

Abony Város Önkormányzat
Képviselő-testülete
2740 Abony, Kossuth tér 1.

1000-17/2008.

Tárgy: jkv-i kivonat

Készült: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2008. április 24-i üléséről.

Napirend: Abony Város Önkormányzat Lakáskonceptiója 2008-2012

136/2008. (IV. 24.) sz. Képviselő-testületi határozat

Abony Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló, többször módosított 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdése alapján az alábbi határozatot hozza:

1. Abony Város Képviselő-testülete jóváhagyja a határozat mellékletét képező *Abony Város Önkormányzat Lakáskonceptióját 2008 – 2012.*
2. Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 150/2001. sz. határozatát hatályon kívül helyezi.

Határidő: folyamatos 2012-ig

Felelős: Romhányiné Dr. Balogh Edit

Végrehajtásban közreműködik:

Jegyzői titkárság

Településfejlesztési osztály

Értesül:

Romhányiné Dr. Balogh Edit polgármester

Dr. Egedy Zsolt alpolgármester

Dr. Németh Mónika jegyző

Jegyzői Titkárság

Településfejlesztési Osztály

K.m.f.

Romhányiné dr. Balogh Edit s. k.
polgármester

Dr. Németh Mónika s. k.
jegyző

Kivonat hitelélül:

Abony, 2008. április 25.

Darányi Erika
jkv.

Abony Város Önkormányzat Lakáskonceptiója 2008 - 2012

I.

Jogszabályi változások, előzmények

1. Jogszabályi változások

Az 1991. évi XXXIII. tv. alapján Önkormányzati tulajdonba kerültek az addig állami tulajdonban kezelésében lévő lakóingatlanok. E tv. kötelezte az Országgyűlést arra, hogy a lakások és helyiségek elosztására, bérletére, bérére és az elidegenítésükre törvényt alkosson. Az Országgyűlés e kötelezettségének az 1993. évi LXXVIII. tv. (Lakás tv.) megalkotásával eleget tett, a törvényt azóta többször módosították, ennek következtében a lakáselidegenítéssel kapcsolatos jogszabályi háttér az 1995. évi XIX. törvénnyel került nyugvópontra. Jelenleg 81 db önkormányzati bérlakással rendelkezik az Önkormányzat.

A Lakás tv. kötelezte az Önkormányzatokat egyrészt arra, hogy a bérlakások értékesítéséből befolyó bevételeit egy pénzügyi alapra gyűjtse össze, illetve kötelezte arra is, hogy e bevételeket - csökkentve az elidegenítés költségeivel - csak a tulajdonában lévő lakóépületek felújítására, és azzal együtt végzett korszerűsítésére, továbbá új lakás építésére valamint kényszer bérlet felszámolására használhatja fel, másrészt pedig arra, hogy a felújítás listán nem szereplő lakásaikat bérlői bejelentés alapján kötelesek értékesíteni.

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testület megalkotta az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 4/2002. (IV. 30.) számú rendeletét. A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, többször módosított 1993. évi LXXVIII. tv. rendelkezéseinek figyelembevételével a lakás és nem lakás célú helyiségek bérbeadása, illetve elidegenítése elkülönítése érdekében megalkotásra és elfogadásra kerültek a 17/2007. (VI. 16.) sz. *rendelet az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérlményéről, valamint elidegenítéséről*, illetve a 14/2007. (IV. 12.) sz. *rendeletét az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítéséről* szóló rendeletek.

E rendeletek tartalmazzák azon jogi kereteket, amelyet az Önkormányzat a lakóingatlanokkal kapcsolatosan szükségesnek látott szabályozni.

2. A nemzeti lakáspolitikai alakulása

A lakáságazat a gazdasági szféra egyik dinamikus összetevője, ugyanakkor a lakásviszonyok alakulása a területi társadalmi egyenlőtlenségek egyik fontos tényezője, áttételesen összefügg a szociális-egészségi viszonyok területi egyenlőtlenségeivel. A lakáspolitikai elemek, mindenekelőtt a pénzügyi támogatások, a hitelezés bizonyos területi folyamatokat, a migrációt, a települések fejlődését és

belső átalakulását, a településrendszer egészének átrendeződését befolyásolhatják. A lakáspolitikai területi elemei elsősorban települési szinten fogalmazódnak meg, ezért a fejlesztési programokat kistérségi és települési szinten kell megvalósítani. Országos Területfejlesztési Konceptióról szóló 97/2005. (XII. 25.) OGY határozatban a Nemzeti Lakáspolitikát az Országos Területfejlesztési Konceptió 2. pillérét képező, „Területileg integrált szakpolitikák” között találhatjuk, kifejezve ezáltal azt, hogy az Országos területfejlesztési koncepcióban rögzített célok érvényesítéséhez szakterületenként fogalmazódnak meg azok a feladatok, melyek figyelembevételével a különböző fejlesztési területeken megvalósuló politikák hozzájárulhatnak a területi célkitűzésekhez.

A jelenleg érvényes Nemzeti Lakáspolitikai alapon a - helyi prioritások figyelembevételével történő - helyi lakáspolitikai elképzeléseknek az alábbi nemzeti lakáspolitikai célokhoz kell alkalmazkodniuk:

1. A fejlesztési pólusok, alközpontok térségeit élénk, dinamikus lakásépítés, valamint extenzív területhasználat és infrastrukturális lemaradások jellemzik, ezért itt a lakásépítés területi kontrollja, a túlzott beépítettség megakadályozása, az infrastrukturális beruházásokkal való összhang megteremtése a cél.

2. A hagyományos városi lakóterületek épület- és lakásállományának felújítása, korszerűsítése és lepusztulásának megakadályozása a cél, mely kedvezően hat a társadalmi, gazdasági és környezeti fenntarthatóságra, és az épített környezet megóvásán túl a korszerűsítések a környezeti terhelést is csökkentik. A felújítások, fejlesztések elsősorban komplex rehabilitációs programok segítségével valósulhatnak meg hatékonyan. Ez nem jelentheti a korábbi lakosság teljes kicserélődését, az alacsony státuszú szlömök³ áthelyeződését a városok más pontjára vagy vidékre.

3. Azokban a térségekben, településeken, ahol a hátrányok halmozódása, a társadalmi erózió mutatható ki, elsősorban a külső és belső perifériákon, elmaradott térségekben, illetve a magas arányú „cigány/roma” népességgel rendelkező területeken a szociális-egészségügyi követelményeknek nem megfelelő településrészek gyakran a korábban felszámolt telepek nyomán termelődtek újjá, „telepedésnek” indultak hagyományos falusi lakóövezetek is, sok esetben egész falvak lakáskörülményei váltak telepszerűvé. E problémák kezeléséhez átfogó szociálpolitikai és foglalkoztatási programok folytatása szükséges, nem oldható meg pusztán pénzügyi eszközökkel.

Az Országgyűlés 2008. február 1-én fogadta el az Új Magyarország Lakásfelújítási Programot. Az ebben foglaltak szerint jelentősen módosul a lakásfelújítást célzó állami támogatások rendszere. Támogatásban részesülhetnek az iparosított technológiával épült lakóépületek energiatakarékos korszerűsítései, felújításai; az egycsatornás gyűjtőkémények felújításai; a távhővel ellátott lakóépületek lakásonkénti hőfogyasztásának szabályozására és mérésére alkalmas eszközök beszerzései; a lakások energetikai korszerűsítései és a lakossági megújuló energiafelhasználás növelése. Várható, hogy ezen program, pályázati konstrukció is beolvasztásra kerül majd a regionális operatív programokba, mely további forráscsökkenést jelent.

A hazai forrású támogatási rendszerek folyamatos csökkentése miatt egyre kevesebb lehetőség adódik az önkormányzati lakásállomány fejlesztésére. Várhatóan a következő években a hazai forrású támogatási keretek egyre kevesebb

lehetőséget adnak majd az önkormányzati ingatlanok, lakások fejlesztésére. Ezen támogatási keretek által biztosított anyagi lehetőségek jelenleg is igen szerények az elvégzendő feladathoz viszonyítva.

3. A lakáshelyzetre ható népesedési folyamatok

A népesség és a háztartások számának csökkenése önmagában is javítja a fajlagos lakásmutatókat. A népességszám, és a háztartásszám alakulása meghatározza, mi tekinthető az új lakásépítés kívánatos szintjének, hová helyezendő a lakáspolitikai főhangsúlyai. A demográfiai változások másik, közvetlenül a lakásszektorra érintő vonatkozása a háztartások összetételének átrendeződése. A válások és az egyszemélyes háztartások számának növekedése a csökkenő népességszám mellett is növekvő háztartásszámot eredményezhet, ezzel befolyásolja a lakáskereslet nagyságát és struktúráját. A demográfiai folyamatok és gazdasági környezet hatásainak figyelembe vétele nélkül nem lehet megítélni a lakásviszonyok alakulását, a lakáshelyzetben bekövetkező változásokat. A népesedési helyzet befolyásolja a lakáskeresletet, míg a gazdasági folyamatok a jövedelmek és beruházások alakulása révén meghatározzák a kereslet kielégítésének szintjét és lehetőségeit. Abony Város Önkormányzata nem rendelkezik elegendő saját forrással ahhoz, hogy a saját bérlakás állományát növelje. A lakásépítés finanszírozására csak pályázati források bevonásával van lehetőség.

4. Szociális biztonság, önkormányzati lakásgazdálkodás

Jelenleg az önkormányzati lakásszektorban található a legrosszabb szerkezetű és minőségű lakásállomány: e szektor olyan terheket örökölt, amelyeket saját erejéből, állami segítség nélkül nem képes megoldani. A szociális lakáspolitikai szempontjából a lakásprivatizáció 1990-es években lezajlott folyamata ma is meghatározó jelentőségű. Nem sikerült ugyanis az akkor kialakult keretek közül kilépni: a lényegében maradványelven szerveződött önkormányzati lakásállomány nem alkalmas arra, hogy az ellátásra szoruló háztartások elhelyezését megoldja

Szűkös anyagi lehetőségek, rövidtávú szociális lakásgazdálkodás

Az önkormányzatok szociális lakásgazdálkodási tevékenységét erősen meghatározzák a korlátozott költségvetési lehetőségek, illetve az, hogy a pótlólagos erőforrásokat az éppen akut problémák enyhítésére fordítják, és ez nem teszi lehetővé, hogy tervezett lakásgazdálkodást folytassanak.

A működési egyenleg minden évben negatív: 2007-ben 10.246 ezer Ft volt a bevétel, míg 11.015 ezer Ft a kiadás, azaz a működési bevételek nem fedezik a lakások működtetésével, támogatásával kapcsolatos kiadásokat. A lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadások aránya az összes kiadáson belül is csökkenő tendenciát mutat.

5. Stratégiai célok

A lakáspolitikai általános célja a hatékony ugyanakkor környezeti, szociális és pénzügyi szempontból hosszabb távon is fenntartható lakásrendszer létrehozása. A hatékonyság részben a lakásszektor működési költségeinek (energia, üzemeltetés, lakásfenntartás és korszerűsítés) elfogadható szinten tartását jelenti, részben pedig a

lakáskereslethez, és annak változásaihoz rugalmasan alkalmazkodó lakáspiacot jelent. Cél, hogy a rövidtávú érdekek miatt az épített környezet átalakítása ne okozzon visszafordíthatatlan károkat, és ne veszélyeztesse a következő generációk életlehetőségeit. Különösen az épített környezet energiai igényeire, a közlekedés okozta egyéni és társadalmi költségekre, valamint a közszolgáltatások hatékony biztosítására kell figyelemmel lenni. Meg kell gátolni, illetve fel kell számolni a hátrányos helyzetű társadalmi csoportok térbeli és társadalmi szegregációját, illetve hátrányos területekre (települések, térségek, régiók) való koncentrációját. Biztosítani kell a fiskális szempontból fenntartható támogatási rendszert, amely az egyes generációk esélyei közötti egyensúlyt nem borítja fel.

5.1. Vonzó város, kellemes lakóhely

Abony lakókörnyezeti értékének növeléséhez vonzó, kiegyensúlyozott, a lakókat befogadni és megtartani képes lakókörnyezetek megteremtése szükséges. A város lakhatóságának növelése érdekében olyan lakásállománnyal kell rendelkeznie, amely térben, mennyiségben és minőségben széles választékot nyújt az átalakuló, fejlődő lakásigények kielégítésére.

5.2. Szolidáris város, harmonikus társadalom

Az Abonyi lakásrendszernek képesnek kell lennie arra, hogy a különböző lakossági rétegek lakhatási lehetőségeiben mutatkozó esélyegyenlőtlenségeket mérsékelje, az emberhez méltó lakhatási körülményeket segítse elő a város minden polgára részére. A különféle társadalmi rétegek számára a különböző tulajdonú és használati jogcímű lakásoknak olyan választékát kell kialakítani, amely alkalmas az ideiglenesen, vagy tartósan krízishelyzetben lévők számára is a normális emberi élet, az újrakezdés elérhető hátterének a megteremtésére. Ehhez olyan speciális lakásállomány létrehozása és fenntartható működtetési rendszerének kialakítása szükséges, amely lehetővé teszi a társadalmilag hátrányos helyzetben lévő csoportok megfelelő lakhatásának biztosítását, legyenek pályakezdők, idősek, fogyatékkal élők, vagy bármilyen más okból krízishelyzetben lévők.

5.3. Folyamatos információ, kiegyensúlyozott lakás piac

A városi szinten összehangolt lakáspolitikai kialakításához és a folyamatok nyomon követéséhez az indikátorok széles körét felhasználó, az érdekelt feleket bevonó, a megfelelő mennyiségű terület és lakáspiaci folyamatokról, annak várható változásairól megalapozottan informáló rendszer kialakítása szükséges. Mindezt annak figyelembevételével kell megvalósítani, hogy a továbbra is döntő mértékben a magánszféra keretei között működő lakásrendszerben kell a lakáspiac keresleti és kínálati oldalának kiegyensúlyozását megvalósítani, az egyes lakásépítési szegmensekben a megfelelő lakásválasztékot folyamatosan biztosítani, a változó viszonyokhoz alkalmazkodó jogszabályi környezetet megteremteni. Ehhez általános értelemben lépésről-lépésre javuló gazdasági környezet, az Önkormányzat részéről pedig a folyamatok állandó figyelése, és – együttműködve a lakáspolitikai más szereplőivel – az országos és helyi jogszabályok testre szabásának, a lakásépítéshez szükséges területek szabályozási tervi feltételeinek rendszeres és átlátható biztosítása, illetve a saját tulajdonú objektumokkal, területekkel való előrelátó és innovatív gazdálkodás szükséges.

5.4. Jövőkép

A korszerű gazdaságokban a lakásszektor működését alapvetően a piaci viszonyok határozzák meg, ezért a lakáspolitikai lehetőségei szükségképpen korlátozottak: egyrészt feladata lehet a piaci mechanizmusok hatékony működését biztosító feltételek megteremtése és garantálása, másrészt pedig a hátrányos lakáshelyzetű csoportok segítése, amelyek nem kis részben pontosan piaci mechanizmusok miatt jönnek létre

II.

Abony Város Önkormányzatának lakásállománya

1. Jelenlegi helyzetfelmérés.

II.1.1. Önkormányzati lakások

Az önkormányzati lakások felsorolását, címét, állapotfelmérését az 1. sz. melléklet tartalmazza.

2007 évben 1, míg 2008-ban 2 db lakás került értékesítésre. 2 db szolgálati lakást minősített át a Képviselő-testület: a Kinizsi Pál Gimnázium és Szakközépiskola lakásából szertár, illetve szaktanterem bővítése, míg a Radák úti iskola lakásából ebédlő kerül kialakításra. A Klapka úti lakást a Fészek Egyesület bérlő nem lakás célú helyiségként.

1.2. Nem önkormányzati lakások

Abony város lakásállomány az alábbiak szerint tevődik össze. A lakások száma összesen (külterület - belterület): db. Ebből:

- önkormányzati tulajdonban: 81 db
- lakások száma: kb. 6417 db

2007. évben kiadott:

- építési engedélyek száma: 30
- használatbavételi engedélyek száma: 33
- megszűnt lakások száma: 4
- életveszély miatt bontási kötelezés: 4

A családi kertes házak kb. 45 %-a régi, korszerűtlen műszaki állapotúak, ezért felújításra szorulnak. A lakóépületek kb. 10 %-a alap nélküli, vagy minimális alappal, vízszigetelés nélküli, vályogfalazatú, korszerűtlen beosztású, fürdőszoba nélküli épület. A város lakásállományának kb. 60 %-a felújításra váró lakóépület. Ezek döntő többségét fiatal házasok vásárolják meg, akik korszerűsítik, felújítják, bővítik ezeket a házakat, pénzügyi helyzetük miatt.

A Kossuth téri épületben lévő, többségében önkormányzati tulajdonú lakások műszaki állapota megfelelő. A bérlők - az előző évek gyakorlata alapján

bérbeszámítással - a lakások felújítását elvégezték lakásonként. Az épület hőszigetelése nem megfelelő, ennek javítására sort kell keríteni.

2. Abony Város Képviselő-testülete lakásgazdálkodási koncepciójának céljai:

1. Az önkormányzati lakásgazdálkodás keretein belül a lehetséges lakásigények kielégítése.
2. A bérleti díjhátralékok minimálisra szorítása.
3. A lakásállomány összetételének, műszaki állapotának javítása.
4. Nem önkormányzati lakásgazdálkodás keretein belül az önkormányzat előtt álló feladatok meghatározása.
5. A feladatok végrehajtásához szükséges finanszírozási kérdések megválaszolása, a szükséges források előteremtésének elősegítése.
6. Helyi építészeti értékek megőrzése.

3. Az önkormányzati lakásgazdálkodás keretein belül a lehetséges lakásigények kielégítéséről.

3.1. Lakásállomány fenntartása

3.1.1. A bérlakásokból származó bevételek:

Az önkormányzati lakások lakbérét a többször módosított 17/2007. (IV. 26.) sz. önkormányzati lakásrendelet szabályozza. A jelenleg érvényes díjak a következők (2008. január elsejétől):

~	összkomfortos lakás:	504 Ft/m ² /hó
~	komfortos lakás:	414 Ft/m ² /hó
~	félkomfortos lakás:	183 Ft/m ² /hó
~	komfort nélküli lakás:	117 Ft/m ² /hó

A tényleges lakbérbevételek sajnos elmaradnak a kiszámlázotthoz képest. A hátralékba esett bérlők egy része átmeneti szociális problémák (pl.: betegség, munkanélküliség, stb.) miatt nem tud fizetni, velük általában sikeresen meg tudunk állapodni tartozásuk megfizetéséről. Adósaink kisebb része notórius nem fizető, aki nem is törekszik adósságai rendezésére, és jellemzően sok éve több százezer forintba rugó tartozást halmozott már fel. Jellemző, hogy a nagy összeggel tartozó bérlők közműdíjat sem fizetnek, előbb-utóbb kizárják őket a szolgáltatásokból, és teljesen elhanyagolják, lelakják bérleményüket. Az adósságok végrehajtására irányuló eljárások sajnos gyakran teljesen eredménytelenek, mert az adósnak semmilyen lefoglalható jövedelme, illetve vagyona nincsen. Az Önkormányzat a hatályos jogszabályi előírások miatt a tartósan nem fizető bérlőket is csak hosszas bírósági eljárás jogerős befejezése után költöztetheti ki, amely ideje alatt az adósságok tovább halmozódnak.

3.1.2. A lakásfenntartás költségei

A 2007. évi lakbérbevételekből az önkormányzati lakások karbantartására, fenntartási költségeire és a működési feltételek finanszírozására összesen 11.015 ezer Ft-ot fordított az Önkormányzat. Ebből az összegből a szükség szerinti javításokra, belső karbantartási munkákra, festésre, állagmegóvásra 1.393 ezer Ft-ot költöttek. A bérlakások állapotának javítása, szinten tartása miatt fontos lenne, hogy a bevétel teljes egészében erre a célra fordítható legyen.

3.1.3. A bérlők között még ma is jelentős azok száma, akik még a rendszerváltás előtt állami tulajdonú, „Tanácsi” lakás bérlői voltak, és a vagyonátadás következményeként lettek az Önkormányzatok bérlői. Az örökölt bérlők szerződésai határozatlan idejűek, így az Önkormányzat részéről – a lakbér meg nem fizetése kivételével - gyakorlatilag felmondhatatlanok. Sajnos konkrét és megbízható adatok a lakásbérlők szociális helyzetéről általában nem állnak rendelkezésünkre, de eléggé nyilvánvaló, hogy a régebről megmaradt bérlők zöme nem engedhette meg magának - még a jelentős kedvezményekkel sem -, hogy megvásárolja bérleményét, tehát jellemzően kis nyugdíjas vagy valamilyen szempontból hátrányos helyzetű. Bérlőink másik része, már az Önkormányzat megalakulása után költözött lakásába. A jelenlegi gyakorlat szerint a megüresedett lakás bérlőjéről - szociális alapú bérbeadás esetén - pályázat keretében rászorultság alapján dönt a Képviselő-testület. A nyertessel határozott idejű – a lakásrendelet 2007-es elfogadását követően 5 évre, majd annak módosítása után – 2 évre szóló bérleti szerződést kötnek. Nem szociális bérbeadás esetén pályázati úton 5 évre, önkormányzati érdekből történő bérbeadás esetén kérelemre, feltétel bekövetkeztéig, de maximum 5 évre

A vázolt helyzetben nem meglepő, hogy városunkban, az önkormányzati bérlakásokban nagyon csekély mértékű a mobilitás. Évente a lakásállomány mindössze 2-3%-a adható újra bérbe. Abból a szempontból is alig van változás, hogy igen ritka a bérlő nagyobb, vagy kisebb lakásba történő átköltöz(tet)ése.

III.

A nem önkormányzati lakásgazdálkodás keretein belül az Önkormányzat előtt álló feladatok meghatározása.

Szociális támogatás:

Az Önkormányzat a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló rendeletén belül a lakásfenntartási támogatásra vonatkozó feltételrendszerét megalkotta. Szükséges a jogszabályi változások folyamatos követése a helyi rendeletek módosításával.

IV.

Abony Város Önkormányzata tulajdonában lévő bérlakás vagyon jövőjére vonatkozó elképzelések

- 1.1 Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások jövője szempontjából a legfontosabb célok:

- a) Meg kell tisztítani a lakásállományt a nagyon rossz állapotú, gazdaságosan fel nem újítható lakásoktól.
- b) Lakások műszaki állapotát és komfort fokozatát – ezáltal a bérlők életminőségét - javítani kell.
- c) Növelni kell a bérlők jó értelemben vett mobilitását.

1.2. A közeljövőben az alábbiak szerint kell az önkormányzat bérlakás rendszerét felépíteni:

- a) Szociális bérlakások: azok számára, akik szociális helyzetüknél fogva nem képesek a piaci lakbért megfizetni. Alapvetően szintén átmeneti elhelyezésre szolgál, addig, amíg a bérlő szociális helyzete nem javul.
- b) Költségelvű lakások mindazok számára, akik meg tudják és meg akarják fizetni az önkormányzati lakások egy részének piaci lakbérét.
- c) Önkormányzati érdekből történő bérbeadás azok számára, akik tevékenységükkel Abony város szolgálatában kiemelkedő munkát végeznek, tevékenységük a város feladatellátásához, fejlődéséhez szükséges.

2 A meglévő lakásállomány átalakítása

Ez a kérdés a jelenlegi, azonnali intézkedést igénylő problémák között szerepel, annak sürgető volta miatt. A lakásállomány átalakítása a gazdaságosan nem felújítható lakásoktól való gyors megszabadulást jelenti, és azt, hogy az így képződött bevételből jó műszaki állapotú lakásokat kell vásárolni, illetve a meglévő, még gazdaságosan felújítható lakásokra kell költeni.

3 Felújítás

A gazdaságosan fel nem újítható lakások eladása önmagában természetesen még nem oldja meg a lakásállomány feljavítását. Amennyiben a legrosszabb állapotú lakásokat az Önkormányzat eladja, várhatóan megszűnnek a kényszer szülte felújítások -, amikor azért vagyunk kénytelenek jelentős összeget áldozni rossz állapotú lakásokra, mert lakóit nincs hová elhelyezni, így a felújítások sokkal inkább előre tervezhetővé, és racionálisabbá válhatnak.

4. A lakásállomány bővítésének lehetőségei:

Amennyiben a pillanatnyi lehetőségeket nézzük, a lakásállomány megtisztítása után meg is állhatnánk, hiszen az Önkormányzatnak jelenleg nincsen arra forrása, hogy említésre méltó számú akár egyetlen új bérlakást építsen önerőből. Ez a megoldás azonban konzerválná a jelenlegi helyzetet, amikor a minimális mobilitása miatt az Önkormányzatnak nincs érdemi hatása a város lakásviszonyaira. Önkormányzat rendelkezik ingatlanokkal, amelyek fejlesztésébe beleilleszthető a lakásállomány növelése is. Legismertebb ezek közül a Vasút út 1. szám alatti telek. Kizárólag a lakásalapban található összeg nem szolgálhat lakásépítés fedezetéül és önmagában semmiképpen nem elegendő még a lakásállomány minőségi feljavítására sem. Számba kell venni a közeljövőben elérhető támogatásokat. Jelenlegi ismereteink szerint a Kormányzat nem kívánja közvetlenül dotálni az Önkormányzatok lakásépítését, de korlátozott mértékben lehetőség van támogatások elnyerésére. A jelenlegi ismereteink szerint túlságosan általánosak a célok,

nincsenek hozzájuk rendelve a megfelelő eszközök, nem látni, hogy az igen lassan megtérülő bérlakásépítést hogyan kívánják vonzóvá tenni a vállalkozók számára, végül, sajnos nem tisztázott a helyi Önkormányzatok szerepe sem a program végrehajtásában. Az önkormányzati bérlakások számának és minőségének gyarapításának és javításának egy fontos eszköze lehet annak a lehetőségnek a vizsgálata, hogy a lakásfenntartási költségek egészének vagy részének átvállalásával tulajdonjogot szerezzen az Önkormányzat azon nyugdíjas tulajdonosoktól, akik jövedelmükből lakásuk fenntartásáról nem tudnak gondoskodni, de saját magukat halálukig a tulajdonukban el tudják látni.

V.

Azonnali intézkedést igénylő problémák, feladatok

1. Problémák

1.1. Az önkormányzat lakások javításait és a külső állagmegóvásokat az ABOKOM Nonprofit Kft. látja el.

Lakásainkat bérlet útján hasznosítjuk. A lakásigénylő nyilvántartását az Településfejlesztési Osztály végzi. A lakásbérleti szerződések meghosszabbításakor, illetve lakáspályázat kiírásakor ők végzik a pályázati kiírást, illetve a testületi/bizottsági előkészítő munkákat. A lakásfenntartási, lakbér támogatások a Humán Közszolgáltatások és Munkaügyi Osztály feladatkörébe tartoznak.

1.2. Átmeneti elhelyezést szolgáló lakások: az Önkormányzatnak szüksége van olyan lakásokra, amelyek lehetnek bár alacsony komfortfokozatúak, egyszerűek, de azonnali megoldást igénylő esetekben mozgósíthatók arra, hogy a rászorulókat kimondottan átmeneti jelleggel beköltöztessük, ilyen lehet pl.: tűzvész vagy egyéb katasztrófa helyzetek, életveszélyes épületek.

Másrészről az önkormányzat olyan lakásokat is tarthat fenn, amelyekbe olyan esetekben költöztetne átmenetileg lakókat, amikor az általuk bérelt lakás a tulajdonost érintő felújításra szorul, a felújítás erejéig.

2. Elsődleges intézkedést igénylő feladatok

Az első lépés annak eldöntése, hogy a jelenlegi lakásállományból mi maradjon meg, illetve a meg nem tartandó lakásoknak mi legyen a sorsa. A kritikus állapotú 18 lakásunk felújítási költségeit megismerve hozzon döntést a Képviselő-testület a lakások eladásáról vagy megtartásáról. Nem jó megoldás az elidegenítés eröltetése, például a törvényben előírtnál nagyobb kedvezmények nyújtása vagy lakottan történő eladás. Egy olyan bérlő esetében, aki nem, vagy csak nagyon nehezen tudja előteremteni a lakásfenntartás és a vételár hátralék kifizetéséhez szükséges összeget, nagy a veszélye az uzoratórke vagy a „lakásmaffia” felbukkanásának. A lakásállomány javítása érdekében a leromlott műszaki állapotú lakásainkból a bérlőket másik, alacsonyabb komfortfokozatú, ezután megvásárlandó lakásokba költöztessük át, majd az így megüresedett lakásokat piaci áron értékesítsük. Az ingatlanok rossz állapota miatt új lakások megvásárlására az ebből várható bevétel aligha nyújt fedezetet, de azért lényegesen csökkentheti a költségvetés terheit.

- **Lovassy u. 3./a; /b; /e** (1 épületben 3 lakás)

E házban élt és munkálkodott Abonyi Lajos gyermekkorától haláláig. Az épület az 1820-as évek környékén épült. Abonyban a legtöbb történetileg nyomon követhető dokumentummal rendelkezik. Bár az épület állaga erősen leromlott, építészeti értékei miatt meg kellene próbálni értékesíteni úgy, hogy a vevő kötelezettséget vállal az épület megóvására. Ez a célkitűzés összhangban is lenne a

Az épület erősen leromlott állagú. Felújítása az Önkormányzat számára gazdaságtalan. Jelenleg 2 lakás lakott. Kiürítése mindenképp, megóvása a fenti okokból még inkább indokolt.

Cél: Kihelyezés utáni értékesítés

- **Buzgány dűlő 13. „Cédulaház”** (2 lakás)

Az épület erősen leromlott, lelakott állapotú. Felújítása nem gazdaságos. Jelenleg a 2 lakásból 1 lakott, másik üresen áll.

Cél: Kihelyezés utáni bontás

- **Szapáry u. 20.** (2 épületben 3 lakás)

A Szapáry út felőli épületben 2008-ban 2 lakást értékesítettünk. Az utcafronti lakás bérlője nem kívánta megvásárolni az ingatlant, mely külön helyrajzi számmal rendelkezik. E fölött a lakás fölött a tetőszerkezet megroggyant, cseréje indokolt. Eddig a beázások jelentése után eseti javítási munkákat végeztünk rajta, ami az épület állagát nem javította.

A Hollósi lapos felőli részen álló házban 2 lakás lett kialakítva. Az épület állaga erősen leromlott, felújítása gazdaságosan nem megoldható. A bérlők egyelőre elzárkóznak a vétel elől.

Cél: Értékesítés bérlakásként, vagy kihelyezés után.

- **Szolnoki út 92.** (2 épületben 4 lakás)

Az ingatlanon álló 2 épület állaga megosztott: a hátsó, ami erősen leromlott, felújítása gazdaságtalan. A Solnoki úthoz közelebbi épület falai repedezettek, tetőzete javításra szorul.

Cél: Átmeneti lakásmegoldásként befogadó hely kialakítása, távlati célként értékesítés.

- **Vak Bottyán u. 2.** (1 épületben 5 lakás, ebből 1 lakhatásra alkalmatlan)

Műemlék - Szedenik kúria. Szabadon álló, földszintes, klasszicista épület, kissé átépítve. Az utcai homlokzata középen posztamenseken ülő négy dór oszlopos porticussal, teljesen sima timpanonnal, belül két ablak, középen egy ajtó. Két oldalt két-két részben befalazott ablak, a szélsők fölött mélyített tükörben vakolatdísz. A homlokzat szegélyei sávozva. Hátsó homlokzata sima, ötablakos, fölöttük keretes vakolatdísz. A véghomlokzaton két vakablakfülke, fölöttük tükör. A másik véghomlokzaton közepes lizéna, két oldalt falfülkében ablakok, fölöttük tükör. Mára a portikust teljesen elbontották, a homlokzatok vakolat architektúrája lecsupaszított, a nyílások átalakításra kerültek.

Cél: Az épületet a bérlők folyamatos kihelyezését követően értékesíteni kell.

- **Munkácsy u. 9.** (1 épületben 3 lakás)

Az épület falai repedezettek, falai süllyednek, a melléképület oldalfala ki akar dőlni. A földém vizsgálatához a tetőre való feljutás életveszélyes, ezért nem történt meg. A külső vakolat hullik. Vegyes falazatú (vályog és tégl), a vakoláshoz rabilolás, vagy nádazás szükséges. Az épület süllyedését szakaszos aláfalazással lehetne megállítani. Indokolt a vízszigetelés megoldása. Nyílászárói cserére szorulnak.

Cél: Felújítás

- **Abony, Vasút út 2. „Löffler palota”** (1 épületben 4 lakás)

Az épület tetőszerkezete életveszélyes, az I/III. lakás lakóinak kihelyezése után a földémszerkezet megerősítést igényel.

Cél: Földémszerkezet megerősítése, tetőszerkezet javítása

VI.

Abony város lakáskonceptiójának várható hatása

1. Az önkormányzati tulajdonú bérlemények egy részében lakókban tudatosítani kell, hogy a használt ingatlanokat csakis rendeltetésszerűen, „felelős jó gazda” gondosságával használhatják. Tudatosítani kell, hogy amennyiben mégsem így használják az ingatlanokat, „a bérbeadó felelősségérzete miatt” könnyen elveszíthetik az ingatlanok bérleti jogát.
2. A lakáskonceptió fontos hatása, hogy a jövőben a lakásgazdálkodás területét érintő, várható pályázati kiírások alapfeltétele lesz az önkormányzat által elfogadott lakáskonceptió.
3. A lakáskonceptió - jellegénél fogva - nem rövid távra szóló elképzelés. Hatása 10-15 év múlva tapasztalható, de elfogadásával mégis hozzájárulunk ahhoz, hogy városunk még szebb, még jobb, még lakhatóbb legyen.

136/2008. (IV. 24.) sz. Képviselő-testületi határozat melléklete

Önkormányzati Bérlakások						
	Cím	Hrsz.	Komfortfok.	Szoba	m ²	Állapot felmérés
1.	Árpád u. 12.	1602	komfortos	2	66	Eseti javítás
2.	Árpád u. 12.	1602	komfortos	2	47	Eseti javítás
3.	Arany János u. 2.	3335	komfortos	2	83	Eseti javítás
4.	Baross G. u. 3.	4285	félkomfortos	3	87	Tető+eresz, kerítés, homlokzat
5.	Baross G. u. 3.	4285	Komfortnélküli	1	31	Tető+eresz, kerítés, homlokzat
6.	Báthory u.2.	3297	komfortos	1	32	Eseti javítás
7.	Báthory u.2.	3297	Komfortnélküli	1	37	Eseti javítás
8.	Szelei u. 84.	816	Komfortnélküli	1	39	Eladásra
9.	Buzgány d. 13.	0161/1	Komfortnélküli	2	50	Lakók kihelyezése után, bontás
10.	Buzgány d. 13.	0161/1	Komfortnélküli	1	35	Lakók kihelyezése után, bontás
11.	Ceglédi u. 13.	98	Félkomfortos	2	56	Tetőszerkezet
12.	Kossuth tér 2. I.2.	6/A	komfortos	2	55	Lépcsőház festés+ eseti javítás
13.	Kossuth tér 2. II.1.	6/A	komfortos	2	55	Lépcsőház festés+ eseti javítás
14.	Kossuth tér 2. II.2.	6/A	komfortos	2	55	Lépcsőház festés+ eseti javítás
15.	Kossuth tér 2. III.1.	6/A	komfortos	2	55	Lépcsőház festés+ eseti javítás
16.	Kossuth tér 2. III.2.	6/A	komfortos	2	55	Lépcsőház festés+ eseti javítás
17.	Kossuth tér 2. III.3.	6/A	komfortos	2,5	66	Lépcsőház festés+ eseti javítás
18.	Kossuth tér 3. I.1.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
19.	Kossuth tér 3. I.2.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
20.	Kossuth tér 3. I.3.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
21.	Kossuth tér 3. I.4.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
22.	Kossuth tér 3. I.5.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
23.	Kossuth tér 3. II.1.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
24.	Kossuth tér 3. II.2.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
25.	Kossuth tér 3. II.3.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
26.	Kossuth tér 3. II.4.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
27.	Kossuth tér 3. II.5.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
28.	Kossuth tér 3. III.1.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
29.	Kossuth tér 3. III.2.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
30.	Kossuth tér 3. III.3.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
31.	Kossuth tér 3. III.4.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
32.	Kossuth tér 3. III.5.		komfortos	2	56	Lépcsőház festés+ eseti javítás
33.	Kossuth tér 4. I.1.	3/A/3	komfortos	2	50	Lépcsőház festés+ eseti javítás
34.	Kossuth tér 4. I.2.	3/A/4	komfortos	2	50	Lépcsőház festés+ eseti javítás
35.	Kossuth tér 4. I.3.	3/A/5	komfortos	2	54	Lépcsőház festés+ eseti javítás
36.	Kossuth tér.4.I.4.	3/A/6	komfortos	2	54	Lépcsőház festés+ eseti javítás
37.	Kossuth tér 4.I.5.	3/A/7	komfortos	2	54	Lépcsőház festés+ eseti javítás
38.	Kossuth tér 4.II.6.	3/A/8	komfortos	2	50	Lépcsőház festés+ eseti javítás
39.	Kossuth tér 4.II.7.	3/A/9	komfortos	2	50	Lépcsőház festés+ eseti javítás
40.	Kossuth tér 4.II.8.	3/A/10	komfortos	2	54	Lépcsőház festés+ eseti javítás
41.	Kossuth tér 4.II.9.	3/A/11	komfortos	2	54	Lépcsőház festés+ eseti javítás
42.	Lovassy u.3./a	2253/2	komfortnélküli	1	42	Eladás v. bontás életveszélyes
43.	Lovassy u.3./b	2253/2	komfortnélküli	1	51	Eladás v. bontás életveszélyes
44.	Lovassy u.3./e	2253/2	komfortnélküli	1	30	Eladás v. bontás életveszélyes
45.	Munkácsy u.9.	93	komfortos	1	34	Eladás v. bontás
46.	Munkácsy u.9.	93	komfortos	2	61	Eladás v. bontás
47.	Munkácsy u.9.	93	komfortos	2	63	Eladás v. bontás
48.	Nagykőrösi u.3.	5502	komfortos	2	66	Eseti javítások
49.	Nagykőrösi u.3.	5502	félkomfortos	1	46	Eseti javítások
50.	Nagykőrösi u.12	4981	komfortnélküli	1	38	Tetőszerkezet+eresz, víz
51.	Nagykőrösi u.12.	4981	komfortnélküli	1	21	bevezetése az udvarig,

52.	Nagykőrösi u.12.	4981	komfortnélküli	1	54	Felújítandó épület
53.	Nagykőrösi u.12.	4981	komfortnélküli	1	57	
54.	Nép u.12.	3591	komfortnélküli	1	37	Állagmegóvás, vízbevezetés
55.	Nép u.14.	3592	komfortnélküli	1	37	Állagmegóvás, vízbevezetés
56.	Nép u.18.	3594	komfortnélküli	1	37	Állagmegóvás, vízbevezetés
57.	Szapáry u. 20.	5280	komfortnélküli	2	29	Javasolt értékesíteni, mert gazdaságosan nem felújítható
58.	Szapáry u. 20.	5280	komfortnélküli	1	43	
59.	Szapáry u. 20.	5279	komfortnélküli	1	31	Életveszélyes, födém és tetőfelújítás
60.	Szolnoki u. 92.	2964/7	komfortnélküli	2	70	Javasolt értékesíteni, mert gazdaságosan nem felújítható
61.	Szolnoki u. 92.	2964/7	komfortnélküli	1	23	
62.	Szolnoki u. 92.	2964/7	komfortnélküli	1	53	
63.	Szolnoki u. 92.	2964/7	komfortnélküli	1	32	
64.	Tavaszi u.3.	1990	komfortos	1	39	Eseti javítások
65.	Tavaszi u.3.	1990	félkomfortos	1	45	
66.	Tavaszi u.3.	1990	komfortos	1,5	50	
67.	Újszászi u. 23.	2070	félkomfortos	1	40	Eseti javítások
68.	Újszászi u. 23.	2070	komfortos	1	31	Eseti javítások
69.	Vak Bottyán u. 2.	1536/1	komfortnélküli	1	39	Életveszélyes, javasolt értékesíteni vagy bontani, mert gazdaságosan nem felújítható
70.	Vak Bottyán u. 2.	1536/1	komfortnélküli	1	43	
71.	Vak Bottyán u. 2.	1536/1	komfortnélküli	2	52	
72.	Vak Bottyán u. 2.	1536/1	komfortnélküli	1	40	
73.	Vak Bottyán u. 2.	1536/1	komfortnélküli	1	40	
74.	Vak Bottyán u. 13.	991/2	komfortos	2	55	Eseti javítások
75.	Vak Bottyán u. 24.	1977	komfortnélküli	1	30	Elektromos hálózat javítása, tetőszerkezet javítása, vízbekötés
76.	Vak Bottyán u. 24.	1977	komfortnélküli	1	25	
77.	Vak Bottyán u. 24.	1977	komfortnélküli	1	29	
78.	Vasút út 118.	4136	komfortos	2	65	Eseti javítás
79.	Vasút u. 2.	3314/1	komfortos	1	45	Külső homlokzat javítása
80.	Vasút u. 2.	3314/1	komfortos	2	86	
81.	Vasút u. 2.	3314/1	félkomfortos	1	33	Eseti tetőszerkezet javítása, fűdémszerkezet megerősítése
82.	Vasút u. 2.	3314/1	komfortos	2	61	Eseti tetőszerkezet javítása