

2016 JAN 21.

Átvette:.....



Budapest XV. ker. Önkormányzat
Fidesz-KDNP frakció képviselői

Ikt. sz.: 2144-15 /2016
Kt. ülés száma: 2146-1 /2016
Az ülés időpontja: 2016. február 2.

ELŐTERJESZTÉS
az „OTTHON PALOTÁN” című
XV. kerületi lakásépítési programjáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Otthonteremtési Program kiterjesztése

A kormány 2015-ben kibővítette a CSOK-ot, a lakásépítésben jelentős áfa csökkentést hajtott végre. Ennek elemei:

- 27%-ról 5%-ra csökkenti januártól a kormány az új lakásvásárlás és újház-építés áfáját. Előbbi a 150 négyzetméter alattiakra, utóbbi a 300 négyzetméter alattiakra vonatkozik.
- Az áfa pedig 5 millióig visszaigényelhető lesz az önerős házépítésnél épületenként.
- A családi otthonteremtési kedvezmény (CSOK) az új építésű lakásoknál két gyermek esetén 2,6 millióra nő, három gyermek vállalásánál pedig új program jön.
- Aki három gyermeket vállal – akár úgy hogy egy gyermek sincs a vállalás pillanatában –, annak 10 millió forint vissza nem térítendő támogatás jár, és a magyar kormány ehhez 10 millió hitelt tesz hozzá, 25 éves futamidővel, garantáltan maximum 3%-os kamattal. A három gyermeket tíz éven belül kell teljesíteni.

A részleteket Az Otthonteremtési Program kiterjesztésével kapcsolatos 455/2015. (XII. 29.) Korm. rendelet tartalmazza. A kiterjesztett CSOK további részletszabályai folyamatosan jelennek meg (kik vehetik igénybe, milyen feltételekkel, milyen alapterületi, illetve m² ár korlátok stb. szabályozzák az igénybe vételt – ld. CSOK 2016 – családi otthonteremtési kedvezmény).

Az Otthonteremtési Program kiterjesztése a kormány szándékai szerint javítani fog a súlyos demográfiai válságon, élénkíteni fogja az elmúlt években drámai módon csökkenő építőipar teljesítményét, hozzájárul majd az építőipar kifejlesztéséhez. A korábbi években épült mintegy 8000 új lakás építése 2016-ban jelentősen bővíülhet, optimista előrejelzések szerint akár 16-18000 új lakás építésével is lehet számolni. A ciklus végére reális cél az, hogy a mintegy 4 milliós lakásállomány 1 %-ának megfelelő, azaz kb. 40000 új lakás épülhet évente – ez biztosíthatja a 100 éves megújulási ciklust.

A XV. kerület demográfiai és lakás jellemzői

A XV. kerület lakossága 1990-ben – a rendszerváltozás évében 95.593 fő volt, 2001-re ez lecsökkent 84.971 főre, ez tovább mérséklődött 2011-ben már 79.944 főre, 2014-ben kis mértékű emelkedés történt, ekkor a lakosság szám 80.287 fő, 2015-ben a stabilizálódás jegyében a lakosság szám 80.327 fő. A belső népmozgalmi adatokra jellemző a XV. kerületben az előregedés, a gyermek korosztályok létszámának csökkenése. Ez utóbbi jellemző sajnos az óvodai és iskolai kapacitáskihasználtságra drámai hatással van, elsősorban Újpalotán jelentős az óvodai és iskolai kapacitásfelesleg.

A XV. kerületben 37 262 db lakás van jelenleg. Az új lakások építésére a szakértői vélemények alapján ökölszabály az, hogy száz évenként meg kell újuljon a lakásállomány, vagyis évente 1 %-nyi új lakás kell, hogy épüljön. 2001 és 2005 között évente átlag 307 db lakás épült – ez az 1998-2002 közötti Fidesz kormány lakáspolitikai intézkedéseinek volt köszönhető. 2006 és 2010 között ez lecsökkent a kevesebb, mint a felére, évente mindössze 146 db lakás épült. Ez a mérték aztán még tovább csökkent, egészen drámai mértékben: 2012-ben már csak 103, 2013-ban 31, 2014-ben 17 lakás (!) épült mindössze.

Az új lakáspolitikai, családpolitikai intézkedések nyomán reményeink szerint a kerületben felpöröghet a lakásépítés. Ezt minden erejével az önkormányzatnak is támogatni kell. Terület előkészítés, lakásépítésre alkalmas ingatlanok folyamatos előkészítése, piacra bocsátása rendkívül fontos feladat lesz. Ha az önkormányzat tudatosan támogatja a lakásépítést, akkor az évi 1 %-nyi új lakás építése, azaz évenként 350-380 db új lakás építése nem elképzelhetetlen.

A XV. kerület családbarát kerület, minden adottsága megvan arra, hogy itt családok telepedjenek le, gyermeket vállalva. Intézmények felújítottak, a zöld környezet folyamatos minőségi fejlesztéssel rendelkezésre áll, a közbiztonság javítására a kerület jelentős erőfeszítéseket tesz stb.

A XV. kerület jelentősebb telepszerű lakásépítési lehetőségei

A kerületben jelenleg is rendelkezésre állnak olyan területek, amelyek lakásépítésre alkalmasak, azonban a gazdasági válság, ezen belül elsősorban az ingatlanpiaci recesszió miatt ezek a beépítések nem kezdődtek el:

1. Újpalota-Parkváros területe a Szentmihályi út - Rákospalotai határút - Újpalotai lakótelep - Késmárk utcai gazdasági terület által határolt 52 hektáros építési tömb, építhető csaknem 3000 lakás, mellette 2800 munkahely is létrejöhet – a terület magántulajdonban van, a beruházás leállt, a terület fejlesztése az új kerületi Építési Szabályzat életbe lépése után indulhat meg.;
2. Rákospalota-Liget területe az M3 bevezető szakasza mentén, az építhető lakásszám mintegy 1050 db – a terület magántulajdonban van (a terület fejlesztése a teljes közművesítés megoldása után tud megindulni);

3. Rákospalota-Újfalú területe a Szilas patak mentén a Lidl áruház és az M3 közötti területen, a telekosztás és az előközművesítés részben megtörtént, csatornázás hiányában a terület beépítése nem kezdődhetett meg, az építhető lakásszám mintegy 60-80 db;
4. Növényolajgyár területére az építhető lakásszám mintegy 1200-1400 db, a terület magántulajdonban van, a meglévő épületek hasznosítására egyéb elképzelések is felmerültek.

Az Önkormányzat ezekkel a területekkel kapcsolatosan – bár nem tulajdonos – kezdeményezőleg léphet fel, akár résztulajdonosi pozícióba is kerülhet, pl. az előközművesítés, közúthálózat kiépítésében való részvétel fejében, vagy egyéb módon. Az 1-4. területeken az építhető lakásszám összesen 5400-6000 db, ez mintegy egy-két éves további előkészítő tevékenység után 8-10 év alatt valósulhatna meg. A 2016-2020 közötti időszakban a felépíthető lakásszám mintegy 1200-1500 db.

Az Önkormányzat az adott fejlesztési területekkel kapcsolatosan mérje fel a jogi, tulajdonosi státuszt, a gazdasági potenciált, a szükséges feladatokat a tulajdonosokkal közösen határozza meg. Egy közös cselekvési terv készítése is indokolt, az időbeli ütemezéssel együtt.

A cselekvési tervben a 2020 utáni időszakra vonatkozóan további fejlesztési programokra van szükség.

Az Önkormányzat részvételi lehetőségei a lakásépítésben

Az Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok több szempontból alkalmasak – az előzőeknél kisebb volumenű – lakásépítésre, ezek:

1. Meglévő üresen álló foghíjtelkek, elsősorban kertvárosi területeken, alacsony építhető lakásszámmal, az építhető lakásszám évente mintegy 20-30 db;
2. Alulhasznosított ingatlanok, amelyek szanálása révén a jelenleginél magasabb számú lakás építését teszik lehetővé, ezek elsősorban Rákospalota városközponti területén helyezkednek el, az építhető lakásszám évente mintegy 40-50 db.

Az Önkormányzat hatáskörében az építendő mintegy 350-370 db évenként megépítendő lakás kb. 15-20 %-a valósítható meg. Ennek eszközei: ingatlangazdálkodás, pályázatok, szociális lakásépítésben való részvétel. Az első feladat a potenciális lakásépítésben részt vevő ingatlanok felmérése, a szükséges előkészítő feladatok meghatározása, majd konkrét cselekvési terv készítése, megfelelő ütemtervvel.

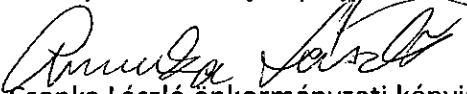
Tisztelt Képviselő-testület!

Fentiek alapján indokolt az „Otthon Palotán” XV. kerületi lakásépítési program kidolgozása – összhangban a kormány otthonteremtési, családtámogatási törekvéseivel.

Megjegyzés: évi mintegy 80-100 3 gyermekes család itteni letelepedése az intézmények kihasználtságára rendkívül jótékony hatással járhat, csaknem egy teljes óvoda, illetve iskola létszámát biztosíthatják. Az ideköltöző családok az adóerő növekedését, a helyi fogyasztás élénkülését, a korstruktúra jótékony változását érhetik el. A helyi építőipar teljesítménye is jelentős bővüléssel járhat.

Kérem az „Otthon Palotán” XV. kerületi lakásépítési programról szóló előterjesztés megtárgyalását és a határozati javaslat elfogadását.

Rákospalota-Pestújhely-Újpalota, 2016.

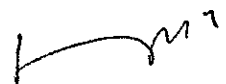

Csonka László önkormányzati képviselő

Határozati javaslat:

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy felkéri a polgármestert, hogy dolgoztassa ki a Polgármesteri Hivatallal az „Otthon Palotán” XV. kerületi lakásépítési koncepciót, ehhez kapcsolódó cselekvési tervet a 2016-2020 közötti időszakra és az így elkészült koncepciót terjessze a Képviselő-testület elé.

Határidő: a Képviselő-testület 2016. májusi rendes ülése
Felelős: polgármester

Jogszabályi hivatkozás: Magyarország helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX. törvény 32. §. törvény (2) bekezdés a) pontja.



Orvényszéki

felülvizsgálat miatt 2016.....

.....hó 20.-n

