

Szentes Város Önkormányzata
Lakásügyi Bizottsága Elnökétől

Szentes Város Önkormányzata
Képviselő-testülete

Szentes

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló módosított 8/2003. (IV. 04.) KT rendelete 50. § (3) bekezdése értelmében a Lakásügyi Bizottság tevékenységéről beszámolómat az alábbiak szerint teszem meg.

A Lakásügyi Bizottság munkáját 2002. november 26-án ügyrendjének elfogadásával kezdte meg. A Bizottság hét tagú, közülük négyen a Képviselő-testületnek is tagjai. A Bizottság személyi összetétele mind a tagok korát, mind foglalkozásukat tekintve ideálisnak mondható. Idősebbek és fiatalok, illetve jogász, vállalkozó, orvos és a várost munkájukon keresztül jól ismerő emberek dolgoznak együtt. A Cigány Kisebbségi Önkormányzat egy főt delegált a bizottságba érdekeik érvényesülésének megfigyelésére és munkánk segítése céljából, de ő már több, mint fél éve nem vesz részt üléseinken. Az elnök munkáját egy fő tanácsadó segíti állandó meghívottként.

A Lakásügyi Bizottság	2002-ben	1
	2003-ban	16
	2004-ben	13 ülést tartott, ebből egy rendkívüli ülés volt.

A Bizottság munkáját segíti, hogy 2004-től a helyszíni szemlék lebonyolításához az Önkormányzat gépkocsiját a tagok igénybe vehetik. Ezzel a lehetőséggel továbbra is élni kívánunk.

A Bizottság tevékenységét az 1993. évi LXXVIII. törvény határozza meg, amely a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szól. A törvény által meghatározott keretben alkotta meg Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete a 19/1999. (VII. 10.) KT számú rendeletét az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről. Munkánk másik részét Szentes Város Önkormányzata Képviselő-testülete 36/1995. (XII. 22.) KT számú rendelete szabályozza, a lakhatás megvalósítását segítő támogatásokról.

I. Bérleti jogviszony keletkezése

Szociális rászorultság alapján csak az kaphatja meg önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát, aki a sürgősségi listán szerepel. A bérleti ajánlatot tevők körülményeinek tisztázása érdekében a Bizottság tagjai helyszíni szemlét tartanak a sürgősségi lista összeállítása előtt. Minden évben helyszínelnünk kell az új bérleti ajánlattevőket és mindazokat a régebben ajánlattevőket, akik nem kerültek föl a sürgősségi listára, hogy megállapítsuk, ki a leginkább rászorult. Helyszíni szemlét **2003-ban 140 esetben, 2004-ben pedig 137 esetben tartottunk**. Minden helyszínelés legalább fél órát vesz igénybe, ebből látható, hogy a Bizottság tagjait mennyire megterheli ez a tevékenység.

A lakhatási körülmények vizsgálatát mindig kettő bizottsági tag együtt végzi. A tagok rotációs elv alapján helyszínelnek, ami azt jelenti, hogy minden évben más végzi a bérleti ajánlattevőnél a lakhatási körülmények vizsgálatát. A helyszíni szemlékről jegyzőkönyv készül. A tapasztalatokat bizottsági ülésen közösen megvitatjuk és így döntünk a sürgősségi névjegyzékre történő felvételtől.

Lakáshoz jutottak:

- **2003-ban** 37 család; 30-an újonnan felépült lakásokba, 7-en pedig visszaadott vagy visszavett lakásokba költözhettek. Egy lakást szolgálati lakásként hasznosítottunk, amelyet a Dr. Bugyi István Kórház kapott meg. Ebben az évben azok a lakáscserék voltak a legfontosabbak,

amelyekkel nagy lakbérhátralékot felhalmozott családokat tudunk kisebb/alacsonyabb komfort fokozatú lakásba költöztetni, s így hátralékukat csökkenteni.

- **2004-ben** 17 lakás kiutalás történt; új lakásba 7 család költözhetett a Szabadság téri padlástér beépítésekkel, régebbi építésű lakásokba (visszavett vagy a bérlő halála miatt megürült) pedig 10-en nyertek bérleti jogot.

A lakásmobilalap szűkössége miatt alig volt lehetőségünk bérleti jog visszavásárlására, annak ellenére, hogy 2003. júliusában rendeletmódosítással a visszaadott lakásokért adható térítést a lakás forgalmi érték 50%-áról 20%-ára mérsékelte az önkormányzat. A lakásmobil alap 2003-ban 10 millió forint volt, 2004-ben pedig alig haladta meg az 5 millió forintot. Mindkét évben 4 lakás bérleti jogát tudtuk visszavásárolni.

A nyilvántartott bérleti ajánlatok száma 2003. december 31-ig 217,
2004. december 31-ig 203 volt.

Az ajánlattevők közül szociális helyzetük alapján a Lakásügyi Bizottság az első évben 58-ra, a második évben 56-ra egészítette ki a sürgősségi lista névsorát.

Véleményem szerint az igények lakásbérleti jogviszony létesítésére azért ilyen magasak, mert a lakosság érzékeli az önkormányzat erőfeszítéseit új szociális bérlakások építésére. Sajnos, ma is több a jogos igény, mint ahány családnak lehetősége van önkormányzati tulajdonú lakást bérelni.

II. Hosszabbítások

Szentes Város Önkormányzatának 423 önkormányzati tulajdonú bérlakása van. Ezek közül még mindig 70%-ban határozatlan idejű bérleti jogviszony alapján laknak a bérlők. Határozott idejű jogviszony esetén a bérlő a bérleti jogviszony lejárta előtt kérheti annak meghosszabbítását. A Lakásügyi Bizottság azt a gyakorlatot alakította ki, hogy azoknak a bérlőknek, akik nem halmoztak fel lakbér- és közüzemi díj hátralékot bérleti jogviszonyát a maximális 5 évre hosszabbítja meg. A hátralékkal rendelkező bérlőknek azonban - az Egészségügyi és Szociális Bizottság véleményét is kikérve – ha indokolt, rövidebb időre hosszabbít, hogy figyelemmel kísérhesse a közüzemi és lakbérhátralék felszámolására tett erőfeszítéseiket.

A fenti elvek szerint 2003-ban	19 család esetében	5 évre
	32 család esetében	3 évre
	11 család esetében	1 évre,
2004-ben	33 család esetében	5 évre
	4 család esetében	2 évre
	15 család esetében	1 évre hosszabbítottuk meg a

lakásbérleti jogviszonyát.

Sajnos, elmondható, hogy a lakbérhátralékkal rendelkezők száma nagyságrendileg nem csökkent. A szociális törvény lehetővé tette azonban, hogy bekapcsolódhassanak az adósságkezelési programba. A Szociálpolitikai Osztály és a lakásokat kezelő Szentes Városi Szolgáltató Kft. szoros együttműködésével 17 család került be eddig a programba, akik állami és önkormányzati segítséggel és saját erőfeszítésükkel csökkenthetik vagy megszüntethetik lakbér- és közüzemi díj hátralékukat. Sajnos, a szabályok szerint ebbe a programba csak az 50 ezer és 266 ezer forint közötti adóssággal rendelkezők kerülhettek be.

Elmondható, hogy az adósságkezelési program és a kisebb rezsijű lakások biztosítása révén 2004-ben több mint 20%-kal csökkent a lakbérhátralék, amely azonban még mindig meghaladja 5,5 millió forintot.

III. Helyi támogatások

Az önkormányzat szűkös anyagi lehetőségeit figyelembe véve igyekszik támogatni a lakosság lakáshoz jutását, illetve a meglévő lakások állapotának megőrzését. A lakásépítési, vásárlási és felújítási kérelem beérkezése után a Lakásügyi Bizottság a helyszíni szemle és a becsatolt iratok alapján tesz javaslatot a Képviselő-testületnek a támogatás összegére. 2003-ban az önkormányzat 10 millió forintot, 2004-ben pedig 7 millió forintot tudott a lakhatás megvalósítását, illetve fenntartását segítő támogatásokra biztosítani. Általános tapasztalat, hogy a lakosság saját tulajdonú ingatlanainak

állaga folyamatosan romlik. A kis jövedelmek vagy kis nyugdíjak miatt sok esetben az emberek nem képesek önerőből lakásukat felújítani, az életveszélyes állagromlást megállítani. Az elmúlt két évben nem csökkent a támogatást kérők száma, ezért 2004-ben csak kisebb összegeket tudunk nyújtani a rászorulóknak. Nem csorbítottuk azonban a nagycsaládoknak és egyedül élő idős embereknek juttatott támogatások összegét.

A Lakásügyi Bizottság **2003-ban** lakás vásárlásához 4 alkalommal, felújításához 21 alkalommal, építéshez 2 alkalommal, bővítéséhez 4 alkalommal,

2004-ben lakásépítéshez 4 alkalommal, vásárláshoz 1 alkalommal, felújításához 20 alkalommal javasolt a Képviselő-testületnek támogatást.

IV. Javaslatok

- További önkormányzati tulajdonú bérlakásokat kell építeni, önerőből vagy a pályázati lehetőségek minél jobb kihasználásával, ugyanis megállapítható, hogy szociális bérlakásba most csak az anyagilag teljesen lehetetlen helyzetben élő családokat tudjuk elhelyezni, akiknek még a lakás rezsijét is nehezükre esik kifizetni, ugyanakkor nem tudjuk azokat a családokat segíteni, akik bár saját tulajdonú ingatlant nem képesek vásárolni, de egy önkormányzati tulajdonú bérlakást fenn tudnának tartani.
- Lehetőség szerint a lakhatás megvalósítását elősegítő támogatások összegét emelni kell.
- A lakbérhátralékok csökkentése érdekében be kell vonni a terület választott önkormányzati képviselőjét is a Lakásügyi Bizottság munkájába.
- Tovább is folytatni kell azt a gyakorlatot, hogy a lakbér- és közüzemi díjhátralékot felhalmozók bérleti jogviszonyát csak rövidebb időre hosszabbítjuk meg, sorsukat figyelemmel kell kísérni.
- Meg kell tartani az önkormányzat eddigi gyakorlatát, amely családok esetében díjhátralék felhalmozódása esetén sem alkalmaz kilakoltatást.
- Az önkormányzati tulajdonú lakások állagának megóvása érdekében sűrűbben kell ellenőrizni a bérlők magatartását, de a költségvetés függvényében törekedni kell az ingatlanok folyamatos karbantartására is.
- A város szempontjából kiemelkedő vagy fontos munkát végző szakembereket, sportolókat, művészeket továbbra is támogatnunk kell lakásgondjaik megoldásában.
- Meg kell oldanunk azoknak a fiatal felnőtteknek a lakáshoz jutását, akik nagykorúságuk miatt az intézeti nevelésből kikerülnek.
- A helyszíni szemlék során tapasztalt döbbenetes élethelyzetek megszüntetésére összefogott szociális és családsegítő munkára van szükség az önkormányzat és az állam együttes erőfeszítésével.

Ezt a beszámolót a Lakásügyi Bizottság megtárgyalta és elfogadta.

Szentes, 2005. február 16.


 Dr. Gyenes Ágota
 a Lakásügyi Bizottság elnöke