

A lakáskonceptió célja:

A Magyar Köztársaság Kormánya által meghirdetett bérlakás programhoz kapcsolódva a helyi adottságokhoz és igényekhez igazított komplex lakásgazdálkodási folyamat kidolgozása, mely növeli a lakáshoz jutási esélyeket, gyorsítja a lakás mobilitást, lehetővé teszi a szükségleteknek megfelelő lakás szerkezet kialakítását, és gondoskodik a jövedelmi és vagyoni viszonyaiknál fogva lakhatásukat önerőből megoldani nem képes rétegek gondjainak kezeléséről is.

I.

ÁLTALÁNOS HELYZETFELMÉRÉS, HELYZETELEMZÉS ÉS KÖVETKEZTETÉSEK

Nagykálló lakónépessége és lakásállománya számának alakulása

A lakónépesség számának alakulását figyelemmel kísérve megállapítható, hogy az 1990.-1999 közötti időszakban 10.000 fő körüli (hol több, hol kevesebb) lakosság számot mutat a statisztika, a lakásállomány 10 éves viszonylatban, minimális mértékben, de folyamatosan növekedett. 2001. április hónapban a városban a népesség-nyilvántartás adatai szerint 10.471 lakos él.

ÉV	LAKÓNÉPESSÉG/FŐ	LAKÁSÁLLOMÁNY
1990	9.991	3.185
1991	10.000	3.226
1992	10.043	3.248
1993	9.942	3.270
1994	9.910	3.297
1995	9.927	3.349
1996	9.933	3.408
1997	9.983	3.444
1998	10.034	3.464
1999	9.997	3.466

Az állandó lakónépesség korcsoport szerinti megoszlása 1990-ben és 2011-ben:

Korcsoport	1990 (%)	2011. (%)
0-14 év	24,4	19,66
15-39 év	39	38,18
40-59 év	20,9	26,29
60-	15,7	15,86

Az épített és megszűnt lakások számának alakulása:

Év	Épített lakások	Megszűnt lakások
1995	93	41
1996	76	17
1997	54	18
1998	24	4
1999	12	10

2000-ben, feltehetően a lakásépítési kedvezménnyel kapcsolatos rendelkezések módosítása folytán nőtt a lakásépítési kedv, 27 új lakás épült, a megszűnt lakások száma 19 volt.

Önkormányzati bérlakás állomány, bérlakás gazdálkodás:

1992-ben 107 önkormányzati bérlakással rendelkezett a város. A bérlakás állomány döntő részét a Korányi F. úton, a Kossuth úton és a Vasvári P. úton lévő tömbházas lakások adták, 23 családi ház volt önkormányzati tulajdonban. 2000. évre az önkormányzat mindössze 19 bérlakással rendelkezett, amiből 10 komfortos, 9 komfort nélküli, 1 szobás 11 db, 2 szobás 7 db. Önkormányzati tulajdonú épületben 11 lakás van, vegyes tulajdonú épületben 8 lakás található.

Bérlakás állomány megoszlása 1992-ben:

	1 szobás	1,5 szobás	2 szobás	2,5 szobás	3 szobás	3,5 szobás	Össz./db.
Összkomfortos	3	-	5	5	7	3	23
Komfortos	4	2	43	17	1	-	67
Félkomfortos	1	-	-	-	-	-	1
Komfort nélküli	5	-	-	-	-	-	5
Szükségalakás	10	-	1	-	-	-	11
Összesen	23	2	49	22	8	3	107

A fenti táblázat adataiból is kitűnik, hogy a lakásprivatizáció során a jobb állapotú, magasabb komfortfokozatú lakások kerültek magántulajdonba. Az önkormányzat tulajdonában a szükséglakások, és az egyébként is rosszabb műszaki állapotban lévő lakások, lakóépületek maradtak. A vegyes tulajdonban lévő lakóépületek felújításával a közeljövőben számolni kell, melyhez az önkormányzat tulajdoni hányadának megfelelő saját költséget biztosítani kell. A szükséglakások a végletekig lelakott állapotban vannak, azok felújítása már teljesen gazdaságtalan, a bent lakóknak javasolt felajánlani megvételre.

Önkormányzati bérlakások bérleti díja és az önkormányzati bérlakásbérlok:

Lakbér	1992 Ft/m ² /hó	2000 Ft/m ² /hó
Összkomfortos	22 Ft	-
Komfortos	15 Ft	60 Ft
Komfort nélküli	4,5 Ft	30 Ft
Szükséglakás	2,4 Ft	20 Ft

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány bérbeadás útján hasznosított, megüresedő lakás nem jellemző, a lakásbérlok nem cserélődnek. Az alkalmazott bérleti díjak 2000-ben kerültek bevezetésre. A jelenleg önkormányzati bérlakásban élők többsége alacsony jövedelemmel rendelkezik. Az önkormányzati lakások bérloői közül elsősorban a szükséglakásban lakók bérfizetési morálja kifogásolható, többségük hátralékos. Az alkalmazott lakásbérleti díjakból származó bevétel sem korábban, sem jelenleg nem fedezi az önkormányzati lakásállomány fenntartási, felújítási költségeit.

Helyi lakástámogatási rendszer bemutatása

A jelenleg érvényben lévő helyi lakástámogatási rendelet 1997-ben született. Önkormányzati támogatást új lakás építéséhez és lakás vásárlásához lehet igénybe venni. A támogatás formája vissza nem térítendő támogatás illetve 5 éves lejáratú kamatmentes kölcsön. A támogatás összege lakásvásárlás esetén a vételár 20 %-a, maximum 200.000,-Ft, lakásépítés esetén maximum 200.000,-Ft. A 200.000 Ft-os maximum összeg 2000-ben került bevezetésre, korábbi években 100.000,-Ft-os támogatásban részesülhettek az igénylők.

2000-ben az önkormányzat 4.320.000,-Ft-ot fordított lakástámogatásra, ezen összeg felhasználásával 22 család lakásgondjának megoldásához járult hozzá az önkormányzat. Nyolcan lakásépítéshez, tizenhárman lakás vásárlásához részesültek támogatásban, egy

esetben pedig életveszélyessé vált lakás felújításához adott támogatást az önkormányzat. 2001-re az önkormányzat 4.000.000,-Ft-ot különített el az első lakáshoz jutók támogatására.

Lakásépítési helyzetkép, kereslet-kínálat bemutatása

Az utóbbi tíz évben a városban csak magánérős családi ház építésről beszélhetünk, szervezett lakásépítés (társasház) nem történt, és értékesítés céljára lakást építő befektető sem jelentkezett, önkormányzati bérlakás építésére sem került sor. Összességében az elmúlt hat évben 286 új lakás épült, 90 lakás szűnt meg. Ezek zöme az új lakás építésével összefüggésben került megszüntetésre, így a lakásállomány minőségi összetétele javult.

A lakásértékesítés az előzőekben írtak okán kizárólag a használt lakásokra terjed ki. Megfigyelhető, hogy elsősorban a kisebb szoba számú, alacsonyabb komfortfokozatú lakások megvásárlására van fizetőképes kereslet, azonban Nyíregyháza közelsége miatt elindult az a folyamat is, hogy Nyíregyházáról kiköltöző családok az ott eladott lakásuk árából viszonylag nagyobb értékű családi házakat vásárolnak, melyek jóval a nyíregyházi árszint alatt megvásárolhatók. Emellett természetesen városon belüli is van olyan réteg, amely a magasabb komfortfokozatú, jobb minőségű és drágább lakóházakat meg tudja vásárolni, azonban ebben a körben inkább az új lakás építése dominál.

Az értékesített önkormányzati bérlakások egy része szintén bekerült az értékesítési körbe, áruk az eredendően magán tulajdonú társasházi lakások árához képest alacsonyabb volt, ez elsősorban „lelakottságuk” miatt alakult így, ezeknek a lakásoknak az értékesítése azonban nem járt árleszorító hatással, mivel számuk nem volt jelentős.

Jelenleg a családi házas ingatlanok közül régi típusú, 2 szoba, konyhás házak 2 millió forint körüli, a nagyobb, komfortosabb házak 3 millió forint vagy a fölötti áron, társasházi lakások városközpontban szintén 3 millió forint körüli, a Korányi úti lakótelepen 2,4 millió forint körüli áron kerülnek értékesítésre. Az ár természetesen településen belüli elhelyezkedés és minőség figyelembe vételével az itt írtakon túlmenően is eltérést mutat.

Nagykálló kisvárosias jellegéből adódóan a lakosok zömmel saját tulajdonú lakással szeretnének rendelkezni, amihez egyrészt az önkormányzattól várnak anyagi segítséget a lakástámogatási rendszeren keresztül, pénzintézeti hitel és a gyermekek után járó kedvezmények igénybevételevel, elsősorban családi lakóház építésével. Ehhez a saját erőt bizonyos esetekben a meglévő lakás értékesítéséből tudják biztosítani.

Fiatal családok esetében azonban az első lakás megszerzése gondot jelent megfelelő mértékű megtakarított készpénz hiányában.

Telekkínálat, telekárak

Önkormányzati telekkínálat, telekértékesítés alakulása:

1999 – 2000. évben az önkormányzat 5 db építési telket értékesített magánszemélyek részére, az önkormányzat építési telkekkel a Nagykálló, Mezőgépi úton és az Akácos úton rendelkezett. Az építési telkek eladási ára helyüktől függően 200 Ft/m², illetve 400 Ft/m² volt. Jelenleg az önkormányzat tulajdonában 5 db építési telek, amit magánéros lakásépítés céljára a lakosok rendelkezésére tud bocsátani, ezek az építési telkek a Mezőgépi úton találhatóak.

Magán tulajdonú telekkínálat – kereslet

A magántulajdonban lévő építési telkek értékében városon belüli elhelyezkedésük alapján jelentős különbségek láthatók. Míg a város kieső területein 500.000,-Ft körüli áron lehet építési telket vásárolni, a belváros foghíjtelkei 800.000,-Ft 1.000.000,-Ft körüli értéken kerülnek értékesítésre, természetesen a teleknagyság és a közművesítettség meghatározó a vételár kialakításánál. A városközpontban lévő telkek a város belső szerkezetére jellemzően meglehetősen kis területűek, magas árak ellenére mégis van fizetőképes kereslet, a kínálat jóval szűkösebb. Új lakás építésére a régi lakóépület elbontása esetén van zömében lehetőség, beépítetlen terület elvétele található, esetleg telekmegosztással alakítható ki.

Önkormányzati bérlakás igénylés

Mivel az önkormányzati bérlakások többsége értékesítésre került, s az önkormányzat tulajdonában maradt bérlakások bérlői anyagi lehetőség hiányában sem megvásárolni nem tudták bérlakásaikat, sem egyéb módon saját tulajdonú lakást nem tudtak vásárolni, így az önkormányzati bérlakások piaca évek óta szinte mozdulatlan. Bérlakást igénylők nyilvántartásával sem rendelkezik a polgármesteri hivatal. Az esetileg jelentkező igénylők egyedi döntést kaptak az önkormányzat részéről, az előzőek miatt elutasító választ.

Általános következtetések, megállapítások a lakásgazdálkodásra vonatkozóan

A helyzetfeltárást követően az önkormányzati lakásgazdálkodást illetően az alábbi lényeges következtetések vonhatók le:

- az önkormányzati bérlakás- állomány jelentős mértékben csökkent. a megmaradt lakások bérbeadás útján hasznosítottak

- a megmaradt lakóépületek felújítást igényelnek, a szükséglakásokat a bent lakók teljesen lelakták
- a jelenleg alkalmazott bérleti díjak a fenntartási, üzemeltetési költségekre nem elegendőek
- a bérlők többsége jövedelmi, vagyoni helyzete miatt a bérlakásból történő tovább lépésre, önerős lakásmegoldásra nem képes
- a városban az utóbbi több mint tíz évben önkormányzati beruházásban bérlakás nem épült, a bérlakás- állományvásárlás útján sem bővült
- szervezett formában értékesítés céljára az utóbbi tíz évben lakás nem épült
- lakásmobilitás hiányában a meglévő lakásokkal krízishelyzeteket, az átmeneti és tartósabb szociális jellegű lakásigényeket nem lehet megoldani
- a fiatal családok, pályakezdő szakemberek számára szintén a bérlakások hiánya miatt, illetve a meglévők mobilitásának hiányában nem biztosított a bérlakásban történő lakhatásuk az önálló lakásuk megszerzéséig
- a Mezőgép úton kívül a városban nincs önkormányzati tulajdonú telekkínálat, a korábban kialakított építési telkeket az önkormányzat már az építetők rendelkezésére bocsátotta.

A fenti felsorolás nagy vonalakban az önkormányzat előtt álló feladatokat, a lakásgazdálkodásba történő beavatkozási lehetőségeit is mutatja.

II.

JAVASLATOK

Az önkormányzati bérlakás gazdálkodásra, a bérlakás állomány növelésére, a fiatalok első lakáshoz juttatásának segítésére, pályakezdő szakemberek letelepítésére, a szociális lakhatási körülmények megteremtésére

Alapvető kérdésként merül fel, hogy az önkormányzat kiknek a számára, milyen céllal, és milyen időtartamra biztosítsa, illetve segítse elő a lakáshoz jutást, és ennek megvalósításához milyen anyagi eszközök állnak rendelkezésre.

Az alapkérdést elemezve két nagy csoport lakáshoz juttatását kell az önkormányzatnak elősegítenie.

Első csoportba a pályakezdő, fiatal családok, illetve egyedülállók tartoznak, akik számára a végleges lakásmegoldásra való törekvést átmeneti lakáshoz jutással szükséges segíteni. A

fiatal, pályakezdő szakemberek letelepítése, a családalapítás segítése céljából garzon jellegű, s emiatt kisebb fenntartási költségű lakásokat célszerű építeni.

E konstrukció néhány éves átmeneti lakhatást biztosíthat, és egyben a kis alapterület miatt viszonylag kedvező fenntartású lakások lehetőséget adnak a takarékoságra, a saját tulajdonú ingatlanszerzésre való felkészülésre. Az átmeneti elhelyezést célszerű előtakarékosághoz kötni.

Második nagy csoportot alkotják azok, akik vagyoni körülményeik miatt nem tudják megfelelő lakhatásukat biztosítani. E csoporton belül a nagycsaládosok esetében a lakásépítés lehetővé tétele jelenthetné az egyik megoldást megfelelő önkormányzati telekkínálattal, valamint az önkormányzati támogatási rendszer igénybevételének biztosításával. A rendszeres jövedelemmel nem rendelkező, vagy a létminimum környékén élő gyermektelen, 1-2 gyermekes családok számára a szociális lakhatási körülményeket célszerű megteremteni, illetve ugyanezen lehetőséget biztosítani a több gyermekes, de önálló lakásépítésre megfelelő saját erő híján képtelen családok részére is.

Ezen réteg számára támogatott lakbérű, szociális jellegű bérlakás állományt kellene létrehozni egyedi vagy csoportos formában megépíthető, alacsonyabb fenntartási költségű lakások építésével vagy vásárlásával.

A bérlakásépítés, a szervezett formában értékesítés céljára történő lakásépítés, az önkormányzati telekkínálat bővítésére alkalmas területek bemutatása.

Az önkormányzat tulajdonában lévő, a 2594 hrsz. alatt felvett, 8868 m² területű, jelenleg a TESZOVAL Kft. telepeként üzemelő területen az első csoportba tartozó réteg lakásigényének átmeneti megoldására garzonlakásokból álló, sorházas megoldású épületeket lehet megépíteni.

Ezen terület kapcsolódik a már jelenleg is tömblakásokkal beépített Korányi F. úti lakótelephez, azzal összekapcsolva további 3-4 emeletes lakóépületek építhetők a területen, mindkét érintett réteg számára. A meglévő, már vegyes tulajdonban lévő lakóépületek tetőterének beépítése is alternatíva lehet.

Ugyanezen területen oldható meg a szervezett lakásépítés keretében értékesítés céljára épített lakóépült kijelölése is.

A Nagykálló, Bátori úton található 785 hrsz. alatt felvett 4835 m² területű ingatlan a hozzá kapcsolható 793/1 hrsz-ú ingatlannal együtt, mely 1 ha 4334 m² területű, megfelelő telekalakítást követően alkalmas lehet alacsonyabb komfortfokozatú, s olcsóbb fenntartási

költségekkel járó családi házas jellegű beépítésre a szociálisan rászorult réteg hosszabb távú, vagy a krízishelyzetben lévő családok átmeneti elhelyezésére.

A Nagykálló, Krúdy Gy. köz végén, a temetővel szemben található 2532/6 hrsz-ú, és a 2532/7 hrsz-ú, 450 m² területű ingatlanokon szükséglakások építhetők.

A Szabadságharcos úton az önkormányzat tulajdonában lévő 2667 hrsz. alatt felvett ingatlan a mellette található önkormányzati ingatlan egy részével egyesítve szintén alkalmas kisebb lakásszámú tömbház építésére, a most rajta lévő két lakásos épület elbontása után. E meglévő épületek felújítása szintén gazdaságtalan.

Az önkormányzati bérlakás – gazdálkodásra vonatkozó javaslatok

- Az önkormányzati tulajdonban lévő, komfortos lakásállomány megtartása a lakásprivatizáció lezárásával, a lakásállomány további csökkenésének megállítása.
- A felújításra már nem gazdaságos, Temető utcán lévő szükséglakásokat azonban a benne lakók részére fel kell kínálni megvásárlásra, az értékesítéssel befolyó vételárat a megmaradó bérlemények felújítási költségeihez kell felhasználni.
- A lakbérrendszer átalakítása szükséges szociális és piaci szintű lakbérek megállapításával, egyrészt a részleges felújításokat lehetővé tevő lakbérszint kialakítása céljából.
- A megmaradt bérlakás állomány folyamatos karbantartása, tervszerű felújítása és műszaki állapotának szinten tartása.
- Az önkormányzati intézményeknél közszolgálati feladatok ellátását elősegítő lakások megtartása, ezen lakások kezelésének egységesítése.

Önkormányzati bérlakás állomány növelésére irányuló, a Kormány által meghirdetett bérlakás programhoz kapcsolódó javaslatok

- **Költségelven működtetett bérlakások építése**, a vegyes tulajdonú lakóépületek tetőtér beépítése fiatalok, pályakezdő szakemberek letelepítése, az elindulás, a családalapítás segítése céljából, átmeneti jelleggel - maximum 5 éves időtartamra - az önerős lakásmegoldásra késztetéssel: előtakarékoság előírásával.
- **Támogatott lakbérű szociális jellegű bérlakás állomány létrehozása:**
 - új, kisebb alapterületű, egyedi vagy csoportos lakásépítéssel
 - magántulajdonú használt lakások megvásárlásával, felújításával

Ez utóbbi formában megvalósítható lakásállomány azon rászoruló családok ideiglenes, vagy tartósabb elhelyezését szolgálná, akiknek a lakhatási körülményeiben, jövedelmi, vagyoni viszonyaiban olyan változások következtek be, ami miatt átmenetileg, vagy hosszabb távon segítségre szorulnak.

A felvázolt elképzelések a Kormány által meghirdetett bérlakás támogatási programhoz kapcsolódva, a pályázat útján elnyerhető támogatásokból, a vállalkozói csoportok, és magánszemélyek pénzeszközeinek bevonásával és önkormányzati forrásokból valósíthatók meg. A pályázatokban előírt 20 %-os önkormányzatot terhelő saját erő fedezet az önkormányzati lakások értékesítéséből származó, több éve felhalmozódott lakásalapból, illetve az önkormányzat költségvetésében elkülönített pályázati céltartalékból biztosítható, illetve saját erőként elfogadott az építési telek is.