**E L Ő T E R J E S Z T É S**

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

**Tájékoztató Szombathely Megyei Jogú Városban a bérlakáshoz jutás jelenlegi rendszeréről, a nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatásáról, valamint a lakhatási problémák megoldásának lehetőségeiről**

Az Oktatási és Szociális Bizottság 2017. február 1. napján megtartott ülésén, a 10/2017. (II.01.) OSzB. számú határozatával felkérte az Egészségügyi és Közszolgálati Osztályt, hogy készítsen tájékoztató anyagot arra vonatkozóan, hogy Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatától hány szombathelyi lakos részesül nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatásában, továbbá mutassa be a bérlakáshoz jutás jelenlegi rendszerét, és a lakhatási problémák további megoldásának esetleges lehetőségeit.

Fentiekre tekintettel, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály az alábbiakról tájékoztatja a Tisztelt Bizottságot:

1. **Bérlakáshoz jutás rendszere**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2010. november havi ülésén alkotta meg a város 2011. január 1. napjától hatályos, új alapokra helyezett lakásrendeletét, amelynek értelmében a lakások bérbeadása pályázati úton történik. Az addigi gyakorlat szinte kizárólag szociális szempontokat érvényesített a bérlakások kiutalása során. Annak vizsgálata elmaradt, hogy az igénylő képes-e a bérlakás fenntartására: vélhetően ez a fajta lakás-kiutalási rendszer komoly szerepet játszott a hátralékok felhalmozódásában. Ennek következtében számos esetben kerültek olyan személyek bérlői pozícióba, akikről már a kérelmük elbírálásakor legalábbis sejthető lett volna, hogy nem lesznek képesek a bérlakás költségeinek finanszírozására. Ennek érdekében az önkormányzati bérlakások vonatkozásában a bérlakáshoz jutás alapvető feltételeként került meghatározásra az alábbi együttes feltétel:

* 1. a bérlakást igénylőnek, valamint a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 130%-át meg kell haladnia (jelenleg 37.050,-Ft), továbbá
	2. a bérlakást igénylő, valamint a vele együttköltöző személyek havi összjövedelme a lakásfenntartással kapcsolatos kiadásokat – figyelemmel a várható lakbértámogatás havi összegére - egyedül költöző személy esetén legalább 20.000,-Ft-tal, egyéb esetekben legalább 30.000,- Ft-tal meg kell haladnia

A fenti feltételek mellett további szempontok - mint például: a pályázó folytat-e keresőtevékenységet, az előző lakóhelyén a lakásfenntartással kapcsolatos kiadásait teljesítette-e, rendelkezik-e megtakarítással - segítik annak a bérlakást igénylőnek a kiválasztását, aki leginkább alkalmas a bérlakás fenntartására. A fenti feltételek és körülmények mentén a bérlakást igénylők konkrét lakásra nyújtják be a pályázatot, és a leendő bérlő pályázati úton, a rendeletben meghatározott pontszámítási rendszer alapján, teljesen objektív módon kerül kiválasztásra (a legtöbb pontot szerző pályázó lesz a bérlő).

A rendelet tartalmazza a (leendő) bérlő általi helyreállítással történő bérbeadás lehetőségét is, kizárólag olyan pályázónak lehet ilyen módon bérbe adni a lakást, aki hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a felújításhoz szükséges forrás rendelkezésére áll. A bérlő általi helyreállítással történő bérbeadás eljárására egyebekben a fentiekben összefoglalt pályázati eljárás az irányadó, ugyanazokkal a bemeneti feltételekkel és pontszámítási rendszerrel.

A legrászorultabb igénylők számára a pályázati rendszer kínál „legfeljebb félkomfortos komfortfokozatú” lakások bérbeadását. Ezen alacsonyabb komfortfokozatú lakások megpályázhatóságának lehetősége biztosítja, hogy a nagyon kevés bevétellel rendelkező családok, vagy egyedülálló kérelmezők is fedélhez juthassanak. Az ilyen lakások esetében is pályázati úton kerül kiválasztásra a bérlő, ám itt az előzőekkel fordított szempontokat értékelő pontszámítási rendszert kell alkalmazni: minél inkább szociálisan rászorult valaki a lakásra (jövedelmi és egyéb körülményeit mérlegelve), annál előnyösebb helyzetbe kerül a pályázat elbírálásakor. Ugyanakkor a rendszer értékeli azt is, ha valaki minden tőle elvárhatót megtesz, illetve korábban megtett helyzete javításáért. Így ezt alátámasztó körülmények fennállása esetén (mint például: ha a pályázó keresőtevékenységet nem folytat, de a Munkaügyi Kirendeltséggel a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 1 hónap időtartamig együttműködött, vagy a pályázó a családsegítő szolgálattal a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 1 hónap időtartamig együttműködési kötelezettséget teljesített; vagy amennyiben a pályázó a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapon belül legalább 3 hónap időtartamig közcélú foglalkoztatásban vett részt, és munkaviszony nem munkáltatói rendkívüli felmondással szűnt meg) a pályázó előnyt élvez a pályázatok elbírálása során. A pályázati rendszer a központi jogalkotás által támogatott célokat is értékeli: ha a pályázó gondoskodik az általa eltartott kiskorú rendszeres óvodába járatásáról, vagy a gyermek az adott tanévben nem mulasztott 10 óránál több tanórát igazolatlanul, úgy ezekért a pontrendszer alapján többletpont jár. A lakás leendő bérlőjének együttműködési kötelezettsége van a családsegítő szolgálattal.

A lakásrendelet 2015. január 1. napjától módosításra került, melynek értelmében, krízishelyzetben egyedi elbírálás alapján is van lehetőség önkormányzati lakás szociális alapon történő bérbeadására. Szociális krízishelyzetre tekintettel az átmenetei szállás kijelöléséről a szociális ügyekkel foglalkozó bizottság javaslata, és a szakmai osztály által készített környezettanulmány alapján a polgármester dönt. Azon lakáshasználók, akik szociális krízishelyzet miatt kapnak átmeneti szállást, kötelesek együttműködni a Pálos Károly Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Szolgálattal.

A jelenleg hatályos lakásrendeletbe 2011. január 1-től új szállásforma, a szociális szállás került bevezetésre. A korábbi időszakban, ha a bérlő nem tudta megfizetni a bérlakás költségeit, úgy bérleti szerződése felmondásra került, majd – ha továbbra sem volt képes fizetni – a lakás elhagyására kényszerült, végső soron kilakoltatás útján. A bevezetett rendelkezés értelmében a bérlakás-szektor és a hajléktalanellátó-rendszer közé egy új lakhatási forma, a szociális szállás került beépítésre. Szociális szállásra kizárólag önkormányzati bérlakásban lakó személy kerülhetnek (először legfeljebb 6 hónap időtartamra, mely 1-1 évvel hosszabbítható), mégpedig kétféle úton:

1. ha a lakás komfortfokozata lehetővé teszi, úgy a lakás van átminősítve szociális szállássá, azaz a benne lakó, a felhalmozott hátraléka miatt már lakáshasználó személy úgy jut hozzá a szociális szállással együtt járó kedvezményekhez, egyúttal kap esélyt hátraléka rendezéséhez, biztonságos lakhatása megteremtéséhez, hogy a lakásban marad;
2. ha a lakás komfortfokozata nem teszi lehetővé, úgy szociális szállássá minősített lakás kerül felajánlásra a bérlő részére.

A szociális szállásokra kedvezményes szálláshasználati díj van megállapítva, amely a lakásra eredetileg megállapított lakbér 70%-a. A szociális szállás használójának kötelessége a felhalmozott lakbérhátraléka törlesztése, minden, a hátralék törlesztésére befizetett forint után, a törlesztéssel azonos összegű lakbérhátralék kerül leírásra. A szállás használója köteles a családsegítő szolgálattal való szigorú együttműködésre, amelynek célja, hogy hozzásegítse a szálláshasználót a lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatosan felhalmozott hátraléka törlesztéséhez, valamint hosszú távon képessé tegye bérlakás fenntartására. A szociális szállásokon előrefizetős mérőórák kerülnek felszerelésre, amivel hatékonyan megelőzhető további hátralékok felhalmozása. A mérőórák felszereléséhez vissza nem térítendő támogatás kap a szálláshasználó az önkormányzattól.

A helyi rendelet alapján további „speciális” lakáshoz jutásra is van lehetőség, úgy, mint sportszervezetek számára biztosított bérlakás, vagy városi érdekből történő lakások bérbeadása. A Mérnök-Orvos-Pedagógus Ház főiskolai, vagy egyetemi végzettségű, 35. év alatti személyeknek biztosít lakhatást. A városban lehetőség van Nyugdíjas Bérlők Házában történő elhelyezésre, ahol az öregségi nyugdíjkorhatárt elérő nyugdíjasok, továbbá azok a rokkantnyugdíjasok kaphatnak elhelyezést, akik az 55. életévüket betöltötték és egészségi állapotuk felülvizsgálata csak állapotuk változása esetén szükséges.

1. **Nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatása**

Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2008. szeptember 25-i ülésén fogadta el a nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók lakbértámogatásáról szóló rendeletet, mely 2008. október 15-én lépett hatályba. A rendelet többszöri módosítását követően a támogatás megállapításának, folyósításának szabályai a 2011. január 1. napján hatályba lépett, a lakáshoz jutás, a lakbérek és a lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéséhez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.01.) számú önkormányzati rendeletbe (továbbiakban: lakásrendelet) került beépítésre.

A támogatás csak érvényes bérleti szerződés alapján, a rendeletben meghatározott nagyságú lakásra terjed ki. Mértéke függ az igénylő háztartásának összetételétől, jövedelmi, vagyoni viszonyaitól. A havonta megállapított támogatás összege maximum 20.000,-Ft. lehet. A támogatás összegét az önkormányzat havonta utalja a főbérlő címére, illetve számlájára.

A megelőző 5 évben az alábbiak szerint alakult a támogatásban részesültek száma, a biztosított költségvetési forrás, valamint a fedezethiány miatt elutasított kérelmezők száma.

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Év** | **támogatásban részesültek száma (fő)** | **költségvetési forrás (MFt)** | **fedezethiány miatt elutasítottak száma (fő)** |
| 2012 | 141 | 18,5 | 43 |
| 2013 | 167 | 27 | 20 |
| 2014 | 158 | 27 | 40 |
| 2015 | 167 | 35 | 26 |
| 2016 | 208 | 40 | 0 |

2017. február 20. napjáig a megállapított támogatások száma 130 db.

Fenti táblázat adatait áttekintve megállapítható, hogy évente mintegy 200 család kérelmezi a támogatást, továbbá, hogy az önkormányzat által biztosított 40 MFt összegű költségvetési forrás fedezi a beadott kérelmek alapján megállapított támogatás összegét.

A 2017. február 1. napján megtartott bizottsági ülésen az albérletekkel kapcsolatban felmerült kérdésekre az alábbi tájékoztatást adom:

A helyi adókról szóló 1990. évi törvény felhatalmazása alapján az önkormányzat a lakás építményekre építményadót illetve magánszemélyek kommunális adóját állapíthat meg. A helyi adókról szóló 38/2011.(XII.19.) önkormányzati rendelet jelenleg hatályos szabályozása alapján lakás céljára szolgáló építmény esetén az építményadó mértéke 0 Ft/m2. Az albérletbe kiadott lakások utáni építményadó megállapítás jogszabályi lehetőségeken belül úgy szabályozható, ha a lakás utáni adómérték 0 Ft/m2-ről felemelésre kerülne, és a rendelet mentességet biztosítana azon magánszemélyek részére, akiknek a lakás hasznosításából nem származik jövedelmük. További lehetőség, hogy az önkormányzat magánszemélyek kommunális adóját vezet be. Kommunális adókötelezettség azt a magánszemélyt terheli, aki lakás tulajdonosa, illetve nem magánszemély tulajdonában álló lakás bérleti jogával rendelkezik. Ebben az esetben is a rendelet mentességet biztosítana azon magánszemélyek részére, akiknek a lakás hasznosításából nem származik jövedelmük. A módosítással alapból minden lakástulajdonosnak építményadó, vagy kommunális adó bevallási kötelezettsége keletkezne.

Az adózás rendjéről szóló 2003. évi XCII. törvény alapján az önkormányzati adóhatóság kizárólag az adóztatási tevékenységéhez, adóellenőrzéshez kérhet adatot az állami adóhatóságtól.

1. **Lakhatási problémák megoldásának esetleges lehetőségei**

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. 2016. december 31. napján összesen 165 darab üres önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván, azonban az üres lakásállomány nem egyezik meg a helyreállításra váró, felújítást követően bérbeadással hasznosítható lakások számával. Megközelítően 60 db ilyan helyreállításra váró lakás van, amelyek felújításának várható becsült összege 100 - 130 Mft. közé tehető.

A városban bérlakásra váró családok számát 2016. évben (2016. október 14. napjától 2016. november 7. napjáig) kiírt második pályázaton szereplő 4 db helyreállított lakásra beadott érvényes kérelmek száma mutatja meg.

|  |  |
| --- | --- |
| **Bérlakás címe** | **érvényes pályázatok száma (db)** |
| Király u. 25. 3/1. | 118 |
| Szelestey L. u. 46. 1/7. | 95 |
| Széll K. u. 27. fszt. 3. | 106 |
| Kisfaludy S. u. 64. 2/15. | 69 |

A bérlakás bérbeadására vonatkozó pályázati eljárás során a pályázó személyek, illetve családok több lakásra is beadják pályázatukat, ezért a fenti táblázatban szereplő adatokat ennek tükrében vizsgálva megállapítható, hogy Szombathelyen mintegy 100 – 120 család szeretne önkormányzati bérlakásban élni.

Megállapítható, hogy a fentebb említett kb. 60 db üres bérlakást tartalmazó állomány teljes felújításával és bérbeadással történő hasznosításával sem lesz képes a meglévő önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány ezt a megnövekedett igényt kielégíteni.

Fentieket összegezve: az üresen álló, gazdaságosan helyreállítható önkormányzati tulajdonban lévő bérlakások felújítását követően, a város bérlakás-állományában szereplő lakások számának növelése válik szükségszerűvé.

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

Szombathely, 2017. február „ „.

 **/: Koczka Tibor :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

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

Az Oktatási és Szociális Bizottság Szombathely Megyei Jogú Városban a bérlakáshoz jutás jelenlegi rendszeréről, a nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatásáról, valamint a lakhatási problémák megoldásának lehetőségeiről 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:** 2017.03.01.