



# **Martfű Város Középtávú Lakáskonceptiója**

## **PROGRAM**

**2012.**

## **1. program**

### **Vegyes tulajdonú épületekben található önkormányzati bérlakások**

#### **1.1. Általános jellemzők**

##### **1.1.1. Városszerkezeti elhelyezkedés, környezet**

A városunkban a vegyes tulajdonú épületek az önkormányzati bérlakások értékesítése folytán alakultak ki. Egy részük önálló társasházként működik, másrészük az értékesítést követően a Tyereskova Lakásszövetkezethez csatlakozott.

A 28 önkormányzati bérlakásból 12 a „cipőgyári lakótelepen” van.

A Kossuth úti családi ház kivételével valamennyi bérlakás a város központjában található, gyalogosan néhány perc alatt minden kereskedelmi és szolgáltató egység elérhető.

A „cipőgyári lakótelepen” található bérlakások 2-3 szintes épületekben helyezkednek el, melyek az 1960-as években épültek. A terület helyi védelem alá vonása az önkormányzat rendezési terve alapján jelenleg folyamatban van, melyhez több közpark is tartozik.

A többi bérlakás 3-4 emeletes, 20-30 éve épült tömbházban található, belvárosi fekvésének megfelelő műszaki és esztétikai paraméterekkel rendelkezik.

##### **1.1.2. Infrastrukturális ellátottság**

Az önkormányzati bérlakásokba valamennyi közmű bevezetésre került, így: elektromos áram, vezetékes csatornahálózat, vezetékes földgáz, kábel televízió és telefonbekötési lehetőséggel rendelkeznek.

### 1.1.3. Műszaki állapot

Az épületek esztétikai és műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorulnak.

A részleges felújításokkal, folyamatos karbantartásokkal az épületek jelentős állagromlása eddig elkerülhető volt, de az esztétikus városkép megőrzése érdekében valamint az energiatakarékosabb lakások kialakításának céljából célszerű lenne az ott lakó tulajdonosokkal együttműködve külső homlokzati hőszigetelést, a nyílászárók lecserélését elvégezni.

### 1.2. Részletes ismertetés:

Cím	Alap-terület	Szoba-szám	Műszaki állapot
Szolnoki u. 110. fsz. 1.	40	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
I. 3.	49	2	
III.9.	49	2	
Szolnoki u. 108. II. 9.	55	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
III. 10.	49	2	
Szolnoki u. 94. II.7.	66	3	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Szolnoki u. 92. fsz. 1.	58	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Szolnoki u. 90. fsz. 1.	56	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
II. 7.	49	2	
IV.12.	49	2	
Szolnoki u. 59. IV. 17.	55	2	műszaki állapota elavult,

			teljes felújításra szorul
Munkácsy u. 83. II. 9.	57	3	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Munkácsy u. 85. fsz. 3.	57	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Munkácsy u. 87. I. 2.	59	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
I.6.	68	3	
II. 7.	68	3	
Május 1. u. 8. I. 6.	33	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
II. 14.	33	1	
III. 17.	33	1	
Május 1. u. 12. fsz. 1.	33	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Május 1. u. 16. fsz. 3.	33	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Május 1. u. 20. fsz. 4.	33	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Gesztenye sor 3. II.9.	52	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Gesztenye sor 5. II.7.	54	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Sallai u. 3.	50	1	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Simon F. u. 6.	71.	3	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Ságvári e. u. 4.	56	2	műszaki állapota elavult, teljes felújításra szorul
Kossuth L.út 20	147		

Az a tény, hogy amikor lehetőség lett volna rá, ezen bérlakások bérlői illetve hozzátartozói a több mint egy évtizede meglévő vásárlási lehetőséggel nem éltek, arra enged következtetni, hogy a jövőben sem várható e téren gyökeres változás.

Ezért a vegyes tulajdonú épületekben lévő önkormányzati bérlakások értékesítésre kijelölését megszüntettük, így üresedésük esetén bérbé adhatóak.

### **1.3. A program leírása**

#### **1.3.1. Költségelven bérbé adott bérlakások**

A jelenlegi helyi lakásrendelet alapján csak költségelven lehet az önkormányzati bérlakásokat bérbé adni. A költségelvű bérbéadás alapján meghatározott lakbéréket évente szükséges felülvizsgálni annak érdekében, hogy a bérlakásokra fordított kiadások az önkormányzat számára megtérüljenek. A bérlőknek kötelessége az általuk bérelt bérleményt rendeltetésnek megfelelően használni és minden olyan kisebb javítási munkát elvégezni ami a bérlemény rendeltetészerű használatához szükséges.

A bérlakásokat általában tíz évnél is hosszabb időtartamra bérlük, így kevés jelentkező jut bérleményhez. Igény az lenne rá, ugyanis jelen időszakban is húsz-huszonöt kérelem vár pozitív elbírálásra.

A többi önkormányzati bérleményekben élők anyagi helyzete alapján megállapítható, hogy városnak szociális alapon bérbé adott önkormányzati bérlakás állománnyal is kellene rendelkeznie ahhoz, hogy a lakásproblémáját önerőből megoldani nem tudó családok lakáshoz jutási esélyei javuljanak, illetve a bérlemény fenntartási költségei a bérlők jövedelmi és egyéb szociális körülményeivel arányban álljanak.

### **1.3.2.Vegyres tulajdonú épületek tömbrehabilitációja**

Középtávon a vegyes tulajdonban lévő lakóingatlanok tervszerű felújításának igényével számolni kell. A felújításokat - tekintettel a város Fenntartható Energetikai Akciótervében foglaltak megvalósítására – az energiahatékonyság figyelembe vételével kell megtervezni, különös tekintettel az utólagos hőszigetelések elvégzésére. Hatalmas problémát jelent, hogy az Önkormányzati bérlakások értékesítését követően létrejött társasházak nem működnek, a kötelező felújítási alapképzési kötelezettségüknek nem tesznek eleget, így az épületek felújításához szükséges forrásokkal sem rendelkeznek. E probléma megoldásában az önkormányzatnak mindenféleképpen szerepet kell vállalnia, melynek ki kell terjednie a társasházak szabályos működésének, a felújítási alapképzési kötelezettségük teljesítésének segítésére, a felújításhoz szükséges források előteremtésére mind a pályázati, mind pedig a hitelfelvételi, illetve önkormányzati támogatási lehetőségek igénybevitelével.

## **2. Program**

### **Garzonlakások, szobabérlők háza, kereskedelmi szálláshely**

#### **2.1. Általános jellemzők**

##### **2.1.1. Városszerkezeti elhelyezkedés, környezet**

Az épületek mint Tisza Cipőgyári üzemkörön kívüli ingatlanok 1990. 12. 21-én kerültek az önkormányzat tulajdonába és az akkori Városgondnokság kezelésébe.

A garzonlakások két ütemben épült ingatlanban található, a Május 1. u. 24. szám alatti épületrész 1950-ben, a Május 1. út 22. szám alatti 1954-ben.

A Hősök tere 10. és Ságvári E. u. 11. szám alatti bérlők háza 1948. illetve 1954. évben épült.

Mindhárom épület a város központi részén, a „cipőgyári lakótelepen” található szép zöldövezetben.

## **2.2. Részletes ismertetés**

### **2.2.1. Garzonlakások (Martfű, Május 1. u. 22-24.)**

Beépített alapterület: 1381 m<sup>2</sup>

Szintek száma: 1

Nettó alapterület: 1080 m<sup>2</sup>.

Az épület tetőszerkezete lapos tető, nem beépíthető, függőleges teherhordozó szerkezete hagyományos, falazott.

Legutóbbi, 2002-ben történt felújítása és korszerűsítése során a termálvizes fűtésről a központi földgáz fűtésre történő átállás valósult meg. Meleg víz ellátása központi vízellátási rendszeren, földgázzal, vízellátása pedig közműves hálózatról történik.

A szennyvízelvezetése közcsatorna hálózatba kötött.

Az épület tetőszerkezete lapos régi szigetelésű teljes felújításra szorul. A csapadék elvezető ereszcatornák régiek cserére/javításra szorulnak.

A függőleges teherhordó szerkezet hagyományos falazat szigetelés nélkül. Teljes külső szigeteléssel nagyfokú energia megtakarítás lenne elérhető.

A kazánház részén az épület talapzata megsüllyedt valamint a fala megrepedt ezt mielőbb ki kell javítani.

Az ablakok rendkívül rossz állapotban vannak a teljes felújítás helyett célszerűbb lenne korszerűbb hőszigetelt nyílászárókra cserélni.

Az épületben, a téli időszakban a fűtés nem egyenletes, a központi kazánhoz közel lakók melege (zárt fűtőtestcsapokkal) , a távolabb lakók a nem megfelelő hőmérsékletre panaszkodnak. Miután egy kazán végzi a fűtési víz melegítését és a használati meleg víz készítését így egyes esetekben a hirtelen megemelkedett meleg víz igény miatt a kazán nem melegíti fel a kellőképpen a radiátorokat. A másik probléma ezzel a rendszerrel pontosan a másik véglet. Minimális használat esetén, a rendszer végén lakóknak sok vizet ki kell engedniük a csapból , hogy meleg vízhez jussanak. Ez különösen érzékenyen érinti őket miután mindenhol egyéni vízmérő órák lettek felhelyezve. Ezért a fűtésrendszer és a víz melegítése felülvizsgálatra szorul .

Az elektromos hálózat az épületben elavult teljes felújításra szorul.

Miután a folyosókon semmit nem lehet tárolni, a kerékpárok és egyéb ritkán használt tárgy/eszköz elhelyezéséről egy külön épületrésszel lehetne gondoskodni. A meglévő tárolókapacitás nem elég.

Az ingatlanban 28 garzonlakás található, 25-40 m<sup>2</sup> közötti alapterülettel. (1 szoba, főzőfülke, fürdőszoba zuhanyzóval és WC-vel).

A jelenlegi bérlők önerőből nem valószínű, hogy lakásproblémájukat megoldják, így a jelenlegi bérleményük felújításával, korszerűsítésével látják elérhetőnek életkörülményeinek javulását.

További probléma, hogy miután többnyire fiatal családok a bérlők és egy-kettő gyermeket nevelnek az amúgy is kicsi élettér még szűkösebbé vált.



## 2.2.2. Bériők háza I.II.III. (Hősök tere 10, Ságvári E. u. 11., Ságvári E. u. 6.)

Épületenként:

Beépített alapterületük: 426 m<sup>2</sup>

Szintek száma: 4

Nettó alapterület: 990 m<sup>2</sup>

Pinceszint területe: 161 m<sup>2</sup>

Jelenleg a Hősök tere 10. szám alatti épület használaton kívüli állapotban van, átalakítása folyamatban.

Az alábbi megállapítások mind a három épületre igazak:

- Az épület tetőszerkezete lapos régi szigetelésű teljes felújításra szorul.
- A csapadék elvezető ereszcatornák régiek cserére/javításra szorulnak.
- A függőleges teherhordó szerkezet hagyományos falazat szigetelés nélkül. Teljes külső szigeteléssel nagyfokú energia megtakarítás lenne elérhető.
- Az ablakok rendkívül rossz állapotban vannak a teljes felújítás helyett célszerűbb lenne korszerűbb hőszigetelt nyílászárókra cserélni.
- Az épület állaga belülről megfelelő, de egy egyszerű tisztasági festés kisebb javításokkal már szükségessé vált.
- Az épületek illetve folyosók nyitása/zárása jelenleg hagyományosan kulccsal történik, ami különböző okok végett sok és költséges kulcsmásolással jár. Egyszerűbb lenne számkódos nyitás zárás, aminek a kódját az épület gondnoka adhatná ki illetve adott esetben visszavonhatná.
- A vizesblokkok, konyhák csaptelepei, eszközei karbantartása folyamatos, de fokozatos elhasználódás okán ütemezett cserére szorul .

- A szobák belső festése, eszközei karbantartása a bérlő feladata.
- Az épületen sok parabolaantenna lett elhelyezve, ami rontja az épület kinézetét, ezért a tetőn célszerű lenne egy erre a célra elhelyezett antennatartó állvány elhelyezése, illetve az ide való biztonságos feljutás biztosítása.

Miután a Bérlők Háza mellé lett kialakítva a kikötő tér visszatérő probléma a városi rendezvényeken, hogy nincs megfelelő illemhely, áram-vízvételi vételi lehetőség kialakítva .

A Bérlők Háza III-ban minden évben sok vendégmunkás stb. van elszállásolva jelentős bevételt hozva a fenntartónak. Ahhoz, hogy továbbra is így tudjon maradni a jelenlegi ágyak, bútorok, ágyneműk stb. nagy részét javítani illetve pótolni kellene.

Itt jelenleg 7 szoba, 30 férőhellyel áll rendelkezésre.

Az épületekhez csak egy kerékpártároló tartozik, ami csak részben tudja az igényeket kielégíteni.

A 2002-ben elvégzett felújítási munkák során a fűtés korszerűsítés és egy konyha kialakítására került sor.

A két használatban lévő épületben 58 szoba található, 12-25 m<sup>2</sup>-esek, 8 közös konyha, 12 közös zuhanyzó helyiség és 19 közös WC. A szobákban hideg vizes kézmosó található. A Bérlőkháza II-ben lévő gondnoki lakás is ki lett adva bérleményként.

### **2.2.3. Ságvári út 4. bérlakások (kereskedelmi szálláshely)**

Az ingatlanban négy kettőágyas szobát lehet bérbeadni magasabb színvonalon mint a Bérlőkháza III.-ban.

Az épület belső állaga megfelelő folyamatos karbantartása rendszeresen megtörténik.

A tetőszerkezet felújításra szorul , ezt az épület többi tulajdonosával közösen lehetne megoldani. Miután az épület külső megjelenése jelenleg nem egységes, szintén a többi tulajdonos bevonásával fel kellene újítani egységessé kellene tenni.

Az épületbe való bejutást szintén kódos zárral lenne célszerű megoldani.

A kábeltévé mind a négy lakrészben elérhető a televíziók viszont cserére szorulnak.

Az egyik bérlő kérésére az internet is bekötésre került így egy megfelelő eszköz beszerzésével mind a négy szobában elérhető lenne az internet szolgáltatás.

A vizsgálataink alapján az alábbiakat állapíthatjuk meg:

A város azon területe, ahol ezek az önkormányzati tulajdonú épületek helyezkednek el – a város készülő Integrált városfejlesztési stratégiájának megállapításai alapján is – erősen leromló, leszakadó városrésznek tekinthető, az ott élő emberek súlyos szociális problémákkal küzdenek. A városrész szociális célú rehabilitációja feltétlenül indokolt, melyre az önkormányzat pályázatot kíván benyújtani az ehhez szükséges források megteremtése érdekében. A pályázat nemcsak az épületek felújítását, funkcióváltását célozza, hanem az ott található zöldterületek, infrastrukturális elemek megújítását is. A rehabilitáció konkrét elképzeléseit a programleírásban ismertetjük.

#### Garzonház:

- A bérlők életkörülményei összességében nem érik el az átlagszínvonalat.
- Ezen a helyzeten az ott lakók nem képesek önerőből változtatni.
- A fluktuáció alacsony, a gyermeklétszám nagy, az életkörülmények romlanak.
- A garzonlakást igénylők és rászorulóknak száma növekszik, elhelyezésük lényegesen alacsonyabb színvonalon, a bérlők házában oldható meg.

### Bérlők háza

- A bérlők nagy része hosszabb távra rendezkedett be a bérlők házában.
- A gyermekes bérlők életkörülményei rendkívül alacsony színvonalúak, jövedelmi viszonyaik nem teszik lehetővé, hogy lakásproblémájukat önerőből megoldják.
- További gondot jelent a bérlők egy részének előregedése, romló egészségi állapota.

A városban megépült a szálloda, de ez jelentősen nem befolyásolta az épület kihasználtságát. Ami a kiadott szálláshelyek csökkenését előidézte az inkább a környékbeli idénymunkák megszűnése illetve azok számának jelentősen lecsökkenése okozta.

## **2.3. A program leírása**

2.3.1. Tapasztalataink alapján egyre nagyobb a lakossági igény a piaci alapon működtetett nyugdíjas otthon kis alapterületű lakásai iránt. A 28 lakással rendelkező Garzon nyugdíjas otthonná való átalakításával ez megoldható lenne tekintettel az előzőekben vázolt problémára, hogy egy-egy bérlemény gyermekes családnak kis alapterületű, így igazából kettő személy lakhatásának megfelelő. Az ingatlan közvetlen közelében található az egészségház, gyógyszertár és számos kereskedelmi egység, így ez vonzó az idősebb bérlők számára.

Az otthon működtetésére és az igénybe vehető szolgáltatások körére vonatkozóan lakossági igényfelmérés készült az Integrált városfejlesztési Stratégia készítése során.

2.3.2. Az üresen álló Bérlők háza I. földszintjén és pincéjében a Településellátó Szervezet telephelye kerül kialakításra. Az épület további szintjei, valamint a Bérlők háza II., III. épületei több garzonlakás

kialakítására alkalmasak. A program megvalósítása a város rehabilitációs pályázati eszközökből, önkormányzati önerővel valósulhat meg.

2.3.3. A garzonház, bérlők háza épületeinek energetikai – hőszigetelés, fűtéskorszerűsítés, nyílászáró csere - felújítását szintén a város rehabilitációs pályázat keretein belül kívánjuk megvalósítani.

### **3. Program**

#### **Családi ház építésére alkalmas telekkialakítása**

##### **3.1. Általános jellemzők**

Martfű város területén jelenleg önkormányzati tulajdonban családi ház építésére alkalmas közművesített telek nincs. Utoljára 1991-ben került sor nagyobb mértékű telekkialakításra. Tény, hogy a jelenlegi gazdasági folyamatok negatívan érintik az ingatlanpiacot is, a lakótelek iránti igény csaknem megszűnt városunkban. Bízva azonban a kormány intézkedéseiben, a gazdasági folyamatok pozitív elmozdulásában, a lakásépítési támogatási rendszer átalakításában, a lakásépítési folyamatok fellendülését prognosztizáljuk.

##### **3.2. A program leírása**

###### **Városmagterület**

A városmagban, a Szent István téren található a Polgármesteri Hivatal, a Római Katolikus és Református Templom. A környezet, a parkosítás esztétikus, amit 2001-ben Hild díjjal ismertek el. A tér társadalmi ünnepeink, rendezvények helyszíne, azonban gond, hogy nincs szerves kapcsolata a város többi részével, hétköznapokon is meg kellene tölteni étellel.

A két templom mögötti terület hrsz: 349/84, 5 ha, 8911 m<sup>2</sup>, a rendezési terv szerint 199 lakás építésére alkalmas, ezen lakások társasház jellegű épületek.

Célszerű lenne lakópark létesítése, amely jól illeszkedne a városközpont jellegéhez, a házak között sok zöldfelület és parkosítás szükséges.

A terület közművekkel történő ellátása, első ütemben ennek a területnek a kialakítása, pályázati források és vállalkozói tőke bevonásával megkezdhető.

## **4. Program**

### **Önkormányzati lakáscélú támogatási rendszer**

#### **4. 1. Általános jellemzők**

2006-ban elfogadott rendelete szerint az Önkormányzat a 35 éven aluli fiatalok első lakás vásárlását vagy építését támogatja kamatmentes kölcsön formájában. Az önkormányzati támogatás igénylésének szociális szempontjai nincsenek, a folyósításhoz különösebb hitelképesség vizsgálatot sem szükséges végezni. A támogatás mértéke lakásvásárlás esetén 300 000 Ft, építés esetén 600 000 Ft visszatérítendő támogatás, melyből a meglévő gyermekekre, gyermekenként 50 000 Ft a vissza nem térítendő támogatás rész. Az ingatlanpiac pangása miatt az elmúlt három évben összesen 7 család vett igénybe ilyen támogatást, mely igen jelentős visszaesést jelent.

A lakáscélú kölcsönök törlesztő részleteinek, lakás lakbérének megfizetéséhez, vagy más a lakással kapcsolatos költségek viseléséhez önkormányzatunk lakásfenntartási támogatást nyújt a szociális rendelet alapján.

Az utóbbi öt évben az Önkormányzat a következők szerint nyújtott lakásfenntartási támogatást:

Év:	a támogatottak neme:			a támogatottak kora:			Kifiz. összeg /ezer Ft/	Egy főre jutó támogatás /év
	ffi:	nő:	össz.:	- 29	30- 61	62 -		
2009.	41	185	226	11	103	106	11,042 Ft	48,858 Ft
2010.	71	191	262	17	113	132	14,028 Ft	53, 542 Ft
2011.	94	251	345	19	139	187	14, 974 Ft	43, 403 Ft

#### **4.2. A program leírása**

Tekintettel arra, hogy a jelenlegi lakásépítési – vásárlási támogatásai rendszerünk nincs összhangban a társadalmi – gazdasági folyamatokkal, így annak ártértékelése szükséges.

Az önkormányzati támogatási forrásokat jelenleg az energiatakarékos, energia-hatékony lakásfelújítások támogatására célszerű fordítani. Ehhez önkormányzati rendeletben kell megállapítani a támogatás igénybevételének feltételeit és mértékét.

A támogatási rendszert úgy kell kialakítani, hogy ösztönözze a családi házak és a társasházak utólagos hőszigetelését, a nyílászárók cseréjét, utólagos hőszigetelését, valamint a megújuló energiahasznosítását elsősorban a takarékos meleg víz és áramellátás érdekében.

A támogatás igénybevételének feltételeit úgy kell meghatározni, hogy az pozitívan befolyásolja a társasházak szabályszerű működésének felélesztését, a felújítási alapok képzését, megfelelő forrásokat teremtve a város Fenntartható Energetikai Akciótervében foglaltak megvalósításához, az esztétikus városkép kialakításához.

A lakásfenntartási támogatás rendszerét, annak mértékét rendszeresen (évente) felül kell vizsgálni annak érdekében, hogy az önkormányzat anyagi lehetőségei összhangban állnak a támogatási célok elérésével.

## **5. A lakásprogram megvalósításához szükséges források biztosítása**

Az egyes program részelemek utalnak arra, hogy a megvalósítandó cél milyen pénzeszközök igénybevételével érhetőek el.

Tekintettel arra, hogy az önkormányzatok lakásgazdálkodásához kapott állami támogatásának számottevő emelkedésével a jövőben sem számolhatunk, így rendelkezésünkre az alábbi források állnak:

1.) Az önkormányzat lakásár bevételi számláján 2012. október 30-i állapot szerint 23 028.-e Ft áll rendelkezésünkre, melynek összege növekszik az értékesített bérlakások befolyt törlesztő részleteit és az első lakáshoz jutók támogatásának visszafizetéseit figyelembe véve.

A lakáscélú támogatási rendszer forrását elsősorban ezen alap biztosítja.

2.) A koncepcióban foglalt programok megvalósításának legnagyobb realitása akkor van, ha az önkormányzat minden lehetséges eszközt megragad mind a hazai, mind pedig az Európai Unió pályázatok nyújtotta források elnyerésére.

3.) Az üzleti célú programok /városközponti telekkialakítás és lakásépítés elsősorban vállalkozói, befektetői tőke bevonásával valósulhatnak meg.

A pályázatok benyújtásához szükséges önerő fedezetét, az utófinanszírozott uniós forrásokkal már megvalósított projektek kapcsán utalt támogatás képezi.