

Marcali Város Önkormányzatának

LAKÁSKONCEPCIÓJA¹



Marcali Város Önkormányzatának Képviselő-testülete .../2025. (...). számú határozatával hagyta jóvá

¹ Második, 2025. ...-i felülvizsgálattal egységes szerkezetben

TARTALOMJEGYZÉK

TARTALOMJEGYZÉK.....	2
I. BEVEZETÉS	3
II. MARCALI VÁROS BEMUTATÁSA	3
II.1. Általános jellemzők	3
II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok.....	7
II. 3. Foglalkoztatási helyzet	9
III. MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI.....	11
IV. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI.....	15
V. LAKHATÁST BIZTOSÍTÓ EGYÉB INGATLANOK.....	19
VI. CÉLOK, TERVEK	20

I. BEVEZETÉS

Marcali Város Önkormányzatának Képviselő- testülete 108/2017. (VI.15.) számú határozatával fogadta el, majd 99/2022. (V.19.) számú határozatával felülvizsgálta Marcali Város lakáskonceptióját.

Indokolt, hogy az azóta eltelt évek eseményei, változásai alapján a megalkotott új koncepciót felülvizsgáljuk. A felülvizsgálatot az eredeti koncepción történő átvezetéssel, egységes szerkezetet létrehozva valósítjuk meg.

A fenntartható város elképzelése és célul való kitűzése magában foglalja a munkahelyteremtés feladatát és a munkaerő vonzásához szükséges lakhatási biztonság megteremtését is, ezt változatlanul szem előtt tartjuk. Ez azonban nyilvánvalóan *nem kizárólagosan települési önkormányzati feladat*, de minden települési önkormányzatnak, így Marcalinak is a lehetőségeihez mérten tennie kell érte. A munkaerő vonzása, a helybeli fiatalok megtartása vagy visszavárása érdekében a lakhatási feltételek biztonsága a települési önkormányzatnak létfontosságú. Ennek megfelelően az önkormányzat részben a saját tulajdonát képező lakásállomány növelésével, ideértve a képzett munkaerő vonzása, megtartása érdekében építendő szolgálati lakásokkal, részben a meglévő állomány körütekintő bérbeadásával és rendeltetésszerű használatának megőrzésével, megőriztetésével (a lakáshasználat folyamatos és következetes ellenőrzésével) tehet.

A települési önkormányzatnak feladata továbbá a fenti célok megvalósítása érdekében a városi lakásállomány növeléséhez, a meglévő lakóingatlanok felújításához, korszerűsítéséhez, adott esetben fenntartásához - erejéhez mérten- támogatást nyújtani.

Jelen koncepció a helyzetkép felvázolásával, a jövőbeni célok meghatározásával, illetve elérésükhöz szükséges lehetséges eszközök, források feltérképezésével kíván foglalkozni.

II. MARCALI VÁROS BEMUTATÁSA

II.1. Általános jellemzők

Marcali a Dunántúl dél-nyugati részén a Balatontól 13 km-re fekvő kisváros. A város Somogy Vármegye északnyugati részén, a belső-somogyi középtájhoz tartozó Marcali-hát keleti

oldalán terül el, Tóth Ágoston térképész itteni mellszobránál a földrajzi helyzetét pontosan meghatározták; szélesség: $46^{\circ} 34' 46''$, hosszúság: $17^{\circ} 24' 38''$.

A korábbi évtizedekben, majd 2013. január 1- jétől ismételten a Marcali Járás székhelyeként, illetve kistérségi központként meghatározó szerepet játszik a környék, illetőleg a vonzáskörzetébe tartozó 38 község lakosságának életében.

Marcali az 1977. évben városi minősítést kapott, de írásos emlékek szerint ezen a helyen már 750 éve éltek. Négy településrésze van: Bize, Boronka, Horvátkút és Gyóta. Marcali az elmúlt évtizedekben és ma is közép fokú (köz)igazgatási-, ellátó- és foglalkoztatási központként a kistérség centruma.

Marcali területe: 103,34 km²

Népsűrűsége: 104,2 fő/km²

Somogy megye népességének 3,58 %-a él Marcaliban².



² Somogy Megyei Kormányhivatal 2025.01.01- i lakónépesség adatai alapján

Marcali minden égtáj felől jól megközelíthető: észak-déli irányban szeli át a 682-es számú másodrendű főút, amely a Balatontól vezet a barcsi határátkelőig. A 68-as főút várost elkerülő szakaszának megépítésével a városon áthaladó teherforgalom jelentősen csökkent, a menetidő pedig rövidült a magánszemélyek és vállalkozók számára. Az M7-es autópálya Balatonszentgyörgyi felhajtója 17,5 km távolságra van, amely 19 perc alatt érhető el és összekapcsolja a várost a legfontosabb közlekedési útvonalakkal. Keletről Öreglak-Nikla, nyugatról Zalakomár és Galambok felől juthatunk a városba. A városban három jelzőlámpás fő közlekedési csomópont található.

Naponta több mint nyolcvan helyközi autóbuszjárat érkezik ide, illetve indul a buszpályaudvarról. Távolsági busszal átszállás nélkül érhetjük el Budapestet, Kaposvárt, Pécsét, Szombathelyt, Keszthelyt, Siófokot.

Marcalin halad át a Balatonszentgyörgy-Somogyszob vasútvonal, amelyen azonban jelenleg csak teherszállítás folyik. A közeli Balatonszentgyörgy fő vasúti csomópont, ahonnan a nyugati országhatár, Budapest és Keszthelyen át Tapolca irányában lehet eljutni.

Marcali az 1960-as évek közepéig mezőgazdasági jellegű település volt, ezt követően azonban az ipara lendült föl. Ma az iparban foglalkoztatottak többsége magánvállalatoknál áll alkalmazásban. Marcali gazdaságát a gépipar, az élelmiszeripar és az építőipar határozza meg. A gépipar termékei között megtalálhatóak a fémtömegcikkék, kábelkötegek, ventilátorvédőrácsok. Az építőanyag- és építőiparban jelenlévő cégek a magas- és mélyépítés, útfenntartásterületén dolgoznak. A környék erdői adják az alapanyagot az épületfának, bútorfának, parkettának, ezek némelyike külföldi piacokon talál gazdára. A könnyűipar is a jelentősebb foglalkoztatók közé tartozik, táskákat, bőröndöket, autókárpitot készítenek itt. Az élelmiszeripari ágazatok közül a tejipar jelentős. Marcaliban az elmúlt évszázad kezdetétől jelen volt a tejipar, jelenleg a SOLE- Mizo Kft. készít tejtermékeket városunkban. Az Industrie Elektrik Kft. kábelkötegeket gyárt. A Marylla Kft, a Videoton Kft és a NOA Kft foglalkoztat számos munkavállalót a könnyűiparban. A Green Tyre Zrt. használtgépjárműgumiabroncsokat újra-hasznosító, feldolgozó gyára 2010-ben épült fel Marcaliban. 1995-ben kezdte meg marcali termelését a ZIEHL-ABEGG Motor- és Ventilátorgyártó Kft., s dolgozói - folyamatos technológiai és iparterület fejlesztés mellett - motortekercseléssel, védőrácsgyártással, alumíniumöntéssel foglalkoznak, mára a város legnagyobb munkáltatói.

A város keleti részén - kihasználva a megépült elkerülő út általi jó megközelíthetőséget-, iparterület került kialakításra a már korábbi célkitűzésekkel összhangban- munkahelyek vonzása céljából. Az úgynevezett Keleti Iparterületen kialakított telkek eladásra kerültek. A város földrajzi adottságait kihasználva és a már letelepedett vállalkozások keresletére alapozva a Keleti Iparterületen 2 vállalkozás szállítmányozási szolgáltatást nyújt, 2 vállalkozás kereskedelmi tevékenységet végez, 1 cég az agrár szektorban tevékenykedik. Teljesen új iparágként jelenik meg a városban az egészségipar, mely beruházás keretében első lépcsőben 2.000 nm gyártócsarnok épül. A kedvező elérhetőséget kihasználva 2 állam által tulajdonolt gazdasági társaság -Magyar Közút Nonprofit Zrt. és Légimentő Nonprofit Kft.- számára telephely került kialakításra. A korábban városi szeméttelplepként használt ingatlanokon a rekultivációs tervet figyelembe véve naperőműveket alakítottak ki a betelepülő vállalkozások. A területen működő cégek foglalkoztatási szándéka az első működési év végére eléri az 50 főt.

A Keleti Iparterület telkeinek értékesítését, benépesülését követően a helyi gazdaság fejlesztése érdekében el kell kezdeni a már korábban kialakításra került Déli Iparterület vonzóvá tételét is. Az ingatlanokat birtokló Marcali Ipari Park Zrt. többségi tulajdonjogának megszerzését követően a terület további közművesítésére kell törekedni, tekintettel arra, hogy a közművel elérhető ingatlanok már új gazdára találtak. A területen mezőgazdasági szolgáltató cégek, illetve víztisztító berendezések gyártását végző cég vásárolt ingatlant.

A mezőgazdaságban a tulajdonviszonyok a rendszerváltást követően jelentősen és több alkalommal változtak. A múltban a szövetkezeti földtulajdon mellett háztáji és hobbikertek léteztek, mára néhány gazdálkodó, illetve gazdálkodó szervezet tulajdonát képezi a városkörnyéki termőföldek többsége, és többnyire ők a haszonbérloői a kisebb területeknek is. Főként kukoricát, búzát, árpát, repcét, zabot, lucernát termesztenek.

A magángazdálkodók munkáját a Falugazdász-hálózat segíti. A hobbikertek tulajdonosait szakmai tanácsokkal látja el az immár két évtizedes múltra visszatekintő Kertbarátkör, melynek száznál több tagja van. Elsősorban közülük kerülnek ki a Hegyközség alapító tagjai is.

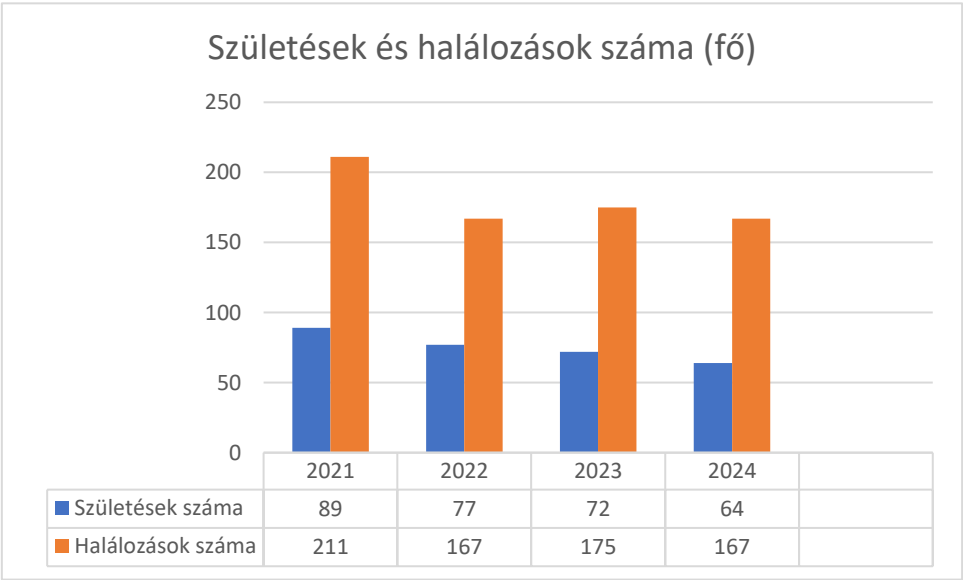
A Marcali-háton húzódik a Dél-Balatoni Borút, létrehozása a minőségi borfogyasztás, a borturizmus fejlesztését célozza. Az erdőgazdálkodás legjelentősebb képviselője a környéken a SEFAG Erdészeti és Faipari Zrt. Mintegy 10.000 ha-on gazdálkodnak.

A város gazdaságát színesítik az országos kiskereskedelmi láncok: a Penny, a Tesco, a Lidl, az Aldi és a Spar, DM, Rossmann, KiK, Pepco működése. A város északi felében, a volt MHSZ épület értékesítésével és oda több új kereskedelmi egység betelepülésével a helyi gazdaság színesedni fog és számos új munkahely létesül.

A privatizáció a kereskedelem területén érezte hatását leginkább. Ugrásszerűen nőtt a kiskereskedők száma, 100-nál is többen kínálják áruikat a lakosságnak. Az üzletek és a vendéglátóhelyek jól szolgálják az itt élők ellátását. A pandémia idején több vállalkozás, főként a kisebbek szüneteltették tevékenységüket, többségük azonban újra tudta folytatni tevékenységét a szigorú védelmi intézkedések megszűnését követően.

II. 2. A népességre vonatkozó főbb adatok

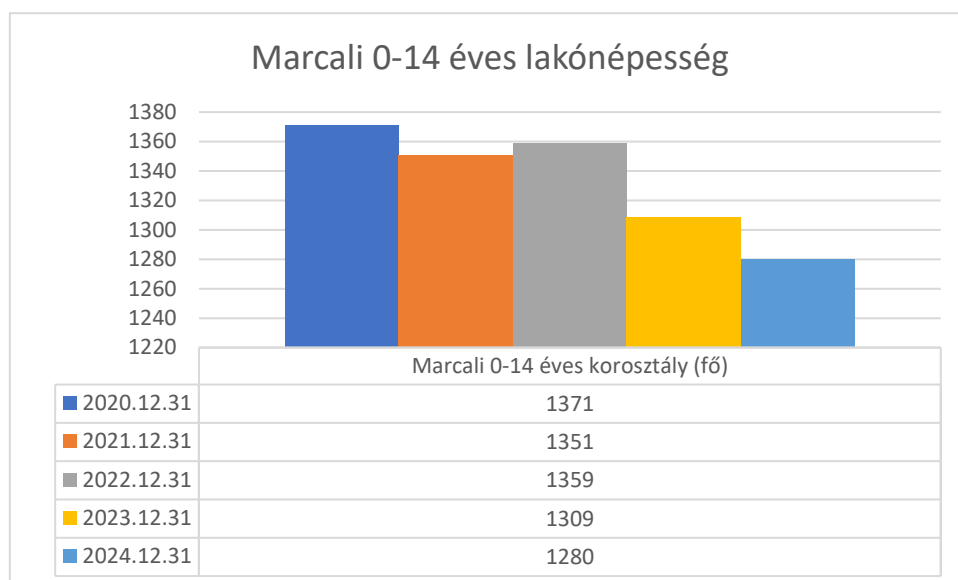
A magyar lakosság körében tapasztalható népességfogyás 1990-től Marcaliban is megfigyelhető, de nem az országos trendnek megfelelő, hanem kedvezőbb ütemben. A település állandó lakosainak száma 2024. december 31- én 11102 fő, a lakónépessége 10768 fő volt. A születések és halálozások számát az alábbi táblázat mutatja az elmúlt négy év vonatkozásában.



(Forrás: saját és a Somogy Megyei Kormányhivatal nyilvántartási adatai)

Jól látszik, hogy az elmúlt években Marcaliban is csökkent a születések száma. A halálozások száma pedig minden évben jóval meghaladta a születések számát, ennek köszönhetően a lakónépesség száma folyamatosan csökkenő tendenciát mutat -az országos számokhoz hasonlóan, de kezdőbb mértékben- településünkön is. Kiugróan magas volt a halálozások száma a 2021-es évben, ami nagyrészt a világjárványnak tudható be.

Marcali 0-14 év közötti korosztályú lakosai tekintetében az elmúlt 5 év tendenciájában csökkenés mutatkozik. A 0-14 év közötti korosztály száma a teljes lakónépességhez viszonyítva 2021-ben 12,24 %, 2025 év elején 11,88% volt.



(Forrás: Somogy Vármegyei Kormányhivatal adatai)

A városban és környékén az előregedés folyamata gyorsuló tendenciát mutat. A népességfogyás mindenekelőtt a születések számának csökkenésével és a halálozási rátához való viszonyával magyarázható. A demográfiai mutatók a lakosságszám csökkenése mellett az időskorúak arányának növekedését jelzik, amely a lakásállomány tekintetében is a fenntartással, a felújításra és korszerűsítésre való igénnyel és lehetőséggel kapcsolatos nehézségeket vetíti előre.

II. 3. Foglalkoztatási helyzet

Marcali város aktív lakosságának jelentős része a közintézményekben, illetve a nagy vállalatoknál dolgozik, de a Balaton közelsége miatt a turizmusban idényjelleggel foglalkoztatottak száma is jelentős. Jelentős foglalkoztatók városunkban: a Ziehl-Abegg Kft, az Industrie Kft., a NOA Kft., a Marylla Kft., a SOLE-Mizo Kft., a Green Tyre Zrt., a KEP Kft, a Videoton Kft., a Szaploneczay Manó Marcali Kórház, az általános- és középfokú oktatási intézmények, a Szociális és Egészségügyi Szolgáltató Központ, a közigazgatásban a Somogy Vármegyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatala, a Marcali Közös Önkormányzati Hivatal és Marcali Város Önkormányzata.

A városban már működő és betelepülni szándékozó cégek jelentős munkaerőhiánnyal küzdenek mind a betanított, szakképzett és felsőfokú végzettséget igénylő munkakörök esetén is. Az Önkormányzat ezért a rendelkezésre álló, kihasználatlan épületek bérlakásként, munkásszállásként való hasznosítását tűzte ki célul. A Marcali Posta köz 2. szám alatt található ingatlanban 250 millió Ft pályázati támogatásból és 130 millió Ft önrész biztosításából hozott létre 21 önálló apartman kialakításával 80 fő elhelyezését biztosító munkásszállást, mely elsősorban a magasabb végzettségű munkavállalók számára nyújt lakhatási lehetőséget. A munkásszálló átadása óta maximális kihasználtsággal működik.

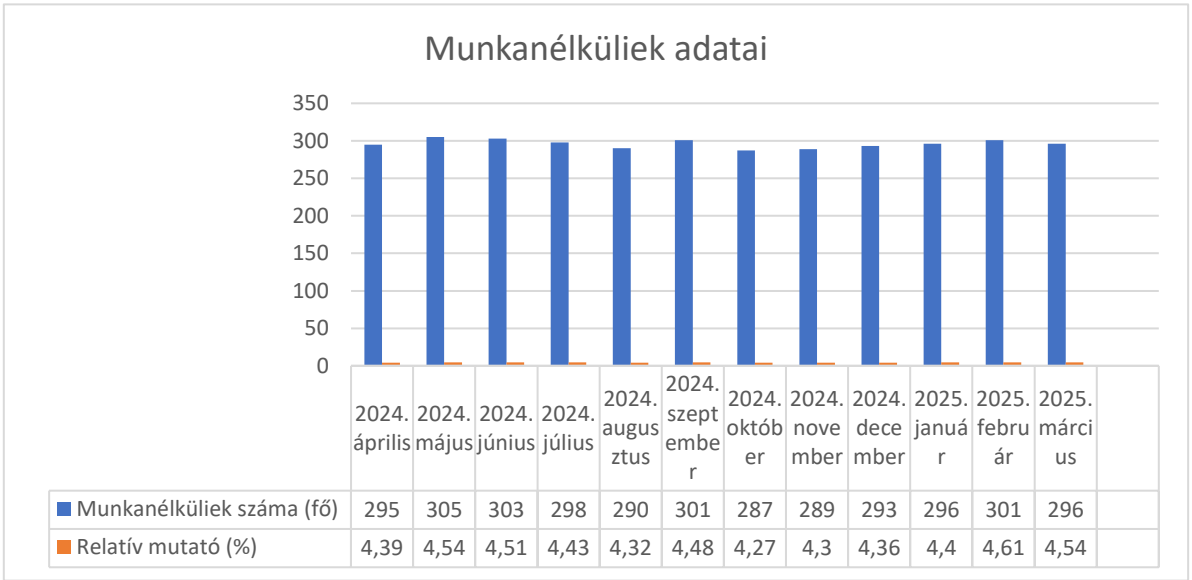
További fejlesztési célként jelenik meg a Petőfi u. 16. szám alatt található volt kollégium épület átalakítása, mely épületre az engedélyes tervek elkészültek. Megfelelő finanszírozási forrás mellett 175 fő elhelyezésére alkalmas munkásszállás alakítható ki az ingatlanban.

A jelentős, képzett munkaerő vonzása és megtartása érdekében eredményesen pályázott az önkormányzat a Marcali, Liget u. 4. szám alatti társasház déli oldalán, a Piac téren lévő telken, a társasházhoz kapcsolódóan kialakításra kerülő, 15 szolgálati lakás építésére. A lakások építéséhez szükséges engedélyes tervekkel rendelkezünk, az építkezés a 2025. évben kezdődhet el.

A munkanélküliség csökkentésére alkalmas fejlesztési, felújítási, különösen infrastrukturális és környezetvédelmi közfeladatok ellátásának ösztönzése céljából a települési

önkormányzatok és kistérségek központi pályázatok igénybevételével közmunkaprogramban is részt vehetnek, illetve közfoglalkoztatást szervezhetnek. Ezek segítségével időszakosan az adott közmunkaprogram és közfoglalkoztatás idejére sikerül a többnyire nem megfelelő végzettséggel, képzettséggel rendelkező munkanélküliek számát csekély mértékben csökkenteni és a lehetőséget adni az aktív korú emberek számára a munka világába való visszatérésre.

A Somogy Vármegyei Kormányhivatal Marcali Járási Hivatala Munkaügyi Osztályán az aktív korú, regisztrált munkanélküliek száma a Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat statisztikai adatai alapján 2024. áprilisa és 2025. márciusa között a következők szerint alakult.



(Nemzeti Foglalkoztatási Szolgálat adatai – www.nfsz.hu)

Az adatokból látható, hogy a munkanélküliek száma és aránya az elmúlt évben stabil volt, a relatív mutató alapján a város közelít a teljes foglalkoztatottsághoz, mely a 3%-os értéknek felel meg. Tisztában kell lenni ugyanakkor azzal is, hogy a számok változása nagyban köthető az éppen aktuális határozott idejű közfoglalkoztatási programhoz, programokhoz is. A statisztikai adatok elemzése során azt figyelembe kell venni továbbá, hogy a munkanélküliek számának változását a jogszabály változások is befolyásolják, egészen pontosan az, hogy ki és meddig tekinthető munkanélkülinek. Amint ugyanis az adott aktív korú személy megszegi

az együttműködési kötelezettségét a Munkaügyi Központtal, a rendszerből törlésre kerül, nem lesz munkanélküliként nyilvántartva, bár a valóságban attól még az marad.

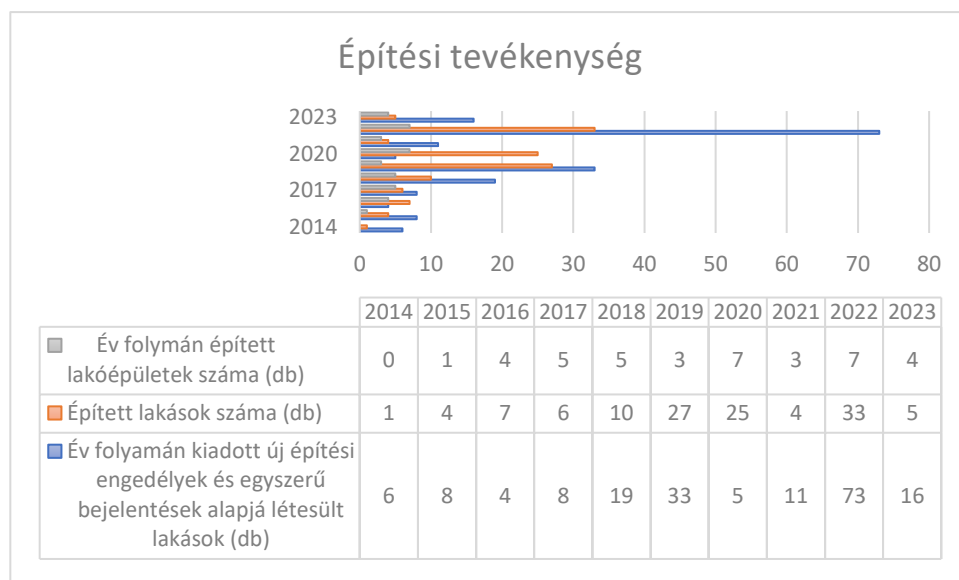
III. MARCALI VÁROS LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK JELLEMZŐI

Marcali városban a városközponttól távolodva a kisvárosias, a kertvárosias és a falusias karakterű településrészek váltják egymást. Az egyedi építésű lakóépületek éppúgy megtalálhatók, mint a lakótelepi, kettő, négy- illetve többlakásos iker- és társasházak. A város központi részén helyezkednek el jellemzően a többlakásos épületek, de a város nyugati, észak-nyugati részén is találhatunk ilyeneket. A városközpontban lévő társasházak egy része panel épület, ezek közül a társasházi lakóközösségek többit felújítottak az elmúlt 10 évben- külső szigetelésük és fűtés korszerűsítésük is elkészült. A városközponttól a város határai felé haladva minden irányban jellemzően a vidékies, családi házas lakóterületek helyezkednek el. Az új lakások építése is jellemzően ezen övezetekben, az úgynevezett déli alközpontban, a város észak- nyugati részén a Lengyelkert és Jázmin utcában, valamint a Dezső utcában, illetve a Szilvasként nevesített részen valósult meg. A legújabb építkezési terület a Maroshévíz- Nagypincei- Öreghegyi utca és Mandulás köz által határolt, valamint a Fürdő utcában és a Mákos közben található terület. Az Önkormányzat a déli alközpont néven ismert területen – Dózsa, Szigetvári, Csalogány, Kaposvári utcák által határolt ingatlanok- kíván építési telkeket kialakítani.

A városközpont 2021-ben teljes mértékben megújult, kisvárosi városközpont-hoz méltó jelleget öltött. A felújításhoz csatlakoztak a környező lakóépületek lakóközösségei, a közintézmények és üzletet működtető vállalkozások is, teljesen megújult az utca.

Az építkezések számának emelkedése, majd visszaesése tapasztalható az utóbbi 10 évben. A legtöbb új lakás, családi ház építése a Maroshévíz- Nagypincei- Öreghegyi utca és Mandulás köz által határolt területen, a Mákos közben, valamint a Fürdő utcában indult. Magánszemély tervez lakóparkot kialakítani a város észak-keleti határában, az elkerülő út és a TESCO által határolt területen, amely egyértelmű bizonyítéka annak, hogy a város élhető és vonzó a befektetők számára.

Az építkezések és használatbavételek tekintetében adatokkal nem mi rendelkezünk, mert az építésügyi hatóság jegyzői hatáskörből átkerült a kormányhivatalok hatáskörébe, a rendelkezésünkre csak olyan adatok állnak, amit a Kormányhivatalok lejelentenek.

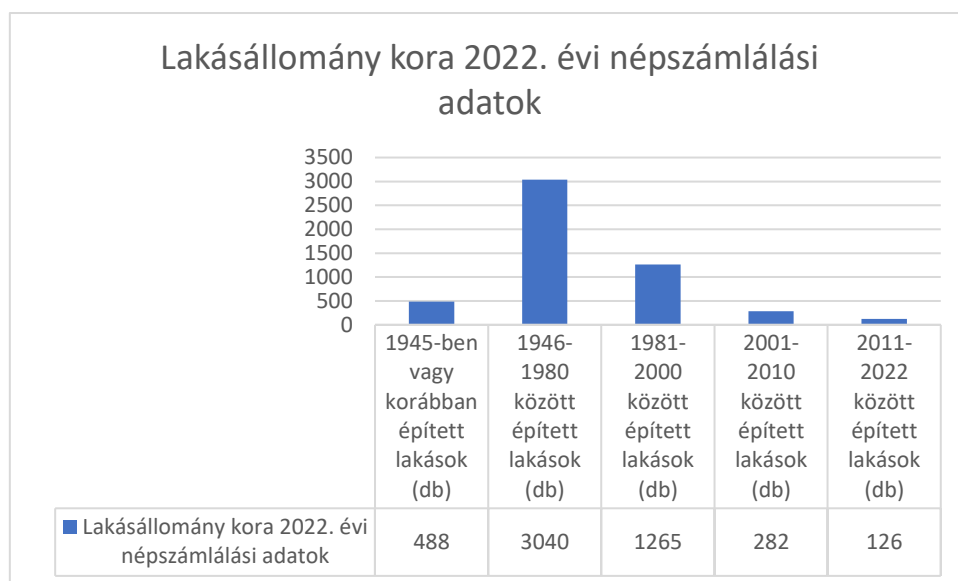


(Forrás: IKIR adatok)

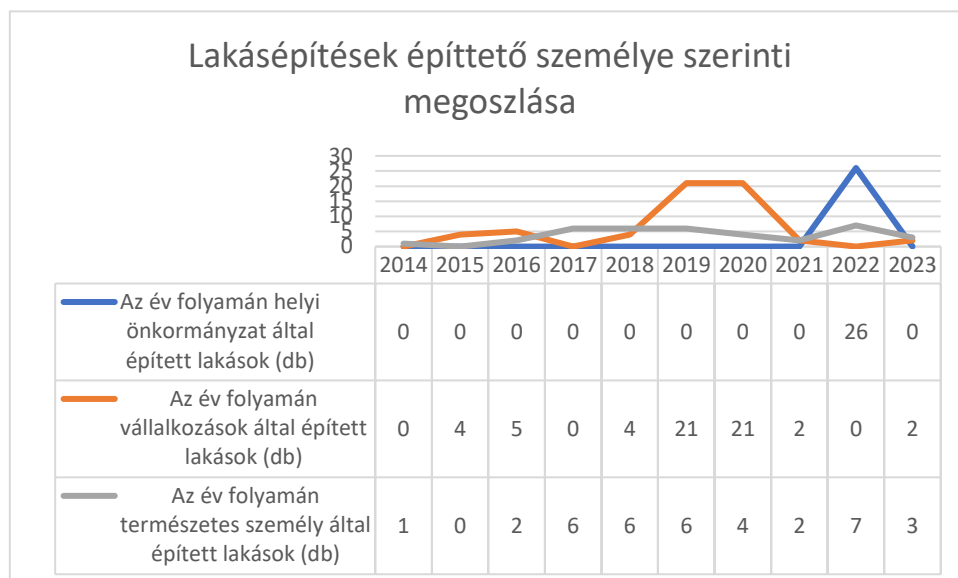
Az építkezések számának változásában nyilván a központi támogatások igénybevételének lehetősége is szerepet játszik. A korábbi vásárlást, építkezést ösztönző támogatások mellett 2021. január 1- jétől a gyermeket nevelő családok otthonfelújítási támogatásáról szóló 518/2020. (XI. 25.) Korm. rendelet alapján felújításra is igényelhető 50%- os támogatottsággal legfeljebb 3 millió Ft.

A 2011. évi népszámlálástól eltelt időszak vonatkozásában a 2022. évi népszámlálási adatok alapján városunkban a lakásszám 0,8%-kal nőtt.

Az alábbi első táblázat a 2022. évi népszámlálási adatok alapján mutatja be a település lakásainak építési év szerinti összetételét. Jól látszik az a tendencia, hogy az építkezési „kedv” az utóbbi években erőteljesen visszaesett. A második táblázat pedig a lakásépítések számát építtető személye szerinti bontásban tartalmazza az elmúlt kilenc évben, amelyből kitűnik, hogy a legtöbb lakást a vizsgált időszakban az önkormányzat építtette.



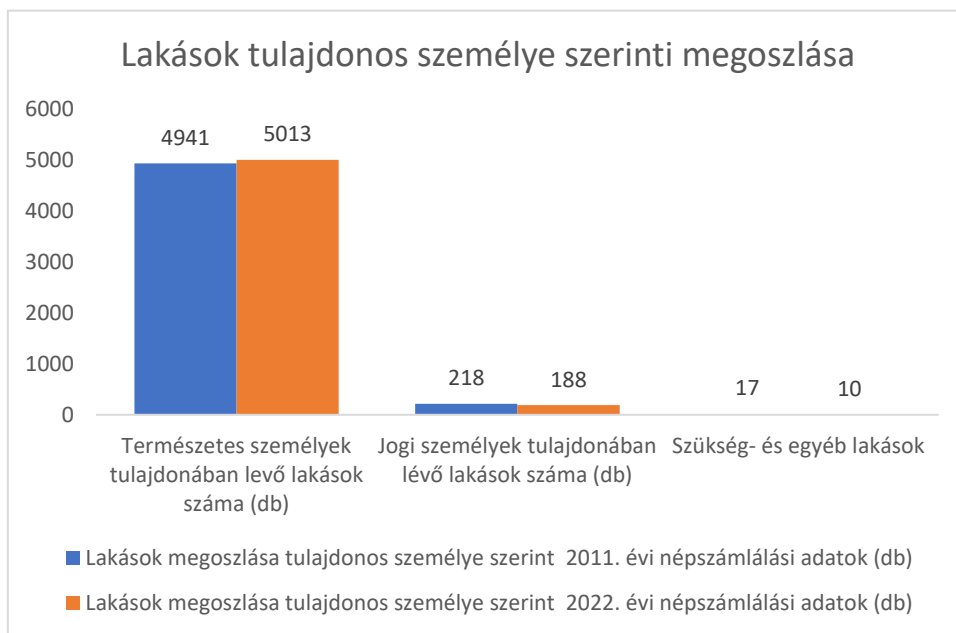
(Forrás: KSH 2022. évi népszámlálási adatok)



(Forrás: KSH 2022. évi népszámlálási adatok)

Az ország egészére jellemző tulajdonosi szerkezet Marcali településre is jellemzőnek mondható. Az lakóingatlanok meghatározó többsége magántulajdonban van, az önkormányzati, illetve más szervezet tulajdonában lévő lakásállomány elhanyagolható mértékű. A tulajdonosi szerkezetet városi szinten kis mértékben befolyásolta a 2008. évet követően bedőlt lakáshitelek száma, aminek következtében gazdálkodó szervezetek (pl. bankok) nevére kerültek lakóingatlanok, de ezen eljárások jellemzően elhúzódnak, így a tulajdonosi szerkezetre csak csekély befolyással vannak. Városunkban csak keveseknek volt lehetősége arra, hogy a Nemzeti Eszközkezelő megvásárolja és bérbe adja a korábbi

tulajdonosoknak az adott lakóingatlant. A lakások tulajdonosi szerkezet szerinti megoszlását az utolsó két népszámlálás adatai alapján az alábbi táblázat tartalmazza.



(Forrás: KSH 2011. és 2022. évi népszámlálási adatok)

A település lakosságának jelentős része nincs olyan jövedelmi helyzetben, hogy saját tulajdonú ingatlan építésében vagy vásárlásában gondolkodhatna. Az állam és az önkormányzat által biztosított források igénybevételével is csak kevesek, bár az utóbbi években talán már többen reménykedhetnek ebben. A többség számára marad a lakások magánszemélytől, gazdálkodó szervezetektől vagy a települési önkormányzattól történő bérletének lehetősége.

Marcali Város Önkormányzata Képviselő- testületének a helyi támogatásokról szóló 18/2003. (X.17.) önkormányzati rendelete alapján a városban építkező, lakást vásárló, lakást felújító vagy korszerűsítő személyek számára lakáscélú helyi támogatás igénybevételére biztosít lehetőséget, legfeljebb 500.000.- Ft kamatmentes kölcsön formájában. A támogatás keretösszegét az adott évi költségvetési rendelet tartalmazza. A város költségvetésében e célra a 2010. évtől kezdődően lényegesen kisebb keret állt rendelkezésre. A korábban 10 milliós nagyságrendű keret helyett már évek óta 1,5 millió Forintos keret került elfogadásra, amely azonban eddig az építkezések, vásárlások és felújítások lényegesen kevesebb száma miatt elegendőnek bizonyult. A 2016. évben már érződött, hogy a felújítási és korszerűsítési kedv

megnőtt a lakosság körében, de nagyságrendekkel nem nőtt az igénylők száma. A folyamat aztán megakadt, a 2024. évben kérelem sem volt benyújtva.

IV. ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSÁLLOMÁNY JELLEMZŐI

A Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képező lakóingatlanok száma a 2024.12. 31-i állapot szerint 176. A lakások közül a legújabbnak számító, támogatással vásárolt lakások is több mint 10 évvel ezelőtt épült társasházban vannak, a többi lakás jóval régebbi. A 2002. év végén a Marcali, Orgona utca 1-3. szám alatti társasházban vásároltunk 27 darab lakást, majd 2005-ben szintén pályázati forrásból 16 darab lakást a Marcali, Liget u. 4. szám alatti társasházban. 2022-ben került átadásra a Posta köz 2. szám alatti épületben a munkásszálló mellett a földszinten 5 szolgálati lakás is. A lakásállomány bővítése és felújítása folyamatos törekvésünk.

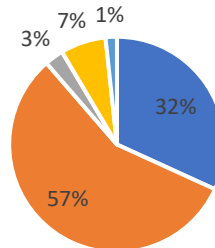
A 2024. évben a város szakember hiányának enyhítése érdekében szolgálati lakások építésére a Balaton Fejlesztési Tanács által kiírt felhívásra nyújtottunk be pályázatot, melyet megnyertünk. Ennek keretében a Liget u. 4 szám alatti társasház mellett közvetlenül épülnek meg a szolgálati lakások.

Továbbra is célunk a Táncsics utca 109 szám alatt található lakások felújítása, valamint a Táncsics utca 120. szám alatti szociális bérlakások kiváltása, az épület új, a város és a térség számára fontos intézményi funkcióval való megtöltése, mellyel a város térségi központi szerepe tovább erősödik. Célunk elérése érdekében pályázatot is nyújtottunk be, aminek újraértékelése folyamatban van.

Marcali Város Önkormányzata tulajdonát képező lakások komfortfokozat szerinti megoszlását 2024. 12. 31- i állapot szerint az alábbi ábra mutatja. A jelenlegi lakásállomány túlnyomó többsége komfortos, illetve összkomfortos lakás. A Dózsa utcai szegregátumban lévő lakások felújítása, azok komfortossá alakítása miatt a komfortos lakások száma megnőtt a lakásállományon belül.

Marcali Városi Önkormányzat tulajdonát képező
lakások komfortfokozat szerinti megoszlása
2024.12.31.

■ Összkomfortos 56 db ■ Komfortos 100 db ■ Félkomfortos 5 db
■ Komfort nélküli 12 db ■ Szükség lakás 3 db

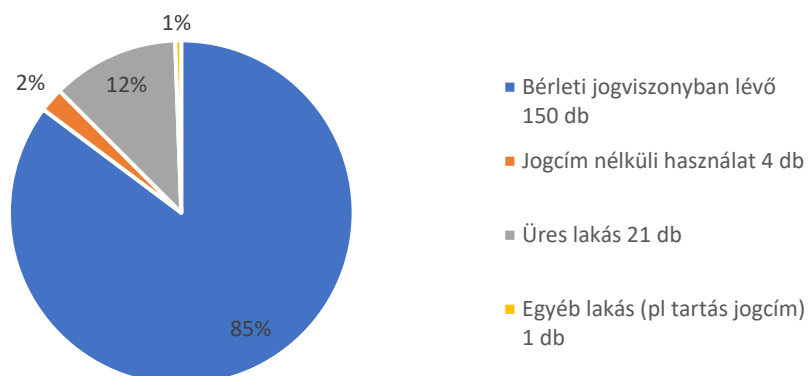


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

A lakásállomány többségében kis alapterületű lakásokból áll. A lakások több, mint fele egy vagy másfél szobás lakás. A Dózsa utcai szegregátum területén történt lakásfelújítás kapcsán került kialakításra 2-2 kisebb lakásból 1-1 nagyobb alapterületű lakás.

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások 97%-a rendezett bérleti jogviszony keretében kiadott vagy üres, 3%-uk esetében az lakásban lakónak nincs jogcíme a használatra, esetükben a lakás kiürítése iránti per megindítása vagy a peres eljárás folyamatban van, vagy már a jogerős bírósági döntés alapján a lakás elhagyásának végrehajtása folyik. A tavalyi év végén huszonegy lakás volt üres, ezek egy részébe már lett bérlő kijelölve azóta, de van olyan lakás, ahová bérlőt még nem tudtunk jelölni, illetve van olyan is, ami nem beköltözhető állapotú. A Marcali, Táncsics u 120. szám alatti (volt Kastély) épületben lévő tíz lakásba pedig a benyújtandó pályázat reményében nem jelöltünk új bérlőt.

Marcali Város Önkormányzata tulajdonát képező
lakások használat jogcíme szerint 2024.12.31.

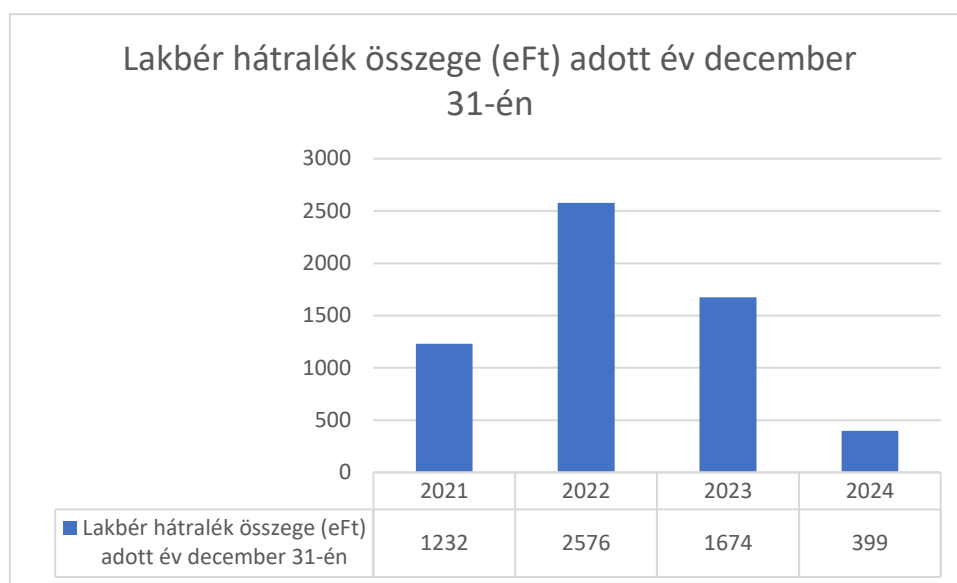


(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

Az önkormányzat tulajdonát képező lakások határozott vagy határozatlan időre vannak bérbe adva. Az elmúlt húsz év gyakorlata alapján határozott, gyakran rövid ideig tartó bérleti jogviszonyok a jellemzőek a lakbér- és közüzemi hátralékok felhalmozódásának megelőzése érdekében. A bérleti jog ismételt igénylésekor a lakbér- és közüzemi díjak befizetésének, illetve a fennálló hátralékoknak az igazolása is minden alkalommal kötelező. Ezt a helyzetet befolyásolta koronavírus okozta világjárvány miatt bevezetett veszélyhelyzeti szabályozás, amelynek értelmében a veszélyhelyzet ideje alatt lejáró határozott idejű bérleti szerződések - legkésőbb- a lejáratot megelőző napon a bérlő egyoldalú, erre irányuló nyilatkozatával meghosszabbodtak. Egy- két kivétellel minden bérlőnk élt ezzel a lehetőséggel, ezért az esetükben a veszélyhelyzet folyamatos meghosszabbítása okán a bérleti szerződések 2022. december 31. napjáig hosszabbodtak meg. Ez abban az időben azért okozott komoly problémát, mert a tartozások felhalmozódásának elkerülésére, a fizetési készség kikényszerítésére nem volt eszköz a kezünkben. Ezen veszélyhelyzet megszűnését követően a határozott idejű szerződések ismét elérték azt a célt, hogy a közüzemi és lakbér hátralékok felhalmozódása mérséklődjön.

Az alábbi táblázat az elmúlt évek végén fennálló, az adott évben keletkezett lakbér hátralékot tartalmazza. A lakbér hátralékok mértéke az adatok alapján csökkent, ez azonban megtévesztő adat. A helyzetet árnyalja, hogy a Dózsa utcai szegregátum felújítása kapcsán több családot átmenetileg ideiglenes szálláshelyre költöztettünk, ahol nem bérleti díj fizetési kötelezettségük volt, hanem szállásdíjat kellett (volna) fizetniük. Megemlítenéd az is, hogy a

felújítás idejére a komfortfokozattól eltérően a felújítással érintett lakások bérleti díjat jelentősen mérsékeltek. De el kell ismerni azt is, hogy a Dózsai utcai szegregátum felújítása kapcsán a Máltai Szeretetszolgálat kollégáinak folyamatos jelenléte a bérlők fizetési hajlandóságára és készségére pozitív hatással volt. Ugyanakkor több lakás esetében sikerült a korábban jelentős összeggel tartozó bérlő kiköltözését elérni- ha nem is a végrehajtás okán, ezáltal is csökkent a hátralékok felhalmozódása.



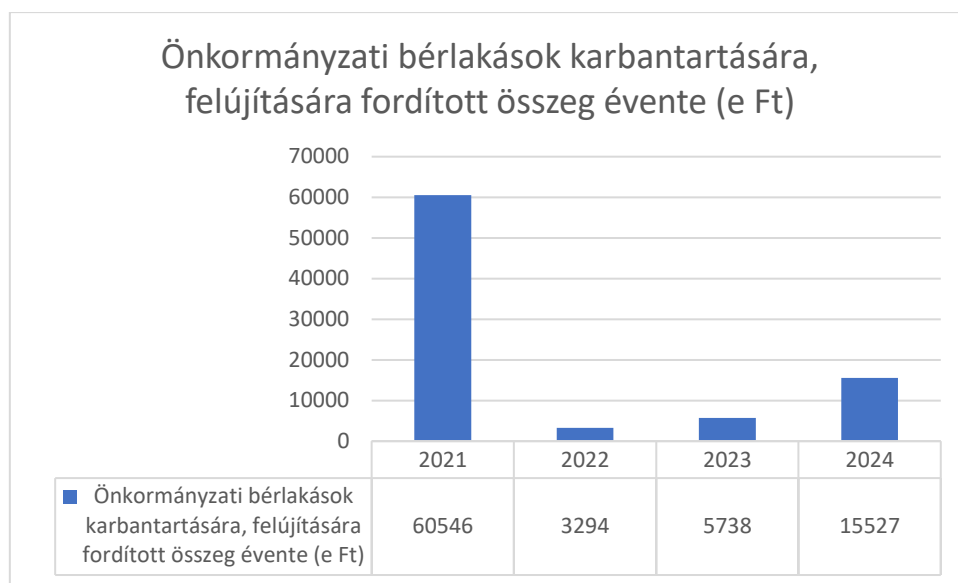
(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

A lakások kora, a felújítások és karbantartások forráshiány okán történő elmaradása, a bérlők magatartása, a rendeltetésszerű használat gyakori hiánya miatt jelenleg Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képező lakások többsége erősen lelakott állapotú. A lakáskonceptió elkészítését követően 2019- től éves ütemterv készül a lakások felújítására vonatkozóan, illetve a még korábban benyújtásra került pályázatot a Dózsai utcai szegregátumban lévő lakások felújítására megnyertük, megvalósítottuk. Látszik a lenti táblázatban is, hogy a felújításra 2022-től kezdődően évről- évre többet tudtunk fordítani, részben a pályázati, részben saját forrásból. A 2021-es évben a kiugró összeg a Dózsa utcai szegregátum pályázati forrásból történt felújításának (utoljára elszámolt) részki költségét tartalmazza.

A korábbi felújítási ütemtervek megvalósítását a veszélyhelyzettel összefüggő korlátozások nem tették teljeskörűen lehetővé, hiszen a vállalkozók és a GAMESZ Szervezet saját állománya sem végezhetett ilyen jellegű munkát. A szigorú korlátozások megszűnését követően aztán a vállalkozók csak hosszú várakozási idő után tudták a megrendelt munkákat elvégezni. Az

ütemterveket minden évben elkészítjük, amit azonban az egyes lakások kapcsán felmerült, halasztást nem tűrő munkák elvégzése sokszor felülír.

A GAMESZ csak a kisebb karbantartási munkálatok elvégzését tudja biztosítani, teljeskörű felújításhoz szükséges szakember állománnyal azonban nem rendelkezik. A lakások karbantartására, felújítására az elmúlt években a vagyonkezelő, illetve az önkormányzat által fordított összegeket az alábbi táblázat mutatja.



(Forrás: saját nyilvántartás adatai)

V. LAKHATÁST BIZTOSÍTÓ EGYÉB INGATLANOK

Marcali Város Önkormányzatának tulajdonát képezi a Marcali, Posta köz 2. szám alatti ingatlan, az úgynevezett volt nőtlen tiszti épülete. Az erősen leromlott épület, amelynek felújítása évekkal korábban, más tulajdonosi szerkezetben már megkezdődött, majd félbemaradt, a város közepén, frekvenciált helyen található. Marcali Város Önkormányzata évek óta igyekezett megszerezni az ingatlan tulajdonjogát, hogy tulajdonosként annak felújítására pályázva ott munkásszállásokat alakíthasson ki a korábban említett munkahelyteremtő vállalkozások és a számukra szükséges munkaerő vonzása és lakhatásának biztosítása okán. Az ingatlan tulajdonjogának megszerzését követően sikeresen pályáztunk az ingatlan munkásszállásként történő felújításra. A Marcali Posta köz 2. szám alatt található ingatlanban 250 millió Ft pályázati támogatásból és 130 millió Ft önrész biztosításából 21 önálló apartman kialakításával 80 fő elhelyezését biztosító munkásszállás került kialakításra, mely elsősorban a magasabb végzettségű munkavállalók számára nyújt lakhatási lehetőséget. A pályázati forrás mellett a 130 millió Ft-os önrészből

pedig 5 lakással bővült a lakásállományunk az ingatlan teljeskörű felújításának eredményeképpen. A végleges használatbavételi engedélyt az épület egészére 2022-ben kaptuk meg. Ugyan a szálláshelyek nem képezik Marcali Város Önkormányzata bérlakásállományának részét, de a lakáskonceptió részeként, mint az önkormányzat tulajdonában lévő, lakhatásra alkalmas ingatlanok, mindenképpen számításba veendők.

VI. CÉLOK, TERVEK

A városban már működő és betelepülni szándékozó cégek jelentős munkaerőhiánnyal küzdenek mind a betanított, mind pedig a szakképzett és felsőfokú végzettséget igénylő munkakörök esetén is. Az Önkormányzat ezért a rendelkezésre álló, további kihasználatlan épületek bérlakásként, munkásszállásként való hasznosítását tűzte ki célul. Fejlesztési célként jelenik meg a Petőfi u. 16. szám alatt található volt kollégium épület átalakítása, mely épületre az engedélyes tervek elkészültek. Megfelelő finanszírozási forrás mellett 175 fő elhelyezésére alkalmas munkásszállás lesz kialakítható az ingatlanban.

A lakosság szociális (jövedelmi) helyzete nem valószínűsíti, hogy a családok jelentős része lakhatását önerőből meg tudja oldani. A veszélyhelyzeti szabályozás megszűnését követően újra elinduló végrehajtási eljárások miatt várható, hogy számos család lakhatása válik bizonytalanná, számukra sokszor utolsó esélyt az önkormányzati bérlakások jelentik, ezért fontos az önkormányzati bérlakások állományának megőrzése, fejlesztése, növelése.

Évről évre növekszik a szociális bérlakást igénylők száma. Át kell gondolni a bérlakásállománnyal való gazdálkodás részeként az igénylés feltételeit, a bérlők jogainak és kötelezettségeinek szabályozását. A bérlakásállomány bővítése forráshiány okán bizonytalan, ezért a bérlakások elidegenítésre kijelölését javasolt nagyon megfontolni, azt visszafogni. Ennek megfelelően felül kell vizsgálni az önkormányzati bérlakások elidegenítésére, bérletére vonatkozó önkormányzati rendeleteket.

A meglévő lakásállomány felújítására, ütemszerű karbantartására még nagyobb figyelmet szükséges fordítani. A lakáshasználat előre tervezett, ütemezett ellenőrzését végre kell hajtani. Minden önkormányzati lakást legalább évente egyszer ellenőrizni szükséges. A lakások

ellenőrzése során tapasztaltakat figyelembe kell venni a felújításra, karbantartásra vonatkozó ütemtervek elkészítése során.

A magántulajdonban lévő lakóingatlanok nagy arányára tekintettel fenn kell tartani a magántulajdonban maradás támogatása érdekében a lakások fenntartásával kapcsolatos kiadások viselésének támogatását, ennek jogosultsági feltételei folyamatos átgondolásával.

Fenn kell tartani, és a lehetőségekhez képest növelni szükséges a költségvetésben a magántulajdonban lévő házak, lakások felújítására, korszerűsítésére elkülönített összeget. Támogatni szükséges a lakóházak építését és vásárlását is, amennyiben az igénylők önerővel is rendelkeznek ahhoz.

Fel kell mérni olyan telkek megvásárlásának a lehetőségét, ahol később építési telkek kerülhetnek kialakításra, hogy a betelepülők, önálló ingatlan létesítésében gondolkozók számára is tudjunk lehetőséget biztosítani. Az Önkormányzat a déli alközpont néven ismert területen – Dózsa, Szigetvári, Csalogány, Kaposvári utcák által határolt tömb- kíván építési telkeket kialakítani, a jelenleg magántulajdonban álló, mezőgazdasági művelés alatt lévő telkek megvásárlásával, kisajátításával.

A Helyi Építési Szabályzatban fenn kell tartanunk a Noszlopy- Árpád- Hegyalja utcák által határolt terület lakóterületi besorolását, ahol lakótelkek alakíthatók ki.

A Táncsics utca 109. szám alatt található lakások felújítása, valamint a Táncsics utca 120. szám alatti épület új, a város és a térség számára fontos intézményi funkcióval való megtöltése érdekében a már benyújtott, de eddig támogatást nem nyert pályázatot- annak újraértékelése során felül kell vizsgálni.

Marcali, 2025. május 9.

Bereczk Balázs
polgármester