**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése Szociális és Lakás Bizottságának 2019. november 14-i rendkívüli ülésére**

**Tájékoztató Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításáról, a bérlakás állomány aktuális helyzetéről, a lakástárgyú támogatásokról, javaslat ezek tárgyában változtatásokra, valamint tájékoztatás a bérlakásállomány növelésére vonatkozó koncepciókról**

Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok állományáról, 2019. évben történő hasznosításáról – a Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. Bérleménykezelési Osztálya által megküldött, 2019. október 31-i állapot szerinti adatok alapján - az alábbi tájékoztatást adom.

**Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások állománya**

Szombathely Megyei Jogú Város önkormányzati tulajdonú lakásállománya 2.095 db bérlakást tartalmaz. Ezek közül a lakott bérlakások száma 1.931 db volt. Ez **93,6 %-**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:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **2015. év** | **2016. év** | **2017. év** | **2018. év** | **2019.10 31-ig** |
| **lakott lakások száma (db)** | 1.963 | 1.964 | 1.937 | 1.929 | 1.931 |
| **üres lakások száma (db)** | 187 | 165 | 167 | 173 | 164 |
| **Összesen (db)** | **2.150** | **2.129** | **2.104** | **2.102** | **2.095** |

A SZOVA Nonprofit Zrt. tulajdonában lévő 100 db, önkormányzati bérlakásként hasznosított lakás közül 84 db bérleményben laktak bérlők, illetve használók a vizsgált időszakban.

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

|  |  |
| --- | --- |
| **Jogcím** | **Fő** |
| Bérlő | 1.550 |
| Lakáshasználó | 126 |
| Mérnök-Orvos-Pedagógus Házban lakó | 48 |
| Szálláshasználó | 130 |
| Használó | 25 |
| Szociális szálláshasználó | 43 |
| Jogcím nélküli szociális szálláshasználó | 9 |
| **Összesen** | **1.931** |

A Szombathely, Karmelita u. 2/C. szám alatti Nyugdíjas Bérlők Háza összesen 80 lakása közül jelenleg 71 lakásban laknak bérlők, a 9 üres lakás helyreállításra vár.

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 2019. október 31. napjáig összesen 40 volt kihasználva. A Hunyadi János u. 49. szám alatti lakóépületben a MOP-szállásokon kívül 7 db bérlakás is található, amelyek közül hatban bérlő, egyben átmeneti szálláshasználó lakik. A korábbi évekhez hasonlóan változatlanul leszögezhető, hogy a MOP-szállások kihasználtsága magas szinten van.

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

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **Év** | **2015.** | **2016.** | **2017.** | **2018.** | **2019.10.31-ig** |
| **jogcím nélkül használt bérlakások száma (db)** | 235 | 208 | 170 | 167 | 160 |

A jogcím nélkül használt lakások számát vizsgálva megállapítható, hogy az előző évekhez képest kevesebb lakást tartottunk nyilván ebben a kategóriában. A bevett gyakorlatnak megfelelően - az előző évekhez hasonlóan – az 2019. 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 2019. évben is rendszeresen részt vettek a Lakás és Szociális Iroda, valamint a SZOVA Nonprofit Zrt. munkatársai a szálláshasználók problémájának megoldása érdekében szervezett esetkonferenciákon.

**Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások helyreállítása**

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. A Közgyűlés a 2019. február havi ülésén úgy döntött, hogy az önkormányzat tulajdonában és a SZOVA NZrt. kezelésében álló, a SZOVA NZrt. által felújításra alkalmasnak minősített bérlakásokat 2 év alatt felújítja, és ehhez az önkormányzat 2019. évi költségvetésében 70 millió forintot, 2020. évben 100 millió forintot biztosított. Továbbá a Közgyűlés felkérte a polgármestert, hogy a 2. év elejére vizsgálja meg Szombathelyen bérlakás építési program elindításának lehetőségeit, feltételeit. A 2019. évre biztosított 70 millió Ft. költségvetési forrásból 2019. október 31. napjáig 52.628.549.-Ft felújítási összegből 24 bérlakás helyreállításra kötött szerződést az Önkormányzat a SZOVA Nonprofit Zrt-vel. A bérlakás helyreállítását végző építőipari cég kiválasztása a SZOVA NZrt. szabályzata alapján, meghívásos eljárás keretében történik. Az esetek egy részében a kivitelezések elhúzódását eredményezte, hogy a meghívott cégek nem jelentkeztek a munkálatok elvégzésére.

A TOP-6.7.1-15 számú, „Szociális városrehabilitáció II. ütem” című projekt keretében 25 db bérlakás felújítása, energiahatékonyság javítással egybekötött komfortosítása történik meg. Fejlesztési helyszínek: Szabadságharcos u 4. (12 db lakás), Óperint u. 15. (4 db lakás)., Óperint u. 17. (4 db lakás)., Körmendi út 5. (5 db lakás). A projekt megvalósulása érdekében 14 családnak – előzetes egyeztetés és a költözésben való segítségnyújtás mellett - biztosítottunk cserelakást a munkálatok elvégzésének idejére.

**Bérbeadásra vonatkozó eljárások**

A lakáshoz jutás, a lakbérek és lakbértámogatás, az önkormányzat által a lakásvásárláshoz és építéshez nyújtott támogatások szabályai megállapításáról szóló 36/2010. (XII.01.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) alapján Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonban lévő megüresedett lakások pályázati úton kerülnek bérbeadásra. A pályázati eljárás során azonnal költözhető, legfeljebb félkomfortos, komfortos vagy összkomfortos helyreállított, valamint bérlő általi helyreállítás után költözhető lakások kerülnek kiírásra. A pályázatok elbírálása a lakásrendeletben meghatározott pontszámítási rendszer alapján történik, amely rendszer figyelembe veszi többek között, hogy a pályázó folytat-e keresőtevékenységet, az előző lakóhelyén a lakásfenntartással kapcsolatos kiadásait teljesítette-e, rendelkezik-e megtakarítással. Előnyben részesíti azokat a családokat, ahol több gyermeket nevelnek, illetve előnyt élveznek az elbírálás során azok az igénylők is, akik egyedül nevelik gyermeküket, akiknek tartós egészségkárosodásuk van, vagy egészségkárosodott kiskorút gondoznak. A bérlő általi helyreállítással történő pályázat esetében a lakás felújítására fordított költség a havi bérleti díj összegébe beszámításra kerül. A Lakás és Szociális Irodán 2019. évben két alkalommal került sor önkormányzati bérlakások pályázati kiírására. Az első pályázatban (2019. április 5. napjától 2019. április 29. napjáig) 4 db helyreállított lakás és 7 db helyreállítandó, a második pályázatban (2019. október 11. napjától 2019. november 4. napjáig) 4 db helyreállított lakás 4 db helyreállítandó lakás került pályáztatásra és bérbeadásra.

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.

2019. október 31. napjáig – szociális krízishelyzetre tekintettel - beérkezett bérbeadásra vonatkozó kérelmek havi eloszlását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
|  | **február** | **április** | **június** | **szeptember** | **összesen** |
| Kérelmek száma (db) | **34** | **22** | **34** | **47** | **137** |
| Kijelölések száma (db) | 6 | 2 | 7 | 1 | **16** |
| Hosszabbítások száma (db) | 12 | 10 | 14 | 25 | **61** |
| Elvi támogatások száma (db) | 8 | 6 | 7 | 8 | **29** |
| Pályázatról való tájékoztatások száma (db) | 8 | 4 | 6 | 13 db kérelem a következő bizottsági ülésen kerül megtárgyalásra | **31** |

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

**2019. évben pályázat és rendkívüli szociális krízishelyzetre tekintettel összesen 45 család költözött önkormányzati tulajdonú lakásba.** Továbbá a lakásrendelet 21/A. §-a szerint különösen városrendezési, város-rehabilitációs, gazdaságfejlesztési, ellátási, vagy egyéb szociálpolitikai érdekre tekintettel, a Bizottság javaslatára **6 esetben** került bérlakás kijelölésre.

**A lakásrendeletben meghatározott támogatások formái, jogosultsági feltételei**

Lakbértámogatás:

A lakbértámogatásra vonatkozó rendelkezések az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokra terjed ki, azzal, hogy nem terjednek ki a MOP Házban lévő szálláshelyekre. A támogatás megállapításának feltétele, hogy a kérelem benyújtását megelőző hónapban a lakásban lakó személyeknek megszerzett, egy főre jutó havi jövedelme a nyugdíjminimum (jelenleg 28.500,-Ft)

*a)* 450%-át egy fős háztartás esetén (128.500,-Ft);

*b)* 340%-át két fős háztartás esetén (96.900,-Ft);

*c)* 300%-át három fős háztartás esetén (85.500,-Ft);

*d)* 274%-át négy fős háztartás esetén (78.090,-Ft);

*e)* 244%-át öt és több fős háztartás esetén (69.540,-Ft)

nem haladja meg. Nem jogosult lakbértámogatásra az, aki, illetve a velő élő személyek bármelyike vagyonnal rendelkezik. A lakbértámogatásra jogosult személy a lakásrendeletben meghatározott lakbérhányadot köteles lakbér címén megfizetni, amelynek összege nem lehet kevesebb az öregségi nyugdíjminimum 5 %-ánál (1.425 Ft).

2019. október 31. napjáig a lakbértámogatás összegének havi eloszlását az alábbi táblázat mutatja be:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Hó** | **SZOVA NZrt. tulajdonában lévő lakásokra (Ft)** | **Önkormányzat tulajdonában lévő lakásokra (Ft)** | **Összesen** |
| Január | 729.258 | 10.337.748 | 11.067.006 |
| Február | 915.937 | 11.153.271 | 12.069.208 |
| Március | 829.615 | 11.159.618 | 11.989.233 |
| Április | 886.562 | 11.459.158 | 12.345.720 |
| Május | 857.857 | 11.467.159 | 12.325.016 |
| Június | 911.266 | 11.583.754 | 12.495.020 |
| Július | 812.352 | 10.517.400 | 11.329.752 |
| Augusztus | 897.198 | 11.479.868 | 12.377.066 |
| Szeptember | 865.680 | 11.847.870 | 12.713.550 |
| Október | 869.437 | 11.613.190 | 12.482.627 |
| **Összesen:** | **8.575.162** | **112.619.036** | **121.194.198** |

Nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók bérleti díjának támogatása:

Az önkormányzat az arra jogosultak számára vissza nem térítendő bérleti díj támogatást nyújt, a költségvetésben meghatározott összeghatárig. A támogatásra vonatkozó rendelkezések Szombathely közigazgatási területén fekvő nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban bérlőként élő szombathelyi lakcímmel rendelkező személyekre terjed ki. Bérleti díj támogatásra való jogosultság feltételei: érvényes albérleti szerződés, a havi albérleti díj nem haladja meg 1.500,-Ft/m2/hónap összeget, az egy főre jutó havi jövedelem eléri a nyugdíjminimum 80%-át (22.800,-Ft), de nem haladja meg a fenti lakbértámogatásnál ismertetett jövedelemhatárt, és a lakásban együtt lakó személyek egyike sem rendelkezik vagyonnal. A támogatás összege az egy főre jutó havi jövedelem arányában kerül meghatározása, azonban a mértéke nem haladhatja meg a havi 20.000,-Ft-ot. A támogatás összegének folyósítása a bérbeadó részére történik.

2019. évben a város a költségvetésében 52 millió Ft összegű forrást biztosított a támogatásra. Ez évben 147 fő részesült bérleti díj támogatásban, amelynek 2019. évi összege mindösszesen 28.968.300,-Ft.

Előrefizetős árammérő készülék felszereltetéséhez nyújtott támogatás:

A szociális szállás használója az előrefizetős árammérő készülék felszereltetéséhez kérelemre, a költségvetésben meghatározott keretösszeg erejéig egyszeri, vissza nem térítendő támogatásra jogosult. A támogatás összege a szolgáltató által kiállított számlán szereplő összeg, de legfeljebb 100 000 Ft. A támogatást a számla jogosultjának kell átutalni.

**Javaslat az önkormányzati bérlakások bérbeadására vonatkozó eljárás változtatására**

Javasolom a pályázati eljárás jelenlegi pontrendszerének átgondolását az eddigi tapasztalatok alapján, reagálva az esetlegesen megváltozott gazdasági és társadalmi szükségletekre. Megfontolásra javasolt az eljáráson belül az egyedülállók, valamint a fiatal párok elkülönítése a családos pályázóktól, mivel a tapasztalatok alapján kevesebb esélyük van ezen rétegeknek a sikeres pályázat benyújtására a családos kérelmezők mellett.

**Javaslat a lakástárgyú támogatások jogosultsági feltételeiben való változtatásra**

Javaslom megvizsgálni annak jogi lehetőségét, hogy a lakásrendeletben meghatározott támogatások esetében, a jogosultsági feltételként meghatározott jövedelem vizsgálatakor, elismert költségként kerüljön be a végrehajtói okirattal igazolt levonás összege, így a támogatások megállapítására vonatkozó döntés alapjául figyelembe vett jövedelemből ezen összeg levonásra kerüljön. Javaslom továbbá, a nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók bérleti díjának támogatása vonatkozásában a jogosultsági feltételként meghatározott 1.500,-Ft/m2/hónap összeg 2.000,-Ft/m2/hónap összegre, továbbá a támogatás mértékeként megállapítható legfeljebb havi 20.000,-Ft összeg 40.000,-Ft összegre való megemelésének hatásvizsgálatát.

**Tájékoztatás a bérlakásállomány növelésére vonatkozó koncepciókról**

A lakásállomány 93,6%**-**os kihasználtsága, a pályázati eljárások során benyújtott pályázatok, valamint a rendkívüli krízishelyzetre tekintettel beadott kérelmek száma jól tükrözik, hogy a költözhető, lakhatásra alkalmas önkormányzati bérlakás állomány nem elégíti ki a lakásbérletek iránti keresletet, azaz indokolt a felmerülő igényekre más, új típusú megoldások keresése.

Fentiekre tekintettel megfontolásra javasolt az üresen álló magántulajdonban lévő, valamint a befektetési célú lakásvásárlások útján magántulajdonba került lakások bevonása a bérlakásrendszerbe, hozzájárulva ezzel a megnövekedett bérlakásigények kielégítéséhez, továbbá enyhítve ezzel az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás területén tapintható feszültséget. A rendszerbe bevont lakásokat az önkormányzat venné bérbe a tulajdonosoktól és albérletbe adná az önkormányzat által kiválasztott bérlőknek, egyidejűleg a bérbeadónak garanciát nyújtva a lakbérek és a rezsiköltségek időben történő rendezésére, a bérlői oldal szempontjából pedig lakásbérleti biztonságot kínálva.

Továbbá javaslom megvizsgálni az elvi lehetőségét annak, hogy Szombathely közigazgatási területén fekvő, időskorú tulajdonosok birtokában lévő ingatlanok, tartási szerződés, illetve életjáradéki szerződés keretében bevonhatók-e a bérlakás-gazdálkodás rendszerébe oly módon, hogy a tartási szerződésben meghatározott szolgáltatás, vagy az önkormányzat által nyújtott életjáradék fejében a lakásingatlan tulajdonjogát az időskorú személy felajánlja az önkormányzat részére.

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

**Szombathely, 2019. november 13.**

 **/: Dr. Czeglédy Csaba sk. :/**

 a bizottság elnöke

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.14.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában lévő ingatlanok hasznosításáról, a bérlakás állomány aktuális helyzetéről, a lakástárgyú támogatásokról, javaslat ezek tárgyában változtatásokra, valamint tájékoztatás a bérlakásállomány növelésére vonatkozó koncepciókról szóló tájékoztatót megtárgyalta, és felkéri a Bizottság elnökét, hogy az előterjesztésben felvetett javaslatok vonatkozásában a szükséges szakmai egyeztetéseket folytassa le, és annak eredményéről a Bizottságot tájékoztassa.

**Felelősök:** Dr. Czeglédy Csaba, a Szociális és Lakás Bizottság elnöke

 /a végrehajtás előkészítéséért:

Vinczéné Dr. Menyhárt Mária, az Egészségügyi és Közszolgálati Osztály vezetője,

Szentkirályi Bernadett, a Lakás Iroda vezetője/

**Határidő:** 2019. december 31.