Képviselő-testület!

A fent részletezettek szerint a fiatalok lakáshelyzetének segítésére több irányú továbblépés lehetséges.

- meglevő (8 db) önkormányzati telkek értékesítése a jelenleginél kedvezőbb formában,
- újabb építési telkek kialakítása
 - o önkormányzati területeken,
 - o vásárolt területen.
- használt, vagy leromlott lakások vásárlása
 - o a használt lakások bérbeadása,
 - o leromlott lakások vétele telekmegszerzés céljából,
- kedvezmények bővítése a magánforgalomban történő lakásvásárláshoz, építéshez.

A telkek vonatkozásában felvázolt variációknál át kell gondolni:

- a telekértékesítés jövőbeni mikéntjét, esetlegesen kedvező fizetési feltételeket, beépítési kötelezettséggel, stb.
- o üres telkek vétele, meglevő telkek bontásra történő megvétele a kínálat figyelembevételével, alkalmoszerű vásárlásokkal. Célszerű a tulajdonos által megkérni a bontási engedélyt, az ügyintézés gyorsítása érdekében. Itt a közművek kiépítésének költsége teljes körűen nem merül fel, csak a telekvásárlás költsége.
- o telekkialakítás közművel nem rendelkező városrészekben: itt a telekalakítási terv készítése, közműépítés, valamint a terület vásárlási költsége jelentkezik,
- lakás vételénél, bérbeadásánál jelentkező figyelemmel kell lenni:
 - o használt lakás vételénél: a vételáron kívül a felújítás költsége az önkormányzatnál jelentkezik, a lakbér, egyéb bevétel ennek töredékére sem nyújt fedezetet,
 - o új lakás építése esetén a megépítés költsége jelentkezik, egyéb kiadás hosszabb ideig nem merül fel.

Új lakás építése esetén az építendő lakások 40-50 m² közötti alapterülettel volnának indokoltak. Használt lakások vonatkozásában ez mindig az egyedi, adott helyzettől függne.

Telkek vonatkozásában bevonhatóak lennének az önkormányzati telkek a bökényi területen, vagy a város egyéb területén az ÁRT előírásait alapul véve. Magántulajdonú telkek megvásárlására a Pázmány Péter utcai ingatlanok vonatkozásában külön előterjesztés készül, míg a foghíjak felvásárlása különböző helyeken eseti vásárlással történne.

A fiatalok lakáshoz jutásának segítése történhetne kizárólag önkormányzati pénzeszközökkel, hitelintézet közreműködésével (amit nem támogatok), valamint más közzfeladatot ellátó szervvel közösen, amire nagy esély nincs.

Támogatás, kedvezmény szerinti státusza szolgálhatja az itt élők helyben maradásának érdekét, a betelepülés segítségét, a magántulajdon megszerzésének kiemelt támogatását, a pályakezdekők segítségét.

A telek vásárlásának segítése történhet pénzbeli konstrukción belül kamatmentes halasztott fizetési feltételekkel, egyéb kedvezmények beépítésével a telek értékesítésben, biztosítva ezzel egyidejűleg a telkek beépítését is.

A garzonlakás jelenlegi feltételeinek megtartása mellett indokolt volna újabb garzonház felépítése.

A fent vázolt lehetőségek részletes kidolgozásánál a kedvezmények igénybevételére pályázati rendszert kellene kidolgozni,

- amely szabályozná a telkek vonatkozásában a kedvezményes igénybevétel személyi körét,
- előzetes pl. előzetes (pl. minimum 2-3 millió Ft-os) és/vagy folyamatos (pl. havi 30-50 eFt-os) lakáscélú megtakarítás és/vagy LTP szerződéskötés mellett,
- 2-5 éves beépítési kötelezettséget és önkormányzati elővásárlási jog fenntartását.

A fenti felvetések teljes körű kidolgozására nem került sor, hiszen valamennyi megvalósítása még hosszabb távon sem lehetséges. Ezért egy szűkebb körű, konkrétan meghatározott feladatokra, lehetőségekre vonatkozóan kérem a testület döntését.

A 2008-évi költségvetési rendeletervezetben pedig olyan keretösszeg jóváhagyását kérem, amely építési, felújítási pályázati alapot és/vagy önkormányzati támogatási alapot és/vagy ingatlanvásárlási keretösszeget tartalmaz. Amennyiben ez is megtörténik, a felhasználásra vonatkozó rendelet-tervezet is kidolgozható ennek ismeretében.

Kérem az előterjesztés megvitatását, véleményezését, esetleges kibővítését és a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

A Képviselő-testület megtárgyalta „Az önkormányzat szerepe a lakosság, kiemelten a fiatalok lakáshoz jutásában” tárgyú előterjesztést.

1. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy az elfogadott költségvetés ismeretében az előterjesztésben rögzített elvek (és az elhangzott kiegészítések) figyelembevételével tegyen javaslatot
 - újabb garzonház tervezetetésére,
 - kedvezményes önkormányzati tulajdonú telkek, ezen belül kedvezményes telkek alakítására, értékesítésére
 - a város területén lévő foghíjak esetleges felszámolásának módjára
 és ezeket terjessze a képviselő-testület elé döntésre.

Felelős: Bedő Tamás polgármester

Határidő: a költségvetés elfogadását követő testületi ülés.

2. A képviselőtestület utasítja a jegyzőt, hogy az 1. pont szerint meghozandó döntések megvalósulása érdekében a módosított 18/1997. (VI. 30.) Ökt rendeletet, mely „A

lakástulajdon megszerzésének helyi támogatási rendszeréről” szól, a szükséges mértékű kiegészítésére, módosítására tegyen javaslatot.

Felelős: Dr. Berkes István jegyző

Határidő: a 1. pontban rögzített határidőt követő testületi ülés ideje.

Erről jegyzőkönyvi kivonaton értesítést kap:

1. Bedő Tamás polgármester
2. A Képviselő-testület tagjai
3. Dr. Berkes István jegyző
4. A Polgármesteri Hivatal irodái
5. Jegyzői iroda
6. Városgazdasági Iroda

Csongrád, 2007. december 6.

Bedő Tamás
polgármester