**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése Oktatási és Szociális Bizottságának 2017. február 1-i ülésére**

**Tájékoztató Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok 2016. évben történő hasznosításáról**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok 2016. évben történő hasznosításáról – a Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt. Bérleménykezelési Osztálya által megküldött, 2016. december 31-i állapot szerinti adatok alapján - az alábbi tájékoztatást adom.

1. **Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások állománya**

Szombathely Megyei Jogú Város önkormányzati tulajdonú lakásállománya 2.129 db bérlakást tartalmaz. Ezek közül a lakott bérlakások száma az elmúlt év végén 1.964 db volt. Ez 92.2 %-os kihasználtságot jelent. Az elmúlt 5 esztendőben a lakott, illetőleg üres lakások százalékos arányát illetően nincs számottevő változás. A lakásállomány kihasználtság (lakott-üres megoszlás) szerinti alakulását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2012. év** | **2013. év** | **2014. év** | **2015. év** | **2016. év** |
| **lakott lakások száma (db)** | 1.913 | 1.900 | 1.893 | 1.963 | 1.964 |
| **üres lakások száma (db)** | 313 | 304 | 270 | 187 | 165 |
| **Összesen (db)** | 2.226 | 2.204 | 2.163 | 2.150 | 2.129 |

A fenti táblázatot áttekintve megállapítható, hogy az elmúlt öt esztendőben évről - évre csökkent a bérlakás-állomány, ezzel közel párhuzamosan 2015-ig folyamatosan csökkent a hasznosított bérlemények száma is. A 2015. évben jelentkező növekedést a bérbeadások terén egyértelműen az 511/2014. (XII.15.) Kgy.sz. határozatban foglaltak alapján megvalósuló bérlakás helyreállítás folyamata eredményezte, amely három körben, összesen 115,5 Mft-os önkormányzati forrásból, 73 db önkormányzati tulajdonú bérlakás helyreállításával valósult meg.

A lakott önkormányzati bérlakásokban élő személyek 2016. év végén 6 különböző jogcímen, valamint jogcím nélkül birtokolták a bérleményüket.

Lakott önkormányzati tulajdonú lakások jogcím szerinti megoszlását az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |
| --- | --- |
| **Jogcím** | **Fő** |
| Bérlő | 1.545 |
| Lakáshasználó | 176 |
| Mérnök-Orvos-Pedagógus Házban lakó | 40 |
| Szálláshasználó | 95 |
| Használó | 33 |
| Szociális szálláshasználó | 72 |
| Jogcím nélküli szociális szálláshasználó | 3 |
| **Összesen** | **1.964** |

A legnagyobb mértékű növekedés hasonlóan az előző évhez az átmeneti szállás jogcímen lakott lakások esetén következett be, amelynek oka a 2015. január 1. napjával érvénybe lépett lakásrendeletet érintő módosítás, amely lehetővé tette a „rendkívüli szociális krízishelyzet" kapcsán igényelhető átmeneti szálláshoz jutás lehetőségét.

A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza összesen 80 lakása közül az elmúlt év végén 79 lakásban laktak bérlők. Ezen épületben lévő lakásokra való magas igényt jelzi, hogy 2016. december 31-én nyilvántartásunk 28 benyújtott, de a lakások korlátozott száma miatt még nem teljesített kérelmet tartalmaz.

A Szombathely, Hunyadi J u. 49. szám alatti Mérnök - Orvos - Pedagógus Házban (MOP-Házban) összesen 48 szállást, illetőleg 7 bérlakást tartunk nyilván. A szállások közül az elmúlt év végén összesen 40 volt kihasználva. Az üres MOP-szállások között 2016. év végén 1 db helyreállításra várt, így mindössze 7 db kijelölhető szállást tartottunk nyilván. A Hunyadi János u. 49. szám alatti lakóépületben a MOP-szállásokon kívül 7 db bérlakás is található, melyek közül hatban bérlő, egyben átmeneti szálláshasználó lakik. A korábbi évekhez hasonlóan változatlanul leszögezhető, hogy a MOP-szállások kihasználtsága évről-évre nő.

2016. december 31. napján összesen 212 db önkormányzati bérlakás volt olyan személyek birtokában, akiknek arra nem volt jogalapjuk, mivel nem volt érvényes bérleti szerződésük.

Az alábbi táblázat az elmúlt öt évben a jogcím nélküli lakás- és szálláshasználók számának alakulását mutatja:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Év** | **2012** | **2013** | **2014** | **2015** | **2016** |
| **jogcím nélkül használt bérlakások száma (db)** | 283 | 305 | 247 | 227 | 212 |

A jogcím nélkül használt lakások számát vizsgálva megállapítható, hogy 2016. év végén az előző évekhez képest jelentősen kevesebb lakást tartottunk nyilván ebben a kategóriában. A tapasztalt csökkenést a szociális szállás jogintézményének bevezetésével magyarázható.

Az előző évekhez képest kedvező adat az áram- és gázdíjban jelentkező hátralékok csökkenése, ami összefüggésben lehet azzal, hogy az áram és gázdíj hátralékok miatt a szolgáltatók hamarabb elvégzik a szolgáltatás kikapcsolását, illetve a lakásokban az áram és gázfogyasztás kártyás vagy ún. előre fizetős mérőórák felszerelésével gátat vetett a hátralék növekedésnek. A gázszolgáltató pedig néhány esetben eladta követelését követeléskezelő társaságnak és új szolgáltatási szerződést kötött a lakásban élő lakáshasználóval. Ugyanakkor azt tapasztaljuk, hogy a lakáshasználók fizetési hajlandósága összességében nem növekedett a SZOVA Zrt. és a távhőszolgáItató irányába olyan mértékben, mint a gáz és áramszolgáltatók felé. Ennek valószínűsíthető oka, hogy a lakásból való kiköltöztetés és a távhőszolgáltatásból való kikapcsolás kisebb fenyegetettséget jelent a lakáshasználók számára, mint az említett közüzemi szolgáltatók számláinak nem fizetése.

A bevett gyakorlatnak megfelelően - az előző évekhez hasonlóan – az elmúlt év során is számos esetben került sor szociális szálláshasználati szerződések módosítására azt követően, hogy a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat a szálláshasználó együttműködési kötelezettségét tapasztalta és a megállapodás meghosszabbítását javasolta. A Szociális Szolgáltató kezdeményezésére 2016. évben is rendszeresen részt vettek a Lakás és Szociális Iroda, valamint a SZOVA Zrt. munkatársai az egyes szociális szálláshasználók problémájának megoldása érdekében szervezett esetkonferenciákon.

**II. Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások helyreállítása**

2016. december 31. napján összesen 165 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván, amely szám az elmúlt öt évben folyamatosan csökkent. Ez a csökkenés részben lakásértékesítésből adódik, de a döntő mértékben befolyásoló tényező az, hogy az elmúlt két év során Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata költségvetési forrást biztosít bérlakások helyreállítására. Míg 2012. év végén 313 db üres lakás szerepelt az állományban, az intézkedés eredményeképp ez a szám 2016. év végére 165 db-ra csökkent. Ez a tény másrészről összefügg azzal is, hogy a - 2011. január 1. napjától hatályba lépett 36/2010.(XII.01.) sz. önkormányzati rendeletben intézményesített - bérlő bevonásával történő lakás-helyreállításra vonatkozóan, az elmúlt években rendszeresen került sor eredményes pályázat lebonyolítására.

Kiemelendő, hogy az üres lakásállomány nem egyezik meg a helyreállításra váró, felújítást követően bérbeadással hasznosítható lakások számával. A 165 db üres bérlakás közül 7 db kijelölhető státuszú (mindegyike a Paragvári u. 86. szám alatti ingatlanban található), 64 db helyreállításra vár, 94 db pedig egyéb okból nem kijelölhető, pl. önkormányzat által értékesítésre van kijelölve, vagy helyreállítása nem gazdaságos. A 64 db helyreállítást igénylő bérlakások felújításának várható becsült összege 100 Mft.

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlés az 511/2014. (XII.15.) Kgy. számú határozat alapján felhatalmazta az Oktatási és Szociális Bizottságot a helyreállítandó lakások sorrendiségének folyamatos kijelölésére az e célra rendelkezésre álló költségvetési források ismeretében. Előzőek alapján az Oktatási és Szociális Bizottság a lakások helyreállításának fedezetéül szolgáló bevetélek önkormányzathoz történő megérkezését követően folyamatosan jelöli ki a helyreállítandó önkormányzati lakásokat. Az „Önkormányzati bérlakások felújítása” tételsoron 2016. évben biztosított 40 millió forint költségvetési forrásból, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály a Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Zrt-vel együttműködve, 16 db bérlakást javasolt helyreállítani, amely lakások helyreállítása 2016. szeptember 30. napjáig meg is történt.

**III. Bérbeadásra vonatkozó eljárások**

A Lakás és Szociális Irodán 2016. évben két alkalommal került sor önkormányzati bérlakások pályázati kiírására. Az első pályázatban (2016. április 1. napjától 2016. április 21. napjáig) 4 db helyreállítandó lakás került pályáztatásra és bérbeadásra. A második pályázatban (2016. október 14. napjától 2016. november 7. napjáig) 4 db helyreállított lakás és 6 db helyreállítandó lakás pályáztatására került sor, a beérkezett 484 db pályázat elbírálását követően 10 db bérlakásra vonatkozó kijelölést készített el az Iroda.

A lakásrendelet 2015. január 1. napjától lehetővé teszi, hogy szociális krízishelyzetre tekintettel az átmenetei szállás kijelöléséről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslata, és a szakmai osztály által készített környezettanulmány alapján a polgármester döntsön.

2016. december 31. napjáig – szociális krízishelyzetre tekintettel - beérkezett bérbeadásra vonatkozó kérelmek havi eloszlását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **január** | **február** | **április** | **június** | **szeptember** | **október** | **december** | **összesen** |
| Kérelmek száma (db) | 18 | 14 | 34 | 41 | 41 | 16 | 19 | **183** |
| Bérbeadások száma (db) | 6 | 5 | 6 | 12 | 5 | 7 | 12 | **53** |
| Hosszabbítások száma (db) | 6 | 3 | 10 | 16 | 12 | 4 | 1 | **52** |
| Elvi támogatások száma (db) | 0 | 3 | 1 | 2 | 3 | 0 | 2 | **11** |

A krízishelyzetre tekintettel benyújtott kérelmek esetében a Lakás és Szociális Iroda munkatársai minden esetben környezettanulmányt készítettek, vizsgálva azt, hogy a krízishelyzet fennáll-e.

**IV. Összegzés**

Fentiekre tekintettel az önkormányzati tulajdonban lévő lakásállományban – az állandó változások figyelembevételével – megközelítően 60-64 db olyan lakás van, amelyek szociális alapon, bérbeadás útján hasznosíthatóak. Az elmúlt időszakban beadott kérelmek száma, a szakemberek (orvosok, mérnökök) letelepedését elősegítő megnövekedett városi szándék azt mutatja, hogy egyre nagyobb az igény önkormányzati bérlakásra, és előreláthatóan ezt a megnövekedett igényt nem lesz képes kielégíteni a meglévő önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány.

Kérem a Tisztelt Bizottságot, hogy az előterjesztést megtárgyalni, és a határozati javaslatot elfogadni szíveskedjék.

Szombathely, 2017. január „ „.

**/: Koczka Tibor :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2017. (II. 01.) OSzB sz. határozat**

Az Oktatási és Szociális Bizottság Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok 2016. évben történő hasznosításáról szóló tájékoztatót megtárgyalta, és azt elfogadta.

**Felelősök:** Rettegi Attila, az Oktatási és Szociális Bizottság elnöke

/a végrehajtás előkészítéséért:

Szentkirályi Bernadett, a Lakás és Szociális Iroda vezetője/

**Határidő:** 2017.02.01.