



Ügyiratszám: SZOC-1975-1/2020.

Ügyintéző: Dr. Krizsai Anita/Dr. Pazonyi Péter

**Előterjesztés**

**- a Közgyűléshez -**

**az önkormányzati bérlakásállományról, az önkormányzati bérlakásban élő, hátralékkal rendelkező lakáshasználók helyzetéről, a „Szociális Városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú projekt keretében történő költözésekhez kapcsolódó intézkedések megtételéről szóló tájékoztató elfogadására**

Jászai Menyhért  
alpolgármester

Dr. Krizsai Anita  
Szociális és Köznevelési Osztály  
vezetője

törvényességi ellenőrzést  
végző személyek aláírása

Dr. Szemán Sándor  
címzetes főjegyző

Faragóné Széles Andrea  
Jegyzői Kabinet vezetője

Az előterjesztést véleményezi:

valamennyi bizottság



**Tisztelt Közgyűlés!**

A tájékoztatóban Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakásállománnyal kapcsolatos kezelési és üzemeltetési folyamatokról kívánunk átfogó képet adni.

A tájékoztató a jogszabályi háttér és az országos tendenciák bemutatását követően, tartalmazza a bérlakásállomány különböző szempontok szerinti bemutatását, a lakbérek mértékét, a lakhatást és a lakhatás megfizethetőségét segítő szociális ellátásokat.

A bérbeadott lakások lakbérrendszerének felülvizsgálata is indokoltá vált. A tájékoztató a jelenlegi lakbéreket és a különböző mértékű emelések esetén várható bevételeket is bemutatja. Tekintettel arra, hogy évek óta nem változott a lakbérek mértéke, emelésre teszünk javaslatot. A lakbérek emeléséhez az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet módosítása szükséges. A rendelet módosításának tervezetét külön előterjesztés tartalmazza. A lakbérek emelése nem jelent a szociálisan rászorult bérlők számára aránytalan teher növekedést, valamint továbbra is alkalmazzuk a lakbér korrekciót és elérhető a lakhatást segítő támogatások.

Továbbá jelen előterjesztésben javaslatot teszünk a 250.000 Ft feletti hátralékot felhalmozó bérlőkkel szembeni szükséges eljárások megindítására. A Közgyűlés elfogadása esetén azt várjuk, hogy a hátralékkezelés során alkalmazott eljárások és eszközök következetes alkalmazásával a fizetési hajlandóság növekedni fog.

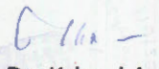
Az előterjesztés tájékoztatást nyújt a „Szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című projekt (TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001) keretében végbement fejlesztésekről és a megújult lakásokba költözés folyamatáról, továbbá az ehhez kapcsolódó Közösen a kiútról” című, TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú pályázat keretében megvalósuló programokról.

A bérlakásállományra, bérlőkre vonatkozó adatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. szolgáltatja. A 2019-es adatok a 2019. december 31-ei állapotot tükrözik.

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a mellékelt határozat – tervezetet elfogadni szíveskedjen!

Nyíregyháza, 2020. január 30.

Tisztelettel:

  
Dr. Krizsai Anita  
osztályvezető





Melléklet a SZOC-1975-1/2020. számú előterjesztéshez

HATÁROZAT- TERVEZET

NYÍREGYHÁZA MEGYEI JOGÚ VÁROS

KÖZGYŰLÉSÉNEK

.../2020. (II. 6.) számú

határozata

az önkormányzati bérlakásállományról, az önkormányzati bérlakásban élő, hátralékkal rendelkező lakáshasználók helyzetéről, a „Szociális Városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú projekt keretében történő költözésekhez kapcsolódó intézkedések megtételéről szóló tájékoztató elfogadásáról

#### A Közgyűlés

1. az előterjesztést megtárgyalta és az önkormányzati bérlakásállományról, az önkormányzati bérlakásban élő, hátralékkal rendelkező lakáshasználók helyzetéről, a „Szociális Városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú projekt keretében történő költözésekhez kapcsolódó intézkedések megtételéről szóló - a határozat mellékletét képező - tájékoztatót elfogadja.
2. Elfogadja, hogy a Szociális és Köznevelési Osztállyal és a Nyíregyházi Család- és Gyermejjóléti Központtal történő egyeztetést követően az önkormányzati bérlakásban élő 250.000 Ft összegű lakbér- és üzemeltetési költség hátralékot felhalmozó háztartások elhelyezési igény nélküli kiköltöztetését, szükség esetén bírósági végrehajtó és karhatalom közreműködésével, amennyiben a NyírVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft által meghatározott mértékben és időpontig hátralékát a háztartás nem csökkenti.
3. Tudomásul veszi, hogy a bérbeadó a Huszár lakótelepen megszünteti a lakbérkedvezményt.

**Felelős:** Petró Árpád a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. ügyvezető igazgatója

Dr. Krizsai Anita a Szociális és Köznevelési Osztály osztályvezetője

Lengyelne Pogácsás Mária a Nyíregyházi Család-és Gyermejjóléti Központ intézményvezetője

**Határidő:** 2020. február 15-től folyamatos

Nyíregyháza, 2020. február 06.

A határozatról értesül:

- 1.) A Közgyűlés tagjai
- 2.) A címzetes főjegyző és a Polgármesteri Hivatal belső szervezeti egységeinek vezetői
- 3.) a NyírVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.





Melléklet a .../2020. (II. 6.) számú határozathoz

### Bevezetés

A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely az önkormányzatok esetében a vagyonkezelésre, az állagmegővésre, felújításra, korszerűsítésre és a lakások elosztására vonatkozik.

A hatékony lakásgazdálkodás kiemelt céljai:

- hozzá kell járulnia a mobilitáshoz (ne konzerváljon egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet),
- figyelembe kell venni szociális szempontokat,
- jogszerűség, a jogszabályok betartása és betartatása,
- gazdaságos üzemeltetés, fejlesztés.

### Jogszabályi háttér

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok a lakás-és helyiséggazdálkodás. A lakhatáshoz kapcsolódó további helyi közügyek a helyi adók szabályozása, a településfejlesztés és -rendezés, a hajléktalanok ellátása és a hajléktalanná válás megelőzése, a szociális ellátások, illetve a közműellátás.

Az ingatlangazdálkodásról a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény tartalmaz rendelkezéseket. A helyi adók az önkormányzatok fő önálló bevételi forrásait jelentik, több helyi bevétel kapcsolódik a lakásokhoz (építményadó, telekadó, kommunális adó). A részletszabályokat a helyi adókról szóló 1990. évi C. törvény tartalmazza. Az önkormányzat településfejlesztési és -rendezési feladatait a területfejlesztésről és a területrendezésről szóló 1996. évi XXI. törvény, illetve az épített környezet alakításáról és védelméről szóló 1997. évi LXXVIII. törvény jelöli ki. A szociális ellátórendszer működtetéséről, mely részint állami, részint önkormányzati feladat a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény ad keretszabályozást.

A lakásgazdálkodáshoz és a lakhatás támogatásához kapcsolódó legfontosabb helyi szabályok:

- a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól szóló 26/2000. (VI.1.) önkormányzati rendelet,
- a lakáscélú helyi támogatásokról szóló 8/2002. (III. 1.) önkormányzati rendelet,
- az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet,
- a személyes gondoskodást nyújtó szociális ellátásokról, azok igénybevételi rendjéről és az értük fizetendő térítési díjak megállapításáról szóló 7/2013. (II.15.) önkormányzati rendelet,
- a nem önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásban lakók lakbértámogatásáról szóló 23/2013. (V.31.) önkormányzati rendelet,





- a szociális rászorultságtól függő egyes pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 3/2015. (II. 20.),<sup>1</sup>
- az első lakáshoz jutók támogatásának helyi szabályairól szóló 12/2019. (IV. 26.) önkormányzati rendelet.

A Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakásokkal kapcsolatos bérbeadási feladatokat a NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. látja el az önkormányzattal, mint tulajdonossal kötött üzemeltetési szerződés keretein belül.

### Általános helyzetkép

„2016-ban Magyarország lakásállománya 4 millió 405 ezer lakásból állt. A 2011. évi népszámlálás óta a lakásállomány kismértékben, 0,3%-kal nőtt, ami 15 ezer új lakást jelent. A lakott lakások tulajdonosi szerkezetét tekintve magánszemélyek tulajdonában lévő lakott lakások aránya folyamatosan nőtt, miközben az önkormányzati tulajdonúaké csökkent. 2016-ban a lakók 91%-a tulajdonosként lakott a lakásban, 8,0%-a bérlőként és alig több mint 1%-a más jogcímen. A bérlők 30%-át a fiatalok (15–29 évesek) tették ki. Az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőinek nyújtott tömeges, kedvezményes lakásvásárlási lehetőség következményeként az önkormányzati tulajdonú lakások aránya 1990-ben 19%-ra, 2001-re már 4% alá esett, 2016-ban 1,3% volt.

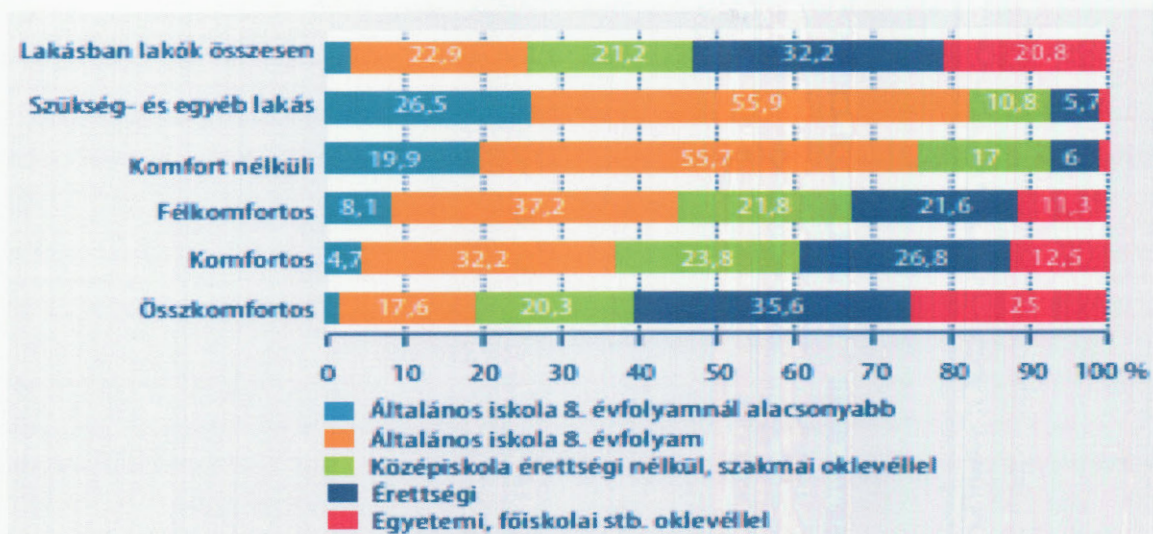
2016-ban az önkormányzati tulajdonú lakások több mint háromnegyede 60 m<sup>2</sup>-nél kisebb alapterületű volt. Az összkomfortos lakások aránya kisebb, a félkomfortos és a komfort nélküli lakások hányada duplája a nem önkormányzati tulajdonú lakásokhoz képest. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások kisebb hányada rendelkezett vízöblítéses WC-vel és meleg folyóvízzel, mint a magántulajdonban lévők. 2011-ben a lakásban lakó népesség 64%-a, 2016-ra közel 70%-a élt összkomfortos lakásban. A komfort nélküli és a szükség-lakásokban élők száma tovább csökkent. 2016-ban már csak 253 ezren kényszerültek ilyen lakásban lakni, szemben a 2011. évi 440 ezer fővel. Az összkomfortos lakásokban lakók több mint 60%-a érettségivel vagy egyetemi, főiskolai oklevéllel rendelkezett, viszont a komfort nélküli lakásokban élők 76%-ának, a szükség- és egyéb lakásokban élők 82%-ának csak nyolc általános vagy annál kevesebb évfolyam volt a legmagasabb iskolai végzettsége. Foglalkoztatottak legnagyobb arányban összkomfortos lakásokban éltek. Összkomfortos lakásokban jellemzően párkapcsolatban élők laktak (házaspár, élettársi kapcsolat) gyermekkel vagy gyermek nélkül.”<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Számos egyéb helyi rendelet is érinti a lakásgazdálkodást. Például: Nyíregyháza Megyei Jogú Város településképi védelméről szóló 31/2017.(X.27.) önkormányzati rendelet, az építményadóról szóló 35/2017.(XII.1.) önkormányzati rendelet, stb.

<sup>2</sup> Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények (KSH)



1. ábra Az összkomfortos, a komfortnélküli és a szükséglakásokban élők iskolai végzettség szerint, 2016



Forrás: Mikrocenzus 2016 – 7. Lakáskörülmények (KSH)

I. Bérlakás állomány és bérakásgazdálkodás Nyíregyházán

Nyíregyházán az önkormányzati tulajdonú lakások száma 2019. december 31-én 1.822 db. volt.<sup>3</sup> A bérakások 83 %-a szociális alapon meghatározott lakbérrel hasznosított (2. ábra). Az önkormányzati bérakások komfortfokozat szerinti megoszlását vizsgálva megállapítható, hogy a lakások 69 %-a összkomfortos, 13 %-a komfortos, 10 %-a félkomfortos és 8 %-a komfort nélküli (2. ábra). Az önkormányzati bérakások szobaszám szerinti bontását tekintve a lakásállomány 49,8 %-a egy szobás, 29,2 %-a két szobás, a három vagy annál több szobás ingatlanok aránya 3.9 %.

1. táblázat Bérakások szobaszám szerinti alakulása

szobaszám	lakások száma (db)
1 szobás	909
1,5 szobás	213
2 szobás	531
2,5 szobás	97
3 szobás	47
3 szobától több	25
<b>Összesen:</b>	<b>1822</b>

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

<sup>3</sup> Az önkormányzati lakásállomány kiinduló nagysága 1990-ben 8500 lakásból állt, a privatizációt követően 1999-es évre 2250-re csökkent. 2010-ben a lakásállomány 1936 bérleményből állt.



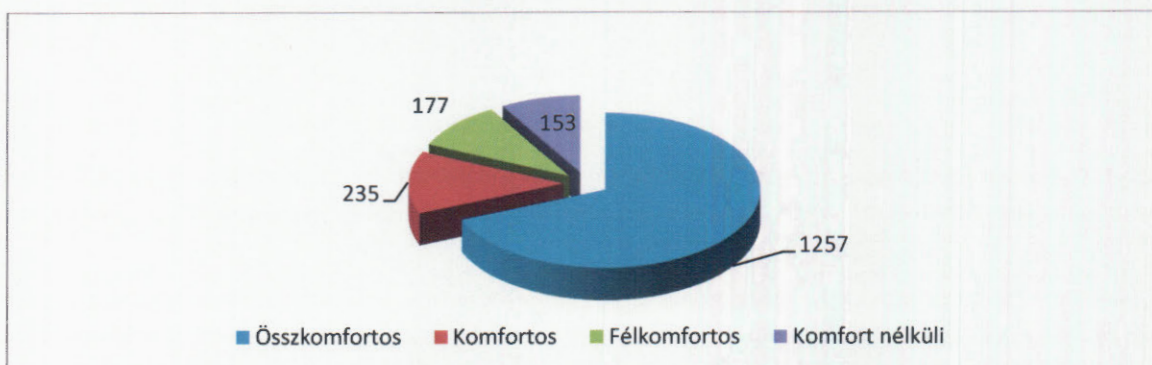


2. ábra Bérletelés állomány megoszlása lakbér alapján 2019.12.31. napján



Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

3. ábra Bérletelés komfortfokozat szerinti megoszlása 2019.12.31. napján



Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

A bérletelés jelentős hányada, 22,7 %-a Nyíregyháza két szegregátumában, Huszár telepen (294 db, melyből 61 üres) és a Keleti lakótelepen (121 db melyből 26 üres) található. 2019. december 31. napjáig 157 db üres önkormányzati bérletést tartottak nyilván. Az üres lakások tartalmazzák a városérdekből vagy műszaki állapot miatt kiürített és ezért a továbbiakban nem kiutalható lakásokat (45 db). Ide tartoznak a Keleti lakótelepen levételre került lakások, a város területén található alacsony komfortfokozatú udvaros lakások. Az üres lakások másik részét a Huszár lakótelepen lévő lakások (61 db), az átmeneti lakások (11 db), valamint a felújítandó és ismét bére adható lakások (40 db) alkotják. Az átmeneti elhelyezésre szolgáló lakások valamilyen rendkívüli esemény (pl. életveszély, belvív) miatt adható bérbe.

A bérletelés kevéssel több, mint a fele 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben található. A lakások átlagos életkora magasnak mondható, műszaki állapotuk, komfortfokozatuk, egyéb paramétereik vegyes képet mutatnak.

## II.1. Vegyes tulajdonú ingatlanokban lévő bérletések

Földszintes, udvaros épületek

Régi építésű, téglavagy vályogfalazatú épületegyüttesek közös használatú belső udvarral, melyek nagyrészt társasháznak vannak nyilvánítva, de néhány bérletelés közös tulajdonú, nem társasházként



működő lakóépületben is előfordul. Az elmúlt időszakban megüresedő lakások a nagy ráfordítást igénylő felújítási költségek miatt más hasznosítás céljából kikerültek a bérlakás állományból, ennek is köszönhetően az ilyen típusú lakások száma az összes bérlakáshoz viszonyítva mára már elenyésző.

#### Többszintes épületek

Jellemzően a város lakótelepein álló társasházakban lévő lakások, melyek nagyrészt iparosított technológiával készültek még a rendszerváltást megelőzően. Az egyes épületek állapotát jelentősen befolyásolja azok kora, valamint, hogy a közelmúltban történt-e valamilyen jelentősebb korszerűsítés vagy felújítás a társasház közös tulajdonban lévő szerkezeteit, berendezéseit illetően. A kirívó bérlői magatartás következtében leamortizálódott lakásokat figyelmen kívül hagyva, karbantartási szempontból az energetikai korszerűsítésen átesett panelos épületek a legkedvezőbbek, míg a hagyományos technológiával épült, belül vakolt, tönkrement nyílászárókkal, burkolatokkal, berendezési tárgyakkal, és több, régi típusú gázkészülékkel rendelkező lakások a legkedvezőtlenebbek. A több gázkészülékkel (tűzhely, falifűtő, vízmelegítő, konvektor) megvalósított lakásaink nagyobb arányban az Arany J., Petőfi, Toldi, Árpád utcákon találhatóak.

## II.2. Önkormányzati tulajdonú ingatlanokban lévő bérlakások

#### Földszintes, udvaros épületek

A Nyírív Nonprofit Kft. üzemeltetésében egyaránt vannak egy, illetve többlakásos ilyen típusú épületek, melyek a város területén elszórtan helyezkednek el. Ezek régi építésű, többnyire rossz műszaki állapotban lévő korszerűtlen ingatlanok, változatos komfortfokozattal. A legtöbb problémát az elavult tetőfedés és a tetőszerkezet okozza, de állandó karbantartási feladatot jelent a gépészeti vezetékek és a homlokzat állapota is, néhány esetben szerkezeti problémák is adódnak. A piacképes ingatlanokban lévő, rossz műszaki állapotú épületekkel viszont hosszabb távon már nem érdemes bérlakásként kalkulálni, ezek fokozatosan történő kiürítése lehet az egyetlen cél. A megüresedő és bérlakásnak már használhatatlan, illetve a városérdekből kiürített lakások folyamatosan visszakerülnek a vagyongazdálkodási osztályhoz, így évről-évre egyre kisebb a földszintes udvaros épületekben lévő lakásállomány.

#### Többszintes épületek

A volt nőtlen tiszti szállót (**Tompa M. u. 16.**) 2006-ban alakították át lakóépületté, melynek során, a három szinten összesen 20 lakás kialakítására került sor. Az épület állaga egyébként jónak mondható, akut műszaki problémák nincsenek. Az átalakításkor az akkor érvényben lévő követelményeket kielégítve sor került a homlokzat hőszigetelésére, a külső nyílászárók cseréjére és a zárófödém teljes szakipari megújítására, így energetikai szempontból az átlagostól jobbnak mondható. A lakások összkomfortosak.

Az egyik legfiatalabb üzemeltetésünkben lévő épület a **Lobogó u. 1-11. sz. alatt** található, amiben összesen 114 lakás van. Az első bérlők 2002 szeptemberében költöztek be az összkomfortos lakásokba. Az épület nem problémamentes, a talajnedvesség elleni szigetelés hibás kivitelezését korábban többször javítani kellett. A homlokzati síkra kerülő vasbeton szerkezetek csomóponti kialakítása nem tökéletes, a „hőhidak” a lakásokon belül penészesedést okoznak. A 2014-es évben az északi és déli végfalakon megtörtént az utólagos hőszigetelés, így ezeknél a végfalaknál lévő lakások esetében jelentősen csökkentek a vizesedések, penészesedések.



Az Önkormányzat 2000. júliusában pályázott az Állami Bérlakásépítési program keretében 114 db ifjúsági bérlakás („Fecskeház”) építésének támogatása iránt, melynek elsődleges célja a lakásmobilitás biztosítása volt. Az alábbi táblázat a 114 db lakás mobilitási adatait tartalmazza.

2. táblázat a Lobogó u. 1.-11. szám („Fecskeház”) alatti költségalapon meghatározott lakbérű önkormányzati bérlakások kiutalásáról 2002. 01. 01. – 2019. 12. 31.

Év	2002	2004	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2018	2019
kiutalás (db)	114	15	30	17	10	5	10	3	5	10

Forrás: Nyírvv Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

A kiutalt lakások száma gyakorlatilag megegyezik a megüresedett lakások számával, mert a lakásokat a legrövidebb időn belül újra bérbe adjuk.<sup>4</sup>

Az **Ungvár stny. 1. épülete** Jóságáros központi részén áll, 12 szinten összesen 190 összkomfortos lakást foglal magába. A lakótelep többi épületéhez hasonlóan házigyári paneles technológiával épült. Az általános állaga jó, a „panelprogram” keretein belül 2008-ban nagyjából megújult az épület. A felújítás során kicserélésre kerültek a külső nyílászárók, megújultak a liftek, hőszigetelés készült a homlokzaton, megtörtént a zárófüdém hőszigetelése és új csapadékvíz elleni szigetelést kapott az épület. Sor került a gépészeti alapvezetékek (víz, szennyvíz), illetve a radiátorok cseréjére, a szellőző rendszer átalakításra. A közös használatú terek burkolata és felületképzése felújításra szorul, a liftek javítására is egyre sűrűbben kerül sor.

Előregyártott vasbeton vázas technológiával készült a hetvenes évek közepén a **Bessenyei tér 3-4. sz. alatti négyemeletes épület**, melyben 81 összkomfortos, egyszobás lakás található. Az épület teljes energetikai korszerűsítésre szorul, a megépítést követően komolyabb beavatkozás nem történt. A homlokzati falak mészkőlapokkal burkoltak, a kőburkolat alatti falak és vasbeton szerkezetek hőszigetelés nélküliek, melyeken külső vakolat sem készült. Az eredeti egyesített szárnyú homlokzati nyílászárók mára elavultak. A zárófüdém beázik, hőszigetelése sem megfelelő, a csapadékvíz elleni szigetelés állapota kritikus, évente több javítást igényel a felület elöregedéséből fakadó folyamatosan jelentkező repedések, felületi sérülések javítása. A közös használatú folyosókon és a lépcsőházban a burkolat és a felületképzés nemrég megújult.

A **Csaló köz 11-15. sz. alatti épület** három teljesen különálló szekcióból áll, amely szekciók a földszinten folyosókkal vannak összekötve, az emeleti szinteken az átjárás nem biztosított. Az egyes szekciók földszint+két emelet magasak, lapos tetős kialakítással. A teljes épületben 71 összkomfortos lakás található, melyek **nyugdíjas korú bérlők** számára kerülnek kiutalásra. Az épület felújításra, korszerűsítésre szorul. A homlokzatsvakolat még az eredeti, ami jelentős felületen már hiányzik. Az épület szerkezeti csomópontjai erősen hőhidasak, ezért több lakás is penészesedik. 2016-ban első lépésként a korszerűsítés útján megtörtént a homlokzati nyílászárók cseréje. A jól záródó nyílászárók

<sup>4</sup> „A valóság azonban az, hogy a „fecskeház” nem az előtakarékoságról szól – az a pár százezer forint semmire sem elegendő – hanem inkább arról, hogy átmeneti lehetőséget adjon a jó eséllyel bíró fiataloknak, hogy pár év alatt egzisztenciát teremtsenek, és képesek legyenek egy nagyobb összegű hitel felvételére.” In: „Nyíregyháza gondoskodik fiataljairól” Lakáshelyzet Nyíregyházán, az önkormányzat támogató rendszere, hosszú távú elképzelések



beépítéséhez nem kapcsolódott homlokzati hőszigetelés, így a penészesedési problémák hatványozottabban jelentkeznek. A csapadékvíz elleni szigeteléssel jelenleg nincsenek problémák, de a zárófödém csak minimális hőszigeteléssel rendelkezik, így energetikai szempontból ez sem megfelelő konstrukció. Gépészeti rendszerei egyidősek az épülettel, ezért erősen avultak, korrodáltak. A meleg víz ellátása cirkulációs csővezeték nélküli, így a középső épülettől a legtávolabbi lakásokban sok vizet kell kiengedni, mire meleg vízhez jutnak a lakók.

Más funkciójú önkormányzati tulajdonú földszintes épületre (**Pacsirta u. 29-35.**) 2001-ben ráépítéssel került kivitelezésre 29 db kis alapterületű összkomfortos lakás. A közös használatú terek állapota megfelelő, néhány lábazati elem pótlása szükséges. A kültéri látszó faszerkezetek festése, valamint a repedezett homlokzati felületképzés egyaránt felújításra szorul.

A **szobabérlők háza (Tokaji u. 3.)** a Családok Átmeneti Otthonával egy épületben, annak, délkeleti szárnyának első és második emeletén található. A pillérvázás épület eredetileg irodaként működött. Az irodák leválasztásával összesen 33 különböző méretű, a pillérkiosztáshoz igazodó 15, 30 és 45 m<sup>2</sup> alapterületű szoba került kialakításra, melyekhez szintenként közös használatú vizes blokkok tartoznak. Az első emeleten a főzést és étkezést lehetővé tevő, szintén közös használatú helyiség áll a bérlők rendelkezésére.

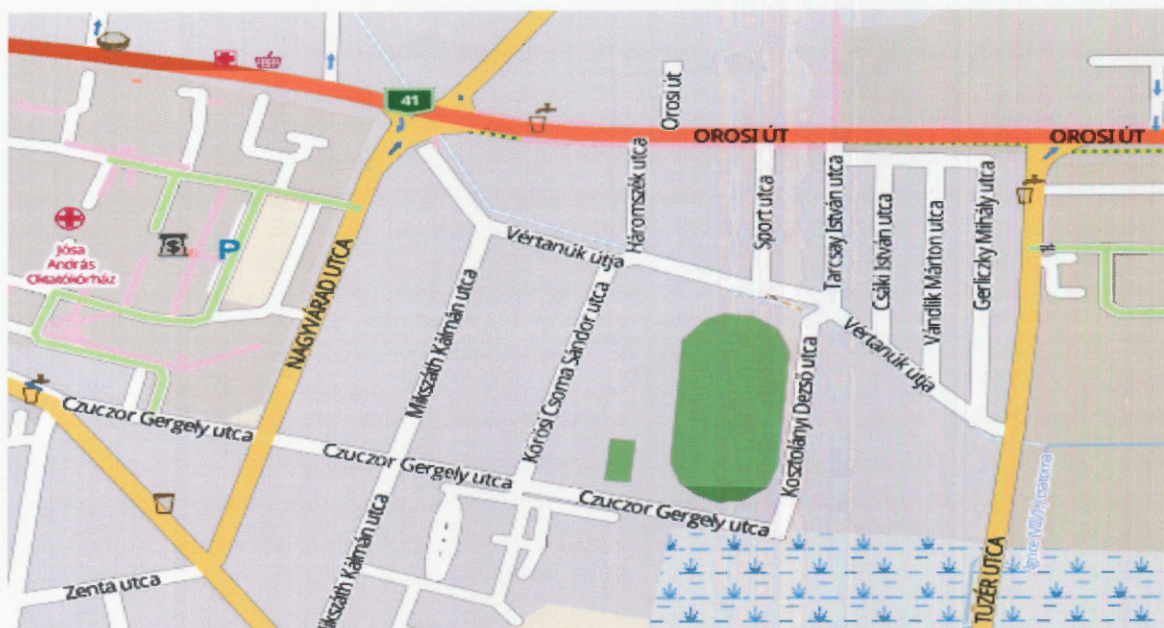
A Nyíregyháza **Árpád u. 52-54.** szám alatti társasház egyik teljes, az 52. számú lépcsőházában lévő lakások vannak önkormányzati tulajdonban, melyek **átmeneti lakásként** hasznosítottak. Jelenleg a 15 lakásból 5 lakás van bérbe adva. Az épület utólagos hőszigetelése, a csapadékvíz elleni szigetelés felújítása, illetve a homlokzati nyílászárók cseréje korábban megtörtént, így az épület általános műszaki állapota jónak mondható. Rendszeres felülvizsgálatok történnek, melynek célja az elektromos és épületgépészeti berendezési tárgyak működőképességének biztosítása, illetve az állagmegőrzés, hogy szükség esetén a lakások azonnal kiadhatókká váljanak.

### Keleti lakótelep

A lakótelep az Orosi út – Tüzér utca – Vértanúk útja – Tarcsai István utca által határolt, 4 önálló helyrajzi számú telken a hatvanas évek elején épült, jellegzetes, úgynevezett „CS” házas, azaz csökkent komfortfokozatú, 4 lakásos épületekből áll. Az épületek két fajta technológiával kerültek kivitelezésre, egy részük mezőgazdasági vázszerkezet felhasználásával, míg a többi épület hagyományos falazott épületként valósult meg, az egyik épület tetőtere is beépített. A lakások komfort nélküliek, csak elektromos közműcsatlakozással rendelkeznek. A műszaki állapotuk rendkívül rossz, helyreállításuk gazdaságtalan lenne. Az üressé vált lakások ajtó és ablak nyílásai a birtokbavételt követően közegészségügyi és közbiztonsági okokból befalazásra kerülnek. A korszerűtlen, gazdaságosan nem helyreállítható épületek sorsa azok megüresedését követően csak a bontás lehet, végső célként előirányozva a telep felszámolását.



3. ábra A Keleti lakótelep utcáinak elhelyezkedése. (utcakereso.hu)



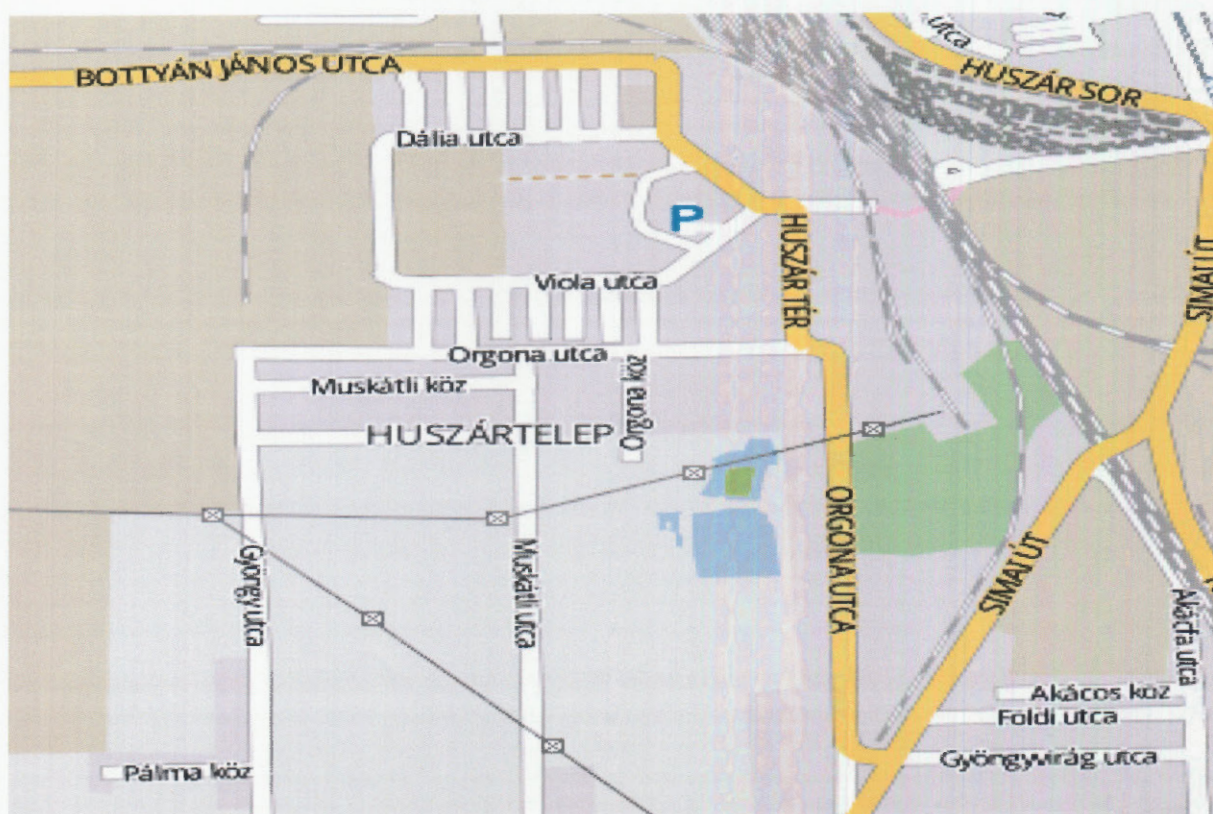
### Huszár lakótelep

A Huszár lakótelep Nyíregyháza délnyugati részén, a város egyéb részétől vasúttal, ipari területtel elhatároltan helyezkedik el. A telep infrastrukturális kiépítettsége kifejezetten jó: kiépített vezetékes ivóvíz, csatornahálózat, villany és egyes épületek esetében a gázellátás is biztosított. A lakótelep ingatlan állományának többségét az 1891-ben átadott huszárlaktanya épületei jelentik. A kétszintes épületek fő- és altiszti lakóépületnek, valamint legénységi körleteknek épültek, az egyszintes sorház jellegű épülettömbök gazdasági, jellemzően istálló funkciót tölthettek be. A hajdani kapuépületekben is található jelenleg még egy lakás. A laktanyát bérlakásokká az 1950-es években alakították át. (Szoboszlai, 2019)<sup>5</sup>

<sup>5</sup>A Huszár telep egykori laktanya épületei hatvan éve családok lakóhelyeként funkcionálnak. A telepi lakások magukon hordozzák az eredeti huszár laktanya lenyomatait, jelenleg is felismerhetők az őrházak, valamint a tisztai lakások, a gazdasági épületek, a katona és ló szállások épületei. A telep történetéhez hozzátartozik, hogy a Guszevi\*, későbbiekben Huszár telepi lakások minősége, felszereltsége, szobaszáma, komfortfokozata, megfelelt az 1950 évekbeli város átlagnak, ellenben kiemelkedett a lakáson belül található fürdőszobákkal a telep egyes lakóépületeiben, ami megnövelte ezekben a lakásokban élők életszínvonalát. A következő évtizedek állami lakásépítési programjainak köszönhetően megnövekedett az összkomfortos lakások száma a város belső területein, ezért a Guszevi telepi lakásokból a családok elköltözése figyelhető meg. Az elköltözők helyére a komfortos és félkomfortos lakásokat elfogadó, alacsony jövedelmű családok érkeztek. Szoboszlai Katalin: Lakhatási helyzetkép a telepeken In: Kutatási zárójelentés 2019 Közösen a kiútért” című, TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú pályázat



4.ábra a Huszártelep utcáinak elhelyezkedése



A TOP forrás keretében különböző fejlesztési lehetőségek nyíltak az önkormányzat számára – úthálózat fejlesztése, intézmények felújítása, korszerűsítése (óvoda, iskola, egészségügyi intézmények, szociális és gyermekjóléti, közművelődési intézmények), energetikai fejlesztése, valamint a **leromlott városi területek rehabilitációja** területeken.<sup>6</sup>

Ez utóbbi koncepcionális alapja az Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS 2008) és az Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS 2014).

**Integrált Városfejlesztési Stratégia (IVS 2008)** - ennek része az **Antiszegregációs terv**, amit szakértők bevonásával kellett elkészíteni. Antiszegregációs terv célja:

- csökkenjen a városban a szegregált körülmények között élő, hátrányos helyzetű és roma lakosság száma és aránya úgy, hogy egyetlen szegregátum lakóinak száma se növekedjen,
- javuljon a hátrányos helyzet és roma lakosság életminősége és lakáskörülménye, különösen a szegregált területeken élők esetében.

<sup>6</sup> ÉAOP-5.1.1./B-09-2f-2012-0001azonosító számú, „Az érkerti lakótelep nagyvárosias lakókörnyezetének minőségi megújítása” című városrehabilitációs projekt (2012.12.31-től 2015.07.31-ig valósult meg.). ÉAOP-5.1.1/B2-13-k2-2013-0001azonosító számú, „A nyíregyházi Örökösöld lakótelep rehabilitációja” (2013. augusztus 1.- 2014. november 30.). Jósváros közterületeinek rehabilitációja. „Szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein”, TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001 projekt „Közösen a kiútért” TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 projekt



Célok pl.: **Huszártelepen** rehabilitálni kell a lakókörnyezetet, meg kell szüntetni a méltatlan lakáskörülményeket, biztosítani kell a lakások – különös tekintettel az önkormányzati lakások – komfortjának megteremtését. A családok – és különösképpen a gyerekek – helyzetét segíteni hivatott szociális intézkedések mellett a Huszártelepen aktív közösségfejlesztő intézkedések valósuljanak meg. A teleszerű környezet oldása, a városrész élhetőbbé tétele érdekében biztosítani kell közösségi funkciójú épületek és terek kialakítását, fejlesztését, stb.

**Keleti lakótelep:** „Az önkormányzat a Keleti lakótelep szegregátum hosszú távú, **fokozatos felszámolását** és az ott élők integrált lakókörnyezetbe helyezését tűzi ki célul. Az egyszintes épületekben található komfort nélküli lakások jelentik a városban a legrosszabb lakókörnyezetet, az épületek gazdaságosan nem újíthatók fel.”

**Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS 2014), melynek szintén** része az Antiszegregációs program, amelyben kijelöli a szegregátumok területét Nyíregyházán.<sup>7</sup>

#### **Keleti lakótelep:**

- Szegregált terület szociális városrehabilitációja keretében lakófunkciók erősítése, lakhatási körülmények javítása, szociális, közösségi, közterületi funkciók fejlesztése, útfelújítások,
- Városrehabilitációt kísérő soft tevékenységek, programok, társadalmi felzárkózást célzó tevékenységek.

#### **Huszártelep rehabilitációjának folytatása:**

- Szegregált terület szociális városrehabilitációja keretében lakófunkciók erősítése, lakhatási körülmények javítása, szociális, közösségi, közterületi funkciók fejlesztése, útfelújítások,
- Városrehabilitációt kísérő soft tevékenységek, programok, társadalmi felzárkózást célzó tevékenységek.

A stratégiák célkitűzéseinek megvalósításaként a **Keleti lakótelepen** 2013. évben a Nyírvv Nonprofit Kft. **leállította a bérlakások bérbeadását**, a megüresedő lakásokat lefalazzák, illetve ha műszakilag lehetséges, akkor lebontják. Jelenleg 23 db áll üresen.

A Huszártelepen új beruházásként 2004. évben egy 9 lakásos könnyűszerkezetes lakóépület (Viola u. 2. 7-15. számú lakások) valósult meg, 2012. évben teljesen megújult a Viola u. 5. szám alatti 18 lakásos kétszintes lakóépület, míg 2013-2014. évben a Viola utcán 13 db, a Dália utcán pedig 12 db sorházi lakás, teljes belső helyreállítására történt meg. A Dália utca földszintes épületei és a kapuépületek az IVS projekt keretén belül 2014-ben külső felújításon estek át.

<sup>7</sup> A szegregátumok azonosítása a KSH 2011. évi népszámlálás adataiból előállított szegregációs mutató (legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezők és rendszeres munkajövedelemmel nem rendelkezők aránya az aktív korúakon belül) alapján történt. A szegregációs mutató határértéke a korábbi időszakban alkalmazott 50%-ról 35%-ra csökkent, amely szerint a továbbiakban azon területek minősülnek szegregátumnak, ahol a szegregációs mutató 35% feletti és a területen élő népesség száma eléri az 50 főt. Szegregáció által veszélyeztetett terület esetén a határérték 30%. Nyíregyháza területén a 2011-es népszámlálási adatokon alapuló KSH szegregációs térkép három szegregált területet jelölt ki a városban. Ezek területi lehatárolása a következő:

1. szegregátum (Bottyán J. u. -Huszár tér -vasút -Huszár tér -Orgona u. -belterületi határ)
2. szegregátum (Orosi út -Gomba u. -Kállói út -Tűzér u. -Vértanúk útja -Tarcsai I. u.)
3. szegregátum (Polyákbokor külterület) In: Integrált városfejlesztési Stratégia 44. oldal



2012-ben a „Bizalom és munka” projekt komplex, egymásra épülő elemeket valósított meg. A fő célja a Huszár lakótelepi és a Keleti lakótelepi szegregátumban élők életminőségének jobbítása képzésekkel, a lakhatási körülmények javításával és a foglalkoztatottság lehetőségeinek növelésével. A program szakmailag előkészítette és biztosította a TÁMOP- 5.3.6 pályázat elkészítését és sikeres megvalósítását. A Türr István Képző és Kutató Intézet „Bizalom és Munka” modellprogramja keretein belül, az EMMI TFÁT finanszírozásában munka+tanulás módszertanával a telepen élők építkezési munkálatokba való bevonásával, felújításra került egy korábban lakatlan, romos 18 lakásos társasház a Viola út. 5 szám alatt. Az új lakások jelenleg a szegregátumban élők számára a legmagasabb minőségű lakhatási feltételeket biztosítják.

#### A Viola u. 5. szám alatti lakás felújítás előtt és után



A **Munka+Tanulás** módszertanának segítségével a célcsoport specifikus, gyakorlatorientált képzéseken sajátíthatott el új ismereteket, melyben minimális volt az elméleti foglalkozások száma, a hangsúly pedig a gyakorlat (munka) közben megszerzhető tudásra helyeződött. A gyakorlati képzés nem tantermekben folyt, hanem élő környezetben. Az ily módon megvalósuló képzések elősegítik öngondoskodási képességeik fejlődését, a munkára szocializálódást (munkaidőben való pontos megjelenés, kommunikáció a csoport többi tagjával, közös munkavégzés egy cél elérése érdekében stb.) és a valódi értéket teremtő munkavégzés során megvalósítható az elérni kívánt képesség és készségfejlesztés. Ehhez kapcsolódnak a **foglalkoztatási és közmunka programok**. Több közmunka



program zajlott, ahol a roma lakosság foglalkoztatása volt a cél. Egy-egy programba 50-150 fő foglalkoztatása valósult meg rövidebb-hosszabb időközön át.<sup>8</sup>

A telepen a lakások komfortfokozati besorolása változatos, nem tükrözi hűen a tényleges állapotot. Az üres lakások belső műszaki állapota többnyire olyan, hogy azok csak jelentős anyagi ráfordítással tehetők lakhatóvá. Ez a helyzet az évek során az általánostól eltérő lakáshasználati szokások miatt, valamint a folyamatos rongálások következtében alakult ki.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 3. § (1) bekezdése alapján a helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra a tulajdonos Önkormányzat – e törvény keretei között alkotott - rendeletében meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az Ltv. 12.§ (4) bekezdése alapján a bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer vagy a szerződésben meghatározottak szerint évente több alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi. Az (5) bekezdés szerint önkormányzati lakás esetén az említett ellenőrzés egy naptári éven belül történő lefolytatásának gyakoriságát önkormányzati rendeletben kell meghatározni. Az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló helyi 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet 20. § (6) bekezdése szerint a bérbeadó évente legfeljebb 6 alkalommal ellenőrizheti a bérlőt. A gyakorlat szerint évente legalább egy alkalommal végez a Nyírvv Nonprofit Kft. bérleményellenőrzést, akkor is, ha nincsen semmi probléma, panaszbejelentés vagy tartozás esetén természetesen gyakrabban keresik fel a bérlőket. A három lakbérbeszedő és a házfelügyelők egyébként havi kapcsolatban vannak a bérlőkkel.

Az elmúlt időszakban a kihasználtság és a további rongálások megakadályozása érdekében, kényszerűségből azt az elvet követi a Nyírvv Nonprofit Kft., ahol a rongálás még nem ért el bizonyos szintet (a nyílászárók még megvoltak, szerkezeti sérülések nem jelentkeztek, a burkolatok használható állapotban voltak, stb.) ott a birtokbavételt követően rövid átfutási idővel, a biztonságos lakáshasználatot nem befolyásoló munkák elhagyása mellett, alacsony műszaki tartalmú helyreállítást követően átadtuk a bérlakásokat a bérlakást igénylőknek. Ezzel a kihasználtságra vonatkozó mutató nem romlott drámai módon, de az általános műszaki állapotban ezzel javulást nem lehetett elérni. Egyes épületek műszaki állapota elérte azt a szintet, hogy a helyreállítás csak komplexen, az egyes épületeket egységesen kezelve történhet.

A szociális és gyermekjóléti szolgáltatások közül a Huszár lakótelepen közvetlenül elérhető több szolgáltatás (azaz ott működik a telepen). A Keleti lakótelepen élők számára is elérhető minden a város területén működő szolgáltatás, de nem közvetlenül a lakótelepen. A szolgáltatások helyben elérhetősége jelenti azt is, hogy a szakemberek (bölcsődei gondozók, óvónők, dajkák, családgondozók, szociális gondozók stb.) a telepeken dolgoznak. A Nyíregyházi Család és Gyermekjóléti Központ szakemberei jelen vannak mindkét telepen; a Huszár lakótelepen 14 fő családgondozó, 1 fő informatikai munkatárs, 1 fő szociális asszisztens és 1 fő duális képzésben résztvevő kolléga, a Keleti

<sup>8</sup> 2018-ban a Huszártelepen élők közül a közfoglalkoztatásba bevontak száma 210 fő (131 nő), a Keleti lakótelep esetén 156 (103 nő) fő volt. A telepen élők esetében is igaz, hogy felülreprezentáltak a nők. A huszártelepi aktív korú lakosok 20 %-a közfoglalkoztatott, 12 %-a aktív korúak ellátásában részesül. Ez a Keleti lakótelep esetén 60 %, és 25 %. A két telepen élő felnőtt lakosok 75,6 %-a legfeljebb általános iskolai végzettséggel rendelkezik, a közfoglalkoztatottak 61 %-a szintén ebbe a kategóriába tartozik. Krizsai Anita: Segélyezés és támogató rendszerek In: Kutatási zárójelentés 2019 Közösen a kiútért” című, TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú pályázat



lakótelepen 4 fő családgondozó, 1 fő informatikai munkatárs. Szintén elérhető a gyermek-és felnőtt háziorvos és a védőnő is.

3.táblázat a telepeken elérhető a szolgáltatásokról

szolgáltatás	Huszár lakótelep	Keleti lakótelep
bölcsődei ellátás	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Gyermekjóléti Alapellátási Intézmény 6. számú Napsugár Bölcsőde Nyh., Dália u. 1.	a szolgáltatás a város területén érhető el
gyermekjóléti szolgáltatás családsegítés	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Család és Gyermekjóléti Központ Nyh., Huszár tér 5.	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Család és Gyermekjóléti Központ Nyh., Nagyvárad u. 2. (2018-ban alakítottuk ki)
idősek nappali ellátása	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Szociális Gondozási Központ 7. számú Idősek Klubja Nyh., Dália u. 1.	a szolgáltatás a város területén érhető el
étkeztetés		a szolgáltatás a város területén érhető el
alternatív napközbeni ellátás	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Periféria Egyesület Nyh., Huszár tér 2/a	a szolgáltatás a város területén érhető el
Tanoda	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Egyházmegye Sója Miklós Görögkatolikus Óvoda és Általános Iskola Nyh., Huszár tér 2/a	a szolgáltatás a város területén érhető el
óvoda	a szolgáltatás közvetlenül a lakótelepen elérhető - Nyíregyházi Egyházmegye Sója Miklós Görögkatolikus Óvoda és Általános Iskola (nem körzeti óvoda)	a szolgáltatás a város területén érhető el

Forrás: Nyíregyháza, Megyei jogú Város Polgármesteri Hivatal

Nemcsak az intézményi szolgáltatások érhetők el a telepeken élők számára, hanem az önkormányzat által a kötelező és önként vállalt feladatok keretében a szünidei étkeztetés, tanszercsomag, helyi autóbusz közlekedési támogatás, stb. (Az egyes támogatás típusok szabályozását az ágazati szabályok és az ahhoz kapcsolódó helyi rendeleteink tartalmazzák).



### II.3. Bérlakásra jogosultak és a lakbérek mértéke

2019. december 31. napján összesen 1952 lakásigénylőt tartott nyilván a NyírVV Nonprofit Kft. Ebből 1408 az első önkormányzati bérlakásukat igénylők száma, 544 pedig a jelenleg önkormányzati bérlakásban élő bérlők száma, akik cserelakás iránti igénylést nyújtottak be, mert nagyobb szobaszámú vagy magasabb komfortfokozatú bérlakásba szeretnének költözni. A lakásigénylések indokoltságának felülvizsgálata, a lakásigényléssel rendelkező kérelmezők által bejelentett adatváltozás és a jogosulatlan lakásigénylők kiszűrése, lakásigénylésük törlése a nyilvántartásból folyamatosan történik.

A lakbér rendelet jelenlegi szabályozása szerint szociális helyzetük alapján azok jogosultak szociális önkormányzati bérlakásra, akiknek családjában az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelem nem haladja meg a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének (28.500-Ft) háromszorosát (85.500,-Ft), egyedülállók esetében az ötszörösét (142.500-Ft).

A rendelet hatályba lépését követően az évek során folyamatosan emelkedett a minimálbér és a bérminimum, valamint a nyugellátások mértéke is. Ezeket az emelkedéseket az önkormányzati támogatások jövedelemhatárának megállapításánál is figyelembe vesszük.

#### 4.táblázat a minimálbérek és a lakásfenntartási támogatás jövedelemhatárának változása 2015-2019

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019.év
<b>Minimálbér és garantált bérminimum bruttó összege (Ft)</b>	105.000 122.000	111.000 129.000	127.500 161.000	138.000 180.500	149.000 195.000
<b>Helyi lakásfenntartási támogatás jövedelemhatár</b>	öregségi nyugdíj 200% (család) öregségi nyugdíj 250% (egyedülálló)	öregségi nyugdíj 200% (család) öregségi nyugdíj 250% (egyedülálló)	öregségi nyugdíj 230% (család) öregségi nyugdíj 260% (egyedülálló)	öregségi nyugdíj 230% (család) öregségi nyugdíj 270% (egyedülálló)	öregségi nyugdíj 250% (család) öregségi nyugdíj 280% (egyedülálló)

*Forrás: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala*

A minimálbér és a nyugdíj ellátás összegének emelkedését követően a lejáró lakásbérleti szerződések meghosszabbításánál a NyírVV Nonprofit Kft. azt tapasztalta, hogy a szociális önkormányzati bérlakásban lakó bérlők egy részénél az egy főre jutó jövedelem meghaladja a rendeletben meghatározott összeghatárt. Ezen esetekben azonban nem kötelezi a bérlőt a bérlakásból való elköltözésre, hanem az eddigi szociális alapú lakbért (312,- Ft/nm/hó) piaci alapú (500,- Ft/nm/hó) lakbérre módosítja.

#### 5.táblázat Szerződésmódosítások alakulása 2014-2019 között

	2014. év	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019.12.31.
<b>Szociális bérleti szerződések piaci szerződésre való módosítása</b>	2 db	2 db	6 db	15 db	25 db	45 db

*Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.*



Amennyiben nem emeljük meg a jövedelemhatár összegét, számítani lehet arra, hogy folyamatosan emelkedik a piaci alapú lakbért fizető bérlők aránya és csökken a szociális alapon bérbeadott bérlakások száma.

2020. január 01. napjától a garantált bérminimum összege nettó 140.049 forintra emelkedett, az öregségi nyugdíjminimum összege nem változott. Egy kétgyermekes családnál, ahol mindkét szülő a garantált bérminimumot keres, az egy főre jutó jövedelem családi pótlékkal 76.674 Ft/hó, amellyel még nem érik el a jelenlegi jövedelemhatárt. Egyedülálló esetén ugyanez a helyzet. Ezért jelenleg nem javasoljuk a jövedelemhatár emelését, azonban figyelemmel kísérjük a folyamatokat és amennyiben a jövőben indokoltá válik az emelés, kezdeményezzük a lakásrendelet módosítását.

A szociális bérlakásra való jogosultság keretein belül azonban több pontszámhoz javasoljuk juttatni a magasabb jövedelemmel rendelkezőket. A lakásrendelet 1. melléklete tartalmazza a szociális igénylés esetén alkalmazandó pontrendszert. Amennyiben az igénylő egy főre jutó nettó jövedelme több mint 100 %-al meghaladja a mindenkori saját jogú minimális nyugdíj összegét, de 150% alatt van, úgy 25 pontot kapna (jelenleg 23 pont). Bevezetnénk még egy lépcsőt 150% felett 30 pontot kapnának az igénylők.

A rendelet szerint a szociális bérlakások egy részénél, ha a háztartás a jövedelemének több mint 12 %-át lakbérre költi, úgy lakbértámogatást kap szociális, jövedelmi, vagyoni helyzetét és a támogatható lakás nagyságát figyelembe véve. A támogatás mértéke a támogatható lakásnagyság előzetesen – támogatás nélkül – számított lakbér költsége és a háztartás jövedelme 12 %-ának a különbsége. A lakbértámogatás csak meghatározott lakbérövezetekben vehető igénybe.<sup>9</sup>

6.táblázat a lakbértámogatást igénybe vevő családok száma és a támogatás mértéke 2015. és 2019. december 01. között

	2015. év	2016. év	2017. év	2018. év	2019. év
Lakbértámogatásba bevont lakás szám (db)	1015	1005	1005	1005	897
Nem nyilatkozott (háztartás)	696	715	755	749	719
Nyilatkozott (háztartás)	319	290	250	256	178
Támogatásra jogosult (háztartás)	249	219	195	203	131
Támogatás összege Ft/hó	1.459.500	1.186.459	1.055.352	1.106.000	705.357

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

2019. évben a 178 db jogosult háztartás közül 16 db 2000,- Ft összeg alatti havi támogatásban, 119 db 2.000,- Ft és 10.000,- Ft közötti támogatásban, 4 db háztartás pedig 10.000,- Ft feletti támogatásban részesült. 30 család kapta meg a maximális támogatást. Az összes támogatásra jogosult háztartás közül

<sup>9</sup> Lásd: az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) önkormányzati rendelet



34 háztartás csak a jövedelmi viszonyai alapján részesül támogatásban, 97 család viszont a jövedelmi helyzetén felül az alábbi feltételek fennállása esetén – öregségi nyugdíjban részesülő egyedülálló, egy, kettő vagy három gyermeket nevelő – kiegészítő támogatásban is részesül.

Szociális jelleggel bérbeadott és lakbértámogatásba bevonható lakások lakbére összkomfortos lakás esetén 312,- Ft/nm/hó, komfortos lakás esetén 311,- Ft/nm/hó (nem tartozik ide Huszár lakótelep, Keleti lakótelep, szórványosan elhelyezkedő családi ház jellegű épületek).

7.táblázat Szociális alapon bérbeadott lakások jelenlegi és emelt bérleti díja mellett a kiszámlázott összegek

Lakbér mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Szociális alapon bérbe adott lakások kiszámlázott díj Ft/hó
312	12.625.820
350	14.176.550
400	16.190.800
450	18.214.650

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

Az önkormányzati rendelet lehetőséget ad a bérleti díj mérséklésére, a lakás területi elhelyezkedése, műszaki állapota miatt. Ezt kizárólag a Huszár lakótelepen 221 db komfortos és félkomfortos bérlakás esetében alkalmazzuk. Komfortos lakás kedvezményes bérleti díja 79,- Ft/nm/hó (130,- Ft/nm/hó helyett), félkomfortos lakás bérleti díja pedig 44,- Ft/nm/hó (72,- Ft/nm/hó helyett). Javasoljuk, hogy a rendelet módosítás hatályba lépésével egyidejűleg állítsuk vissza a rendelet szerinti lakbért, mely külön rendeletmódosítást nem igényel.

Jelenleg a költségalapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbére 350 Ft/nm/hó. A piaci alapon meghatározott lakbérű bérlakások lakbére 500 Ft/nm/hó.<sup>10</sup>

<sup>10</sup> Összehasonlításképpen Debrecenben az önkormányzati bérlakások esetében a lakbért a lakás komfortfokozata, építési módja, városon belül elfoglalt helye, alapterülete és műszaki állapota határozza meg (105,-Ft- 1800,- Ft). Kivéve a költségelven megállapított lakbér, amely 800,- Ft/nm/hó.

Önkormányzati bérlakások bérleti díja más nagyvárosokban

	Szociális Ft/hó	Költségelvű Ft/hó	Piaci Ft/hó
Hatvan	75-305	230-465	415-1030
Miskolc	150-355	385-640	535-900
Eger	70-580	540	780

Forrás: Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének 7/2011. (III.6.) KGY. rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról, Miskolc Megyei Jogú Város Önkormányzatának 25/2006. (VII.12.) számú rendelete a lakások bérletéről, Hatvan Város Önkormányzata Képviselő-Testületének 19/2011. (IV.1.) számú önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről, Eger MJV KGY 26/2009. (V.29.) rendelete az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérbeadásának, valamint a bérleti díjak és a külön szolgáltatások díjai megállapításának szabályairól





8.táblázat Költség alapon meghatározott lakbérű bérlakások jelenlegi és emelt bérleti díja mellett a kiszámlázott összegek

Lakbér mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Költség alapon bérbe adott lakások kiszámlázott díj Ft/hó
350	2.263.800
400	2.587.200
450	2.910.600
500	3.234.000
550	3.557.400

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

9.táblázat Piaci alapon meghatározott lakbérű bérlakások jelenlegi és emelt bérleti díja mellett a kiszámlázott összegek

Lakbér mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Piaci alapon bérbe adott lakások kiszámlázott díj Ft/hó
500	3.725.400
600	4.487.400
700	5.235.300
800	5.949.450

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

Összehasonlításképpen a jelenleg futó szociális városrehabilitáció projektben, az eredményes közbeszerzési eljárás alapján a Fazekas J. téren egy 53 nm-es lakást bruttó 7.201.013,- Ft-ért, a Dália utcán egy 42 nm-es udvaros lakást bruttó 6.308.219,- Ft-ért újítottak fel. A Fazekas J. téren jelenleg 16.536,- Ft/hó, a Dália utcán 3.318,- Ft/hó a lakbér, ez éves szinten 198.432,- Ft, illetve 39.816,- Ft bevételt jelent. A NYÍRVV Nonprofit Kft természetesen nem költ ekkora összeget egyetlen bérlakásra sem, de jól látszik, hogy az építőipari árak mennyire elszakadtak az önkormányzati bérlakások bérleti díjától. A bérleti díjak utoljára 2003. szeptember 01. napján emelkedtek, ekkor került bevezetésre a jelenlegi lakbértámogatási rendszer.

#### II.4. Szolgáltatások, támogatások rendszere

A lakosság **közszolgáltatásokkal történő ellátása** széles körű – óvoda, szociális és gyermekjóléti intézmények, egészségügyi alapellátás, kulturális szolgáltatások (múzeum, könyvtár, művelődési központ, stb.). A közszolgáltatások infrastrukturális fejlesztése pályázati forrásból és önkormányzati saját erőből folyamatosan történik (pl.: Őz utcán fogyatékos személyek, pszichiátriai betegek és szenvedélybetegek ellátását biztosító intézmény épül, óvodák-bölcsődék újultak meg). Ezek mind a lakosság érdekeit, minél jobb színvonalú ellátását célozzák.

A **közszolgáltatások rendszerének kiépítésekor az egyenletes, mindenki számára egyenlően hozzáférhető szolgáltatások** biztosítására törekszik a város. Ugyanakkor **szakmapolitikai célkitűzések** és kihívások is alakítják a szociális ellátórendszert.

Támogatások keretében egyrészt **mindenkire kiterjedő támogatásokat nyújtunk, illetve nyújt az állam** – pl.: tanszertámogatás, karácsonyi támogatás, de állami juttatások közül pl. rezszi támogatás,



téli rezsicsökkentés, stb. A lakhatás feltételeinek megteremtése érdekében családok otthonteremtési kedvezménye (CSOK) vissza nem térítendő állami támogatásként vehető igénybe. A támogatás legfeljebb 10 millió Ft lehet. A támogatás pontos összege a támogatás céljától, a lakás vagy lakóház hasznos alapterületétől és a meglévő, illetve vállalt gyermekek számától függ. Ehhez kapcsolódó helyi kedvezmény az **első lakáshoz jutók támogatása**. Nyíregyháza MJV Önkormányzata vissza nem térítendő támogatással segíti új építésű vagy használt lakás vásárlását, illetve lakóingatlan építését is, melynek célja a fiatalok letelepedésének ösztönzése. Erre 2019 évben 25 millió Ft-ot, 2020-ban 30 millió Ft-ot biztosít az önkormányzat.<sup>11</sup>

### Lakhatást segítő támogatások

A lakás fenntartásával összefüggő kiadások a háztartások költségvetésének legnagyobb részét jelentik. A lakhatás, mint alapvető szükséglet biztosítása, illetve az ezzel kapcsolatos lakossági terhek csökkentése a szociális ellátórendszerre is jelentős feladatokat ró.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata települési támogatás keretében **helyi lakásfenntartási támogatást** nyújt a lakásfenntartási kiadások mérséklésére, valamint **adósságkezelési szolgáltatásra**<sup>12</sup> való jogosultságot állapít meg azon háztartások számára, akik közüzemi díjhátralékkal rendelkeznek. A támogatáshoz való hozzájárulás feltételeit évről évre minél szélesebb körben próbáljuk kiterjeszteni, így 2018. 03. 01. napjától az egy főre jutó havi jövedelem értékhatárát mindkét ellátás vonatkozásában, valamint az adható támogatás havi összegét a helyi lakásfenntartási támogatás esetében megemeltük. 2019-ben 1226 háztartás részesült havi rendszerességgel támogatásban 62.914.958 Ft támogatást jelentett az önkormányzat költségvetésében. A helyi adósságkezelési szolgáltatásra való jogosultság vonatkozásában az adósságspirálból való kikerülés hatékonyságának biztosítása céljából háromkörössé tettük a támogatáshoz való hozzáférést. 2017-ben 143, 2018-ban 95, 2019-ben a támogatási esetek száma 71 volt, mely 4 millió Ft támogatást eredményezett.

10. táblázat lakásfenntartási támogatásban és rendkívüli települési támogatásban részesülő háztartások/személyek száma (2008-2019)

	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018	2019
Lakásfenntartási támogatás (háztartás)	3057	4429	5828	4448	1811	1905	1491	1226

Forrás: Nyíregyháza Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal

A Keleti-és Huszártelenen 2019-ben végzett telepi kutatás szerint maguk a telepeken élők nem feltétlenül veszik igénybe a támogató rendszerek által nyújtott segítséget. „Ha a lakásfenntartási támogatásban részesültek számát összevetjük a lakott lakások számával (Huszártelenen 244, Keleti

<sup>11</sup> Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 12/2019.(IV.26.) önkormányzati rendelete szabályozza az első lakáshoz jutók támogatásának feltételeit, mely rendelet 2019. május 15. napján lépett hatályba. 31 kérelemzönből 29-en kaptak támogatást 2019 évben. Jelenleg 10 kérelem van folyamatban folyamatban.

<sup>12</sup> A helyi adósságkezelési szolgáltatás a szociálisan rászorult személyek részére nyújtott, lakhatást segítő ellátás. A kérelmezőnek vállalnia kell az adósság és az önkormányzat által megállapított adósságcsökkentési támogatás különbözetének megfizetését, továbbá az adósságkezelési tanácsadáson való részvételt. (3/2015.(II.20.) önkormányzati rendelet, a szociális rászorultságtól függő egyes pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról).



lakótelepen 112), akkor a két telep között van egy kisebb különbség. 2018-ban a Huszártelep esetében a háztartások 42 %-a kapott támogatást, mely a Keleti lakótelep esetén 27 %. Viszont mindkét telep igaz, hogy 2018-ra egy év alatt 20 %-kal csökkent a támogatásban részesítettek száma. Ha összevetjük azokkal az adatokkal, hogy jövedelmük hány %-át költik lakbérre, illetve rezsire (legalább jövedelmük 20-30 %-át erre fordítják)<sup>13</sup>, akkor alacsonynak tekinthető a lakásfenntartási támogatásban részesítettek száma. Annak ellenére sem kér a háztartások egy jelentős része segítséget, hogy válaszaik szerint 37,6 %-uk már legalább kétszer elmaradt a lakbér fizetésével, illetve 32,5 %-uk a közüzemi díj fizetésével.” (Krizsai ,2019)<sup>14</sup>

A lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) számú Korm. rendelet 2005. február 1. napjától lehetőséget biztosít a nem önkormányzati vagy nem állami tulajdonban lévő bérlakásban lakó gyermekek nevelő és jövedelmi helyzetük alapján rászoruló személyek részére az albérlet megfizetéséhez albérleti támogatás nyújtására, ami központi és önkormányzati támogatást jelentett. A rendelet ide vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével az önkormányzat Nyíregyháza Megyei Jogú Város Közgyűlésének a nem önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásban lakók lakbértámogatásáról szól 23/2013. (V. 31.) rendelet elfogadásával lehetővé teszi a szociális bérlakást igénylők támogatását, amennyiben nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő bérlakásban bérlőként lagnak és érvényes bérleti szerződéssel rendelkeznek.

Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata minden évben megszervezi a **szociális alapon történő tűzifaosztást**, egyrészt a Nyíregyházi NYÍRVV Nonprofit Kft. Tűzér utcai telephelyén, másrészt külterületeken, helyszíni csomózásos módszerrel. Az évek óta jól működő rendszert a jövőben is alkalmazni kívánjuk. Amennyiben a kihűlés veszélyével fenyegetett személyről érkezett az intézménybe jelzés akár a lakosság, akár észlelő- és jelzőrendszeri tagtól (például rendőrségtől), az érintett személlyel történő kapcsolatfelvételt követően részesült juttatásban az érintett személy vagy háztartás.

Az intézményhez érkező igénylések esetében az alábbi tényezőket vizsgálták:

- szociális rászorultság – új ügyfél esetében környezettanulmány készítése,
- fatüzeléses fűtési lehetőség a kérelmező bejelentett címén,
- működő gázfűtés kizáró ok,
- egy háztartásban csak egy kérelem kerül befogadásra,
- az előző évek során a kérelmező átvette a számára kicsomózott tűzifát.

Évente a NYÍRVV Nonprofit Kft. által kitermelt fa mennyisége kb. 4500 q, 2019 évben 4000 q, amelyből 1000 q a krízis (rendkívüli hideg) időszakban szolgál tartalékkul. A külterületi osztások során az önkéntesek bevonása nagy segítséget jelent, így az idős lakosságot tehermentesíteni lehet a pakolás és a házhozszállítás nehézségei alól. A fűtési szezon kezdetén a készlet erejéig 200 zsák brickettet kaptak a családok.

<sup>13</sup> A KSH 2018-as adatai alapján a magyarországi háztartások 2018. első félévében az egy főre jutó jövedelem átlagosan 20%-át költötték lakásfenntartásra és háztartási energiára.

<sup>14</sup> Krizsai Anita: Segélyezés és támogató rendszerek In: Kutatási zárójelentés 2019 Közösen a kiútertt” című, TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú pályázat





11.táblázat Tűzifa juttatás 2013-2019 között

Év	2013-2014	2014-2015	2015-2016	2016-2017	2017-2018	2018-2019
Kiosztási időszak	december-február	december-február	december-február	december-február	december-február	december 31.
Kiosztott mennyiség háztartásonként	3 mázsa	5 mázsa	5 mázsa	5 mázsa	4 mázsa	4 mázsa
Háztartás száma	643	880	1176	1426	592	439
Kiosztott mennyiség	1929 mázsa	2795 mázsa	4400 mázsa	7168 mázsa	2368 mázsa	1840 mázsa

Forrás: Nyíregyházi Család-és Gyermekjóléti Központ, 2013-2019

Azok a háztartások, akik az önkormányzat adósságrendezését nem tudják igénybe venni jövedelmi helyzetük, egyéb ok miatt, azok másfajta adósságrendezési folyamatba is bekapcsolódhatnak. A Nyíregyházi Család- és Gyermekjóléti Központ kimutatása alapján az elmúlt két évben az E.ON Zrt. és a Nyírtávhő Kft. által nyújtott adósságrendezési programot többen is igénybe vették.

Nyíregyházán azon háztartások, akik a közüzemi díjakat nem, vagy csak nagy nehézségek árán képesek kiegyenlíteni a **Rászoruló Életének Segítése Közalapítványtól** (továbbiakban: RÉS) is kérhetnek segítséget. A támogatáshoz jutás feltétele, hogy a RÉS által támogatásba bevont tartozáson felüli hátralék összegére a hitelező szolgáltatóval az adós részletfizetési megállapodást köt, melynek feltételeit – egyedi elbírálás alapján – az adós jövedelmi viszonyai és a tartozás mértéke határozza meg. Amennyiben a részletfizetési megállapodás megkötését az adós nem vállalja, úgy az alapítványi támogatást nem veheti igénybe. Ezen feltétel befolyásolja leginkább a benyújtott kérelmek számának csökkenését. A kérelmek elutasítására a meghatározott jövedelemhatár túllépése miatt került sor. Többesemélyes háztartásban élőknel ez a határ az egy főre jutó havi jövedelem 57.000.-Ft-os mértékét nem lépheti túl, egyszemélyes háztartásban a jövedelemhatár 71.250.-Ft., s vagyonvizsgálat nincs. A támogatás mértéke a megelőző két évben keletkezett tartozás 1/3-a, maximum 100.000.-Ft. Egyedi elbírálás alapján különös méltánylásra van lehetőség meglehetősen alacsony jövedelemnél vagy váratlan krízishelyzet, illetve speciális méltánylást érdemlő helyzetekben (például gyermekét egyedül nevelő szülő vagy súlyos tartós betegség fennállása okán). 2016. évben 87 fő részesült a Közalapítvány támogatásában, összesen 1.040.124.-Ft. összegben, 2017. évben 74 család részére 781.996 Ft, 2018. évben 64 család részére 1.883.375 Ft, 2019. évben 33 család részére 1.336.181 Ft összegű támogatás lett megállapítva.

A lakhatási támogatás mellett az intézményi ellásoknak is jelentősége van a lakhatási problémák kezelésében.

Az Önkormányzat Nyíregyházi Gyermekjóléti Alapellátási Intézménye keretei között működik a **Családok Átmeneti Otthona** (4400 Nyíregyháza, Tokaji út 3.), ahol 40 fő ellátott (szülő és gyermek) befogadásáról tudnak gondoskodni két emeleten, 20 lakoszobában. A **Gyermekek Átmeneti Otthona** (4432 Nyíregyháza, Kollégium utca 54.) szolgáltatás szintén az intézmény feladata egyfelől, hogy teljeskörűen ellássa a gyermekeket a szülő/törvényes képviselő akadályoztatása esetén, másfelől, hogy segítséget nyújtson a családnak az átmeneti gondozás okát képező problémája megoldásában, annak érdekében, hogy a gyermek minél hamarabb visszatérhessen családjába.



Ellátási Szerződés keretében a Kék Nefelejcs Alapítvány a szenvedélybetegek átmeneti elhelyezését biztosítja 40 férőhelyen („Reménység” Szendélybetegek Átmeneti Otthona). A Magyar Vöröskereszt Szabolcs – Szatmár – Bereg Megyei Szervezete a NYITOTT – Ház Anya – Gyermekek Segítőotthona keretében működteti a „Félutasház”-at. A Magyarországi Evangélikus Egyház a szociális és gyermekvédelmi ellátási szerződés keretében biztosítja az étkeztetést és nappali ellátást hajléktalan személyek részére, a nappali ellátást szenvedélybetegek részére, a hajléktalan személyek átmeneti szállás, éjjeli menedékhely, hajléktalanok otthona, és gyermekjóléti ellátás keretében a családok átmeneti otthona szolgáltatást.

2001 óta működik, a Nyíregyháza, Tokaji út 3. szám alatt lévő 15-45 m<sup>2</sup> alapterületű lakrészekből (33 db) álló Szobabérlők Háza, mely a szociális bérlakásokhoz hasonló funkciót lát el alacsonyabb lakhatási színvonal mellett. A bérlők kizárólagosan a szobát bérlik, közös használatot használnak a közös helyiségeket, a konyhát, a zuhanyzót, a mellékhelyiségeket. A bérleti díj tartalmazza a lakrész rezsiköltségeit is. A Szobabérlők Háza elsősorban egyedülálló személyek vagy házaspárok elhelyezésére szolgál és nem gyermekes családok lakhatását biztosítja.

A 33 db lakrész 22 db 15 m<sup>2</sup>, 1 db 22,5 m<sup>2</sup>, 9 db 30m<sup>2</sup> és 1 db 45 m<sup>2</sup> nagyságú szobából áll. A bérlőkkel fél vagy egy éves lakrészbérleti szerződést kötünk, mely a szerződés lejártát követően meghosszabbítható.

Fontos szereplője a lakhatási problémák megoldásának a Nyíregyházi Család-és Gyermekek Jóléti Központ. Egyik legfontosabb feladatuk az anyagi problémákkal küzdők számára a pénzügyi és természetbeni ellátásokhoz és a szociális szolgáltatásokhoz való hozzájutás segítése.

#### II.4. A lakbérhátralékosok helyzetének alakulása

A bérlakásgazdálkodás fontos eleme a hátralékosokkal való foglalkozás, lehetőségek szerinti segítségük abban, hogy a nehéz helyzetbe került emberek ne veszítsék el lakhatásukat. A NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft. NYMJV Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati lakások bérletéről és lakbérének megállapításáról szóló 4/2015. (II.20.) KGY rendelete alapján látja el az önkormányzati bérlakások kezelését, bérbeadását. A bérleti díj kiszámlázása havonta történik és a bérlakás visszaadásáig fizetni kell, függetlenül attól, hogy időközben megszűnt a bérleti jogviszony (pl.: felmondás, lejárt szerződés). A bérleti díjon felül a bérlő köteles megfizetni az üzemeltetési költséget, továbbá a közüzemi szolgáltatások díjait is.

A bérleti díj beszedése díjbeszedők által személyes megkereséssel történik, általában tárgyhoz első és utolsó munkanapja között, kivéve akik banki átutalás útján fizetnek. A díjbeszedők a lakói összetételét ismerve akár 2-3 alkalommal is megkeresik a bérlőket. A bérlő az esetleges hátralékot is befizetheti a díjbeszedőnél bevételi pénztárbizonylaton és arra is lehetőség van, hogy csak a számla egy részét fizesse ki.

Azokkal a hátralékos bérlőkkel, akiknek tartozása eléri vagy meghaladja a 20.000 Ft-ot és fizetési hajlandóságot mutatnak, **részletfizetési megállapodást** kötnek. A részletfizetési megállapodás megkötésekor a hátralék 1/3 részét egyösszegben be kell fizetnie a bérlőnek, a fennmaradó 2/3 rész maximum 6 hónapos időszakra adható, de ettől egyéni esetekben el lehet térni. Amennyiben a lakbér és üzemeltetési költség tartozás eléri a fenti összeget, úgy felszólító levelet küldenek az érintetteknek. A tértivevényes felszólító levél átvétele után - ha a bérlő továbbra sem fizet - 8 napon belül felmondják



a szerződését. A bírói gyakorlat rendkívül szigorúan vizsgálja a határidők betartását, ezért a felmondásokat a díjbeszedők személyesen viszik ki és vetetik át a bérlővel.

A felmondási idő eredménytelen eltelte után **peres eljárást indul** lakáskiürítésre és a pénzkövetelés behajtására. A peres eljárás során bármikor lehetősége van a bérlőnek fizetni, ekkor az eljárást szüneteltetik, a hátralék és végrehajtási költségek teljes kifizetése után az eljárást megszüntetik. Teljesítés hiányában a bíróság kötelezi a bérlőt a lakás kiürítésére és az elmaradt lakbér megfizetésére. Ha időközben a bérlő már elköltözött, akkor csak pénzkövetelés megfizetése iránt kell indítani fizetési meghagyásos eljárást.

A jogerős ítélet alapján indul meg a **végrehajtási eljárás**. A végrehajtási lap alapján önálló bírósági végrehajtó útján – a végrehajtási előleg megfizetése után – próbálják meg követelést behajtani (ingó- és ingatlan végrehajtás, jövedelem letiltása). A hátralékos bérlőknek az egész eljárás alatt bármikor van lehetősége fizetni, külön megállapodás nélkül is. Ha a bérlő nem jelentkezik, akkor több alkalommal is felkeresik, illetve egyeztetnek vele a tartozás rendezése érdekében.

A lakbér és üzemeltetési költség hátralék csökkentése érdekében a részletfizetési megállapodáson kívül a fent bemutatott adósságkezelési szolgáltatást vagy RÉS Alapítványi támogatást is igénybe vehetik a bérlők. A RÉS Alapítványi támogatás feltétele, hogy a bérlő érvényes lakásbérleti/használati szerződéssel rendelkezzen és fennálló lakbér és üzemeltetési költségtartozására részletfizetési megállapodást köt. A támogatás mértéke a tartozás 2/3-a maximum 150.000.- Ft lehet.

Ha a fentiek ellenére sem sikerül elérni, hogy a bérlő együttműködjön a tartozás csökkentése érdekében, úgy kérjük a kényszer kiköltöztetés kitűzését karhatalom közreműködésével.

A **kényszerkiköltöztetés** kitűzése előtt a végrehajtó még felhívja az adóst az önkéntes teljesítésre. Ha ez is eredménytelenül telik el, akkor kerül csak sor a kiköltöztetés pontos dátumának meghatározására. Egészen a kényszerkiköltöztetés végrehajtásának foganatosításáig van lehetősége az adósnak arra, hogy valamilyen módon érdemben csökkentse a hátralékot és megegyezzen.

Az alábbiakban bemutatjuk a lakbér és üzemeltetési költségtartozással rendelkező lakáshasználókat.

#### **50.000- és 250.000-Ft között lakbér- és üzemeltetési költség tartozás:**

136 db háztartás rendelkezik 50000,- és 250.000,- Ft közötti lakbér és üzemeltetési költség tartozással. A 136 háztartásból 72 db háztartásban van kiskorú gyermek és 42 háztartásban csak nagykorú személyek laknak (ebből a 42 háztartásból 22 fő egyedülálló). Összesen 29 jogcím nélküli lakáshasználót tartunk nyilván. A 136 háztartásból 44 család a Huszár lakótelepen, 3 család a Keleti lakótelepen lakik.

#### **250.000- és 500.000-Ft között lakbér- és üzemeltetési költség tartozás:**

38 db háztartás rendelkezik 250.000,- és 500.000,- Ft közötti lakbér- és üzemeltetési költség tartozással. A 38 háztartásból 14 háztartásban van kiskorú gyermek és 24 háztartásban csak nagykorú személyek laknak (ebből a 24 háztartásból 10 fő egyedülálló). A 38 háztartásból 19 család a Huszár lakótelepen lakik.



### 500.000-Ft feletti lakbér-és üzemeltetési költség tartozás:

500.000-Ft felett 42 db háztartás rendelkezik lakbér- és üzemeltetési költség tartozással. A 42 háztartásból 18 háztartásban van kiskorú gyermek és 24 háztartásban csak nagykorú személyek laknak (ebből a 24 háztartásból 14 fő egyedülálló).

A hátralék nem csak lakbér- és üzemeltetési költség lehet, mert a tartozásokba beleszámítható a vízdíj is. Ha ugyanis az önkormányzati bérlakás bérlője nem fizeti a vízdíjat, akkor – egy korábbi Nyírsévíz Zrt és a NYÍRVV Nonprofit Kft jogelődje a Piac és Vagyonkezelő Kft közötti megállapodás alapján – a Nyírsévíz Zrt a bérlő nem fizetése esetén 4 hónap után átszámlázza a lakásra eső vízdíjat a NYÍRVV Nonprofit Kft részére. Ez az összeg akár több százezer forint is lehet.

Bár a fenti kimutatás szerinti valamennyi végrehajtás alá vont „bérlőt” ki lehetne költöztetni bérleményéből, azonban kizárólag a bérlővel való közös megoldás keresés kudarca esetén (pl. sikertelen részletfizetés, adósságkezelés), végső megoldásként nyúlunk a kényszerkiköltöztetés eszközéhez.

Azonban a közvagyonnal való felelős gazdálkodás, másrészt a többi fizető bérlő fizetési moráljának fenntartása érdekében, intézkedni kell – a fent vázoltakon túlmenően – az irreálisan magas lakbér hátralékok felhalmozókkal szemben.

Az 500. 000,- Ft feletti tartozók esetében – függetlenül a háztartás létszámától – a Nyírvv Nonprofit Kft. megkeresi a végrehajtót azzal, hogy tűzze ki a karhatalmas kényszer kiköltöztetés időpontját. A végrehajtás foganatosításáig még hónapok telhetnek el (2020. április 30-ig kilakoltatási moratórium van érvényben), ezért eddig az időpontig még mindig van lehetősége az adósnak, hogy érdemben és folyamatosan csökkentse a tartozását. Amennyiben ez nem valósul meg, úgy nem kap több haladékat, és nem köthet további megállapodásokat (pl. részletfizetés), hanem elhelyezés nélkül végrehajtják a kényszer kiköltöztetést.

Természetesen minden egyes esetben szorosán együtt kell működnie a tulajdonos önkormányzatnak (Szociális és Köznevelési Osztály), a Család-és Gyermekjóléti Központnak és a bérbeadó NYÍRVV Nonprofit Kft-nek. A „szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című projekt már megvalósult első ütemében bizonyosodott, hogy a három szervezet együttműködése nélkül nem lehet eredményt elérni. Ezzel biztosítva van a szakmaiság, a helyismeret és a tulajdonosi kontroll is.

Az 500.000,- Ft alatti tartozással rendelkezőkről általánosságban elmondható, hogy még kezelhető a hátralék ezért esetükben nem tűzetik ki automatikusan a karhatalmas kiköltöztetést. Még egyszer felkeresik az adósokat, hogy feltérképezzék (sokadszorra) a hátralék csökkentésének a lehetőségét. Ha nem csökken a tartozás – azaz hónapok telnek el eredménytelenül – akkor a hátralék mértékétől függetlenül végrehajtják a kényszer kiköltöztetést. (Előfordulhat, hogy egy együttműködő háztartás pl. 600.000,- Ft tartozással nem kerül kiköltöztetésre (legalábbis egyelőre), míg egy nem együttműködő háztartás akár 300.000,- Ft tartozással igen.)

A tapasztalataink szerint a kényszer kiköltöztetéssel érintett háztartások kb. 50-60%-a önként elhagyja lakását, legkésőbb a karhatalmas kiköltöztetést megelőző napon. Ilyenkor különösen nehéz a hátralék behajtása, hiszen semmiféle további információval nem rendelkezünk róluk. A jövőben kiemelt feladata lesz a Család-és Gyermekjóléti Központnak ezen családok nyomom követése, a szociális munka eszközeivel a szükséges segítség biztosítása.



### III. Tervszerű fejlesztések

Az Önkormányzat **tervszerűen dönt** a város lakosságát, életkörülményeit érintő fejlesztésekről, programokról. A döntések előkészítését követően a Közgyűlés tárgyalja a különböző témákat, tehát **nyilvánosak**, mindenki értesül ezekről.<sup>15</sup> A tervszerűség egyben jelenti azt is, hogy nem ötletszerűen, hanem jól felépített **koncepciók mentén** végzi tevékenységét az önkormányzat és az intézményei is. Jelentősebb, a lakhatást érintő programok:

- Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) (a Keleti lakótelep felszámolása témánál meg kell említeni a 2008. évi IVS-t, amelyben antiszegregációs program is készült szakértők bevonásával),
- Helyi Esélyegyenlőségi Program (HEP) (mélyszegénységben élők, fogyatékosok, idősek, gyermekek és nők helyzetére összpontosítva),
- szolgáltatástervezés (szociális és gyermekjóléti ellátásokra fókuszál),
- gazdasági program.

#### A fejlesztések irányvonalai

Ahogy a programokból is látható, a fejlesztések során különösen a következő irányvonalakat vesszük figyelembe:

- **európai uniós irányelvek** (pl.: bölcsőde fejlesztésnél a 0-3 évesek arányához viszonyítva kell meghatározni a fejlesztés mértékét – ezért lehetőséget kapnak a nem önkormányzati fenntartók is; a leszakadt/leszakadással veszélyeztetett városrészek fejlesztése elvárt az önkormányzattól a fejlesztések során),
- **városrészekre bontva vizsgáljuk a szükséges fejlesztések mértékét** (pl.: ITS-ben városközpont fejlesztése és a szegregátumok fejlesztése is szerepel),
- **különböző területek** (soft jellegű programok, útfelújítás, intézmények infrastrukturális fejlesztése, sport fejlesztések) **fejlesztése**,
- **lakossági igények vizsgálata** – lsd: Életminőség Háztartáspanel kutatás 2008-tól, Ifjúság kutatás, Keleti-és Huszártelpei kutatás, stb.,
- **jogszabályi előírások teljesítése** (Alaptörvény, az ágazati jogszabályok, helyi rendeletek).

#### III.1. A „Szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című projekt (TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001)

A projekt célja a leszakadó vagy leszakadással veszélyeztetett városrészekon koncentráltan megnyilvánuló társadalmi-fizikai-gazdasági problémák komplex módon való kezelése a területen élők társadalmi integrációjának elősegítése érdekében. A projekt tervezett megvalósítási ideje: 2018.01.01.-2020.12.31.

A pályázat célterületét a város KSH által kijelölt szegregátumai alkotják, úgymint a Huszártelep és a Keleti lakótelep. A projekt keretében az alábbi infrastrukturális tevékenységeket lehet, illetve kell megvalósítani:

- szociális bérlakások felújítása, összenyitása a szegregátumokon belül,

<sup>15</sup> Lásd: Tájékoztató Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzatának elbírálás alatt lévő, megvalósítás alatt álló és lezárás alatt lévő pályázatairól, Helyi Esélyegyenlőségi Program 2013-2018, Helyi Esélyegyenlőségi Program 2018-2023, stb.



- minimum 1 db szolgálati lakás kialakítása az akcióterületen belül,
- szociális bérlakások felújítása, építése az akcióterületen kívül integrált környezetben, ún. beavatkozási helyszínen – ebben az esetben oda kell költöztetni családokat a szegregátumból,
- lakások bontása (csak bontás lehet olyan szegregátumban, amit később teljesen fel akarnak számolni),
- közösségi, szociális funkciójú épületek felújítása,
- térfigyelő rendszer kialakítása, illetve
- egyéb kiegészítő tevékenységek (pl. közüzemi, közlekedési infrastruktúra, zöldterületek fejlesztése).

A pályázati felhívás részletesen szabályozza a költöztetés lehetőségeit. A felhívás szerint engedélyezett a lépcsőzetes költöztetés. Ebben az esetben nem feltétlenül azokat a családokat kell integrált lakókörnyezetbe költöztetni, amelyeknek házát, lakását az önkormányzat lebontja, de minden a projektben résztvevő személy lakhatását kötelező megoldani oly módon, hogy a korábbihoz képest a lakhatási körülményei javuljanak. Ennek betartásával az első ütemben **20 db bérlakás (5 a város területén nem a szegregátumban)** újult meg. A műszaki átadás 2020. január 17-én megtörtént, január 31-ig 14 család költözött a Huszártelep felújított lakásaiba.

A második ütemben, 2020-ban a fennmaradó lakások felújítására **(57 lakás újul meg részben vagy teljes mértékben, ebből 37 db üres)** környezetrendezésre, közvilágítás fejlesztésre, útfelújításra, kamerarendszer kiépítésére, egyes lakások bontására, a Nyíregyházi Család-és Gyermejjóléti Központ részére épület felújítására eszközbeszerzéssel kerül sor.

#### 12. táblázat A projekt indikátorai

Monitoring mutató	Célelérés dátuma	Elérendő cél
Helyreállított lakóegységek városi területeken (CO40)	2020.12.31.	191 db lakás
Közutak: az újraépített vagy felújított közutak teljes hossza	2020.12.31.	0,4950 km
Városi területeken létrehozott vagy helyreállított nyitott terek (CO38)	2020.12.31.	2 400,0000 m <sup>2</sup>

*Forrás: Nyíregyháza Megyei jogú Város Polgármesteri hivatal*

A projekt befejezését követően a legnagyobb kihívást az elért műszaki állapot fenntartása jelenti majd az itt élők sajátos életvitele miatt. A projekt hatályán kívül eső üres, vagy a közeljövőben megüresedő lakások belső helyreállítása továbbra is a fent említett csökkentett műszaki tartalommal valósul meg.

#### III.2. Közös a kiútért” című, TOP-6.9.1-16-NY1-2017-00001 azonosító számú pályázat

Nyíregyháza MJV Önkormányzata bruttó 830 millió Ft, százsázalékos, vissza nem térítendő európai uniós támogatást nyert a „megvalósítására. A projekt célja, hogy a város leszakadó és leszakadással veszélyeztetett területein élők közösségi és egyéni szintű társadalmi integrációját segítse, melynek eredményeként a hátrányos helyzetű emberek életlehetőségei javulnak. A projekt, programjaival és szolgáltatásaival a Huszár lakótelep és a Keleti lakótelep lakosságának felzárkóztatására fókuszál. A projekt Nyíregyháza Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Nyíregyházi Család-és Gyermejjóléti Központ konzorciumi együttműködésében valósul meg, 2018. január 1 - 2021. december 31. között. A



projekt időtartama 48 hónap (12 hónap projektfejlesztési szakaszt követően 36 hónap a megvalósítás időszaka).

**A projekt tevékenységei az alábbi hét közvetlen cél elérése köré épülnek:**

- Az akcióterületeken élő lakosság **közösségfejlesztése**, a közösség erejének megerősítése közösségi tervezés, családi napok, szomszédsági megbeszélések szervezésével.
- Szociális integráció és felzárkóztatás, melynek keretében a projekt teljes megvalósítási időszakában **szociális munkás szakemberek** segítik a lakosságot a társadalmi beilleszkedés folyamatában.
- A foglalkoztathatóság javítása érdekében **oktatási, önkéntes és munkaerő-piaci beilleszkedést segítő programok**, illetve pályaaorientáció valósul meg.
- A **gyermek hátrányainak** hosszú távú **leküzdése** keretében olyan programelemek, pl.: ifjúsági klub, tehetséggondozás, gyermekfoglalkozások és táborok valósulnak meg, melyek fejlesztik a gyermekek és fiatalok érzelmi, értelmi és szociális készségeit.
- A jobb **egészségi állapot elérése** céljából egészségügyi szűrések, orvosi tanácsadás, sportfoglalkozások valósulnak meg.
- A **közszolgáltatásokhoz való egyenlő hozzáférés** érdekében a program célja, hogy az érintettek szükségleteinek megfelelően, lakóhelyükhöz közelebb is hozzáférhessenek bizonyos szolgáltatásokhoz. Egyértelmű lakossági igény esetén, rendszeres időszakonként lehetőség nyílik bizonyos szociális, egészségügyi, jogi stb. ügyek elintézésére helyben is.
- A **közbiztonság** javítása érdekében a projekt képzési és szemléletformáló programokat biztosít mellyel hozzájárul a bűncselekmények, a bűnelkövetők és az áldozatok számának csökkentéséhez, valamint a bűncselekmények súlyosságának mérséklődéséhez.

A pályázat benyújtását megelőzte egy Projekt Előkészítő Tanulmány, mely segített rávilágítani a leginkább megoldásra, javításra váró területekre, így ennek mentén alakítottuk ki stratégiánkat a Közösségi Beavatkozási Terv megalkotásakor. A Közösségi tervezés projektem szintén ezt a célt szolgálta. A Partnerségi rendezvények során Közösségi napot rendeztünk az akcióterületen. A helyi lakossággal való együttműködés keretét partnerségi rendezvények jelentik, amelyek megszervezésére külső szolgáltatót vontunk be. A rendezvény szabadidős program, közösségi nap, kapcsolatteremtési nap keretében valósult meg.

A projektet támogató, a megvalósítást elősegítő szereplők (pl. helyi civilek, intézmények) részvételével „**támogató csoport**” jött létre (pályázati felhívás szerint kötelező), amelynek tagjai szervesen részt vettek az előkészítésben, és tevékenységükkel támogatták és támogatják, kiegészítik a megvalósítást.

**A Támogató csoport tagjai:**

- Helyi képviselők
- Roma Nemzetiségi Önkormányzat
- Nyíregyházi Egyházmegye – iskola, óvoda
- Polgárórság
- Nyíregyházi Gyermejjóléti Alapellátási Intézmény
- Nyíregyházi Család és Gyermejjóléti Központ
- Nyíregyházi Szociális Gondozási Központ
- Városi Rendőrkapitányság
- Periféria Egyesület
- Egészségügyi Alapellátási Igazgatóság
- Foglalkoztatási Főosztály





- MEGAKOM
- NYÍRVV Nonprofit Kft
- gondnok a Huszár lakótelepen
- projektmenedzsment és szakmai megvalósítók

A Támogató Csoport a projekt kezdete óta 7 alkalommal ülésezett, de ettől függetlenül a tagokkal folyamatos a kapcsolattartás (személyesen és írásban). Az együttműködés dokumentált módon történik.

A "Szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein" című projekt kapcsán is alapvető célként tűztük ki, hogy a tervezési, előkészítési szakasz is aktív partnerségben valósuljon meg. A 3 alkalommal megrendezett partnerségi rendezvény és 4 alkalommal megtartott közösségi tervezés során igyekeztünk a területen tevékenykedő szociális szakembereket, szervezeteket bevonni, annak érdekében, hogy a fejlesztések valóban reagáljanak a szegregátumokban élők problémáira, szükségleteire. A partnerség rendezvények és közösségi tervezések során bevont személyek, szervezetek kiválasztásánál az elsődleges szempont, hogy: jól ismerjék a helyi közösségben megjelenő problémákat, kihívásokat, megfelelően tudják képviselni a közösség érdekeit, elképzeléseit és elvárásait.

### III.3. Bérlakások kiutalása a Huszártelepen

A tájékoztató elején a hatékony lakásgazdálkodás egyik céljaként fogalmaztuk meg a mobilitás segítségét. Az alábbi táblázat azon birtokba vett lakások számát tartalmazza, melyeket azoktól a bérlők adtak vissza, akiknek nem kellett elhelyezést biztosítani, hanem lakhatásukat önállóan, más módon oldották meg (pl. önként visszaadták, vagy elhagyták a lakást) vagy elhunytak.

13. táblázat Visszaadott lakások száma a Keleti- és Huszártelepen 2013-2019

Év	Huszár lakótelep	Keleti lakótelep
2013.	13	2
2014.	13	1
2015.	17	1
2016.	22	3
2017.	8	6
2018.	11	3
2019.	11	7

Forrás: NYÍRVV Nyíregyházi Városüzemeltető és Vagyonkezelő Nonprofit Kft.

Továbbá minőségi cserés névjegyzékről 2010. évtől összesen 6 család költözött el cserelakásba, 3 a Huszártelepről és szintén 3 család a Keleti lakótelepről.

A „Szociális városrehabilitáció Nyíregyháza szegregált területein” című projekt (TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001) további lehetőséget biztosít jobb minőségű lakásokba történő költözésre. A projekt (TOP-6.7.1-16-NY1-2017-00001) során felújított komfortos, fürdőszobás Huszár lakótelepi lakásokba mind az első mind a második ütem esetében elsősorban a Keleti lakótelepről költöztetnénk bérlőket, akik jelenleg komfort nélküli lakásokban élnek. Mindkét lakótelepről azok a bérlők kaphatnak lakást a Huszár lakótelepen, akik nem rendelkeznek tartozással és az életvitelük is megfelelő. 2020. január 7-én a Nyírvv Nonprofit Kft. lakásügyi csoportja kereste fel a Keleti lakótelepen élő családokat és



tájékoztatta a költözés lehetőségéről. Elsősorban azokat a családokat, akiknek a bérleti szerződése lejárt. 14 család nyilatkozott úgy, hogy elfogadják a Huszártelepre, a felújított lakásokba történő költözést. A Nyíregyházi Család –és Gyermekejélési Központ családsegítő kollégái segítik a családokat az átköltözés és beilleszkedés során. Az Önkormányzat a Roma Nemzetiségi Önkormányzat javaslata alapján 30.000 Ft helyett 50.000 Ft összegű támogatással segíti a költöző családokat. A költözésekre a műszaki átadás időpontját figyelembe véve 2020. január 17-től január 31-ig kerül sor.

A Keleti lakótelepen megüresedett lakások befalazásra kerülnek. Elbontani csak azokat a lakóépületeket lehet, amelyekben mind a négy lakás megürült. A bontás elősegítése érdekében a lakótelepen belüli átköltöztetés nem célszerű, hiszen a jelentősen leromlott műszaki állapotú lakásokat ehhez fel kellene újítani, ami figyelembe véve a terület közművel való ellátottságát és a felújítás költségét, értelmetlen.

Azok a családok, akik a projekt keretében költöznek át a Keleti lakótelepről a Huszár lakótelepre és rendelkeznek un. minőségi lakáscsere igényléssel, azok az átköltözést követően is megtartják/megtarthatják lakásigénylésüket, azaz – más lakásigénylőkhöz hasonlóan - rákerülhetnek a Közgyűlés által elfogadott minőségi lakáscserés névjegyzékre (amikor készül), és az ott kialakult sorrendiség függvényében kaphatnak magasabb komfortfokozatú, nagyobb szobaszámú bérlakást a város más területén. Akik az átköltözéskor nem rendelkeztek ilyen kérelemmel, azok az átköltözést követően is benyújthatják cserelakás kérelmüket és ugyanúgy ők is rákerülhetnek a névjegyzékre, mint bármely más lakásigénylő.

A fenti eljárással párhuzamosan a Nyírv Nonprofit Kft.-nek a Közgyűlés támogató döntése estén lehetősége lenne a Keleti lakótelep névjegyzéken lévő bérlőinek a város más területén lévő bérleményt kiutalni. (A személyes adatokra tekintettel a javaslatról szóló előterjesztés a zárt napirendek között található).