

Paks Város Önkormányzata Képviselő - testülete
2017. május 29-i rendkívüli ülésének
6 . napirendi pontja

Tárgy: Az önkormányzat bérlakás gazdálkodásának átalakítása – döntés a megvalósítás folyamatáról

Előadó: Süli János polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Paks bérlakás gazdálkodása több, mint 10 éve alakult át, amikor a lakótelepen bérlakásokat vásárolt a hivatal. Akkor két lépcsőház szociális bérlakás lett, egy lépcsőház költségalapú bérlakás, míg a többi előtakarékos bérlakás. A városban továbbra is megmaradtak a szociális bérlakások elszórtan, amik komfortosak vagy komfort nélküliek. Néhány bérlakást viszont értékesített az önkormányzat.

A paksi lakáspiacon az önkormányzati bérlakások, ezen belül is a szociális bérlakások aránya alacsony. Ezek egy része felújításra szorul, valamint többet közülük bérlakásként már nem is lehet üzemeltetni. Több szociális bérlakás összkomfortos (távfűtéses), aminek a költségeit a rászorulóknak képtelenek fedezni. A szükséglakások is szociális célokat szolgálnak. Ugyanakkor a bérlakásokra az igény sokszorosan meghaladja a rendelkezésre álló lakások számát.

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakás állomány a hatályos nyilvántartás szerint:

Szociális bérlakás	69 lakás
Előtakarékos bérlakás	75 lakás
Költségalapú bérlakás	15 lakás
Közérdekű bérlakás	17 lakás
Szükséglakás	4 lakás

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 5/2015. (II.12.) önkormányzati rendelet alapján a Képviselő-testület a polgármester hatáskörébe utalta az önkormányzati tulajdonban álló lakásokkal és helyiségekkel kapcsolatos bérbeadói jogosítványokat. Ugyanakkor a rendelet alapján a DC Dunakom Plusz Kft. gondoskodik a bérbeadót illető jogok érvényesítéséről, továbbá a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítéséről.

A polgármesteri hivatal és a DC Dunakom Plusz Kft. együttműködésében megvalósuló előkészítő és végrehajtó tevékenység egy olyan rugalmatlan rendszert képez, ami megérett a felülvizsgálatra.

A felülvizsgálat azért is vált időszerűvé, mivel – főként a lakótelepen – problémák jelentkeztek a közösségi együttélés terén, valamint elkezdődött a hátralékok felhalmozása.

A Humán Innovációs Csoport Nonprofit Kft. (a továbbiakban: HICS) egy komplex felmérést végzett a Fenyves u. 10. és 15. lépcsőházakban. Egy családdal nem tudtak személyes kapcsolatot kialakítani, mivel nem fogadták őket. Az egyéni találkozásokon

túl a közösséggel is foglalkoztak, valamint a szakembereket is megkeresték mind személyesen, mind csoportosan. Az addig is érzékelt problémákat alátámasztotta a szakmai anyag, melyet a Tisztelt Képviselő testületnek és a helyi szakembereknek is bemutatnak. Ezzel egyidejűleg megoldási javaslatokat is megfogalmaztak és az ország különböző területéről jó gyakorlatokat mutattak be.

Ekkor találkoztunk a „Veszprémi modell”-lel, melyet a helyszínen is megismertünk, valamint létrehoztunk egy munkacsoportot a hivatalon belül annak előkészítésére, hogy a veszprémi modellt a helyi adottságokra alkalmazhassuk.

2017. január 27-én a Képviselő-testület számára a veszprémi modellt megvalósító Magyar Máltai Szeretszolgálat képviselői tartottak tájékoztatást, amire a hivatalban létrehozott munkacsoporttal történt egyeztetést követően került sor.

Ahhoz, hogy a későbbiekben létrehozandó nonprofit kft. gördülékenyen vehesse át a feladatokat, egy hosszabb előkészítő munka szükséges. A munkacsoport erre egy ütemtervet dolgozott ki, bevonva már a Máltai Szeretszolgálat szakembereit:

2017.05.31-ig Előkészítés, adatgyűjtés, projektterv kidolgozás.

2017.06-30-ig Jelenlét pont működésének megkezdése.

2017.09.30-ig Jogi és technikai változások generálása pl. helyi rendelet módosítás, cégalapítás előkészítése, testületi döntések előkészítése.

2017.10.30-ig Döntések meghozatala.

2018.01.01-től A nonprofit kft. működik és megkezdte az átvétel előkészítését.

2018.04.01-től A nonprofit kft. átvészi a teljes lakásállományt.

Az előkészítés során a lakásállomány áttekintése és a hátralékok bekérése zajlik. Az E-ON-nal való kapcsolat felvételben hathatós segítséget kapunk a Magyar Máltai Szeretszolgálattól.

A HICS a szakértői javaslatában megfogalmazta és a veszprémi tapasztalatok is ezt támasztják alá, hogy a kezelő, illetve a szociális szakemberek helyszíni jelenléte elengedhetetlen a közösségi problémák hatékony kezelésére, azaz javasolják, hogy egy iroda kerüljön kialakításra a korábban említett két lépcsőház egyikében. A Jelenlét pont kialakítása megvalósítható és minél hamarabb szükséges.

A kialakult problémák kezelésére, mint azt fentiekben már részleteztük egy hosszú távú stratégia kidolgozása szükséges, melynek első eleme, hogy a szociális szakemberek a probléma közelében jelennek meg, ami már „előszobája” lehet a később megalakítandó nonprofit kft-nek.

A 2017.09.30-ig megvalósuló előkészítés során javasolt új szakmai koncepció lényege:

A Magyar Máltai Szeretszolgálat, valamint Paks Város Önkormányzata alapítanak egy közös gazdasági társaságot, nonprofit Kft.-t később meghatározásra kerülő tulajdonosi részesedéssel, amely az új cég feladatait látja el.

Az új szakmai koncepció bevezetésével a következő célokat tervezzük elérni:

1. Bérelőközpontú megoldások kialakulására nyílik lehetőség a bérlelők folyamatosan változó igényeire reagáló rugalmas, mobilis konstrukciók kialakítása révén.
2. A bérlelők számára adósság elkerülő, az önkormányzat számára kintlévőség csökkentő megoldások alkalmazása kerül előtérbe az olyan „plusz” szolgáltatásokkal, mint például az előrefizetős mérőórák felszerelése, szociális munkalehetőségek kiközvetítése és az egyénre szabott adósságkezelési szolgáltatás nyújtása a rászoruló bérlelőknek.
3. Új lakások bevonása is megtörténhet:
 - magán bérbeadók bevonása hosszútávú bérleti szerződések keretében, a bérbeadók és bérlelők számára garanciális elemek kialakításával, a hatályos SZJA kedvezmény érvényesítése mellett,
 - állami ingatlanok átvételével,
 - árverezésre kerülő ingatlanok megvásárlásával,
 - pályázati források bevonásával a bérlakások számának növelése.

Tisztelt Képviselő-testület!

Javaslom az előterjesztésben foglaltak megvitatását és kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat:

Paks Város Önkormányzata Képviselő-testülete:

1. Felhatalmazza a polgármestert, hogy a Magyar Máltai Szeretetszolgálattal az együttműködési megállapodást megkösse, mely tartalmazza az eddigi tevékenységet, a Jelenlét pont működtetését és egy közös lakásgazdálkodási feladatot ellátó nonprofit kft. megalapításával kapcsolatos előkészítő feladatokat.
2. Felkéri a polgármestert, hogy a Jelenlét pont megvalósítására a Paks, Fenyves utca 10. szám alatt egy lakást biztosítson.

Felelős: polgármester

Határidő: 1. pontra 2017. június 15.
2. pontra 2017. június 30.

Paks, 2017. május 25.


Süli János
polgármester

