



ELŐTERJESZTÉS

Marcali Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2022. május 19-i soron következő nyilvános ülésére

a Lakáskonceptió felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő- testület!

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 108/2017. (VI.15.) határozatával hagyta jóvá az önkormányzat Lakáskonceptióját. Az elmúlt évek gazdasági, jogszabályi változásai, az önkormányzati ingatlanokat érintő változások, a megvalósult és a benyújtandó pályázatok, illetve a pályázati lehetőségek indokolják, hogy a Tisztelt Képviselő- testület vizsgálja felül a korábbi koncepciót. A felülvizsgálat során az elmúlt 5 év változásait átvezettük, illetve felvázoltuk a lakásállománnyal és a lakhatást szolgáló egyéb önkormányzati ingatlanokkal kapcsolatos terveket.

Kérem, hogy a felülvizsgálat eredményeképpen elkészült Lakáskonceptiót tárgyalja a Tisztelt Képviselő- testület és hagyja jóvá.

Határozati javaslat

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az előterjesztést megtárgyalta és Marcali Város Önkormányzatának Lakáskonceptióját felülvizsgálata és azt a felülvizsgálattal egységes szerkezetben jelen előterjesztés mellékletében lévő formában jóváhagyja.

Felelős: Dr. Sütő László polgármester

Határidő: értelem szerint

Marcali, 2022. május 12.

Dr. Sütő László s.k.
polgármester

Marcali Város Önkormányzatának

LAKÁSKONCEPCIÓJA¹



Marcali Város Önkormányzatának Képviselőtestülete .../2022. (...) számú határozatával hagyta jóvá

¹ Első, 2022. május ...-i felülvizsgálattal egységes szerkezetben

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. BEVEZETÉS	3
II. MARCALI VÁROS BEMUTATÁSA	3
II.1. Általános jellemzők	3
II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok.....	7
II. 3. Foglalkoztatási helyzet	8
III. MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI.....	10
IV. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI.....	14
V. LAKHATÁST BIZTOSÍTÓ EGYÉB INGATLANOK.....	17
VI. CÉLOK, TERVEK	18

I. BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 108/2017. (VI.15.) számú határozatával fogadta el Marcali Város korábbi lakáskonceptióját. **Indokolt, hogy az azóta eltelt évek eseményei, változásai alapján a megalkotott új koncepciót felülvizsgáljuk. A felülvizsgálatot az eredeti koncepción történő átvezetéssel, egységes szerkezetet létrehozva valósítjuk meg.**

A fenntartható város elképzelése és célul való kitűzése magában foglalja a munkahelyteremtés feladatát és a munkaerő vonzásához szükséges lakhatási biztonság megteremtését is, **ezt változatlanul szem előtt tartjuk.** Ez **azonban** nyilvánvalóan *nem kizárólagosan települési önkormányzati feladat*, de minden települési önkormányzatnak, így Marcalinak is a lehetőségeihez mérten **tennie kell érte.** A munkaerő **vonzása**, a **helybeli** fiatalok megtartása **vagy visszavárása** érdekében a lakhatási feltételek biztonsága a települési önkormányzatnak **létfonosságú.** Ennek megfelelően az önkormányzat részben a saját tulajdonát képező lakásállomány növelésével, a meglévő állomány körültekintő bérbeadásával és rendeltetésszerű használatának megőrzésével, megőriztetésével (a lakáshasználat folyamatos és következetes ellenőrzésével) tehet. Feladata továbbá a fenti célok megvalósítása érdekében a városi lakásállomány növeléséhez, a meglévő lakóingatlanok felújításához, korszerűsítéséhez, adott esetben fenntartásához - erejéhez mérten- támogatást nyújtani.

Jelen koncepció a helyzetkép felvázolásával, a jövőbeni célok meghatározásával, illetve elérésükhöz szükséges lehetséges eszközök, források feltérképezésével kíván foglalkozni.

II. MARCALI VÁROS BEMUTATÁSA

II.1. Általános jellemzők

Marcali a Dunántúl dél-nyugati részén a Balatontól 13 km-re fekvő kisváros. A város Somogy Megye északnyugati részén, a belső-somogyi középtájhoz tartozó Marcali-hát keleti oldalán

terül el, Tóth Ágoston térképész itteni mellszobránál a földrajzi helyzetét pontosan meghatározták; szélesség: 46° 34' 46", hosszúság: 17° 24' 38".

A korábbi évtizedekben, majd 2013. január 1-jétől ismételten a Marcali Járás székhelyként, illetve kistérségi központként meghatározó szerepet játszik a környék, illetőleg a vonzáskörzetébe tartozó 38 község lakosságának életében.

Marcali az 1977. évben, idén 40 éve városi minősítést kapott. A négy külső településrész: Bize, Boronka, Horvátkút és Gyóta ekkor már szerves része volt. Marcali az elmúlt évtizedekben és ma is középfokú (köz)igazgatási, ellátó- és foglalkoztatási központként a kistérség centruma.

Marcali területe: 103,34 km²

Népsűrűsége: 111 fő/km²

Somogy megye népességének 3,6 %-a él Marcaliban².



Marcali
égtáj felől

minden
jól

² Somogy Megyei Kormányhivatal 2022.01.01- i lakónépesség adatai alapján

megközelíthető: észak-déli irányban szeli át a 68-as út, amely a Balatontól vezet a barcsi határátkelőig. A 68-as főút várost elkerülő szakaszának megépítésével a városon áthaladó teherforgalom jelentősen csökkent, a menetidő pedig rövidült a magánszemélyek és vállalkozók számára. Az M7-es autópálya Balatonszentgyörgyi felhajtója 17,5 km távolságra van, amely 19 perc alatt érhető el és összekapcsolja a várost a legfontosabb közlekedési útvonalakkal. Keletről Öreglak, nyugatról Zalakomár felől juthatunk a városba. A városban több jelzőlámpás fő közlekedési csomópont található.

Naponta több mint nyolcvan helyközi autóbuszjárat érkezik ide, illetve indul a buszpályaudvarról. Távolsági busszal átszállás nélkül érhetjük el Budapestet, Sopront, Győrt, Baját, Kaposvárt, Pécsét és Mohácsot.

Marcalin halad át a Balatonszentgyörgy-Somogyszob vasútvonal, amelyen azonban jelenleg csak teherszállítás folyik. A közeli Balatonszentgyörgy fő vasúti csomópont, ahonnan a nyugati országhatár, Budapest és Keszthelyen át Tapolca irányában lehet eljutni.

Marcali az 1960-as évek közepéig mezőgazdasági jellegű település volt, ezt követően azonban az ipar lendült föl. Ma az iparban foglalkoztatottak többsége magánvállalatoknál áll alkalmazásban. Marcali gazdaságát a gépipar, a faipar, az élelmiszeripar és az építőipar határozza meg. A gépipar termékei között megtalálhatóak a fémtömegcikkék, kábelkötegek, ventilátor-védőrácsok. Az építőanyag- és építőiparban jelenlévő cégek a magas- és mélyépítés, útfenntartás mellett asztalosipari termékeket is előállítanak. A környék erdői adják az alapanyagot az épületfának, bútorfának, parkettának, ezek némelyike külföldi piacokon talál gazdára. A könnyűipar is a jelentősebb foglalkoztatók közé tartozik, táskákat, bőröndöket, autókárpitot készítenek itt. Az élelmiszeripari ágazatok közül a tejipar jelentős. Marcaliban az elmúlt évszázad kezdetétől jelen volt a tejipar, jelenleg a SOLE Mizo Kft. készít tejtermékeket városunkban. Az Industrie Elektrik Kft. kábelkötegeket gyárt. A Marylla Kft, a Videoton Kft és a NOA Kft foglalkoztat számos munkavállalót a könnyűiparban. 1995-ben kezdte meg marcali termelését a ZIEHL-ABEGG Motor- és Ventilátorgyártó Kft., s dolgozói - folyamatos technológiai és iparterület fejlesztés mellett - motortekercseléssel, védőrácsgyártással, alumíniumöntéssel foglalkoznak, mára a város legnagyobb munkáltatói.

A város keleti részén, kihasználva a megépült elkerülő út általi jó megközelíthetőséget, iparterület került kialakításra a már korábbi célkitűzésekkel összhangban- munkahelyek vonzása céljából. Az úgynevezett Keleti Iparterületen kialakított telkek nagyrészt eladásra

kerültek, illetve önkormányzati beruházás keretében épül itt raktár. A város földrajzi adottságait kihasználva és a már letelepedett vállalkozások keresletére alapozva a Keleti Iparterületen 2 vállalkozás szállítmányozási szolgáltatást nyújt, 2 kereskedelmi tevékenység végzését tervezi, 1 cég az agrár szektorban tevékenykedik. Teljesen új iparágként jelenik meg a városban az egészségipar, mely beruházás keretében első lépcsőben 2.000 nm gyártócsarnok épül. A kedvező elérhetőséget kihasználva 2 állam által tulajdonolt gazdasági társaság - Magyar Közút Nonprofit Zrt. és Légimentő Nonprofit Kft.- számára is elkezdődött a telephelyek kialakítása. A korábban városi szeméttelpepként használt ingatlanokon a rekultivációs tervet figyelembe véve naperőműveket alakítottak ki a betelepülő vállalkozások. A területen működő cégek foglalkoztatási szándéka az első működési év végére eléri a 100 főt.

A mezőgazdaságban a tulajdonviszonyok a rendszerváltást követően jelentősen és több alkalommal változtak. A múltban a szövetkezeti földtulajdon mellett háztáji és hobbikertek léteztek, mára néhány gazdálkodó, illetve gazdálkodó szervezet tulajdonát képezi a városkörnyéki termőföldek többsége, és többnyire ők a haszonbérloői a kisebb területeknek is. Főként kukoricát, búzát, árpat, repcét, zabot, lucernát termesztnek.

A magángazdálkodók munkáját a Falugazdász-hálózat segíti. A hobbikertek tulajdonosait szakmai tanácsokkal látja el az immár két évtizedes múltra visszatekintő Kertbarátkör, melynek száznál több tagja van. Elsősorban közülük kerülnek ki a Hegyközség alapító tagjai is.

A Marcali-háton húzódik a Dél-Balaton Borút, létrehozása a minőségi borfogyasztás, a borturizmus fejlesztését célozza. Az erdőgazdálkodás legjelentősebb képviselője a környéken a SEFAG Erdészeti és Faipari Zrt. Mintegy 10.000 ha-on gazdálkodnak.

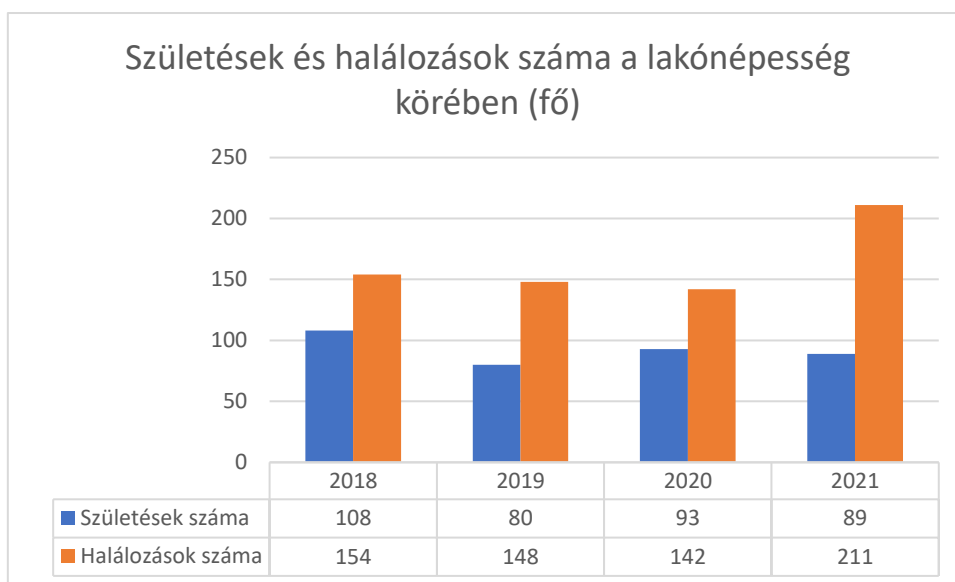
A város gazdaságát színesíti a szupermarketek: a Penny, a Tesco, a Lidl és a Spar megjelenése. 2020.09.24- én az Aldi is nyitott üzletet városunkban.

A privatizáció a kereskedelem területén éreztette hatását leginkább. Ugrásszerűen nőtt a kiskereskedők száma, 100-nál is többen kínálják áruikat a lakosságnak. Az élelmiszerboltok, a ruházati üzletek és a vendéglátóhelyek jól szolgálják az itt élők ellátását. A pandémia idején

több vállalkozás, főként a kisebbek szüneteltették tevékenységüket, többségük azonban újra tudta folytatni tevékenységét a szigorú védelmi intézkedések megszűnését követően.

II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok

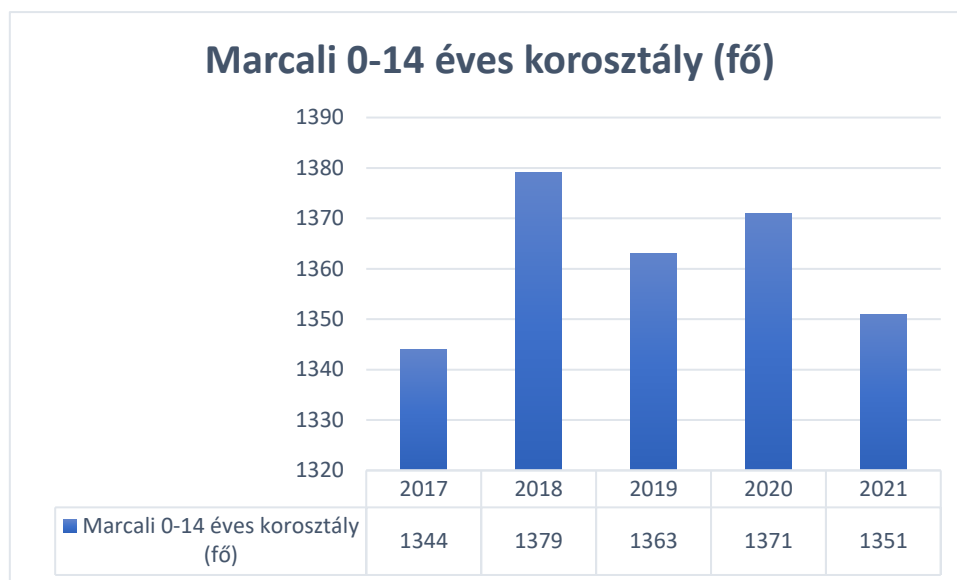
A magyar lakosság körében tapasztalható **népességfogyás** 1990-től Marcaliban is megfigyelhető. A település **állandó lakosainak száma 2021. december 31- én 11330 fő, a lakónépessége 11036 fő volt.** A születések és halálozások számát az alábbi táblázat mutatja az elmúlt négy év vonatkozásában.



(Forrás: saját és a Somogy Megyei Kormányhivatal nyilvántartási adatai)

Jól látszik, hogy az elmúlt években Marcaliban is csökkent a születések száma. A halálozások száma pedig minden évben jóval meghaladta a születések számát, ennek köszönhetően a lakónépesség száma folyamatosan csökkenő tendenciát mutat -az országos számokhoz hasonlóan- településünkön is. **Kiugróan magas azonban a halálozások száma a 2021-es évben, ez részben a világjárványnak tudható be.**

Marcali 0-14 év közötti korosztályú lakosai tekintetében az elmúlt 5 évben tendenciájában csökkenés mutatkozik. A 0-14 év közötti korosztály száma a teljes lakónépességhez viszonyítva 2017-ben 12,03 %, 2021-ben pedig 12,24 % volt. A javulónak tűnő tendencia azonban valószínűleg a 2021-es magas halálesetszámmal van összefüggésben.



(Forrás: népesség-nyilvántartás saját adatai)

A városban és környékén az előregedés folyamata gyorsuló tendenciát mutat. A népességfogyás mindenekelőtt a születések számának csökkenésével és a halálozási rátához való viszonyával magyarázható. A demográfiai mutatók a lakosság szám csökkenése mellett az időskorúak arányának növekedését jelzik, amely a lakásállomány tekintetében is a fenntartással, a felújításra és korszerűsítésre való igénnyel és lehetőséggel kapcsolatos nehézségeket vetíti előre.

II. 3. Foglalkoztatási helyzet

Marcali város aktív lakosságának jelentős része a közintézményekben, illetve a nagy vállalatoknál dolgozik, de a Balaton közelsége miatt a turizmusban idényjelleggel

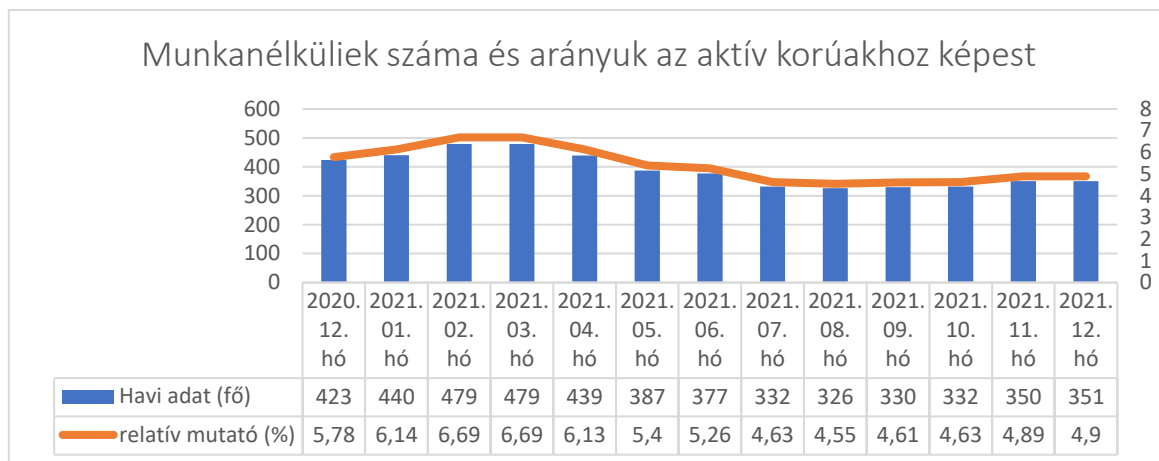
foglalkoztatottak száma is jelentős. Jelentős foglalkoztatók városunkban: a Ziehl-Abegg Kft, az Industrie Kft., a NOA Kft., a Marylla Kft., a Mizo Kft., a KEP Kft, a Szaploneczay Manó Marcali Kórház, az általános- és középfokú oktatási intézmények, a Szociális és Egészségügyi Szolgáltató Központ, a közigazgatásban a Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatala, Marcali Város Önkormányzata.

A városban már működő és betelepülni szándékozó cégek jelentős munkaerőhiánnyal küzdenek mind a betanított, szakképzett és felsőfokú végzettséget igénylő munkakörök esetén is. Az Önkormányzat ezért a rendelkezésre álló, kihasználatlan épületek bérlakásként, munkásszállásként való hasznosítását tűzte ki célul. A Marcali Posta köz 2. szám alatt található ingatlanban 250 millió Ft pályázati támogatásból és 130 millió Ft önrész biztosításából hozott létre 21 önálló apartman kialakításával 80 fő elhelyezését biztosító munkásszállást, mely elsősorban a magasabb végzettségű munkavállalók számára nyújt lakhatási lehetőséget.

További fejlesztési célként jelenik meg a Petőfi u. 16. szám alatt található volt kollégium épület átalakítása, mely épületre az engedélyes tervek elkészültek. Megfelelő finanszírozási forrás mellett 175 fő elhelyezésére alkalmas munkásszállás alakítható ki az ingatlanban.

A munkanélküliség csökkentésére alkalmas fejlesztési, felújítási, különösen infrastrukturális és környezetvédelmi közfeladatok ellátásának ösztönzése céljából a települési önkormányzatok és kistérségek központi pályázatok igénybevitelével közmunkaprogramban is részt vehetnek, illetve közfoglalkoztatást szervezhetnek. Ezek segítségével időszakosan az adott közmunkaprogram és közfoglalkoztatás idejére sikerül a többnyire nem megfelelő végzettséggel, képzettséggel rendelkező munkanélküliek számát csekély mértékben csökkenteni és a lehetőséget adni az aktív korú emberek számára a munka világába való visszatérésre.

A Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatala Munkaügyi Osztályán az aktív korú, regisztrált munkanélküliek száma a 2020. decembere és 2021. decembere között a következők szerint alakult.



(Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai – www.nfsz.hu)

Az adatokból látható, hogy a munkanélküliek száma **csökkenő tendenciát mutat** az elmúlt évben. A munkanélküliek száma év közben szezonálisan is változik. Tisztában kell lenni **ugyanakkor** azzal is, hogy a számok változása nagyban köthető az éppen aktuális határozott idejű közfoglalkoztatási programhoz, programokhoz. És a statisztikai adatok elemzése során azt is figyelembe kell venni, hogy a munkanélküliek számának változását a jogszabály változások is befolyásolják, egészen pontosan az, hogy ki és meddig tekinthető munkanélkülinek. Amint ugyanis az adott aktív korú személy megszegi az együttműködési kötelezettségét a Munkaügyi Központtal, a rendszerből törlésre kerül, nem lesz munkanélküliként nyilvántartva, bár a valóságban még az marad.

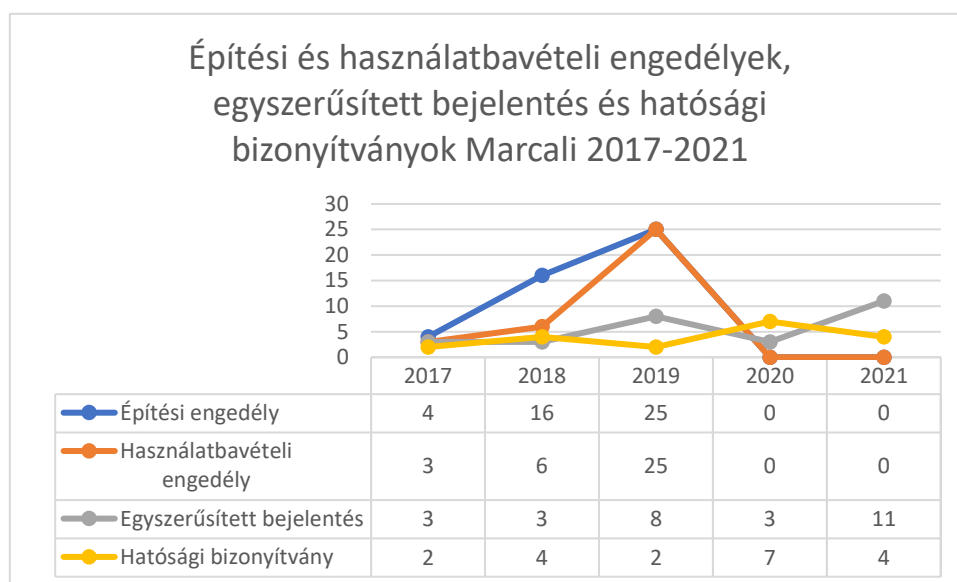
III. MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI

Marcali városban a városközponttól távolodva a kisvárosias, a kertvárosias és a falusias karakterű településrészek váltják egymást. Az egyedi építésű lakóépületek éppúgy megtalálhatók, mint a lakótelepi, kettő, négy- illetve többlakásos iker- és társasházak. A város központi részén helyezkednek el jellemzően a többlakásos épületek, de a város nyugati, északnyugati részén is találhatunk ilyeneket. A városközpontban lévő társasházak egy része panel épület, ezek közül a társasházi lakóközösségek többet felújítottak az elmúlt 5 évben- külső szigetelésük és fűtés korszerűsítésük készült el. A városközponttól a város határai felé haladva minden irányban jellemzően a vidékies, családi házas övezetek helyezkednek el. Az új lakások építése is jellemzően ezen övezetekben, az úgynevezett déli alközpontban, a város észak-

nyugati részén a Lengyelkert és Jázmin utcában, valamint a Dezsó utcában, illetve a Szilvásként nevesített részen valósult meg. A legújabb építkezési terület a Maroshévíz-Nagypincei- Öreghegyi utca és Mandulás köz által határolt terület.

A városközpont 2021-ben teljes mértékben megújult, kisvárosi városközpontoz méltó jelleget öltött. A felújításhoz csatlakoztak a környező lakóépületek lakóközösségei, a közintézmények és üzletet működtető vállalkozások is, teljesen megújult az utca.

Az építkezések számának emelkedése, majd visszaesése tapasztalható 2017-től az utóbbi 5 évben. A legtöbb új építés a Szilvásnak nevezett városrészben kezdődött. Az építkezések és használatbavételek tekintetében adatokkal nem mi rendelkezünk, mert az építésügyi hatóság jegyzői hatásköréből átkerült a kormányhivatalok hatáskörébe, a rendelkezésünkre csak olyan adatok állnak, amit a Kormányhivatal számunkra megküld.

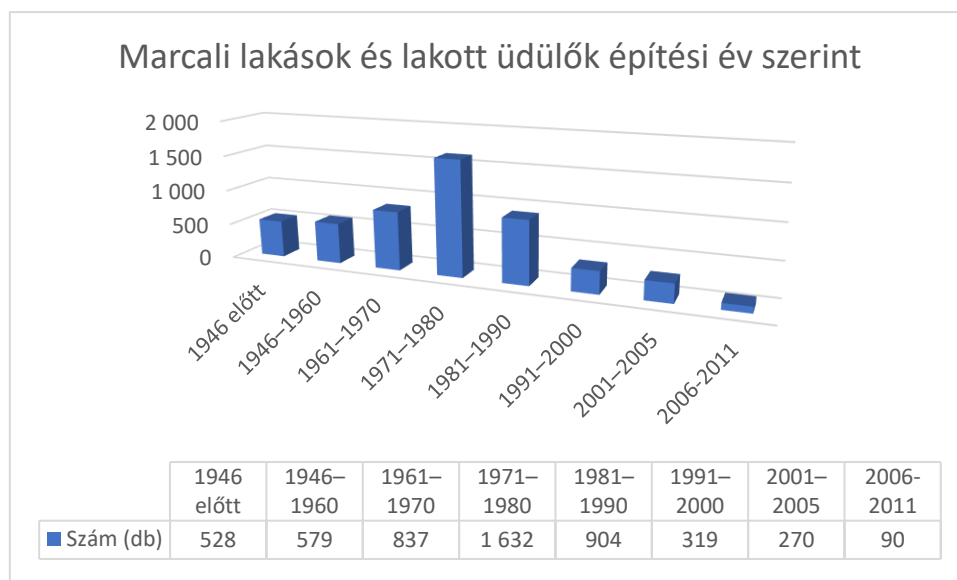


(Forrás: SMKH által megküldött adatok)

Az építkezések számának változásában nyilván a központi támogatások igénybevételének lehetősége is szerepet játszik. A korábbi vásárlást, építkezést ösztönző támogatások mellett pedig 2021. január 1- jétől a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet alapján felújításra is igényelhető 50%- os támogatottsággal legfeljebb 3 millió Ft.

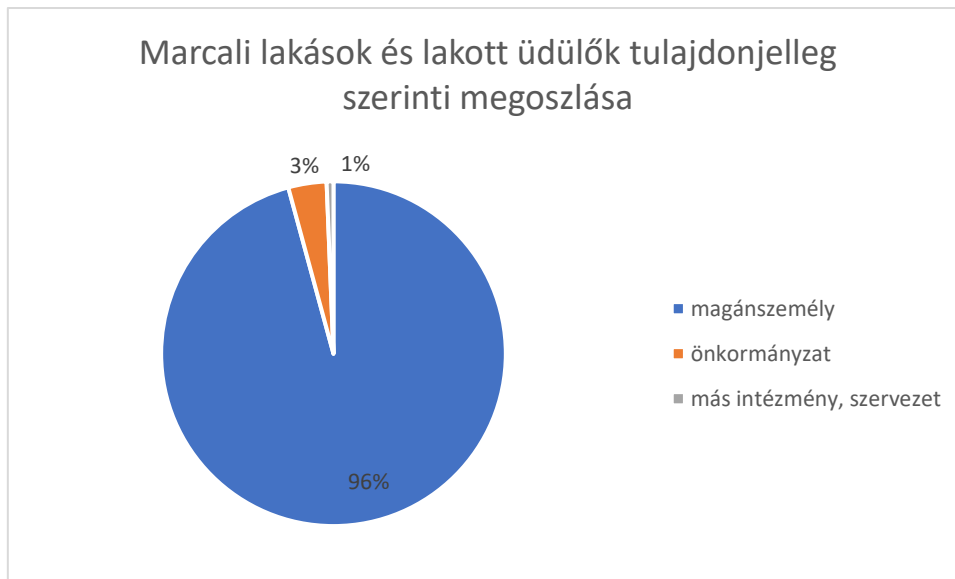
Az alábbi táblázat a 2011. évi népszámlálási adatok alapján mutatja be a település lakásainak és lakott üdülőinek építési év szerinti összetételét. A táblázat alapján jól látszik az a tendencia,

hogy az építkezési „kedv” a 2006-2011 közötti időszakra erőteljesen visszaesett. Mivel a 2021-es évben a koronavírus miatti veszélyhelyzetre tekintettel elmaradt a népszámlás, a 2011-es népszámlálási adatokat az újabb adatok ismeretének hiányában felülvizsgálni jelenleg nem tudjuk.



(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)

A 2011. évi népszámlálás alábbi adatai alapján az ország egészére jellemző tulajdonosi szerkezet Marcali településre is jellemzőnek mondható. Az lakóingatlanok meghatározó többsége magántulajdonban van, az önkormányzati, illetve más szervezet tulajdonában lévő lakásállomány elhanyagolható mértékű. A tulajdonosi szerkezetet városi szinten kis mértékben befolyásolta a 2008. évet követően bedőlt lakáshitelek száma, aminek következtében gazdálkodó szervezetek (pl. bankok) nevére kerültek lakóingatlanok, de ezen eljárások jellemzően elhúzódnak, így a tulajdonosi szerkezetre csak csekély befolyással vannak. Városunkban csak keveseknek volt lehetősége arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja és bérbe adja a korábbi tulajdonosoknak az adott lakóingatlant.



(Forrás: KSH 2011. évi népszámlálási adatok)

A település lakosságának jelentős része nincs olyan jövedelmi helyzetben, hogy saját tulajdonú ingatlan építésében vagy vásárlásában gondolkodhatna. Az állam és az önkormányzat által biztosított források igénybevételével is csak kevesek, **bár az utóbbi években talán már többen** reménykedhetnek ebben. A többség számára marad a lakások magánszemélytől, gazdálkodó szervezetektől vagy a települési önkormányzattól történő bérlésének lehetősége.

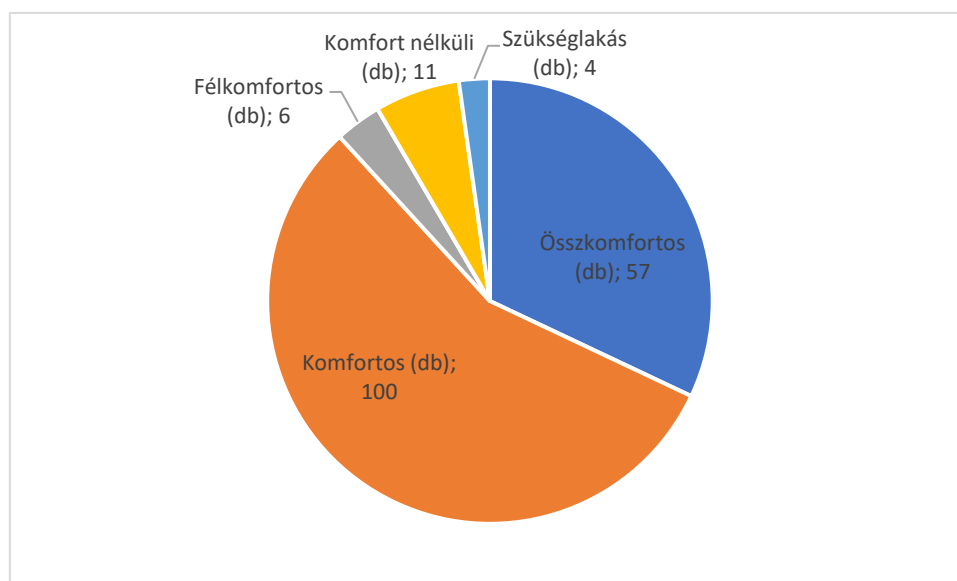
Marcali Város Önkormányzata Képviselő- testületének a helyi támogatásokról szóló 18/2003. (X.17.) önkormányzati rendelete alapján a városban építkező, lakást vásárló, lakást felújító vagy korszerűsítő személyek számára lakáscélú helyi támogatás igénybevételére biztosít lehetőséget, legfeljebb 500.000.- Ft kamatmentes kölcsön formájában. A támogatás keretösszegét az adott évi költségvetési rendelet tartalmazza. A város költségvetésében e célra a 2010. évtől kezdődően lényegesen kisebb keret állt rendelkezésre. A korábban 10 milliós nagyságrendű keret helyett már évek óta 1,5 millió Forintos keret került elfogadásra, amely azonban eddig az építkezések, vásárlások és felújítások lényegesen kevesebb száma miatt elegendőnek bizonyult. A 2016. évben már érződött, hogy a felújítási és korszerűsítési kedv megnőtt a lakosság körében, **de nagyságrendekkel nem nőtt az igénylők száma. 2018-ban 3, 2019-ben 2, 2020-ban 2 támogatói döntés született, 2021-ben pedig kérelem sem volt benyújtva.**

IV. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI

A Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok száma a 2021.12. 31- i állapot szerint 178. A lakások közül a legújabbnak számító, támogatással vásárolt lakások is több mint 10 évvel ezelőtt épült társasházban vannak, a többi lakás jóval régebbi. A 2005. évben vásárolt lakások voltak az utolsó, központi pályázati támogatással vásárolt új építésű lakások. A 2002. év végén a Marcali, Orgona utca 1-3. szám alatti társasházban vásároltunk 27 darab lakást, majd 2005- ben szintén pályázati forrásból 16 darab lakást a Marcali, Liget u. 4. szám alatti társasházban. Lakóingatlant azóta árverésen vásárolt az önkormányzati abból az okból, hogy azt tovább értékesítse. Az elmúlt 20 évben pályázati és számottevő saját forrás ugyanis nem állt rendelkezésre e célra.

A lakásállomány egyébként azért nőtt, mert tartási szerződéssel került önkormányzati tulajdonba lakóingatlan, az egyikben az eltartott még benne lakik. A lakásállomány ingatlan értékesítés miatt is csökkent az elmúlt 5 évben, de nem számottevő mértékben.

Marcali Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások komfortfokozat szerinti megoszlását 2021- 12. 31- i állapot szerint az alábbi ábra mutatja. A jelenlegi lakásállomány túlnyomó többsége komfortos, illetve összkomfortos lakás. A Dózsa utcai szegregátumban lévő lakások felújítása, azok komfortossá alakítása miatt a komfortos lakások száma megnőtt a lakásállományon belül.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

A lakásállomány többségében kis alapterületű. A lakások több, mint fele egy vagy másfél szobás lakás. A Dózsa utcai szegregátum területén történt lakásfelújítás kapcsán került kialakításra 2-2 kisebb lakásból 1-1 nagyobb alapterületű lakás.

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások 91%-a rendezett bérleti jogviszony keretében kiadott, 4,4%-uk esetében az lakásban lakónak nincs jogcíme a használatra, esetükben a lakás kiürítése iránti per van folyamatban, vagy már a jogerős bírósági döntés alapján a lakás elhagyásának végrehajtása kerül sorra. A tavalyi év végén nyolc lakás volt üres, ezek egy részébe már lett bérlő kijelölve azóta, de van olyan lakás, ahová bérlőt még nem tudunk jelölni, illetve van olyan is, ami nem beköltözhető állapotú. **A jogcím nélküliek által használt lakások kapcsán megjegyzendő, hogy a veszélyhelyzetre tekintettel a lakások kiürítésére irányuló végrehajtási eljárások szünetelnek, ezért a jogcím nélküli lakókat nincs, ami a lakások elhagyására készítse. Jellemzően mind az önkormányzat, mind a közüzemi szolgáltatók felé csak növekednek a tartozásaik, de kényszerítő erő már nincs a kezünkben ennek megakadályozására.**

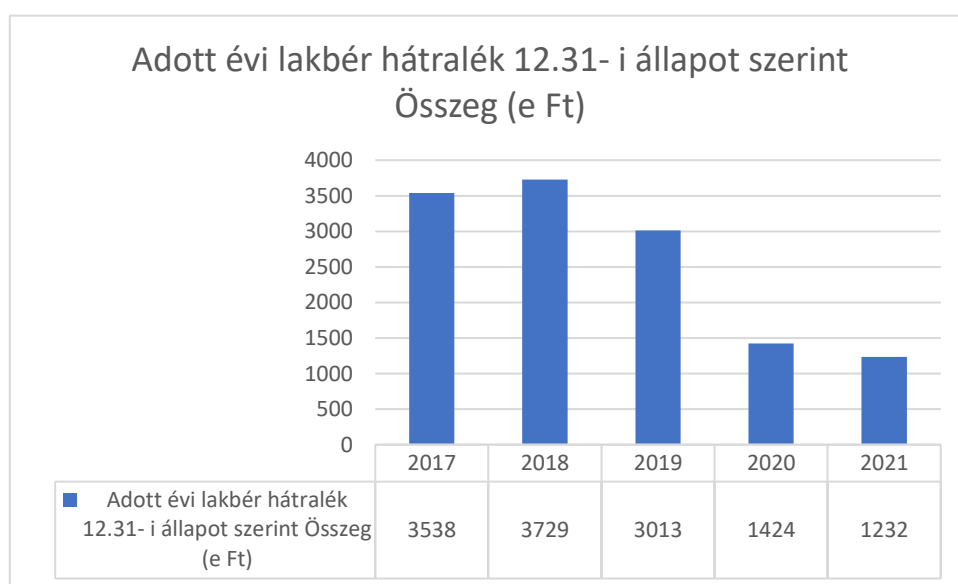


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az önkormányzat tulajdonát képező lakásokat határozott vagy határozatlan időre vannak bérbeadva. Az utolsó évek gyakorlata alapján határozott, gyakran rövid ideig tartó bérleti jogviszonyok a jellemzőek a lakbér- és közüzemi hátralékok felhalmozódásának megelőzése

érdekében. A bérleti jog ismételt igénylésekor a lakbér- és közüzemi díjak befizetésének, illetve a fennálló hátralékoknak az igazolása is minden alkalommal kötelező. Ezt a helyzetet befolyásolta szintén a veszélyhelyzeti szabályozás, amelynek értelmében a veszélyhelyzet ideje alatt lejáratot meghatározott idejű bérleti szerződések -legkésőbb- a lejáratot megelőző napon a bérlő egyoldalú, erre irányuló nyilatkozatával meghosszabbodtak. Egy- két kivétellel minden bérlőnk élt ezzel a lehetőséggel, ezért az esetükben a veszélyhelyzet folyamatos meghosszabbítása okán a jelenleg érvényes szabályozás szerint a bérleti szerződéseit 2022. december 31. napjáig hosszabbodtak meg. Ez abból a szempontból okoz komoly problémát, hogy a tartozások megfizetésére szintén nincs kényszerítő erő a kezünkben.

Az alábbi táblázat az elmúlt évek végén fennálló, az adott évben keletkezett lakbér hátralékot tartalmazza. A lakbér hátralékok mértéke az adatok alapján csökkent, ez azonban megtévesztő adat. A helyzetet árnyalja, hogy a Dózsa utcai szegregátum felújítása kapcsán több családot átmenetileg ideiglenes szálláshelyre költöztettünk, ahol nem bérleti díj fizetési kötelezettségük volt, hanem szállásdíjat kellett (volna) fizetniük. Megemlítendő az is, hogy a felújítás idejére a komfortfokozattól eltérően a felújítással érintett lakások bérleti díját jelentősen mérsékeltek. De el kell ismerni azt is, hogy a Dózsa utcai szegregátum felújítása kapcsán a Máltai Szeretetszolgálat kollégáinak folyamatos jelenléte a bérlők fizetési hajlandóságára és készségére pozitív hatással volt. Ugyanakkor több lakás esetében sikerült a korábban jelentős összeggel tartozó bérlő kiköltözését elérni- ha nem is a végrehajtás okán, ezáltal is csökkent a hátralékok felhalmozódása.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

A lakások kora, a felújítások és karbantartások forráshiány okán történő elmaradása, a bérlők magatartása, a rendeltetésszerű használat gyakori hiánya miatt jelenleg Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képező lakások többsége erősen lelakott állapotú. A lakáskonceptió elkészítését követően 2019- től éves ütemterv készül a lakások felújítására vonatkozóan, illetve a még korábban benyújtásra került pályázatot a Dózsai utcai szegregátumban lévő lakások felújítására megnyertünk. megvalósítottuk. Látszik a lenti táblázatban is, hogy a felújításra évről- évre többet tudtunk fordítani, részben a pályázati, részben saját forrásból. A felújítási ütemterv megvalósítását azonban a veszélyhelyzettel összefüggő korlátozások nem tették teljeskörűen lehetővé, hiszen a vállalkozók és a GAMESZ Szervezet saját állománya sem végezhetett ilyen munkát. A szigorú korlátozások megszűnését követően aztán a vállalkozók csak hosszú várakozási idő után tudták a megrendelt munkákat elvégezni.

A GAMESZ az elhárítást nem tűrő karbantartási munkálatok elvégzését tudta biztosítani. A lakások karbantartására, felújítására az elmúlt években a vagyonkezelő, illetve az önkormányzat által fordított összegeket az alábbi táblázat mutatja.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

V. LAKHATÁST BIZTOSÍTÓ EGYÉB INGATLANOK

Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a Marcali, Posta köz 2. szám alatti ingatlan, az úgynevezett volt nőtlen tisztii épülete. Az erősen leromlott épület, amelynek

felújítása évekkorábban, más tulajdonosi szerkezetben már megkezdődött, majd félbemaradt, a város közepén, frekventált helyen található. Marcali Város Önkormányzata évek óta igyekezett megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, hogy tulajdonosként annak felújítására pályázva ott munkásszállásokat alakíthasson ki a korábban említett munkahelyteremtő vállalkozások és a számukra szükséges munkaerő vonzása és lakhatásának biztosítása okán. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően sikeresen pályáztunk az ingatlan munkásszállásként történő felújításra. A Marcali Posta köz 2. szám alatt található ingatlanban 250 millió Ft pályázati támogatásból és 130 millió Ft önrész biztosításából 21 önálló apartman kialakításával 80 fő elhelyezését biztosító munkásszállás került kialakításra, mely elsősorban a magasabb végzettségű munkavállalók számára nyújt lakhatási lehetőséget. A pályázati forrás mellett a 130 millió Ft-os önrészből pedig 5 lakással bővült a lakásállományunk az ingatlan teljeskörű felújításának eredményeképpen. A végleges használatbavételi engedélyt az épület egészére 2022-ben kaptuk meg. Ugyan a szálláshelyek nem képezik Marcali Város Önkormányzata bérlakásállományának részét, de a lakáskonceptió részeként, mint az önkormányzat tulajdonában lévő, lakhatásra alkalmas ingatlanok, mindenképpen számításba veendőek.

VI. CÉLOK, TERVEK

A városban már működő és betelepülni szándékozó cégek jelentős munkaerőhiánnyal küzdenek mind a betanított, mind pedig a szakképzett és felsőfokú végzettséget igénylő munkakörök esetén is. Az Önkormányzat ezért a rendelkezésre álló, további kihasználatlan épületek bérlakásként, munkásszállásként való hasznosítását tűzte ki célul. Fejlesztési célként jelenik meg a Petőfi u. 16. szám alatt található volt kollégium épület átalakítása, mely épületre az engedélyes tervek elkészültek. Megfelelő finanszírozási forrás mellett 175 fő elhelyezésére alkalmas munkásszállás lesz kialakítható az ingatlanban.

A lakosság szociális (jövedelmi) helyzete nem valószínűsíti, hogy a családok jelentős része lakhatását önerőből meg tudja oldani. A veszélyhelyzeti szabályozás megszűnését követően újra elinduló végrehajtási eljárások miatt várható, hogy számos család lakhatása válik bizonytalanná, számukra sokszor utolsó esélyt az önkormányzati bérlakások jelentik.

Évről évre növekszik a szociális bérlakást igénylők száma. Át kell gondolni a bérlakásállománnyal való gazdálkodás részeként az igénylés feltételeit, a bérlők jogainak és kötelezettségeinek szabályozását. A bérlakásállomány bővítése forráshiány okán bizonytalan, ezért a bérlakások elidegenítésre kijelölését javasolt nagyon megfontolni, azt visszafogni.

A meglévő lakásállomány felújítására, ütemszerű karbantartására még nagyobb figyelmet szükséges fordítani. A lakáshasználat előre tervezett, ütemezett ellenőrzését végre kell hajtani. Minden önkormányzati lakásban évente egyszer készüljön felmérés. A lakások ellenőrzése során tapasztaltakat az ellenőrzést végző jelezze a tulajdonosi joggyakorló felé a javasolt intézkedés megtételével egyidejűleg.

A magántulajdonban lévő lakóingatlanok nagy arányára tekintettel fenn kell tartani a magántulajdonban maradás támogatása érdekében a lakások fenntartásával kapcsolatos kiadások viselésének támogatását, ennek feltételei folyamatos átgondolásával.

Fenn kell tartani, és a lehetőségekhez képest növelni szükséges a költségvetésben a magántulajdonban lévő házak, lakások felújítására, korszerűsítésére elkülönített összeget. Támogatni szükséges a lakóházak építését és vásárlását is, amennyiben az igénylők önerővel is rendelkeznek ahhoz.

Fel kell mérni olyan telkek megvásárlásának a lehetőségét, ahol később építési telkek kerülhetnek kialakításra.

Marcali, 2022. május 11.

Dr Sütő László
polgármester