

**PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS**  
**LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓJA**



***Egyeztetési változat***

**2022.**



## TARTALOMJEGYZÉK

1	Vezetői Összefoglaló .....	6
2	Lakáspolitikai, Lakásgazdálkodás .....	18
2.1	Lakáspolitikai .....	18
2.2	Lakásgazdálkodás .....	22
3	A Lakáspolitikai Programozási Környezete .....	23
3.1	Európai Unió és országos programozási dokumentumok bemutatása	23
3.2	Pécs Megyei Jogú Város kapcsolódó programozási dokumentumai .....	24
3.2.1	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve (2018 – 2022) .....	24
3.2.2	Pécs Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020 .....	24
3.2.3	Pécs Megyei Jogú Város Városfejlesztési Konceptió 2014-2030 .....	26
3.2.4	Pécs Megyei Jogú Város Hosszú- és Középtávú Stratégiája, 2007. ....	26
3.2.5	Pécs Megyei Jogú Város Szociálpolitikai Stratégia Fejlesztési Programja, 2008 .....	27
3.2.6	Pécs Megyei Jogú Város Lakás koncepciója, 2015 .....	28
4	A Lakásgazdálkodás és a Lakáspolitikai Jogsabályi Háttér, Eljárásrendje ....	30
4.1	Európai Unió jogszabályi háttér .....	30
4.2	Országos törvények és rendeletek vonatkozó részeinek ismertetése ...	30
4.2.1	2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól – Önkormányzati feladat- és hatáskörök .....	31
4.2.2	1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról (Vagyontörvény) .....	34
4.2.3	1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról .....	34
4.2.4	1993. évi III. törvény a szociális ellátásról és szociális igazgatásról .....	36
4.2.5	1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról .....	37
4.2.6	1997. évi XXXI. évi törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról .....	37
4.2.7	1996. évi XXV. törvény a helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásáról .....	38
4.2.8	2012. évi. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről .....	38



4.2.9	2003. évi CXXV. törvény az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról .....	38
4.3	Helyi rendeletek bemutatása .....	39
4.3.1	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 44/2012. (IX.24.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről és használatáról .....	39
4.3.2	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 3/2015. (II.17.) önkormányzati rendelete a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról és gyermekvédelmi támogatásokról .....	42
4.3.3	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2018. (III.20.) önkormányzati rendelete a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata által fenntartott intézményekben biztosított személyes gondoskodást nyújtó szociális, gyermekjóléti ellátások és a köznevelési intézményekben biztosított gyermekétkeztetés térítési díjairól .....	44
4.3.4	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 11/2018. (III.20.) önkormányzati rendelete a Pécsi Többcélú Agglomerációs Társulás által fenntartott intézményekben biztosított személyes gondoskodást nyújtó szociális és gyermekjóléti ellátások térítési díjairól .....	44
4.3.5	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 54/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról és szociális szolgáltatásokról .....	45
5	A Lakáspolitikai és a Lakásgazdálkodás Rendszere, Szervezeti Háttére .....	46
5.1	A lakásgazdálkodás döntéshozatali szervezeti háttére .....	46
5.1.1	Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése .....	46
5.1.2	Pécs Megyei Jogú Város Népjóléti és Sport Bizottsága .....	46
5.1.3	A lakásgazdálkodás előkészítői és végrehajtói szervezeti háttére .....	47
5.2	A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttére .....	54
5.3	Követeléskezelés (PKKE) .....	55
5.4	Tevékenységükkel a lakhatáshoz kapcsolódó intézményi, egyházi és civil szervezetek szerepe .....	56
5.4.1	Intézményi szervezetek .....	56
5.4.2	Egyházi, karitatív szervezetek .....	59
5.4.3	Kisebbségi önkormányzatok .....	60
5.4.4	Lakhatási és egyéb szociális problémákat kezelő civil szervezetek .....	60
5.4.5	Együttműködés a szereplők között .....	61



5.4.6	Lakhatási Kerekasztal .....	62
5.5	Szegregáció, hajléktalanság.....	62
5.5.1	Telepek, lakhatási szegregáció .....	62
6	A lakáspolitikai és lakásgazdálkodás helyi rendszere, folyamata .....	74
6.1	Az eljárásrend bemutatása .....	74
6.1.1	Jogosultság .....	74
6.1.2	A jogosultság ellenőrzése.....	74
6.1.3	A bérbeadás sorrendiségének elve .....	75
6.1.4	Bérlőlista.....	76
6.1.5	Egyedi kérelmek .....	76
6.1.6	Bérlőkijelölés .....	76
6.1.7	A bérleti szerződés javasolt, új elemei.....	77
6.1.8	A bérleti szerződés felmondása.....	77
6.2	Adminisztráció, ügyintézés .....	79
6.3	A lakás mobilitás.....	80
6.4	Lakás-programok és lakhatással kapcsolatos innovatív programok.....	81
6.4.1	Garzonházi rendszer működtetése.....	82
6.4.2	Fecskeház-program.....	82
6.4.3	A Nyugdíjsház működtetése .....	83
6.4.4	Felújítási pályázati rendszer .....	83
6.4.5	Lakmusz-ház program (évtizedre visszanezve és előretekintve).....	84
6.4.6	A „Lakáskísérési program”, mint innovatív kezdeményezés.....	85
6.5	A pécsi városi szociális rehabilitáció a közelmúltban (időrendi ismertető) .....	85
6.6	Élhető és lakható Pécs program.....	99
7	A Pécsi Lakásállomány Jellemzői, az Önkormányzati Tulajdonú Lakások Részletes Bemutatása .....	102
7.1	Előzetes információk, az önkormányzati lakásállomány alakulása a közelmúltban, 1995-től .....	102
7.2	Az önkormányzati lakásállomány alakulása a közelmúltban .....	102
7.3	Ingatlan állomány – 2021. júniusi állapot.....	104
7.4	Az önkormányzati lakásokban élők helyzete .....	113
7.5	Bérleti díjak.....	117



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

7.6	Kintlévőség, tartozások .....	124
7.7	A lakhatáshoz kapcsolódó önkormányzati támogatások .....	128
7.7.1	Lakhatási támogatás .....	128
7.7.2	Lakbér támogatás.....	130
7.8	Lakhatással összefüggő egyéb díjhátralékok .....	133
7.9	Lakásigénylések: .....	134
8	SWOT analízis .....	136
9	Stratégiai programok.....	142
9.1	A programrendszer összefoglaló táblázata.....	144
10	Zárszó, a koncepció eszenciája .....	146
11	Táblázatok, Diagramok, Mellékletek, Forrásjegyzék .....	148

MUNKANYAG



## 1 VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány kezelésével, minőségi javításával foglalkozik.

Az önkormányzatok esetében a lakásgazdálkodás vagyonkezelésre, állagmegóvásra, felújításra, korszerűsítésre, lakáelosztásra irányulhat. Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak a lakás mobilitáshoz is jelentősen hozzá kell járulnia, nem szabad, hogy a bérlakás-szektor parkoló pályává váljon, és egy fennálló társadalmi, szociális helyzetet tartósan konzerváljon.

A lakásgazdálkodás önmagában nem képes kezelni azokat a társadalmi problémákat, amelyek az önkormányzati lakásokban élők körében, mint a társadalom szeletében lecsapódnak.

A mai önkormányzati, nagyvárosi lakásgazdálkodás irányelveit **két szempontrendszernek** kell meghatározni alapvetően:

- 1) A **társadalmi elvárásoknak való megfelelés**, a szociális szempontok érvényesítése. Fontosnak tekintjük a szociális szempontot (nevében is: szociális bérlakás).
- 2) Ugyanakkor elengedhetlenné vált a lakásállománnyal, mint vagyonnal való **hatékony gazdálkodás** szempontja is, hiszen a veszteséges lakásállomány-üzemeltetés állandó támogatást igényel az önkormányzattól, ennek hiányában a veszteség a karbantartás, felújítás elmaradásában, a lakásállomány leromlásában, értékének csökkenésében jelenik meg.

A koncepció elsősorban az önkormányzati bérlakás-szektorra koncentrál, azonban a fontosabb pontokon értelemszerűen kapcsolódik a városfejlesztés vagy a társadalomfejlesztés területeihez is.

Az új lakáskonceptió készítését indokolják azok a gazdálkodási körülmények is, amelyek miatt a lakásállomány működtetéséhez nem áll rendelkezésre elegendő forrás sem a város költségvetésében, sem kormányzati támogatások formájában.

Tehát **új, további forrásokat csak a lakásgazdálkodás lehetőségein belül tudunk találni.**

Ennek következtében **a lakásállomány önfenntartó működésének feltételeit magunknak kell megtervezni és megvalósítani!**



A lakáskonceptió készítésével természetesen összhangot, illeszkedést kívánunk teremteni az integrált városfejlesztési stratégiával, a szociális stratégiával és az esélyegyenlőségi tervvel. Ennek fontosságát azért szükséges hangsúlyozni, mert a kialakult bérlakáshelyzet, a lakótelepek problémáinak megoldása komplex megközelítést igényel, melynek eredményeként a kapcsolódó területek fejlesztése (pl. oktatás, városfejlesztés, szociális ellátás, munkahelyek) összehangolt intézkedések keretében nagyobb eséllyel válhat sikeressé.

## TERVEZETT JÖVŐKÉP

Olyan lakásrendszer, lakhatási megoldások kialakítása, mely a város lakói számára elérhetővé teszi a megfizethetőséget, alkalmazkodik a mindenkori társadalmi és életmódbeli változásokhoz, figyelembe véve a város területi specifikációit is.

## CÉLOK

A megfizethető lakásszektor létrehozása a különböző jövedelmi helyzetben lévő háztartások részére.

A lakásszektor strukturális helyzetének racionalizálása, hatékonyabb, gazdaságosabb, áttekinthetőbb lakásgazdálkodás és üzemeltetés.

1. számú ábra: A lakáskonceptió tervezett jövőképe, céljai

A jelen lakhatási problémák esetén két fő okba ütközünk:

- 1) **Egyenlőtlenség:** az elmúlt évtized társadalmi egyenlőtlenségei (jövedelmi- és vagyoni különbségek, generációs problémák) a lakásrendszer ellentmondásait felerősítették és indokolatlan különbségeket hoztak létre az egyes társadalmi csoportok életlehetőségeiben.
- 2) **Állami és piaci kudarcok:** az állami beavatkozások (a lakásrendszert befolyásoló társadalompolitikák) szabályaiban az állami és piaci szereplők között (önkormányzatok, pénzintézetek, stb.) nem jött létre egy hatékony, átlátható lakásrendszer.





A lakásgazdálkodási koncepció Helyzetértékelés fejezetében elemeztük a város általános lakhatási és társadalmi helyzetét, a lakásgazdálkodási koncepció szempontjából releváns egyéb koncepciókat és stratégiákat, az önkormányzati lakásállomány szerkezetét, az önkormányzati lakások lakóit, a lakhatási támogatások rendszerét, a lakhatást szolgáló szociális intézményeket, a lakásgazdálkodás szervezeti és pénzügyi kérdéseit.

Az elemzések alapján **három alapelvet rögzítettünk**, amelyek meghatározzák jelen koncepció szellemiségét:

- 1) A szociális és gazdasági fenntarthatóság elvei csak együttesen, egymással teljes szimbiózisban alkalmazhatók.
- 2) A lakásszektorban keletkező bevételeket, illetve egyéb (belső / külső) pénzügyi lehetőségeket, erőforrásokat a lakásszektoron belül kell tartani. *Ezt a követendő elvet a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény) is kimondja.*
- 3) Az önkormányzati rendszert érintő költségvetési megszorítások és a hiányzó országos átfogó lakáspolitikák közepette **a lakásgazdálkodás korszerűsítése és gazdaságosabbá tétele, valamint a megfizethető lakásállomány bővítése csak a meglévő lakásgazdálkodási struktúra reformjával, tágabb partnerséggel, illetve külső erőforrások bevonásával biztosítható.**

Ezekből az alapelvekből kiindulva fogalmaztuk meg a város lakáspolitikáját.

**Rögzítsük:** az irányelvek meghatározó szempontrendszerei és a koncepció szellemiségét meghatározó alapelvek céljai kiegészítik egymást, mert minél kevésbé hatékony a lakásrendszer, annál magasabbak a lakásköltségek (bérek, rezsiköltségek), annál több háztartás küzd megfizethetőségi problémával. Azaz, nem elégséges egy-egy kiemelt területet megerősíteni, hanem **az egész lakásrendszer belső működését kell átalakítani!**

## **Az előttünk álló feladatok, prioritások:**

### **1) Célcsoportok, keresleti igények, szempontrendszerek meghatározása**

Azt a szelekciót, amelynek eredményeként az összlakossághoz képest kis arányú (kb. 10 % alatti nagyságrendű) lakossági szegmens Pécs esetében „kiválasztódott”, eleve társadalmi-gazdasági folyamatok következményének kell tekintenünk, melyeknek a bérlakás szektor csupán fizikai keretet nyújt.





Ezért a lakásgazdálkodás nem választható el mereven a kapcsolódó területeken végzett társadalom-, és környezet-alakító tevékenységektől.

Városkutatói felmérést, tervet kell készítenünk, hogy a jelenlegi, illetve a potenciális majdani bérlők milyen lehetőségekkel rendelkeznek, milyen igényekkel lépnek fel.

Az idősek esetében érdemes nyugdíjasház jellegű kínálatot biztosítani alacsony üzemeltetési költségszinten, a korosztály által igényelt, helyben nyújtott szolgáltatásokkal, mivel erre ismert társadalmi igény van. Különösen most, mivel a szociális időstthoni elhelyezés feltételei megnehezültek. A felszabaduló lakások jelentősen növelhetik a lakásgazdálkodás mozgásterét, javíthatják a kínálatot.

A **városvezetés stratégiája** nagy figyelmet szentel a fiatal szakemberek megtartásának. Különösen lakáshoz juttatásuk terén tehet sokat az önkormányzat ennek érdekében. A fiatalok konzervativizmust nélkülöző elvárásait egyedi megoldásokkal, esetenként a volt ipari, kereskedelmi ingatlanok átalakításának innovatív megoldásaival gyorsabban, olcsóbban és sikeresebben lehet kielégíteni, mint a hagyományos piaci igényeket.

Az esélyegyenlőségi és antiszegregációs tervek hangsúlyosan foglalkoznak a romák kirekesztettségének, esélyegyenlőségének kérdésével. A lakásgazdálkodás rendszerének átalakítása során nagy figyelmet kell fordítani arra, hogy a változások a szegregáció és az egyenlőtlenségek csökkentése irányába hassanak.

Hasonlóan kiemelt figyelmet kell szentelni az érintett nagycsaládosoknak. A gyermekjóléti tapasztalatok szerint az alacsony státuszú társadalmi körben a gyerekek helyzete rendkívül nehéz, az esetleges negatív változások az ő életükre felfokozott terhet róhatnak.

Ugyanakkor nehéz, felelősségteljes feladat olyan objektív szempontrendszer felállítása, mely előre deklarálja, súlyozza az érintetteket (transzplantáltak, egyedülállók, sok gyermekesek, lakásukat elvesztők, stb.), bármilyen célú elbírálás esetén.

## **2) A bérlakásrendszer átalakítása**

Nagy biztonsággal állítható, hogy a város önmagában, a jelenlegi pályázati lehetőségek maximális kihasználása mellett sem lesz képes úrrá lenni a felhalmozódott rehabilitációs igényeken.

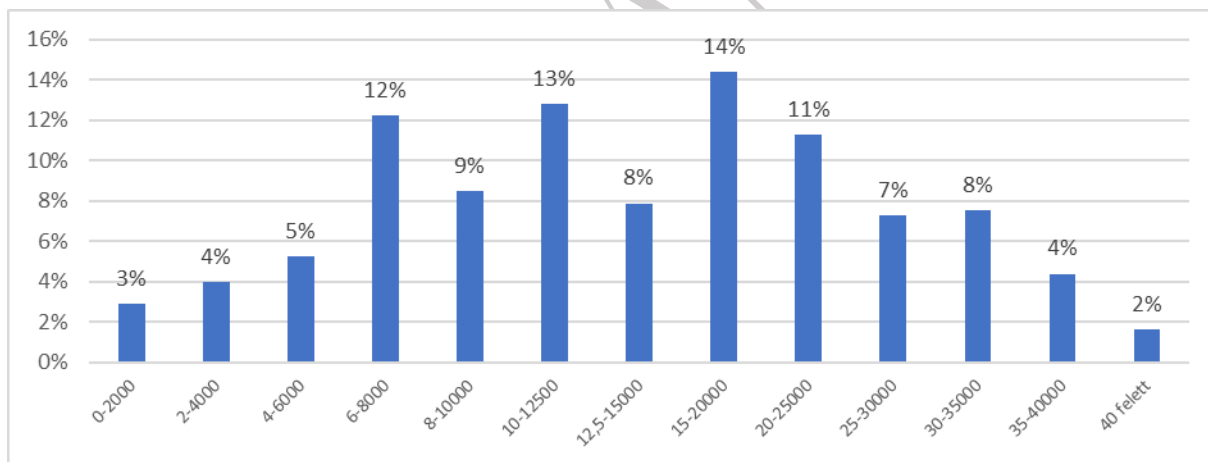


Ezért szükséges, hogy a lakásállomány és a bérlői állomány összetétele ne csupán veszteségesen működő legyen, hanem nonprofit jellegű és nyereséges részt is tartalmazzon.

Az önfenntartó lakásrendszer kritériuma, hogy a lakbér bevétel elegendő legyen a működési költségekre, karbantartásokra, felújításokra. Jelenleg, a gyenge (vagy nem kellően szabályozott) bérlői körben a piaci díjfizetés nem járható, így garantált finanszírozási hiány keletkezik. A jelenlegi bérlői réteg jelentős része esetében kell számolni a tartós bérlői státusszal, mivel önálló lakásfenntartásra saját tulajdonú lakás esetében sem lennének képesek.

Ma a bérleti szerződések döntő többségében nem térülnek meg a kiadások, csak néhány esetben éri el a bérleti díj a fenntartási költségek szintjét.

A piaci árakhoz viszonyítva a rendkívül alacsony bérleti díjak hiányos bevételéből teljes körű visszaforgatásra nem kerülhet sor, így a lakásvagyon folyamatosan veszít értékéből. E folyamat fennmaradása esetén nő a szegregátumok száma, romlik a város külső képe.



2. számú diagram: Az önkormányzati bérlakásban élők aránya a fizetett lakbér összege alapján

A lakásvagyon bérleti díjainak megállapítása a valorizálás ellenére jelentős szociális befolyásoltságot hordoz, a lakások bérleti díj átlaga 15.707 Ft/hó. A többparaméteres számítási mód magában hordozza a szociális megfontolásokat, ennek következtében a piaci díjaktól messze elmaradnak a bevételek. Jelenleg maga a bérleti díj veszi figyelembe, hogy a bérlői kör többsége alacsony jövedelmű.



Ez az egyszerűen kezelhető megoldás társadalmi igazságtalanságot hordoz, hiszen úgy juttatja támogatáshoz a bérlőket, hogy fizetőképességük, szociális helyzetük közvetlenül, konkrétan nem befolyásolja a bérleti díjat, s a veszteséget szétteríti az adófizetők közt, ugyanakkor – bár feltételezhetően nem túl nagy arányban – olyanok is támogatáshoz juthatnak, akik esetében ez nem lenne indokolt.

A tisztánlátás még akkor is előny lenne a gazdálkodás szempontjából, ha a szociális támogatás mértéke úgy kerülne megállapításra, hogy az összeg nem emelkedik, mivel a jelenleginél igazságosabb teherelosztást jelentő belső átrendeződéshez vezetne.

A lakásokkal való gazdálkodás elemző számításokat, javaslatokat csak a vagyonérték, a műszaki állapot és a hozzá tartozó felújítási szükséglet, a lakáspiaci igények és a bérlői kör fizetőképességének részletes felmérését követően, óvatos és megalapozott kommunikációval szabad tenni. A jelen koncepció ennek hiányában még indikatív jelleggel sem tartalmaz számszerű javaslatokat.

**Egyértelmű, hogy nagyon hamar kell változtatni, nem kerülhető el a meglévő bérlői kör differenciálása a fizetőképesség szempontjából.**

Az önkormányzatnak **be kell lépnie a profitszférába**, hiszen javítani kell a rendszer fenntarthatóságán új bérlakások építésével, vásárlással, bérlésével, esetleg felújítással. A lakbérrendszer átalakítása, a vállalt fejlesztések el fogják indítani a várt mobilitást.

Három állományt kell felállítani:

- a) **Szociális bérlakás** (jelenleg szoc I. kategória), azoknak a szociálisan rászorult bérlőknek, akiknek jövedelmi viszonyaik, rászorultságuk miatt ezt a fajta lehetőséget tudjuk biztosítani.
- b) **Önkormányzati bérlakás** (piaci szintet megközelítve), azoknak a bérlőknek, akiknek jövedelmi viszonyaik, lehetőségük miatt ezt a fajta lehetőséget tudjuk biztosítani.
- c) **Közösségi lakásmodell** (piaci fenntarthatóság miatt), piaci feltételek mellett, a magán bérlakás szektor bevonásával is, azoknak a bérlőknek, akiknek jövedelmi viszonyaik, lehetőségük miatt ezt a fajta lehetőséget tudjuk biztosítani.



Az öfenntartó önkormányzati lakásrendszer kritériuma, hogy a befolyó bevételek elegendő fedezetet nyújtsanak a működési költségeken felül a karbantartásokra, felújításokra is. Gyenge fizetőképességű bérlői körben a piaci vagy önköltség szintű bérleti díjfizetés nem járható, így finanszírozási hiány keletkezik. A hiány pótlásához olyan lakásállományra és olyan fizetőképes bérlői körre is szükség lenne, amely képes megfizetni azt a piaci bérleti díjat, amelynek profittartalma ellensúlyozhatja a szociálisan támogatott kör veszteségét.

A profitot eredményező lakásállomány kialakítása jelentős fejlesztési forrást igényel, de szükség van olyan keresletre is, amely erre a kínálat-típusra irányul. Ennek megállapításához részletes piacvizsgálatra van szükség, amely azt hivatott felmérni, hogy milyen nagyságrendben, milyen méret- és minőségi összetételben, milyen időütemezésben és milyen piaci árszinteken lesz lehetőség arra, hogy az önkormányzat vagy vállalkozása bővítse nyereséges bérlakás-üzemeltetési szektorát.

Semmiképp sem kerülhető el a meglévő bérlői kör differenciálása a fizetőképesség szempontjából, el kell érni, hogy a bérlők fizetőképességük mértékéig maguk fedezzék a kiadásokat, azaz – amennyiben az önkormányzat ki kíván törni a vagyronvesztés spiráljából – **szükség van a bérleti rendszer átalakítására.**

A lakbérrendszer átalakítása ennek következtében lényeges egzisztenciaromlást is előidézhet egyes lakók esetében, ugyanakkor mások számára megnyithatja az utat a társadalmi felemelkedés felé.

### **3) Lakásállomány helyzete, lehetőségek**

**Igény és szükség is van arra,** hogy az önkormányzat belépjen a profitszférába is annak érdekében, hogy rendszer fenntarthatóságát javíthassa.

A város az országos átlagot meghaladó nagyságrendű lakásállománnyal rendelkezik. Ennek kb. 10%-a, közel 400 lakás van bontás előtti állapotban van, vagy vár teljes felújításra. A teljes felújításoknak (vizes, penészes, burkolat hiányos, teljes közműcsere szükséges) költségvetési fedezete ma nincs. Az épületek közel harmadának műszaki állapota, energiahatékonysági mutatója messze elmarad a szükségletektől, illetve a kitűzött klímavédelmi céloktól.



**Lehetőségeink, feladataink:**

- a) **Lakásépítés, komplex épülettömb felújítás:** az önkormányzat vagy valamely cége maga épít bérlakásokat.
- b) **Meglévő lakások, ingatlanok eladása, bevétel generálása** (elsősorban a belvárosban és frekventáltabb helyeken).
- c) **A bérlakások megvásárlásának ösztönzése** (meghatározott, %-os áron).
- d) **A nem használt ingatlanok** (lefalazott épületek tucatjai) **eladása / bontása.**
- e) **A garázsok, pincék, óvóhelyek eladása.**
- f) **Profiltisztítás:** a vegyes tulajdonú társasházakban: eladás kis tulajdoni hányadnál és esetleges vásárlás magas hányadnál.
- g) **Ingatlan csere:** külső vállalkozók saját üzleti kockázatára épülő lakásokat ad, melyek javítják a város lakás-ellátását, az üzlet remélhető profitja azonban nem csökkenti az önkormányzati lakások veszteségét, és némileg szűkíti az önkormányzat mozgásterét a lakáspiacon. Mivel az épülő lakások többnyire értékesítési céllal készülnek, a bérelhető lakás, mint üzleti kategória piaci lehetősége továbbra is nyitva marad az önkormányzat előtt.

Néhány kiemelt terület, melyre különösen figyelni kell:

- növekvő nyugdíjasházi elhelyezési igények kielégítése;
- fiatal szakemberek megtartása a városi stratégia érdekében;
- nagycsaládosok mobilitási lehetőségei;
- esélyegyenlőségi és antiszegregációs kérdések.

Programunkban az alábbi lakásépítési igények kerültek megfogalmazásra:

- műszaki „felújítás”, azaz bontás-építési alapján, építendő komfortos lakások száma: 150-180 db
- összkomfortos, nyugdíjasházi lakások: 80 – 120 db
- összkomfortos, garzonházi lakások fiatalok számára: 120 db
- egy szoba összkomfortos lakások - garzonház jellegű - gyermeküket egyedül nevelők számára: 120 db
- két szoba komfortos szociális bérlakás 2-3 gyermekes családok részére: 80-100 db
- azaz összesen megépítendő lakások száma: 510-570 db



#### **4) Mobilitás**

A lakásmobilitás rendkívül alacsony, a bérlők többsége nem gondol a költözés lehetőségére, de a mozdulni kívánók sem rendelkeznek információval más csereigényekről. Szükség van olyan beavatkozásokra és információs felületekre, melyek előidéznek a befagyott lakásállomány megmozdulását, elindítják a mobilitást.

Ez általán a kínálat és kereslet közeledik egymáshoz, javul a rendszer hatékonysága.

A lakbérrendszer átalakítása kulcskérdés, hiszen a reform elindítja a mobilitást.

Ahhoz, hogy a lakók mozgása elindítható legyen, szabad lakáskontingenst kell létrehozni. A mobilitáshoz szükséges lakáskontingensnek az eltérő háttérű és a mobilitásban eltérő eredményekkel bíró családok igényeit ki kell szolgálnia. A kontingensek előkészítése során meg kell előzni a szociális gettósodás veszélyét. A lakásállomány kialakítása során a lépcsőzetesség elvét kell figyelembe venni.

A mobilitási program sikeréhez széles körű együttműködés, kapcsolatrendszer megteremtése szükséges, amelyben a szociálpolitikától a civil szervezeteken át a vállalkozókig, az oktatás szegmenséig mindenki részt vesz.

A mobilitás alapfeltételeinek megteremtését követően ki kell dolgozni a bérlők mobilitását ösztönző és támogató gyakorlati eszköztárat, valamint el kell érni, hogy a felkínált lehetőség széles körben eljusson az érintettekhez, és igénybe tudják azt venni (tájékoztatási csatornák, fórumok, ösztönzők).

#### **5) Kintlévőségkezelés**

A lakásgazdálkodásnak egyik nagy problémája, a lakbér kintlévőség, hátralék, pedig az önkormányzat szempontjából az egyik legfontosabb lakhatással kapcsolatos bevétel a lakbér-bevétel. Mivel az üzemeltető gazdálkodik a bevételekből, ezért azok elmaradása, csökkenése elsősorban az üzemelési kiadások fedezetét apasztja.

Az elmúlt évek nem megfelelő kintlévőség kezelése (csak felszólítás volt, következmény nem) hatalmas lakbérhiányt (~1Mrd Forint) eredményezett, melynek behajtása az elmúlt években lehetetlen feladat elé állította mind az Üzemeltetőt, mind a Városháza szakembereit.





## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

Tapasztalataink szerint az 1-3 havi tartozással rendelkező személyek a fennálló tartozást jellemzően rendezni szokták. Esetükben vélhetően olyan egyszeri fizetési nehézség merül fel, melynek megoldását követően a fennálló tartozást állami vagy önkormányzati segítség nélkül rendezni tudják. Ezen bérlők fizetési hajlandósággal rendelkeznek.

A 6 hónapon túli tartozás esetében tapasztalatunk szerint kevés esély van a tartozás rendezésére, esetükben a tartozás behajtásának egyéb lehetőségeit kell megvizsgálni.

Mindenképpen szükséges kiemelni, hogy a 150 legnagyobb tartozó összes hátraléka mintegy 304 M Ft. Azaz a 2076 nyilvántartott tartozók 7,2 %-a tartozik a teljes kintlévőség 29,8 %-ával.

### **Feladatok:**

Az elindított, személyes ellenőrzések hatékonyságához nem fér kétség. Több esetben milliókat fizettek be a határozott fellépésre. Ezt az elvet tervezetten, célirányosan kell követni és megkövetelni! **E munkába bevonhatók a partner szervezetek, civil egyesületek is.**

Jelenleg a bérleti szerződések döntő többsége esetében nem térülnek meg a kiadások, csak néhány esetben éri el a bérleti díj a fenntartási költségek szintjét.

A lakások üzemeltetésének meghatározó eleme az energiaköltség, közüzemi költségek. Míg a családok bérleti díjra – átlagosan – tizenhatezer forintot fordítanak havonta, addig a közüzemi díjak – átlagosan – 26.000 Ft-ot tesznek ki a Közös Képviselők felmérése szerint. Gazdálkodási szempontból pedig paradoxonnak tűnik, hogy a behajthatatlannak minősített közüzemi tartozásokért is – a minimális bérleti díjak ellenére – a lakásalap áll jól.

A lakásalap az önkormányzati lakásállomány javításával kell, hogy foglalkozzon. Az utóbbi években jellemzővé vált, hogy az épületek karbantartása, felújítása elmarad, a lakásvagyon folyamatosan veszít értékéből. Ezt a folyamatot meg kell állítani, mivel hosszú idejű fennmaradása esetén a szegregátumok száma és mérete nő, romlik a város külső képe, elmaradnak azok a pótló jellegű és a korszerű üzemeltetéshez szükséges beruházások (pl. az energiahatékonyság javítása), amelyek lehetővé tennék a továbbiakban gazdaságos üzemeltetést.





A társasházak közös költségeibe nem a lakók, hanem az Önkormányzat fizeti meg évek óta a felújítási alapot, de van olyan társasház is, ahol a szemétdíj kivételével az összes közös költséget. Ez jelentős aránytalanságot generál a különböző bérlemények között. Van olyan lakás, melyre az önkormányzat több közös költséget fizet a társasháznak, mint amennyi lakás bérleti díja.

**Feladatok:**

Az élő rendeletünk szerint eljárva, a bérlők fizessék meg a közös költségeket, így a növekvő ütemű veszteség megszüntethető.

Kintlévőség kezeléssel foglalkozott a Pécsi Követelés Kezelési Egyesülés (PKKE), mely 2014 évben 272 M. Ft-os követelést vett át az Önkormányzattól, és közel 14 M Ft-ot sikerült is behajtani.

**Feladat:**

A ma is meglévő kintlévőség kezelésével, beszedésével megbízni a PKKE Kft-t, hogy továbbra is eljárjon az elmaradt lakbérek beszedése.

## **6) A lakásgazdálkodás szervezetének továbbfejlesztése**

A bérlakás-rendszer átalakítása bonyolult, szerteágazó feladat. A jelenlegi intézményi struktúrában nincs elég információ, s az ügyintézés, az ügyvitel sem gördülékeny. Elengedhetetlen az adatbázis teljes aktualizálása és határozott, folyamatos frissítése, illetve online informatikai hálózat létrehozása a lakásgazdálkodással és a lakókkal rendszeresen foglalkozó, szolgáltatásokat és adatszolgáltatást végző szervezetek szabályozott részvétele mellett.

**Feladatok:**

- Lakásrendelet módosítása, összhangba hozva az új Konceptióval; a rendelet betartása és betartatása;
- A Lakásgazdálkodási csoport munkamenetének átstrukturálása; létszám bővítés; később a csoport közös irányítás alá vonása az üzemeltetői apparátussal;
- Új, egységes iratminták bevezetése; adatbázis naprakész nyilvántartása;



- A Lakásgazdálkodás munkamenetének átstrukturálása, később a lakásgazdálkodási csoport közös irányítás alá vonása az üzemeltetői apparátussal;
- Eljárásrendek kidolgozása; önkényes lakásfoglalók ellen azonnali eljárások indítása; bírósági eljárások felvállalása;

A koncepció kifejtése során részleteztük a javasolt beavatkozási programokat. A programelemek megvalósítását két szakaszban képzeljük el.

- Az alapvető szervezeti változásokat (ezen belül is kiemelten a lakásgazdálkodás szervezeti reformja), az egyszerűbb szabályozási feladatokat, illetve az elvégzendő beavatkozásokat (informatikai fejlesztés, önkormányzati bérlakások felmérése, bérlakásépítés és vásárlás, üres lakások koncentrált felújítása) már 2021–2022-ben érdemes elindítani.
- 2022–2025 között szükséges előkészíteni és lépcsőzetesen bevezetni a nagyobb reformokat (lakbérkategóriák reformja, lakáelosztási rendszer reformja, lakásügynökségi program elindítása, társadalmi partnerségek kiépítése és ezen keresztül külső erőforrások bevonása, átlátható stratégiai tervezés új folyamatai).

Fentiek tekintetében állítottuk össze koncepciónkat, illetve határoztuk meg a folyamatok előkészítéséhez, indításához, a döntések meghozatalához szükséges célfeladatokat.

### **A Koncepció üzenete:**

Olyan iránymutatás, melyet a ma ismert, megfogalmazott elvárások, lehetőségek alapján állítottunk össze. Hiszünk benne, hogy megvalósításával, részleges teljesülésekkel városunk élhetőbbé válik, s visszanyeri vezető szerepét a régióban!

## 2 LAKÁSPOLITIKA, LAKÁSGAZDÁLKODÁS

### 2.1 Lakáspolitiká

Az emberi élet egyik legalapvetőbb szükséglete a megfelelő minőségű lakhatás.

A lakáspolitiká ezekkel a szükségletekkel foglalkozó közösségi tevékenység. Célja azoknak az alapelveknek, kereteknek, feltételeknek a meghatározása, amelyek között a társadalom minden tagja megfelelő lakhatáshoz juthat, vagyis:

- 1. a szükséges lakás biztosítása, a lakhatással kapcsolatos különbségek nivellálása;*
- 2. a lakáshoz jutás elősegítése, a lakáshiány kezelése;*
- 3. a lakhatás megfizethetőségének biztosítása, a lakással kapcsolatos kiadások olyan szinten tartása, amely a megélhetést nem veszélyezteti;*
- 4. a lakásállomány minőségi megőrzése.*

A lakáspolitikának a fentiek alapján tehát komplex feladatai vannak: a társadalom széles rétegeinek az igényeit kell prioritások megfogalmazásával, azok konszenzuson alapuló elfogadásával kielégítenie, figyelembe véve a szociális szféra, a népesedéspolitika, a terület- és településfejlesztés, a munkaügy, az építésügy dimenzióit is.

A lakáspolitikánktól elvárható, hogy prioritásként kezelje a **fiatalok lakáshoz** jutásának segítségét, de ugyancsak kiemelten fontos célja legyen - a szociális gondoskodás szempontjait is figyelembe véve - az **alacsony státuszú, sérülékeny** rétegek, ill. az **idős emberek** megfelelő lakhatásának biztosítása is.

A lakáspolitiká minden lakhatással összefüggő kormányzati döntést, koncepciót, tervezetet is magában foglal, és ezzel meghatározza az építésügyön keresztül a lakással, lakhatással kapcsolatos trendeket, befolyással van a szociális ellátásokra is.

Az ideális lakáspolitiká egyensúlyi helyzetet tud teremteni az állami bérlakás-építés és a piaci szféra által uralt folyamatok között, elősegítve és biztosítva ezzel a rászorult rétegek lakhatását is.

Az ideális, vagyis egységes és koherens lakáspolitiká megalkotása, gyakorlati megvalósítása hosszú távú, ciklusokon átívelő programok kidolgozását, következetes végrehajtását követeli meg. Ezek alapján célszerű meghatározni a helyi, önkormányzati lakáspolitiká tartalmát is.



Az önkormányzati lakáspolitikai célja és feladatai a fent megfogalmazott elvek helyi viszonyokra történő adaptálása kell, hogy legyen: a helyi igények felmérésére, a lehetőségekre és adottságokra épülve. Ezek alapján kell reális és hosszú távú ingatlan és lakáspolitikát kialakítani, amely összhangban van a várospolitikai prioritásokkal, fejlesztési irányokkal, fejlődési lehetőségekkel, rendezési tervvel.

Az önkormányzatnak elsődlegesen a város népességének igényeit kell figyelembe vennie, lakáspolitikájába beépíteni.

További fontos cél, hogy hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, lélekszámának esetleges növeléséhez. Nagyon fontos a fiatalok városban tartása, illetve ide vonzása. Ehhez olyan lakáspolitikai kell, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni a települést. A bizalom megteremtése az önkormányzat és a lakosság között ezen a területen is elengedhetetlen.

Az önkormányzati ingatlanpolitika kialakítása és gyakorlása során meg kell, hogy jelenjen a tulajdonosi és a profitorientált szemlélet is. Az önkormányzatnak, a település legnagyobb tulajdonosaként, tulajdonosi attitűddel, előnyeiket kihasználva, határozott, célratoró módon kell részt vennie az ingatlanpiacon, és ebből lehetséges profitot kell termelnie. A következetes lakáspolitikának összhangot kell teremtenie ingatlanpiaci tendenciákkal, tartózkodnia kell a piacot negatívan befolyásoló döntésektől, adás-vételektől, cselekvésektől.

A lakáspolitikai egyik legfontosabb célja, hogy minden társadalmi réteg számára támogassa a megfizethető lakhatási opciók létrehozását. Ha eltekintünk a szülői támogatásoktól, akkor jelenleg a potenciálisan a lakás piacon lévő háztartások 60-70%-a nem képes megfizetni a piaci bérlakásokat. Biztosítani kell, hogy mind a legsérülékenyebb, mind a szélesebb, dolgozói csoportok biztos lakhatáshoz jussanak, és ennek költségét az egyéb szükségleteik kielégítése mellett is meg tudják fizetni. A különböző jövedelmi csoportok számára a lakhatás megfizethetőségét a bérlakásszektor megfelelő stratégiája tudja a leghatékonyabban biztosítani.

A Lakáskonceptió jövőképe szerint 25-30 éven belül a lakásállomány 20%-a megfizethető lakásszektorban lesz. A jelenlegi 30-ról 10% alá süllyed azoknak az aránya, akik jövedelmi vagy vagyoni helyzetük miatt túlsúlyos vagy egészségtelen állapotú lakásba kényszerülnek, vagy pusztán anyagi okokból kell kiköltözniük a városból, és minimális lesz azoknak a száma, akiknek tartósan utcán, éjjeli menedékhelyen vagy átmeneti szálláson kell élniük.



### **A megvalósítás lehetséges eszköze:**

Ahhoz, hogy bővüljön azoknak a köre, akik a társadalmilag elfogadható lakásfogyasztást biztosítani tudják a maguk számára, olyan pénzügyi és működési modellt kell alkalmazni, amely hosszú távon is fenntartható és arányos terhet jelent a társadalom számára. A jelenlegi önkormányzati szektor működési problémái miatt ezeket az elveket egy új, lakásügynökségi modell tudná a leghatékonyabban biztosítani. Ez akár az önkormányzat szervezeti keretein belül is megvalósulhat, amennyiben az ehhez szükséges jogszabályi, szervezeti és egyéb módosításokat az önkormányzat végrehajtja.

### **Kormányzati lakáspolitikai trendek:**

A mai lakhatási válsághoz az elmúlt 30 év hazai lakástámogatási rendszere nagyban hozzájárult, amennyiben a több ezer milliárd Ft-ot jelentő támogatások nem maradtak benn a szektorban, emiatt nem is járulhattak hozzá ahhoz, hogy a lakások ma megfizethetőek legyenek. A rendszerváltás utáni lakástámogatási eszközök jellemzően rosszul célzottak voltak (pl. lakástakarék-pénztárak, kamattámogatás, szja-kedvezmény, szociálpolitikai kedvezmény), így a költségvetési források a lakáspiaci tranzakciókon keresztül kikerültek a rendszerből.

Egy átfogó lakáspolitikai koncepció hiánya ellenére megjelentek innovatív megoldások a lakhatási helyzetből fakadó konfliktusos helyzetekre mind a kormányzat, mind az önkormányzatok, mind pedig a nonprofit szervezetek részéről.

2015 óta a kormány a 2000–2002 közötti időszakhoz hasonlóan újra jelentős költségvetési összeget fordít lakhatással kapcsolatos programokra. Ezek a kiadások jellemzően nem a releváns lakhatási problémák megoldását, hanem a kormány család- és gazdaságpolitikai céljait szolgálják.

A lakáspolitikai intézkedések a kormányzat családközpontú és a középosztályt erősítő társadalompolitikai koncepciójának rendelődtek alá. A 2015 utáni intézkedéssorozat főbb elemei:

- A Családok Otthonteremtési Kedvezménye (CSOK), amely a korábbi szociálpolitikai kedvezmény „torz” változata (2015); a CSOK felső korlátait puhították, illetve eltörölték; az új lakáshoz adott támogatást növelték, és eltörölték azt a korlátozást, hogy a kedvezményezettnek csak egy lakása lehet, ami még inkább növeli az aránytalanságot;
- Társasházak és lakásszövetkezetek közös tulajdonrészeinek energiahatékony felújítására az Otthon Melege program részeként (2015);
- Kamatmentes hitel biztosítása európai uniós forrásokból családi házak, társasházak, lakásszövetkezetek energiahatékony felújítására és megújuló energiaforrások telepítésére (2017);



- A Falusi CSOK megindítása (2019);
- Babaváró Hitel (2019), aminek nincs kötelezően lakáseleme, de közvetve lakáspiaci keresletet növelő hatása van;
- Áfa-kedvezmény, amelyet átmenetinek szántak, de a kormányzat többször meghosszabbította, ezzel sokáig bizonytalanságban tartva a fejlesztőket (2015-2020, 2021-ben újra indul);
- Lakástakarékok megszüntetése (2019), ami bár nem ellentmondásmentesen, de stabil részévé vált a lakásvásárlások és felújítások finanszírozásának;
- Elbukott programok, mint NOK (Nemzeti Otthonteremtési Közösség) és szociális lakótelepek építése (80 lakásos lakótelep Ócsán);
- Lakások és családi házak felújítási költségeinek 50%-os támogatása (maximum 3 millió forint erejéig) gyermekes családok számára (2021).

Ezek az intézkedések a rosszul strukturált keresleti támogatások inflációjához (a programok támogatástartalmának elértéktelenedéséhez) és a kínálat merevsége miatt a fejlesztők, építők profitjának növekedéséhez vezettek. A családalapítás előtt álló képzett fiatalok és a korlátozott jövedelemmel rendelkező állami alkalmazottak lakásigényét a jelenlegi kormányzati politika nem veszi figyelembe. Ezek a problémák általában az ország nagyvárosaira is jellemzőek.

Ezen túl ez a lakáspolitikai növeli az egyenlőtlenségeket azzal, hogy a támogatásokat szélsőséges mértékben a legfelsőbb jövedelmi csoportokhoz koncentrálja (jövedelemelosztás tekintetében a hatása hasonló, mint a családok adókedvezményéé). A programokból szisztematikusan kimaradnak, vagy sokkal kisebb támogatásban részesülnek az alacsony jövedelmi csoportok.

A társadalmi egyenlőtlenségek növekedése fokozza a megfizethető lakhatásra irányuló társadalmi igényeket. Nem elhanyagolható a programoknak a háztartások és intézményi szereplők viselkedésére gyakorolt negatív hatása sem, illetve ennek gazdasági-társadalmi következményei, mint például a településszerkezet konzerválása vagy a szuburbanizáció erősítése.



## **2.2 Lakásgazdálkodás**

A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, korszerűsítésével foglalkozik.

A lakásgazdálkodás szűkebb értelemben csak a lakások fizikai állapotával, létevel vagy nem létevel foglalkozik. Tágabb keretbe foglalva azonban a lakásgazdálkodás, ahogy a lakáspolitikai is, sok egyéb területet is érint. A lakásgazdálkodási döntések meghatározhatják egy adott városrész fejlődésének irányát, szorosan összefüggenek a településfejlesztéssel, ingatlanpiaccal, de befolyásolhatják egy településrész etnikai összetételén át a demográfia helyzetet is. Városrészek, utcák arculata változhat meg egy-egy lakásgazdálkodási döntéssel.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás közvetlen kapcsolatban van a lakóterületi fejlesztésekkel (lásd Városfejlesztési Konceptió), illetve közvetetten erősíti a társadalmi kohéziót, a fejlesztési terület közösségeit, kihat a gazdaságfejlesztésre, munkaerőpiacra, (munkahelyek, jövedelem) és egyúttal az oktatásra, felnőttképzésre.

Az önkormányzat lakásgazdálkodásának célja és a bérlakás-állományával kapcsolatos stratégiája szorosan összefügg a helyi lakáspolitikai céljaival. A lakásgazdálkodás gyakorlati megvalósítása során – különböző társadalmi csoportok érdek-érvényesítő képessége függvényében – olyan kompromisszumra kell törekedni, amely a szociális szempontok mellett a város egyéb érdekeit is figyelembe veszi.

A lakásgazdálkodás legfontosabb érintettjei azok az emberek, akikre az esetleges lakásgazdálkodási-lakáspolitikai döntések közvetlenül hatnak, így helyi szinten is szorosan együtt kell működni különböző területeknek, intézményeknek, szervezeteknek, a bérlakásokban élők felmerülő problémáinak megoldásában, illetve a lakások fizikai állapotának fenntartásában, megóvásában.





### 3 A LAKÁSPOLITIKA PROGRAMOZÁSI KÖRNYEZETE

#### 3.1 Európai Uniós és országos programozási dokumentumok bemutatása

Az Európai Unióban a lakáspolitikai kérdéskörre leszűkül a lakástámogatásokra. Az Unió a lakhatással kapcsolatos tevékenységekre közvetlenül nem nyújt semmiféle állami támogatást, mivel álláspontjuk szerint a lakhatás nem közös uniós politika, ezért célzott, erre a területre koncentrált támogatást csak közvetett formában lehet szerezni, pl. városrehabilitációs akciók keretében. Az uniós lakásügyi miniszterei évente találkoznak.

A Lipcsei Charta a fenntartható európai városokról, 2007. c. dokumentum rögzíti, hogy a városok *„demográfiai problémákkal, társadalmi egyenlőtlenséggel, egyes népességcsoportok társadalmi kirekesztődésével, a megfelelő, de megfizethető lakások hiányával és környezeti problémákkal küzdenek”*.

A Charta második pontja kapcsolódik a lakáspolitikához, mely szerint kiemelt figyelmet kell fordítani a városok egészének kontextusában a leromlott területekre. *„Annak érdekében, hogy a városokban és városi területeken a társadalmi kohézió és integráció megvalósuljon, egy jól kidolgozott lakáspolitikai eszköz lehet. Az egészséges, megfelelő és megfizethető lakások vonzóbbá tehetik a városi területeket mind a fiatalok, mind az idős emberek számára és hozzájárulhatnak a városrészek stabilitásához”*.

A 2007-ben elfogadott Lipcsei Charta megújítását az Új Lipcsei Chartát, a városfejlesztési miniszterek tanácsa a 2020. november 30-i informális ülésén fogadta el. Az új Lipcsei Charta változatlan jelentőséggel bír, különösen a városok Covid19-világjárvány utáni fenntarthatóságának előmozdítása szempontjából.

A megújított charta elismeri, hogy a környező vidéki területek jelentős előnyöket kínálnak a városok számára. A Lipcsei Charta új változata kifejezetten elismeri, hogy a „digitális kohézió” Európán belüli előmozdítása az európai polgárok és területek számára is fontos.



## **3.2 Pécs Megyei Jogú Város kapcsolódó programozási dokumentumai**

### **3.2.1 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terve (2018 – 2022)**

A dokumentum lakáspolitikával és lakásállománnyal foglalkozó, középtávú célok kitűzése és jövőkép felállítása részében: lakás- és helyiséggazdálkodás, a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.

Továbbá célként fogalmazza meg:

- Szociális téren felhasználható lakásállomány növelését.
- Az ingatlan állomány fejlesztését (helyi értékvédelmi program, üzleti célú bérlakásállomány fejlesztését).

### **3.2.2 Pécs Megyei Jogú Város Integrált Településfejlesztési Stratégiája 2014-2020**

A dokumentum lakhatással, lakásokkal kapcsolatos megállapításai és céljai:

- Az épületállomány legalább 70 %-a felújítást igényel, mivel az általános avuláson túl energetikailag is pazarló. A műszaki állapot, az üres, kihasználatlan épületek száma nem ismert (felmérés nincs). Kevés az önkormányzati lakás, alacsony az ingatlan mobilitás. Kiemelkedő a város épített öröksége, amit óvni kell. A védelmet (kortárs alkotásoknál különösen) nehéz érvényesíteni. Külön említendő a bányák (részben örökségvédelmet is élvező) elhagyott építményei, melyek hasznosítását meg kell oldani.
- Ma már elismert tény, hogy hiba volt szociális alapon biztosított lakófunkció telepítése elszigetelt vagy periférikus városi bel-, esetenként külterületeken is. A szociális bérlakásra való jogosultság háttérében ugyanis már önmagában is ott áll a társadalmi kirekesztés bizonyos formája, melyet tetézik a területi kirekesztés és a szolgáltatásokhoz való hozzáférés korlátozottsága, továbbá az alacsony minőségű életkörülmények.



- A városi szegregáció további elmélyülésének megelőzéséhez és hosszabb távú felszámolásához a fizikai környezet problémáinak kezelése, valamint a hátrányos helyzetű társadalom koncentrációját kiváltó döntések okainak megértése, ezen okok számára alternatívák felkínálása együttesen lehet a kulcs.

Tervezett intézkedések voltak:

- A **lakásmobilitást támogató** információs, illetve menedzselő rendszer kialakítása az illeszkedő lakhatási módok érdekében megvalósuló városon belüli térbeli mobilitás elősegítése érdekében. (A program csak részben beruházás jellegű).
- **Ingtatlan-kataszter** elkészítése megfelelő tér-informatikai bázison.
- Az elkészült kataszter összevetése a város meghatározó ingatlan tulajdonosainak adatbázisával (Magyar Állam, PTE), integrált ingatlanhasznosítási stratégia készítése.
- Az integrált ingatlan-hasznosítási stratégia alapján a saját erőforrásból fejlesztendő ingatlanok körének meghatározása.
- Önkormányzati bérlakások felmérése, a műszaki üzemeltetés átadása a PH-tól a Biokom Nonprofit Kft-nek.
- Szociális téren felhasználható lakásállomány növelése (rászorultság, pályakezdők).
- A szociálpolitikai és foglalkoztatáspolitikai célokat szolgáló lakásállomány társadalmi, műszaki és pénzügyi fenntarthatóságának megteremtése (rászorulók és pályakezdők részére).
- Üzleti célú lakásállomány kialakítása a lakáspiac mobilizálására (bérlakás, apartmanház időseknek, diákoknak, városi ingatlan alap létrehozása).

Lényeges elem, hogy már **tervezés alatt áll a 2021-2027-es uniós ciklusra vonatkozó integrált településfejlesztési stratégia**, melyben a lakáspolitikai a fent hivatkozott pontok többségében továbbra is releváns feladatokat tartalmaz (bérlakások építése, felújítása, naprakész lakáskataszter készítése).



### **3.2.3 Pécs Megyei Jogú Város Városfejlesztési Konceptió 2014-2030**

A város hosszú távú stratégiai dokumentuma is érinti a lakáspolitikát és lakásgazdálkodást, bár inkább közvetett módon, egy szélesebb értelemezési keretbe helyezi.

A koncepció célja a város polgárai életminőségének javítása, amely az életminőség objektív és szubjektív oldalának egyidejű fejlesztésével érhető el, és a „város ahol jó élni”, valamint „a város, ahol szeretnek élni” kifejezésekkel jellemezhető. Ez több a magas életszínvonal biztosításánál. A magas életszínvonal az egyén szempontjából objektív, míg az „ahol szeretnek élni” szubjektív kategória; másrészt nem a város „kínálja” a jólétet, ami az egyén szempontjából passzív, elfogadó állapotot feltételez, hanem együttesen alakítják ki – a város és a lakosai, dinamikusan, együtt mozogva a mindig változó környezettel.

#### ***Pécs, ahol jó lakni...***

A város élhetőségének még egy konkrét dimenziója számszerűsíthető a 2011. évi népszámlálás alapján: a lakhatás minősége az egy főre eső lakás-alapterület dimenziója mentén. A pécsiek 8%-a olyan lakásban lakik, amelyben – a bent lakó személyek számára figyelemmel – az egy főre jutó lakás alapterület nem éri el a 15 m<sup>2</sup>-t, 17,9%-uk esetében a 20 m<sup>2</sup>-t.

A dokumentum kiemelten foglalkozik a fenntarthatósággal, az épített és természeti környezet állapotával, javításával, harmonizálásával.

### **3.2.4 Pécs Megyei Jogú Város Hosszú- és Középtávú Stratégiája, 2007.**

A város stratégiai keretdokumentuma több kontextusban is foglalkozik a lakáspolitikával és lakásgazdálkodással. A hosszú távú célok között megjelenik, hogy „Pécs népességszámát stabilizáló, lakosainak magas életminőséget nyújtó, harmonikus várossá válik”.

A középtávú célok közül két cél kapcsolódik közvetlenül a lakhatás, a lakáspolitikai területéhez:

- Pécs legyen a fiatalok számára vonzó város!
- Pécs legyen magas minőségű környezetet, szolgáltatásokat és szociális biztonságot nyújtó, harmonikus város!



Ehhez a stratégiai programok és prioritások közül az alábbiak kapcsolódnak:

- Eredmény- és fejlődésorientált városirányítás kialakítása, fenntartása;
- A városgazdálkodás, városműködtetés és a vagyonfejlesztés racionalizációja;
- A vagyongazdálkodás stratégiához illeszkedő céljainak és alapelveinek lefektetése, az alapelvekhez igazodó végrehajtás;
- A városi tulajdonú cégek stratégiájának és működésének a városstratégiával való összehangolása;
- A városüzemeltetés rendszereinek korszerűsítése a magas minőségű, a vidéki nagyvárosok átlagánál nem drágább, fenntartható szolgáltatások megvalósítása érdekében
- Integrált városfejlesztés megvalósítása (az építészeti, szociális, gazdasági, stb. szempontok egyidejű figyelembevételével);
- A városszerkezet és a városrészek kiegyensúlyozott és komplex fejlesztése;
- Integrált, komplex szemléletű (a városszerkezeti és közlekedési megfontolásokat, az ingatlanvagyon növekedését, a városkép érzékelhető javulását, a szociális és gazdaságfejlesztési szempontokat is figyelembe vevő), finanszírozási szempontból fenntartható folyamatot jelentő városrehabilitáció megvalósítása a város stratégiájához és kiemelt programjaihoz illeszkedően (pl. EKF, Pólus, gazdaságfejlesztés, fiatalok megtartása, turizmus fejlesztése);
- A fiatalok számára vonzó városkép, lakhatási, szolgáltatási és rekreációs környezet kialakítása.

### **3.2.5 Pécs Megyei Jogú Város Szociálpolitikai Stratégia Fejlesztési Programja, 2008**

A pécsi szociálpolitikai stratégia hosszú távú célja, „a helyi társadalmi - gazdasági kohézió és az ún. „befogadó társadalom” erősítése, a szegénység kockázatának csökkentése, magas életminőség elérése.”

Ezzel összhangban kell lennie a most készülő Koncepciónak!



A dokumentum szerint a hosszú távú cél eléréséhez középtávon a következő célokat kell elérni:

- Integrált szolgáltatások és programok alkalmazását a helyi társadalom életminőségének javítása érdekében;
- Magas fokú szociális biztonságot és minőséget biztosító, fenntartható, esélyteremtő jóléti rendszer létrehozását, fejlesztését.

A stratégia az alábbi operatív programokkal és intézkedésekkel kapcsolódik a lakáspolitikához és a lakásgazdálkodáshoz:

- A jóléti ellátórendszer fejlesztése és összehangolása;
- A meglévő szolgáltatások fejlesztése, korszerűsítése, területi-szintű és „célcsoporti” összehangolása;
- A szolgáltatások gazdasági hatékonyságának felülvizsgálata és racionalizálása. A szükségletek, a szolgáltatási színvonal, a költségek és a térítési díjak összhangjának megteremtése;
- A pénzbeli és természetbeni ellátások hatékonyságának növelése;
- Innovatív szakmai kezdeményezések számának és hatékonyságának növelése;
- Az alkalmazásra kerülő innovációk és alkalmazhatóságuk módszertanának kidolgozása;
- Integrált városfejlesztés keretében megvalósuló komplex rehabilitáció – szociális dimenziójának – módszertanának kidolgozása, ilyen irányú projektek kidolgozása, megvalósítása, támogatása;
- Komplex városrehabilitációs projektek kidolgozása, megvalósítása, a pályázati rendszerben való részvétel segítségével;
- Szociális lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása.

### **3.2.6 Pécs Megyei Jogú Város Lakás koncepciója, 2015**

Az elérendő célok és a célok megvalósításához szükséges eszközök:

- az önkormányzati lakásvagyon további csökkenésének és az ebből következő további vagyonvesztésének megszüntetése, a jó adottságú ingatlanokat csere-elhelyezéssel üressé kell tenni és piaci áron bérbe adni,



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

- profiltisztítás: a vegyes tulajdon megszüntetése;
- az önkormányzati lakások különböző csoportjainak kialakítása: szociális bérlakás kategóriájú (alacsony és közepes komfortfokozatú lakás), piaci bérű lakások;
- törvény által előírt elhelyezési kötelezettség teljesítéséhez szükséges lakások biztosítása;
- **a bérleti díjhátralékok minimálisra szorítása, megszüntetése;**
- a jelentős mértékű közös költségek fizetésének megszüntetése;
- önkényes lakásfoglalók jogi helyzetének meghatározása, eljárásrend kidolgozása;
- a lakásállomány összetételének, műszaki állapotának javítása.

Jelen lakásgazdálkodási koncepció a fenti dokumentumok figyelembevételével készült.

MUNKKAIKÉNY



## 4 A LAKÁSGAZDÁLKODÁS ÉS A LAKÁSPOLITIKA JOGSZABÁLYI HÁTTERE, ELJÁRÁSRENDEJE

### 4.1 Európai Unió jogszabályi háttér

A lakhatáshoz való jog több uniós ország jogszabályaiban, egységes európai alapjoggá nem lépett elő. Az Európai Unió Alapjogi Chartája a lakástámogatáshoz való jogot rögzíti.

### 4.2 Országos törvények és rendeletek vonatkozó részeinek ismertetése

Magyarország Alaptörvénye a lakhatásról, mint alapvető emberi jogról nem rendelkezik. Az Alaptörvény csak az állampolgárok szociális biztonsághoz való jogát emeli ki.

Az Alaptörvény XIX. cikkelye kimondja, hogy:

- (1) Magyarország arra törekszik, hogy minden állampolgárának szociális biztonságot nyújtson. Anyaság, betegség, rokkantság, fogyatékoság, özvegyiség, árvaság és önhibáján kívül bekövetkezett munkanélküliség esetén minden magyar állampolgár törvényben meghatározott támogatásra jogosult.
- (2) Magyarország a szociális biztonságot az (1) bekezdés szerinti és más rászorulóknak esetében a szociális intézmények és intézkedések rendszerével valósítja meg.

Az Alkotmánybíróság a fentiekhez kapcsolódóan hozott egy határozatot, amely a lakhatáshoz való jogról szól. A 42/2000. határozat kimondja, hogy az alkotmány azon kifejezéséből, hogy az állampolgárokat megilleti a „szociális biztonsághoz való jog”, nem vezethető le konkrétan a lakhatáshoz való jog. Az állam tehát nem köteles gondoskodni az állampolgárok lakhatási problémáinak megoldásáról. Az AB határozata szerint hajléktalanság esetében szállásról köteles az állam gondoskodni, elsődleges feladata az emberi élet és méltóság védelme.



**4.2.1 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól  
– Önkormányzati feladat- és hatáskörök**

10.§ (1) A helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket.

(2) A helyi önkormányzat - a helyi képviselő-testület vagy a helyi népszavazás döntésével - önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek, vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges.

(3) A helyi önkormányzat – törvényben meghatározott esetekben – az állammal kötött külön megállapodás alapján elláthat állami feladatokat. A megállapodásban rendelkezni kell a feladatellátás finanszírozásáról.

11.§ (1) A községnek, a városnak, a járásszékhely városnak, a megyei jogú városnak, a fővárosnak és kerületeinek, valamint a megyei önkormányzatnak egymástól eltérő feladat- és hatáskörei lehetnek.

(2) Törvény a kötelező feladat- és hatáskör megállapításánál differenciálni köteles, figyelembe véve a feladat- és hatáskör jellegét, a helyi önkormányzatok eltérő adottságait, különösen

- a) a gazdasági teljesítőképességet;
- b) a lakosság számot;
- c) a közigazgatási terület nagyságát.

(3) Jogszabály a hatáskör telepítésével egyidejűleg meghatározza a feladat- és hatáskörelátáshoz szükséges minimális szakmai, személyi, tárgyi és gazdasági feltételeket.



12.§ (1) A nagyobb gazdasági teljesítőképességű, lakosságszámú települési önkormányzat számára előírt kötelező feladat- és hatáskör ellátását – annak egyetértésével – más települési önkormányzat vagy társulása önként akkor vállalhatja, ha azt

- a) a lakossági igények indokolják;
- b) gazdaságosabban és legalább változatlan szakmai színvonalon;
- c) többlet állami támogatás igénybevétele nélkül képes ellátni.

(2) A feladat- és hatáskör vállalásáról a települési önkormányzat képviselő-testülete – a feladat- és hatáskör eredeti címzettjének előzetes egyetértése esetén – rendeletben, a társulás határozatban dönt a feladat- és hatáskör vállalás tervezett időpontját megelőzően legalább három hónappal korábban.

Az (1) bekezdésben foglalt feltételek meglétét a kormányhivatal – indokolt esetben más állami szervek bevonásával – törvényességi felügyeleti eljárás keretében vizsgálja. Törvény vagy megállapodás eltérő rendelkezésének hiányában az ellátás megkezdésének időpontja a döntést követő év január 1. napja.

(3) A feladat- és hatáskör vállalása esetén a települési önkormányzat a központi költségvetéstől igényelheti a vállalt feladattal arányos fedezet biztosítását.

13.§ (1) A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

1. településfejlesztés, településrendezés;
2. településüzemeltetés (köztemetők kialakítása és fenntartása, a közvilágításról való gondoskodás, kéményseprő-ipari szolgáltatás biztosítása, a helyi közutak és tartozékainak kialakítása és fenntartása, közparkok és egyéb közterületek kialakítása és fenntartása, gépjárművek parkolásának biztosítása);
3. a közterületek, valamint az önkormányzat tulajdonában álló közintézmény elnevezése;



4. egészségügyi alapellátás, az egészséges életmód segítését célzó szolgáltatások;
5. környezet-egészségügy (köztisztaság, települési környezet tisztaságának biztosítása, rovar- és rágcsálóirtás);
6. óvodai ellátás;
7. kulturális szolgáltatás, különösen a nyilvános könyvtári ellátás biztosítása; filmszínház, előadó-művészeti szervezet támogatása, a kulturális örökség helyi védelme; a helyi közművelődési tevékenység támogatása;
8. gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások;
  - 8a. szociális szolgáltatások és ellátások, amelyek keretében települési támogatás állapítható meg;
9. lakás- és helyiséggazdálkodás;
10. a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása;
11. helyi környezet- és természetvédelem, vízgazdálkodás, vízkárelhárítás;
12. honvédelem, polgári védelem, katasztrófavédelem, helyi közfoglalkoztatás;
13. helyi adóval, gazdaságszervezéssel és a turizmussal kapcsolatos feladatok;
14. a kistermelők, őstermelők számára - jogszabályban meghatározott termékeik - értékesítési lehetőségeinek biztosítása, ideértve a hétfégi árusítás lehetőségét is;
15. sport, ifjúsági ügyek;
16. nemzetiségi ügyek;
17. közreműködés a település közbiztonságának biztosításában;
18. helyi közösségi közlekedés biztosítása;
19. hulladékgazdálkodás;
20. távhőszolgáltatás;



21. víziközmű-szolgáltatás, amennyiben a víziközmű-szolgáltatásról szóló törvény rendelkezései szerint a helyi önkormányzat ellátásért felelősnek minősül.

(2) Törvény a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó más helyi önkormányzati feladatot is megállapíthat.

14.§ (1) A 13.§ (1) bekezdésében meghatározott feladatok ellátásának részletes szabályait, ha e törvény másként nem rendelkezik, jogszabályok tartalmazzák.

A lakásgazdálkodás önkormányzati feladat, azonban nincs meghatározott, kötelezően felállítandó hivatali struktúra vagy szervezeti keret. A képviselőtestület saját hatáskörében, a fennálló jogszabályoknak megfelelően alakíthatja az önkormányzati lakások gazdálkodási és kezelési formáját, az ezen a területen a meghatározott keretek között érvényesíthető prioritásait.

Konkrét, csak az önkormányzati lakásgazdálkodásra és a bennük élőkre vonatkozó törvény nincsen, több törvény alapján kell az önkormányzatoknak az adekvát rendeleteiket megalkotniuk, a lakások kezelését megoldaniuk. Az alábbiakban ezt vázoljuk fel.

#### **4.2.2 1991. évi XXXIII. törvény az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról (Vagyontörvény)**

A Vagyontörvény rendelkezik az önkormányzat vagyonáról, így a korábbi tanácsi bérlakásokról is.

#### **4.2.3 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról**

Az önkormányzati lakásgazdálkodás elsődleges jogi kereteit az 1993-ban megalkotott Lakástörvény biztosítja. A törvény alapján kötelesek az önkormányzatok a helyi rendeleteiket megalkotni.

A lakástörvény helyiségek és lakások bérbeadásának szabályait rendezi, tehát nemcsak az önkormányzati lakásokra vonatkozik, hanem egyéb magántulajdonú bérletekre is. A törvény 2. számú melléklete szabályozza az önkormányzati rendelet tartalmát.



A törvény szerint a bérbeadó legfontosabb jogai és kötelezettségei:

- a lakbér összegét nyolc napon belül köteles a bérlővel közölni;
- köteles a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban a lakást a bérlőnek átadni;
- szavatol a lakás állapotáért, azért, hogy rendeltetésszerű használatra alkalmas;
- szavatol a lakással összefüggő a törvényben és a szerződésben rögzített kötelezettségeikért;
- megállapodás a hibák elhárításáról- a bérlő a bérbeadó költségére elvégezheti;
- köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, közös használatra szolgáló helységek állagáról, azonnali beavatkozást igénylő hibák (veszélyeztető) esetén haladéktalanul, egyéb hibák esetén pedig a karbantartással párhuzamosan köteles beavatkozni;
- évente egyszer ellenőrizheti a lakás állapotát, (gyakoriságot önkormányzati rendeletben kell szabályozni);
- szociális alapon bérebe adott lakások esetén a lakbért annak figyelembevételével kell megállapítani, hogy minden a lakással kapcsolatban felmerülő probléma a törvény szerint a bérlőt terheli;
- komfortfokozat-változás esetén csak abban az esetben módosulhat a szerződés, ha a költségeket a bérbeadó viselte;
- a lakással kapcsolatos munkák esetén, ha a bérlőnek ki kell költöznie, akkor köteles cserelakást biztosítani arra az időre (ekkor a lakásbérleti jogviszony szünetel az eredetileg bérelt lakásra vonatkozóan) erről meg kell írásban is állapodni;
- a bérlő ingóságainak elhelyezése, költözés költségei a bérbeadót terhelik;
- munkák idejére cserelakás biztosítása;
- használati díjat vehet ki a jogcím nélküli lakáshasználókra (ez két hónap elteltével fel lehet emelni, de csak abban az esetben, ha a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásra nem tarthat igényt);



- önkormányzati rendelet felhatalmazhatja a bérbeadót a megállapodás tartalmának megváltoztatására;
- önkormányzati rendelet szabályozza, hogy a bérlő kit fogadhat be a lakásba;
- megtagadhatja, hogy a lakásbérleti jogának fejében tartási szerződést kössön a bérlő.

Az önkormányzatoknak a törvényhozó szerint a lakásértékesítésből befolyó jövedelmeket egy külön számlán kell kezelni, amelyet csak a törvényben meghatározott feladatokra és célokra fordíthatnak. A pénz felhasználására meglehetősen tág teret enged a jogszabály az önkormányzatoknak, nem mondja ki egyértelműen, hogy az ebből befolyt jövedelmeket, csak az önkormányzati bérlakás-szektorra köteles fordítani. A törvény nem helyez kilátásba szankciókat a törvényi kötelezettség elmulasztása esetén.

A törvény sok kérdésben a bérlő és bérbeadó megállapodására bízta a lakásokkal kapcsolatban felmerülő költségek megosztását. Az önkormányzatoknak jóval kevesebb joguk és több kötelezettségük van, mint egy főbérlőnek.

A törvény nem ad az önkormányzatok kezébe olyan hatékony eszközöket, amelyek hozzásegítenék a lakásokkal és bérlőkkel kapcsolatban felmerülő problémák kezeléséhez. A bérleti szerződés felmondásán és bírósági eljárás indításán kívül nincsenek egyéb lehetőségei az önkormányzatoknak. Jogi eszközökön túl, szankciók nincsenek a rendszerbe építve.

#### **4.2.4 1993. évi III. törvény a szociális ellátásról és szociális igazgatásról**

A szociális törvény lakhatással összefüggő szabályozása a különböző támogatási/segélyezési lehetőségeket részletezi elsősorban. Néhány kivételes esetben kötelezi az önkormányzatot, illetve különböző intézményeket a lakhatás biztosítására.

A törvény két fontos eleme volt a korábbiakban az adósságkezelési szolgáltatás, illetve a lakásfenntartási támogatás biztosítása, azonban 2015. március 1-től az adósságkezelési szolgáltatás és a lakásfenntartási támogatás szabályai kikerültek a szociális törvényből. Ettől az időponttól kezdődően a támogatás ebben a formában nem állapítható meg a kérelmezők részére.





#### **4.2.5 1994. évi LIII. törvény a bírósági végrehajtásról**

A törvény a különleges végrehajtási eljárások rendjét, illetve a meghatározott cselekmény végrehajtását szabályozza, E törvény rendelkezik a lakásügyben hozott bírósági ítéletek végrehajtásáról és az önkényesen elfoglalt lakások kiürítéséről. A kilakoltatásokkal kapcsolatban moratórium van érvényben a téli időszakban (kivéve az önkényes lakásfoglalás esete).

#### **4.2.6 1997. évi XXXI. évi törvény a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról**

A gyermekvédelmi törvény nem rendelkezik külön a lakhatásról. Az önkormányzatnak ezen a téren nincsenek lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatai. A krízis-helyzetbe került családot, vagy gyermeket köteles ellátni, elhelyezni, ehhez - településkategóriák szerint - mellé vannak rendelve bizonyos kötelezően fenntartandó intézmények. A 30 ezer főnél népesebb települések estében biztosítani kell a családok átmeneti otthonát, ez a lakhatási problémák megoldásának egy speciális formája.

A gyermekvédelmi törvény az otthonteremtési támogatást is szabályozza, ez figyelembe veendő szempont a lakásgazdálkodás szempontjából. Az állam ezzel az eszközzel segíti a meglehetősen nagy hátránnyal induló rövidebb-hosszabb ideig gondozásban élő fiatalokat. Célja a lakhatás tartós megoldásának az elősegítése, ez azonban, mivel az összeg alacsony, kevésbé hatékony.

A törvény a gondozásban eltöltött idő és a vagyon alapján határozza meg az igényelhető összeg nagyságát, a legmagasabb összeg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum hatvanszorosa. Egy bizonyos életkor után már nem lehet igényelni ezt a támogatási formát.

Az anyagi támogatás azonban nem tudja a különböző hiányzó ismereteket, szocializációs modelleket, tőkefajtákat pótolni.

A törvény 7. § (1) bekezdése kiemeli, hogy a gyermeket kizárólag anyagi okokból a családjától elválasztani nem szabad. Ebből adódóan, pl. egy önkényes lakásfoglaló család esetén a kilakoltatás következtében a gyermek is utcára kerülhet.



#### **4.2.7 1996. évi XXV. törvény a helyi önkormányzatok adósságrendezési eljárásról**

A törvényt azért kell kiemelni, mert kimondja, hogy nem vonhatók adósságrendezésbe az önkormányzati tulajdonú lakás céljára szolgáló helyiségek. A tulajdonosnak ugyan helytállási kötelezettsége van, de a törvény pontos szövege szerint „az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába kerülő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek” nem vonhatóak be adósságrendezési eljárásba.

#### **4.2.8 2012. évi. évi II. törvény a szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről**

A törvény 167. §-a rendelkezik az önkényes beköltözésről, és a szabálysértések körébe utalja ezt a területet.

A törvény 167.§-a kimondja, hogy aki a lakásbérletre vagy a helyiséggazdálkodásra vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó üres lakást vagy nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget elfoglal, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv vagy személy, illetőleg az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával, vagy intézkedésével feljogosította volna, szabálysértést követ el.

Az önkényes lakásfoglaló attól függetlenül, hogy milyen lakásba költözik be pénzbírsággal és/vagy elzárással is sújtható, és a bíróság hatáskörébe utalja ezt a területet.

#### **4.2.9 2003. évi CXXV. törvény az egyenlő bánásmódról és az esélyegyenlőség előmozdításáról**

A törvény a 8. §-ban felsorolt tulajdonságok alapján a lakhatás területén is az egyenlő bánásmód elvének kell érvényesülni. A 26. § az egyenlő bánásmód követelményrendszerét rögzíti a lakhatás területén az alábbiak szerint:

26.§ (1) Az egyenlő bánásmód követelményének megsértését jelenti különösen a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes személyeket.



- a) közvetlen vagy közvetett hátrányos megkülönböztetéssel sújtani a lakhatást segítő állami vagy önkormányzati támogatások, kedvezmények vagy kamattámogatás nyújtásával kapcsolatosan,
- b) hátrányos helyzetbe hozni az állami vagy önkormányzati tulajdonú lakások és építési telkek értékesítése vagy bérbeadása feltételeinek meghatározása során.

(2) A használatbavételi és egyéb építési hatósági engedély kiadásának megtagadása, illetve feltételhez kötése sem közvetlenül, sem közvetve nem alapulhat a 8. §-ban meghatározott tulajdonságokon.

(3) A lakáshoz jutási feltételek meghatározása nem irányulhat arra, hogy a 8. §-ban meghatározott tulajdonságok szerint egyes csoportok valamely településen, illetve településrészen mesterségesen, nem a csoport önkéntes elhatározása alapján elkülönüljenek.

### **4.3 Helyi rendeletek bemutatása**

**Az új koncepció elfogadása után természetesen módosítani kell az önkormányzati rendeletet, a koncepció elveinek elfogadásával.**

#### **4.3.1 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 44/2012. (IX.24.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről és használatáról**

Az önkormányzat a bérlakásaival kapcsolatos kritériumait a 44/2012.(IX.24.) számú önkormányzati rendeletében szabályozza. A rendelet meghatározza a legfontosabb hatásköröket, feladatokat, a különböző jogokat és jogosultságokat.

A rendelet a lakbér-megállapítás szabályait és a lakások eladásával kapcsolatos szabályokat is rögzíti.



Az Önkormányzat jogai és kötelezettségei:

31. § (1) Az Önkormányzat a bérlővel írásbeli bérleti szerződést köt, melyről a szerződés másolatának megküldésével az Üzemeltetőt és az önkormányzati tulajdonban lévő közüzemi szolgáltatókat értesíti.

(2) A bérlő az önkormányzati lakást az Üzemeltető által aláírt leltár, valamint a műszaki szemlét és fogyasztásmérő állásokat rögzítő jegyző- könyv alapján veszi át.

32. § Az Önkormányzat a bérleti jogviszony fennállása alatt – az Üzemeltető útján – köteles gondoskodni az épületben a tulajdoni hányada mértékéig

a) az épület karbantartásáról,

b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagának megőrzéséről, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

33. § (1) Amennyiben az Önkormányzat és a bérlő abban állapodtak meg, hogy az önkormányzati lakást a bérlő saját költségén és felelősségére maga teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá, az Üzemeltető közreműködésével kötött külön megállapodásban rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját, valamint a mindkét fél által elfogadott költségvetést.

(2) Az Önkormányzat a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges bérlő által végzett munkák igazolt és elfogadott költségeit a lakbérbe a 13. § (3) bekezdésének rendelkezései szerint számítja be.

34. § Az Önkormányzat jogosult a rendeltetésszerű lakáshasználatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egyszer az Üzemeltető és a közüzemi szolgáltató képviselőjével – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrizni.

A bérlők és a lakáshasználók jogai és kötelezettségei:

35. § (1) A bérlő és a lakáshasználó, valamint a velük együtt lakó személyek az önkormányzati lakást és a közös használatra szolgáló helyiségeket kötelesek rendeltetés-szerűen és szerződészerűen használni, társasházi lakás esetén a társasházra vonatkozó, Alapító



Okiratban, Szervezeti és Működési Szabályzatban, Házirendben foglalt együttélési szabályokat betartani.

(2) Az önkormányzati lakás, vagy a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése esetén a bérlő és a lakáshasználó arra alkalmas, a bérbeadó által meghatározott időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a kötelezettsége fennáll a rendkívüli káresemény, vagy veszélyhelyzet miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása, valamint a közüzemi fogyasztásmérők cseréje vonatkozásában is.

36. § (1) A lakbért és a lakáshasználati díjat havonta előre egy összegben, a tárgy hó 20. napjáig kell az Önkormányzat részére megfizetni.

(2) A bérlő a lakbéren, a lakáshasználó a használati díjon felül köteles a külön szolgáltatások díját az 58. § rendelkezései szerint megfizetni, és a közüzemi vízfogyasztásért, a csatornahasználatért, a hulladékkezelési közszolgáltatásért és összkomfortos lakás esetén a távhőszolgáltatásért közüzemi díjat fizetni.

(3) A bérlő és a lakáshasználó a szerződés megkötését követő 15 napon belül köteles a közszolgáltatási szerződéseket megkötni.

(4) A közüzemi díjakat a bérlő és a lakáshasználó a közüzemi szolgáltatóknak köteles megfizetni.

37. § (1) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, valamint a lakásberendezések karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

(2) A bérlő az (1) bekezdésben előírt kötelezettségét olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás és a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Az Önkormányzat és a bérlő írásban megállapodhat abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti. Az Önkormányzat az erre vonatkozó megállapodást abban az esetben köti meg, amennyiben a bérlő a szükséges szolgáltatói és hatósági engedélyeket beszerzi, továbbá igazolja, hogy az átalakítással összefüggő bejelentési kötelezettségeinek eleget tett.

(4) A bérlő által kezdeményezett átalakítási, korszerűsítési munkák költségei és felelőssége a bérlőt terheli.



(5) A bérlő a lakásbérleti szerződés, a lakáshasználó a lakáshasználati megállapodás tartama alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő és a lakáshasználó a lakásból történő 2 hónapot meghaladó távollétét, annak okát és időtartamát köteles írásban az Önkormányzat részére bejelenteni.

Az Önkormányzat felmondhatja a lakásbérleti szerződést és a lakáshasználati megállapodást, ha a bérlő, vagy a lakáshasználó a lakását életvitelszerűen 2 hónapot meghaladó ideig nem lakja, és távollétét megfelelően igazolni nem tudja.

(6) Az önkormányzati lakásban a rovar- és rágcsálóirtásról a bérlő és a lakáshasználó saját költségére, a kártevők megjelenésétől számított 3 napon belül köteles gondoskodni.

További önkormányzati rendeletek szabályozzák a különböző díjhátralékkal érintett, szociálisan rászorult családok díjkedvezményének lehetőségét, a lakásokkal kapcsolatos segélyezési lehetőségeket, valamint a lakhatással szorosan összefüggő, szociális területek támogatási kedvezményeit, a pécsi családok lehetőségeit.

#### **4.3.2 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 3/2015. (II.17.) önkormányzati rendelete a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról és gyermekvédelmi támogatásokról**

##### Lakhatási támogatás

6. § (1) A lakhatási támogatás a szociálisan rászorulóknak részére a háztartás tagjai által lakott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásainak viseléséhez nyújtott hozzájárulás, mely a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhő-szolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez vagy az albérleti díjhoz, továbbá a tüzelőanyag költségeihez nyújtható.

(2) A lakhatási támogatást elsősorban természetbeni szociális ellátás formájában, és a lakásfenntartással összefüggő azon rendszeres kiadásokhoz kell nyújtani, amelyek megfizetésének elmaradása a kérelmező lakhatását a legnagyobb mértékben veszélyezteti.



(3) Ha a lakhatási támogatás folyósítása a szolgáltató részére történik, annak összegét a szolgáltató írja jóvá.

(4) Amennyiben a támogatás havi összege az adott havi számla végösszegét meghaladja, a jóváírást követően fennmaradó különbözet a következő számlában kerül érvényesítésre.

Amennyiben a különbözet a következő számlában teljes mértékben nem írható jóvá, azt a további számlában a teljes jóváírásig érvényesíteni kell.

(5) Lakhatási támogatásra jogosult az a személy, akinek

a) egyszemélyes háztartásában a havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át,

b) a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át és a háztartás egyik tagjának sincs vagyona.

(6) A lakhatási támogatás havi összege:

a) 3 000 Ft, ha az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át nem haladja meg,

b) 2 500 Ft, ha az egy főre havi jutó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át meghaladja.

(7) A lakhatási támogatás 6 hónapra állapítható meg abban az esetben, ha a kérelmező vagy háztartásának nagykorú tagja a kérelem benyújtásakor létfenntartását biztosító jövedelmet nem tud igazolni, minden egyéb esetben a lakhatási támogatást 1 évre kell megállapítani.

(8) Tüzelővásárlás céljára megállapított lakhatási támogatás éves vagy féléves összege egy összegben is kiutalható.

(9) A lakhatási támogatás ugyanazon lakásra csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban lévő személyek és háztartások számától. Külön lakásnak kell tekinteni a társbérletet, az albérletet, és a jogerős bírói határozattal megosztott lakás lakrészeit.

(10) Nem jogosult lakhatási támogatásra az a kérelmező vagy háztartásának nagykorú tagja, aki vagyonyilatkozatában valótlan adatot közöl. Ez esetben az elutasító döntés véglegessé válásától számított két hónapon belül lakhatási támogatást számára nem lehet megállapítani.

(11) A lakhatási támogatás iránti kérelemhez mellékelni kell:





- a) a 2. melléklet szerinti vagyonnyilatkozatot,
- b) természetben nyújtott lakhatási támogatás esetén azon közüzemi számlát, amihez a támogatás megállapítását kéri,
- c) albérleti díjhoz nyújtott támogatás esetén az albérleti szerződést.

**4.3.3 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 10/2018. (III.20.) önkormányzati rendelete a Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata által fenntartott intézményekben biztosított személyes gondoskodást nyújtó szociális, gyermekjóléti ellátások és a köznevelési intézményekben biztosított gyermekétkeztetés térítési díjairól**

A rendelet hatálya Pécs Megyei Jogú Város közigazgatási területén lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyekre terjed ki, míg az óvodai és iskolai gyermekétkeztetés díjai az óvodai és iskolai gyermekétkeztetést igénybe vevő természetes személyekre terjednek ki.

A térítési díjat határozza meg, a szolgáltatási önköltség és a központi költségvetésről szóló törvényben biztosított támogatás egy főre jutó összegének különbözete alapján számítva.

**4.3.4 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése 11/2018. (III.20.) önkormányzati rendelete a Pécsi Többcélú Agglomerációs Társulás által fenntartott intézményekben biztosított személyes gondoskodást nyújtó szociális és gyermekjóléti ellátások térítési díjairól**

A rendelet hatálya a Pécsi Többcélú Agglomerációs Társulás Társulási Megállapodásában szereplő önkormányzatok közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező természetes személyekre terjed ki, a személyes gondoskodás körébe tartozó szociális ellátások szolgáltatási önköltségét tartalmazza.



A gyermekek átmeneti otthonában nyújtott ellátás, az Integrált Nappali Szociális Intézményben, a Pécs és Környéke Szociális Alapszolgáltatási és Gyermejjóléti Alapellátási Központ és Családi Bölcsőde Hálózatban, a házi segítségnyújtásban, az időskorúak nappali ellátásában történő ellátásának konkrét összegét határozza meg.

**4.3.5 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 54/2017. (XII.18.) önkormányzati rendelete a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti alapellátásokról és szociális szolgáltatásokról**

A rendelet hatálya a (2) bekezdés kivételével Pécs Megyei Jogú Város közigazgatási területén lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkező személyekre, valamint a Pécsi Többcélú Agglomerációs Társulás (a továbbiakban: Társulás) által fenntartott Integrált Nappali Szociális Intézmény, a Pécs és Környéke Szociális Alapszolgáltatási és Gyermejjóléti Alapellátási Központ és Családi Bölcsőde Hálózat és az Esztergár Lajos Család- és Gyermejjóléti Szolgálat és Központ szolgáltatásai vonatkozásában a Társulási Megállapodásában szereplő önkormányzatok illetékességi területéről ellátott személyekre terjed ki.

A személyes gondoskodás körében a gyermekjóléti alapellátásokat, a szociális alapszolgáltatásokat, a szociális szakellátásokat biztosítását részletezi.

**Jelen Konceptió elfogadása után a fenti önkormányzati rendeleteket szükség szerint összhangba kell hozni a Lakásgazdálkodási Konceptióval!**



## **5 A LAKÁSPOLITIKA ÉS A LAKÁSGAZDÁLKODÁS RENDSZERE, SZERVEZETI HÁTTERE**

A pécsi lakásgazdálkodás szervezeti és intézményi hátterét egyrészt alá- és fölérendeltség, másrészt partnerség jellemzi. A rendelet ugyan mindössze három szereplőt von be a rendszerbe, azonban ennél jóval több érdekelt, vagy érdekeltté tehető intézmény, szervezet van Pécsett.

### **5.1 A lakásgazdálkodás döntéshozatali szervezeti háttere**

#### **5.1.1 Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése**

Az önkormányzat kötelességeit, feladatait és jogait a fenti, 4. pontban (A lakásgazdálkodás jogi háttere) felsorolt törvények, helyi rendeletek rögzítik.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos kérdésekben is a Közgyűlés a legfőbb döntéshozói szint, de döntési kompetenciájának egy részét átruházhatja a Népjóléti Bizottságra, mely döntően egyedi/szakmai ügyekben dönthet. (Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése – hasonlóan más városok képviselő testületeihez – Szervezeti és Működési Szabályzatában rögzítette döntési jogköreinek szakbizottságok részére történő részleges átadását.)

#### **5.1.2 Pécs Megyei Jogú Város Népjóléti és Sport Bizottsága**

A közgyűlés felé a döntés-előkészítés, a javaslattevés a Népjóléti Bizottság feladata. A polgármester rendkívüli esetben dönthet lakhatási kérdésekben, az ehhez kapcsolódó javaslatok a közgyűléstől származnak.

A Népjóléti Bizottság öttagú, egészségügyi, szociális és lakáskérdésekről egyaránt dönt. Korábban önálló, csak a Lakásgazdálkodással foglalkozó bizottság volt, 2006 után – a megváltozott prioritásoknak, várospolitikai irányvonalnak megfelelően – átalakult a struktúra.



A Népjóléti Bizottságnak hivatalosan havonta kellene üléseznie, a gyakorlatban ez így is történik, illetve szükség szerint tart rendkívüli üléseket. Az átalakult struktúra eredményeként bizottsági szinten együtt kezelik a szociális és lakhatási kérdéseket.

**A lakhatással kapcsolatosan más szervezetnek, intézménynek nincs döntési kompetenciája.**

### **5.1.3 A lakásgazdálkodás előkészítői és végrehajtói szervezeti háttere**

A testületi döntések végrehajtó szervezete a Lakásgazdálkodási Csoport, mely a Városüzemeltetési Főosztály szervezeti egysége. A lakáscsoport feladata az önkormányzati tulajdonban lévő lakások (4195 db), valamint 579 nem lakás célú helyiség bérbeadói jogának gyakorlásával kapcsolatos feladatok ellátása, illetve tulajdonosi nyilatkozatok előkészítése a bérlakásokkal kapcsolatban felmerülő problémák kezelésére, intézkedések végrehajtására.

A csoport 7 főből + 1 csoportvezetőből áll.

Csoportvezetői feladatok:

- Szignálás, kiadmányozás;
- Ügyfélfogadás heti rendszerességgel;
- Lakásbérleti szerződések újbóli-, hosszabbítások megkötése, előterjesztése;
- Teleprehabilitációs pályázatok egyeztetése, előterjesztés;
- Rendkívüli élethelyzet, új elhelyezés döntési előkészítés;
- Beszerzési eljárások előkészítése, szervezése;
- Éves, eseti beszámolók készítése;
- Munkaidő nyilvántartás; túlmunka elrendelés, teljesítés igazolás;
- Városvezetéssel, városi szervezetekkel kapcsolattartás;
- Helyszínelés.

Területi ügyintézői feladatok 4 fő:

- Új szerződéskötés, bérleti jogviszony folytatására, megújítására, felmondására, lakáscserére, lakásleadásra vonatkozó kérelem ügyintézése;
- Átmeneti elhelyezés, bérlakásba történő befogadás, lakbértámogatás, eltartási szerződéssel kapcsolatos ügyintézés;
- Lakóház felújítási pályázattal, lakások műszaki felújításával, korszerűsítéssel kapcsolatos ügyintézés;



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

- Díjhátralék, életvitel miatti felszólítás ügyintézés;
- Pénzbeli térítések (lakás leadás) ügyintézés;
- Önkényes beköltözőkkel jegyzőkönyvezés;
- Előterjesztés készítése a LOGO rendszerben;
- Ügyfélfogadás heti rendszerességgel.

Területi ügyintéző és speciális feladatok 1 fő:

- A területi ügyintézőhöz tartozó feladatok összessége;
- Kérelmek beadása, nyilvántartás;
- Üres lakások közüzemi díjainak ügyintézés;
- Lakóház felújítási pályázattal kapcsolatos ügyintézés;
- Rendkívüli helyzet, elhelyezési kötelezettség ügyintézés;
- A teljes ingatlan nyilvántartása;
- Fuvaroztatási ügyintézés;
- Előterjesztés készítése a LOGO rendszerben;
- Ügyfélfogadás heti rendszerességgel;
- Postabontás, iktatás, postázás, szkennelés;
- Elektronikus (LOGO) nyilvántartás.

Jogász ügyintéző 2 fő:

- Lakbér támogatás, minőségi lakáscsere, eladással, vásárlással kapcsolatos ügyintézés;
- Előterjesztés készítése a LOGO rendszerben;
- Elővásárlási jog, jelzálog törlések;
- Beszerzési eljárások előkészítése, szervezése;
- Rendeletek követése, javaslat, előterjesztés;
- Garázsok ügymenetének teljes ügyintézés;
- A területi ügyintézőhöz tartozó feladatok összessége;
- Önkényes beköltözőkkel szembeni jogi eljárás megindítása és eljárások lefolytatása;
- Lakáskiüresítési eljárás megindítása a Jogi Főosztály felé;
- Bírósági ügyek, végzéstől kezdve;
- Előterjesztés készítése a LOGO rendszerben;
- Társasházi jogi ügyek.



A csoport kezeli a város több, mint 4000 db bérleményével kapcsolatos (lakások, garázsok) tulajdonosi jogkörből erdő teljeskörű közigazgatási adminisztrációs folyamatokat, továbbá előkészíti a bizottsági döntést igénylő eljárásokat, együttműködik az üzemeltetéssel megbízott szervezettel (PEK) és folyamatos tulajdonosi kötelezettségéből eredő teljesítésigazolási folyamatokat végez a Pénzügyi Főosztály részére.

A bérleményösszetétel, azok települési elosztása, valamint a több éves elhanyagoltság, elmaradottság okán többféle összegzés készült, melyek rávilágítottak a változtatás szükségességére.

A tulajdonosi jogok gyakorlása, a jó gazda módjára történő vagyongazdálkodás, a szociális lakások és a gazdálkodásra alkalmas lakások egyensúlyának megtalálásáról, a kialakítandó új eljárásokról szintén több és igen hasznos értekezés készült már, melyben mindenben első lépésként megemlítésre kerül a Lakásgazdálkodási Csoport létszámának **szükséges és elkerülhetetlen bővítése**.

Jelenlegi munkaszervezésünkben 5 fős területi ügyintézőnk olyan mennyiségben osztoznak a bérlemények kezelésében, mely darabszám messze felülmúlja a kezelhető, átlátható, hatékonyan üzemeltethető szintet.

Az egyes területi ügyintézők leterheltsége oly mértékű, hogy a munkák elmaradással folynak, a napi tűzoltó munka a folyamatos problémás ügyfelekkel és az éppen aktuális előírt feladatokkal telik.

Egy fő legfőbb feladata az ingatlanok után érkező számtalan szolgáltatói, közös képviseleti és minden egyéb pénzkövetelési irat jogosságnak vizsgálata, és annak megfelelő formában a pénzügy felé történő továbbítása.

A maradék két speciális feladatkörben jogi végzettséget igénylő végrehajtási és adás-vételi, valamint speciális társasházi és egyéb tevékenységet folytatnak az ügyintézők.

A csoport feladatellátásunkról készült „Munkamenet” összegzés igyekezett összeszedni azon elsősre ugyan egy téma köré csoportosuló, ám roppant összetett munkálatokat, mely miatt a csoport további létszámbővítésének megindítása szükséges. A területi ügyintézők a város szerkezetéhez igazodva, az elmúlt évek kialakult gyakorlatának megfelelően látják el munkájukat. Az elmúlt években a kialakult gyakorlat szerint a bérlakások az utcák név szerinti besorolásában 1-2-3-as nehézségi szorzót kaptak. Az így kialakult eredmény pontszáma alapján vannak a városrészi területek ügyintézőkhöz rendelve.

E munkamódszer jó szisztéma, mert 1-1- terület problémáira kell csak összpontosítani, ám pont ez okozza, hogy 1-1 terület problémaköre miatt pszichésen megterhelőbb is. Ez okozhatja a terület évek óta tartó létszám fluktuációját.



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A Lakáscsoport napi kapcsolatot tart a Pécsi Ellátó Központ Bérlemény Gazdálkodási Osztályával.

A lakáscsoporton kívül a pénzügyi osztály (költségvetés), illetve különböző szakmai bizottságok (bérlokijelölési jog miatt) is érdekeltek a lakhatással kapcsolatos kérdésekben.

**A jelen önkormányzati lakásgazdálkodási létszám a szinten tartáshoz sem elég, új, strukturális változások szükségesek az eredményes, a koncepcióban megfogalmazott munkák elvégzéséhez.**

Kérelmek beadása	Szociális alapon bérbeadásra kerülő lakásokra vonatkozó kérelem
	Fecskeház bérbeadásra vonatkozó kérelem
	Garzonház bérbeadásra vonatkozó kérelem
	Nyugdíjas ház bérbeadásra vonatkozó kérelem
Bérleti szerződéssel kapcsolatos ügyintézés	Szerződéskötés ügyintézése
	Bérleti jogviszony folytatására vonatkozó kérelem ügyintézése
	Bérleti szerződés megújítására vonatkozó kérelem ügyintézése
	Lakáscsere kérelem ügyintézése
	Bérlakásba történő befogadás ügyintézése
	Lakbértámogatás ügyintézése
	Életjáradéki szerződések ügyintézése
	Eltartási szerződéssel kapcsolatos ügyintézés
	Lakóház felújítási pályázattal kapcsolatos ügyintézés
	Nyertes pályázókkal kapcsolatos ügyintézés
	Lakások műszaki felújításával, korszerűsítéssel kapcsolatos ügyintézés
	Díjhátralék miatti felszólítás ügyintézése
	Életvitel miatti felszólítás ügyintézése
	Jogi eljárás megindítása
	Önkényes lakóval szembeni eljárás ügyintézés
	Önkormányzati lakások leadásának ügyintézése
Egyéb programok	
Eladással, vásár-lással kapcsolatos ügyintézés	Önkormányzati tulajdonú lakás eladása bérlő részére
	Magántulajdonú lakás vásárlása önkormányzat részére
Egyéb feladatok	Társasház működésével kapcsolatos ügyintézés
	Üres lakások közüzemi díjainak ügyintézése
	A teljes ingatlan nyilvántartása
	Fuvaroztatási ügyintézés

3. számú táblázat: a Lakáscsoport napi feladatai





Fenti táblázat egy egyszerűsített kivonat az említett 7 fő feladatellátást felvonultató, az ügyintézésben 27 alfeladatig és azokon belül további egyedi eljárási módokat kidolgozott napi munkánkról.

Munkánkban vannak igen egyszerű folyamatok, ám ezek mennyiségüket tekintve tetemes, 1500-2000 db elérő időszakos, ciklikus feladatok. (szociális lakbér, új igénylések megújítása), valamint vannak egyedi összetett jogi kutatómunkát igénylő feladatok.

Jelenleg egy átlagos utcajegyzékkel rendelkező ügyintéző leterheltsége a 450-1050 db bérlemény, területi alapon történő kezelésével folyik. Ezen bérlők a már említett kb. 40% „rendezett bérlő”, akik kvázi kevesebb eljárást igényelnek. Ám náluk is előfordulnak születések, válások, halálesetek, mindennapi normál életből eredő ügyek, melyek változásjelentését a csoport igyekszik közigazgatási eljárásokban időben behatárolható módon kezelni.

A fennmaradó többséggel általában halmozottan fordulnak elő problémák, társ szervezetekkel, hatóságokkal, szolgáltatókkal kell egyeztetni.

Ezen folyamatok sokrétűsége miatt indokolt lenne az egy ügyintézőre jutó bérlemények számának kezelhető szintre való csökkentése. Erre 2020-ban készült egy átgondolt javaslat, mely a korábbi elveket vitte végig, azaz az eddigi tapasztalatok alapján súlyozta a városrészeket, utcák szerinti külön (1-2-3 nehézségű) szorzóval számolt. Az így pontosan kalkulált, súlyozott lakások kerültek volna 1-1 ügyintézőhöz.

A több tanulmány által ismertetett 1 milliárd feletti kintlévőségeink és azok kezelése, mind számszaki, mind bérlemények darabszámában tekintve 1 jogász számára a jelenlegi formai, törvényi szabályozottság mellett, mely sok esetben a nemfizető bérlőnek kedvez- szintén nem elégséges.

A hatékonyabb fellépés, és a közös vagyon megóvása, valamint a nyíltan rosszhiszeműen eljáró bérlői körtől való mielőbbi megszabaduláshoz egy olyan végrehajtói tapasztalattal bíró részegységre van szükség, mely hatékonyabban tud együttműködni az Önkormányzat Jogi osztályával.

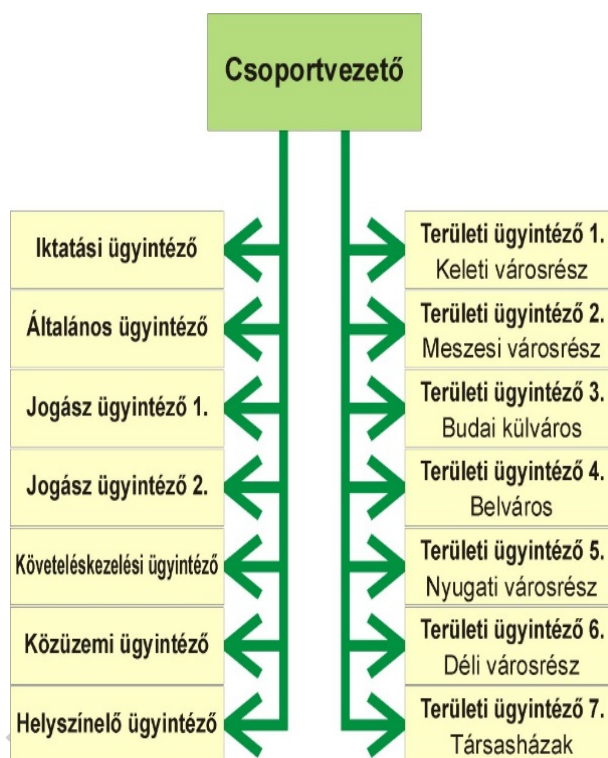
A lakástörvény és a lakásrendelet jelenleg előírja az ingatlanok rendszeres ellenőrzését, illetve számtalan tulajdonosi jog gyakorlásánál életszerűbb folyamat lenne helyszíni személyes ügyintézés, melyre jelenleg nincs kapacitás.

A mindennapi feladatellátás alapja, az iratkezelés, iktatás hiánya, a megfelelő stabil, hozzáértő iktató személyzet elvesztése és mai napig tartó hiánya tovább rontott a helyzeten.

### Összegzés

Pécs Megyei Jogú Város Városüzemeltetési Főosztály Lakásgazdálkodási Csoportjának jelenlegi humánerőforrás ellátottsága nem elégséges a szociális bérlakások eddigi nem elégséges üzemeltetésére sem!

Figyelembe véve azon középtávú célokat, mely a meglévő lakásállomány területi, mennyiségi, minőségi észszerűsítését tűzte ki célul a minimálisan szükséges létszám véleményem szerint az alábbiak szerint alakulna.



4. számú ábra: a Lakáscsoport tervezett szervezeti felépítése

### **A területi ügyintézők (7 fő) kibővített munkakörének részletezése:**

- Fő feladata Pécs Megyei Jogú Város Közgyűlése által elfogadott Lakásgazdálkodási Konceptió végrehajtásában való közreműködés, a lakás gazdálkodási feladatok ellátása. Az elektronikus ügyintézés folyamán felhasználói jogosultságai: iktatási adatok megtekintése, lekérdezése, alszám rögzítése.
- Ellátja Pécs nyugati városrészének (utca, házszám szerint külön részletezett) területein a kérelmek, panaszok, beadványok megválaszolását. Elkészíti a tisztségviselői válaszlevél-tervezeteket, megválaszolja a civil szervezetek által benyújtott kérelmeket.
- Lakásbérleti szerződéskötés, bérbeadói nyilatkozatot készítése.
- Bérleti jogviszony folytatására vonatkozó kérelem, bérleti szerződés megújítására vonatkozó kérelem, bérleti jogviszony felmondásának ügyintézése: a területén meghatározott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződés meghosszabbításával kapcsolatos ügyeit előkészíti, a területileg illetékes Szociális Központokat megkeresi, bizottsági előterjesztést készít és a bizottság határozatának megfelelően gyakorolja a bérbeadói jogokat.



- Évente elbírálja a szociális I, szociális II, költségelvű lakbér megállapítása iránti kérelmeket bérbeadói nyilatkozatot készít.
- Nyilvántartja és lebonyolítja az állampolgárok közötti lakáscseréket, a minőségi lakáscsere kérelmeket (kisebb lakásból nagyobbba, alacsonyabb komfortfokozatú lakásból magasabb komfortfokozatú lakásba, illetve összkomfortos lakásból alacsonyabb komfortfokozatú lakásokba történő cserék) közreműködik a lebonyolításukban.
- Önkormányzati tulajdonú lakóépületek esetén építési munkák engedélyezésénél a műszaki szakvélemény beszerzése után tulajdonosi hozzájárulás előkészítéséről gondoskodik.
- A területén lévő önkormányzati bérlakások bérleti jogával, tartási szerződések jóváhagyásával kapcsolatos eljárásokat lefolytatja, a bérbeadói nyilatkozatot kiadja és a rendszeres ellenőrzésről gondoskodik.
- Átmeneti elhelyezés, bérlakásba történő befogadás ügyintézése, lakbértámogatás ügyintézése, életjáradéki szerződések ügyintézése, eltartási szerződéssel kapcsolatos ügyintézés, rendkívüli helyzet, elhelyezési kötelezettség ügyintézése.
- A Lakhatóvá tételi és bérbeszámítási pályázatok során értékeli a beérkezett pályázatokat, előterjesztés tervezete készít és gondoskodik a nyertes pályázókkal a lakásbérleti szerződések elkészítéséről.
- Nyilvántartja a területi bérlakásokat, gondoskodik a megüresedő lakások bizottsági határozat alapján történő bérbeadásáról.
- A területén lévő önkormányzati bérlakásokban jogcím nélkül lakó lakáshasználókat felszólítja, majd bírósági eljárást kezdeményez a Jogi Csoport felé.
- A rendkívüli élethelyzetre tekintettel juttatott lakások esetén lakásbérleti szerződést készít.
- Lakások műszaki felújításával, korszerűsítéssel kapcsolatos ügyintézés.
- Díjhátralék, életvitel miatti felszólítás ügyintézése.
- Önkormányzati lakások leadásának ügyintézése.
- Előterjesztés készítése a LOGO rendszerben.
- Helyszínelés.
- Ügyfelfogadás heti rendszerességgel.



- Felelős a Városháza online-belső információs portálhoz kapcsolódóan saját munkakörében keletkezett ügyiratok szakszerű dokumentálásáért, karbantartásáért, a DMS rendszer vezetéséért.
- Döntési jogosultság a feladatkörébe tartozó szakmai kérdésekben.
- Javaslattevési jogosultság a szakterülettel összefüggő ügyekben.

## **5.2 A lakásgazdálkodás üzemeltetői háttere**

### **Pécsi Ellátó Központ (PEK)**

Feladata a helyiséggazdálkodási tevékenységek folyamatos ellátása, valamint az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás és azokkal összefüggő nem lakás célú helyiségek /garázsok, közös helyiségek, műhelyek/, továbbá a nem lakás céljára szolgáló egyéb helyiségek tekintetében.

Az Önkormányzat a tulajdonában álló bérlakások kezelését és üzemeltetését a PEK Bérleménygazdálkodási Osztályon keresztül látja el.

Az Osztály feladatai nem kizárólag, de különösen az alábbiak:

- A bérlakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak az Önkormányzat helyett és nevében történő kiszámlázása, nyilvántartása, összesítése, igazolások kiadása, kimutatások készítése;
- bevételek, költségek és egyéb nyilvántartások vezetése, egyeztetése;
- bankszámlaforgalom figyelemmel kísérése, könyvelése;
- elszámolások a PMJV Önkormányzatával;
- az ingatlanok alapadatainak nyilvántartása;
- vízmérőkkel kapcsolatos teljes körű ügyintézés (órák nyilvántartása, vízkülönbözetek felosztása, kapcsolat Tettye Forrásház Zrt.-vel);
- a bérlakások rendeltetésszerű használatának szükség szerinti, de legalább két évente történő ellenőrzése;
- az ingatlanok és a jogviszonyok nyilvántartása és adatszolgáltatás;
- az üzemeltetéssel kapcsolatos szervezési, adminisztratív, gazdasági és pénzügyi feladatok;
- társasházi döntéshozatal során az Önkormányzat képvisellete üzemeltetési kérdésekben, a társasházi közös képviselőkkel történő aktív kapcsolattartás, elszámoltatás;



- műszaki – gépész, villamos, építőmesteri – jellegű bejelentések, bérlemények visszaadásával, káresemények biztosítási kérdéseivel kapcsolatos ügyek intézése;
- lakáskiutalások, cserék, visszaadások lebonyolítása, állapottrögzítések felvétele, bérlővel történő elszámolások;
- lakbérszámlákkal, számlaegyenleggel, befizetésekkel kapcsolatos, illetve részletfizetési kérelmek leadásával kapcsolatos ügyek intézése;
- bérleménykezeléssel, bérlemények átadásával – visszaadásával, társasházi elszámolásokkal, pályáztatott lakások bemutatásával kapcsolatos ügyek intézése;
- lakásüzemeltetési szerződések megkötése, lakbér igazolások kiadása, pénztári befizetések ügyintézése;
- tervek, elemzések, különböző értékelések elkészítése;
- ügyfélszolgálati feladatok ellátása;
- hátralék kezelés.

A lakásokkal kapcsolatban felmerülő műszaki munkákat, felújításokat, állagmegóvást keretszerződés keretében külsős cégek végzik.

A lakbér-hátralék kezelésének egy részét – átvállalt kötelezettségként, feladatként – a Pécsi Követeléskezelési Egyesülés végzi.

### **5.3 Követeléskezelés (PKKE)**

A lakbér-hátralék kezelésének egy részét – átvállalt kötelezettségként, feladatként – a Pécsi Követeléskezelő Egyesülés végzi.

A PKKE Pécsi Követeléskezelő Egyesülést három pécsi önkormányzati cég – a PÉTÁV Kft., a Tettye Forrásház Zrt. és a Pécs Holding Zrt. - hozta létre az önkormányzati lakásban élők által felhalmozott lakbér- és az alapító cégeknél lévő közüzemi díjtartozások egységes és költséghatékony kezelése érdekében. Pécs MJV Önkormányzata 2020-ban csatlakozott.

A cég történetének első időszaka az egységes adatbázis létrehozása és a cégek közötti egyeztetések jegyében zajlott, majd ezt követte a kintlévőség-kezeléshez nélkülözhetetlen szoftverek beszerzése és beüzemelése. Megkezdődött az alapító cégek által átadott ügyekben keletkezett iratanyagok fizikai átadása, az esetek rendszerezése.



A követelések átadása apportálás formájában történt meg, így azok saját tulajdonukat képezik.

Az Önkormányzat 2014-ben átadott 272,6 M. Forint kintlévőségéből ~14 M. Forint bevétel lett, mely 5 %-os mutató.

## **5.4 Tevékenységükkel a lakhatáshoz kapcsolódó intézményi, egyházi és civil szervezetek szerepe**

Ebben a fejezetben deklaráljuk, elismerjük és meghatározzuk a különböző szervezeteknek a városi lakhatással összefüggő tevékenységét.

### **5.4.1 Intézményi szervezetek**

A városi lakhatással összefüggően tevékenykednek. Munkájuk nagyon fontos, a kapcsolat szabályozott az önkormányzat illetékes osztályaival, kétoldalú információcserével.

**A bérbeadás során az Önkormányzat felé javaslattételi lehetőségük van.**

#### **➤ Területi Szociális Központok**

A különböző jogcím okán folyósítható állami és önkormányzati segélyeket (a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokat) a Polgármesteri Hivatal részeként az önkormányzat Területi Szociális Központjai kezelik.

Három Központ működik (Dobó István u. 89.; Sarolta u. 2.; Esztergár Lajos u. 19.).

*Kapcsolódása: A lakhatási / adósságcsökkentési támogatás a szociálisan rászorulóknak részére a háztartás tagjai által lakott lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásainak viseléséhez nyújtott hozzájárulás, mely a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhőszolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez vagy az albérleti díjhoz, illetve a tüzelőanyag költségeihez nyújtható.*

Ennek formáját lásd a 7.7.1 pontban.





➤ **Esztergár Lajos Család- és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ:**

Az ellátási területén élő, szociális, életvezetési és mentálhigiénés problémák miatt veszélyeztetett, valamint a krízishelyzetbe került egyének és családok számára nyújt segítő szolgáltatást az alábbiak szerint:

**Adósságkezelési szolgáltatás:** a lakhatási problémákkal és adósság terhekkel rendelkező klienseknek adósságkezelési tanácsadás: háztartás vezetésére, pénzkezelésre vonatkozó tanácsadás – pénzbeli támogatás nélkül.

**Család-és Gyermekjóléti Szolgálat:** problémafeltáró tevékenység, észlelő és jelzőrendszer működtetése, koordináló tevékenység. Segítséget nyújt a családban jelentkező működési zavarok ellensúlyozásában, koordinálja az esetkezelésben közreműködő szakemberek együttműködését.

Védelembe vétellel összefüggésben, szükség esetén javaslatot tesz hatósági intézkedésre, továbbá együttműködik a gondozási-nevelési terv előkészítésében és megvalósításában.

**Család-és Gyermekjóléti Központ:** a család- és gyermekjóléti központ a gyermek veszélyeztetettsége esetében javaslatot tesz a gyámhivatal részére hatósági intézkedésre.

A javaslatétel során a gyermek bántalmazástól, elhanyagolástól való védelemhez való jogát, a saját családjában történő nevelkedéshez és családi kapcsolatainak megtartásához, ápolásához való jogát, valamint a gyermek véleményét veszi elsősorban figyelembe. Jelzőrendszert működtet.

**Kapcsolódása:** önkormányzati bérelt lakás.

➤ **Integrált Nappali Szociális Intézmény:**

Az intézmény az ellátási területén, a rászoruló igénylők részére nyújt szociális szolgáltatásokat.

**Étkeztetés** keretében azoknak a szociálisan rászorultaknak a legalább napi egyszeri meleg étkezéséről kell gondoskodni, akik azt önmaguk, illetve eltartottjaik részére tartósan vagy átmeneti jelleggel nem képesek biztosítani.





**Házi segítségnyújtás** keretében a szolgáltatást igénybe vevő személy saját lakókörnyezetében kell biztosítani az önálló életvitel fenntartása érdekében szükséges ellátást, szociális segítség vagy személyi gondozás nyújtásával.

**A jelzőrendszeres házi segítségnyújtást**, a saját otthonukban élő, egészségi állapotuk és szociális helyzetük miatt rászoruló, a segélyhívó készülék megfelelő használatára képes időszerű vagy fogyatékos személyek, illetve pszichiátriai betegek részére kell nyújtani, az önálló életvitel fenntartása mellett felmerülő krízishelyzetek elhárítása céljából.

**Idősek Klubjai** a szociális és mentális támogatásra szoruló, önmaguk ellátására részben képes időszerűak napközbeni gondozására szolgál. Az Idősek Klubja célja a saját otthonukban élő rászorultak részére lehetőséget biztosítani a napközbeni tartózkodásra, étkezésre, társas kapcsolatokra, valamint az alapvető higiéniai szükségletek kielégítésére.

**Demens személyek nappali ellátása** a pszichiáter, neurológus, geriáter szakorvos demencia kórképet megállapító szakvéleményével rendelkező személyeket látja el. Az Idősek Klubjánál felsorolt feladatokon túl, az ellátottak meglévő képességeinek megőrzésére és fejlesztésére irányuló programot biztosít.

**Közösségi pszichiátriai ellátás** legfőbb célja az általa gondozott pszichiátriai betegek társadalomba való visszailleszkedésének elősegítése, a közösségi integráció. A szolgáltatás a pszicho-szociális rehabilitáció eszköztárával segíti a krónikus pszichiátriai betegek felépülését, ezáltal lehetővé téve számukra, a lehető legteljesebb mértékű részvételt a közösség életében.

**Pszichiátriai Betegek Nappali Ellátásának** célja a pszichiátriai betegek részére olyan napközbeni ellátások nyújtása, amelyek elősegítik az ellátottak komplex pszicho-szociális rehabilitációját.

**Fejlesztő foglalkoztatás** célja egyén egészségi állapotának, korának, fizikai és mentális állapotának megfelelő fejlesztés és foglalkoztatás, ill. az egyén felkészítése az önálló munkavégzésre vagy a nyílt munkaerőpiacon történő elhelyezkedésre.

**Otthoni Szakápolás:** A 20/1996. NM rendeletben szereplő feltételeknek megfelelően a szakápolásra szoruló betegek saját otthonában történő szakápolása, terápiás ellátása.



**Kapcsolódása:** a nyugdíjasházban való tartós jelenlét, lakók ellátása önkormányzati bérlakásban élő, gondoskodásra szorulóknak ellátása.

➤ **Ifjúságért Egyesület:**

Működteti a Családok Átmeneti Otthonát a Gyermekvédelmi törvény 51.§-ának betartásával, átmeneti gondozást nyújtó szolgáltatásként, mely a gyermekvédelem rendszerében az alapellátások körében helyezkedik el. Tevékenységéhez kapcsolódó partnerségi hálót működtet a különböző intézmények között.

Az otthonok főként a szociálisan válsághelyzetbe került, életvezetési és lakhatási problémákkal küzdő családok részére nyújtanak ellátást teljes családok vagy erodálódott, csonka családok befogadásával.

**Kapcsolódása:** önkormányzati bérelt lakások.

#### **5.4.2 Egyházi, karitatív szervezetek**

A városi lakhatással összefüggően tevékenykednek. Munkájukkal segítik az önkormányzat illetékes osztályait.

**A bérbeadás során az Önkormányzat felé tájékoztatási lehetőségük van.**

➤ **Magyar Máltai Szeretetszolgálat:**

Önkormányzati partnerként a hajléktalan személyeknek nyújt szociális szolgáltatásokat. Segítséget nyújt betegeknek, időseknek, szükségben lévőknek, hátrányos helyzetűeknek, mely intézmények létrehozásával és működtetésével valósul meg.

E tevékenységet elsősorban Pécs keleti városrészében végzik, a családok sorsának, helyzetének követésével. A korábbi háromoldalú lakbérfizetési megállapodásokat ebben a formában nem folytattuk. Munkájuk fontos az Önkormányzat számára, a továbbiakban **kiemelt partnerként számítunk a szervezetre.**

**Kapcsolódása:** Megállapodás szerinti hajléktalan ellátás, illetve az évekkel ezelőtt megkötött szerződéseknek megfelelően a lakberek befizetéséről, családkövetésről tájékoztatás a Lakásgazdálkodási csoport felé.



➤ **TÁMASZ Alapítvány:**

Önkormányzati partnerként a hajléktalan személyeknek nyújt szociális szolgáltatásokat. Civil kezdeményezésként megoldást kínál a hajlék nélkül élő embereknek.

**Kapcsolódása:** *Megállapodás szerinti hajléktalan ellátás, illetve önkormányzati bérelt lakás.*

➤ **Reménység Gyermeksegély és Rehabilitációs Alapítvány:**

Innovatív modellkísérlet, amit az országban elsőként indított a Bázis Addiktológiai Közösségi Szolgálat.

**Kapcsolódása:** *önkormányzati bérelt lakások.*

➤ **Baptista Szeretetszolgálat Szeretetotthona:**

Szociális alapszolgáltatásokat, ápolást, gondozást és bentlakásos szakosított ellátásokat biztosít.

**Kapcsolódása:** *önkormányzati bérelt lakás.*

#### **5.4.3 Kisebbségi önkormányzatok**

A szociális bérlakásokban élő roma lakosság tekintetében a kisebbségi önkormányzatok közül a Pécsi Roma Nemzetiségi Önkormányzat a legilletékesebb ebben a kérdésben. Számítunk rájuk munkájukban.

**A kisebbségi önkormányzat feladata: tanácsadás a bérlők, igénylők részére, az önkormányzati lakhatással kapcsolatos kérdésekben. Az online felületen való kommunikáció, illetve a személyek irányítása az adott területekhez (lakhatási, szociális).**

#### **5.4.4 Lakhatási és egyéb szociális problémákat kezelő civil szervezetek**

Kifejezetten lakhatási problémákat kezelő civil szervezetek – a fent bemutatottak kivételével – nincsenek a városban. Vannak azonban olyan szervezetek, amelyek egy-egy városrészben dolgoznak, így tevékenységük során a lakhatás, lakásállomány problémáival is találkozhatnak.

➤ **Életminőség Fejlesztő Szolgáltatások Intézmény**

Szolgáltatásaiban átmeneti szállást és támogatott lakhatást biztosít fogyatékkal élők esetében.



➤ **Fogd a kezem Alapítvány**

Saját tulajdonú lakóotthont működtet, valamint a támogatott lakhatás projektje olyan szolgáltatási forma, amely megfelelő feltételeket teremt ahhoz, hogy a fogyatékos emberek nyitottabb, családiasabb életmódot alakítsanak ki önmaguk számára.

**E szervezetek feladata, hogy a működési területükön kívül, segítsék a lakókat, például: informális tájékoztatás, online felületen való kommunikáció, illetve a személyek irányítása az adott önkormányzati területekhez (lakhatási, szociális).**

#### **5.4.5 Együttműködés a szereplők között**

A lakásgazdálkodással is összefüggő döntések előkészítésébe kevéssé vannak bevonva a lakhatással kapcsolatos területen dolgozó intézmények, szervezetek. A döntések folyamán nem történik meg a következmények előzetes hatáselemzése. Nincs megteremtve az összhang a különböző prioritások és területek között. Nincsenek városrészi szintű koncepciók, elemzések. Az önkormányzati vagyon védelme a lakásgazdálkodás szempontjából kevéssé érvényesül, sok esetben alárendelődik egyéb prioritásoknak.

A különböző szervezeteknek ma is javaslattevési lehetőségük van (pl. Családsegítő Szolgálat, MÁLTA), azonban ez sem a közgyűlést, sem az önkormányzat hivatali részét nem kötelezi.

További jelentős probléma, hogy a különböző szervezetek (pl. Családsegítő, PEK, Önkormányzat) ugyan együttműködésre, partnerségre kötelezettek, az együttműködések azonban sok esetben nem megfelelően, csak gyenge hatékonysággal működnek. Ez azzal is magyarázható, hogy nem kellően tisztázottak a szereplők közötti hierarchikus viszonyok.

Nincsenek rendszeres, szabályozott formális találkozók az azonos körzetben dolgozó, de különböző területen (Családsegítő, házkezelő stb.) tevékenykedő szervezetek és dolgozók között, nincsenek pl. eset-megbeszélések. Többségében kevéssé érvényesül a problémák komplex szemlélete, és kevés a lakásokkal és a lakókkal kapcsolatban felmerülő, a problémák teljes körű kezelését is lehetővé tevő innovatív megoldás.



#### **5.4.6 Lakhatási Kerekasztal**

Fenti problémákra jelent lehetőséget a **Lakhatási Kerekasztal**, mely rendszeres, szervezett formában ülészik.

**Állandó tagjai:** A területért felelős alpolgármester, a Polgármesteri Hivatal jegyzője, a Népjóléti- és Sport Bizottság elnöke, a Pécsi Ellátó Központ igazgatója, a Kulturális és Népjóléti Főosztály vezetője, a Városüzemeltetési Főosztály vezetője, a Lakásgazdálkodási csoport vezetője; a közüzemi szolgáltatók, intézmények képviselői (PÉTÁV, TETTYE, BLOKOM, E-ON, PVH, Rendőrkapitányság, Katasztrófavédelem, Pécs Követeléskezelő Egyesülés); a szociális területen tevékenységet ellátó önkormányzati intézmények képviselői (Területi Szociális Központok, INSZI, Kisebbségi Önkormányzat); a lakhatási szerződéssel rendelkező civil és egyházi szervezetek képviselői (Magyar Máltai Szeretetszolgálat, TÁMASZ Alapítvány, Esztergár Lajos Család- és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ, Ifjúságért Egyesület, Baptista Szeretetszolgálat Szeretotthona, Reménység Gyermeksegély és Rehabilitációs Alapítvány, Életminőség-fejlesztő Szolgáltatások Intézménye, INDÍT Közalapítvány, Fogd a kezem Alapítvány).

A Kerekasztal **ajánlásokat fogalmazhat meg** a döntéshozók felé.

**Meghívottak:** A területért felelős alpolgármesteri döntés szerinti egyéb, az aktuális témához alkalmatosan kapcsolódóan illetékes szakértő, vagy egyéb szervezet, intézmény, fórum képviselője (pl. Szociálpolitikai Kerekasztal, Időügyi Tanács képviselője; illetve lakhatással összefüggő tevékenységű (pl. egyéb civil) szervezetek vezetői.

### **5.5 Szegregáció, hajléktalanság**

#### **5.5.1 Telepek, lakhatási szegregáció**

A szegregátum, vagy a szegregációval veszélyeztetett terület fogalma az integrált városfejlesztési stratégia fogalmához kapcsolódóan került bevezetésre Magyarországon is, miután az Európai Unió 2007. májusában elfogadta a Lipcsei Chartát a fenntartható városokról, a magyar kézikönyv 2007. októberében jelent meg.

2011. évi népszámlálást követően a szegregátumok lehatárolása központilag történt meg.



A rendszerváltást követő átalakulás hatásai – leginkább a munkaerőpiaci igények változása következtében – jelentős társadalmi különbségeket generáltak. Ezzel párhuzamosan az önkormányzatok igyekeztek a lakásállományukat csökkenteni, és a lakáspiacon nem vagy nagyon nehezen értékesíthető lakások maradtak a tulajdonukban.

Az értéktelenebb lakások leggyakrabban a városok szélén, külterületein, perifériáján helyezkedtek el, melyekbe az alacsony jövedelemmel vagy rendszeres jövedelemmel nem rendelkező családok költöztek be. A társadalmi-gazdasági átalakulás lakáspolitikája jelentős mértékben hozzájárult a szegregáció kialakulásához, így a szegregálódó és szegregált terület lakosságának társadalmi explóziójához. (Egedy, 2000)

A térbeli szegregációt a helyi társadalom széteséseként is értelmezhetjük, különösen a települések esetében, ahol a térbeli távolság egyben a társadalomszerkezetben elfoglalt helyzetet is reprezentálja. A térben elkülönülő lakosság közötti kommunikáció, munkakapcsolat szinte a minimálisra redukálódik, a kultúrák egymástól szegregáltan jelennek meg, fizikai esélye sincs a kultúrák találkozásának, az egymás megismerésének. (Szirma és Váradi, 2012)

Pécsett az egykori bányász-kolóniák, lakótelepek ma a szegregáció legtipikusabb lakóterületei.

A lakások koncentrációja e területeken a halmozottan hátrányos helyzetű lakónépesség koncentrációját hozta magával olyan lakhatási körülmények között, melyek már a rendszerváltáskor sem feleltek meg a minimálisan elvárható, méltányos életkörülményeknek. A helyben „sűrűsödő” társadalom rendszeres fluktuációja, a bérlakások lakóinak folyamatos változása pedig azt eredményezte, hogy e területekre egyre rosszabb helyzetű rétegek kerültek.

A szegregátumok kialakulásának okai között több tényező játszott szerepet az elmúlt évtizedekben.

Alapvető kiindulási pont a lakóépületek állapota és a lakhatási feltételek rendkívül alacsony szintje e területeken, mely folyamatosan romlik. Eltérő ugyan egy-egy szegregátum az átlagos komfortfokozat, a közterületek állapota vagy a lakások fajtái szerint, de mindenhol megfigyelhető a lakhatási feltételek átlagnál alacsonyabb foka, van, ahol még található víz és szennyvíz ellátás nélküli lakások is.

A leszakadó városi területek vizsgálatánál néhány fontos társadalmi tényrt érdemes átgondolni. Az európai társadalmak, köztük a magyar társadalom is előregedő, a korszerkezetben a fiatalok számának visszaesése, az élve születések számának évtizedek óta tartó csökkenése a jellemző.





Ezzel párhuzamosan a fiatalkori életszakasz kitolódik, az első gyerekvállalás vagy a munkaerőpiacon való első megjelenés ideje 26-30 éves korban jelentkezik. Az aktív korú népesség, az „eltartó” társadalom korszpecifikus intervalluma ezzel együtt beszűkül, a számuk csökken. Az idős generációk száma folyamatosan növekszik. (KSH, 2017) Ezek a demográfiai változások elsősorban az egész magyar társadalom fenntartására gyakorolt hatásuk miatt fontosak, de figyelembe kell őket venni akkor is, amikor a szegregátumok területi elhelyezkedéséről, vagy jellemző problémáiról gondolkodunk.

A 2011-es népszámlálás után a KSH végezte a lehatárolásokat, a rendelkezésre álló adatok részletezettsége eredményeként lakótömbi szintű lehatárolásokat tudott elvégezni. A 2001. évi KSH adatok alapján lehatárolt szegregátumok közül 7 db Pécs keleti városrészében volt. A 2011. évi népszámlálási adatok alapján a KSH 7 szegregátumot és még 4 veszélyeztetett területet határozott meg, ezek közül 8 Pécs keleti városrészében található.

A KSH által 2011-ben azonosított szegregátumok, veszélyeztetett területek közül **2 terület** (1. és 3. szegregátum) **2018-ra felszámolásra kerültek:**

- 1-es szegregátum (Attila u. - névtelen u. - Báthory u. - Táborköz) Pécs történelmi belvárosától nyugati irányban helyezkedett el, gyalogosan 10 perc alatt megközelíthető távolságban. A KSH által lehatárolt terület egy háztömb volt, melyben alacsony komfortfokozatú szociális bérlakások működtek. Az önkormányzat az itt élőket más szociális bérlakásokba költöztette, az ingatlant 2016-ban értékesítette, ezzel a szegregátum felszámolásra került.
- 3-as szegregátum (Magtár u. - vasút - Tüskésréti út - Gerle u. - Magtár u.) 2013-ban került megszüntetésre egy tragikus bűntényt követően. A KSH 19 lakást regisztrált, melyek 47,36%-a (9 db) alacsony komfortfokozatú, 10 db, vagyis 52,63%-a komfort nélküli, félkomfortos vagy szükséglakás volt. Az önkormányzat az érintett háztömbben élőket más szociális bérlakásba költöztette.

A szegregátumok megközelíthetősége a helyi tömegközlekedéssel biztosított, igazodik a lakossági elvárásokhoz, amit a helyi városi autóbusz-közlekedés 2013-as újjászervezése biztosít.

Mind a városi, mind az országos adatok kedvezőbb helyzetet vázolnak fel a lakásállomány komfortosságáról, mint a szegregátumokra vonatkozó adatok. A szegregátumokban jelentős önkormányzati bérlakás állomány van, mely többsége szociális bérlakás.





A korábbi önkormányzati beavatkozások hatására (szociális városrehabilitációs kezdeményezések, telepfelszámolások) a komfortfokozat nélküli szociális bérlakások aránya 2014. és 2017. között 10,66%-kal csökkent, míg az elégtelen lakhatási körülményeket biztosító szociális bérlakások aránya ugyanezen időszakban 1,9%-ról 1,1%-ra mérséklődött. A város egészében a két szegregátum felszámolásával a lakásállomány komfortfokozata is relatíve jobb képet mutat, mint a 2011-ben mért 4%-os mutató.

A KSH 2011. évi adatai alapján amíg Pécsen a lakosság 12,8%-a tartozik a 0-14 éves korosztályba, addig a szegregátumokban a lakosság 24,36%-a. Ez jóval magasabb arány, mint hazánk egészében.

A 15-59 évesek aránya a szegregátumok összesített adatai alapján 62,42%, a Pécsen élő lakosok körében a korcsoportba tartozók aránya 63 %, míg országos szinten a hazai lakosság 62%-a tartozik ebbe a csoportba, a mikrocenzus ennél alacsonyabb, 59,47%-os arányt mért 2016-ban.

A 60 éves és idősebb korcsoportba tartozók aránya 13,21 % a vizsgált területeken, a város összlakosságának 24,3%-a tartozott 2011-ben az említett korcsoportba.

A rendszeres munkajövedelem hiánya jellemzi a bemutatott szegregátumok lakosságának közel 50%-át a 2011. évi adatok alapján. A város összességét leíró adatok feltételezésünk szerint javultak a növekedő foglalkoztatási mutatók következtében.

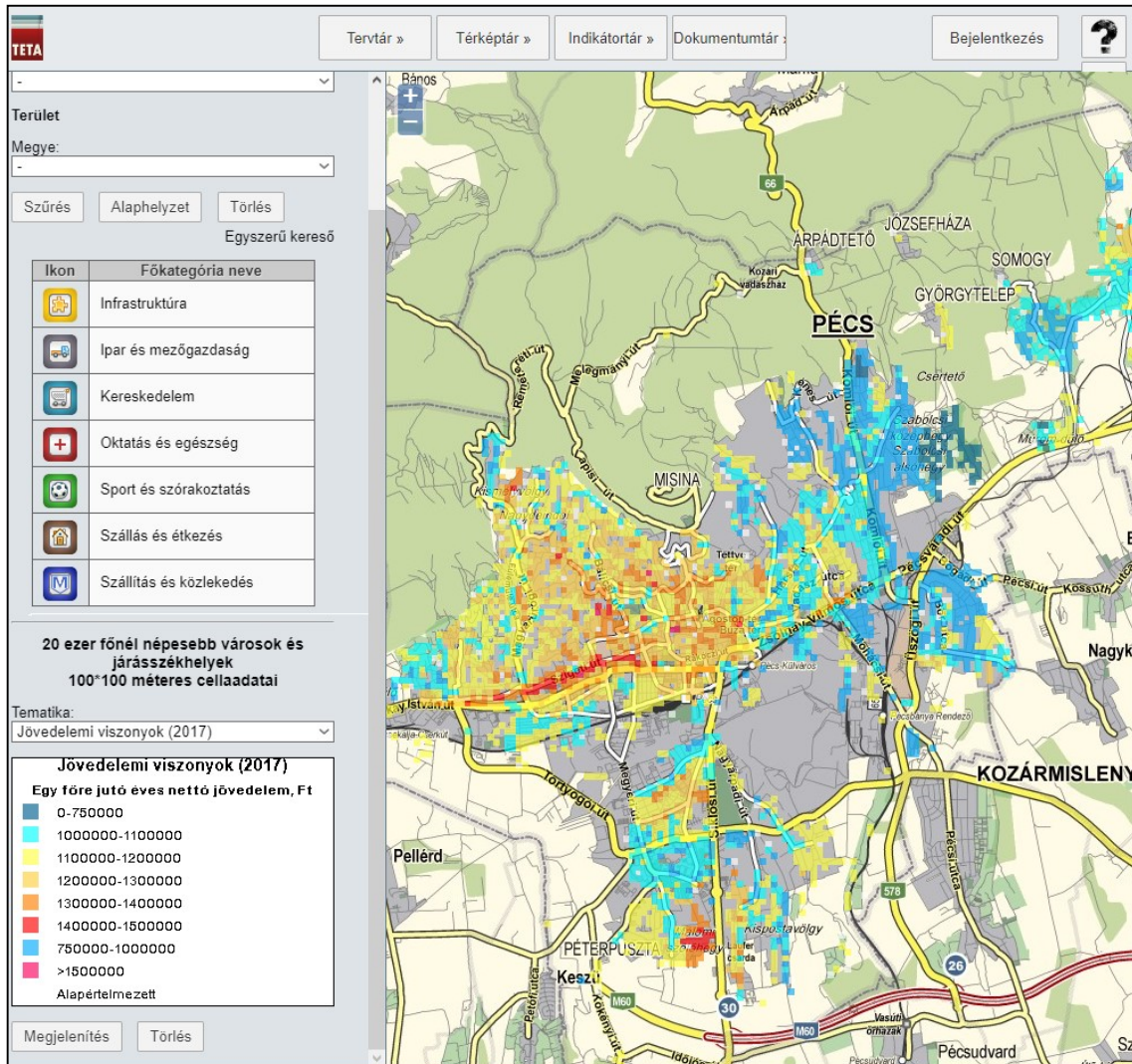
A külterületi lakások tekintetében az alábbi területeken lenne fontos a fejlesztés, beavatkozás:

- lakások állapota,
- közműszolgáltatások, szemétszállítás rendezése,
- külső szereplők, együttműködő szervezetek bevonásával életkörülmények javítása.

Az Önkormányzat **új kutatásokat indít** a szegregátumok vizsgálatára, pontos problématerkép felállítására, eseménytükör meghatározására.

Majd **cselekvési terveket készít** és ennek megfelelően jár el.

Jól példázza a város belső migrációját és a keleti városrész elszegényesedését a város jövedelemtérképe (2017)



5. számú ábra: Pécs város jövedelemtérképe, 2017 – Forrás: [www.teir.hu](http://www.teir.hu), 2018.

Nem véletlen tehát, hogy Pécs jelenlegi 5 szegregátumából 4 szegregátum a keleti városrészben található. Itt fontos megjegyezni, az egy főre jutó legalacsonyabb éves nettó jövedelem legnagyobb, egybefüggő területi gócpontja is a keleti városrészre esik.

Jelenlegi szegregátumok:

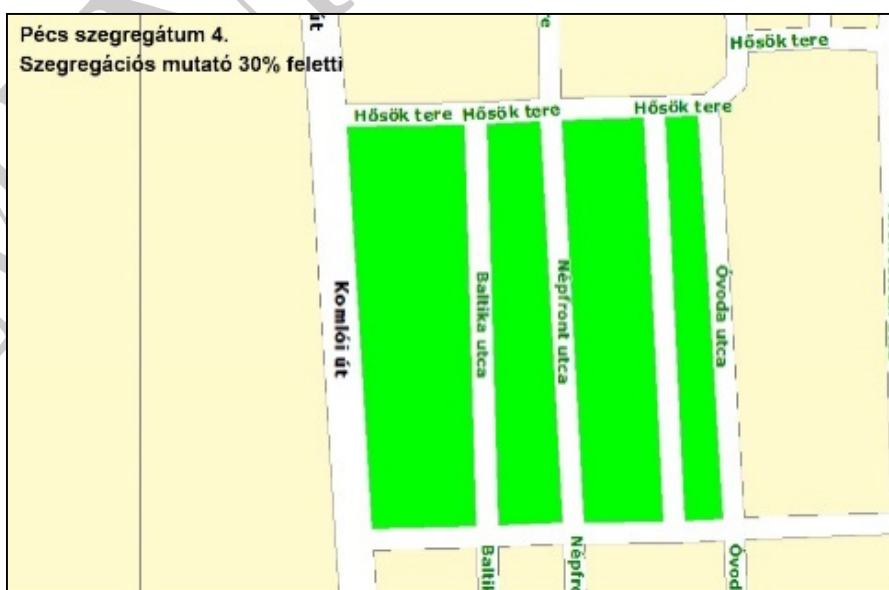
2. számú szegregátum: (Sport u. - Fűzfa u. - Pipacs u. mindkét oldala - Gyöngy u. mindkét oldala - Fűzfa u. - Légszeszgyár u.)



6. számú ábra: Pécs, 2. számú szegregátum térképi megjelenítése

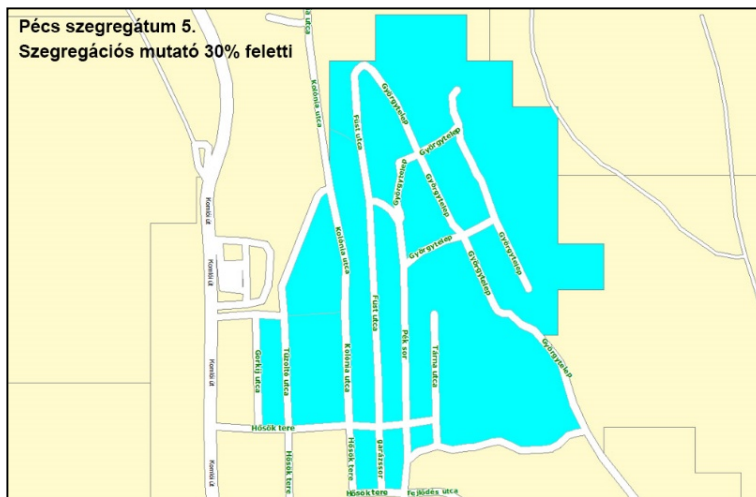
Pécs belvárosától dél-keleti irányban található, a vasút közvetlen szomszédságában, attól délre, ahol egykoron nem az ipari funkció, hanem a lakófunkció dominált. Az itt lévő lakások igen alacsony minősége, fenntartási költsége ide vonzotta a társadalom szegényebb rétegeit.

4. számú szegregátum: (Hősök tere déli terület - Óvoda u. - Komlói út)



7. számú ábra: Pécs, 4. számú szegregátum térképi megjelenítése

5. számú szegregátum: (Hősök tere keleti, északi terület - Füst u. - Györgytelep - Tárna u. - Pék sor - Garázssor - Tűzoltó u. - Kolónia u.)

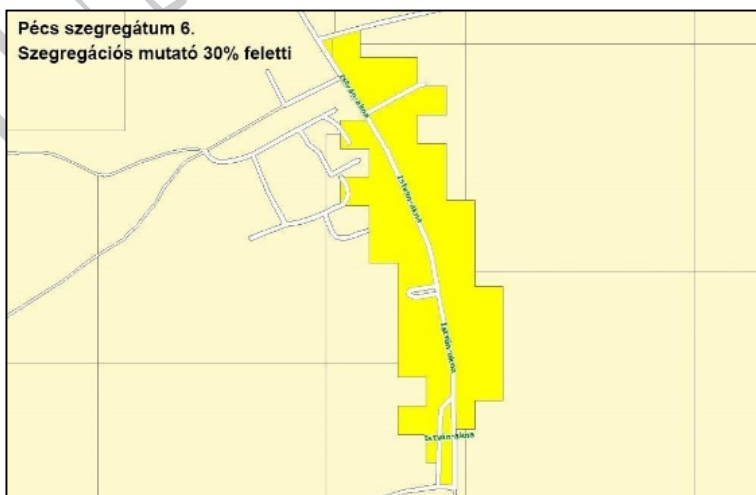


8. számú ábra: Pécs, 5. számú szegregátum térképi megjelenítése

Ez a két szegregátum szoros társadalmi egységet alkot, melyet a Hősök tere, mint nem lakott terület választ ketté.

A György telepi terület a múltban egy bányászkolóniának helyt adó terület volt. A terület alatt mélyművelésű bányászatot folytattak, feketeszén-kitermeléssel. A bányászat felhagyásával a területen történt belső migráció, és az épületek kiüresedése miatt hátrányos helyzetű társadalmi csoportok találtak maguknak otthont a telepen, melyre gyalogosan egy hosszú lépcsősoron lehet lejutni. A telepet a túlsó oldalon már a mecseki övezet határolja. A telep az elmúlt években teljes felújításra került, ennek ellenére a megítélése nem változott, 100 lakóból 99 nem vállalja a telepre költözést a környező lakóépületek, illetve a lakóközösség miatt.

6. számú szegregátum: (Istvánakna déli része és nyugati oldala)

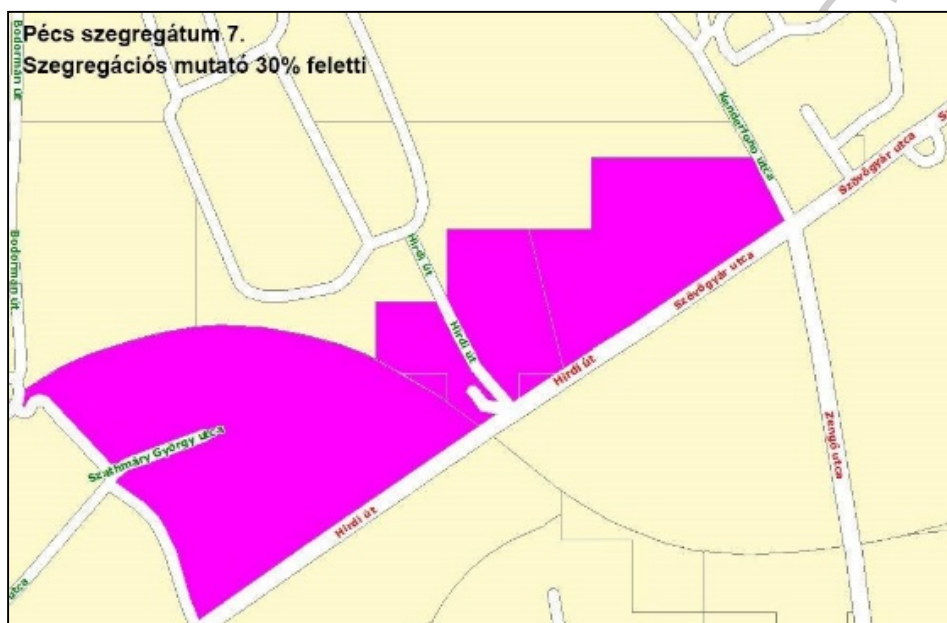


9. számú ábra: Pécs, 6. számú szegregátum térképi megjelenítése



István-akna mindkét oldala) a várost Komló irányába elhagyva érhető el, a várostól teljesen elhatárolódó Istvánakna. A terület hanyatlása a szénbányák bezárásával indult el, mellyel párhuzamosan elkezdődött a lakosság kicserélődése is, ahol volt bányászlakásokba a hátrányos helyzetű családok és nagyon sok önkényes költözött be.

7. számú szegregátum: (Hirdi út északi oldala a Szathmáry György u.-tól a Kenderfonó u.-ig)



10. számú ábra: Pécs, 7. számú szegregátum térképi megjelenítése

A várostól keleti irányba helyezkedik el, mely 1977-ig önálló község volt. A településen áthalad a 6-os számú főút, a település nagyobbik része ettől északra helyezkedik el.

Ugyanakkor azt is látni kell, hogy egy új, a régi veszélyeztetett területi besorolásból **szegregátum van kialakulóban**, ugyancsak a keleti városrészben, a Komlói út keleti oldalán, a meszesi Feketegyémánt tér, a Corvin és Pákolitz István utcai összefüggő területeken. Ez a terület már 2011 óta veszélyeztetett, de a jelenlegi nagyszámú magántulajdonú ingatlan miatt még nem éri el a szegregátum besorolást.



### **5.5.2 A fedél nélkül maradt lakosok, hajléktalanok életben maradásának feltételeit biztosító lehetőségek**

Támogatás nélkül a hajléktalan emberek számára elképzelhetetlen a lakhatási költségek megfizetése még a legalacsonyabb árú önkormányzati lakásállományon belül is. Közel kétharmaduk havi 60 ezer Ft-nál kevesebből, 30 %-uk pedig 30 ezer Ft-nál is kevesebb, gyakran csak informális és rendszertelen jövedelemből él.

Bár adatfelvételek alapján a hajléktalan emberek közel harmada időről időre ki tud lépni a hajléktalanságból, mégis újra és újra visszakerülnek az ellátórendszerbe, ahol az alapvető higiénés tevékenységek (mosás, étkezés, segítségnyújtás) rendelkezésre áll, vagy az utcára. A hajléktalan emberek 60%-a 50 évnél idősebb, és rossz az egészségügyi állapota, emiatt nincs kiszámítható jövedelemforrása, és nehezen vagy csak atipikus munkákban foglalkoztatható.

A megfizethetőség mellett a diszkrimináció és a bérbeadók félelmei is megnehezítik a lakásbérletet sok csoport számára (pl. alacsonyan iskolázottak, romák, fizikai dolgozók).

A lakosság rezsihátralékosságának mértéke a 2008-as válság hatására ugrott meg, és 2013-ra 14%-ról mintegy 25%-ra nőtt, majd 2017-re csökkent le a válság körüli szintre.

A Pécssett élő hajléktalanok száma évek óta nem változott jelentősen, talán némi csökkenés is megfigyelhető, bár egy általános ingadozás mindig van, aminek következtében rendre jelennek meg az ellátásban új emberek és természetesen kerülnek ki is. Az újonnan bekerülőknél megfigyelhető, hogy az előző évekhez képest többen jutnak albérletből, egyéni lakhatásból tartozás, fizetési nehézségek, betegség miatt a hajléktalan-ellátásba, de többen is kerültek ki albérletbe. A hajléktalan emberek jelentős arányban idősödnek (az újonnan megjelenők között is több az idős- vagy középkorú), életkorukból, életmódjukból adódóan pedig sokan súlyos betegségekkel, egészségügyi problémákkal küzdenek.

A női hajléktalanok száma nem nőtt szignifikánsan, de az elmúlt évekhez képest a női éjjeli menedékhelyet és átmeneti szállást egyre többen veszik igénybe.

A 2018. október 15-én életbe lépett az életvitelszerű közterületi tartózkodást tiltó 2012. évi II. tv. módosítása, ezzel az utcán élő személyek számára várhatóan szűkülnek a lehetőségek, csak a magánterületen vagy a védettebb, nem lakhatásra szolgáló helyiségekben lesz lehetséges a lakhatás. A jogszabály életbe lépése óta a város legfrekvenciáltabb helyszíneiről elhúzódtak a hajléktalanok.



Ez az új jogszabályi környezet a jogalkotó szándéka szerint az intézményes ellátások felé tolja az érintetteket.

A hajléktalanság problémájának megoldásában két fontos témakört szükséges kiemelni. Az egyik a bekerülők számának a csökkentése. A másik pedig a hajléktalanságból a társadalomba való integráció. Mindkét szempont tekintetében vannak hiányosságok a pécsi szociális rendszerben.

A bekerülők számának csökkentése: ma nem tudunk említeni olyan célzott prevenciós programokat, amelyek ezen cél megvalósulását segítenék elő. Ide tartoznának az adósságkezelési, lakáskísérési programok, továbbá olyan alternatív programok, amelyek lehetővé teszik a jelenlegi lakhatási formák megtartását.

A másik a hajléktalanságból való kikerülés lehetősége. Ehhez két fontos feltétel szükséges: megfizethető lakhatás és az ehhez szükséges jövedelem. Ma Pécsen piaci alapon fenntartott lakhatásba a hajléktalanságban élők többsége nem tud bekapcsolódni az alacsony jövedelmük miatt, mely jelentősen kisebb, mint egy albérlet bérleti díja és az ehhez kapcsolódó rezsiköltségek. Ezért szükségesek az olyan lakhatási formák biztosítása, amelyek az önálló lakhatást az alacsony jövedelmű rászoruló csoportoknak is lehetővé teszik, beleértve a hajléktalanokat is.

### **Jogszabályi alapok**

A szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (továbbiakban Szt.) 90. § (2) bekezdése értelmében a hajléktalanok ellátása az Önkormányzat feladata.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdésében foglaltak szerint: „A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok körébe tartozik különösen a lakás- és helyiséggazdálkodás, valamint a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása.”

Az Szt. 120. §-a alapján a helyi önkormányzat a szociális szolgáltatást egyházi vagy más, nem állami szervvel, egyházi fenntartóval vagy nem állami fenntartóval kötött ellátási szerződés útján is biztosíthatja.





### **Ellátási szerződések**

Ezen törvényi felhatalmazás alapján a hajléktalan személyeknek nyújtandó szociális szolgáltatások ellátásával az Önkormányzat két szervezetet bízott meg:

**a) Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Dél-Dunántúli Régió**

székhely: 7621 Pécs, Janus Pannonius utca 6.

határozat szám: 165/2016.(04.21.)

**b) TÁMASZ Alapítvány**

székhely: 1125 Pécs, Sándor utca 1.

határozat szám: 165/2016.(04.21.)

Mindkettő ellátási szerződésben rögzítésre került, hogy az ellátási szerződés alapján elvégzett közfeladatra tekintettel, a szolgáltatásért az Önkormányzat a mindenkor költségvetésében meghatározott támogatási összeget biztosít.

A támogatás összegét a hajléktalanoknak, fogyatékosoknak nyújtott szolgáltatások működési költségeire, valamint munkabérek és járulékaiknak finanszírozására használják fel.

### **Városi hajléktalan ellátás – ellátási formák**

A hajléktalan ellátó rendszer feladata a hajléktalanok felkutatása, ellátása, fejlesztése, az önálló életvitelhez szükséges képességek helyreállítása, rehabilitáció. Mindkettő, a hajléktalan személyek ellátását végző intézmény segítséget nyújt a hajléktalan személyek életviteléhez, elősegítve a szociális ellátások igénybevételét, elérését.

### **Konkrét lehetőségek**

**a) Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület Dél-Dunántúli Régió**

- Janus Pannonius utca 6. szám alatti ingatlanban 50 fő hajléktalan személy részére nappali ellátást biztosít. (Szt. 65/F. §)

Ez a hely telt házzal működik, szükség esetén még néhány fő számára krízisférőhelyet tudnak biztosítani matracokkal. Bárkit beengednek, ha szállást keres éjszakára.



- Apafi utca 101. szám alatti ingatlanban működtetett fogyatékosok nappali intézményének vállalt támogató szolgáltatásai: 120 fő részére szociális étkeztetés (Szt. 62. §), 24 fő súlyos értelmi fogyatékos és halmozottan sérült gyermek és fiatalkorú személy nappali ellátása (Szt. 65/F. §).
- Külső területen: támogató szolgáltatás fogyatékos személyek lakókörnyezetben történő ellátására (Szt. 65/C. §), valamint tanyagondnoki szolgáltatás István-akna területén (Szt. 60. §).

**b) TÁMASZ Alapítvány**

- Névtelen u. 1. szám alatt működtetett 200 fős népkonyha, valamint 200 fős nappali melegedő, valamint 28 férőhelyes átmeneti szállás;
- Hársfa u. 2.-Sándor u. 1. szám alatt működtetett 200 adagos főzőkonyha;
- Rét utca 4/1. szám alatt működtetett 50 fős hajléktalanok otthona;
- Pécs, Gomba utca 7. szám alatt működtetett 70 férőhelyes férfi éjjeli menedékhely;
- Zsolnay V. utca 105. szám alatt működtetett 20 férőhelyes női éjjeli menedékhely;
- Pécs, Edison utca 18. szám alatt működtetett 50 férőhelyes férfi átmeneti szállás;
- Zsolnay V. utca 105. szám alatt működtetett 20 férőhelyes női átmeneti szállás;
- Dugonics utca 26. szám alatt 350 férőhelyes nappali centrum és 55 férőhelyes téli krízisszálló;
- Sándor u. 2/A.- 7fő részére külső férőhely;
- Hársfa u. 19. – 9 fő részére külső férőhely;
- Hársfa u. 36. – 14 fő részére külső férőhely;
- továbbá utcai szociális munka (3 szolgálat), regionális diszpécser szolgáltatás, fertőtlenítő fürdető, háziorvosi szolgáltatás, 24 órás orvosi ügyelet, betegszállító szolgáltatás.



## 6 A LAKÁSPOLITIKA ÉS LAKÁSGAZDÁLKODÁS HELYI RENDSZERE, FOLYAMATA

### 6.1 Az eljárásrend bemutatása

#### 6.1.1 Jogosultság

Az önkormányzathoz minden magyar és uniós állampolgár benyújthat lakáskérelmet. Az önkormányzati bérlakások szociális, költségelvű és piaci alapon adhatók bérbe. Az önkormányzat a lakásállomány nagy részét – az igények óriási száma miatt – szociális alapon adja bérbe, alacsony bérleti díjért. A különböző lakásprogramok, jogcímek alapján bérelt lakások esetében is hasonlóan alacsony a lakbér mértéke.

Pécsett nincs piaci alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás. Nagyon kevés az olyan állapotú lakás, amelyet az önkormányzat ilyen formán hasznosítani tudna. Nincs a piaci alapú bérbeadáshoz megteremtve a kínálat, nincs felmérve a várható kereslet, és a lehetséges bérlők igényei sem.

**Szociális alapon** azok az állampolgárok igényelhetnek önkormányzati bérlakást,

- akiknek a közös háztartásban élők esetében egy főre jutó havi jövedelme nem éri el a mindenkori saját jogú öregségi nyugdíj-minimum (28.500 Ft) kétszeresét;
- egyedülálló esetén két és félszeresét;
- akiknek nincs a nyugdíjminimumnál ötvenszer értékesebb ingatlan vagy ingóvagyon;
- akiknek nincs érvényes lakásbérleti jogviszonya.

#### 6.1.2 A jogosultság ellenőrzése

A jövedelmi viszonyokat a munkáltató köteles igazolni. Munkanélküliség vagy egyéb ellátási formákat (nyugdíj, gyes) az illetékes szerv (önkormányzat, munkaügyi központ, államkincstár stb.) igazolása alapján fogadnak el.

Az ingatlanvagyonról – „önbevallás”, nyilatkozat alapján – egy évnél nem régebbi ingatlanforgalmi becslést kell benyújtani. Az ingóvagyon értékéről is nyilatkozattétel szükséges.



**Az adatok ellenőrzése a tényleges jövedelem magalapozottsága, valódisága érdekében – az igénylővel együttműködve, hozzájáruló nyilatkozatával – az Adóiroda és a Lakásgazdálkodási Csoport feladata kell legyen, betartva az adatvédelmi jogszabályokat!**

Ma a teljes régiós vagy országos adatbázis hiánya miatt nem ellenőrizhető, hogy az igénylő más városban rendelkezik-e ingatlannal vagy bérleti jogviszonnal, így számos visszaélésre adhat lehetőséget a rendszer. Ezek a szűrőpróba-szerű lakás-ellenőrzések és lakossági bejelentések alapján szoktak kiderülni.

A lakás bérbeadásakor nincs lehetőség a család előéletének vizsgálatára, nincs kapacitás az igénylési okok mélyebb feltárására, a lakhatási igénnyel összefüggő problémák komplexebb kezelésére. A Családsegítő Szolgálat még nincs hatékonyan integrálva a rendszerbe, pedig bevonásával a később a lakókkal kapcsolatban felmerülő problémák egy része megelőzhető lenne.

### **6.1.3 A bérbeadás sorrendiségének elve**

A lakáskérelem benyújtását követően a kérelem nyilvántartásba kerül. Az azonos szociális helyzetű családok esetében a beadási időpont elméletileg a döntő tényező. Az igénylőknek az igénylésüket öt naptári éven belül meg kell újítaniuk, újra meg kell adniuk adataikat. Adatváltozással kapcsolatos bejelentési kötelezettsége minden lakásigénylőnek van. Kötelesek bejelenteni a családi állapottal, a lakcímmel, a gyerekek létszámával kapcsolatos adatváltozásokat.

A lakások megüresedésével párhuzamosan, azokhoz igazodva adja az önkormányzat bérbe a lakásokat. Nincs meghatározott, átlátható szempont-rendszer, az igénylő nem tudja követni, hogy hányadik a sorban, hol tart az igénylése, mikor számíthat lakásra. Nincs kialakítva egységes pontrendszer, amely alapján a családokat rangsorolni lehet. Nehezíti a helyzetet, hogy a rászorultság megállapítása önbevallás alapján történik, a személyiségi jogokra való tekintettel jelenleg azokat az adatokat sem ellenőrzik, amelyek egyébként az önkormányzat saját nyilvántartásaiban rendelkezésre állnak (pl. gépjárműadó; rendelkezik-e az igénylő vagy bérlő egy vagy több saját tulajdonú gépjárművel).

A rendelet pontosan szabályozza azt, hogy szociális helyzet alapján igényelt lakás esetében a családnak milyen jellegű lakás jár. Ez fő/szobaszám alapján határozza meg a bérbe adható lakásokat. Egyéb minőségi szabályozást nem tartalmaz az önkormányzat lakásrendelete a szociális bérlakások esetében.

A lakásigénylés benyújtásától a tényleges lakáshoz jutásig 5-10 év telhet el. A várakozási idő tehát igen hosszú.



#### **6.1.4 Bérllőlista**

Bérllőlistákat abban az esetben készít az önkormányzat, ha nagyobb számú lakás üresedik meg, illetve új önkormányzati lakóépület kerül átadásra. A bérllőlistára „automatikusan” felkerül a lakásigénylő. A nyilvános lista nevet és a javasolt lakás pontos címét tartalmazza. Minden esetben készül tartaléklista is, amely azonban nem kerül nyilvánosságra. Ez azoknak az igénylőknek az adatait tartalmazza, akik esélyesek, abban az esetben, ha valaki nem fogadná el a neki felajánlott lakást. (Ez az arány 25-30%.) A lakáskiutalás visszautasításának általában az az oka, hogy a kérelmező az adatszolgáltatási kötelezettségét nem teljesíti, így a hivatal lakáscsoportja pontatlan adatokkal dolgozva nem a tényleges életkörülményekhez igazodó csoportba sorolja, s így nem a megfelelő lakást kínálja fel nekik.

#### **6.1.5 Egyedi kérelmek**

Külön egyedi kérelem alapján rendkívüli élethelyzet esetében az önkormányzat **átmeneti** lakást tud biztosítani az igénylő családnak. Az ilyen kérelmet benyújtó családok általában csonka, egyszülős családok. A döntéshozó felelőssége azt mérlegelni, hogy a helyzet, amelybe a család került, mennyire atipikus, van-e kilátás a helyzet rövid időn belüli megoldására.

Tipikus okok átmeneti elhelyezés (szükség lakás) iránti kérelem benyújtására: bank általi kilakoltatás, tüzeset, válás, a fizikai és/vagy érzelmi agresszió, valamint az albérlet főbérlet általi azonnali felmondása. Az élethelyzet és a tényleges lehetőségek, gyakorlatok között gyakran ellentmondás feszül. Ami egy család életében rendkívüli helyzet, az adott esetben olyan teljesen általános probléma is lehet, amellyel az önkormányzatok, szociális szakemberek nap, mint nap szembesülnek. A lakáscsoport vezetőjének azonnali döntések meghozatalára nincsen lehetősége. Minden lakással kapcsolatos ügyben a soron következő testületi ülésnek, vagy az ügy súlyától függően a Népjóléti Bizottságnak kell döntenie.

Rövid idejű, gyors reagálásra tehát az önkormányzati bér-lakásszektor nem alkalmas, a lakáscsoport jogosítványainak szűk keretei miatt nincs is rá reális lehetőség.

#### **6.1.6 Bérllőkijelölés**

A bérllőkijelölési jogot és a bérleti jogot szét kell választanunk, a bérleti jog a személyre, a bérllőkijelölés az intézményre vonatkozik. A kettő ebben az esetben elválik. Az önkormányzat számos szervezetnek és intézménynek adott bérllőkijelölési jogot.



Azt, hogy mely intézmény kap lakás, lakhatás jellegű támogatást az önkormányzattól, az önkormányzat várospolitikai elképzelései, lehetőségei és anyagi keretei határozzák meg. Bérőlkijelölés átadása esetén nincsenek az önkormányzatnak a várospolitikával, városfejlesztéssel összhangban lévő esetleges megkötései.

A bérőlkijelölési joggal érintett önkormányzati lakások száma 200 körül van. Ez a teljes állománynak kicsi részét, mintegy 5%-át teszi ki, azonban ezeknek a lakásoknak a többsége jobb minőségű, magasabb komfortfokozatú lakás. A bérőlkijelölési jog által érintett lakások esetében a jelölő szervezeteknek nagyon fontos a minőség mellett a lokalitás is, az, hogy viszonylagos közelségben legyen a lakás az intézményhez.

A lakástörvény lehetőséget biztosít arra, hogy az önkormányzat bérőlkijelölési jogot értékesítsen cégeknek vagy intézményeknek. A bérőlkijelölési jogot 3, illetve 5 évre lehet vásárolni a lakás piaci értékének függvénye szerint. Ennek lehetőségét célszerű vizsgálni, és kialakítani egy vonzó állományt. Jelenleg nem áll rendelkezésre a piaci szereplők számára vonzó lakásállomány, amelyet ebben a formában is hasznosítani lehetne.

Önkormányzatunk a **Gyermekvédelmi törvénynek megfelelően** segíti a Családok átmeneti otthonát, bérőlkijelölési jogot biztosítva a működtető civil szervezetnek.

#### **6.1.7 A bérleti szerződés javasolt, új elemei**

**A szociális bérlakás juttatásoknál fontos kritérium, hogy a szerződés megkötésének feltétele legyen:**

- a) a lakhatási körülmények előzetes felmérése szociális munkás által;**
- b) nyilatkozat a szociális munkással történő folyamatos együttműködés vállalásával;**
- c) a mérőórák leolvasását a bérő / kezelő / üzemeltető / önkormányzat kötelezően biztosítsa.**

#### **6.1.8 A bérleti szerződés felmondása**

Bérleti szerződést több ok miatt lehet felmondani (egyik sem kötelezettség, csak lehetőség), ezek az alábbiak lehetnek:

- hat havi folyamatos vagy összesen hat havit meghaladó mértékű lakbér-hátralék;
- magatartási problémák;



- pécsi lakás tulajdonjogának szerzése;
- albérletbe adás a bérbeadó engedélye nélkül;
- Illetve a lakástörvény 24. paragrafusa alapján (bérelő a szerződésben előírt kötelezettségét nem teljesíti, ha a bérbeadó a bérelő számára cserelakást ajánl fel, ha a bérelő a lakást nem rendeltetés-szerűen használja, rongálja).

A gyakorlatban a lakbér-tartozás önmagában nem szerződés felmondási indok. Ha a bérelő bármilyen más közüzemi szolgáltatónak tartozik, mivel a lakás tulajdonosa az önkormányzat, a szolgáltatóknak igen nehéz eljárniuk a behajtandó tartozások ügyében. (Elárverezni, végrehajtást kérni ezekre a lakásokra nem lehet.)

A kilakoltatásra általában akkor kerül sor, ha a tartozások halmozása mellé magatartási problémák és a lakás túlzott amortizációja is társul.

A folyamat jogszerű és jogszerűtlen bérelő esetén is meglehetősen hosszadalmas. A panasz beérkezésétől a lakáselhagyásáig a leoptimalisabb esetben is minimum másfél év telik el. Az eljárás során felhalmozódó költségek nagy részét az önkormányzat fizeti, behajtani ezen kintlévőségeit nem tudja., nincsenek eszközei hozzá.

A bérleti szerződés felmondása és a bírósági eljárás hosszadalmas ügymenetet jelent, a kétséges eredmények miatt így megfontolja a bérbeadó az eljárás megindítását.

Az önkormányzat elsősorban az önkényes lakásfoglalókkal szemben kezdeményez kilakoltatást – mivel ez esetben gyorsabb a bírósági ügymenet.

A pécsi gyakorlatban a bérleti szerződések felmondására – mint erőteljes szankcióra – általában csak többszöri, a bérelői kötelezettségek teljesítésére vonatkozó felszólítás után, több felmondási „ok” egyidejű fennállása esetén kerül sor. A normálistól eltérő, túlzott igénybevétel, a rongálás ténye akkor lenne bizonyítható, ha a bérbeadáskor műszaki állapotfelmérés és arról szóló jegyzőkönyv készülne, melyet a birtokba lépő bérelő is visszaigazol, majd az üzemeltető révén az önkormányzat élne az évenkénti műszaki szemle jogával. Jelenleg a szemlére és annak bizonyító erejű dokumentálására nem kerül sor rendszeresen. A kötelező bérleti karbantartás elmulasztása akkor lenne szankcionálható, ha e feladatok pontos definiálása megtörténne, s maga az önkormányzat, mint tulajdonos is teljesítené állagmegóvási és felújítási kötelezettségeit. Sok esetben a két fél egyidejű mulasztása hallgatólagos egyetértésben eredményezi az ingatlanok állagromlását, a lakásállomány egy részének elértéktelenedését.





## **6.2 Adminisztráció, ügyintézés**

A centralizált döntéshozatal megnehezíti a rendszer gyors, rugalmas reagálását. Bizonyos döntési kompetenciák átadása rugalmasabb reagálást, hatékonyabb működést tenne lehetővé.

A megfelelő informatikai háttér és az elektronikus adatbázis hiánya nagyon lelassítja a lakásgazdálkodási rendszer működését. Hiányosságok vannak az adatok rendszeres, teljes körű frissítése, feldolgozása terén, ennek is elsősorban a fent megfogalmazott problémák az okai. Emiatt a különböző folyamatok átlátására kevés a lehetőség.

Az információ-áramlás nehézkes, az információk rendszeres teljes körű gyűjtésére nincs lehetőség és anyagi forrás biztosítva. A papír alapú ügyintézés még mindig általános annak ellenére, hogy az önkormányzat rendelkezik megfelelő informatikai rendszerrel. A lakáscsoport számítógép-ellátottsága hiányos, és személyzeti háttere nem teszi lehetővé megfelelő adatbázis létrehozását. Az elektronikus, naprakész, friss adatbázis hiánya a lakhatással kapcsolatos ügyintézés megnehezíti, a mobilitást hátráltatja.

Ez esetben is a fejlett informatikai működésre való átállás általános nehézségét kell leküzdeni. Az integrált, a szereplők közösen használható adatbázisának használatán alapuló rendszer hiányában nem áll rendelkezésre naprakész információ, sok a papírmunka, az ügyintézés időigényes részvételt kíván a szereplők részéről. A leterhelt humán erőforrásnak nem jut elegendő energiája, ideje az új rendszer kialakítására, az adatbázis feltöltésére, a vezetői információigények megfogalmazására – így a potenciálisan rendelkezésre álló, a gyors és jó minőségű munkára alkalmas szoftver érdemi használatára nem kerül sor. Nem történik meg rendszeres időközönként a lakások mindenre kiterjedő felmérése, ellenőrzése sem a műszaki állapot, sem a bérleti jogi helyzete alapján. Nincs teljes körű igényfelmérés a jelenlegi bérlők esetében, valamint a lakásra várakozók között sem.

A rendszer hatékonyságát csökkenti az ügyintézés centralizáltsága, rugalmatlansága. Nincs lehetőség elektronikus úton kérelmet benyújtani, az igénylés menetét követni. Egy-egy hivatali központban lehet az ügyeket intézni, nincs ügyeleti rendszer.

A hatósági, üzemeltetési, szociális, munkaügyi kérdésekkel kapcsolatban különböző szervezetekhez kell fordulni. Az ügyintézés egyrészt területileg szétszórta, másrészt nincs átjárhatóság az intézmények között, nem működnek összehangoltan.



A szociális ellátórendszer és a lakhatási rendszer főbb szereplőinek együttműködési kötelezettségük van. A családok problémáinak kezelését a különböző szereplők, az informatikai hálózat és a közösen használható adatbázis hiánya nehezíti.

A személyi állomány fokozatosan csökkentett és mára igen alacsony létszáma az egész területen általánosnak mondható.

A bérlők és az igénylők esetében is hiányzik a megfelelő és hatékony kontrollrendszer. Nem vizsgálják az előzményeket és nincs utó-követés.

Hiányoznak az ösztönző-erők, a szankciók, a fékek. Az önkormányzat egyetlen érdemi és egyben legerőteljesebb szankciója a lakásbérlet felmondása, illetve ennek nyomán a tényleges kilakoltatás. Ezzel az eszközzel azonban igen megfontoltan él, hiszen a kilakoltatott családok elhelyezése nemcsak probléma, de bizonyos helyzetekben törvényi kötelezettség is.

Adat-bejelentési kötelezettsége van a bérlőnek és az igénylőnek, azonban ennek elmulasztását az önkormányzat nem tudja ellenőrizni és szankcionálni. Nincs együttműködésre kötelezve a bérlő és az igénylő sem a lakáscsoporttal, sem egyéb szereplőkkel. Nem működik a bérlő kötelezettségeinek elmulasztására épülő szankció- és ösztönző-rendszer, illetve nem érvényesül eléggé a lépcsőzetesség elve.

### **6.3 A lakás mobilitás**

A lakásgazdálkodási rendszer **egyik legnagyobb problémája** a mobilitás alacsony foka. Aki egyszer önkormányzati bérlakáshoz jut, annak szinte élete végéig rendezve van a lakhatása, annak ellenére, hogy az önkormányzat ma már csak határozott idejű szerződéseket köt. A bérlőállomány nem cserélődik, a lakásokban élők tartós megoldásnak tekintik az önkormányzati bérlakást.

A lakások mobilitása alatt azt értjük, hogy a lakások nem cserélődnek a bérlők között az igényeknek megfelelően, illetve az önkormányzat nem frissíti a változó igényeknek megfelelően a lakásállományát.

Adat-bejelentési kötelezettsége ugyan van a bérlőnek és az igénylőnek, azonban ennek elmulasztását az önkormányzat nem tudja ellenőrizni és szankcionálni. Nincs együttműködésre kötelezve a bérlő és az igénylő sem a lakáscsoporttal, sem egyéb szereplőkkel. Nem működik a bérlő kötelezettségeinek elmulasztására épülő szankció-, és ösztönző-rendszer.



Jelentős probléma a csere-kínálat minőségi, de főként mennyiségi hiánya. Érthető módon szinte minden, cserében reménykedő család nagyobb méretű, jobb komfortfokozatú, s lehetőleg minél magasabb státuszú környéken szeretne csere-lehetőséghez jutni. Ugyanakkor a nagyobb méretű, magas fenntartású lakások lakói csak nagyon ritkán, inkább anyagi kényszer hatására keresik megoldásként a kisebb – s így általában alacsonyabb fenntartási költségű – lakásokat.

A csere-lehetőségek liberalizálásának jogi háttere adott, azonban a gyakorlatban, mivel nincs kidolgozott objektív szempont-rendszere és menete, ezért meglehetősen esetlegesen működik. A mobilitás kérdéséhez kapcsolódik az is, hogy bár a törvény lehetőséget biztosít magántulajdonos és önkormányzati bérlő közti cserére, ennek a gyakorlata meglehetősen nehézkes, törvényileg „túl-szabályozott”. A magántulajdonos és a bérlő közti csere nem jellemző megoldási mód.

A lakások mobilitását elősegítő egyik eszköz lehetne a csere minden formájának szélesítése. **Jelenleg működik olyan „üzenő-fal”,** ahol az önkormányzati bérlakásban élők fel tudják egymással venni a kapcsolatot, egymásra tudnak találni, ha különböző okokból cserében gondolkodnának. Minden az önkormányzat lakáscsoportján keresztül folyik. A megfelelő informatikai háttér, elektronikus felület és az aktuális informáltság hiánya a csere-lehetőségek jelentős beszűkülését eredményezi.

Az **Önkormányzat elhatározta** a lakók társadalmi **mobilitásának beindítását.** Programot dolgoz ki, melyben figyelembe veszi az oktatási, foglalkoztatási, egészségügyi, lakhatási adottságokat.

#### **6.4 Lakás-programok és lakhatással kapcsolatos innovatív programok**

A különböző lakásprogramok elsődleges célcsoportja a fiatal korosztály, amely anyagilag még nem kellően erős az első lakás megvételéhez. Ezek az önkormányzat által indított, fiatalokat segítő programok azonban meglehetősen kevés fiatalnak nyújtanak valódi alternatívát. A fiatalok számára nem állnak rendelkezésre változatos, lakhatást elősegítő programok, támogatási formák (telek-kialakítás, önkormányzati garanciavállalás lakáshitelhez stb.). Különösen a keresett szakmával és munkaerő-piaci kompetenciákkal rendelkezők körében lenne fontos a városban való letelepedés lehetőségének megteremtése, mivel a városban képzett fiatalok jelentős része máshol találja meg a tartós életfeltételeket (munkahely, lakás).



A nyugdíjas-ház jellegű intézmények bővítésére sincs elég kapacitása az önkormányzatnak. Egyéb lehetséges célcsoportokra irányuló lakásgazdálkodási koncepciók teljesen hiányoznak.

**Speciális igényekre, célcsoportra épülő lakás-programok, a Bérbeadás jogcímei:**

#### **6.4.1 Garzonházi rendszer működtetése**

A garzonházi bérleti konstrukció egy speciális lakáshoz jutási lehetőség, egyszeri átmeneti lakásmegoldás, elsősorban fiatal házaspárok számára. A célcsoport is speciális, az igénylőknek rendszeres, minimum nettó jövedelemmel kell rendelkezni. Ez a lakbérnél olcsóbb megoldás, itt elkezdhetik az életüket.

A garzon-lakások maximum öt éves bérleti jogát pályázat útján lehet elnyerni, melyet még maximum két évvel lehet meghosszabbítani. Fiatal házaspárok mellett gyermeküket egyedül nevelő szülők is kérelmezhetnek garzonházi elhelyezést.

A garzonházi bérlőnek a hét év letelte után nem lehet elhelyezési igény kérelme, az önkormányzatot elhelyezési kötelezettség nem terheli.

#### **6.4.2 Fecskeház-program**

A Fecskeház-program a fiatalok lakáshoz jutásához teremt lehetőséget.

A bérleti díj viszonylag alacsony, azonban az önkormányzat kötelező előtakarékosságot ír elő. A fecskeházi lakásokban két hónap lakbér-elmaradást követően fel lehet mondani a bérlőnek, aki köteles 1 hónapon belül elhagyni a lakást. Az itt élők tehát jövedelem szempontjából az átlagos önkormányzati lakás lakóihoz képest jóval magasabb jövedelmekkel rendelkeznek.

A fecskeházi bérlőnek az öt év letelte után nem lehet elhelyezési igény kérelme, a fecskeházi lakást elcserélni nem lehet. A kis alapterületű lakásokban családot alapítani igen körülményes.

Az önkormányzat az egyetem számára a 61 lakásból 30 lakásra bérlőkijelölési jogot biztosít. Az egyetem mellett a városnak is érdeke a fiatal oktatók, PhD hallgatók megtartása. Ezekre a lakásokra az egyetem teljesen autonóm módon, pályázat útján választja ki a lakókat, ha megszűnik az egyetemmel fenntartott jogviszony, hat hónap türelmi időt ad a kiköltözésre.



### 6.4.3 A Nyugdíjsház működtetése

A Nyugdíjsház elsődleges célcsoportja a saját ellátásukra képes öregségi nyugdíj-korhatárt elért önkormányzati bérlakásban élő idősök csoportja.

Az önkormányzati bérlő lakásának leadásával „fizeti ki” a bekerüléséhez szükséges önerőt. Nem önkormányzati lakás lakójának igénylése esetén a tulajdonában álló ingatlan értékesítése után az eladási ár 50%-t kell kifizetni, de minimum 1.200.000 Forintot. A bérleti díj egységes, ugyanazért a lakásért az önkormányzati lakást feladó bérlőnek és a magánlakásból érkezőnek is ugyanannyit kell fizetnie.

Fontos kritérium az igénylésnél, hogy az igénylőnek önellátásra képesnek kell lennie. A nyugdíjsház esetében nincsenek kötelezően, az önkormányzat által ellátandó feladatok, a különböző szolgáltatások csak ráépültek az intézményre.

A lakások garzon méretűek. A bérleti jog életfogytig tart. Évente változó, hogy hány lakás üresedik meg. A bérleti jog házastársak esetében mindkét bérlőtárs élete végéig szól.

A közösségi és korlátozott mértékű szociális, egészségügyi szolgáltatásokat is nyújtó nyugdíjas ház, mint lakáspiaci kínálat azok számára jelenthet kiutat, akik támogatott idős-ellátásban nem részesülhetnek (nem felelnek meg a megszigorított kritériumoknak), de szeretnének segítő közösséget is biztosító környezetben élni, önellátásra még nagyrészt képesek, de esetleg már helyben lévő szolgáltatásokra, gondoskodásra is szükségük van. Sok esetben fizetőképes háttérrel is rendelkeznek, s a család számára fontos lenne, hogy megbízható, segítő háttérrel biztosító körülmények közt tudhassák idősebb korú hozzátartozójukat. A lakosság átlagéletkorának folyamatos emelkedése következtében **ez a társadalmi igény tovább nő.**

### 6.4.4 Felújítási pályázati rendszer

Az önkormányzat azokat a lakásokat, amelyek műszakilag nagyon leromlott állapotúak, gazdaságosan nem felújíthatóak, felújítási pályázat keretében hirdeti meg a lakásra várók között. A pályázaton induló igénylőknek több feltételnek kell eleget tenniük. Alapkövetelmény, hogy minimális saját tőkével rendelkezzenek. Nem feltétel, de a munkálatoknál már előny lehet, hogy olyan szakmák, kompetenciák, kapcsolatok birtokában legyenek, amelyek biztosítékot jelentenek arra, hogy a lakást fel tudják újítani.

A saját tőke több forrásból állhat: alapvetően készpénz (illetve banki igazolás számla-pénzről), de lehet, pl. lakás elő-takarékossági szerződés is.



A nyertes pályázóval az önkormányzat egy éves szerződést köt, amely idő alatt a felújítási munkákat el kell végezni. Az üzemeltető (PEK) konkrét listát ad arról, hogy milyen felújítási munkákat vár el. A listától csak pozitív irányba lehet eltérni, de az nem kerül beszámításra. Tényleges számlák beszámítása eredményeként határozható meg a pályázó tényleges felújítási beruházásának összege.

Azt, hogy melyik lakás kerül a felújítandó körbe, az üzemeltető és a Lakáscsoport határozza meg. Pontos szabályozás, kritérium, pontszámítási rendszer van. A felújítási pályázatot évente mintegy 5-10 lakásra írunk ki.

Ez a forma bizonyos esetekben megoldást tudna nyújtani a lakásállomány egy részének műszaki megújítására. Fontos azonban, hogy a lakások kijelölése és a döntéshozatal transzparens módon valósuljon meg. Meg kell azt is vizsgálni, hogy a program szélesítése milyen következményekkel járhat a bérleti díj bevételek szempontjából, és a lakás mobilitás terén.

#### **6.4.5 Lakmusz-ház program (évtizedre visszanezve és előretekintve)**

A Lakmusz-programot az OFK (Országos Foglalkoztatási Közalapítvány) hirdette meg. A városi és a megyei önkormányzat közös programjába a Baranyai Megyei Gyermekevédelmi Központ ajánlásával lehetett bekerülni, a pályázat célja az állami gondozásból kikerült fiatalok lakhatási, foglalkoztatási problémáinak enyhítése, esetleg megoldása volt. A lakhatás feltételeinek középtávú biztosításán túl a fiatalok szakmát tanulhattak, és munkát is biztosítottak számukra, tehát speciális társadalmi csoport problémáira adott megoldás volt a Lakmusz-ház, amely az István akna 17. sz. alatti épület.

2005 közepén tízéves bérleti szerződéssel beköltözött harminc fiatal, akiket a Baranya Megyei Gyermekevédelmi Központ munkatársai választottak ki. A lakók kiválasztását később sok kritika érte: beilleszkedési problémákkal küzdő, többszörösen elítélt gondozottak is beköltöztek az István-aknai Lakmusz-házba. Alig pár év leforgása alatt a lakóházat szinte teljes mértékben tönkretették, kifosztották, a lakások közel negyedében éltek csak lakók, a többi pedig romokban állt. Átadása óta az épület állapota folyamatosan romlott.

A projekt kudarcának oka lehetett az is, hogy a lakások átadását követően csupán féléves után követes zajlott, mely nem folytatódott szisztematikus szabályozással és a működtetés feltételeinek kidolgozásával.

A fenntartók nem fektettek le közös együttélési szabályokat, és nem léptek fel elég hatékonyan a rongálókkal és tolvajokkal szemben. Ilyen körülmények között kódolva volt az István-aknai Lakmusz-ház csődje.





Ezekkel a lakásokkal csak az egyik probléma volt, hogy a lakások méretük miatt családalapításra csak korlátozottan alkalmasak.

**Ez komoly figyelmeztetés a következő, hasonló program tervezésekor,** amennyiben hasonló, „Lakmusz-ház” szerű programmal próbálnánk egyszeri megoldást nyújtani egy speciális, halmozottan hátrányos helyzetű társadalmi csoportnak.

#### **6.4.6 A „Lakáskísérési program”, mint innovatív kezdeményezés**

A lakáskísérési programot holland modell alapján dolgozta ki az **Ifjúságért Egyesület**. A „lakáskísérési program” 2006-ban indult el Pécssett, az önkormányzat jelentős anyagi és elvi támogatásával. Ehhez csatlakozott a **Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület**, mely elsősorban Pécs keleti városrészének frekventált területein: Pécsbánya, Meszes, Fehérhegy, Hősök tere, István-akna végez folyamatos, elkötelezett munkát.

Összegezve megállapíthatjuk, hogy az innovatív kezdeményezések nagy része a halmozottan hátrányos helyzetű, esetenként lakhatásukban is veszélyeztetett csoportokra irányultak. Ezen programok azonban meglehetősen szűk körben valósulnak meg, kevés családhoz jutnak el, kis területre tudnak csak fókuszálni. A különböző egyéb városrehabilitációs, oktatási, foglalkoztatási, szociális jellegű programok egymásra építése, összehangolása esetleges volt.

### **6.5 A pécsi városi szociális rehabilitáció a közelmúltban (időrendi ismertető)**

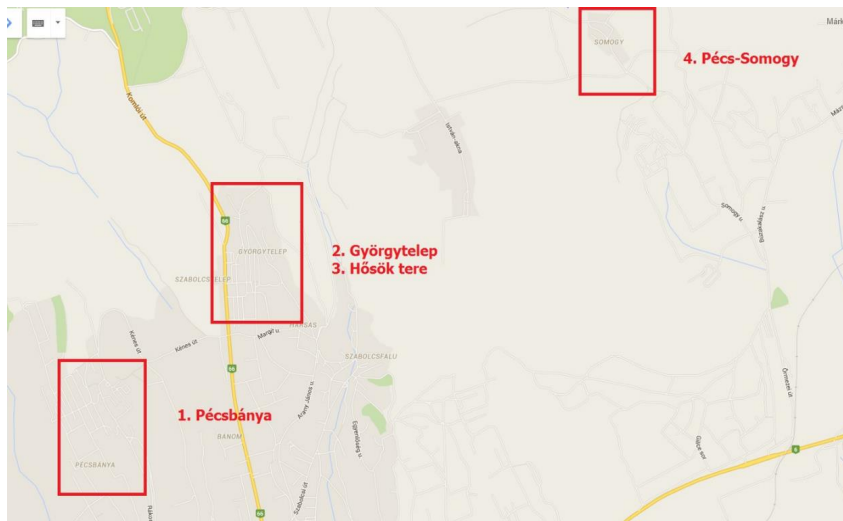
#### **A fejlesztések infrastrukturális háttere**

A pécsi szociális városrehabilitáció valójában egy több évtizedes folyamat. Origója a városi ipar és gazdaság leépülése, amit a jelentős elszegényedés és ezzel együtt az önkormányzati lakásinfrastruktúra romlása követett.

Már a 90-es években voltak jelentősebb kezdeményezések, de az érdemi, programozott, összehangolt rehabilitációs tervezés a 2000-es évek második felétől indult meg. A pécsi városrehabilitációs projektek 2 fázisra bonthatók, a következők szerint. TÁMOP, TIOP, DDOP, majd TOP forrásból sikerült a törekvésekhez a pénzügyi háttérrel is biztosítani.

A fejlesztés több fázisra is bontható:

### I. Fejlesztési ciklus: TÁMOP, TIOP és DDOP projektek (3 fő városi területen, 2012-2015 között)



11. számú ábra: Fejlesztési fázisok Pécs térképén

#### I.1. „Benned a Létra”, TÁMOP-5.3.6-11/1-2012-0001

##### Alapadatok:

**Kedvezményezettek:** Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, Magyar Máltai Szeretet Szolgálat, Khetanipe a Romák Összefogásáért Egyesület, Türr István Képző és Kutató Intézet, Baranya Megyei Kormányhivatal Foglalkoztatási Főosztálya

Elszámolható projektköltség: 167 679 956 Ft

Támogatás intenzitás: 100 %

Érintett akcióterületek: György-telep

Megvalósítás ideje: 2012.12.01.-2015.11.30.

##### Főbb tevékenységek:

Az önkormányzat a Pécsi Városfejlesztési Nonprofit Zrt.-n keresztül biztosított projektmenedzsment feladatokon felül a kivitelezési feladatokért felelt, melyek kapcsán elkészült a Török István utcai Közösségi Ház felújítása. A kivitelezésnek köszönhetően az épület informatikai és előadóteremmel, új vizes blokkal, valamint egyéni foglalkoztatóval bővült. A kivitelezési munkáknak köszönhetően a Közösségi Házon felül elkészült a György telepre vezető lépcső is.



A Máltai Szeretetszolgálat látta el a közösségi programok szervezését, a nem rendszeres élelmiszerosztást a rászorulóknak számára, a klubfoglalkozásokat valamint közösségi napok megszervezését.

**I.2. „Lakhatási körülmények javítása Pécs György-telepen”, TIOP-3.2.3.A-13/1-2013-0005**

**Alapadatok:**

Kedvezményezett: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata

Elszámolható projektköltség: 337 157 155 Ft

Támogatás intenzitás: 100 %

Érintett akcióterületek: Hősök tere, György-telep

Tevékenységek, számadatok:

A projekt keretében felújított:

- épületek száma 8 db;
- lakások száma 22 db.

Összesen nettó 925 m<sup>2</sup> alapterület került felújításra.

Minden lakás „előre fizetős” villamos mérő és vízórákkal került közművesítésre, továbbá minden lakásban kialakításra került a vezérelt mérés (éjszakai) lehetősége.

A lakásokban összesen 19 db sparhelt, 22 db gáztűzhely és 12 db vaskályha került elhelyezésre.

A projekt sikeres megvalósításához 5 db lakás megvételére is sor került.

**I.3. Lakhatási integrációt erősítő településrehabilitáció Hősök terén, DDOP-4.1.2/B-13-2014-0005**

**Alapadatok:**

Kedvezményezettek: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, Magyar Máltai Szeretetszolgálat, Khetanipe a Romák Összefogásáért Egyesület

Elszámolható projektköltség: 362 000 000 Ft

Támogatás intenzitás: 100 %

Érintett akcióterületek: Hősök tere

Projekt fizikai zárása: 2016.10.25.



**Tevékenységek:**

- A projekt keretein belül 5 épületben 20 lakás került felújításra a hozzájuk tartozó tárolókkal. Megoldódott az ingatlanok évtizedek óta fennálló szennyvíz és csapadékvíz elvezetési problémája. Az ingatlanokba előre fizetős mérőórák kerültek beépítésre.
- Összesen nettó 725 m<sup>2</sup> lakó és 334 m<sup>2</sup> tároló került felújításra.
- A lakásokban összesen 20-20 db gáztűzhely és vaskályha került elhelyezésre.
- A Török István utcában található "Jó Szerencsét" Községi Ház (egykori mozi) második ütemének felújítása megvalósult, amelynek keretében belül új termék, közösségi terek kerültek kialakításra. Továbbá az egész épület hőszigetelése, nyílászáróinak és héjazatának cseréje is megvalósult.
- A Pék soron kitisztításra került a csapadékvízvezető rendszer, továbbá a Tárna soron új burkolt vízvezető készült.
- Megtörtént a Hősök terén és a Füst utcában a kritikus állapotú útszakaszok egybefüggő felületeken történő javítása.
- A területen összesen 6 db térfelügyelő kamera került telepítésre, amelynek képe bekötésre került a Közterületfelügyelet térfelügyelő irodájába.

**I.4. Lakhatási integrációt erősítő településrehabilitáció Pécs-Somogy Bányatelepen és Rücker-aknán, DDOP-4.1.2/B-13-2014-0006**

**Alapadatok:**

Kedvezményezettek: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, Magyar Máltai Szeretet Szolgálat, Tegyük Egymásért Egyesület

Elszámolható projektköltség: 300 000 000 Ft

Támogatás intenzitás: 100 %

Érintett akcióterületek: Pécs-Somogy, Rücker-akna

**Tevékenységek:**

A projekt keretében felújított épületek száma: 14 db lakás, valamint egy közösségi ház felújítása és 14 db lakás bontása

Minden lakás előre fizetős villamos mérő és vízórakkal került közművesítésre, továbbá minden lakásban kialakításra került a vezérelt mérés (éjszakai) lehetősége.



A lakásokban összesen 14 db sparhelt került elhelyezésre.

A projektben összesen: 265 m<sup>2</sup> lakás került felújításra.

A projekt keretében elkészült egy játszótér, 150 m<sup>2</sup> útjavítás és 340 m csapadékvíz elvezető árok került tisztításra. A közösségi ház során akadálymentesített mosdó és parkoló került kialakításra, továbbá az épület bővítésre került raktár, mosdó és közlekedő helyiségekkel.

### **I.5. Lakhatási integrációt erősítő településrehabilitáció Pécsbányatelepen, DDOP-4.1.2/B-13-2014-0004**

#### **Alapadatok:**

Kedvezményezettek: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, Magyar Máltai Szeretet Szolgálat, Pécsbányáért Kulturális Egyesület

Elszámolható projektköltség: 300 000 000 Ft

Támogatás intenzitás: 100 %

Érintett akcióterületek: Pécsbánya

Projekt fizikai zárása: 2016.10.18.

#### **Tevékenységek:**

A projekt keretében felújított épületek száma: 20 db lakás, valamint egy közösségi ház került felújításra, továbbá 6 lakás megszüntetése.

Minden lakás előre fizetős villamos mérő és vízórákkal került közművesítésre, továbbá minden lakásban kialakításra került a vezérelt mérés (éjszakai) lehetősége.

A projektben összesen: 530 m<sup>2</sup> lakás került felújításra,

A lakásokban összesen 20 db sparhelt került elhelyezésre.

A közösségi ház felújítása során akadálymentesített mosdó és parkoló került kialakításra.

A projektben összesen 170 m út kerül felújításra és 80 m árok került tisztításra, továbbá a Pécsbányatelepen 3 db térfigyelő kamera került telepítésre és integrálásra a városi térfigyelő rendszerbe.



## II. fejlesztési fázis – TOP projektek (2015-ban benyújtott, 2016-tól indult városrehabilitációs pályázatok)

A 2. körös fejlesztések egyértelmű célja a korábban megkezdett infrastrukturális és „szoft” típusú beavatkozások folytatása. Míg előbbieik célja a lakhatási feltételek javítása, addig utóbbiak jelentősége a beavatkozási területeken élő rászoruló családok támogatása közösségfejlesztéssel, tanácsadással és a munkára való képesség javításával.

### TOP-6.7.1-15-PC1-2016-00001 – SZOCFÉSZEK

Mint ismert, Pécs keleti városrészének társadalmi és gazdasági leszakadása az elmúlt években olyan méreteket öltött, amelynek eredményeként számos elszegényedett családnak már a lakhatás is megoldhatatlan problémákat okozott.

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata a folyamat megállítása és visszafordítása érdekében az elmúlt években nagyszabású városrehabilitációs programot indított, melynek eredményeként a korábbi években sikeresen megvalósultak közösségfejlesztési, munkaerőpiaci és utcai szociális munkát célzó projektek, mindemelett pedig a korábbi EU-s ciklusban Pécsbányatelepen, Pécs-Somogyban és Hősök terén valósultak meg jelentős bérlakásfejlesztési projektek.

A korábbi beavatkozások tapasztalataiból kiindulva Pécs városa a 2014-2020-as időszakban is folytatta a szegényebb családok számára kiemelten fontos lakhatási fejlesztések előkészítését, amelynek eredménye a SZOCFÉSZEK című projekt.

A pályázat célja, hogy a Pécs-Keleten lévő **48 db önkormányzati bérlakás felújításával** Pécs önkormányzata folytassa azt a nemzetközi szinten is kiemelkedő városrehabilitációs tevékenységet, amelynek eredményeként a város a lehető legsikeresebb módon tudja javítani a hátrányos helyzetűek életkörülményeit.

A projekt keretében a lakások felújítása mellett megtörtént a veszélyek támfalak megerősítése, hulladékgyűjtő szigetek kialakítása és a korszerű csapadékvíz-elvezetés is. Mivel a kivitelezés ideje alatt az érintett lakók nem tartózkodhattak a felújítandó lakásokban, ideiglenes lakhatás biztosítása és a kapcsolódó költöztetés ellátása is szükséges volt a projekt keretében.

***A pályázat fókuszát a Pék soron, Tárna utcában és Füst utcában található, leromlott állapotú önkormányzati szociális bérlakások jelentették.***

A **610 millió forintos beruházás** eredményeként mindösszesen 48 db önkormányzati bérlakás fejlesztése valósult meg, mindemellett megtörtént az érintett utcák környezeti fejlesztése is: ide tartozik a csapadékvíz-elvezető árkok kialakítása, valamint a Füst és Tárna utcában, továbbá Pék soron a melléképületek és az út közötti támfalakat statikai megerősítése, de a beruházás kiemelt feladata volt a kommunális hulladékgyűjtő szigetek kialakítása is.





Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata a kivitelezési munkálatok ideje alatt az érintett családoknak ideiglenes lakhatást biztosított.

A pécsi szociális célú városrehabilitációval egy olyan, mintegy 10 éves tervezési, beruházási és közösségfejlesztési ciklus valósult meg a városban, melynek eredményeként több, mint 100 pécsi család lakhatási feltételei, társadalmi körülményei javultak.

A projekt megvalósulási időszaka: 2016. július 27.-2019.05.21.

A projekt sikerrel befejeződött.

### **TOP-6.9.1-15-PC1-2016-00001 – HELP – Helyi esélyegyenlőségi és Lakhatási Program**

A 2007-2013-as fejlesztési ciklusban Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata sikeresen valósította meg a leszakadó városrészek rehabilitációját. A lakhatási feltételek javítását célzó TIOP és DDOP pályázatok mellett „Benned a Létra” címmel az önkormányzat (helyi civil szervezetek, valamint a Baranya Megyei Kormányhivatal és a Türr István Képző és Kutató Intézet bevonásával) egy olyan komplex társadalmi felzárkóztató programot valósított meg, amely:

- összesen 116 ember vont be a célterületen, emellett tanulószobát biztosított az érintett gyermekek részére;
- szakképzést nyújtott 33 főnek és összesen 17 főt helyezett el a helyi munkaerőpiacon legalább 12 hónapos időtartamra;
- a projekt megvalósításának további fontos eleme volt a folyamatos szociális munka.

**Ki kell ugyanakkor emelni, hogy Pécssett a szegregációval érintett területek nagysága és a kapcsolódó lakosság szám jelentősen nagyobb, mint amit a korábbi városrehabilitációs projekteknél kezelni lehetett.**

Erről tanúskodik nem csak a Központi Statisztikai Hivatal szegregációelemzése, hanem maga az ITS is, amely éppen a szegregációval érintett szignifikáns terület nagyság és lakosság szám okán a 2014-2020-as ciklusban is kiemelten folytatandó célként határozza meg a pécsi szegregátumok felszámolását és az érintett lakosság felzárkóztatását. A HELP projekt keretében az érintett városi területek körét Pécs-Somogy, Pécsbányatelep, György-telep és Hősök tere képezte. A projekt csak konzorciumi formában valósítható meg, ennek értelmében az együttműködők körét a következő szervezetek képezték: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata, Khetanipe Egyesület, Magyar Máltai Szeretetszolgálat, Pécsbányai Kulturális Egyesület, Tegyük Egymásért Egyesület.



A pályázat folytatni kívánta azt a városi törekvést, hogy elejét vegye a szegregálódó városrészek további leszakadásának – mindez igaz szociális, jövedelmi és foglalkoztatási értelemben egyaránt.

Fontos módszertani kitétel, hogy a városrehabilitációs fejlesztések jellegüknél fogva éveken, akár évtizedeken átívelő programszintű koordinációt igényelnek és minderről a hazai, illetve nemzetközi tapasztalatok is árulkodnak. Külön ki kell emelni, hogy Pécsen a leszakadó területek lakosság száma és az érintett területek nagysága feltétlenül igényli a koncentrált problémakezelést, ennek megfelelően a jelen projekt alapvetően (de nem kizárólag) a korábbi városrehabilitációs (TÁMOP, TIOP, DDOP) projektek célterületére fókuszál.

Itt kell megjegyezni, hogy a korábbi, TÁMOP-5.3.6-Benned a Létra c. projekt tervezése óta eltelt időszakban megváltoztak a szegregációs mutatók a 314/2012 Korm.rendelet 10. sz. melléklete szerint, ennek értelmében a jelen projekt már kiterjedtebb területi és lakossági dimenzióra kellett, hogy fókuszáljon.

#### **A projekt célja:**

Komplex, közösségfejlesztési, nevelési, ifjúságnevelő és -segítő, valamint munkaerőpiaci elemeket is tartalmazó szociális városrehabilitációs projekt bonyolítása Pécsen a Pécs-Somogy, Pécsbányatelep, György-telep és Hősök tere településrészekben.

A pályázat célcsoportjának meghatározása, összhangban a pályázati felhívás 3.2. pont 12) bekezdésében foglaltakkal:

##### **Pécs-Somogy:**

- lakosság szám: 55 fő
- 15-59 évesek száma: 40 fő
- min. bevonási arány a 15-54 évesek körében: 80%
- min. bevonni tervezettek: 32 fő.

##### **Pécsbányatelep:**

- lakosság szám: 81 fő
- 15-59 évesek száma: 54 fő.
- min. bevonási arány a 15-54 évesek körében: 80%
- min. bevonni tervezettek: 43 fő

##### **György-telep:**

- lakosság szám: 560 fő



- 15-59 évesek száma: 340 fő
- min. bevonási arány a 15-54 évesek körében: 40%.
- min. bevonni tervezettek: 136 fő.

Hősök tere:

- lakosságszám: 169 fő.
- 15-59 évesek száma: 108 fő.
- min. bevonási arány a 15-54 évesek körében: 80%
- min. bevonni tervezettek: 86 fő.

Összesen a célcsoporttagok száma: 297 fő.

**A pályázatban elvégzett feladatok:**

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata:

- szakmai vezetés;
- projektmenedzsment;
- kötelező nyilvánosság.

Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület:

- közösségfejlesztési tevékenység;
- kisebb helyi társadalmi akció szervezése;
- munkaerőpiaci koordináció;
- helyi mentorok alkalmazása a célcsoporttal való kapcsolattartáshoz;
- Szociális munka: a pályázati felhívás előírja továbbá, hogy a szociális munkát végző munkatársak közül 1 fő legfeljebb 30 célcsoporttagot gondozhat. Mindez a projekt esetében 10 fő szakmai munkatárs bevonását tette szükségessé.

Khetanipe Egyesület:

- Ifjúságsegítő, közösségi koordinátor, munkaerőpiaci koordinátor biztosítása a projekt célcsoporttagok támogatása érdekében;
- Tanulószoza szervezése helyi diákoknak rendszeres jelleggel;
- A Török utcai Közösségi Ház működtetése közösségfejlesztési céllal.

Pécsbányai Kulturális Egyesület:

- Közösségi programok szervezése: közösségi kertészet, PC felhasználói képzés, nyelvi képzés, bokszklub fiataloknak, továbbá helyi sportprogramok Pécsbányatelepen;



- Gyermek és- ifjúságvédelmi programok szervezése: tanulókör, alkotónapok, kirándulások, színházlátogatások, színházi foglalkozások;
- Munkaerőpiac koordináció.

Tegyünk Egymásért Egyesület:

- Helyi klubok rendszeres szervezése: gasztro klub, közösségi kertészet, varró klub, helyi sportklub (bokszt);
- Lakossági Információs és Szolgáltató Iroda működtetése;
- Fiatalok részére TTT klub működtetése.

Partner	Elszámolható költség (Ft)
Tegyünk Egymásért Egyesület	21 169 080
Pécsbányai Kulturális Egyesület	23 702 342
Khetanipe a Romák Összefogásáért Egyesület	32 492 570
Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	105 999 534
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	6 636 474

12. számú táblázat: A TOP-6.9.1-15-PC1-2016-00001 projekt költségvetés megoszlása

A projekt megvalósulási időszaka: 2016.09.01.-2019.08.31.

A projekt sikerrel befejeződött.

**TOP-6.9.1-16-PC1-2017-0001 – Városi szintű szociális rehabilitáció Pécssett**

**A projekt célcsoportjai**

A korábban fejlesztéssel nem érintett 7 db szegregátumban/veszélyeztetett területen élő, a munkaerőpiacról kiszoruló, alacsony jövedelmű és alacsony iskolai végzettségű, szegregált körülmények között élő emberek és családok.

**Elsődleges célcsoport:**

A felhívás előírásaival összhangban a szegregált területen élő a 16-54 éves korosztály 70 %, 300 fő alatti szegregátum esetében.

Ennek megfelelően Pécssett az akcióterületen belüli az érintett célterületek és a közvetlen célcsoport létszám (a felhívás előírásaival összhangban a 16-54 éves korosztályra vonatkozó becsült adat):



1. Attila u. - névtelen u. - Báthory u. - Tábor köz (KSH adattábla szerint 1. szegregátum): 20 fő – **amely megszűnés okán cserélődik a Fekete gyémánt tér keleti és déli tömb - Corvin. u - Szeptember 6 tér - Pákolitz u. területre**
2. Sport u. - Fűzfa u. - Pipacs u. mindkét oldala - Gyöngy u. mindkét oldala - Fűzfa u. - Pipacs u. mindkét oldala - Légszeszgyár u. - Sport u. (KSH adattábla szerint 2. szegregátum): 50 fő
3. Magtár u. - vasút - Tüskésréti út - Gerle u. - Magtár u. (KSH adattábla szerint 3. szegregátum): 22 fő - **amely megszűnés okán cserélődik Lánc utca (annak 2-4-6-8 hsz. közötti szakasza, ahol 104 háztartás él).**
4. Istvánakna nyugati oldala (KSH adattábla szerint 6. szegregátum): 24 fő
5. Hirdi út északi oldala a Szathmáry György u.-tól a Kenderfonó u.-ig: (KSH adattábla szerint 7. szegregátum): 35 fő

Főkedvezményezett: Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata.

Konzorciumi partnerek:

- Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület
- Esztergár Lajos Család- és Gyermejkölési Szolgálat és Központ

**A partnerek feladatai:**

**Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata:**

- Projektmenedzsment
- Kötelező nyilvánosság

**Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület**

- Közösségfejlesztés
- Klubszerű foglalkozások: helyi hátrányos helyzetű lakosok igénye alapján az összes érintett terület lakosságát célozva
- Közösségi akciók: az összes érintett területen, csótányirtás, eboltás tartalommal, összesen 28 alkalommal
- Kis akciók: helyi hátrányos helyzetű lakosok által kezdeményezett kis akciók, az összes érintett területen, összesen 60 alkalommal
- Rendezvényszervezés: a hátrányos helyzetű közösségek megerősítése érdekében közösségi akciók, rendezvények megvalósításához, pl. jeles napok és nemzeti ünnepek, összesen 10 alkalommal



- Mozgó Iroda: szociális munkához kapcsolódóan, azokon a területeken, ahol nem került kialakításra Jelenlét Pont/Ház, a hiányzó szociális és gyermekjóléti, munkaerőpiaci és egészségügyi szolgáltatások biztosítása érdekében
- Mentorhálózat működtetése: 24 hónapon keresztül a munkaerőpiaci integráció elősegítése érdekében,
- Munkaerőpiaci koordináció
- Munkaerő-piaci kompetenciafejlesztés képzés 12 fő részére
- Megélhetési támogatás
- Egyedi szükséglet alapján 8 fő részére munkaerőpiaci képzése
- Megélhetési támogatás munkaerőpiaci képzéshez kapcsolódóan 8 fő részére
- Bűnmegelőzés rendezvények
- Drogprevenációs képzés
- Szupervízió

#### **Esztergár Lajos Család- és Gyermekjóléti Szolgálat és Központ**

- Bevont területek felmérése
- Folyamatos szociális munka
- Adósságkezelési tanácsadás
- Hiányzó szociális, gyermekjóléti, oktatási, közösségi, munkaerőpiaci és egészségfejlesztési szolgáltatások elérhetővé tétele a hátrányos helyzetű emberek számára
- Feladatvégzéshez szükséges IKT eszközbeszerzés

**A projekt összköltsége: 310 000 000 Ft.**

**A projekt megvalósítási időszaka: 2018.02.01.-2021.01.31.**





### **III. fejlesztési fázis: 2020-**

#### **TOP-6.9.1-16-PC1-2020-00002 - Szociális városrehabilitáció Pécs-Keleten**

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020. június 12-én támogatási kérelmet nyújtott be a Pénzügyminisztérium által közzétett TOP-6.9.1-16 – „A társadalmi együttműködés erősítését szolgáló helyi szintű komplex programok” elnevezésű pályázati felhívásra, „Szociális városrehabilitáció Pécs-Keleten” címmel. A projekt 2020. november 5. napon kelt támogató döntés értelmében, 100%-os támogatási intenzitással, 200 000 000 forint vissza nem térítendő támogatásban részesült.

A tervezett fejlesztés jelentős segítséget és támogatást nyújt az érdeemben is rászoruló pécsi lakosság számára, hiszen a tervezett tevékenységek célja a lokális társadalmi kohézió kialakítása, valamint erősítése, tapasztalt és elkötelezett szakmai partnerekkel.

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata a programot konzorciumi formában, konzorciumvezetőként valósítja meg a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesülettel, az Ifjúságért Egyesülettel és a Pécsi Roma Nemzetiségi Önkormányzattal.

A projekt keretében elsősorban szoft típusú beavatkozások valósulnak meg: közösségi és módszertani fejlesztés, munkaerőpiaci mentorálás, egészségügyi mentorálás, iskolán kívüli, oktatást-nevelést támogató elemek pl. tanulószoba működtetése, ifjúsági klub, ezermester klub, kézműves iskolán kívüli fakultás működtetése, valamint a célcsoport részére szóló tanácsadási tevékenység, adósságkezelési tanácsadás, hagyományörzés támogatása, kulturális és közösségfejlesztés.

A tervezett beavatkozás a leginkább rászoruló pécsi területekre fókuszál, így például a Hősök tere környékére, Györgytelepre, a Fekete Gyémánt térre, a Pákolitz István utcára, vagy Pécsbányatelepre.

A pályázat szakmai programja 2 fő pillére épül:

1. Költözéssel érintettek szociális támogatása-gondozása: kötelező feltétel, hogy azon családok esetében, akik a TOP-6.7.1. pályázatban felújított lakásokból el-, illetve visszaköltöznek, szociális munkát kell alkalmazni. A szociális munkát szakmai indokok miatt ugyanakkor nemcsak a költözőkre, de az érintett, Hősök tere környékén élő, rászoruló lakosokra is kiterjesztjük.

2. Közösségi programszervezés, tanácsadás, klubok és iskolán kívüli programok, roma hagyományörzés a társadalmi integráció erősítésére: e feladatok mindhárom beavatkozási területen (Pécsbányatelep, Hősök tere és környéke, Fekete Gyémánt tér és környéke) megvalósulnak.



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

Konzorciumi tag	Támogatási intenzitás	Megítélt támogatás
Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata	100%	10 000 000 Ft
Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület	100%	140 000 000 Ft
Ifjúságért Egyesület	100%	40 000 000 Ft
Pécsi Roma Nemzetiségi Önkormányzat	100%	10 000 000 Ft

13. számú táblázat: A TOP-6.9.1-16-PC1-2020-00002 projekt konzorciumi költségvetése

**Megvalósítási időszak:** 2021.02.01.-2022.12.31.

A megvalósítás folyamatban van.

### TOP-6.7.1-16-PC1-2020-00001- Önkormányzati bérlakás-fejlesztés a pécsi Kolónia utcában

Az elmúlt mintegy 10 évben a TIOP, DDOP konstrukciók révén Pécssett 124 db szociális bérlakás újult meg EU-s támogatás segítségével. A fejlesztések helyszínét Pécs keleti városrésze (Hősök tere és környéke, Pécs-Somogybányatelep, Rückerakna, Pécsbányatelep) képezte.

A fejlesztést igénylő bérlakások jelentős része a keleti városrészben helyezkedik el, ezáltal mindenképpen indokolt, hogy a korábbi beavatkozások módszertani és területi kiterjesztéseként a jövőbeni bérlakás-modernizálások is Pécs-Keleten, mint leginkább rászoruló városrészben valósuljanak meg. Mint ismert, a Tárna utcában, Pék-soron, valamint a tőle északra fekvő Füst utcában már lezajlott a bérlakások felújítása, ugyanakkor a Kolónia utcában (amely a Füst utcától északra helyezkedik el) még nem történtek hasonló típusú beruházások.

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata 2020. június 12-én támogatási kérelmet nyújtott be a Pénzügyminisztérium által a megyei jogú városi önkormányzatok részére a „Megyei jogú városok leromlott városi területeinek rehabilitációja” tárgyban közzétett pályázati felhívásra, „**Önkormányzati bérlakás-fejlesztés a pécsi Kolónia utcában**” címmel. A TOP-6.7.1-16-PC1-2020-00001 azonosítószámú projekt 2020. november 9. napon kelt támogató döntés értelmében, 100%-os támogatási intenzitással, 190 000 000 forint vissza nem térítendő támogatásban részesült.

A projekt célja, hogy Pécssett, a Kolónia utcában fekvő, önkormányzati tulajdonú szociális bérlakások I. ütemű fejlesztése valósulhasson meg a Kolónia utca 14–16. sz. ingatlanokban, összesen 8 darab lakás modernizálásával.



A beruházás keretében az épületek környezetében található melléképületek és árnyékszékek teljes elbontása történik meg, így biztosítva helyet a főépületek bővítésének: minden épülethez új konyhablokkot alakítanak ki, amelyek révén modernebb lakások hozhatók létre új fürdőszoba és WC helyiséggel. A tetőszerkezeteket teljes mértékben elbontják, amely után emelt térdfalas beépítéssel új tetőtéri helyiségeket alakítanak ki.

A projekt tervezett befejezése: 2022.12.31.

Jelenleg az engedélyes és kiviteli tervek készítése zárul, ezt követően 2021. IV. negyedévben megindul a kivitelezési közbeszerzési eljárás.

## **6.6 Élhető és lakható Pécs program**

Egy település fontos ismérve a lakosai száma, a település nagysága, a lakhatási biztonság pedig a település megtartó erejének egyik kiemelten fontos alappillére. A lakás anyagi és egészségügyi értelemben is alapvető eleme a mindennapjainknak.

Pécs megtartó ereje (az ország egészére jellemző kivándorlás mellett is) az egyik leggyengébb a nagyobb városaink között. A rendszerváltás óta eltelt harminc év alatt huszonkétezerrel, évente több mint hétszáz fővel vagyunk kevesebben. Ennek a gyors csökkenésnek – a munkahelyek sokaságának elvesztése, valamint a születés és elhalálozás arányának eltolódása mellett – másik nyilvánvaló oka a lakhatási kérdések megoldatlansága, azaz, hogy ennek a területnek nem volt megbízható, korrekt gazdája.

Ezért az elvándorlás megállításához, az új munkahelyek létrehozásában való tevékeny önkormányzati részvétel mellett, a **lakhatás biztonságát kell azonnal átértékelni** és folyamatosan javítanunk.

A lakhatási veszélyek nem csak a szociálisan rászorulókat érintik, több társadalmi csoportban is találunk olyanokat, akik nem engedhetik meg maguknak a lakhatással, illetve a felújítással együtt járó magas költségeket. Ilyen helyzetben van sok nyugdíjas, felsőoktatásban résztvevő fiatal, pályakezdő vagy közös életüket kezdő házaspár is.

A város új vezetésének az önkormányzat tulajdonában álló közel 4000 lakásnak a minőségéről, üzemeltetési gyakorlatáról nem álltak rendelkezésére megfelelően pontos információk, ami átláthatatlanná tette a lakásgazdálkodást és a korrupció lehetőségét hordozta magában.



Ráadásul hozzávetőleg egytizedük elsősorban a leromlott állapotuk miatt nem lakott. Mindezek tovább szűkítik azok lehetőségeit, akik akár piaci mértékű bérleti díjért, akár szociális alapon megállapított összegért igényt tartanának ezekre az ingatlanokra.

Fontos, hogy növeljük az önkormányzati tulajdonú lakások komfortfokozatát, így az önkormányzatnak lehetősége nyílik a helyi közösség megtartására. Tervezzük a kihasználatlan lakással rendelkező tulajdonosok bevonását a városi lakásgazdálkodási rendszerbe. A tulajdonossal szerződést köt az önkormányzat, garanciát adva a lakások tulajdonosainak, hogy a szerződés lejártával ugyanolyan minőségben kapják majd vissza a lakásukat.

A szociális célokat szolgáló lakások számának növelése érdekében megkezdjük az üresen álló, elhagyott, kihasználatlan lakások tulajdonosainak felkutatását és az ingatlanok felmérését. Ezek az ingatlanok kihasználatlanságuk és lelakott, használaton kívüli állapotuk miatt nyomottabb áron megvásárolhatók, majd beépíthetők az önkormányzat erőforrásai közé, hogy felújításukkal bővüljön a kiadható bérlakások száma.

Szükség van a gyermekjóléti szolgálattal való szoros együttműködésre is. Azoknál a családoknál kiemelkedően fontos a segítségnyújtás, ahol gyermekek is vannak, hogy a gyermek családból való kiemelése elkerülhető legyen. Anyagi és szociális segítséget kell nyújtani azoknak, akiket leginkább veszélyeztet a hajléktalanná válás. Nem hagyhatjuk, hogy egy válás vagy családi probléma bárkit az utcára taszítson. Azonnali segítség kell, mert az utcára kerülés gyors leépüléssel jár. Egy hosszú időn át hajléktalanságban élő ember számára a lakhatás és a megélhetés biztosítása mellett más szociális támogatásokra is szükség van, hogy újra képes legyen önállóan élni és dolgozni. Így szakorvosi és mentális segítséget is nyújtani kell számukra. A teljes felépülés után lehet valódi esélye egy hajléktalannak arra, hogy megfelelő munkát találjon, és saját háztartása legyen.

A lakhatás témakörébe beletartoznak a piaci alapú ház- és lakásépítések településfejlesztési kérdései, az önkormányzati szociális lakásokkal való gazdálkodás kérdései, valamint a lakhatás pénzügyi támogatási rendszere. Fontos a pontos mérőszámok kialakítása és az igénybe vevő családok felelős együttműködése alapján történő **folyamatos után követés**, valamint a hajléktalanság problémájának emberséges és társadalmi értelemben hatékony kezelése, a hajléktalanellátó intézményrendszer célirányos fejlesztése. Az önkormányzati lakásvagyon hasznosításánál fontos szempont, hogy a jogosultak és a velük együtt élők betartsák a közösségi együttélés szabályait. A lakhatással kapcsolatos krízishelyzetekben számunkra a családban élő gyermek érdekeinek fokozott védelme az elsődleges.



A lakhatás kérdésének tágabb értelemben vett része a városi közterületi komfort jelentős mértékű emelése. Ennek részét képezi a zöld közösségi terek és kertek kialakítása, és ezek felelős önszerveződő csoportok számára történő használatba adása.

Külön lakhatási programot indítunk a Pécssett tanuló egyetemisták helyben tartására.

Újra átgondoljuk Kertváros, Uránváros és Meszes társasházainak közvetlen közelében található területek ún. telkesítési programját, hogy az e házakban élő családok tulajdonosi szerepe és felelős érdekérvényesítő képessége erősödjön, és a közterületek tisztasága is javuljon.

Minden lehetőséget megragadunk arra, hogy a régi építésű társasházak energiahatékonysági felújításai új lendületet vegyenek, és a klímaváltozás hatásai ellen a lehető legtöbbet tudjuk tenni.

Szoros és célirányos **együttműködésre** hívjuk Pécs környékének önkormányzatait, hogy a lakhatással kapcsolatos eltérő gondjainkra közös érdekű megoldásokat keressünk. A lakhatásba bekapcsolható üres vagy leromlott állapotban lévő lakások, házak konkrét ismeretében **közösen indítunk** egy térségi, agglomerációs lakhatási programot.



## **7 A PÉCSI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI, AZ ÖNKORMÁNYZATI TULAJDONÚ LAKÁSOK RÉSZLETES BEMUTATÁSA**

### **7.1 Előzetes információk, az önkormányzati lakásállomány alakulása a közelmúltban, 1995-től**

A város lakosság száma a rendszerváltás óta folyamatosan csökken, az 1990-es adatokhoz viszonyítva közel 25 ezer fővel. A lakosság szám csökkenése leginkább Pécs keleti városrészét érintette érzékenyen. A bányabezárásokkal jelentős mértékben megüresedtek az itt épült lakások és a bányászok nagy hányada a város frekventáltabb területeire költözött, vagy elhagyta a megyeszékhelyet. A megüresedett lakásokkal túlkínálat keletkezett, ez lenyomta az ingatlanárakat, aminek egyenes következménye volt, hogy az állástalanná, kisebb jövedelművé váló volt bányászcsaládok mellé hátrányos helyzetű, szegényebb családok költöztek.

A város belső migrációját, és a keleti városrész egészének elszegényedését Pécs jövedelem térképe példázza jól.

A statisztikai adatok alapján megfigyelhető, hogy Pécs városának bérlakásállománya 2012-től folyamatosan csökken, 2012-ben még összesen 4086 db bérlakás volt a város tulajdonában, ami 2021-re 3917-re redukálódott, ez 169 db lakást, 4,1 %-os csökkenést jelent.

### **7.2 Az önkormányzati lakásállomány alakulása a közelmúltban**

A pécsi lakás gazdálkodás rendszere, adottságai és jelenlegi lehetőségének keretei a 90-es évek elején alakultak ki.

A rendszerváltást követően még három-négy évig – az 1993. évi 78. törvény hatályba lépéséig – az előző rendszerből örökölt, 1971-es hatósági rendszerben működő lakásügyi jogszabály-rendszer volt érvényben, amely minden a bérlakásokkal kapcsolatban felmerülő problémát szabályozott. Ez egyfajta lakás-kódex volt, amely alapján a hivatal dolgozott, kezelte a felmerülő problémákat, döntött lakásigénylési ügyekben. Ez az időszak a pécsi és az országos lakás gazdálkodás történetében meghatározóvá vált.





A 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól és az 1991. évi XXXIII. törvény, a vagyontörvény rendelkezik az önkormányzat vagyonáról, így a korábbi tanácsi bérlakásokról is.

Az önkormányzati törvénnyel összhangban megalkotásra került a helyi rendelet (elsőként az önkormányzati tulajdonú bérlakások értékesítésének feltételeiről szóló 20/1991. (VIII.1.) , majd ezt követően az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 14/2006. (IV.29.) rendelet, jelenleg pedig az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről, elidegenítéséről és használatáról szóló 44/2012. (IX.24.) önkormányzati rendelet hatályos az önkormányzati lakások értékesítésére.

Ezzel összefüggésben néhány év alatt a 24 ezer pécsi tanácsi lakásból mintegy 4-5 ezer maradt, ezek többsége szociális bérlakás. Az értékesítés nem alapult karakteres önkormányzati ingatlangazdálkodási stratégián. A tényleges piaci ár töredékéért vehették meg a lakók az önkormányzati tulajdonú lakásokat. Mintegy 100-150 ezer forintért lehetett két-három szobás összkomfortos lakáshoz jutni.

Aki tehetett, s akinek megfelelő anyagi lehetőségei voltak, az ebben az időszakban megvette az általa lakott lakást. Azok a lakások maradtak meg önkormányzati tulajdonban, amelyek vagy olyan leromlott műszaki állapotban voltak, hogy nem volt érdemes megvenni őket, vagy amelyeknek a lakói nem rendelkeztek a vásárláshoz szükséges anyagi forrásokkal. (egyenlőtlenségek újratermelődése).

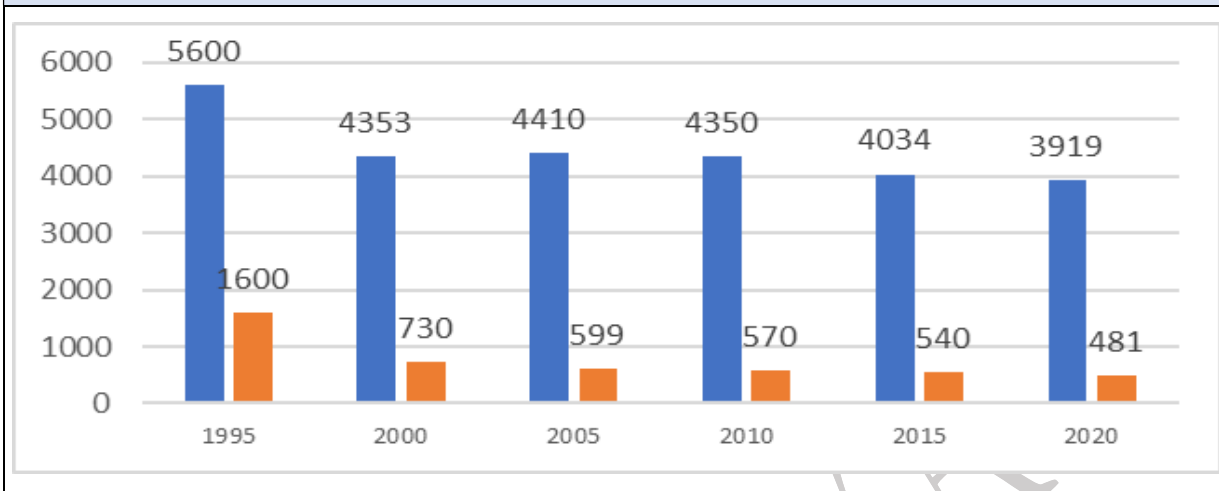
**Az önkormányzatra tehát a legrosszabb műszaki állapotú lakások és a legalacsonyabb jövedelmi státuszú bérlők maradtak.**

A bérlemények értékesítéséből befolyt bevételekből az ún. Lakásalapba a bevételeknek csak a töredéke került, valószínűsíthető, hogy nagyjából a működési költségeket finanszírozott belőle az önkormányzat. Az első pontos adatok 1996-ból származnak, akkor a lakásalapban már csak 61 millió Ft volt.

Az önkormányzat - a rendkívül alacsonyra csökkent lakásszám miatt - a 90-es évek végén moratóriumot hirdetett, melyben deklarálta, hogy önkormányzati lakás csak alapos indoklással kerülhet eladásra. Ebben az időszakban évente átlagosan 25-50 lakást értékesített az önkormányzat.



Az önkormányzati bérlemények számának alakulása (1995-2020)



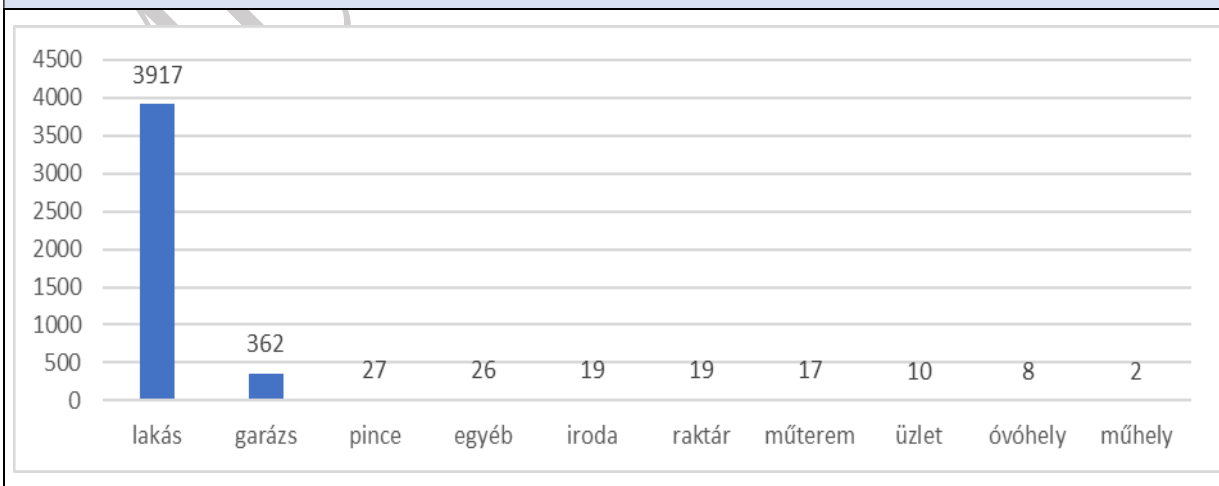
14. számú diagram: Az önkormányzati bérlemények számának alakulása

A fenti ábrából jól látható, hogy az önkormányzati lakások száma 1994 óta folyamatosan csökken. 2001 és 2005 között Pécssett jelentősebb önkormányzati lakásépítés folyt, mintegy 500 lakás épült, de akkor sem emelkedett az önkormányzati lakások száma. Tehát az értékesítés, bontás folyamatos volt.

### 7.3 Ingatlan állomány – 2021. júniusi állapot

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elosztását a Polgármesteri Hivatal Lakásgazdálkodási csoportja látja el, míg a lakások üzemeltetését a Pécsi Ellátó Központ (PEK) Bérleménygazdálkodási Osztálya végzi.

Önkormányzati ingatlanok funkció szerint (összesen: 4407)



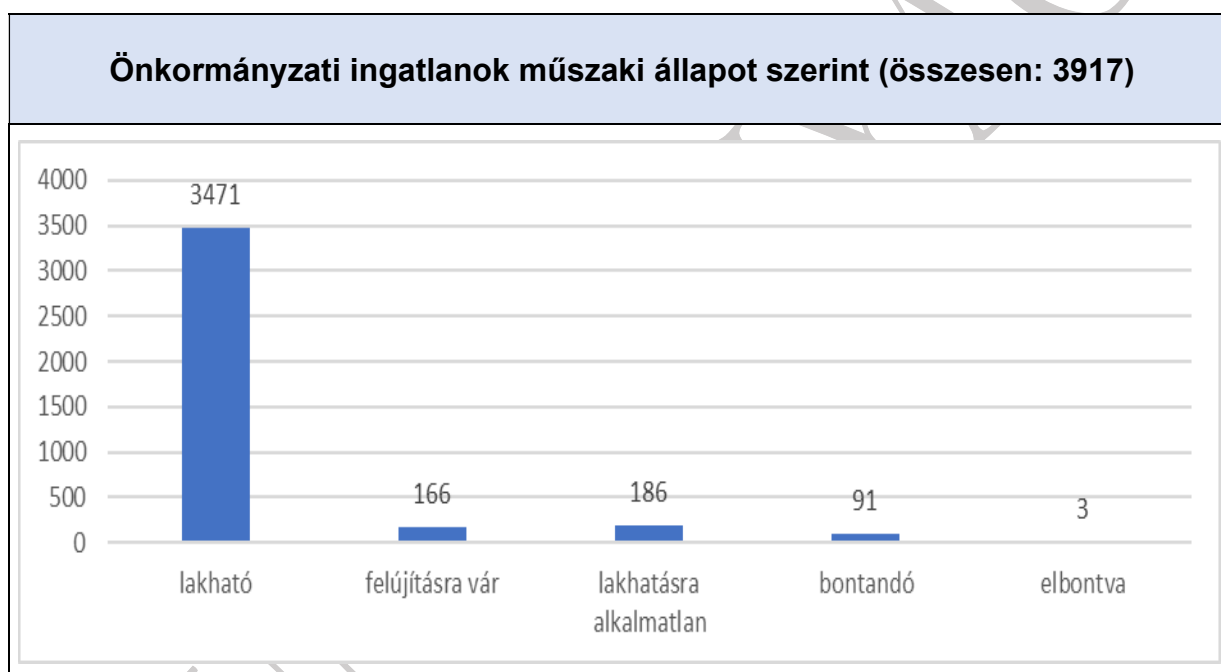
15. számú diagram: A jelenlegi ingatlan állomány a BGO statisztikai adataival

***A továbbiakban csak a lakások helyzetével foglalkozunk.***

Pécs városának lakásállománya a KSH 2016. évi adatai alapján 72 628 db volt, ebből 4008 db (*Forrás: TelR, KSH Tstar, önkormányzati adatok*) volt a város tulajdonában álló bérlakás, ami a lakásállomány 5,5%-át tette ki.

Ez jelentős bérlakás állományt jelent országos szinten is, hiszen az országos önkormányzati lakások száma a teljes lakásállományon belüli aránya csökkenő, ma 3% alatt van.

***Tehát az országos átlaggal számolva a pécsi önkormányzati bérlakásszám reálisan, ~ 2200 db bérlakást jelentene!***



16. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások mai állapota

A diagram számszerű megállapításai:

- 280 db lakás (7,2 %) nem használható, bontható, eladható, értékesíthető.
- A 166 db lakás alap felújítása, ~ 450-500 M Forint költséget tesz ki. A most folyó 35 db felújításra szoruló lakás felmérése, tervezése után jobb, pontosabb fajlagos becslést tudunk adni.
- A lakott lakásoknak is jó része ma még megfelelő, de a paneles tömbök öregedésével arányban nő a majdani költség is.



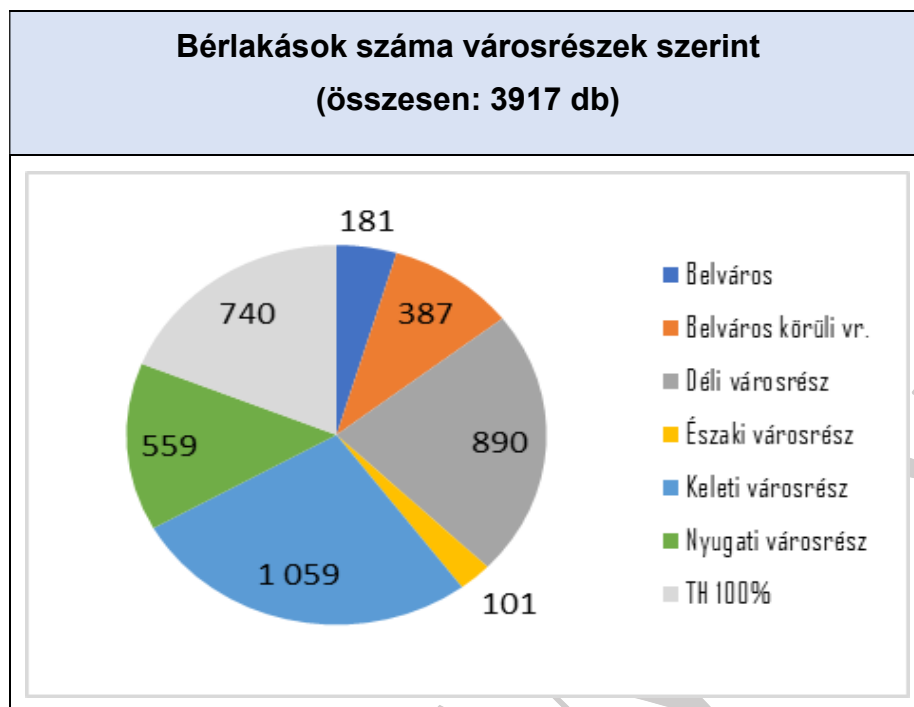
A lakások műszaki állapotát hűen tükrözik az alábbi megállapítások:

A karbantartások száma 2002 óta, kisebb-nagyobb ingadozásokkal, folyamatosan csökkenő tendenciát mutat. A karbantartásokra fordított összeg azonban egy-két évtől eltekintve emelkedik. Az oka a lakások elöregedésével, amortizációjával párhuzamosan a lakásállomány műszaki állapotának folyamatos romlása.

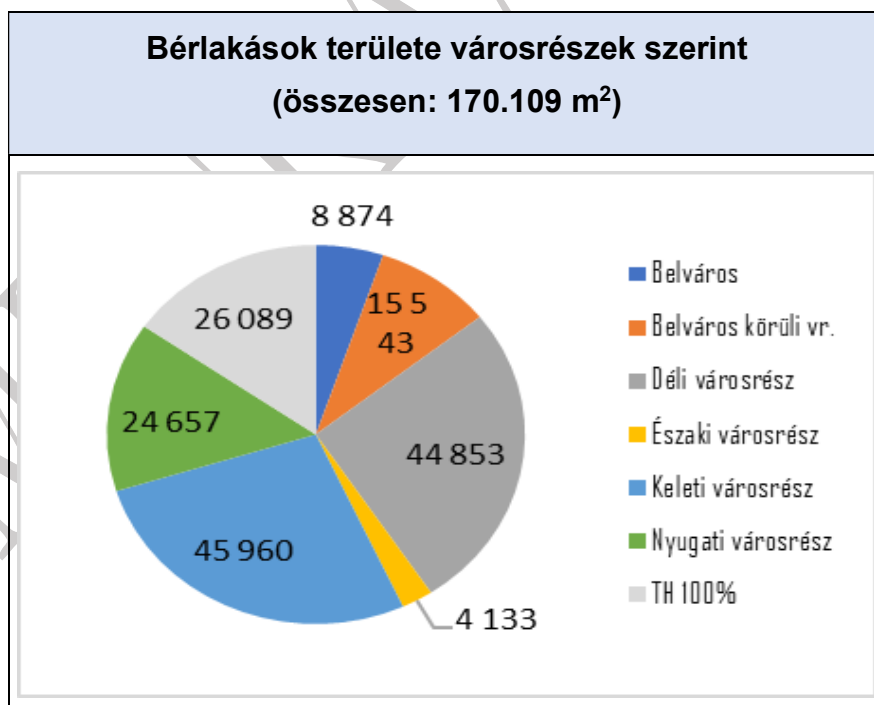
Az önkormányzati bérlakások területi elhelyezkedését vizsgálva az alábbi felosztást alkalmaztuk:

- a) Belváros – 11,2 %; (a történelmi városrész);
- b) Belváros körüli városrészek – 4,9 %; (Budaiváros = K-re a ZSÖK-ig; Ispitaalja; Ledina; Mecsekoldal = É-ra a Mecsekkapuig; Siklói külváros = D és DK-re a 6-os úttól; Szigeti külváros = NY-ra a Petőfi utcáig; Tettye);
- c) Déli városrészek – 25,0 %; (Árpádváros, Északmegyer, Kertváros, Kökény, Málom, Megyer, Nagypárad);
- d) Északi városrészek – 2,4 %; (Csoronika, Daindol, Gyükés, Havihegy, Rókusdomb, Szókó);
- e) Keleti városrészek – 27,3 %; (Balokány, Basamalom, Borbálatelep, Budai külváros, Erzsébettelep, Gyárváros, Györgytelep, Hird, Hősök tere, István-akna, Meszes, Pécsbánya, Somogy, Szabolcs, Újhegy, Vasas);
- f) Nyugati városrészek – 14,1 %; (Kővágószőlős, Makár, Rácváros, Szigeti tanya, Uránváros);
- g) Társasházak – 15,2 %, 100 %-os önkormányzati tulajdonban (Koller 4-6 = *Fecskéház*; Nagy Ferenc tér 9-10 = *Garzonház*; Felsőbalokány 1 = *Nyugdíjsház*; Aidinger János út 41; Kőhíd tér 1-6; Lánca utca 2-8; Littke József utca 38; Szántó Tibor utca 1-15).

Az utóbbi években az önkormányzati tulajdonú lakások száma kis mértékben ingadozik, ami annak köszönhető, hogy egy időben ellentétes előjelű folyamatok zajlanak: a lakások értékesítése mellett visszavásárlás és lakásépítés is folyt. Hosszabb intervallumot tekintve azonban elmondható, hogy a lakások száma folyamatosan csökken. Az eladást tekintve az önkormányzat – az üzemeltető érdekeit is szem előtt tartva – azokon a területeken értékesít, ahol a lakóépületben kicsi az önkormányzat tulajdoni hányada.



17. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások száma városrészek szerint



18. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások alapterülete(m<sup>2</sup>) városrészek szerint

A bérlakások alapterülete átlagosan 43,43 m<sup>2</sup>/lakás területet jelent.



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

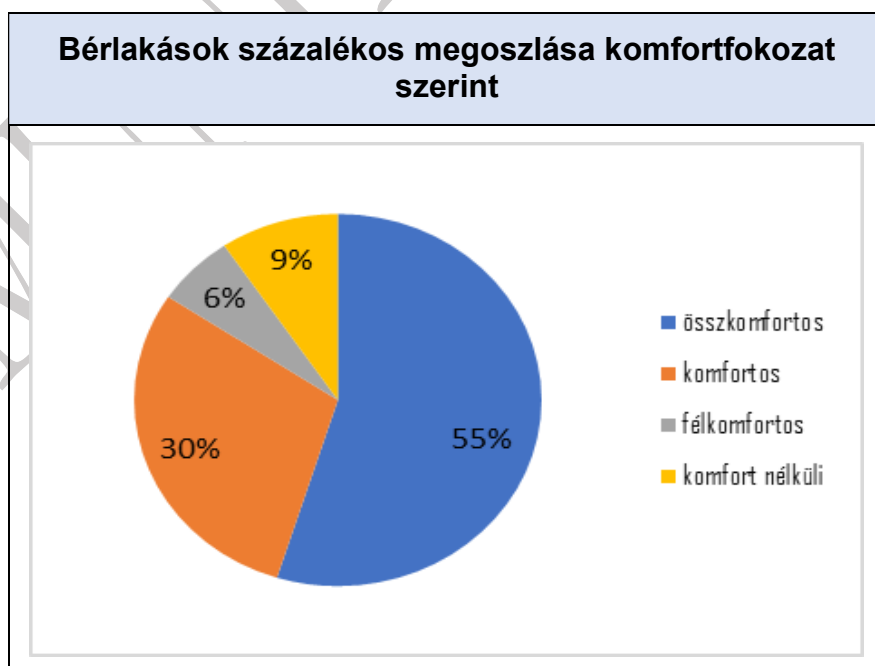
A teljes lakásállományban a keleti és déli városrészben jelentős, összesen 50 %-os koncentráció állapítható meg.

Területenként (városrészenként) milyen arányok vannak a bérlakásainknál?

A városi lakáshelyzetre jellemző, hogy az üzemeltető által lakhatásra alkalmatlannak minősített (186 db) lakásokból 47-ben, a felújításra minősített (166 db) lakásokban mégis laknak...

<b>LAKÁSSZÁM (DB)</b>					
<b>KOMFORTFOKOZATOK SZERINT, VÁROSRESZENKÉNT</b>					
városrész	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	összesen
Belváros	41	92	22	26	181
Belváros körüli	51	183	73	80	387
Déli városrész	882	8			890
Északi városrész	13	28	38	22	101
Keleti városrész	58	690	91	220	1 059
Nyugati	363	155	20	21	559
TH 100%	740				740
<b>összesen</b>	<b>2 148</b>	<b>1 156</b>	<b>244</b>	<b>369</b>	<b>3 917</b>

19. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és városrészek szerint



20. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások megoszlása komfortfokozat szerint





*Összkomfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel (villany- és vízellátással, szennyvíz-elvezetéssel);
- c) melegvíz-ellátással (táv-, tömb-, egyedi központi, etage melegvíz-ellátással, villanybojlerrel, gáz vízmelegítővel) és
- d) központos fűtési móddal (táv-, egyedi központi vagy etage fűtéssel) rendelkezik.

*Komfortos* az a lakás, amely legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhellyel, fürdőhellyel és WC-vel;
- b) közművesítettséggel;
- c) melegvíz-ellátással és
- d) egyedi fűtési móddal (szilárd- vagy olajtüzelésű kályhafűtéssel, elektromos hőtároló kályhával, gázfűtéssel) rendelkezik.

*Félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, továbbá fürdőhellyel, WC-vel;
- b) közművesítettséggel (legalább villany- és vízellátással) és
- c) egyedi fűtési móddal rendelkezik.

*Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább

- a) 12 négyzetmétert meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhellyel, WC használatával és
- b) egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint
- c) a vízvétel lehetősége biztosított.

A bérlakások közel fele (55%-a) összkomfortos, ez azonban az összes pécsi lakás adataihoz viszonyítva nagyon csekély arány. Az összkomfortos lakások túlnyomó része Kertvárosban, Uránvárosban és a Meszesi lakótelepen van.

A komfortos lakások alkotják az állomány 30%-át, ezek többnyire a Belvárosban és a hagyományos építésű övezetben találhatóak, a legtöbben nincs központi fűtés.



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A komfort nélküli lakások 9%-os aránya nagyon magas, a leszakadó alacsony státuszú telepszerű lakókörnyezet bérlakásai, szinte kizárólag ilyen komfort nélküli lakások. Szintén komfort nélküli (egykori szükséglakások) lakásoknak minősülnek azok az egykori melléképületek, amelyek nem lakás célra épültek valamikor.

<b>LAKÁS ALAPTERÜLET (M<sup>2</sup>) KOMFORTFOKOZATOK SZERINT, VÁROSRESZENKÉNT</b>					
városrész	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	összesen
Belváros	2 081	4 602	1 196	994	<b>8 873</b>
Belváros körüli	2 904	8 159	2 071	2 410	<b>15 544</b>
Déli városrész	44 430	423			<b>44 853</b>
Északi városrész	913	1 239	1 342	639	<b>4 133</b>
Keleti városrész	3 114	31 614	3 350	7 882	<b>45 960</b>
Nyugati	17 085	6 147	644	781	<b>24 657</b>
TH 100%	26 089				<b>26 089</b>
<b>összesen</b>	<b>96 616</b>	<b>52 184</b>	<b>8 603</b>	<b>12 706</b>	<b>170 109</b>

21. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások alapterülete, komfortfokozat és városrészek szerint

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások földrajzi elhelyezkedését több tényező befolyásolja. Az egykori állami tulajdonú lakások többsége 1945 után épült, vagy akkor államosították. Ezek az állami tulajdonú lakások kerültek 1990 után önkormányzati tulajdonba, majd értékesítésre. Mivel a tulajdonosok maguk döntöttek a lakás megvételéről, ezért területileg elszórtan maradtak meg az önkormányzati bérlakások. Az 1990 után kiépült lakóövezetekben nincs önkormányzati bérlakás, ez elsősorban a Mecsek-oldalra jellemző.

A bérlakás-állomány városrészek szerinti megoszlása egyenletes, a némileg magasabb értéket mutató Kertvárosban a lakásállomány is jóval nagyobb. Kirívó viszont a Vasas, Somogy és Hird alacsony mutatója.

A lakások térbeli koncentrációt a lakótelepeken és a leromlott státuszú telepszerű lakóterületeken mutatnak.

Pécsett három nagy kiterjedésű lakótelep található, a Megyeri (Kertváros), az Uránvárosi (Szigeti városrész) és a Meszesi lakótelep. Kisebb foltokban található még panelházak és nagyobb társasházak szerte a városban, de elsősorban a Belváros peremén és a Mecsek-oldalon.



A lakótelepeken az önkormányzati tulajdonú lakások száma nagy, de arányuk kicsi, csaknem kizárólag vegyes tulajdonú lakóépületekben található. A bérlakások ugyan egymáshoz közel található, de egy lakóépületben a lakásoknak csak töredéke önkormányzati tulajdonú.

Szintén nagyobb térbeli koncentrációt mutatnak az önkormányzati tulajdonú lakások a leromlott státuszú teletszerű lakóterületeken. Itt is jellemzők a többlakásos épületek, de a vegyes tulajdon kevésbé fordul elő, mivel 2-3 lakásos épületek a leggyakoribbak. Az ilyen típusú lakókörnyezet lakossága alacsony státuszú, jellemző a szegregáció.

Ilyen leromlott státuszú teletszerű lakóterületek az alábbi helyszíneken található Pécsen:

- Györgytelep (Hősök tere környéke)
- István-akna
- Vasas-bányatelep
- Somogy-bányatelep
- Pécsbányatelep
- Vágóhíd környéke
- Gyárváros egyes területei

Az állomány több mint fele vegyes tulajdonú épületekben helyezkedik el.

A lakásbérleményeket magában foglaló épületek tulajdonosi összetétele vegyes képet mutat. Legjellemzőbb a vegyes tulajdonú, közös képviselős forma (55%), ami a lakásállomány elszórt elhelyezkedéséből adódik. A tisztán önkormányzati tulajdonú épületek aránya nagyon alacsony, mindössze 24%. Ezek a bérlemények többségükben egylakásos vagy 2-3 lakásos lakóépületekben vannak. Ez az üzemeltetés során jelenik meg problémaként. A bérlőknek, mivel nem ők a tulajdonosok, nincs döntési jogkörük a lakógyűléseken. Az önkormányzat képviselőjét a lakógyűléseken is a PEK házkezelői végzik.

A 100 %-os önkormányzati tulajdonban lévő társasházak:

- Aidinger János út 41. (Déli városrész)
- Kőhid tér 1-6. (Déli városrész)
- Littke József utca 38. (Déli városrész)
- Nagy Ferenc tér 9-10. (Déli városrész)
- Szántó Tibor utca 1-3-5-7-9-11-13-15). (Déli városrész)
- Felsőbalokány utca 1. (Belváros körüli városrész)
- Koller utca 4-6. (Belváros körüli városrész)
- Lánc utca 2-4-6-8. (Belváros körüli városrész)



**Műszaki állapot:**

<b>LAKÁSSZÁM (DB)</b>						
<b>MŰSZAKI ÁLLAPOT SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>						
városrész	lakható	felújításra vár	lakhatásra alkalmatlan	bontandó	elbontva	összesen
Belváros	126	19	26	9	1	<b>181</b>
Belváros körüli	295	25	49	18		<b>387</b>
Déli városrész	871	17	2			<b>890</b>
Északi városrész	63	6	26	6		<b>101</b>
Keleti városrész	902	33	65	58	1	<b>1 059</b>
Nyugati	516	27	15		1	<b>559</b>
TH 100%	698	39	3			<b>740</b>
<b>összesen</b>	<b>3 471</b>	<b>166</b>	<b>186</b>	<b>91</b>	<b>3</b>	<b>3 917</b>

22. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, műszaki állapot és városrészek szerint

Az önkormányzati tulajdonú lakásállomány magában foglalja a város legértékteleenebb, legrosszabb műszaki állapotban lévő lakásait.

Az építési technológia alapján az önkormányzati tulajdonú bérlakások alapvetően két nagyobb csoportra oszthatóak, hagyományos és paneles építési módon készült épületek. A lakásbérlmények ~60%-a hagyományos, ~40%-a paneles építésű.

A paneles építési technikával készült épületeknél problémát okoz az elavult vezetékhálózat, néhol a hőszigetelés hiánya.

A hagyományos építésű bérlakásállomány 2/3-a rendkívül leromlott műszaki állapotú, a nagy felújítás elvégzése nem halasztható sokáig. Különösen az 1949-előtt épült (pl. háború alatt épült átmenetinek szánt telepek) lakásállomány felújítása sürgető (**vizesedés, tetőszerkezet állapota**) ezeknek a lakásoknak a száma kb. 1500 db. Az ilyen lakások felújítását tovább drágítja, hogy nemcsak a műszaki állapotuk leromlott, hanem a lakások belső beosztása sem felel meg a mai igényeknek.

Gondot jelent a kis méretű és alacsony építési minőségű lakások műszaki állapota, amelyek aránya a hagyományos építésű lakások között csaknem 70%.

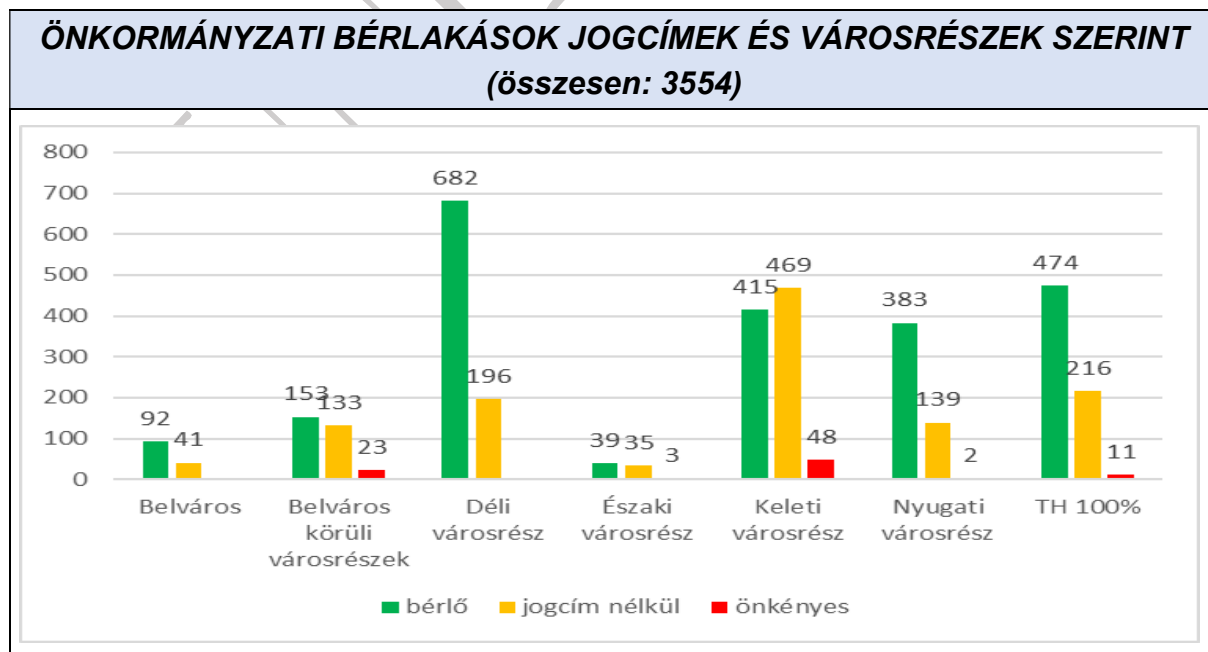
A közeljövő években fel kell készülni a bérlakások gazdaságtalan felújítására, illetve a leromlott műszaki állapotú bérlakások kiváltására.

## 7.4 Az önkormányzati lakásokban élők helyzete

Sajnos az önkormányzatnak nincs ilyen jellegű, rendszeresen feldolgozott elektronikus adatbázisa. Az önkormányzati lakásokban a város lakosságának közel 10%-a él, akik határozatlan és határozott idejű bérleti szerződések alapján lakják az ingatlanokat.

<b>LAKÁSOK SZÁMA (DB)</b>						
<b>JOGCÍMEK SZERINT, VÁROSRESZENKÉNT</b>						
városrész	bérlő	jogcím nélküli	önkéntes	üres, de költözhető	üres, nem lakható	összesen
Belváros	92	41		10	38	<b>181</b>
Belváros körüli	153	133	23	20	58	<b>387</b>
Déli városrész	682	196		11	1	<b>890</b>
Északi városrész	39	35	3	4	20	<b>101</b>
Keleti városrész	415	469	48	22	105	<b>1 059</b>
Nyugati	383	139	2	19	16	<b>559</b>
TH 100%	474	216	11	36	3	<b>740</b>
<b>összesen</b>	<b>2 238</b>	<b>1 229</b>	<b>87</b>	<b>122</b>	<b>241</b>	<b>3 917</b>

23. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, jogcímeik és városrészek szerint



24. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások száma, jogcímeik és városrészek szerint



Az önkormányzati lakásokban a város lakosságának közel 10%-a él, akik határozott és határozatlan idejű bérleti szerződések alapján lakják az ingatlanokat.

Első alkalommal évre, majd három éves ciklusokra kötött határozott idejű szerződések körébe tartoznak a szociális bérlakások, szolgálati lakások, fiatalok garzonházi elhelyezésre vonatkozó megállapodások. A felsorolt lakások jellege alapján sejthető, hogy az itt lakóknak kedvezőtlenebb élet-feltételekkel kell megküzdeniük, hiszen lakhatási feltételeik is csak időlegesen – bár problémamentes életvitelnél sokkal tovább is – biztosítottak.

A határozatlan idejű szerződéssel rendelkezők csoportját döntően azok alkotják, akik a lakások értékesítése során nem tudták (anyagi okok miatt), vagy nem akarták (az épületek műszaki állapota miatt) megvenni a bérleményt. Közel háromezer család lakik a nevezett jogcímen bérleményében, így nagy számuk jelentősen lelassítja a bérlakások mobilizálhatóságának folyamatát.

E számottevő népességről általánosságban elmondható, hogy a helyi társadalom alsóbb jövedelmi rétegeibe tartoznak, sok köztük az idős, egyedül álló nyugdíjas, illetve a több gyermekes – sok esetben munkanélküliséggel sújtott – család. Különösen nehéz helyzetben élnek a külvárosok lakói és az egyszobás garzonokban lakó nagycsaládok Körükben általános a lakbér elmaradás, a közüzemi hátralék, ami további károkat, behajthatatlan kintlévőségeket jelent az önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók számára.

<b>A SZERZŐDÉSSEL RENDELKEZŐ BÉRLŐK ARÁNYA VÁROSRÉSZENKÉNT</b>			
városrész	határozatlan idejű szerződéssel rendelkezők száma	határozott idejű szerződéssel rendelkezők száma	összesen
Belváros	52	40	<b>92</b>
Belváros körüli vr.	101	52	<b>153</b>
Déli városrész	354	328	<b>682</b>
Északi városrész	28	11	<b>39</b>
Keleti városrész	285	130	<b>415</b>
Nyugati városrész	199	184	<b>383</b>
TH 100%	183	291	<b>474</b>
<b>összesen</b>	<b>1 202</b>	<b>1 038</b>	<b>2 238</b>

25. számú táblázat: A szerződéssel rendelkező bérlők aránya városrészek szerint





A mélyszegénységben élőket fokozottabban sújtják a szegregációból eredő következmények. Az alacsony iskolai végzettség alacsony foglalkoztatottsági szinttel és alacsony gazdasági aktivitással társul. A hátrányaik egymásra épülnek és halmozódnak. Ehhez kapcsolódnak sok esetben a különböző lakhatási problémák (leromlott infrastruktúrájú, egészségtelen lakókörnyezet, tisztázatlan bérlői, bérleti jogi viszonyok stb.).

Ők általában alacsonyabb státuszú környékeken és lakásokban, bizonyos területeken telepszerűen, szegregálódva él. Ez az urbanisztikai, társadalmi környezet nem segíti elő a társadalmi felemelkedést, az integrációt.

<b>LAKOTT LAKÁSOK SZÁMA (DB)</b>					
<b>JOGCÍMEK SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>					
városrész	bérlő	jogcím nélküli	összesen	önkéntes	összesen
Belváros	92	41	<b>133</b>		<b>133</b>
Belváros körüli vr.	153	133	<b>286</b>	23	<b>309</b>
Déli városrész	682	196	<b>878</b>		<b>878</b>
Északi városrész	39	35	<b>74</b>	3	<b>77</b>
Keleti városrész	415	469	<b>884</b>	48	<b>932</b>
Nyugati városrész	383	139	<b>522</b>	2	<b>524</b>
TH 100%	474	216	<b>690</b>	11	<b>701</b>
<b>összesen</b>	<b>2 238</b>	<b>1 229</b>	<b>3 467</b>	<b>87</b>	<b>3 554</b>

26. számú táblázat: A lakott lakások száma jogcímeik és városrészek szerint

### **A jogellenesen önkormányzati bérlakásban élő családok (jogcím nélküli bérlő, önkényesek)**

A PVV Zrt. 2007.évi felmérése szerint mintegy 503 fő jogszerűtlen bérlő volt a városban, ez a lakások mintegy 11-12%-t érintette. Az elmúlt évtizedben 144 %-al nőtt ez az arány, melynek oka, hogy a bérlő nem tudta/akarta meghosszabbítani a szerződését, illetve az önkormányzat nem volt képes feldolgozni a feladatot.

Nem egy esetben előfordul, hogy a bérlők a szerződés lejártakor már külföldön dolgoznak, így eltűnnek a rendszerből. Felkutatásuk nehézkes, sok időt vesz igénybe, míg a lakás önkormányzati birtokba kerül vissza.



Jogcím nélküli lakáshasználat abban az esetben áll fenn, amennyiben a bérleti szerződés lejártát követően az önkormányzat nem hosszabbítja meg, vagy maga az önkormányzat mondja fel a bérleti szerződést, és lakó ennek ellenére nem költözik ki a bérleményből.

A jogcím nélküli lakók harmada Pécs keleti felében él, a kisebb városrészek közül a társasházakban kiemelkedően magas az arányuk.

### **Az önkényes lakásfoglalók**

Az önkényes lakásfoglalás az önkormányzati bérlakások mintegy 2,2 %-t érinti. Az önkényes lakásfoglalók többsége félkomfortos, komfort nélküli lakásokat, tehát olyan lakást foglal el, amelyikbe a lakás állapota miatt már senki nem költözne be.

Az önkényes lakásfoglalók 2/3-a a környezetéhez alkalmazkodva él, 30%-uk tartozik abba a csoportba, amelyik „lelakja”, tönkre teszi a lakást, ezzel anyagi kárt okoz az önkormányzatnak. Jellemzően közüzemi díjat sem fizetnek, míg a szolgáltatást igénybe veszik, amíg a szolgáltató meg nem szünteti a vételezési lehetőséget. Ez a gyakorlat a távfűtött lakásokban nem lehetséges.

Az önkényes lakásfoglalók elleni bírósági eljárás, végrehajtás és kilakoltatás hosszabb időt vesz igénybe, az önkormányzati tapasztalat negatív ez ügyben. Viszont még így is jóval rövidebb, mint a jogszerűtlenül vagy jogszerűen a lakásban lakó bérlővel szembeni intézkedés.

**Önkormányzatunk célja, hogy az önkényes lakásfoglalókkal szemben eljár, az önkényes lakásfoglalás gyakorlatát megszünteti, (1994. évi LIII. törvény 183. §. – önkényesen elfoglalt lakás kiürítése). Védi a tisztességesen élő, törvénytisztelő magatartást tanúsító bérlőket, polgárokat.**

### **A társadalmi különbségekből fakadó életmódbeli különbségek és szokásrendszerek**

A társadalmi különbségek, egyenlőtlenségek gyors és látványos növekedése, a lakosság egy részének jelentős elszegényedése a korábbi kedvező folyamatokat megakasztotta. A különböző háttérű csoportok eltérő kulturális és életmódbeli különbségei a telepszerű lakóövezetekben megnehezítik az együttélést. Az adott helyzetben megfelelő életvezetési és túlélési stratégiák nem segítik ezekben a rétegeknek az integrációját. Nagyon kevés az életvezetési szokásokra, az attitűdök megváltoztatására irányuló kezdeményezés. A többségi társadalom is nagyon



nehezen fogadja be az ilyen környezetből érkező családokat. A befogadó környezetet nem érdekelt abban, hogy részt vegyen a családok integrációjában.

Összességében megállapíthatjuk, hogy az önkormányzati lakásokban – döntő többségükben – a város legrászorultabb rétege él, így anyagi és szociális helyzetükből adódóan megoldatlan feszültségek halmozódtak fel körükben. Adósságállományuk jelentős, önerőből nemhogy önálló lakásvásárlására, de sok esetben bérleményük fenntartására is képtelenek.

## **7.5 Bérleti díjak**

### **Előzmények**

A pécsi bérlakások bérleti díj kiszámításának rendszere 1995-ben lépett hatályba, jelenleg az önkormányzati lakások lakbérét és használati díját a 44/2012. (IX.24.) önkormányzati rendeletben (Rendelet) foglaltak szerint kell megállapítani. A Város 2008-ban készített és fogadott el Lakásgazdálkodási koncepciót, azonban a lakásbérleti rendszer ennek nyomán nem került módosításra.

### **Az érvényben lévő számítási rendszer rövid összefoglalása**

Jelenleg a bérlakások üzemeltetése és lakbérmegállapítása az érvényben lévő 44/2012. (IX.24.) önkormányzati rendelet szerint történik.

A jelenlegi rendszerben a havi lakbért a használati érték számszerűsített mértéke és az alapterület szorzata adja.

A lakás használati értéke a legjobb önkormányzati lakáshoz képest az adott lakás használati értékét fejezi ki.

A lakás használati értékének alapvető jellemzői:

- H1** A lakás komfortfokozata
- H2** A lakás, épület minősége, építési módja
- H3** A lakóépület állapota (életkor, építési jellemzők)
- H4** A lakóépület állapota (városon belüli elhelyezkedés)
- H5** A lakóépület településen belüli fekvése (a kritérium tartalma szerint a lakás elhelyezkedése)

A fő szempontokon belül alkalmazott alszempontok száma: 39.



### A jelenlegi (Rendelet szerinti) bérleti díj

A jelenlegi bérleti díj lakásértékét tükrözni hivatott, minősítési kategóriánként meghatározott pontszámok összege (**H1 + H2 + H3 + H4 + H5**) és a bérlő szociális státuszát tükröző **k tényező** szorzata adja. A minden tekintetben legmagasabb kategóriába eső lakás bérleti díja a maximális pontszám összegének és a maximális k tényezőnek a szorzata.

### A H értékszámok táblázata az alábbi:

A	B	C
1.	<b>I. A lakás komfortfokozata</b>	<b>lakbér értékszám H1</b>
2.	Összkomfortos, központi fűtés móddal táv-, egyedi központi, vagy etage fűtéssel)	45
3.	Komfortos gázfűtéssel	40
4.	Komfortos egyéb fűtéssel	30
5.	Félkomfortos gázfűtéssel	20
6.	Félkomfortos egyéb fűtéssel	15
7.	Komfortnélküli gázfűtéssel	10
8.	Komfortnélküli egyéb fűtéssel	6
9.	Szükséglakás gázfűtéssel	4
10.	Szükséglakás egyéb fűtéssel	2
11.	<b>II. A lakás, épület minősége, építési módja</b>	<b>lakbér értékszám H2</b>
12.	Hagyományos szerkezetű 1983 után épült	10
13.	Hagyományos szerkezetű 1950 és 1983 között épült	7
14.	Hagyományos szerkezetű 1950 előtt épült	5
15.	Hagyományos szerk. 1949 előtt épült és felújított	3
16.	Hagyományos szerk. 1949 előtt épült felújítás nélkül	1
17.	Blokkos szerkezetű felújított	8
18.	Blokkos szerkezetű felújítás nélkül	6
19.	Panelos szerkezetű 1983 után épült	8
20.	Panelos szerkezetű 1975 és 1983 között épült	5
21.	Panelos szerkezetű 1975-ig épült	4



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A	B	C
22.	<b>III. A lakóépület állapota</b>	<b>lakbér értékszám H3</b>
23.	15 éven belül épült, vagy teljesen felújított	10
24.	30 éven belül épült és teljesen felújított	8
25.	30 éven belül épült és részlegesen felújított	5
26.	30 évnél régebben épült és teljesen felújított	6
27.	30 éven belül épült és részlegesen felújított	4
28.	az épület rekonstrukcióra szorul	1
29.	<b>IV. A lakóépület településen belüli fekvése</b>	<b>lakbér értékszám H4</b>
30.	történelmi belváros	25
31.	belváros környéke	20
32.	Uránváros, Rácváros, Nyugati Mecsek-oldal	18
33.	keleti Mecsek-oldal, Meszes, Gyárváros, Újhegy	10
34.	Somogy, Vasas, Hird, Pécs-Szabolcs, Bánom	2
35.	Kertváros, Megyer, Málom	15
36.	<b>V. A lakás épületen belüli elhelyezkedése</b>	<b>lakbér értékszám H5</b>
37.	I. – II . emelet	10
38.	földszint	8
39.	III. – IV. emelet lifttel	8
40.	III. – IV. emelet lift nélkül	6
41.	V. – X. emelet lifttel	6
42.	IV. emelet felett lift nélkül	2
43.	tetőtér	3
44.	alagsor	1

27. számú táblázat: A lakások bérleti díját megalapozó H értékszámok az érvényben lévő lakásrendelet szerint



**A szociális státuszt kifejezni hivatott k tényező változatai az alábbiak:**

	Egy személy esetén a havi jövedelem	Több személy esetén az egy főre jutó havi jövedelem	k tényező értéke
<b>Szociális I.</b>	0 - 85.500,- Ft	0 - 57.000,- Ft/fő	<b>2,7182</b>
<b>Szociális II.</b>	85.501 - 99.750,- Ft	57.001 - 71.250,- Ft/fő	<b>4,0772</b>
<b>Költségelví</b>	99.751 - 114.000,- Ft	71.251 - 85.500,- Ft/fő	<b>5,2127</b>
<b>Piaci</b>	114.000,- Ft felett	85.501,- Ft/fő felett	<b>7,8190</b>

28. számú táblázat: A szociális lakbérszámítás jövedelem kategóriái

A H tényezők maximális mértékének összege:

$$H1 = 45$$

$$H2 = 10$$

$$H3 = 10$$

$$H4 = 25$$

$$H5 = 10$$

$$\Sigma H = 100$$

**A legmagasabb havi bérleti díj:  $100 * 7,8190 = 781,90$  Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

A legalacsonyabb H tényezők összege:

$$H1 = 2$$

$$H2 = 1$$

$$H3 = 1$$

$$H4 = 2$$

$$H5 = 1$$

$$\Sigma H = 7$$

**A legalacsonyabb havi bérleti díj:  $7 * 2,7182 = 19,0274$  Ft/m<sup>2</sup>/hó.**

A bérleti díjak többsége e két szélső érték (maximum 781,90 Ft/m<sup>2</sup>/hó és minimum 19,0274 Ft/m<sup>2</sup>/hó) közé esik.

A havi bérleti díj összege az egy négyzetméterre eső díj és a lakás négyzetméterének szorzataként adódik.





<b>BÉRLETI DÍJAK HAVI ÖSSZEGE (FT)</b> <b>KOMFORTFOKOZATOK SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>					
városrész	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	összesen
Belváros	537 513	1 331 639	125 508	222 962	<b>2 217 622</b>
Belváros körüli vr.	1 052 437	2 398 799	237 858	458 222	<b>4 147 322</b>
Déli városrész	18 256	130 268			<b>18 386 611</b>
Északi városrész	433 001	328 346	116 533	132 440	<b>1 010 320</b>
Keleti városrész	769 321	8 336 039	376 478	683 098	<b>10 164 936</b>
Nyugati városrész	7 624 269	2 373 953	172 609	142 651	<b>10 313 482</b>
TH 100%	10 549				<b>10 549 787</b>
<b>összesen</b>	<b>39 222</b>	<b>14 899</b>	<b>1 028 986</b>	<b>1 639 379</b>	<b>56 790 080</b>

29. számú táblázat: A bérleti díjak havi összege komfortfokozatonként, városrészek szerint

<b>HAVI FAJLAGOS BÉRLETI DÍJAK (FT/M<sup>2</sup>)</b> <b>KOMFORTFOKOZATOK SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>					
városrész	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	átlag
Belváros	451	339	233	244	<b>337</b>
Belváros körüli	400	350	272	231	<b>336</b>
Déli városrész	417	374			<b>417</b>
Északi városrész	474	319	161	222	<b>310</b>
Keleti városrész	287	287	175	130	<b>260</b>
Nyugati	473	402	315	222	<b>444</b>
TH 100%	435				<b>435</b>
<b>átlag</b>	<b>428</b>	<b>316</b>	<b>213</b>	<b>175</b>	<b>372</b>

30. számú táblázat: A bérleti díjak havi fajlagos értéke komfortfokozatonként, városrészek szerint

A belvárosi összkomfortos lakások (41 db) fajlagos bérleti díja kevesebb, mint a komfortosaké, alig több, mint a komfort nélkülieké, illetve szinte ugyanannyi, mint a keleti városrészben!



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A Pécsen alkalmazott 4 fizetési kategória megoszlása, kiegészítve a bérbeszámítás és ingyenes kategóriákkal, csak a bérlői szerződéssel rendelkezők, és jogcím nélküli lakáshasználók esetében:

<b>FIZETÉSI KATEGÓRIÁK SZÁMA (DB)</b>							
<b>VÁROSRÉSZENKÉNT</b>							
városrész	szoc. I.	szoc. II.	költségelvű	piaci	bérbesz.	ingyenes	összesen
Belváros	29	27	15	46	16		<b>133</b>
Belváros körüli	82	39	21	134	10		<b>286</b>
Déli városrész	245	155	69	373	36		<b>878</b>
Északi városrész	29	5	7	31	1	1	<b>74</b>
Keleti városrész	325	102	48	381	19	9	<b>884</b>
Nyugati	118	87	38	244	35		<b>522</b>
TH 100%	304	62	88	231	5		<b>690</b>
<b>összesen</b>	<b>1 132</b>	<b>477</b>	<b>286</b>	<b>1 440</b>	<b>122</b>	<b>10</b>	<b>3 467</b>

31. számú táblázat: A fizetési kategóriák száma, városrészek szerint

Összehasonlítás: Debrecenben a bérlakások a pécsivel megegyezően a komfortfokozatok szerint városi övezetenként és az épület építési módjától vannak megállapítva. De itt az összkomfortos lakások fajlagos árai 995-1800 Ft/hó/m<sup>2</sup>.

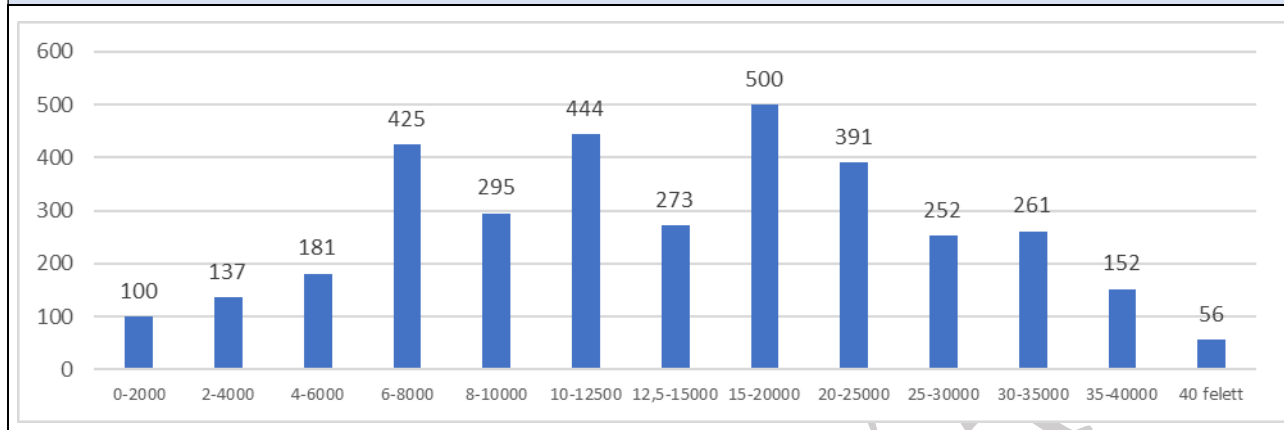
<b>HAVI FAJLAGOS BÉRLETI DÍJAK (FT/M<sup>2</sup>)</b>							
<b>FIZETÉSI KATEGÓRIÁK SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>							
városrész	szoc. I.	szoc. II.	költségelvű	piaci	bérbesz.	ingyenes	átlag
Belváros	181	251	357	496	315		<b>337</b>
Belváros körüli	173	281	337	447	372		<b>336</b>
Déli városrész	213	315	394	600	369		<b>417</b>
Északi városrész	134	275	371	431	313		<b>310</b>
Keleti városrész	132	241	323	365	367		<b>260</b>
Nyugati	208	317	409	603	422		<b>444</b>
TH 100%	247	347	471	683	525		<b>435</b>
<b>átlag</b>	<b>190</b>	<b>295</b>	<b>394</b>	<b>529</b>	<b>382</b>		<b>372</b>

32. számú táblázat: A bérleti díjak havi fajlagos értéke fizetési kategóriák és városrészek szerint



**LAKBÉR KATEGÓRIÁKBAN FIZETETT LAKBÉREK SZÁMA (DB)**

(összesen: 3467)



33. számú táblázat: A különböző lakbér kategóriákba eső lakberek darabszáma

A fenti táblázat „Gauss-görbéje”, pontosan megmutatja, hogy a lakberek meghatározásánál a 8.000 és 15.000 Forint közé eső lakók száma nem illeszkedik a várható trendre. Ennek okára külön ellenőrzést kell elrendelni!

### **Az önkormányzati rendelet felülvizsgálata és módosítása**

Az eltelt idő alatt megkötött konkrét lakbérszerződések már nem követik megfelelően a piaci lakbérszínvonalat. A város szerkezeti átalakulása és a folyamatos lakosság-átrendeződések, egyes városrészekben a lakosság társadalmi státuszának megváltozása (pl. átlagéletkor, gazdasági aktivitás változása) kapcsán a városrészek piaci ingatlan-preferenciája módosult.

A Rendelet szerint alkalmazott bérleti díjakban kevéssé és nem mindig helyes irányban jelenik meg a lakások piaci értékének fő meghatározó eleme, a városon belüli elhelyezkedés. A hosszú idő alatt a lakásállomány összetétele, az épületek fizikai állapota is változott.

A Rendelet elvben követi a Konceptióban is megfogalmazott igényt, miszerint a bérleti díjakat alapvetően piaci szinten szükséges meghatározni, s ezt kiindulópontnak tekintve kell figyelembe venni a szociális hátrányokat, azonban a gazdálkodási szempontok a szükségesnél és lehetségesnél gyengébb hatással jelennek meg a rendszerben.

**Helytelen és megszüntetendő gyakorlat, hogy a lakók 0 Forintos, 2 tanúval aláíratott Jövedelemigazolását el kell fogadni, s gyakorlatilag nincs lakbérfizetés.**



A fenti táblázatoknál **részletesebb bontást** (a városrészek különböző komfortfokozatai szerint) a fizetési kategóriák darabszáma, a számolt alapterület, a fizetett lakbérek, valamint a havi fajlagos bérleti díjak értékére lásd az 1,2,3,4. számú mellékletekben.

Ezekben a mellékletekben csak bérleti szerződéssel és jogcím nélküli lakók által lakott lakásokkal foglalkozunk.

- A lakások darabszáma összesen: 3467 db.
- A lakások alapterülete összesen: 152.850 m<sup>2</sup>.
- A lakások után fizetendő lakbér összesen: 56.786.075 Ft/hó.
- A lakások után fizetett fajlagos lakbér átlag: 372 Ft/ m<sup>2</sup>/hó.

## 7.6 Kintlévőség, tartozások

A lakásgazdálkodásnak egyik nagy problémája, a lakbér kintlévőség, hátralék.

Az önkormányzat szempontjából az egyik legfontosabb lakhatással kapcsolatos bevétel a lakbér-bevétel. Mivel az üzemeltető gazdálkodik a bevételekből, ezért azok elmaradása, csökkenése elsősorban az üzemelési kiadások fedezetét apasztja.

<b>LAKBÉRREL TARTOZÓK SZÁMA (BÉRLŐK SZÁMA)</b>							
<b>HÓNAPNYI TARTOZÁS SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>							
városrész	0-3	3-6	6-12	12-24	24-36	36+	összesen
Belváros	42	7	3	7	2	9	<b>70</b>
Belváros körüli vr.	68	17	19	17	14	51	<b>186</b>
Déli városrész	333	43	23	32	20	66	<b>517</b>
Északi városrész	20	2	4	4	4	19	<b>53</b>
Keleti városrész	186	47	48	52	54	267	<b>654</b>
Nyugati városrész	158	49	17	15	18	37	<b>294</b>
TH 100%	220	32	19	28	15	67	<b>381</b>
<b>összesen</b>	<b>1 027</b>	<b>197</b>	<b>133</b>	<b>155</b>	<b>127</b>	<b>516</b>	<b>2 155</b>

34. számú táblázat: A lakbérrel tartozók száma, hónapok és városrészek szerint



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

### LAKBÉRREL TARTOZÁS ÖSSZEGE (FT – E. FORINTBAN) HÓNAPNYI TARTOZÁS SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT

városrész	0-3	3-6	6-12	12-24	24-36	36+	összesen
Belváros	966,7	579,6	635,8	2 055,6	1 618,4	7 662,5	<b>13 518,5</b>
Belváros körüli vr.	1 488,2	2 245,6	2 121,5	5 257,7	5 545,2	55 567,0	<b>72 225,1</b>
Déli városrész	10 425,7	9 207,8	4 280,6	12 515,4	13 338,7	118 374,6	<b>168 142,8</b>
Északi városrész	632,5	198,4	376,8	744,9	1 484,8	14 768,5	<b>18 205,9</b>
Keleti városrész	3 381,2	2 466,3	5 148,9	11 256,4	19 818,2	242 554,8	<b>284 625,7</b>
Nyugati városrész	4 272,9	17 904,5	2 359,3	4 571,6	11 870,4	55 897,6	<b>96 876,3</b>
TH 100%	5 450,6	2 665,7	2 891,3	9 922,0	9 416,7	87 281,8	<b>117 628,0</b>
<b>összesen</b>	<b>26 617,8</b>	<b>35 267,9</b>	<b>17 814,1</b>	<b>46 323,6</b>	<b>63 092,2</b>	<b>582 106,7</b>	<b>771 222,3</b>

35. számú táblázat: A lakbérrel tartozás összege, hónapok és városrészek szerint

A fenti tartozásokon felül nyilvántartunk

- a Pécsi Követeléskezelő Egyesülésnél 184.970.488,- Ft
- kiköltözött bérlőknél 78.872.768,- Ft
- önkényes lakóknál 49.761.262,- Ft

tartozást, azaz **a teljes követelésünk 1.084.826.815,- Ft.**

Ugyanakkor az összes, 2155 lakásból 593-nak csak 1 havi tartozása van, 11.678.822,- Ft összegben, melyet a fenti táblázat tartalmaz.

### LAKBÉRREL TARTOZÓK SZÁMA (BÉRLŐK SZÁMA) NAGYSÁGREND SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT

városrész	0-500	500-1500	1500-2500	2500 felett	összesen
Belváros	62	7	1		<b>70</b>
Belváros körüli	138	35	11	2	<b>186</b>
Déli városrész	429	48	23	17	<b>517</b>
Északi városrész	40	10	2	1	<b>53</b>
Keleti városrész	476	122	47	9	<b>654</b>
Nyugati	230	48	10	6	<b>294</b>
TH 100%	305	56	17	3	<b>381</b>
<b>összesen</b>	<b>1 680</b>	<b>326</b>	<b>111</b>	<b>38</b>	<b>2 155</b>

36. számú táblázat: A lakbérrel tartozók száma, nagyságrend és városrészek szerint



<b>LAKBÉRREL TARTOZÁS ÖSSZEGE (FT – E. FORINTBAN)</b>					
<b>NAGYSÁGREND SZERINT, VÁROSRÉSZENKÉNT</b>					
városrész	0-500	500-1500	1500-2500	2500 felett	összesen
Belváros	5 229,9	6 513,4	1 775,1		<b>13 518,5</b>
Belváros körüli	14 160,1	29 933,9	21 385,6	6 745,5	<b>72 225,1</b>
Déli városrész	30 288,1	43 480,3	43 738,3	50 636,2	<b>168 142,8</b>
Északi városrész	4 824,2	7 289,5	3 342,1	2 750,0	<b>18 205,9</b>
Keleti városrész	55 170,8	115 336,8	88 182,6	25 935,5	<b>284 625,7</b>
Nyugati	17 081,1	41 218,1	19 602,1	18 975,0	<b>96 876,3</b>
TH 100%	22 006,6	54 875,9	32 439,4	8 306,2	<b>117 628,0</b>
<b>összesen</b>	<b>148 760,8</b>	<b>298 647,8</b>	<b>210 465,3</b>	<b>113 348,5</b>	<b>771 222,3</b>

37. számú táblázat: A lakbérrel tartozás összege, nagyságrend és városrészek szerint

A hátralékok folyamatos **emelkedő tendenciát mutatnak**. Az áremelésekkel párhuzamosan megfigyelhető tendencia a hátralékok növekedése is.

A tartozás jelentős részét egy szűk bérlői csoport halmozta fel. A jelenlegi kintlévőség több, mint egy évtized alatt halmozódott fel. A bérleti hátralékkal rendelkezők egy jelentős részének jelenleg már nincs bérleti jogviszonya, s másik részük már nem is lakik önkormányzati bérlakásban.

Az 1-3 hónapos elmaradást késedelmes fizetéssel a bérlők még általában rendezni tudják. Az ábrán jól látszik, hogy ebből a körből kerül ki a hátralékosok kb. 50%-a.

A 6 hónapon felüli hátralék rendezésére lehetőség van részletfizetéssel is, amit a hátralékosok ezen a köréneke nagy része igénybe is vesz, a tapasztalatok szerint azonban sokan csak időhúzásnak tekintik a lehetőséget.

Jól látszik **a legnagyobb probléma**, a 36 hónapnál régebben tartozó 516 nyilvántartott bérlő (24%, a tartozók negyede), a maga 582 M. Forintos tartozásával, mely a nyilvántartott tartozás 75 %-a! **Ez pontosan mutatja az elmúlt évek gyakorlatát: nem volt se ellenőrzés, se eljárás.**

Az egy éven felüli hátralékosok körében jelenik meg a már felmondott bérleti szerződés utáni jogcím nélküli lakáshasználók létszáma is. Itt szerepelnek azok is, akik még mindig bérlőként, és ez által tartozóként szerepelnek a rendszerben.



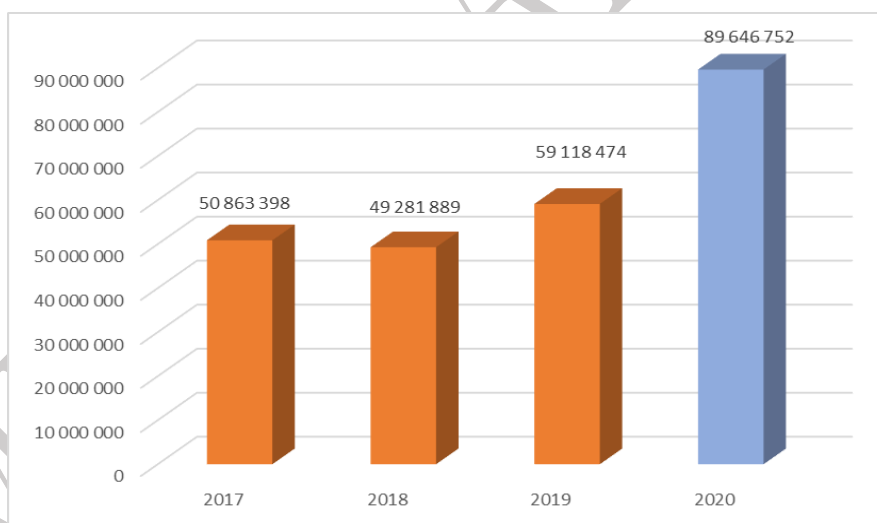
## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

A szervezeti rendszer egyetlen elemének sincs meg a kellő kapacitása arra, hogy meghatározott időnként teljes körűen felmérje az állományt, így a már rég elhunytak, illetve az eladott lakások után is fennállhatnak követelések. Rendszeres ellenőrzés nem folyt.

**Tovább kell folytatni a személyes kontaktokat, a bérlőkkel (a megismert gyakorlat szerint ez eredményes), illetve a nagy tartozókkal szembeni FMH kibocsátás, bírósági és végrehajtási eljárás!**

év	1.n.év	2.n.év	3.n.év	4.n.év	Összesen
2017	168 099 464	127 571 061	138 028 398	117 164 475	<b>550 863 398</b>
2018	166 012 850	108 420 952	131 760 045	143 088 042	<b>549 281 889</b>
2019	135 601 103	146 004 281	131 002 357	146 510 733	<b>559 118 474</b>
2020	139 364 174	137 752 509	164 278 038	148 252 031	<b>589 646 752</b>
2021	119 866 910	159 824 045			<b>279 690 955</b>

38. számú táblázat: A lakbér befizetések alakulása, pénzügyi tény adatokkal az elmúlt években



39. számú diagram: A befizetések alakulása, a fél MRD feletti befizetések tükrében

A 2019-es változás óta erőteljesebb lakbér számonkérés kezdődött el, melynek eredménye meglátszik a bevételeken is.

**A + 30 M Forintos többletbevételt egy COVID által terhelt évben értük el!!!**





## 7.7 A lakhatáshoz kapcsolódó önkormányzati támogatások

A lakhatással kapcsolatos önkormányzati kiadások közé kell sorolni a lakhatás megőrzésére fordított összegeket is. Az Önkormányzat 2015-ben fogadta el a pénzbeli és természetben nyújtott ellátásokról és gyermekvédelmi támogatásokról szóló rendeletét, mely szélesebb körben nyújt támogatást a társadalom periferiájára szorult személyeknek, valamint nagyobb segítséget biztosítanak a lakhatási kiadásokhoz.

### 7.7.1 Lakhatási támogatás

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 3/2015. (II.17.) önkormányzati rendelete 6.§-a értelmében, a lakhatási támogatás a szociálisan rászorulóknak részére a háztartás tagjai által lakott lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásainak viseléséhez nyújtott hozzájárulás, mely a villanyáram-, a víz- és a gázfogyasztás, a távhőszolgáltatás, a csatornahasználat és a szemétszállítás díjához, a lakbérhez vagy az albérleti díjhoz, továbbá a tüzelőanyag költségeihez nyújtható.

A lakhatási támogatást elsősorban természetbeni szociális ellátás formájában, és a lakásfenntartással összefüggő azon rendszeres kiadásokhoz kell nyújtani, amelyek megfizetésének elmaradása a kérelmező lakhatását a legnagyobb mértékben veszélyezteti.

Ha a lakhatási támogatás folyósítása a szolgáltató részére történik, annak összegét a szolgáltató írja jóvá. Amennyiben a támogatás havi összege az adott havi számla végösszegét meghaladja, a jóváírást követően fennmaradó különbözet a következő számlában kerül érvényesítésre. Amennyiben a különbözet a következő számlában teljes mértékben nem írható jóvá, azt a további számlában a teljes jóváírásig érvényesíteni kell.

**A lakhatási támogatásra jogosult az a személy, akinek**

- a) egyszemélyes háztartásában a havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át, (jelenleg: 71 250 Ft)
- b) a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 200%-át (jelenleg: 57 000 Ft), és a háztartás egyik tagjának sincs vagyona.



**A lakhatási támogatás havi összege:**

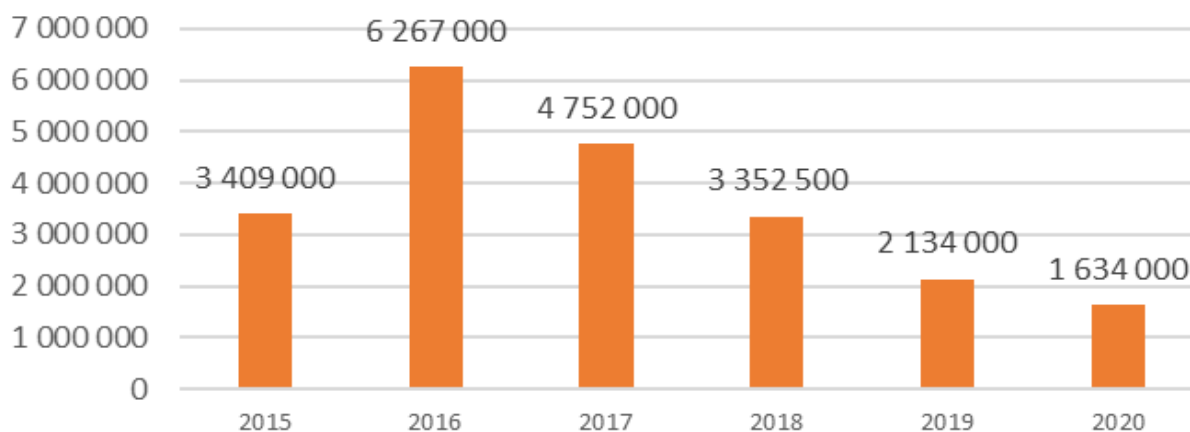
- 3 000 Ft, ha az egy főre jutó havi jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át (jelenleg: 42 750 Ft) nem haladja meg,
- 2 500 Ft, ha az egy főre havi jutó jövedelem az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át (jelenleg: 42 750 Ft) meghaladja.

A lakhatási támogatás 6 hónapra állapítható meg abban az esetben, ha a kérelmező vagy háztartásának nagykorú tagja a kérelem benyújtását megelőző hónapra létfenntartását biztosító jövedelmet nem tudott igazolni, minden egyéb esetben a lakhatási támogatást 1 évre lehet megállapítani.

Tüzelő vásárlás céljára megállapított lakhatási támogatás éves vagy féléves összege egy összegben is kiutalható.

A szociális központok a vagyonyilatkozatban szereplő adatok valóságának ellenőrzése céljából megkeresik Pécs Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala Önkormányzati Adóhatósági Főosztályát.

**LAKHATÁSI TÁMOGATÁSOK ÖSSZEGE (FT)**



40. számú diagram: Kifizetett önkormányzati lakhatási támogatások összege az elmúlt években



### **7.7.2 Lakbér támogatás**

Pécs Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének a lakbértámogatásról, a lakás bérbevételi kérelemmel rendelkező szociálisan rászoruló polgárok lakhatási körülményeinek megkönnyítésére, az önálló lakás megszerzésének elősegítésére szóló, 12/2005. (04.15.) számú önkormányzati rendelete.

#### **A kérelemhez való jogosultság**

Lakbértámogatást (továbbiakban: támogatás) igényelhet az önkormányzattól az a nem önkormányzati vagy állami tulajdonban lévő bérlakás bérlője (továbbiakban: bérlő) aki a helyi lakbér-támogatási kérelem (továbbiakban: kérelem) benyújtását megelőzően legalább egy éves érvényes szociális bérlakásra vonatkozó lakás bérbevételi kérelemmel rendelkezik.

A támogatásra nyújthat be pályázatot az önkormányzathoz a háztartásában gyermeke(ke)t eltartó bérlő, amennyiben az alábbi feltételek együttesen fennállnak:

- a) A bérelt lakás alapterülete nem haladhatja meg a:
  - 35 m<sup>2</sup>-t ha a háztartásban egy személy lakik,
  - 45 m<sup>2</sup>-t ha a háztartásban két személy lakik,
  - 55 m<sup>2</sup>-t ha a háztartásban három személy lakik,
  - 65 m<sup>2</sup>-t ha a háztartásban négy személy lakik,
  - ha négy személynél több lakik a háztartásban, a lakásnagyság 65 m<sup>2</sup>és minden további személy után 5-5 m<sup>2</sup>.
- b.) és család egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150 %-át, feltéve, hogy a lakásfenntartás elismert havi költsége a háztartás havi összjövedelmének 25 %-át meghaladja.
- c.) és a család vagyonának értéke együtt számítva nem haladja meg a sajátjogú öregségi nyugdíj legkisebb összegének hetvenötszörösét, külön-külön számítva az öregségi nyugdíj legkisebb összegének huszonötszörösét.

E rendelet alkalmazásában vagyonnak számít a hasznosítható ingatlan, jármű, gépi meghajtású termelő és munkaeszköz, vagyoni értékű jog.

Nem jogosult a támogatásra, és a már felvett támogatás egyösszegű visszafizetésére köteles az, aki a kérelme elbírálásához valótlan adatokat közöl és ezzel az Önkormányzatot megtéveszti, vagy tévedésben tartja.

Nem jogosult a támogatásra az, aki 2002. január 1.-ét követően birtoksértő magatartással költözött önkormányzati tulajdonú lakásba vagy az előző lakására



vonatkozó bérleti szerződését a bérbeadó az 1993.évi LXXVIII. törvény (lakástörvény) 24-25. §-ában foglaltak alapján mondta fel.

Nem jogosult a támogatásra az, aki korábban önkormányzati tulajdonban lévő lakás bérlője vagy használója volt és bérleti díj ill. közüzemi díj hátralékait nem fizette meg.

Nem jogosult a támogatásra az aki a Ptk. 685 § b.) pontja szerinti közeli hozzátartozójával kötött bérleti szerződés alapján igényel támogatást.

### **A támogatás mértéke**

A támogatás a 12/2001(I.31.) Korm. rendeletben meghatározott központi támogatásból és a helyi lakbértámogatásból áll, amelyet minden évben a közgyűlés határozatban állapít meg.

A támogatás alapösszege a központi támogatással azonos mértékű, amely kiegészül a közös háztartásban élő kiskorú gyermek/ek után gyermekenként további havi 3.000,- Ft/hó helyi támogatással, de a gyermekek után összesen legfeljebb 9.000,- Ft/hó

A támogatás legfeljebb egy éves időtartamra adható, egy év eltelte után a kérelem ismételten előterjeszhető.

### **A kérelem benyújtása és elbírálása**

A támogatás iránti kérelmet a Polgármesteri Hivatal Lakásgazdálkodási Csoportjához kell benyújtani az arra rendszeresített formanyomtatványon. A kérelmek benyújtási határidejét a Népjóléti és Sport Bizottság (a továbbiakban Bizottság) évente állapítja meg.

A kérelemhez mellékelni kell:

- a) a lakásbérleti szerződés egy eredeti példányát,
- b) a bérelt lakás 30 napnál nem régebbi hiteles tulajdoni lap másolatát,
- c) a kérelmező, valamint a vele együtt lakó, jövedelemmel rendelkező személyek jövedelemigazolását,
- d) a bérbeadó hozzájáruló nyilatkozatát ahhoz, hogy az önkormányzat a támogatás elnyerése esetén a bérleti szerződésről és a bérbeadó adóazonosító adatairól tájékoztatja az állami adóhatóság területileg illetékes igazgatóságát.

A kérelmező jogosultságát a Polgármesteri Hivatal a kérelem elbírálása előtt helyszíni környezettanulmánnyal ellenőrzi, amely kiterjed a kérelmező életvitele és a rászorultsága közötti okozati összefüggésre is.

A kérelmek elbírálásáról a Bizottság határozattal dönt.



A támogatás iránti kérelmek elbírálásakor a Bizottság a pályázatokat az alábbiak szerint sorolja:

- az önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérbevételi kérelem benyújtásának ideje,
- a kiskorú gyermek, illetve eltartásra, gondozásra szoruló együtt lakó személyek száma
- családtagjaikat egyedül eltartók,
- tartós betegségben szenvedők, vagy csökkent munkaképességűek.

A támogatás a Bizottság döntését követő hónap első napjától jár.

A támogatást az önkormányzat a bérbeadó részére folyósítja, havonta egyenlő részletekben a bérbeadóval és a bérlővel kötött támogatási szerződés alapján.

A támogatás jogosultja a Polgármesteri Hivatalnak 8 napon belül köteles bejelenteni a jogosultsági feltételekben és a lakásbérleti jogviszonyában bekövetkezett változásokat, így különösen:

- a bérleti jogviszony bármely fél részéről történő felmondását,
- a bérleti jogviszony bármely módon történő megszűnését,
- család létszámában bekövetkező változást,
- a jövedelmi viszonyokban bekövetkezett változást.

A támogatás jogtalan igénybevétele esetén:

- a bére adó köteles az igénybe vett támogatást a Ptk. 232 §.-ban meghatározott alapkamattal növelten egy összegben visszatéríteni, továbbá
- a bérlő újabb támogatási kérelmet 5 évig nem nyújthat be,
- a bérlő lakás bérbevételi kérelmének megszüntetését vonja maga után.

### LAKBÉR TÁMOGATÁSOK ÖSSZEGE (FT)



41. számú diagram: Kifizetett önkormányzati lakbér támogatások összege az elmúlt években

## 7.8 Lakhatással összefüggő egyéb díjhátralékok

További kettő, díjhátralékos témakör van, amely összefügg a lakhatással:

➤ **A társasházak közös költsége**

Az önkormányzati bérlakások jelentős részében az önkormányzat fizeti a bérlők közös költségét. **Ez a közvagyonnal szembeni felelőtlen gazdálkodás, megengedhetetlen és a tisztességes polgárok megbotránkozását váltja ki.** A lakásra eső közös költség díjakat a bérlőnek kell fizetni. Ha kell, ehhez szerződés módosításra, külön megállapodásra van szükség. A megtakarítás garantált, melyet felújításra lehet fordítani.

➤ **A közüzemi díjak elmaradása**

Az adósság-állományból a legnagyobb problémát a PÉTÁV felé felhalmozott közműtartozás jelenti. Összegezésében a távfűtő cégnek van a legnagyobb kintlévősége, de ez nem jelenti azt, hogy a legnagyobb létszámú tartozói körrel is rendelkezik.

A PÉTÁV Kft. irányában a bérlők által felhalmozott tartozás összege a 2021.09.01-i állapot szerint 620 MFt, melynek közel 50 %-a már kiköltözött, de tartozását nem rendező bérlőkkel szembeni követelés.

Ezek esetében erősen felmerül a tulajdonos általi megtérítési kötelezettség kérdése.

Az adósok pontosan tudják, melyik közmű-szolgáltatóknak vannak érdemi eszközei arra, hogy korlátozza a lakás fogyasztását.

Így kialakult egy ehhez illeszkedő „túlélési stratégia”, amely alapján általában az áramszámlát fizetik a leghosszabb ideig.

Az adósság a bérlő nevére szól, de a tulajdonosnak helytállási kötelezettsége van. A szolgáltató az önkormányzati tulajdonra nem kérhet végrehajtást, a lakások vagyontárgyként védettek. A helytállási kötelezettség pénzben testesülhet meg. Az adósságrendezés ebben az esetben egy alkufolyamat eredménye a szolgáltató és a város között. Az önkormányzati bérlakást jogilag elperelni nem lehet a lakással kapcsolatban felhalmozott közüzemi díjtartozások miatt. Több szolgáltató a műszaki megoldások hiánya miatt nem tud érdemben fellépni a tartozókkal szemben.

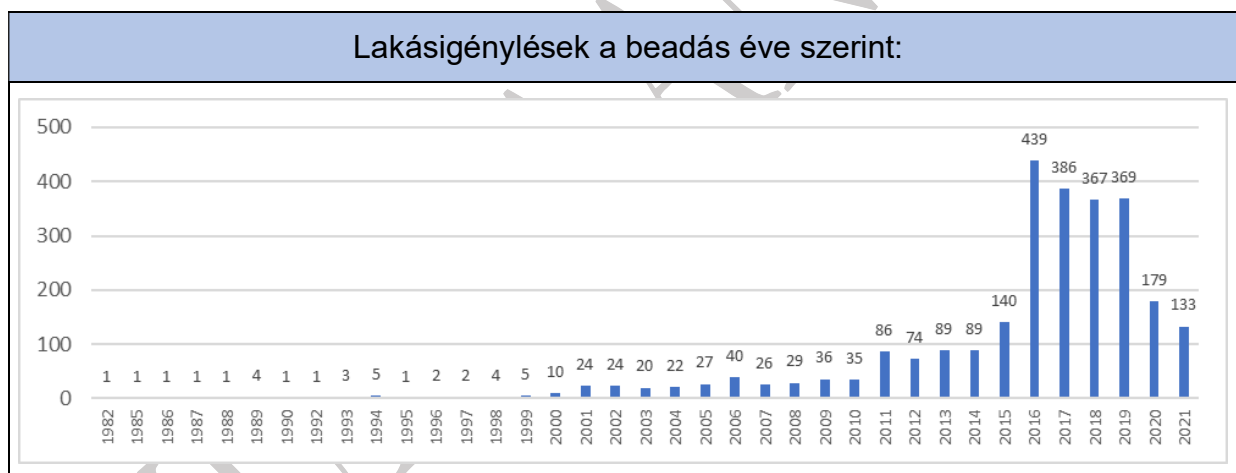
Nincs prevenció, jelző-rendszer, amely megakadályozná a különböző adósságok felhalmozódását.

Ennek jogi-adatvédelmi okai is vannak, a bérlő hozzájárulására lenne szükség. A szankció- és ösztönző-rendszerek hiánya miatt a bérlői állomány sem motivált az adósságok rendezésére. Sok esetben a helytelen pénzkezelési, életvezetési szokások eredményezik az adósságok nagymértékű felhalmozódását.

A bérbeadás nem a család anyagi helyzetéhez igazodik, a lakás későbbi fenntarthatóságának szempontjai nem jelennek meg. Ennek elsődleges oka, hogy a törvényi keretek meghatározásakor alapvetően a bérlők jogainak védelme, a bérlők szociális helyzete került túlsúlyba, és a mai szabályozás alapján nem lehet kizáró tényező egy önkormányzati bérlakás bérbeadásánál, hogy annak fenntartási költségeit a leendő bérlő valójában ki tudja-e fizetni.

### 7.9 Lakásigénylések:

Jelenleg 2677 lakáskérelmezőt tartunk nyilván, az alábbi statisztikák szerint:



42. számú diagram: Lakásigénylések száma a beadás éve szerint

A lakásigénylés benyújtásától a tényleges lakáshoz jutásig hosszú évek telnek el. Nincs arra vonatkozóan pontos felmérés, hogy ezen évek alatt az igénylő családok hogyan, milyen körülmények között élnek. Az önkormányzatnak nincs kapacitása (forrása, humánereje) arra, hogy a családok előéletét vizsgálja, arról részletesebb információkat szerezzen.

Az önkormányzati lakásigénylők száma 1996 óta folyamatosan nőtt. 2007 év végén önkormányzat 3224 lakásigénylőt tartott nyilván. Az igények nagy része szükséglakás, szociális bérlakás, nyugdíjasházi, vagy garzonházi elhelyezésre irányult.



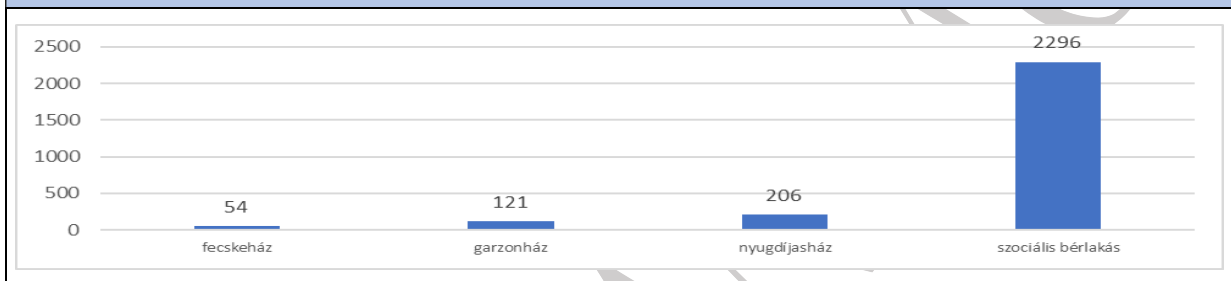


## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

Az igénylést 5 évente (2021-ben) meg kell újítani, hogy képet kapjunk a tényleges igénylőkről, akik lakhatásukat az elmúlt öt során nem tudták megoldani.

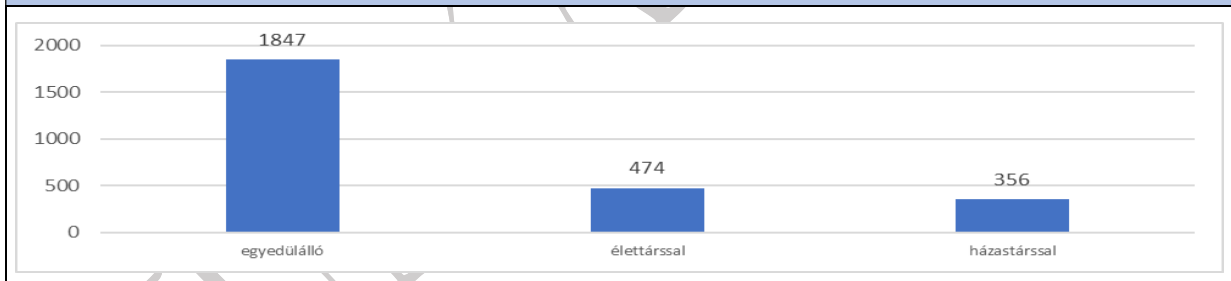
A szociális lakásigénylők nagy része egyéb szociálpolitikai támogatásokra, segítségre is rászorul. Épp ezért nagyon fontos lenne az igénylés benyújtását is jelzésnek tekinteni, és már ekkor aktív szociális munkával és hatékony, következetes önkormányzati háttérrel, támogatással olyan lehetséges megoldásokat keresni, amely eredményeként az igénylő nem szociális bérlakáshoz jut, hanem olyan önálló tulajdonhoz, amelyet fenn tud tartani. A prevenciót tehát erre a területre is ki kellene terjeszteni.

### Lakásigénylések a lakás típusa szerint:



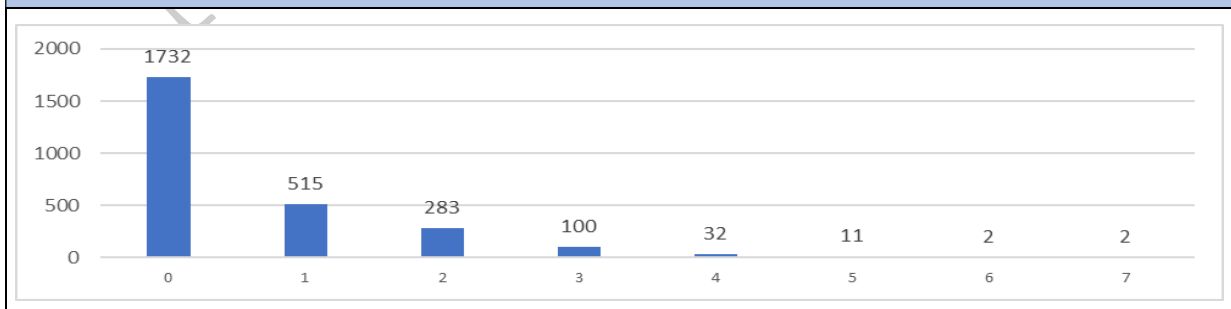
43. számú diagram: Lakásigénylések száma az igényelt lakás típusa szerint

### Lakásigénylések családi állapot szerint:



44. számú diagram: Lakásigénylések száma a családi állapot szerint

### Lakásigénylések a gyermekek száma szerint:



45. számú diagram: Lakásigénylések száma a gyermekek száma szerint

## 8 SWOT ANALÍZIS

A helyzetelemzés összegzéséhez a sztenderd SWOT - analízis módszerét használjuk, melynek alkalmazásával bemutatjuk a lakáshelyzet és lakásgazdálkodás erősségeit, gyengeségeit. A jelenlegi helyzetben rejlő veszélyeket és a problémamegoldásokra esélyt nyújtó lehetőségeket.

### Erősségek

- Politikai szándék a koncepcióalkotásra
- Meglehetősen nagy döntési szabadság a lakhatással kapcsolatos struktúra kialakításában
- A komplex szociális szemlélet felé mutató bizottsági struktúra
- Szakmai innováció(k) jelenléte
- Megfelelő szakmai háttér (PTE)
- Elkötelezett, hivatástudattal rendelkező munkatársak jelenléte a lakhatással kapcsolatos intézményekben, szervezetekben

### Gyengeségek

#### Nem megfelelő szabályozási rendszer

- A jogi környezet sok területen beszűkíti az önkormányzat mozgásterét (pl. elővásárlási jog)
- Hatékony, differenciált jogi szankciók hiánya
- Hatékony és differenciált szankcionáló és ösztönző-rendszerek hiánya
- Nagy számú határozatlan idejű jogviszonnal rendelkező bérlő

#### Szervezeti és működési problémák

- Döntéshozatali mechanizmus nehézkessége, rugalmatlansága, méretek miatti uniformizáltság
- Az önkormányzat és a vele szerződésben álló lakhatással kapcsolatos szereplők koordinációja és együttműködési gyakorlata nem megfelelő
- Hiányzó megyei lakásgazdálkodási, lakáspolitikai együttműködés (lakáspolitikai elvek nincsenek összehangolva, hiányzó adatbázisok)
- A lakhatással kapcsolatos szociális problémákba önkéntesek, civil szervezetek, egyházak kevésbé vannak bevonva



- Nem kellően összehangolt az intézmények működése
- Szervezeti struktúra széttagoltsága nehezíti a kliensek számára az ügyintézést
- A felmerülő problémák komplex kezelésének a hiánya
- Kapacitás-hiány, valamennyi lakhatással foglalkozó szereplő esetében
- Integrált minőségbiztosítási rendszer hiánya (kidolgozott kontroll-rendszer hiánya)
- Egyoldalúan differenciált lakbér-rendszer, a lakbér megállapítása a bérlő anyagi helyzetétől független
- Fenntarthatóság szempontja a bérbeadás során kevésbé jelennek meg
- Hiányzó prevenció több területen (adósság felhalmozás, műszaki állapot)
- Előélet-értékelés és utókövetés hiánya
- Kevés a bérlakás kínálatot teremtő innovatív kezdeményezés
- Kisléptékű lakásprogramok
- Hiányzik az ingatlanvagyon lakásgazdálkodási szempontú felmérése
- A lakásállománnyal, mint közvagyonnal kapcsolatos felelős tulajdonosi szemlélet gyengesége
- A befogadói környezet attitűdje
- Információhiány és az információáramlás gyengesége
- Hiányzó információgyűjtés és felmérés (több területen)



- Hiányzó egységes, naprakész átjárható, átlátható adatbázis
- Gyenge informatikai, infrastrukturális támogatottság

**A lakók kedvezőtlen gazdasági helyzetéből és társadalmi státuszából eredő problémák**

- A lakók alacsony társadalmi mobilitása
- A lakásgazdálkodás nem szolgálja a lakók társadalmi mobilitását
- Motiváció hiánya több területen (tulajdonszerzés, továbblépés)
- Bérlok jelentős részének hátrányos demográfiai, társadalmi helyzete (A bérlők jelentős része a szegénységi küszöb alatt vagy annak közelében él)
- Az alacsony státuszú lakók beilleszkedése nehézkes, hiányoznak a beilleszkedést segítő programok

**A lakások kedvezőtlen földrajzi elhelyezkedése és összetétele, rossz műszaki állapota**

- Alacsony szintű lakás-mobilitás
- A lakásállomány egy részének koncentrált térbeli elhelyezkedése (jelentős szegregáció, jelentős részük leszakadó, ingatlanpiaci szempontból kevésbé értékes területen van)
- A lakásállomány egy része elszórtan helyezkedik el, megnehezíti, megdrágítja a kezelését
- Az állomány jelentős részének rossz műszaki állapota, alacsony komfortfokozata
- Átlagos lakásméretetek csökkenése



	<p><b>Korlátozott pénzügyi keretek</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Alacsony kormányzati forrás és az uniós támogatások hiánya</li><li>• Különböző programok, pályázati lehetőségek összehangoltságának hiánya (több területen)</li><li>• Értékesebb lakásállomány értékesítése, lakás visszapótlás „elmaradása</li><li>• Nem átláthatóan kezelt lakásalap</li><li>• Bevonható források felmérése nem történt meg</li><li>• Egyéb lakáspiaci szereplők bevonása nem történt meg</li><li>• Növekvő finanszírozási költségek, a bevételek növekedése nem biztosítja a rohamosan romló/leromlott műszaki állapotú lakások helyreállításának fedezetét</li><li>• Hiányoznak a felújításra, karbantartásra vonatkozó közép és hosszú távú ütemtervek</li><li>• A telepek, kolóniák megszüntetésre nem áll rendelkezésre elegendő forrás</li><li>• Az önkormányzat nem lakáspiaci szereplő</li><li>• Bérlők nagy adósságállománya (lakbér és közüzemi)</li><li>• Nem megfelelő az együttműködés a közműszolgáltatókkal</li></ul>
<p><b>Lehetőségek</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Jogi szabályozórendszer átalakítása</li><li>• Egységes országos informatikai rendszer létrehozása</li></ul>	<p><b>Veszélyek</b></p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Szegregáció további növekedése</li><li>• Fokozódó, mélyülő társadalmi és egyéb problémák (pl.</li></ul>



<ul style="list-style-type: none"><li>• Komplex szemlélet kialakítása a lakásgazdálkodás a szociálpolitika és az ingatlangazdálkodás területén</li><li>• A lakásállomány decentralizáltsága segíti a társadalmi integrációt</li><li>• További lakásgazdálkodási / lakáspolitikai innovációk megjelenése, támogatása</li><li>• Önkormányzati pályázati lehetőségek felkutatása,</li><li>• Magántőke megjelenése a bérlakás-szektorban</li><li>• Kistérségi, regionális együttműködés kialakulása</li><li>• Vonzó, felértékelődő lakásállomány</li><li>• A fizetési hajlandóság növelése civil szervezetek bevonásával</li><li>• A Lakhatási Kerekasztal lévén a demokratikus döntéshozatal megerősítése</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>• gyermekszegénység, bűnözés, alkoholizmus stb.)</li><li>• Leszakadó rétegek fokozódó újratemelődése</li><li>• Új, váratlan jellegű lakhatással is összefüggő problémák megjelenése</li><li>• Lakásállomány folytatódó műszaki romlása</li><li>• Az önkormányzati vagyon egy jelentős részének elvesztése</li><li>• Folyamatosan szűkülő kormányzati és önkormányzati források</li><li>• Kihasztnátlan pályázati lehetőségek, pénzügyi források</li></ul>
--	---

46. számú ábra: SWOT analízis táblázata

A rendszerváltást követő időszakban a város bérlakás-állományának döntő része értékesítésre került a volt bérlők számára. A megmaradt lakásállomány zöme a magántulajdonúak közé vegyülve, szétszórtnan helyezkedik el, a bérlői körben maradt lakosok fizetőképessége általában nagyon alacsony, többségük a szociálisan támogatásra szorulóknak kerül ki.

Jelenleg a magas szintű környezet általában nem jellemző, az önkormányzati lakások állapota döntően leromlott, szegregálódó kolóniák, kisebb szegregátumok jelenléte is jellemzi az épített környezetet.

A lakások száma nem elegendő, összetételük (méretük, komfort-fokozatuk) nincs szinkronban az igényekkel. A lakásállomány fenntartása és minőségének javítása nagyon nagy költséggel jár.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás kedvezőtlen szervezeti háttérű, a működtetését több tényező nehezíti. Nem volt markáns lakáspolitikai irányvonal, nem volt felelős, elkötelezett lakásgazdálkodás.



A lakásalap további fejlesztések vagy a rendszer működtetésének fenntartása szempontjából kevés hatást gyakorol, miután a lakásértékesítésből befolyó források a korábbi lakásépítések hiteltörlesztésére, az üres lakások közműdíjainak és a behajthatatlan közműtartozásoknak a fedezésére, kisebb részben a mobilitást szolgáló lakásvásárlásra fordítódnak, tehát a felhasználás döntő részben determinált. Ez a kiadási struktúra egyúttal értékesítési kényszert is jelent, mellyel szemben a bérlakás-szám visszapótlásának nincs folyamatos forrás-utánpótlása.

A helyzetelemzés SWOT analízisében nemcsak a hatékony lakásgazdálkodást akadályozó problémák kerültek azonosításra, hanem azon további problémáknak a rögzítésére is sor került, melyek megoldása nélkül nincs esély olyan lakáspolitikai irányvonal alkalmazására, mely hozzájárulhat a város távlatos céljának megvalósításához, Pécs sikeres várossá válásához.

A cél olyan önkormányzati lakáspolitikai megteremtése, mely az önkormányzat lakásállományának minőségi és mennyiségi növelését, hosszú távú fenntarthatóságát biztosítja, a lakás- és lakhatási igényeket differenciáltan kielégíti.

A pillanatnyi, kedvezőtlennek tűnő helyzet alapján nem lehet lemondani a fejlesztésekről, melyek elérését a jelenben meghozott intézkedésekkel szükséges megalapozni.

Hosszú távon olyan célt szükséges kitűzni, amely elegendő motivációt biztosít ahhoz, hogy már rövid- és középtávon is megszülessenek és végrehajtásra kerüljenek azok a döntések, amelyek és megalapozzák a hosszú távú eredményeket.



## 9 STRATÉGIAI PROGRAMOK

A stratégiai jellegű programokat a célrendszerből kell levezetni annak érdekében, hogy a megvalósítás biztosítsa a célok elérését.

A koncepcióban a beavatkozások a következő programozási-végrehajtási szinteken jelennek meg:

- **Stratégiai program**
  - **Operatív program**
    - **Intézkedések**

A fenti programozási szintek az áttekinthetőség érdekében táblázatosan kerülnek bemutatásra. A koncepcióalkotás általában nem tartalmaz intézkedés és tevékenység szintű részletezést, a gyakorlati felhasználhatóság és a modell-szerű levezethetőség érdekében azonban szükségesnek látszott a programok ilyen mélységű részletezése.

A stratégiai programok és azok részletes tartalma úgy került meghatározásra, hogy több oldalról támogassa, biztosítsa egy-egy stratégiai cél elérését.

A lakásgazdálkodási koncepció stratégiai programjai a következők:

A stratégiai programok az alábbi operatív programokra bomlanak:

**SP = stratégiai program**

**OP = operatív program**

**I. SP: Lakáspolitikai rendszer hatékonyságának növelése**

**I.1. OP:** A lakáspolitikai rendszer alapjainak lerakása

**I.2. OP:** Az ügyvitel és ügyintézés hatékonyságának javítása

**II. SP: A bérlők mobilitási rendszerének kidolgozása és a mobilitás megvalósítása**

**II.1. OP:** A mobilitás feltételrendszerének kialakítása

**II.2. OP:** A bérbeadás rendszerének és gyakorlatának teljes körű átalakítása

**II.3. OP:** A célcsoportok mobilizálása a fokozatosság elve alapján, az eredmények fenntartása, továbbfejlesztése

**III. SP: Az önkormányzati lakásállomány átstrukturálása**



**III.1. OP:** A lakásállomány összetételének javítása

**III.2. OP:** Az önkormányzati lakásállomány felújítása, korszerűsítése

**IV. SP: Leromlott lakóterületeken történő beavatkozások**

**IV.1. OP:** Integrált város-rehabilitációs akciók szervezése a veszélyeztetett lakóterületeken a társadalmi kohézió erősítése érdekében

**IV.2. OP:** Leromlott státuszú telepszerű lakóterületek felszámolása

**IV.3. OP:** Nagyprojekt lehetőségének megteremtésére irányuló országos és EU szintű kezdeményezés végrehajtása a Pécs-Keleti városrész komplex rehabilitációjának megvalósítása érdekében

MUNKANYELVI



## 9.1 A programrendszer összefoglaló táblázata

Stratégiai programok	Operatív programok	Intézkedések
<b>I. SP</b> A lakáspolitikai rendszer hatékonyságának növelése	<b>I.1. OP</b> A lakáspolitikai rendszer alapjainak lerakása	I.1.1. Lakáspolitikai menedzsment létrehozása a lakásgazdálkodás hatékonyságnak javítása érdekében I.1.2. A lakhatással foglalkozó szereplők között meglévő együttműködések fejlesztése, ágazat és szektor-közi megoldások preferálása I.1.3. Lakásgazdálkodási modellek aktualizálása és konkretizálása az új jogszabályi környezethez illeszkedően, döntés-előkészítés a szervezet átalakításhoz
	<b>I.2. OP</b> Az ügyvitel és ügyintézés hatékonyságának javítása	I.2.1. Naprakész, gyors, rugalmas, átlátható elektronikus alapú adminisztráció megteremtése I.2.2. Az eljárásrend egyszerűsítése, átláthatóságának megteremtése I.2.3. Szankció és kontroll rendszerek fejlesztése
<b>II. SP</b> A bérlők mobilitási rendszerének kidolgozása és a mobilitás megvalósítása	<b>II.1. OP</b> A mobilitás feltételrendszerének kialakítása	II.1.1. A mobilitás szempontjából érintett célcsoportok azonosítása a differenciálás elve alapján II.1.2. A célcsoportok bevonása és felkészítése a mobilitásra II.1.3. A célcsoportokat befogadó környezet magatartásának, attitűdjének megváltoztatása
	<b>II.2. OP</b> A bérbeadás rendszerének és gyakorlatának teljes körű átalakítása	II.2.1. A lakbér-rendszer átalakítása, differenciált lakbér-rendszer kialakítása II.2.2. Jelenlegi lakásprogramok szélesítése, innovatív megoldások kidolgozása és alkalmazása
	<b>II.3. OP</b> A célcsoportok mobilizálása a fokozatosság elve alapján, az eredmények fenntartása, továbbfejlesztése	II.3.1. Motiváló és támogató-rendszerek hatékony alkalmazása, helyi szociális támogatások átalakítása II.3.2. Lakbér és díjhátralékok rendezése, hatékony prevenció és jelzőrendszerek megteremtése II.3.3. A mobilitás megvalósulása, az elért eredmények fenntartása, továbbfejlesztése



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

<b>III. SP</b> Az önkormányzati lakásállomány átstrukturálása	<b>III.1. OP</b> A lakásállomány összetételének javítása	III.1.1. Az optimális lakásállomány összetétel meghatározása III.1.2. A lakások eladásának és vásárlásának összehangolása III.1.3. A lakáscsere, visszavásárlás és a tulajdonszerzés egyéb lehetőségeinek nagyobb mértékű kihasználása III. 1. 4. Lakásépítés és lakások kialakítása
	<b>III.2. OP</b> Az önkormányzati lakásállomány felújítása, korszerűsítése	III.2.1. Lakás felújítási és korszerűsítési stratégia kidolgozása III.2.2. A lakásépítések, felújítások, korszerűsítések ütemtervének elkészítése III.2.3. Az innovatív technológiák alkalmazása a felújítások és korszerűsítések valamint az új építések során
<b>IV SP</b> Leromlott lakóterületeken történő beavatkozások	<b>IV.1. OP</b> Integrált város-rehabilitációs akciók szervezése a veszélyeztetett lakóterületeken a társadalmi kohézió erősítése érdekében	IV.1.1. Az IVS aktualizálása, pontosítása, akcióterületekre bontott városrész-rehabilitációs ütemterv készítése IV.1.2. Életminőség javítását célzó akciók, és a társadalmi kohéziót erősítő lakóközösség-fejlesztés a város-rehabilitációs igények által érintett (leromlott) akcióterületeken IV.1.3. Városi és lakófunkciót erősítő infrastrukturális beruházások
	<b>IV.2. OP</b> Leromlott státuszú telepsterű lakóterületek felszámolása	IV.2.1. Szegregátumok kezelési módszertanának kidolgozása az eddig megvalósított programok tapasztalatainak és ajánlásainak figyelembe vételével IV.2.2. Telepek felmérése, döntés a telepek rehabilitációjáról vagy felszámolásáról, a telepfelszámolások ütemezése IV.2.3. Részletes telep-felszámolási terv elkészítése konkrét akcióterületre IV.2.4. Telepek felszámolása az ütemezés sorrendjében
	<b>IV.3. OP</b> Nagyprojekt lehetőségének megteremtésére irányuló országos és EU szintű kezdeményezés végrehajtása a Pécs-Keleti városrész komplex rehabilitációjának megvalósítása érdekében	IV.3.1. A megvalósult pályázatok keretében Pécs-Kelet szociális városrehabilitációs projekt tapasztalatainak összegzése IV.3.2. A forráshiány pótlására irányuló nagyprojekt elméleti megalapozása, tartalmi elemeinek kidolgozása IV.3.3. Országos és európai uniós lobbytevékenység kifejtése, a projekt kezdeményezés lehetőségének elérése

47. számú ábra: A stratégiai programrendszer összefoglaló táblázata

## 10 ZÁRSZÓ, A KONCEPCIÓ ESZENCIÁJA

**Konkretizáljuk:** célunk olyan önkormányzati lakáspolitikai megteremtése, mely

- az ingatlanállomány minőségi javulását jelenti:
  - új építések, lakótömbök építtetése, megújítása;
  - lakások vásárlása;
  - felszámolásra ítélt ingatlanok eladása;
  - életveszélyes épületek bontása;
  - komplex épülettömbök megújítása.
- a költségvetés egyensúlyának biztosítása, pénzügyi fenntarthatóság megteremtése:
  - adósságállomány vizsgálata,
  - fizetési morál javítása;
  - bérleti díjfizetési rendszer átalakítása;
  - önkényes lakásfoglalások felszámolása.
- a lakás és lakhatási igényeket differenciáltan elégíti ki:
  - önkormányzati rendelet módosítása;
  - bérlőkör igényének feltérképezése;
  - a lakók pénzügyi stabilitását elősegítő szociális és egyéb programok megvalósítása;
  - mobilizáció beindítása.

A pillanatnyi helyzet alapján – mely kedvezőnek nem mondható – céljainkat a ma meghozott intézkedésekkel tudjuk megalapozni. Ha a rövid távú programjainkat beindítjuk, kellő motivációt nyújtunk mindehhez, és biztosítjuk, hogy végrehajtásra is kerüljenek ezek a döntések, akkor megalapozzuk a rövid- és hosszú távú eredményeinket.

Fentiek horizontális céljai is összefüggenek, illeszkednek a városgazdálkodás, városfejlesztés céljaiba, illeszkednek azokba, úgymint:

- a környezeti fenntarthatóság javítása, egészséges lakókörnyezet megteremtése;
- a társadalmi környezet kedvezőbbé tétele, társadalmi kohézió, az egyén és a közösség fejlesztése;
- a különböző egyenlőtlenségek, szegregáció, diszkrimináció mérséklése által.



Stratégiánk kialakításakor az alábbi elveket vettük figyelembe:

- Fokozatosság – egyrészt a gyors változások sokkolóan hathatnak a társadalmi közérzetre, másrészt a pénzügyi feltételekhez is alkalmazkodni kell.
- Komplexitás – egységes szemlélet kell a vagyon-, lakásgazdálkodás és szociálpolitika területén.
- Differenciálás – mivel a lakásállomány és a célcsoportot alkotó lakosság összetétele is rendkívül differenciált, így az eltérő kezelés nem nélkülözhető.
- Korlátok figyelembevétele – meg kell felelni a jogszabályi követelményeknek, illetve vállalni kell, hogy az elhatározott intézkedések reálisak és végrehajthatóak legyenek.
- Kommunikáció – mindezeket meggyőzően el kell fogadtatni, pl. városi konzultáció íves felmérés, ingyenes hirdető újság, stb.
- Innováció – elsősorban a bérlők összetételéből fakadó követelményeket, valamint a fenntartási költségek leszorításának szempontját kell érvényre juttatni.
- Fenntarthatóság – a társadalmasítás és végrehajthatóság feltétele a fenti elvek követése.

**Olyan önkormányzati lakáspolitikát akarunk megteremteni, amely az önkormányzat lakásállományának minőségi növelését, hosszú távú fenntarthatóságát biztosítja, a lakás- és lakhatási igényeket differenciáltan kielégíti!**



## 11 TÁBLÁZATOK, DIAGRAMOK, MELLÉKLETEK, FORRÁSJEGYZÉK

### Táblázatok, diagramok:

1. számú ábra: A lakáskonceptió tervezett jövőképe, céljai
2. számú diagram: Az önkormányzati bérlakásban élők aránya a fizetett lakbér összege alapján
3. számú táblázat: a Lakáscsoport napi feladatai
4. számú ábra: a Lakáscsoport tervezett szervezeti felépítése
5. számú ábra: Pécs város jövedelemtérképe, 2017
6. számú ábra: Pécs, 2. számú szegregátum térképi megjelenítése
7. számú ábra: Pécs, 4. számú szegregátum térképi megjelenítése
8. számú ábra: Pécs, 5. számú szegregátum térképi megjelenítése
9. számú ábra: Pécs, 6. számú szegregátum térképi megjelenítése
10. számú ábra: Pécs, 7. számú szegregátum térképi megjelenítése
11. számú ábra: Fejlesztési fázisok Pécs térképén
12. számú táblázat: A TOP-6.9.1-15-PC1-2016-00001 projekt költségvetés megoszlása
13. számú táblázat: A TOP-6.9.1-16-PC1-2020-00002 projekt konzorciumi költségvetése
14. számú diagram: Az önkormányzati bérlemények számának alakulása
15. számú diagram: A jelenlegi ingatlan állomány a BGO statisztikai adataival
16. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások mai állapota
17. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások száma városrészek szerint
18. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások alapterülete(m<sup>2</sup>) városrészek szerint
19. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és városrészek szerint
20. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások megoszlása komfortfokozat szerint
21. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások alapterülete, komfortfokozat és városrészek szerint
22. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, műszaki állapot és városrészek szerint





23. számú táblázat: Az önkormányzati bérlakások száma, jogcímek és városrészek szerint
24. számú diagram: Az önkormányzati bérlakások száma, jogcímek és városrészek szerint
25. számú táblázat: A szerződéssel rendelkező bérlők aránya városrészek szerint
26. számú táblázat: A lakott lakások száma jogcímek és városrészek szerint
27. számú táblázat: A lakások bérleti díját megalapozó H értékszámok az érvényben lévő lakásrendelet szerint
28. számú táblázat: A szociális lakbérszámítás jövedelem kategóriái
29. számú táblázat: A bérleti díjak havi összege komfortfokozatonként, városrészek szerint
30. számú táblázat: A bérleti díjak havi fajlagos értéke komfortfokozatonként, városrészek szerint
31. számú táblázat: A fizetési kategóriák száma, városrészek szerint
32. számú táblázat: A bérleti díjak havi fajlagos értéke fizetési kategóriák és városrészek szerint
33. számú táblázat: A különböző lakbér kategóriákba eső lakbérek darabszáma
34. számú táblázat: A lakbérrel tartozók száma, hónapok és városrészek szerint
35. számú táblázat: A lakbérrel tartozás összege, hónapok és városrészek szerint
36. számú táblázat: A lakbérrel tartozók száma, nagyságrend és városrészek szerint
37. számú táblázat: A lakbérrel tartozás összege, nagyságrend és városrészek szerint
38. számú táblázat: A lakbér befizetések alakulása, pénzügyi tény adatokkal az elmúlt években
39. számú diagram: A befizetések alakulása, a fél MRD feletti befizetések tükrében
40. számú diagram: Kifizetett önkormányzati lakhatási támogatások összege az elmúlt években
41. számú diagram: Kifizetett önkormányzati lakbér támogatások összege az elmúlt években
42. számú diagram: Lakásigénylések száma a beadás éve szerint
43. számú diagram: Lakásigénylések száma az igényelt lakás típusa szerint
44. számú diagram: Lakásigénylések száma a családi állapot szerint
45. számú diagram: Lakásigénylések száma a gyermekek száma szerint



46. számú ábra: SWOT analízis táblázata

47. számú ábra: A stratégiai programrendszer összefoglaló táblázata

**Mellékletek:**

1. számú melléklet: A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKÁS DARABSZÁM A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT
2. számú melléklet: A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKÁS ALAPTERÜLET A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT
3. számú melléklet: A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKBÉR ÖSSZEGE A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT
4. számú melléklet: A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI HAVI FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT

**Forrás jegyzék**

**Felhasznált stratégiák:**

- Pécs Megyei Jogú Város Lakásgazdálkodási Konceptiója (készítette: GONDOX Bt., 2008.)
- Pécs MJV városfejlesztési koncepció 2014-2030 (készítette: ECO-CORTEX Kft. és MSB Zrt. konzorcium, 2014.)
- A magánbérlet-szektor működése és lehetséges szerepe a közösségi lakáspolitikában – a szociális lakásvállalatok koncepciója – tanulmány (készítette: Hegedüs József, Horváth Vera, Somogyi Eszter, 2016.)
- Közösségi lakhatás és lakásmobilitás koncepciójának kidolgozása – kutatási jelentés (készítette: Hegedüs József, 2019.)
- Budapest főváros Lakáspolitikai Konceptiója – munkaanyag (készítette: Városkutatás Kft., 2020.)
- Szociális Lakástársaság – modell (készítette: Pörös Béla, 2018.)
- Helyi Esélyegyenlőségi Program 2018-2023. (készítette: PMJV, 2020.)
- Pécs Megyei Jogú Város Hosszú- és Középtávú Stratégiája, 2007 (készítette: Eco-Cortex Tanácsadó Iroda, 2007)
- Pécs Megyei Jogú Város Szociálpolitikai Stratégia Fejlesztési Programja, (készítette: Eco-Cortex Tanácsadó Iroda, 2007.)



- Pécs Megyei Jogú Város Integrált Városfejlesztési Stratégia, incl.: Antiszegregációs Terv, (készítette: Pécs 2010 Konzorzium, 2008.)

**Korábbi felhasznált források:**

- Üzemeltetési Igazgatóság, Ingatlankezelő osztályának tájékoztatója az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás célú ingatlanok kezeléséről, gazdasági tevékenységéről, a hátralékok alakulásáról, hátralékkezelésről és a megbízásos tevékenységekről. PHVV Zrt, 2007. február
- Beszámoló az önkormányzati tulajdonú bérlemények hátralékainak alakulásáról a 2007. évben, Pécs Holding Városüzemeltetési és Vagyonkezelési Zrt., Üzemeltetési Igazgatóság, Ingatlankezelő Osztály, Pécs 2008. február
- Családsegítő és Gyermejköltségi Szolgálat felmérése az önkormányzati bérlakásban élőkről, Pécs, 2007.
- Pécs M.J.V. adatszolgáltatása, 1996-2021.

**Korábbi felhasznált Szakirodalom:**

- Merre tovább? Egy nemzeti hajléktalanügyi stratégia lehetséges keretei; Szakértői munkaanyag, Tervezet – vitaanyag, 2007. július, készítette: Dr. Győri Péter és Maróthy Márta,
- Otthon Európában Nemzeti Lakásprogram, vitaanyag
- Egy szociális városrehabilitációs kísérlet eredményei és tanulságai. Beszámoló a Pécssett megvalósított "Borbála 1" komplex teleprehabilitációs és foglalkoztatási program tapasztalatairól; készítette: Pörös Béla
- Javaslat a Nemzeti Fejlesztési Terv keretein belül 2007-2013 között megvalósítandó projektek kidolgozásához "Borbála" komplex teleprehabilitációs és foglalkoztatási program az egykori pécsi bányásztelep mellett kialakított lakóterületeken; készítette: Pörös Béla
- Önkormányzati bérlakások és nem lakáscélú helyiségek üzemeltetési feladatainak ellátására kötött szerződés Pécs M.V.J. Önkormányzata és Pécs Közülemi Rt. Között
- Ifjúságért Egyesület Családok Átmeneti Otthonának szakmai programja
- Városrehabilitáció 2007-2013 között. Kézikönyv a városok számára. Önkormányzati és Területfejlesztési Minisztérium, Budapest 2007.
- Az önkormányzati lakásgazdálkodás modelljei Angliában, Svédországban és Franciaországban; készítette: Hegedüs József, Teller Nóra, Budapest, 2006.



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

- Javaslat Miskolc Megyei Jogú Város lakásállományának növelésére a vállalkozói szféra bevonásával; összeállította: Dr. Halmai Gyula
- Tosics Iván: Lakáspolitikai — szociális várospolitikai, In: Budapesti Negyed 28. 2000/2.
- Budapest, XVIII. kerület Pestszentlőrinc- Pestszentimre Önkormányzat Lakáskonceptiója, 2003-2006. év
- König Éva: Adósságkezelés. Sikerek és kudarcok In. Esély 2006/1 p. 3-29.
- [www.otm.gov.hu/web/portal.nsf/dokumentumtar/](http://www.otm.gov.hu/web/portal.nsf/dokumentumtar/), URBACT II. 2007-2013. Városfejlesztési Hálózati Operatív Program
- LIPCSEI CHARTA a fenntartható európai városokról, amelyről a 2007. május 24–25-én Lipcsében tartott, városfejlesztésről és területi kohézióról szóló informális miniszteri találkozó alkalmából született megállapodás.
- [www.sze.hu/etk/\\_konferencia/publikacio/Net/eloadas\\_csermak\\_karoly.doc](http://www.sze.hu/etk/_konferencia/publikacio/Net/eloadas_csermak_karoly.doc)
- [www.szmm.gov.hu/](http://www.szmm.gov.hu/), Családpolitikai kiegészítő
- [www.magyarorszag.hu](http://www.magyarorszag.hu), Állami lakástámogatás.
- [www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/00-03.pdf](http://www.lakasepitesert.hu/tanulmanyok/00-03.pdf)
- [www.lakasepitesert.hu](http://www.lakasepitesert.hu)
- [www.terport.hu/download.php?ctag=download&docID=5624](http://www.terport.hu/download.php?ctag=download&docID=5624)
- [www.gyor.hu/adatok/266\\_gyor\\_lakashelyzete.pdf](http://www.gyor.hu/adatok/266_gyor_lakashelyzete.pdf)
- <http://www.semix.hu/index2.htm>
- [www.romnet.hu/jogtar/2001ajoszocbize.html](http://www.romnet.hu/jogtar/2001ajoszocbize.html)
- [www.romnet.hu/jogtar/2001ajolakas.html](http://www.romnet.hu/jogtar/2001ajolakas.html)
- [www.studiometropolitana.hu/doc/sm\\_lak\\_kon.pdf](http://www.studiometropolitana.hu/doc/sm_lak_kon.pdf), Budapest hosszú távú lakáskonceptiója
- [www.mozgovilag.hu/2005/12/07/ladanyi.htm](http://www.mozgovilag.hu/2005/12/07/ladanyi.htm)
- [humuszolg.hu/anyagok/WD-10.pdf](http://humuszolg.hu/anyagok/WD-10.pdf)
- [www.mtapti.hu/mszt/19982/hegedus.htm](http://www.mtapti.hu/mszt/19982/hegedus.htm)
- [www.neki.hu/index.php?option=com\\_content&task=view&id=90&Itemid=36](http://www.neki.hu/index.php?option=com_content&task=view&id=90&Itemid=36)
- [www.szochalo.hu/szochalo/upload/esely2003.6.2323.rtf](http://www.szochalo.hu/szochalo/upload/esely2003.6.2323.rtf)
- [www.mri.hu](http://www.mri.hu)



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

1. számú melléklet:

### A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKÁS DARABSZÁM A VÁROSRESZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT

LAKÁSSZÁM db								
		szoc I	szoc II	költség	piaci	bérbeszám.	ingyenes	összesen
Belváros	összkomfortos	2	1	5	10	3		21
	komfortos	17	18	8	24	10		77
	félkomfortos	4	3	1	2	1		11
	komfort nélküli	6	5	1	10	2		24
	<i>összesen</i>	29	27	15	46	16	0	133
Belváros körüli városrészek	összkomfortos	9	9	2	21	3		44
	komfortos	45	23	15	57	7		147
	félkomfortos	11	5	1	14			31
	komfort nélküli	17	2	3	42			64
	<i>összesen</i>	82	39	21	134	10	0	286
Déli városrész	összkomfortos	242	155	69	370	35		871
	komfortos	3			3	1		7
	félkomfortos							0
	komfort nélküli							0
	<i>összesen</i>	245	155	69	373	36	0	878
Északi városrész	összkomfortos	1	2	5	5			13
	komfortos	11	1	1	10			23
	félkomfortos	12	1		5	1		19
	komfort nélküli	5	1	1	11		1	19
	<i>összesen</i>	29	5	7	31	1	1	74
Keleti városrész	összkomfortos	21	9	5	15	2		52
	komfortos	236	78	36	257	17	8	632
	félkomfortos	15	5	2	31			53
	komfort nélküli	53	10	5	78		1	147
	<i>összesen</i>	325	102	48	381	19	9	884
Nyugati városrész	összkomfortos	70	51	27	168	23		339
	komfortos	38	30	11	59	11		149
	félkomfortos	5	4		7	1		17
	komfort nélküli	5	2		10			17
	<i>összesen</i>	118	87	38	244	35	0	522
TH 100%	összkomfortos	304	62	88	231	5		690
	komfortos							0
	félkomfortos							0
	komfort nélküli							0
	<i>összesen</i>	304	62	88	231	5	0	690
ÖSSZESEN	összkomfortos	649	289	201	820	71	0	2 030
	komfortos	350	150	71	410	46	8	1 035
	félkomfortos	47	18	4	59	3	0	131
	komfort nélküli	86	20	10	151	2	2	271
	<i>összesen</i>	1 132	477	286	1 440	122	10	3 467



## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

2. számú melléklet:

### A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKÁS ALAPTERÜLET A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT

ALAPTERÜLET m <sup>2</sup>								
		szoc I	szoc II	költség	piaci	bérbesz.	ingyenes	összesen
Belváros	összkomfortos	61	117	378	498	137		1 191
	komfortos	964	1 041	381	1 145	399		3 930
	félkomfortos	198	136	41	119	46		540
	komfort nélküli	197	166	22	424	105		914
	<b>összesen</b>	1 420	1 460	822	2 186	687	0	6 575
Belváros körüli városrészek	összkomfortos	480	451	102	1 447	154		2 634
	komfortos	2 066	1 199	683	2 583	329		6 860
	félkomfortos	309	144	37	385			875
	komfort nélküli	526	59	78	1 316			1 979
	<b>összesen</b>	3 381	1 853	900	5 731	483	0	12 348
Déli városrész	összkomfortos	12 239	7 681	3 468	18 703	1 688		43 779
	komfortos	136			164	48		348
	félkomfortos							0
	komfort nélküli							0
	<b>összesen</b>	12 375	7 681	3 468	18 867	1 736	0	44 127
Északi városrész	összkomfortos	40	102	379	393			914
	komfortos	446	47	44	492			1 029
	félkomfortos	449	35		203	36		723
	komfort nélküli	135	43	61	337		23	599
	<b>összesen</b>	1 070	227	484	1 425	36	23	3 265
Keleti városrész	összkomfortos	1 220	452	249	677	84		2 682
	komfortos	10 536	3 604	1 756	12 024	786	300	29 006
	félkomfortos	623	214	61	1 258			2 156
	komfort nélküli	1 816	361	180	2 857		16	5 230
	<b>összesen</b>	14 195	4 631	2 246	16 816	870	316	39 074
Nyugati városrész	összkomfortos	3 233	2 363	1 246	8 176	1 098		16 116
	komfortos	1 550	1 077	437	2 446	393		5 903
	félkomfortos	154	151		213	30		548
	komfort nélküli	199	61		383			643
	<b>összesen</b>	5 136	3 652	1 683	11 218	1 521	0	23 210
TH 100%	összkomfortos	10 537	2 250	2 975	8 295	194		24 251
	komfortos							0
	félkomfortos							0
	komfort nélküli							0
	<b>összesen</b>	10 537	2 250	2 975	8 295	194	0	24 251
ÖSSZESEN	összkomfortos	27 810	13 416	8 797	38 189	3 355	0	91 567
	komfortos	15 698	6 968	3 301	18 854	1 955	300	47 076
	félkomfortos	1 733	680	139	2 178	112	0	4 842
	komfort nélküli	2 873	690	341	5 317	105	39	9 365
	<b>összesen</b>	48 114	21 754	12 578	64 538	5 527	339	152 850





## PÉCS MEGYEI JOGÚ VÁROS LAKÁSGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ

3. számú melléklet:

### A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI LAKBÉR ÖSSZEGE A VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT

LAKBÉR Ft / hó								
		szoc I	szoc II	költség	piaci	bérbesz.	ingyenes	összesen
Belváros	összkomfortos	8 352	38 159	145 806	286 394	58 802		<b>537 513</b>
	komfortos	198 138	265 892	127 978	622 794	116 837		<b>1 331 639</b>
	félkomfortos	26 764	27 389	15 386	46 532	9 437		<b>125 508</b>
	komfort nélküli	24 003	34 697	4 274	128 958	31 030		<b>222 962</b>
	<i>összesen</i>	<b>257 257</b>	<b>366 137</b>	<b>293 444</b>	<b>1 084 678</b>	<b>216 106</b>	<b>0</b>	<b>2 217 622</b>
Belváros körüli városrészek	összkomfortos	108 641	150 269	44 426	700 476	48 625		<b>1 052 437</b>
	komfortos	369 596	331 311	241 100	1 325 663	131 129		<b>2 398 799</b>
	félkomfortos	54 355	24 522	3 903	155 078			<b>237 858</b>
	komfort nélküli	51 069	14 022	14 122	379 015			<b>458 228</b>
	<i>összesen</i>	<b>583 661</b>	<b>520 124</b>	<b>303 551</b>	<b>2 560 232</b>	<b>179 754</b>	<b>0</b>	<b>4 147 322</b>
Déli városrész	összkomfortos	2 606 755	2 419 412	1 366 649	11 238 167	625 360		<b>18 256 343</b>
	komfortos	28 541			85 548	16 179		<b>130 268</b>
	félkomfortos							<b>0</b>
	komfort nélküli							<b>0</b>
	<i>összesen</i>	<b>2 635 296</b>	<b>2 419 412</b>	<b>1 366 649</b>	<b>11 323 715</b>	<b>641 539</b>	<b>0</b>	<b>18 386 611</b>
Északi városrész	összkomfortos	8 586	33 028	151 409	239 978			<b>433 001</b>
	komfortos	76 625	16 503	19 860	215 358			<b>328 346</b>
	félkomfortos	44 461	6 790		53 997	11 285		<b>116 533</b>
	komfort nélküli	13 312	6 161	8 319	104 648			<b>132 440</b>
	<i>összesen</i>	<b>142 984</b>	<b>62 482</b>	<b>179 588</b>	<b>613 981</b>	<b>11 285</b>	<b>0</b>	<b>1 010 320</b>
Keleti városrész	összkomfortos	198 913	123 346	96 840	314 811	35 411		<b>769 321</b>
	komfortos	1 492 557	932 324	597 278	5 030 284	283 596		<b>8 336 039</b>
	félkomfortos	53 747	28 376	9 824	284 531			<b>376 478</b>
	komfort nélküli	122 541	30 505	21 796	504 251			<b>679 093</b>
	<i>összesen</i>	<b>1 867 758</b>	<b>1 114 551</b>	<b>725 738</b>	<b>6 133 877</b>	<b>319 007</b>	<b>0</b>	<b>10 160 931</b>
Nyugati városrész	összkomfortos	704 475	786 134	523 645	5 147 036	462 979		<b>7 624 269</b>
	komfortos	310 110	332 806	165 153	1 394 398	171 486		<b>2 373 953</b>
	félkomfortos	25 724	29 030		109 997	7 858		<b>172 609</b>
	komfort nélküli	26 080	8 360		108 211			<b>142 651</b>
	<i>összesen</i>	<b>1 066 389</b>	<b>1 156 330</b>	<b>688 798</b>	<b>6 759 642</b>	<b>642 323</b>	<b>0</b>	<b>10 313 482</b>
TH 100%	összkomfortos	2 597 428	781 675	1 400 033	5 668 992	101 659		<b>10 549 787</b>
	komfortos							<b>0</b>
	félkomfortos							<b>0</b>
	komfort nélküli							<b>0</b>
	<i>összesen</i>	<b>2 597 428</b>	<b>781 675</b>	<b>1 400 033</b>	<b>5 668 992</b>	<b>101 659</b>	<b>0</b>	<b>10 549 787</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	összkomfortos	<b>6 233 150</b>	<b>4 332 023</b>	<b>3 728 808</b>	<b>23 595 854</b>	<b>1 332 836</b>	<b>0</b>	<b>39 222 671</b>
	komfortos	<b>2 475 567</b>	<b>1 878 836</b>	<b>1 151 369</b>	<b>8 674 045</b>	<b>719 227</b>	<b>0</b>	<b>14 899 044</b>
	félkomfortos	<b>205 051</b>	<b>116 107</b>	<b>29 113</b>	<b>650 135</b>	<b>28 580</b>	<b>0</b>	<b>1 028 986</b>
	komfort nélküli	<b>237 005</b>	<b>93 745</b>	<b>48 511</b>	<b>1 225 083</b>	<b>31 030</b>	<b>0</b>	<b>1 635 374</b>
	<i>összesen</i>	<b>9 150 773</b>	<b>6 420 711</b>	<b>4 957 801</b>	<b>34 145 117</b>	<b>2 111 673</b>	<b>0</b>	<b>56 786 075</b>





4. számú melléklet:

**A FIZETETT LAKBÉREK SZERINTI HAVI FAJLAGOS BÉRLETI DÍJ A  
VÁROSRÉSZEK KÜLÖNBÖZŐ KOMFORTFOKOZATAI SZERINT**

ÁTLAG Ft / m <sup>2</sup> / hó								
		szoc I	szoc II	költség	piaci	bérbesz.	ingyenes	átlag
Belváros	összkomfortos	138	326	386	575	430		<b>451</b>
	komfortos	205	256	336	544	293		<b>339</b>
	félkomfortos	135	201	374	392	205		<b>233</b>
	komfort nélküli	122	209	197	304	297		<b>244</b>
	<i>átlag</i>	181	251	357	496	315		<b>337</b>
Belváros körüli városrészek	összkomfortos	226	333	436	484	315		<b>400</b>
	komfortos	179	276	353	513	399		<b>350</b>
	félkomfortos	176	170	106	403			<b>272</b>
	komfort nélküli	97	239	180	288			<b>231</b>
	<i>átlag</i>	173	281	337	447	372		<b>336</b>
Déli városrész	összkomfortos	213	315	394	601	370		<b>417</b>
	komfortos	209			523	335		<b>374</b>
	félkomfortos							
	komfort nélküli							
	<i>átlag</i>	213	315	394	600	369		<b>417</b>
Északi városrész	összkomfortos	215	324	400	611			<b>474</b>
	komfortos	172	349	451	437			<b>319</b>
	félkomfortos	99	194		266	313		<b>161</b>
	komfort nélküli	99	143	137	311			<b>222</b>
	<i>átlag</i>	134	275	371	431	313		<b>310</b>
Keleti városrész	összkomfortos	163	273	389	465	421		<b>287</b>
	komfortos	142	259	340	418	361		<b>287</b>
	félkomfortos	86	133	162	226			<b>175</b>
	komfort nélküli	67	85	121	177			<b>130</b>
	<i>átlag</i>	132	241	323	365	367		<b>260</b>
Nyugati városrész	összkomfortos	218	333	420	630	422		<b>473</b>
	komfortos	200	309	378	570	436		<b>402</b>
	félkomfortos	167	192		516	265		<b>315</b>
	komfort nélküli	131	137		283			<b>222</b>
	<i>átlag</i>	208	317	409	603	422		<b>444</b>
TH 100%	összkomfortos	247	347	471	683	525		<b>435</b>
	komfortos							
	félkomfortos							
	komfort nélküli							
	<i>átlag</i>	247	347	471	683	525		<b>435</b>
<b>ÖSSZESEN</b>	összkomfortos	<b>224</b>	<b>323</b>	<b>424</b>	<b>618</b>	<b>397</b>		<b>428</b>
	komfortos	<b>158</b>	<b>270</b>	<b>349</b>	<b>460</b>	<b>368</b>		<b>316</b>
	félkomfortos	<b>118</b>	<b>171</b>	<b>210</b>	<b>299</b>	<b>256</b>		<b>213</b>
	komfort nélküli	83	136	142	230	297		<b>175</b>
	<i>átlag</i>	190	295	394	529	382		<b>372</b>