

J E G Y Z Ó K Ö N Y V

Készült: Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottságának 2020. október 19-én 9-kor kezdődő ülésén, a Gödi Polgármesteri Hivatal nagytermében.

Jelen vannak: Jelenléti ív szerint

Tárgy: A SZELB rendes nyílt ülése

Lenkei György elnök köszönti az ülésen megjelenteket, megállapítja a határozatképességet, minden tag jelen van

A bizottság 3 „igen” – egyhangú – szavazattal az alábbi napirendi pont tárgyalását elfogadja.

Napirendi pont:

3. Neveleki Szomszédok támogatási kérelme

Előterjesztő: Lenkei György

4. Lakáskonceptió

Előterjesztő: Lenkei György

5. Egyebek

Napirendi pontok tárgyalása

3. Neveleki Szomszédok támogatási kérelme

Lenkei György elmondja, hogy a támogatási kérelemben leírt programok támogatása nem tartozik a bizottság hatáskörébe. Javasolja, hogy a kérelemről a Képviselő-testület döntsön.

A bizottság tagjai 3 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozták:

79/2020. (X. 19.) SZELB határozat

Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága a Neveleki szomszédok támogatási kérelmét elutasítja, mivel nem tartozik a bizottság hatáskörébe.

Felelős: Lenkei György SZELB elnök

Határidő: azonnal

4. Lakáskonceptió

Lenkei György tájékoztatja a bizottságot, hogy a lakáskonceptiót a polgármester úr készítette el, a Képviselő-testület elé került, de a bizottság még nem tárgyalta meg.

Balog Csaba szeretné, ha a bizottság a sávokat meghatározná, hogy ahhoz lehetne igazítani az elkészült táblázatot, valamint a szándékot is meg kell határozni, hogy milyen célból ajánlja a lakásvásárlásokat a bizottság. A további lakásvásárlásokat nem támogatja, szerinte a meglévőket kell kezelni elsősorban. Várja a további javaslatokat ezzel kapcsolatosan.

Lenkei György szerint a koncepcióban lévő lakbérre vonatkozó számítási mód nagyon precíz, az egy főre jutó jövedelem is benne van. A jövedelem azonban változhat sok esetben a kérelmezők részéről, lehet, hogy nem kellene ezt benne hagyni. A sávok széthúzását indokoltnak tartja, a saját ingatlanról készítendő értékbecslést azonban nem. Az ingatlan vásárlása csak a kimondottan indokolt esetben legyen szerinte is, pl. ha bank elvonná a tulajdonostól. Szerinte a meglévő ingatlanokat kell felújítani, kezelni. Elmondja, hogy sok az igény a szociális lakásra. Javasolja a szolgáltatási lakások bővítését, amelyeket a város intézményeinek, a kiszolgáló szervezeteknek, a családsegítő egészségügyi dolgozóknak, rendőröknek ajánlja fel az önkormányzat. Ezekben a lakásokban több személyt is el lehet helyezni.

Balogh Csaba kérdése, hogy van-e statisztika arról, hogy mennyi lakásra lenne igény?

dr. Kármán Gábor elmondja, hogy a beérkezett kérelmekből tudnak adatot adni, de vannak visszatérő kérelmezők is.

Balogh Csaba kérdése az, hogy a szociális igényekre vonatkozóan azért nem hirdeti meg a lakásokat hivatal, mert sok lenne a jelentkező?

dr. Kármán Gábor szerint a lakáskonceptióval kapcsolatban egy stratégia kialakítása a legfontosabb. A táblázatot nagyon jónak tartja, mert egy több éves probléma lenne áthidalható ezzel a számítási módszerrel, egységesített számítást ad, ez alapot képezne a számításokhoz. Az év elején amikor a kidolgozás megkezdődött, adott le egy vázlatot ezzel kapcsolatban, ezt lefedi ez a koncepció. Az eldöntendő kérdéseket már az elején le kell fektetni, mert a rendelet ezen fog alapulni majd. Az eldöntendő kérdés a legfontosabb, hogy milyen típusú bérlakások legyenek: piaci-, költség-, vagy szociális alapú. Ezekbe kellene besorolni az összes bérlakást, a havaria és a szolgáltatási lakást is. Most van szolgáltatási, átmeneti, szociális lakás, nincs piaci alapú. A koncepció a piaci alaput tenné a számítás alapjául, a sávokat ezekhez igazítják a jövedelem alapján. Lehet adni piaci alapon is lakásokat, a lehetőség meg lenne erre a koncepció alapján. Azt is el kell dönteni, hogy akar-e vásárolni az önkormányzat lakásokat. Át kell hidalni a bekerülési értéket, az értékbecslő nem megkerülhető. Minden ingatlanak más az értéke elhelyezkedése szerint, ezért szükséges lenne körzetekre bontani a lakások árát. A bekerülési ár is fontos, minden lakásnál meg kell ezt nézni, valamint a szorzók kialakítása is fontos lenne.

Balogh Csaba szerint az ingatlanpiaci árakat is figyelembe kell venni, az értékbecslés tényleg fontos. A vagyontaszterhez is szükséges az ingatlan értékbecslő.

dr. Kármán Gábor szerint ezeket kombinálni lehetne, egy átlagos körzetre értékbecslést készíteni.

Lenkei György jó ötletnek tartja a körzetek kijelölését, egy átlag ingatlanra elkészíteni a kalkulációt a mostani lakásokra vonatkozóan.

Balogh Csaba elmondja, hogy 26 meglévő lakást számolt a városban.

dr. Kármán Gábor javasolja, hogy a piaci alapon való számításoknál kíméletesen, évente lehetne folyamatosan emelni a lakbért.

Lenkei György elmondja, hogy a lakások felújítását és a karbantartását a Tesz végzi, de ebben az esetben a költség számítások nem mindig pontosak, mert több tényezőtől is függenek, csak a külsős vállalkozók esetében lehet rezsióradíjat számolni.

dr. Kármán Gábor szerint a bérbeadói és bérlői jogokat és köteleességeket nagyon pontosan és részletesen kell meghatározni, mert ezek alapján fognak a bérleti szerződések megkötetni.

Lenkei György elmondja, hogy a bérlők többsége nyugdíjas, a jövedelmük pontosan látható. Továbbra is azt tartja fontosnak, hogy a szociális vagy szolgálati lakások legyenek a városban.

Fülöp Zoltán kérdése: ha nincs piaci lakásunk, akkor honnan van árunk? Nincs piaci ár a kezünkben, amit tudunk, a saját önköltségeink, a fenntartási költség, tőke költség, fenntartási költség. Ezek a saját költségeink, ezt tudjuk, ehhez nem kell a piacot kutatni. a saját dolgainkat tudjuk. Javasolja, hogy a saját költségeinkhez viszonyítsuk a szociális és szolgálati lakás árakat is. Tudjuk, mennyibe kerül egy lakás fenntartási költsége évenként, van egy alap fenntartási költség, ez az ingatlan lakhatóvá tartása ez az alap. A következő szint, amikor a tőke költséget is beleszámoljuk, ez a saját ráfordításunk. A piaci ettől elszakad, ettől független. A szociális és szolgálati lakások esetében nem kell piacutatás, a saját költségből kell kiindulni.

Balog Csaba elmondja, hogy nem tudjuk, milyen költségeink vannak és milyenek lesznek. Nem tudjuk a költségeket bizonyítani, hogy elszámoljuk a lakbérben ezt. Ha költségelvéen számolnánk, akkor a karbantartást is az önkormányzatnak kell minden esetben elvégezni, ez kockázatosabb hosszabb távon.

Fülöp Zoltán: Miért van benne az önköltségszámítás? Ha piaciak akkor ez nem kell bele. Határozzuk meg, mikor megyünk önköltség alapon.

Balog Csaba elmondja, hogy az önköltségbe a karbantartási költség is benne van, ez az ingatlan értéke miatt van, ez reális.

dr. Kármán Gábor elmondja, hogy a törvény ezeket a kategóriákat meghatározza.

Lenkei György szerint a karbantartás és a felújítás különböző dolog teljesen. Vita volt, mi a Tesz és mi a hivatal feladata, ez nyitott kérdés most is. A Tesz nem tudta ezt ketté szedni, náluk egyben van, nem kezelik külön ezeket a költségeket. Ezt nehéz lakásokra szétszedni.

dr. Kármán Gábor elmondja, hogy volt szakmai vita arról, milyen munkák tartoznak a karbantartás és mi a felújítás kategóriába. Ezt is pontosan meg kell határozni, mert nem tudták.

Fülöp Zoltán szerint, ha ezt nem tudják különválasztani, az baj, a könyvelés számára pontosan meg kell határozni ezeket, ezt tudni kell minden esetben. A könyvelésben ezeket korrekten kell kezelni, ezt rendbe kell tenni. Elszámolásilag meg kell tudni mondani, hogy milyen ingatlanra mennyit költöttünk. Ez a műszaki oldal része, mennyi volt lakásonként a költség, és akkor az önköltség kijön.

Balog Csaba elmondja, hogy az elszámolás az rendben van. Most azt kell meghatározni, hogy a jövőre nézve mit vállalunk. Ha költségekhez ragaszkodunk, ezt nem tudja az önkormányzat bizonyítani előre, az utólagos elszámolás pedig anyagi kockázatot jelent. Ha a lakás értéke fel van mérve, akkor meg tudjuk ezt határozni.

Fülöp Zoltán szerint a stabilitás nem jó érv, mert a piaci lakbérek hektikusan változnak. Itt Gödön akár a duplájára is felmennek a lakbérek, ez a lakások számától is függ. Az aktuális piaci értékhez szabva nagyobb hatásuk, mint az önköltségi alap. Ellentmondás, ha teljesen piaci alapra megyünk, akkor nem kell ilyen részletes önköltségi számítás. El kell dönteni, hogy milyen irányba mennek el.

dr. Kármán Gábor elmondja, hogy ez már évek óta fennálló probléma, fiskális szemlélet és szociális szemlélet van, ezek ellentétesek. Középen kellene találkoztatni őket, mert elsősorban szociális bérlők vannak.

Lenkei György javasolja, hogy számolják ki mindkét módszerrel, és ebből induljanak, ki, mint számítási alaptól.

dr. Kármán Gábor elmondja, hogy sajnos nem kaptak pontos kimutatásokat a lakásokra vonatkozóan.

Lenkei György javasolja, hogy kérjék fel a Teszt arra, hogy adjon pontos adatokat a lakások felújítására és a karbantartásra vonatkozóan.

dr. Kármán Gábor szerint olyan szorzószámot kellene a rendeletbe beletenni, amiről minden évben dönt a Képviselő-testület, valamint hivatalos értébecslőt kell feltérni.

Vajda Viktória javasolja, hogy a koncepcióba bele kellene írni, hogy milyen időszakokban van a felülvizsgálat a lakásokra vonatkozóan, eldönteni az időszakot, ami kb. 3-5 év között lehetne.

Lenkei György elmondja, hogy a lakberről most nem lehet dönteni, mert tudni kell az ingatlan értékét, a Tesz kimutatása is szükséges és a Pénzügyi Bizottságnak is meg kell néznie. Javasolja, hogy a két Zrínyi utcai lakás szolgálati lakásként legyen nyilvántartva és amelyet visszabéreltek az önkormányzattól, átmeneti lakásként. A lakbérszámítást kivéve a lakáskoncepciót elfogadásra javasolja.

Fülöp Zoltán javasolja erre az évre vonatkozó, lakásokkal kapcsolatos adatokat a Teszttől bekérni. Az a kérdése, hogyha a piaci alapú lakás 3-5 évre van felülvizsgálva, akkor mennyire tekintik igazságosnak a lakbéremelést a lakók?

Vajda Viktória szerint, ha ez rendszeres felülvizsgálat lesz kb. 5 évente, ehhez lehet igazodni, racionálisan és objektíven. Ha ez rendeletben van szabályozva, akkor ez jó megoldás lehet.

Balog Csaba elmondja, hogy közben megkérdezte a vagyongazdálkodó munkatársat, és szerinte 2 millió forint alatt lenne az önkormányzati lakások értébecslése.

Vajda Viktória szerint érdemesebb egyben elfogadni a koncepciót, vagy nem elfogadni, mert nem lehet szétszedni.

Balog Csaba is csatlakozik ehhez a véleményhez, szerinte is vagy egyben fogadja el, vagy ne fogadja el a bizottság a koncepciót.

Lenkei György javasolja szakmai munkacsoportot létrehozását. Felkéri dr. Kármán Gábort, hogy a hivatal részéről a szakmailag érintett köztisztviselőkkel és megbízottakkal vegye fel kapcsolatot.

dr. Kármán Gábor javasolja, hogy a munkacsoportban egy polgári joggal foglalkozó ügyvéd, a polgármester, a bizottság elnöke, alpolgármester és a Pénzügyi Bizottság elnöke legyen benne. Javasolja továbbá, hogy a koncepcióba az idősek eltartási szerződése is kerüljön bele, ami már többször is szóba került.

Fülöp Zoltán elmondja, hogy a környezetvédelmi rendelet kidolgozásakor is volt munkacsoport, ebben részt vettek szakmai tanácsadók és képviselők is, javasolja, hogy ez most is legyen így.

dr. Kármán Gábor tájékoztatja a bizottságot, hogy a Tesz éves tervet készít a lakások felújítására és karbantartására vonatkozóan.

Csányi József szerint négyzetméter árat is lehetne megállapítani a lakbérre vonatkozóan. Javasolja, hogy a lakásokat ne a Tesz újítsa fel, hanem külső vállalkozók legyenek ezzel megbízva és akkor tudni lehet majd a pontos költségeket.

A bizottság tagjai 3 „igen” – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozták:

80/2020. (X. 19.) SZELB határozat

Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága úgy dönt, hogy a Lakáskonceptióról a döntést elnapolja. Felkéri dr. Kármán Gábort, hogy a hivatal részéről a szakmailag érintett köztisztviselőkkel és megbízottakkal vegye fel kapcsolatot a létrehozandó munkacsoportra vonatkozóan, valamint felkéri a frakciókat, hogy tegyenek javaslatot a munkacsoportban részt vevő tagok vonatkozásában.

Felelős: Lenkei György SZELB elnök
Határidő: azonnal

A bizottság tagjai 3 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozták:

81/2020. (X. 19.) SZELB határozat

Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága felkéri a Településellátó Szervezet vezetőjét, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások felújítási és karbantartási költségeire vonatkozóan adjon részletes tájékoztatást.

Felelős: Lenkei György SZELB elnök
Határidő: azonnal

A bizottság tagjai 3 „igen” egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozták:

82/2020. (X. 19.) SZELB határozat

Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága felkéri a jegyzőt, hogy az önkormányzat tulajdonában lévő lakások értékbecslését végeztesse el, és erről adjon tájékoztatást a bizottság részére.

Felelős: Lenkei György SZELB elnök
Hivatali felelős: jegyző
Határidő: azonnal

5. Egyebek

- Maszkautomata bemutatása

Lenkei György elmondja, hogy a jelenlévő Ujfalusi Péter megkereste a bizottságot a maszkautomatával kapcsolatban, amit a jelen ülésen bemutat és felajánlja, hogy az automatát a város részére díjtalanul használatra adja.

Ujfalusi úr bemutatta az automatát, elmagyarázta a használatát. A készülék nem vízálló, ezért csak fedett helyen lehet felállítani.

Javaslatja szerint az automatákat el lehetne helyezni az orvosi rendelőkben, okmányirodánál, a művelődési házhoz is lehet tenni és a Kincsem piacnál is célszerű lenne, A készüléket mobillá is lehetne tenni, kereket szerelni rá, valamint láncot is, ami megakadályozza ez elvitelét. Felajánlotta, hogy megkeresi a Gödön lévő boltokat, áruházakat, pl. a Penny Marketet, a CBA-t is. A kihelyezés ingyenes, helyet kell csak biztosítani erre, 2 hét alatt tudja szállítani. A maszkokat fertőtlenített környezetben csomagolják, a gyártó még egy zacskót tesz a maszkot tároló gömbökbe, ami a gömbök újra hasznosítása miatt szükséges. Megígérte, hogy az elhangzott észrevételeket továbbítja a gyártók felé

Balogh Csaba javasolta, hogy kerüljön a tárolóra felirat, ami tájékoztatást ad arról, hogy mire való.

Lenkei György javasolta az automaták elhelyezését a gödi vasútállomásokon.

Balogh Csaba vállalta, hogy felveszi a MÁV-val a kapcsolatot, hogy az automatákat el lehessen helyezni az állomásokon.


A bizottság tagjai 3 „igen” – egyhangú - szavazattal az alábbi határozatot hozták:

83/2020. (X. 19.) SZELB határozat

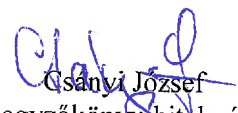
Göd Város Önkormányzata Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága támogatja maszkautomaták elhelyezését a város közintézményeinél. Felkéri Balogh Csaba polgármestert, hogy a MÁV illetékeseivel vegye fel a kapcsolatot, hogy az automaták a gödi állomásokon is kihelyezésre kerülhessenek.

Felelős: Lenkei György SZELB elnök
Hivatali felelős: Balogh Csaba polgármester
Határidő: azonnal

Miután több hozzászólás nem érkezett, Lenkei György elnök megköszöni a részvételt és a munkát, majd az ülést bezárja.


Lenkei György
SZELB elnök




Csányi József
jegyzőkönyv-hitelesítő