

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Az Orosháza Városi Polgármesteri Hivatal I. emeleti tanácskozó termében 2008. október 28-án 14⁰⁰ órakor megtartott *Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottság nyilvános* üléséről.

Jelen vannak:

Kiss Attila	a Bizottság elnöke
Rucz József	bizottsági tag
Lövei Ferenc	bizottsági tag
Papp Róbert	bizottsági tag
Kiss János	bizottsági tag
Kocsondi S. Dániel	bizottsági tag

Igazoltan távol maradt:

Horváth József	bizottsági tag
----------------	----------------

Meghívottként megjelent:

Bagi László	osztályvezető-helyettes
Plesóczki Ágnes	osztályvezető
Németh Anikó	csoportvezető
Dr. Mislai Judit	csoportvezető
Bánfalviné Feldmann Ágota	Városüzemeltetési Zrt., vezérigazgató

Kiss Attila: Tisztelettel és szeretettel köszöntöm Bánfalviné Feldmann Ágota vezérigazgató asszonyt, Bagi László urat a Városfejlesztési Osztályról, az Osztály dolgozóit, a Bizottság tagjait. Megállapítom, hogy a Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottság 6 fővel határozatképes. A nyilvános ülés napirendje a következő:

Napirend:

- 1.) Önkormányzati bérlakás-állománnyal összefüggő kérdések
Előadó: Kiss Attila a Bizottság elnöke
- 2.) Lakáspályázat kiírás
Előadó: Plesóczki Ágnes osztályvezető
- 3.) Egyebek

Aki a napirendi tárgysorozatot elfogadja, kérem, kézfelemeléssel jelezze.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága* 6 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

127/2008. (X.28.) sz. határozat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága elfogadta a 2008. október 28-i nyilvános bizottsági ülés napirendi tárgysorozatát.

1.) Önkormányzati bérlakás-állománnyal összefüggő kérdések

Kiss Attila: Én vagyok az előterjesztő, ezért akkor elkezdeném, körülbelül miről is szól ez az egész történet. Ugye van egy bérlakás-állománya a városnak, amivel gazdálkodik, és több ízben jönnek be igények, hogy esetleg megvásárolnák ezeket a lakásokat. A Bizottság és a Képviselő-testület sem szeretne egy koncepció hiányában dönteni arról, hogy akkor melyek legyenek azok a lakások, amelyiket a végén el is fogadunk, mint érdeklődést, már a vásárlással kapcsolatosan. Ezért arra gondoltunk, hogy a Városüzemeltetési Zrt.-vel karöltve elvégeznénk egy ilyen állapot-, állagfelmérést, és egy koncepciót dolgoznánk ki arra, hogy melyek azok a lakások, amelyeket hosszú vagy középtávon érdemes értékesítésre kijelölni, és melyek azok, amelyiket nem. Innen indult ez az egész beszélgetés. A Bizottság részéről visszajelzésekből én már tudom, hogy ezzel kapcsolatosan van már néhány elképzelés, hogy milyen úton is induljunk el, és Vezérigazgató asszonyt azért kértük, hogy jöjjön be hozzánk, mert nála jobban senki nem ismeri ezeket a lakásokat, hiszen tulajdonképpen a karbantartás, és az összes többi operatív munka rájuk hárul, a mi dolgunk itt igazából az e fölötti „rendelkezés” és a pályázatok elbírálása.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Tisztelt Elnök úr, Tisztelt Bizottság! Én elindítanám ezt a beszélgetést, mert én sem tudtam így a napirendről, hogy tulajdonképpen mire kíváncsi ez a Bizottság. Előljáróban annyit, hogy a bérlakásaink száma jelenleg 363 darab. Vegyes tulajdonú, telepszerű, többszintes társasházban 125 darab lakásunk van, és ez 26 társasházban helyezkedik el. Utána visszatérnénk majd az értékesítéssel kapcsolatos kérdésekre. A vegyes tulajdonú kertes társasházban 19 darab lakás van, és tiszta önkormányzati tulajdonban 219 darab lakás. Az előbb beszéltünk arról, hogy mit érdemes értékesítésre kijelölni, és mit nem. A telepszerű többszintes lakások 15 éve mindig ki vannak jelölve értékesítésre, kivétel nélkül. Tehát itt ez a határozat, amit én kaptam, ez így nem jó, mert az lehet, hogy az értékesítést egy időre fölfüggesztette az Önkormányzat, amiről mondjuk nem tudtunk, de az ingatlanokat nem kívánja értékesítésre kijelölni, ez így helytelen, ugyanis ezek a lakások mind ki vannak jelölve értékesítésre. Ki hogyan vehette meg eddig a lakását? Eddig a lakásokat úgy lehetett értékesíteni, hogy határozatlan idejű bérlő részére, és a határozott bérleti szerződéssel rendelkező bérlők részére különböző módon. Nyilván határozatlan idejűek voltak azok, ahol a bérlő hosszú távon évek óta lakta a lakását, és könnyebben tudott ehhez hozzájutni. Mit érdemes eladni a jövőben az Önkormányzatnak? Ahhoz, hogy a tiszta tulajdon kialakuljon egy-egy épületen belül, célszerű ahol egy-egy darab, vagy három darab lakása van még az önkormányzatnak egy társasházban, ezeket minden további nélkül el lehet adni, és ez esetben nem kell majd utána felújítási alapot, és üzemeltetési költséget fizetni, illetve adott esetben a panelprogramba úgymond belecsúszna ez az épület, akkor sem kell külön fizetni ez után az Önkormányzatnak. Hisz azt tudni kell, hogy a társasházakban az Önkormányzat a lakásai után fizet felújítási alapot, és üzemeltetési költséget. A felújítási alapot is külön számlára, az üzemeltetést is külön számlára, tehát ez egyfajta költség az önkormányzatnak. Ezen kívül a telepszerű többszintes lakásokkal kapcsolatban más költsége nem igazán jelentkezik az önkormányzatnak, csak bevételei vannak. Akkor jelentkezik költség, ha elhal egy bérlő, vagy olyan lelakott állapotban hagyja ott, és behajtani nem tudja rajta sem a cégünk, sem az Önkormányzat semmilyen módon, ekkor a belső felújítása, és csak a belső felújítása, ami költségként nehezedik az önkormányzatra ahhoz, hogy ki tudja újra adni ezt a lakást. Egyéb költsége a telepszerű többszintes lakásokkal kapcsolatban nincsen. Tehát van egy üzemeltetési költség négyzetméter arányosan, van egy felújítási alap, és ha a bérlő elhagyja a lakását, és nem lehet rajta behajtani semmilyen módon a lakás felújítását, akkor az önkormányzat felújítatja, állja ennek a költségét, és újra kiadja.

Kiss Attila: Akkor ha jól értem, azokat a lakásokat lenne érdemes kigyűjteni a saját kis listánkból, amibe határozatlan időre szóló szerződéssel laknak lakók, illetve amikbe határozott idővel – nyilván itt van egy átfedés – és mindkét esetben teljesül az a feltétel, hogy egy lakótömbön belül, mondjuk egy lépcsőházon belül a városnak csak egy vagy két lakása van, tehát néhány lakása. Akkor az kérhető ugye, hogy erről a Bizottság kapjon egy listát.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Kérhető lett volna most is, a magam részére hoztam, mert én sem tudom így nyilván fejből.

Kiss Attila: Lehet, hogy nem volt eléggé pontos a tájékoztatásom. Most ez a bizottsági megbeszélés csak arról szól, hogy milyen keretek mentén kérjük be ezeket az adatokat. Tehát igazából most operatív döntések nem fognak születni. Arról fog születni egy döntés, hogy milyen paraméterek mentén kérjük be ezeket az adatokat, tehát mondjuk ez lehet egy kiindulási pont, és akkor a szót Kocsondi Dániel úr kérte.

Kocsondi S. Dániel: Igazgató asszonytól szeretném kérdezni, hogy az önkormányzati lakásokkal kapcsolatban a bérleti díjakból bevételek, illetve most amit tetszett mondani kiadások, ennek az egyenlege milyen? Inkább deficitese a városnak, tehát inkább költséget jelentenek a városnak ezek a vegyes tulajdonú tömbökben lévő lakások, vagy pedig a bevételek kompenzálják ezeket a kiadásokat? Van-e esetleg pénzügyi adat a birtokában, hogy ez a városnak kiadást jelent, tehát deficitet, veszteséget, vagy pedig valamilyen nyereséget?

Bánfalviné Feldmann Ágota: A bérleti díjak rendezése után mindenféleképpen nyereséget jelent, ezt kell, hogy mondjam, az Önkormányzat számára. Ez a válasz. Egyébként a vagyonnevelés, amit a cégünk végez, a lakásokat, illetve az üzleteket kezeljük, nem lakás célját szolgáló helyiségek bérletét, ennek az árbevételének a 10 %-át kapjuk, mint kezelői díjat megközelítőleg. Elég jó haszonnal működik ez a városnak, és hát igen, bizonyos esetekben van évente négy-öt-hat lakásfelújítás. Ilyen, hogy elhalt a bérlő, nincs örököse, nincs akin behajtsuk, vagy elhagyta úgy a lakását, hogy az országban sem lehet megtalálni, ilyenkor az önkormányzat felújíttatja ezeket a lakásokat, de évente, például az idei évben még összesen kettő megrendelése volt az Önkormányzatnak, több semmi. Pontos információt tudok hozni a Bizottság részére arra vonatkozóan, hogy éves szinten mennyi a társasházakban a felújítási, illetve az üzemeltetési költség összesen, mennyi az itt keletkező lakbér-árbevétel, és nyilván ezt a két adatot kell majd összevetni ahhoz, hogy az eredményességi mutató jó, vagy nem jó.

Papp Róbert: Kérdezném, hogy év végén maradványértékként szokott-e jelentkezni összeg, vagy felhasználásra kerül, és hogyha felhasználásra kerül, akkor ennek mi a menete?

Bagi László: Tisztelt Bizottság! Általában a képződő lakásalapból - így hívjuk mi házon belül, nem tudom, van-e ennek másik neve -, onnan történik a felújítási költség, illetve az üzemeltetési költségnek a havonta történő kifizetése, illetve azok a lakásfelújítások, amelyek a Vezérigazgató asszony által említett formában megüresednek. Érdemes lenne egyszer megnézni, de mondjuk fényképfelvétel azért némelyikről áll rendelkezésre, gyalázatos, tehát nem is hinné az ember, hogy ilyen körülmények között emberek éltek, és otthagyták a ganét maguk után. Tehát ez egy 50-55 m²-es lakás vonatkozásában simán elérheti a 1,5 millió forintot, egy nem kiemelkedő, egy nagyon visszafogott, burkolatokat, vagy a szanitereket tekintve egy nagyon visszafogott felújítási költség, és sokszor a Pénzügyi Osztály részéről – ők nem ismerik annyira ennek a ténytudását – jönnek a kritikák, hogy mit csináltak ennyi

pénzért, és mikor mutatjuk a fényképanyagot, akkor elszörnyülködnek, hogy botrányos, tényleg. A másik, amit szintén Igazgató asszony említett, a behajthatatlan tartozások, a közüzemi díjak elsősorban, megtették a feljelentést konkrét esetben itt a közelmúltban, és jött egy átirat a Rendőrség irányába, a volt bérlő ismeretlen helyre távozott. Tehát ezeket a költségeket valakinek le kell nyelni, egyrészt a Zrt. másrészt pedig az Önkormányzat ebből az alapból. Az év végén mindig megnézzük, hogy hogy állunk ebben az alapban, vagy hogy hogy állnak azok a rendelkezésre álló források, és próbáljuk úgy irányítani ezeket a felújítási feladatokat, hogy ne kerüljön mínuszba az egyenleg, és inkább következő évre próbáljuk – hogyha olyan jellegű – átcsoportosítani. A közszolgáltatási szerződés is foglalkozik azzal a dologgal, és nagyjából az Igazgatási Osztálytól is megkapjuk azt az információt, hogy melyek azok a lakások, amelyek kiutalásra kerülnek, és rendelkezésre áll az a pár hét, hogy a felújítási munkák elvégződjenek. Vannak időszakok, amikor csúszásba keveredünk, ez is igaz, az se ismeretlen, hogy a költségvetésnek időnként hiánya mutatkozik. Tehát a helyi adó bevételek időszakában jobban lehetőségünk nyílik ilyen megrendeléseket kibocsátani, mint egy közbeeső időszakban, ezek azért figyelemmel vannak kísérve, tehát nem ad-hoc-szerűen, rámutatás alapján, de ha olyan jellegű a közérdekű bérlőkiutalás, mondjuk egy itt letelepedni kívánó orvos házaspár is volt a közelmúltban, akkor azok azért előnyt élveznek, ha egy picit jobban odafigyelünk a felújítás minőségére, a beépített szerkezetekre, egyebekre.

Kiss Attila: Köszönöm. Igazgató asszony az imént azt mondta, hogy ez sokkal inkább nyereség. Itt érzek én ellentmondást, úgyhogy ezzel kapcsolatban szerintem ragaszkodjunk majd a számokhoz. Igazgató asszony felkínálta nekünk lehetőségként, hogy erről egy kimutatást a rendelkezésünkre bocsát, én ezt köszönettel meg is kérném.

Bánfalviné Feldmann Ágota: A félreértést az okozza, hogy amiről Bagi úr beszélt, abba az alapba nem folyik be a lakbér. Abba az alapba az értékesített lakások ára folyik be, az teljesen elkülönül. A lakbért a költségvetés föléli, meg a bérleti díjakat is feléli, és abba nem folyik vissza semmi.

Kiss Attila: Erre akartunk mi kilyukadni.

Bánfalviné Feldmann Ágota: A 10 %-át kapjuk mi kezelésként, és a 90 %-át megeszi a költségvetés. A lakások felújítása egy másik alapból van, amikor ugye a nagy tömegű lakásértékesítés volt – mindenki emlékszik rá, rendszerváltozás idején –, akkor elkezdődött a lakások értékesítése, és részletekben folyamatosan folyik ebbe az alapba 10-15-20 évig, csöpög be ez a pénz. Azt követően minden évben, aki meg akarta vásárolni a lakását, és megvette ilyen-olyan feltételekkel, mindegy hogy most határozott idejű, és az már jóval nehezebb körülmények között tudta megvenni, mint a határozott idejű, mert az egy könnyítettebb rendszerben kapja, de ezek a pénzek mind abba az alapba folytak be, és abból az alapból újítatja föl az Önkormányzat adott esetben azt a három, négy vagy öt lakását évente.

Kiss Attila: Akkor két külön kasszáról beszélünk.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Még egy dolog. Az üzleteire viszont nem fordít az önkormányzat egy forintot sem. Ott csak bérleti díj bevétele van, de még ebben az utóbbi 15-18 évben nem volt ilyen, hogy 100.000 forintot meghaladóan bármelyik üzletére költeni kellett volna, ezt a bérlők maguk elvégzik, illetve mi, mint karbantartók, és ezzel készen van.

Tehát olyan tiszta bevétel a lakbér és a helyiség bérleti díj az Önkormányzat kasszájában, hogy erre gyakorlatilag az a 10 %-os kezelői díj van, ami mi vagyunk, és ott vége van.

Kiss Attila: Amivel kapcsolatban ugye mi már beszélgettünk, és a legtöbb esetben igen erősen kevés.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Hát igen, ezt tudjuk, hogy évek óta ennyi, de amíg a mi cégünknel nincs baj, addig mi nem szoktunk sírni, de hozzátartozik az igazsághoz, hogy itt egy másik alapból történik a lakásfelújítás. A lakások kiadása tiszta nyereséggel megy.

Kiss Attila: Akkor ezzel kiegészítve, tehát „zusammen”.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Bocsánat, én az alapot nem ismerem.

Kiss Attila: Majd mindjárt oda is intézünk egy ilyen jellegű kérdést, illetve kérést. Nem kell nekünk itt most egyesével lebontva, de sárokszámok legyenek. Egy ilyen költség-bevétel kimutatást szeretnénk kérni a következő alkalomra, ami magába foglalja a szociális, az egyéb bérlakás, és az üzlethelyiségekből származó, tehát minden olyan ingatlannak, a mi Bizottságunk témaköréhez tartozó ingatlannak a bevételeit és kiadásait. Ezt szeretném kérni, hadd lássuk a számokat egészen egyszerűen azért, mert azt gondolom, hogy ez a pénz, ez leginkább azt a célt kellene szolgálja, hogy a város az ingatlan-állományát – főként hogyha ez nyereséges – fejlessze. Papp Róbert úr a szó.

Papp Róbert: Tulajdonképpen a bevételi oldalon, ami jelentkezik összeg, az nem a lakástörvény által szabályozott, amely csak a lakásalapba kerülhető összeg? Tehát ebbe a lakásalapba a bevétel nem mehet be, csak az eladási összeg, és csak az eladási összeg fordítható vissza csak a lakásokra?

Plesóczki Ágnes: A lakásalapnak a felhasználása az kötött, az a lakástörvényben, illetve az önkormányzati rendeletben meghatározott célokra használható fel, és oda a lakásértékesítésből befolyó bevételek folynak be.

Bagi László: Igen, csak Papp Róbert azt feszegeti, hogy a bérleti díjból származó bevétel nem fordítható-e esetleg felújításra, vagy a lakásállományra. Biztos, hogy fordítható.

Kiss Attila: Szerintem a kérdés inkább az volt, hogy kötelezően fordítandó-e. Jól értem?

Papp Róbert: Igen.

Bagi László: Az alapon képződő pénznek a felhasználása az törvényi és rendeleti hatáskör, míg a bérleti díj bevétel az a költségvetésbe folyik, tehát a költségvetés felhasználásának hatásköre, innentől kezdve testületi hatáskör, tehát nem törvényi szabályozás.

Kiss Attila: Tehát azt a Testület dönti el, hogy ebbe az alapba mi kerül be.

Bagi László: Nem, nem az alapba. Hangsúlyozom, az alap, az fix. Törvényi, meg helyi rendelet szabályozza az alapba befolyó összeg felhasználását.

Kiss Attila: Nem a felhasználás, én a befolyásról akarok kérdezni.

Bagi László: A bérleti díj felhasználása, az egyéb kategória, az már testületi.

Kiss Attila: Akkor pontosítva a fogalmat. Az értékesítésből származó bevétel, az rendeletileg szabályozottan bekerül az alapba, a bérleti díjból származó bevétel fölött pedig a költségvetés, ezen keresztül a Képviselő-testület rendelkezik. Rendben, Papp Róbert úrnál van a szó.

Papp Róbert: Ha a Képviselő-testület úgy dönt, hogy a költségvetésből ezt az összeget a lakásalapba rakja be, akkor onnantól kezdve automatikusan ez az összeg csak a lakásokra, és egyéb beruházásra és fejlesztésre fordítható?

Bagi László: Igen.

Papp Róbert: Hát akkor azért ilyen szegény.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Bocsánat, nem olyan szegény az. Miért lenne szegény? Hát abból folyamatosan folyik be a pénz. Egyetlen egy lakásértékesítésből négyet lehet fölújítani, annál meg évente nem újítunk föl többet.

Kiss Attila: Hát csak ugye ezeket a lakásokat úgy értékesítjük, hogy például 20%-ot kell befizetni hozzá.

Bánfalviné Feldmann Ágota: De nagyon soknak az ára csöpög folyamatosan be.

Rucz József: Engem még mindig csak ez a Kakasszék érdekel, mivel itt van Bagi úr, meg szeretném kérdezni tőle – énszerintem ez ide tartozik, mert lakásalapról van szó, fel kell újítani –, hogy hogy áll a Kakasszék.

Kiss Attila: Rucz képviselő úr, lehetne, hogy ezt egy külön egységként kezeljük, mert ez elő fog kerülni, és ezt is körbe kéne járnunk, csak itt most ezt a szervezeti részét szeretném már végigbeszélni, és akkor utána rátérünk itt a konkrét ügyekre, mert hogy sajnos van az is. Elfogadja ezt?

Rucz József: Elfogadni elfogadom.

Papp Róbert: Én segítséget szeretnék adni Vezérigazgató asszonynak és Bagi úrnak. Az elmúlt bizottsági üléseken több gondolatot megfogalmaztunk azzal kapcsolatban, hogy hogy nézne ki az a lakáskonceptió, amivel szeretnénk dolgozni az elkövetkezendő időszakban. Elképzeléseinknek a határvonalai körülbelül úgy néznek ki, hogy a lakásalapba egy olyan összeget szeretnénk elképzelni, amelyből utána beruházást és fejlesztéseket lehet elindítani. Na most ehhez nyilván a csöpögő, és csordogáló összegek nem nyújtanak olyan fedezetet, ami például egy pályázati önrészt tudna biztosítani. Akkor fogalmaztuk meg magunkban azt, akkor gondolta azt a Bizottság, hogy álljunk meg az értékesítésekkel, és próbáljunk meg valamilyen centralizált képet kialakítani. Hogyha eladunk, akkor azt hogyan adjuk el, illetve kialakítunk egyfajta eladási kényszert, vagy nem alakítunk ki. Ha üzleti alapokra helyezzük az eladást, az értékesítést, akkor azt látjuk, hogy 15 év alatt kell begyűjteni. 15 év alatt az a pénz soha nem lesz úgy egyben, hogy mondjuk egy 760 millió forintos beruházással kapcsolatban lakóparkot tudjunk építeni – ez most egy ötlet –, mert az összeg folyamatosan, mindig ahogy bejön, fogy is, ami nyilván a felújításokra megy, hiszen hallottuk, hogy elég magas összegeket emészt fel. Nem tud egyben rendelkezésre állni olyan önrész, amivel beruházást és fejlesztést lehetne elindítani. Ez volt a kiinduló alap, és ezen dolgozunk az Osztállyal együtt, és

amennyiben a Városfejlesztési Osztály, illetve a Városüzemeltetési Zrt. részéről lesz olyan jó ötlet, amit be tudunk ebbe vinni, akkor nyilván szívesen fogadunk mindent, de úgy gondoljuk, hogy a jelenlegi konstrukció nem ad lehetőséget arra, hogy továbblépjünk, valami többet tegyünk le a városnak.

Kiss Attila: Évről évre küszködik a város azzal – küszködik, nem kéne hogy küszködjön, de úgy csinál mintha küszködné –, hogy a panelplusz-programhoz például az önerőt megteremtse. Hát igazából nem tudom mekkora nagyságrendű éves nyereségről beszélhetünk mondjuk a lakások kapcsán bérleti díjból, de én azt gondolom, hogy az bőségesen fedezi egyébként például a panelplusz-os kihelyezett hitelnek a létét. Én viszont Bagi úrnak megfogalmaznám azt a kérést, hogyha lehet, akkor a következő bizottsági ülésre szeretnék kérni egy olyat, hogy jelen pillanatban hogyan áll a lakásalap. Mennyi ebben a felhalmozott összeg jelen pillanatban, és körülbelül éves szinten mennyi a bevétel, nyilván nem fillére, nagyságrendileg, jó?

Bagi László: Jó.

Kiss Attila: Köszönöm szépen. Kocsondi Dániel úr, tessék.

Kocsondi S. Dániel: Egy technikai kérdésem lenni Bagi úrhoz. A lakásalapból elméletileg csak felújításra lehet fordítani ezt az összeget. A mi elképzelésünk korábban az volt, hogy ami ezek szerint elveszett a nagy költségvetésben, a bérleti díjakból származó bevételből legyen egy pályázati önrész, vagy nagyon sok minden esetében legyen egy ilyen pénzügyi alap. Hogyha ez az összeg belefolyna a lakásalapba, ami eddig valahol elveszett a költségvetésben, akkor viszont az a kérdés, a lakásalapból lehet-e mondjuk pályázati önrészt elkülöníteni, vagy pedig nem, mert akkor nincs értelme oda bevezetni.

Bagi László: Lehet.

Kocsondi S. Dániel: Akkor az ráció, hogy a bevételek mondjuk „x” %-át, ha nem is a 100 %-át, de mondjuk 50 %-át oda vezetné be.

Papp Róbert: Pontosan ide vágó lenne az is, hogy mondjuk egy lakásnak a komfortfokozatát szeretnék emelni, például teljes fűtésekszerűsítést kellene megcsinálni.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Elnézést, egy olyan javaslattal szeretne élni a Zrt., hogy a vegyes tulajdonú telepszerű többszintes társasházakból mely lakásokat lenne célszerű értékesíteni, és akkor azokat, mint társasházakat elfelejthetné az önkormányzat. Majd egyszer jelentkeznek a panelprogramnál, de már akkor nem lesz benne tulajdonrésze az Önkormányzatnak, illetve a vegyes tulajdonú kertes házakban. Ezekről a kertes jellegű lakásoktól szabadulni kellene, ezeket el kellene adni mindenféleképpen. Először is nem nagy értéket képviselnek, valamelyik igen, de itt úgy gondolom, hogy ezt jó gazda módjára sajátjaként kellene mindenkinek kezelni. Ez véleményem szerint idejét múlt, hogy önkormányzati tulajdonban legyenek, egy része el is kelt, tehát azért mondtam, hogy vegyes tulajdon. Ezek is ki vannak jelölve értékesítésre, és hogyha ezt átdolgozták, és ez a sok megszűnik, akkor mi is tennénk egy javaslatot és talán meg is indokolnánk, hogy melyik házra gondoltunk és abban melyik lakásra és miért.

Kiss Attila: Kiegészíthetjük akkor az eddigi kérésünket azzal, hogy ezt a listát megkapjuk ezzel a kiegészítéssel a következő alkalomra?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Igen, meglesz.

Kiss Attila: Köszönöm szépen.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Közben olvasom, a kolleganőm készített nekem ilyen, hogy Móricz Zsigmond utca 60. szám alatti lakások, 4 darab értékesítését javasolná azonnal, mert itt mind a négy jelezte a vásárlási szándékát. Most egy ilyen Móricz Zsigmond utca 60., miért kell ezt önkormányzati tulajdonban tartani, ha egyszer meg akarják venni. Hadd folyjon az a pénz abba az alapba, és hadd épüljenek akkor olyan lakások. Amit ő leírt ide nekem és nagyon a lelkemre kötötte, hogy ezt feltétlenül mondjam el, hogy a Kutasi utcánál – ugye mindannyian tudjuk, hogy komoly bajok vannak – ezt göngyölgetjük évről évre, meg már lassan évtizedeken keresztül magunk előtt, holott ez a Kutasi utca, ez lassan a belvárost képezi, és amilyen állapotok ott vannak, igen-igen értékes az a telek, amin jelen pillanatban ez a Kutasi utcai ház sor húzódik. Ha valahányszor a bérlő ott lakást kap, annyiszor kell felújítani. Most, hogy bontottuk a laktanyát, az összes ajtót, ablakot lementettük onnan, és nem vittük ki hulladékba, és föl se tüzeltük, hanem ott vannak a sótárolókba berakva, és innen folyamatosan cserélgetjük a Kutasi u. 2-n az ajtókat, ablakokat, mert egyszerűen holnapra nincs ajtó és nincs ablak, és a kisgyerek megfázik stb. Én úgy gondolom, hogy ebben kellene rettenetesen és nagyon-nagyon komolyan elgondolkodni, mert meddig húzzuk még ezt, hogy a belvárosban ez a Kutasi u. 2. ilyen szinten működjön.

Kiss Attila: Jól értem azt a burkolt javaslatot Igazgató asszony részéről, hogy talán jó lenne kifuttatni ott a bérleteket, és aztán utána értékesíteni?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Bérleti szerződéssel 12 család rendelkezik, és jogcím nélkül 2 család lakik ott, ugyanis ha megüresedik egy lakás, akkor ezt le lehet nekik nyugodtan lakatolni, pecsételni, bármit tehetünk, ebbe holnapra beköltözik valaki.

Kiss Attila: Mi a megoldás? Amelyik üres, azt gyorsan lebontjuk?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Hát talán nem ez lenne. Én azt mondanám, hogy ezeket a családokat mindenféleképpen emberi körülmények közé kellene helyezni, és az sem lenne egy nagy hátrány, hogyha begyűjtjük, tehát hogy ne egy csomóba legyenek. Mindenki azt mondta, én már több mint 10 éve hallgatom ezt, a Kutasi u. 2-t, hogy az a jó, hogyha egy csomóban vannak. Szerintem nem az a jó. Az a jó, hogyha olyan körülmények közé kerülnek, amelyik fölfele húzza őket. Én így gondolom.

Papp Róbert: Szerintem egy nyelvet akarunk beszélni. Én az ötlettől különösebben nem idegenkedek, nevetni meg aztán végképp nem fogok rajta. Egyszerűen annyit a gond ezzel, mint például Bordácsnak az esetében, hogy nem hajlandó máshova költözni, nem hajlandó máshova beadni a pályázatát, 3 éve érvénytelen pályázatot ad be, de ő nem hajlandó olyanba menni, ahol egyébként érvényes lett volna, és lehet, hogy még nyert is volna.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Ez lebontásra vár szerintem. Tehát ez életveszélyes, ahogyan kikötik az áramot, ahogyan viszik a zsinórokat, jobbra-balra kötögetik, ahogyan lopják az áramot stb.. Életveszélyes, ami ott folyik.

Papp Róbert: Nyilván nekünk kell megtenni az első lépést, hogy változtassunk ezeken a dolgokon, és hogyha ez már évtizedeken át él, akkor meg főleg. Mi úgy gondoljuk, hogy ez

teljesen rendben van, hogy eladjuk, centralizáljuk, és az összegből építünk, csak valamilyen sorrendet fel kéne állítani, és ebben a sorrendben egyébként lehet, hogy mindenféleképpen partnerek kellene majd. Mi azt szeretnénk, hogyha jutna is, meg maradna is. Mi úgy érezzük most, hogy a lakásalapban lévő összeg nem elég ahhoz, hogy egy újabb lakópark létre tudjon jönni, mondjuk egy 76 lakásos. Azért mondom ezt a példát, mert akkor azt mondom, ha sikerül még egy 76 lakásost építeni, akkor tudunk centralizálni, tudunk onnan átcsoportosítani, mert van hova tenni. Na most, ha azt mondom, a Kutasi utcán felfüggesztjük a lakásokat, hova tesszük őket?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Mindenképpen először építeni kell.

Kiss Attila: Folyamatosan, úgymond kikopnak onnan a bérlők, különböző időpontokban járnak le a szerződéseik, de Igazgató asszony mondta azt, hogy hiába lakatoljuk le, vagy csinálunk vele akármit, holnapután ott lesz benne valaki. Már pedig ennek csak az lehet a megoldása, hogy nem hirdetjük meg pályázatra ezeket a lakásokat egészen addig, amíg egyszer csak onnan mindenki elfogy, és akkor fogjuk, nekieresztjük a nagy gépet, ledúrjuk, és utána kezdünk vele valamit, mert lehet, hogy telekaron többet ér. Tehát akkor valamiféle javaslatot kellene kidolgozni, és valamilyen megoldást találni arra, hogy mondjuk ez a dolog fölszámolható legyen. Mert egyébként a Kutasi utca örökös nyűg az Osztály nyakán is, ezt tudom Osztályvezető asszonytól, meg látom ülésről ülésre, hogy a Kutasi utcán egyszerűen kiadhatatlanok jóformán a lakások. Tehát egy nagyon szegregált közösség az, amelyik oda hajlandó bemenni.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Lehet, hogy nem ide illik ez a mondat, de azért ezt is felolvassám, hisz kolleganóm küzd ezzel a történettel, a Széchenyi-terv keretében megépült lakásoknál – ezt jeleztük az Osztály felé is – rengeteg a kivitelezési hiba. Ezt Bagi úr is tudja, mert írt ide leveleket, a lakások penészednek stb., ezek garanciális javítások, tehát nyilván az építőmesterhez folyamatosan fordulunk mi is. Én úgy gondolom, hogy erre a jövőben nagyon oda kellene figyelni.

Papp Róbert: Világos, csak mielőtt még az előző témát lezárnánk, szerintem minden bizottsági tag nevében mondhatom, mindenféle elképzelésre nyitottak vagyunk. Nekik az az egyetlen egy nem a megfelelő, hogy nekünk, mint Önkormányzatnak várni kell 15 évet, hogy befolyjon valami összeg, de közben megy is kifelé. Ha találunk olyan kondíciót, amivel a 15 éves futamidőt, amíg az értékesítésből befolyik az összeg, azt meg tudjuk oldani. Most ez nyilván nem a megfelelő, hogy holnap már el tudunk kezdeni egy olyat, hogy amikor a költségvetésben átcsoportosításra kerülne a lakásalapba egy összeg, és tudunk építeni mondjuk egy lakóparkot, akkor azt mondom, hogy tudjuk már csökkenteni, illetve tudjuk már rendezni a dolgokat. Tehát a rendezőelv az, hogy építünk és utána értékesítünk. Ezt kell valahogy nekünk megoldani, és erre kellene egy olyan jó szakmai gondolatot összeállítani, amit nyilván a Képviselő-testület is el tudna fogadni.

Rucz József: Egy javaslat, például akkor, nem tudom abban az időben 1994, 1995, 1996, 1997-ben, amikor kint Szentetornyán a „hatkéményest” letolták, a kutya nem foglalkozott vele, hogy ott cigányok laknak, vagy nem laknak. Elnézést hogy ezt mondom, de ez így van, kisebbség, vagy hogy fejezzem ki magam, de a cigányok nem haragszanak érte, hogyha azt mondom, hogy cigányok. Tehát a kutya nem foglalkozott vele. Azért csodálkozok itt rajta, most ezen medítálunk, hogy hogy kéne megszabadulni tőle. Vettek nekik házat, utána beköltözött egy másik. Mit csinált a polgármester úr? Kiment a dózer, letolta, eladták, lebontották, kész, ennyi.

Kiss Attila: Érvényes szerződésük van.

Bánfalviné Feldmann Ágota: 12 családnak.

Rucz József: Az odáig rendben van, de mikor a szerződés lejár. Hát itt is ugyanaz volt.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Ezek zöme határozatlan idejű, van ami határozott idejű, de bármikor föl lehet mondani, csak kérdés, fölvállalja-e a Képviselő-testület az utcára kerülést. Ugyanis ők azok, akik nem fizetnek, ők azok, akik azt a picike kis 300 forintokat se. Van egy-kettő közöttük amelyik rendes, vagy kifizetik szociális segélyként helyettük, tehát szinte az Osztály fizeti ki a lakbérüket valamilyen formába.

Rucz József: Folytatom tovább. Ugye utána a Polgármester úr vette nekik a házat, vagyis az Önkormányzat, nem a Polgármester úr, de az Önkormányzaton keresztül meg lett nekik véve a ház. Például a Kisebbségi Önkormányzat elnökének is le lett dúrva a háza, az anyjának is le lett dúrva a háza, meg még sorolhatnám. Akkor valahogy senki nem foglalkozott ezzel, hogy miért is lett annak ledúrva a háza, pedig azok még azt mondom, hogy hát egy magyar család még nagyon szívesen elfogadta volna. Valójában is nálunk ez történt, és ők most azt szeretnék – meg lehet kérdezni bármelyiket, ez tény és valós, mindig avval nyaggatnak –, hogy ők vissza szeretnének oda menni, a „hatkéményesbe”, mert ugye ők nem tudnak beilleszkedni a sorházaknak a szabályaiba. Valahol őket is meg lehet érteni, ez így van, meg lehet kérdezni akármelyiket, ők nem is szeretnek ott bent lakni, ők kint főznek, kint tüzelnek. Akkor nem kérdezett meg senki senkit szerintem, ez az én véleményem, ez ott meg is történt, mert utána jött a gép, le is dúrta a házat - ez így történt - a Dessewffy utcában, a Szántó Kovács János utcában.

Kiss János: Gyakorlatilag így a Bizottság nagyon nagy fába vágta a fejszét, és most tényleg ne ezekkel az egyéni kérdésekkel foglalkozunk, hanem elsősorban foglalkozunk a fővonalakkal. Ahhoz, hogy mi egy életképes koncepcióval elő tudjunk állni, mindenféleképpen szükséges egy kiinduló anyag, amiből részleteket a Vezérigazgató asszony el is mondott. Az ő anyagában, ahogy én értelmeztem, amit majd el fog készíteni, javaslatokat is fogunk kapni arra vonatkozóan, hogy ezekből a különböző típusú lakásokból melyik típusokat érdemes eladni. Ez az egyik. A másik „rákfene” az, hogy gyakorlatilag ennek akkor lesz életképes jövője, hogyha a bérleti díjak – amit elmondott a Bagi úr – nem kerülnek be úgy a költségvetésbe, ahogy most. Ez az alapja az én olvasatomban az egésznek. Kidolgozhatunk itt mi bármilyen jobb elképzelést és koncepciót abban az esetben, mert ennek ez a leglényegesebb kérdése, hogy a befolyt bérleti díjakat csak a lakásokra fordíthatjuk. Most nekünk ugye ez lenne a fő vezérelvünk, ahogy én eddig kitapogattam a dolgokból. Először is az, hogy ne vesszen kárba a munkánk, azt kell az illetékesekkel letárgyalni, megtárgyalni a Pénzügyi Bizottsággal, meg egyéb Bizottságokkal, hogy hajlandóak-e, hogy ezek a pénzek majd így lesznek kezelve. Vagy levesszük mi ezt a koncepciót – ugye mikor ilyen finoman szoktunk fogalmazni –, hogy most nincs eladási kényszer, van eladási kényszer, nincs eladási kényszer, mert ugye a 90-es évek elején az volt a lényeg, hogy mindenki vigye a házat a hátán, és különböző konstrukciókban meg tudta venni. Egyszer egyik oldalon a most meglévő bérlakások vagyona – Vezérigazgató asszony elmondta – egy része nyűg, de a befolyt összeg az jól jön a költségvetésnek. De a legnagyobb nyűg különösen az ilyen tömblakásoknál tényleg, amikor a 14 lakásból mondjuk 13 már saját tulajdonban van, és ott van az az egy, aki minden nyavalyát megakadályoz, és ő ott zsúrozik, és a város meg fizeti helyette ugyanúgy a közös költséget. Na mindegy, nem akarok ebbe belebonyolódni. Tehát akkor most a lényeg az lenne, hogyha kapunk két ilyen részletes anyagot, számokkal, javaslatokkal, és akkor egyáltalán ez ennek az alfája, és az omegája az, hogy akkor ezt valahol a Testületnek ki kell

mondania. Csak akkor van értelme ennek az egész agyalásunknak és tervezésünknek, hogyha a lakásokból befolyó pénzek csak a lakások felújítására, vagy annak korszerűsítésére, vagy ahogy Papp Róbert mondja, egy új építkezésnek a lebonyolítására fordíthatók. Ez a lényeg szerintem. A többi tényleg részletkérdés. Utána már lehet beszélni arról, hogy mit csináljunk a Kutasi utcával, mert szerintem mindnyájan megdöbbenénk – én ugye elég régóta vagyok ebben, illetve az előző Bizottságban, lassan már 20 éve – és szerintem megdöbbenő szám jönne ki, hogyha össze tudná valaki gyűjteni, hogy 20 év alatt mennyit költöttünk a Kutasi utcára. Megdöbbenő szám jönne ki, merek fogadni, hogy hanyatt esnénk tőle. Hogy ennek mi a megoldása, az egy más kérdés, de akkor visszatérünk ugyanoda, amit szoktam kérdezni, hogy mit csinálunk azokkal, akik semmiféle lakáskiírásnak nem tudnak megfelelni például az átlagfizetésük miatt, mit tudunk csinálni azokkal, akik nem hajlandók együttműködni az Önkormányzattal – lásd az előző pontokban Bordács urat –, mit tudunk csinálni azokkal, akik a kulturális, etnikai segédhagyományaikhoz ragaszkodva nehezen illeszkednek be ezekbe a közösségekbe? Mert mind a kettőnek megvan a veszélye. Annak is megvan a veszélye, hogyha egyben hagyjuk őket, akkor a gettósodás, ha a „szétszórás”, akkor viszont egyetlen egy család tönkre tudja tenni a környezetében élő négy-öt-hat családnak az életét. Az, hogy milyen módszereket használunk erre, hát az biztos egy borzasztó rossz feladat, de azzal mindenféleképpen egyet fogok érteni, hogyha ezek a dolgok megvannak, a fő vezérelvek, és mindenféle dolgok, akkor a Kutasi utcát, azt mindenféleképpen meg kell oldani valahogy.

/Az ülésteremből távozott Lövei Ferenc bizottsági tag, így a Bizottság létszáma 5 főre változott./

Kiss Attila: Azt gondolom, hogy mi legyen a Kutasi utcával, vagyunk itt e körül az asztal körül elegendő, bizhatólag elég okosan ki kell tudni találni. Mindenkitől várom a kreatív ötleteket.

Papp Róbert: Vezérigazgató asszony! Az a gondom, hogy eladunk és befolyik az összeg, akkor odaadjuk Bagi úrénak, ők meg kiviszik, és felújítják. Most ez egy körfolyamat. Tehát minden egyes értékesítésben megjelenő összeg nem tud benn maradni, mert jön befelé, de vinni kell kifelé felújításokra, és nekünk az a gondunk, hogy nem tud egyben maradni egy olyan összeg, hogy utána tudjunk építeni.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Hát $\frac{2}{3}$ -ad része bennmarad, mert csak $\frac{1}{3}$ -ad része megy a felújításra. Hát azt én nem tudom, hogy most mennyi van az alapon, de lenni kell jelentősen. Tehát itt szó nincs arról, hogy nincs ebben az alapon pénz.

Kiss Attila: Következő alkalomra kértünk ezzel kapcsolatban adatokat.

Bagi László: Persze. Általában mikor erre rákérdezek, annyira mindig fel van töltve, egy tízegynéhány millió mindig az év bármely szakában rendelkezésre áll.

/Kiss János bizottsági tag távozott az ülésteremből, a Bizottság létszáma 4 főre változott./

Bánfalviné Feldmann Ágota: Azért mondom, hogy körülbelül a legjobb években is 5-6 millió forint ment el lakásfelújításra, az egy lakás ára. Tehát ez igazából nem egy akkora összeg, amin itt érdemes rágódni, viszont lakbérbe több, mint 40 millió megy be. Tehát ez nagyon egyszerű, ezt a bizonyos lakbért egy-két évig benn kell rakni.

Papp Róbert: Jó, hát szerintem a gondolataink, meg az elképzeléseink most már közelednek egymás felé. Most már megismertük egymásnak a dolgait, hogy mi és hogyan kellene a

Városüzemeltetési Zrt. részéről, nyilván majd Bagi úr részéről érkeznek még adatok, az majd segít a munkánkban. Mi elmondtuk részünkről.

Kocsondi S. Dániel: Elnök úrhoz címezném a kérdésemet. Ugye szentelünk egy külön bizottsági ülést csak kifejezetten a lakáskonceptciónak, tehát amikor csak ezzel foglalkozunk?

Rucz József: Nekem csak egy mondatom volna, csak kiment Kiss János. Lehet, hogy én nem jól értelmeztem, amit mondott itt a bizottsági tag, hogy mi az, hogy öt-hat családot tönkretesz az az egy család. Minket abban az időben nem kérdeztek meg, hogy hány családot tesznek tönkre Szentetornyán. Tehát ez az egy nagyon rossz fölfogás az ő részéről. Ezt valahogy nem tudom megérteni, amit itt mondott a bizottsági tag ezen a téren. Valójában mi is arra törekedtünk, hogy beilleszkedjenek, megpróbáltuk beilleszteni őket. Tehát nem ellenük voltunk, hanem valójában is beszéltünk velük, köszöntünk nekik.

Kiss Attila: Európai Unió program a szegregáció megszüntetése.

Rucz József: Venni kell nekik házat, és sajnos ott is az történt. Jó, mindig lelakják a házat, de hát sajnos ez van. Erről meg tudunk semmit se tenni.

/Kiss János bizottsági tag visszaérkezett az ülésterembe, a Bizottság létszáma 5 főre változott./

Plesóczki Ágnes: Szeretnék elmondani néhány dolgot ezzel kapcsolatban, illetve kérés is lenne. A lakáskonceptió már bizonyos formában létezik, ahogy megbeszéltük, a váza ennek elkészült. A demográfiai adatok, az a rész, amit meg lehetett gyakorlatilag csinálni. A következő, novemberi bizottsági ülésre jó lenne, hogyha már egy komolyabb munkapéldánnyal tudnánk megjelenni. Ez azt jelenti, hogy amit Önök nekem eddig elmondtak, illetve én beszereztem az összes Osztálytól a szükséges információkat - tehát amik itt elhangzottak: fecskelakások, lakóparkok, ezeknek helyszíne -, helyszínt kerestünk, így ez már egy viszonylag jól előrehaladott állapotban van. Ami viszont most itt elhangzott, az ehhez szükséges intézkedések, ez a része az, ami nagyon komolyan átgondolási segítségre szorul. Ez az, amit el kellene tényleg dönteni. Én is azt szerettem volna megkérdezni, hogy mikorra lesznek esetleg ebből adatok, mert ezt nekem majd meg kell fogalmaznom, amikor rendelkezésre állnak már ezek az adatok, illetve az Önök döntése ezzel összefüggésben, vagyis a javaslat a Testület felé. Nem tudom, hogy ezt időben hogy lehetne esetleg prognosztizálni.

Kiss Attila: Akkor a menetrend, ha jól értem, az lenne, hogy beérkeznek ezek az adatok, amire ígéretet kaptunk.

Plesóczki Ágnes: Igen, de ezt én már meg is kaptam.

Kiss Attila: És amikor ezek megérkeztek, feldolgozásra kerültek, akkor egy rendkívüli bizottsági ülést kellene összehívunk. Jól értem?

Plesóczki Ágnes: Úgy gondolom, hogy igen.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Ezeket a kérdéseket földolgozom, kompletten leteszem bárki asztalára. Rendelkezésünkre áll minden információ, csak össze kell igény szinten dolgozni.

Kiss Attila: Ehhez képest akkor Osztályvezető asszony mikorra javasolja? Két hét múlva? Elégséges? Vagy lehet hamarabb is.

Plesóczki Ágnes: Önöknek elégséges ez. Én most megmondom őszintén, hogy azt várnám, hogy én megkapom Igazgató asszonytól az adatokat, Bagi úrtól már meg is kaptam, ami adatom van, az már bele van dolgozva. De ami most is elhangzott, - Önök látják az adatokat -, és hogy Önök mit szeretnének, nekem az kellene két hét múlva, hogy ott még csak megbeszéljük, és akkor a következő bizottságira - a két hét múlva tartandó megbeszélést követő bizottságira - beleépítem. Így érthető.

Kiss Attila: Akkor én azzal a javaslattal élnék, hogy jövő héten szerdán vagy csütörtökön tartsunk egy munkamegbeszélést, ami nem rendes bizottsági ülés, ugye jól értem, ez volt a kérés. Beérkeznek ezek az adatok, itt tartunk egy munkamegbeszélést, és következő hét, rá egy hétre gyakorlatilag pedig tartunk egy rendkívüli ülést.

Plesóczki Ágnes: Nem így gondoltam.

Kiss Attila: Akkor nem értem pontosan. Akkor még egyszer, ha lehet, Osztályvezető asszony.

Plesóczki Ágnes: Nekem az lenne a fontos, hogy novemberben bizonyára lesz testületi ülés, és akkor lesz egy bizottsági. Én akkora szeretném úgy elkészíteni, vagy Önökkel közösen elkészíteni, hogy amit már oda beviszek, abban már mindenkinek benne legyen a véleménye. Ezt megelőzően egy ilyen összejövétel elegendő lesz, ahol megbeszéljük, mi kerüljön bele.

Kiss Attila: Akkor marad az eredeti ütemterv, miszerint két hét múlva tartanánk egy rendkívüli bizottsági ülést, amikor csak ezzel foglalkozunk.

Papp Róbert: Nekem lenne egy technikai javaslatom. Rendes bizottsági ülés lenne, ahol ezek a javaslatok elhangzanak, csak azt éppen jegyzőkönyvön kívül megbeszéljük, és akkor utána megnyit Elnök úr egy bizottsági ülést, és akkor a szabályoknak is megfelel.

Kiss Attila: Akkor 2008. november 13.-án csütörtökön 14⁰⁰ órakor ülnénk össze. Akinek megfelel, kérem, kézfelemeléssel szavazzon.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének *Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága* 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

128/2008. (X. 28.) sz. határozat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Mezőgazdasági-, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága egyetért azzal, hogy a soron következő ülésére – mely a lakáskonceptió előkészítését szolgálja – 2008. november 13.-án (csütörtökön) 14⁰⁰ órai kezdettel kerüljön sor.

Felelős: Kiss Attila, a Bizottság elnöke

Határidő: értelem szerint

Kiss Attila: Köszönöm szépen. Szerintem ezzel ezt az első etapot talán le is lehet zárni. Egy aktuális kérdésünk van, ami valószínű munkaszervezési kérdés, nem pontosításokból származik. Előfordult most, hogy – Rucz József képviselőtársamat keresték meg egyébként ezzel kapcsolatban – van egy lakás, amit kipályáztattunk, valaki meg is nyerte, de nem

beköltözhető állapotban van. Milyen megoldást tudunk arra keríteni, hogy ne is kerülhessenek azok a lakások pályáztatás alá, amik nem alkalmasak arra, hogy betöltsék a funkciójukat.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Következésképpen működik. Ha egy lakás megüresedik, akkor mi lejelentjük két helyre is, hogy a lakás megüresedett, kiutalható, vagy a lakás megüresedett, és felújításra vár valamilyen okok miatt. Ha a lakás felújítását megrendeli a Városfejlesztési Osztály, akkor mi a lakás felújításának nekiindulunk. Ha azt kéri tőlünk, mint a Kakasszék esetében most, hogy készítsünk egy költségvetést, ugyanis olyan állapotban hagyta el a bérlő a lakást, hogy elképzelhető, hogy a felújítása jóval többbe kerül, mint hogyha egy másik lakást utal ki az Önkormányzat. Ugyanis van az a határérték, amikor már nem éri meg egy nem lakást felújítani, ezek a Vörös Csillag épületének a főlsszabdálásából kialakított lakások voltak, olvasóköri vagy micsoda volt. Itt számtalan olyan dolog van, aminek a kivitelezése, szennyvízelvezetése, és egyéb miatt Bagi úr kérte most tőlünk, hogy 30-án illetve most pénteken elkészül egy költségvetése ennek a lakásfelújításnak, hogy egyáltalán felújítható, vagy nem felújítható. Megéri még felújítani, vagy már ezt hagyni kell békén. Több ilyen lakásunk van, ahol megtörténik a kiutalás, és csak később kapjuk meg a megrendelőtől a lakásfelújítás árát. Ennek számtalan oka lehet, lehet az is, hogy nincs a számlán egy forint sem, amit most még ugye nem tudunk, vagy pedig egyéb akadály is lehet, de a Városüzemeltetési Zrt. a lakás felújításához csak akkor tud hozzáfogni, ha megrendelőt kap, egyébként nem, mert csak a karbantartás a kötelezettségünk, illetve az összes bonyolítása a mienk, de a felújítás az nem, hisz az ebből az alaptól történik. Mint mondtam, az Október 6. utcán két-három lakást újítottunk fel az idei évben, egyébként más megrendelésünk nem volt. Ez a Kakasszék 2. olyan állapotban van, hogy most költségelik, és péntekre adják le Bagi úrnak, hogy egyáltalán érdemes-e hozzáfogni, vagy pedig békén kell hagyni, és ez nem lakás a továbbiakban.

Kiss Attila: Közben kipályáztattuk ezt a lakást, és valaki megnyerte.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Azért mondom, hogy két Osztályra is megírjuk, hogy a lakás felújításra vár, inkább ott lehet a probléma, hogy mégiscsak bekerül kipályáztatásra.

Kiss Attila: Itt Osztályvezető asszonytól direkt bekértem a levelet, és ott csak annyi van, hogy megüresedett, pályáztatható, ha jól emlékszem.

Plesóczki Ágnes: Annyi, hogy megüresedett, tehát semmilyen jelzéssel ez nem érkezett. A többenél ott van, hogy milyen felújítást igényel, ezt nem is egyszer pályáztattuk, nem is akart ez elkelni, vagy harmadik pályázatra tettük bele.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Én szerintem nem lesz ebből felújítás, de hát elkészül ez a költségvetés.

Bagi László: Ez úgy 4 millió forint.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Hát azért mondom, hogy nem feltétlenül kell őt odaköltöztetni, hisz üres lakás is van.

Papp Róbert: Na most félreértés ne essék, tehát mi nem egyfajta ilyen felelőst keresünk, kérdéseket teszünk fel. A képviselőtársunknak valamilyen választ még kéne vinni haza.

Kiss Attila: Mit fogunk tudni kezdeni ezzel az esettel?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Én azért nem vagyok meggyőződve arról, hogy emellé a levél mellé még nem ment a Műszaki Osztálynak egy olyan, hogy kérjük a felújításra a megrendelőt. Van egy olyan érzésem, hogy még a nyári időszakból, onnan még van.

Bagi László: Lehet, megnézem, megvan nekem is.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Valahol nem tudom elhinni, hogy a kollégám ne írta volna le azt, hogy ez a lakás felújításra vár, mert tudom, hogy emelték ki a vécét, hogy mindenestül kiszakították.

Bagi László: Tisztelt Bizottság! Csak annyit azért a bérlő megnyugtatója, és a Képviselő megnyugtatója végett, hogy mikor mi kint voltunk az építési részleg vezetőjével a Városüzemeltetési Zrt. részéről, már akkor kértem, hogy ez nem olyan felújítás, mint egy lakás esetén, amikor mi ránézünk, és azt mondom, hogy csináljátok meg, akkor megbeszéljük, hogy mit cseréljete. Itt azért is kértem a tételes költségvetést, mert itt a szennyvízelvezetésen keresztül a teljes villamoshálózat, a teljes fűtési rendszer kiépítése, vakolás, gyakorlatilag vályogig le van rugdosva a fal, hát egyszerűen komolyan mondom katasztrófa. A földem be van szakadva, azt vagy lambériázni, illetve gipszkartonozni kell álmennyezettel, vagy valamilyen megoldást oda kell találni, és a bérlőnek az volt az első – most nem akarom megbántani a bérlő jelölteket – kérdése, hogy hova tudja majd feltenni a parabolát. Hát mondtam, hogy asszonyom, még az sem biztos, hogy ide fog költözni. Tehát ők tájékoztatva lettek akkor, hogy ez egy hosszadalmas folyamat, és azért is kértem a Zrt.-t, hogy tételes költségvetést dolgozzanak ki, és azt is kértem, hogy a fő munkanemekre, épületgépészet, kőművesmesteri munka, stb. lebontva, hogy mi az, ami esetleg eladható annak érdekében, hogy ez még azért lakható, de nem „fullosan” felújítva, hogy így mondjam. Nagyon el kellene gondolkodni ezen.

Plesóczki Ágnes: Én most nem tudom, hogy akkor a Könd utca 34., ami megüresedett, az vajon milyen állapotban van. Ezekkel az emberekkel is meggyűlik a bajunk kicsit, mert hiába életveszélyes most a saját ingatlanuk, azért nekik se jó ám akármilyen, csak kertes, ugye?

Rucz József: Hát nem tudnak felmenni. A férfi nagyon beteg. Ezt ismerni kell.

Plesóczki Ágnes: A Könd utca 34. szám alatt van egy megüresedés, amit beletettünk. A lakás tisztasági festést igényel, itt csak ennyi. Ezt innen esetleg, ha úgy gondolja a Bizottság, ki lehetne venni. Mivel a Kakasszék tanya 2. alatt elhelyezni őket nem tudjuk, ezzel az indoklással, ezt felajánlanánk nekik, aztán majd mondanak valamit.

Kiss Attila: Tehát akkor ezt most nem írjuk ki, fölajánljuk, ha elfogadják, rendben van, ha nem, akkor következő alkalommal kiírjuk pályázatra.

Rucz József: Megbeszélem velük, szerintem el fogják fogadni.

Papp Róbert: Jó rendben van, úgy néz ki, hogy akkor a járható útját is megtaláljuk ennek, de akkor nyilván kellene egy olyan feladatrendező elv, hogy a Városüzemeltetési Zrt. részéről érkezik ide, hogy megüresedett a lakás, akkor ne adjuk ki egyből, vagy írják már oda még egy mondattal, hogy ezt még ne írjátok ki, vagy írjátok ki.

Plesóczki Ágnes: Ez a menet van.

Kiss Attila: Minek után már mindenki azt mondja, hogy mennie kell, én azt gondolom, hogy ma itt egyetlen határozati javaslatot fogalmaztunk meg ezzel a napirenddel kapcsolatban, miszerint két hét múlva lesz bizottsági ülésünk. Nagyon szépen köszönjük minden segítőnek a munkáját.

Papp Róbert: Nekem is haza kell vinnem egy választ. A probléma, és már érintőlegesen Igazgató asszony elmondta, hogy nem megfelelő dolgok lettek beépítve, penészedik a lakás, a főbb panelek, elektromos panelek, egyéb dolgok tönkremennek ezekben a turbós kazánokban. Rengeteg panasz érkezett hozzánk, és azért gondoltam, hogy a Bizottság előtt ezt felvetem, jöjjenek el azok, akik érintettek ebben az ügyben, mondják el az álláspontjukat, hogy tudjunk valamit hazafelé vinni ezeknek a lakóknak. Sok esetben a főbb alkatrészek, amelyeknek egyébként garanciális javítás alá kellett volna esni – halkan jegyzem meg –, a lakónak kellett megfizetni. Mi azt szeretnénk tisztázni, hogy ezt tulajdonképpen nekik kell állni, vagy nem.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Melyik lakásban van?

Papp Róbert: Bartók Béla utca.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Szerintem azok még garanciálisak.

Bagi László: Az most már csak szavatosság. Öt éves szavatossági időn belül vagyunk. Tehát még most tudunk lépni. Igazgató asszony említette, hogy ezt többször jelezte az Osztály felé is természetesen, meg a kivitelező felé, meg a műszaki ellenőrön keresztül próbálunk valamilyen hatást gyakorolni a kivitelezőre, de nagyon nehéz az utóbbi időben velük. Tudunk ezekről a problémákról, össze kell hívni az érintetteket. Itt most gondolok az üzemeltetőre, a bérlő képviselőjére, a kivitelezőre, a műszaki ellenőrré, és a beruházóra – jelen esetben minket –, és ott kell ezeket a dolgokat még egyszer tételesen felmérve, felírva, újból ellenőrizve, mert még utolérhető, vagy még elkapható - hogy így mondjam a kivitelező -, hisz neki 3 éves jótállási nyilatkozata még bent van, és az még ketyeg. Majdnem a vége fele jár, azt hiszem 2005-ben, vagy az már lehet, hogy lejárt. A szavatosság működik, az 5 év. Csak van 3 %-os jótállási garanciája, és ha nem akarja elvégezni a munkát, annak erejéig jótáll, és a banktól minden további nélkül – mert banki jognyilatkozattal – lehívható az az összeg. Sajnos van most egy ilyen ügyünk, pont a panelosokkal kapcsolatosan, azért tudom.

Papp Róbert: És akkor én mit mondhatok amikor hazamegyek? Tehát az 5 év szavatosság rajta van, ami a főbb alkatrészekre vonatkozik, akkor azt nem a bérlőnek kell fizetni, és én ott ezt el is mondhatom.

Bagi László: El, nyugodtan.

Bánfalviné Feldmann Ágota: Iványi úrnak el kell küldeni a számlát, és majd ő kifizeti, ő építette.

Bagi László: Én igyekszem, hogy két héten belül ez az egyeztetés akkor megtörténjen a helyszínen is, meg akár itt is.

Papp Róbert: Akkor szerintem én addig nem mondok semmit, mert aztán vagy odarohannak a Városüzemeltetési Zrt-hez, vagy ide rohannak, csak éppen oda se kéne, meg ide se, mert akkor Iványihoz kellene, nem?

Bánfalviné Feldmann Ágota: Azt azért tudni kell, hogy most ez a Bizottság azért harcol, hogy itt új lakások épüljenek fiataloknak, adott esetben a Kutasi u. 2. helyett stb., de hogyha a minőség olyan amilyen, akkor semmit nem értünk el vele, hisz 5 év múlva visszakanyarodik a probléma, és majd kezdődik, hogy oda kazánt kell venni. Azt azért tudni kell, hogy a tisztasági meszelés az egy dolog, de hogyha a kazán tönkremegy, az az Önkormányzatnak a gondja. A vízmelegítő tönkremegy, az is a tulajdonos gondja, neki meg kell venni az újat.

Kiss Attila: Az első napirendi pontot ezzel lezárhatjuk. Köszönjük szépen a részvételt.

2.) Lakáspályázat kiírás

Kiss Attila: Ezzel kapcsolatban a határozati javaslatban módosítás hangzik el, miszerint az eredeti határozati javaslatból – ez ugye lakások kipályáztatásáról szól – a Könd u. 34/8. szám alatti 34 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli lakás kerüljön ki. Aki evvel a módosítással együtt a határozati javaslatot elfogadja, kérem, kézfelemeléssel jelezze.

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Mezőgazdasági, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága 5 igen szavazattal, ellenszavazat és tartózkodás nélkül meghozta az alábbi határozatot:

129/2008. (X. 28.) sz. határozat:

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testületének Mezőgazdasági-, Ellátási és Lakásügyi Bizottsága

1.) szociális rászorultság alapján történő bérbeadásra meghirdeti az Orosháza,

- Kutasi u. 2/5. szám alatti 20 m² alapterületű, 1 szobás, komfort nélküli,
- Hegedűs I. u. 23/C. 2/5. szám alatti 42 m² alapterületű, 1 szobás, összkomfortos,
- Hegedűs I. u. 25/C. fsz. 1. szám alatti 50 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos,

2.) lakáselőtakarékosági szerződéssel rendelkezők számára történő bérbevételre meghirdeti – a 16/2006. (IX. 15.) számú önkormányzati rendeletben meghatározott feltételek mellett – a Gárdonyi G. u. 37/B/2. szám alatti 58 m² alapterületű, 2 szobás, összkomfortos bérlakást.

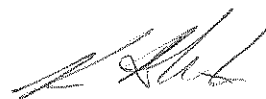
Felelős: Plesóczki Ágnes osztályvezető

Határidő: folyamatos

3.) Egyebek

Kiss Attila: Ebben a napirendi pontban, nem történt senki részéről sem bejelentés. A nyilvános ülést bezárom, zárt ülés keretében folytatjuk ülésünket.

K.m.f.



Kiss Attila
a Bizottság elnöke

