

# Marcali Város Önkormányzatának

## LAKÁSKONCEPCIÓJA



Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2017. (...). számú határozatával hagyta jóvá

# TARTALOMJEGYZÉK

I.	BEVEZETÉS .....	<b>Hiba! A könyvjelző nem létezik.</b>
II.	MARCALI VÁROS BEMUTATÁSA.....	3
	II.1. Általános jellemzők .....	3
	II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok .....	5
	II. 3. Foglalkoztatási helyzet .....	7
III.	MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI .....	8
IV.	ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI .....	10
V.	CÉLOK, TERVEK.....	14

## I. BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 133/2003. (VI.19.) számú határozatával fogadta el Marcali Város korábbi lakáskonceptióját. Indokolt, hogy az azóta eltelt évek eseményei, változásai alapján új koncepciót alkossunk.

A fenntartható város elképzelése és célul való kitűzése magában foglalja a munkahelyteremtés feladatát és a munkaerő vonzásához szükséges lakhatási biztonság megteremtését is. Ez nyilvánvalóan *nem kizárólagosan települési önkormányzati feladat*, de minden települési önkormányzatnak, így Marcalinak is a lehetőségeihez mérten célul kell kitűznie. A munkaerő, a fiatalok megtartása érdekében a lakhatási feltételek biztonsága érdekében a települési önkormányzatnak is szükséges tennie. Ennek megfelelően az önkormányzat részben a saját tulajdonát képező lakásállomány növelésével, a meglévő állomány körültekintő bérbeadásával, és rendeltetésszerű használatának megőrzésével, megőrzésével (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 székhelyeként, 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 km<sup>2</sup>

Népsűrűsége: 111 fő/km<sup>2</sup>

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



elmúlt évszázad kezdetétől jelen volt a tejipar, jelenleg a 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 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 haszonbérleti a kisebb területeknek is. Főként kukoricát, búzát, árpat, repcét, zabot, lucernát termeszteneek.

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.

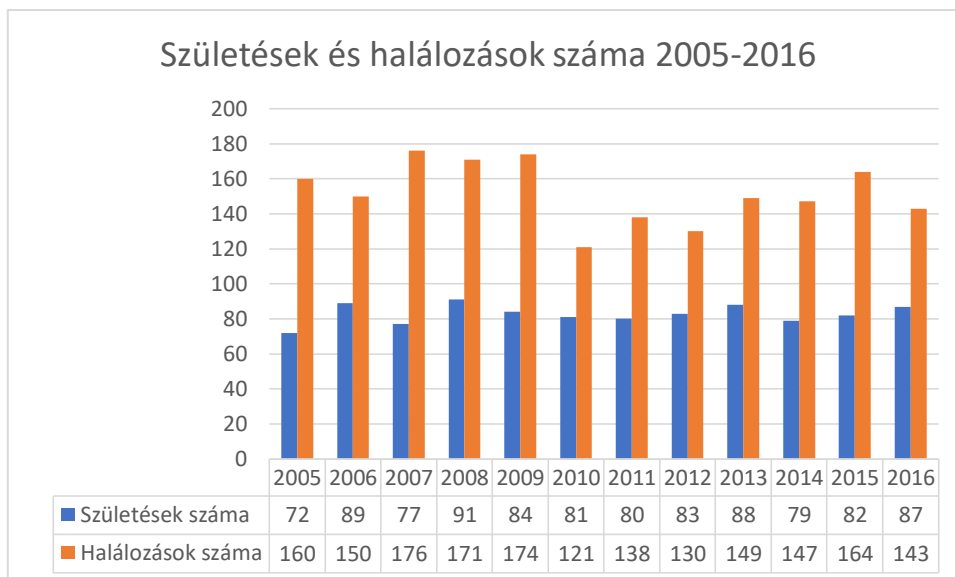
A Marcali-háton húzódik a Dél-Balaton Borút, létrehozása a minőségi borfogyasztás, a borturizmus fejlesztését célozza. Az erdőgazdálkodás legjelentősebb képviselője a környéken a Somogyi Erdészeti és Faipari Rt. Mintegy 10.000 ha-on gazdálkodnak.

A város gazdaságát színesíti a szupermarketek: a Penny, a Tesco, a Lidl és a Spar megjelenése.

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.

## ***II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok***

A magyar lakosság körében tapasztalható apadó népesedési tendencia 1990-től Marcaliban is megfigyelhető. Állandó lakóinak száma 2016. december 31-én 11.517 fő volt, amely 7,6 %-os csökkenést mutat a 2004-es (12.469) adatokhoz képest.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az elmúlt években Marcaliban is csökkent a születések száma. A halálozások száma pedig minden évben jóval meghaladta a születések számát, ennek köszönhetően az állandó lakosság száma folyamatosan csökkenő tendenciát mutat -az országos számokhoz hasonlóan- településünkön is.

A legnagyobb arányú csökkenés a 0-14 év közötti korosztály tekintetében mutatkozik. A 0-14 év közötti korosztály száma 2004. december 31-én 1756 fő volt, amely az összlakosság (12.469 fő) 14,08 %-a, 2016- ban pedig ez az arány 1367 fővel (összlakosság: 11.517 fő) 11,8 %.



(Forrás: népesség-nyilvántartás saját adatai)

A városban és környékén az előregedés folyamata – a fentiek alapján – gyorsuló tendenciát mutat. A népességfogyás mindenekelőtt a születések számának csökkenésével és a halálozási rátához való viszonyával magyarázható. A demográfiai mutatók a lakosságszám 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 Somogy Megyei Kaposi Mór Oktatókórház Szaplanczay Manó Integrált Kórházegysége, az általános- és középfokú oktatási intézmények, a Szociális és Egészségügyi Szolgáltató Központ, a közigazgatásban a Somogy Megyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatala, a Marcali Városi Önkormányzat.

A munkanélküliség csökkentésére alkalmas fejlesztési, felújítási, különösen infrastrukturális és környezetvédelmi közfeladatok ellátásának ösztönzése céljából a települési önkormányzatok és kistérségek központi pályázatok igénybevitelével közmunkaprogramban vehetnek részt. illetve közfoglalkoztatást szervezhetnek. Ezek segítségével időszakosan az adott közmunkaprogram és közfoglalkoztatás idejére sikerül a munkanélküliek számát 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 2005-2016. évben a következők szerint alakult.



(Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai – [www.nfsz.hu](http://www.nfsz.hu))

Az adatokból látható, hogy a munkanélküliek száma csökkent az elmúlt években, de mivel a táblázat csak a december végi, pontosabban a december 20- i adatokat tartalmazza, a munkanélküliek száma egyébként év közben hektikusan, szezonálisan is változik. Tisztában kell lenni azzal is, hogy a számok változása nagyban köthető az éppen aktuális határozott idejű közfoglalkoztatási programhoz, programokhoz. 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.

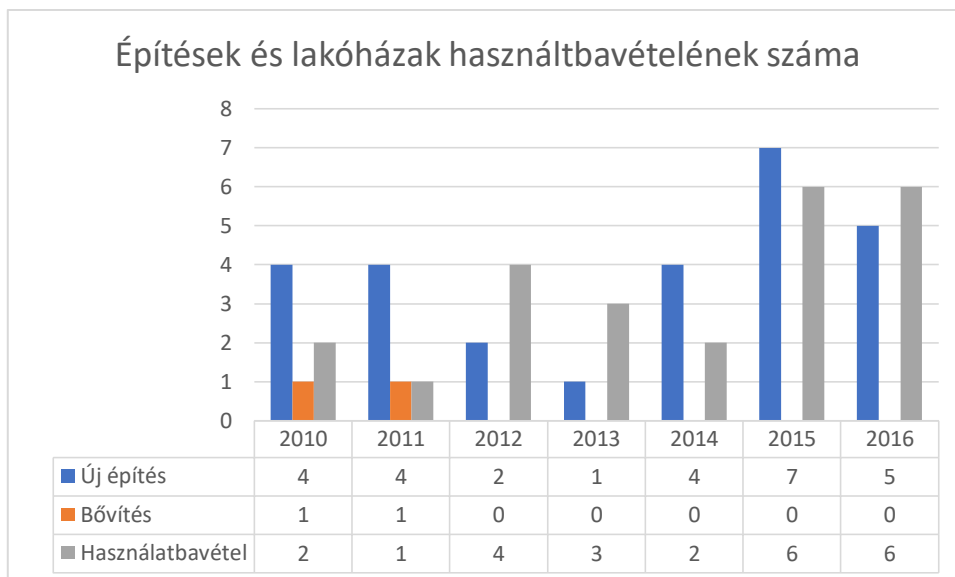
### III. MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI

Marcali városban 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, észak- nyugati részén is találhatunk ilyeneket. A városközpontban lévő társasházak egy része panel épület, ezek közül a társasházi lakóközösségek többit 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 Dezső utcában, illetve a Szilvasként nevesített részen valósult meg. A legújabb építkezési terület a Maroshévíz- Nagypincei- Öreghegyi utca és Mandulás köz által határolt terület.

Az önkormányzat a 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, az idei évre e célra meghatározott keretből pedig jelenleg 210.000.- Ft van már csak.

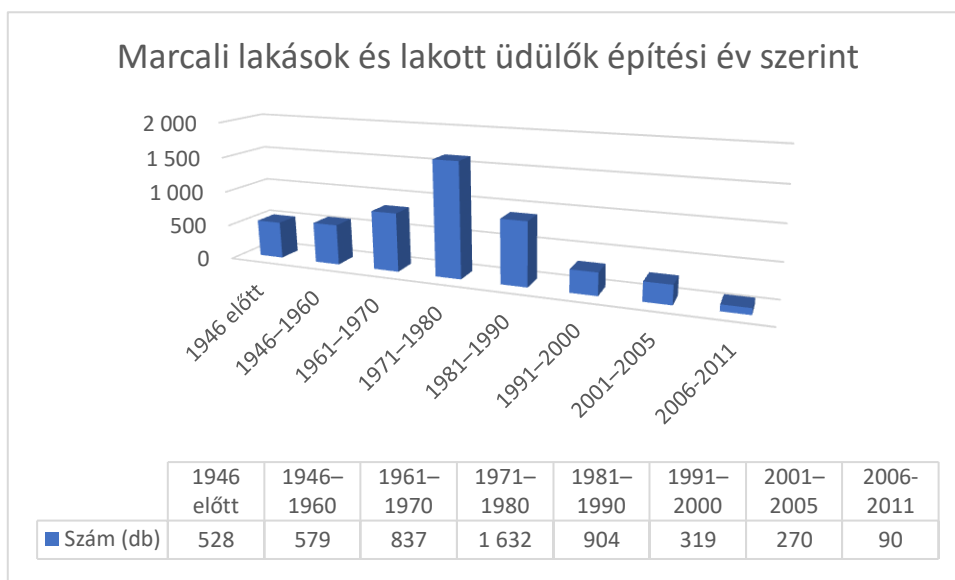
Az építkezések számának kis mértékű emelkedése tapasztalható 2010-től az utóbbi években. A vonatkozó statisztikát az alábbi táblázat tartalmazza azzal, hogy az építésügyi jogszabályok változása miatt már nem minden lakóház építése engedélyköteles, elég az építkezés megkezdésének bejelentése is.





(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

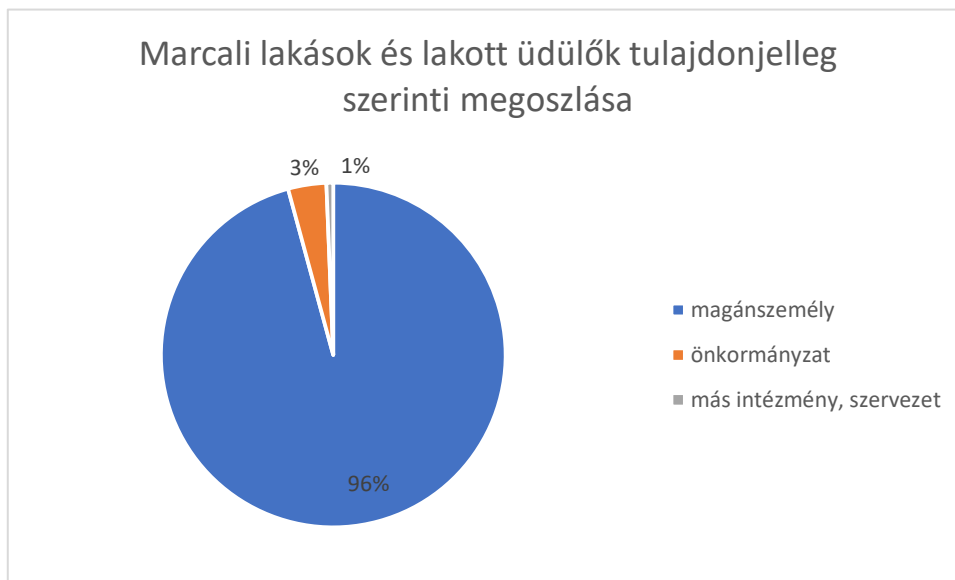
Az alábbi táblázat a 2011. évi népszámlálási adatok alapján mutatja be a település lakásainak és lakott üdülőinek építési év szerinti összetételét. A táblázat alapján jól látszik az a tendencia, hogy az építkezési „kedv” a 2006-2011 közötti időszakra erőteljesen visszaesett, viszonylagos emelkedés az elmúlt kettő évben tapasztalható ismét.



(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 igénybevételel is csak kevesek reménykedhetnek ebben. A többség számára marad a lakások magánszemélytől, gazdálkodó szervezetektől vagy a települési önkormányzattól történő bérlésének lehetősége.

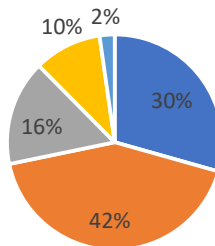
#### IV. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI

A Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakóingatlanok száma a 2016.12. 31- i állapot szerint 177. 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 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 nem vásárolt az önkormányzati forráshiány okán, az elmúlt 12 évben pályázati és saját forrás ugyanis nem állt rendelkezésre e célra. A lakásállomány egyéb okból három esetben nőtt, tartási szerződéssel került önkormányzati tulajdonba az érintett három lakóingatlan, az egyikben az eltartott még benne lakik. A 2012. évben pedig az önkormányzati lakásállomány csökkent négyvel, tekintettel arra, hogy a lakások a 2012. évi XXXVIII. törvény alapján a Magyar Állam tulajdonában kerültek.

A jelenlegi lakásállomány túlnyomó többsége komfortos, illetve összkomfortos lakás.

A Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakások komfortfokozat szerinti megoszlása  
2016.12.31.

■ Összkomfortos (db) ■ Komfortos (db) ■ Félkomfortos (db)  
■ Komfort nélküli (db) ■ Szükség lakás (db)

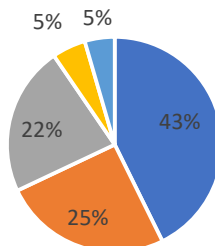


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

A lakásállomány többségében kis alapterületű, a lakások több, mint fele egy vagy egy és fél szobás lakás.

A Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakások szobaszám szerinti megoszlása  
2016.12.31.

■ 1 szobás (db) ■ 1+ 1/2 szobás (db) ■ 2 szobás (db)  
■ 2+ 1/2 szobás (db) ■ 3 szobás (db)

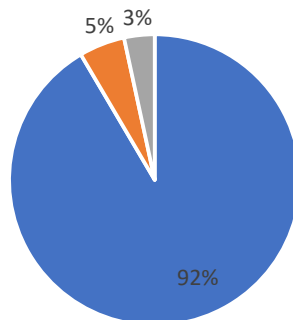


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások 92%-a rendezett bérleti jogviszony keretében kiadott, 5%-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 hat lakás volt üres, ennek oka az, hogy az adott lakások rendeltetészerű használatra nem alkalmasak.

### A Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező lakások használat jogcíme szerint 2016.12.31.

■ Bérleti jogviszonyban lévő (db) ■ Jogcím nélküli használat (db) ■ Üres lakás (db)

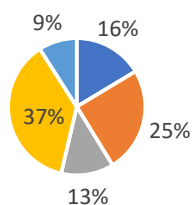


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az önkormányzat tulajdonát képező lakásokat határozott vagy határozatlan időre adjuk bérbe. Az utolsó évek gyakorlata alapján inkább a 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.

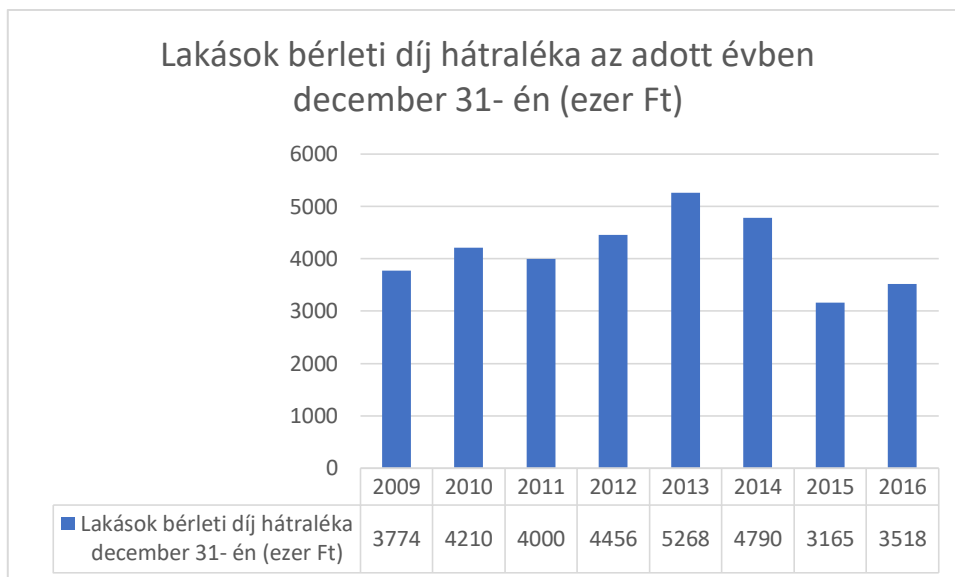
### Lakások bérbeadásának időtartam szerinti megoszlása 2016.12.31.

■ 12 hónapnál rövidebb időre kiadott lakások száma  
■ 1 éves szerződéssel kiadott lakások száma  
■ 1-3 év közötti időtartamra kiadott lakások száma  
■ Határozatlan idejű szerződéssel kiadott lakások száma  
■ Üres vagy jogcím nélkül használt lakások száma



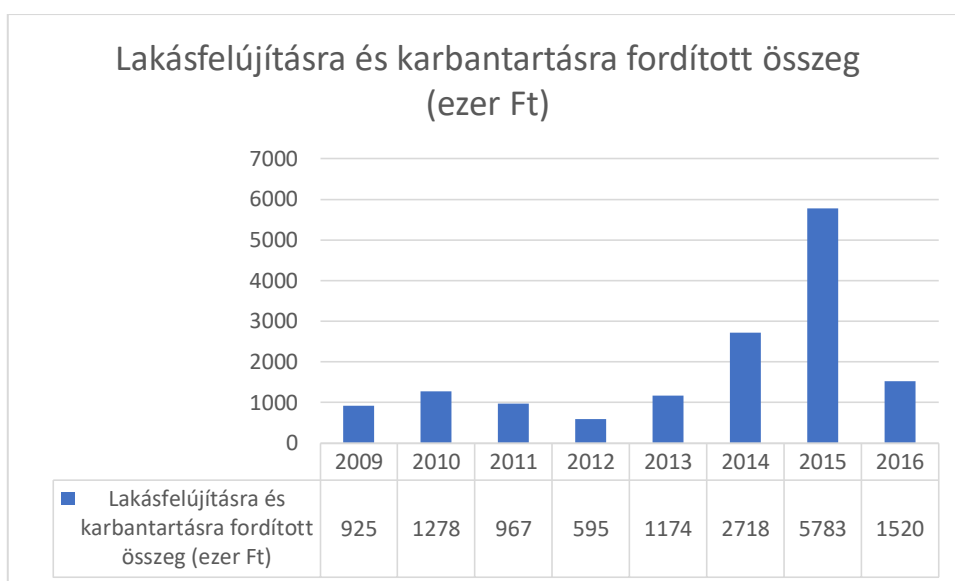
(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az alábbi táblázat az elmúlt évek végén fennálló, az adott évben keletkezett lakbér hátralékot tartalmazza. A 2016. 12. 31- i állapot szerint azonban az összesen fennálló hátralék mértéke: 6. 994 Ezer Ft.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az építés ideje, a felújítások és karbantartások forráshiány okán történő elmaradása, a bérlők magatartása, a rendeltetésszerű használat gyakori hiánya miatt jelenleg a Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező 177 lakás többsége erősen lelakott állapotú. Az elmúlt években kevés lehetőség volt arra, hogy akár a bérlők, akár a tulajdonos az ingatlanok felújítására költsenek. A GAMESZ mint vagyongekezelő az elhárítást nem tűrő karbantartási, felújítási munkálatok elvégzését tudta csak biztosítani, tekintettel arra is, hogy az elmúlt években ugyan meglehetősen hektikusan, de minden évben milliós nagyságrenddel nőtt a lakbér- és használati díj hátraléka az önkormányzati lakások lakóinak. A lakások karbantartására, felújítására az elmúlt években a vagyongekezelő által fordított összegeket az alábbi táblázat mutatja.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

## V. CÉLOK, TERVEK

A lakosság jövedelmi helyzete, a munkáltatók munkaerőigénye miatt a települési önkormányzat a bérlakás állománya növelését kell kitűzze célul. A bérlakások számát a szociális alapon igénybe vehető lakások mellett olyan lakásokkal vagy szállásokkal is bővíteni szükséges, ahol a munkaképes (aktív) korú, szakképzett, a városban jelenlévő munkáltatók munkaerő igényének kielégítését jelentő személyek lakhatását- akár ideiglenes jelleggel- is biztosítani lehet. Ennek érdekében pályázati forrásokat szükséges keresni és tárgyalásokat kell folytatni a munkáltatókkal a munkaerő lakhatásának biztosítása érdekében részükről meglévő lehetőségek tekintetében.

Keresni kell a lehetőségét a települési önkormányzat tulajdonát képező nagyobb ingatlanok lakáscélú kihasználása, kihasználhatósága érdekében is. Esetlegesen ezen ingatlanok felújításában a majdani bérlők anyagi hozzájárulással vállalhatnának részt.

Az önkormányzat kötelező feladatainak ellátásához szükséges szakemberek biztosításának, letelepedésének elősegítése érdekében minőségi lakások vásárlására forrást kell biztosítani.

A meglévő lakásállomány felújítását, ütemszerű karbantartására nagyobb figyelmet szükséges fordítani. A GAMESZ Szervezet a lakáshasználat előre tervezett, ütemezett ellenőrzését hajtsa végre akként, hogy minden önkormányzati lakásban évente egyszer készüljön felmérés. A lakások ellenőrzése során tapasztaltakat a vagyongazdálkodó jelezze a tulajdonos 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.

Marcali, 2017. június 9.

**Dr Sütő László**  
polgármester