**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése Szociális és Lakás Bizottságának 2019. november 27-i 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. Továbbá javasolom, hogy kerüljön kidolgozásra azon bérlakásigénylők csoportjára vonatkozó bérbeadási javaslat, akik esetében a jelenlegi jogi szabályozás szerinti rendkívüli krízishelyzet nem áll fenn, megtakarítással rendelkeznek, így a bérlakás helyreállítását tudják vállalni, ugyanakkor a pályázati eljárásban a pontszámítás szerinti életkörülményeik alapján kevesebb eséllyel indulnának.

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

Javaslom a lakásrendeletben szabályozott 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. Amennyiben 100 db magántulajdonban lévő lakást sikerülne bevonni ily módon a bérlakás-gazdálkodás rendszerébe, úgy a jelenlegi piaci albérleti árakat figyelembe véve (egy lakás albérleti költsége 110 – 120 ezer Ft) 120 MFt összeg szükséges a program sikeres működtetéséhez.

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.

A bérlakásállomány növelése céljából javasolom áttekinteni Szombathely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, jelenleg üresen álló lakóépületeket, bérlakásként történő hasznosításuk tekintetében.

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

**Szombathely, 2019. november 21.**

**/: Dr. Czeglédy Csaba sk. :/**

a Bizottság elnöke

**I.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.27.) 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.

**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:** azonnal

**II.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.27.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság felkéri a Bizottság elnökét, hogy az önkormányzati bérlakások bérbeadására vonatkozó eljárás változtatására, valamint a lakástárgyú támogatások jogosultsági feltételeiben való változtatásra, az előterjesztésben felvetett javaslatok vonatkozásában a szükséges szakmai és jogi egyeztetéseket folytassa le, amelyek alapján a város lakásrendeletének módosítására vonatkozó javaslatát terjessze a Bizottság decemberi rendes ülésére.

**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:** a Bizottság decemberi rendes ülése

**III.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.27.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság felkéri a Bizottság elnökét, hogy az üresen álló magántulajdonban lévő, valamint a befektetési célú lakásvásárlások útján magántulajdonba került lakásoknak a bérlakásrendszerbe történő bevonásának lehetőségéről folytassa le a szakmai és jogi egyeztetéseket, 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:** 2020. február 29.

**IV.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.27.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság felkéri a Bizottság elnökét, hogy a város bérlakás állományának növelése céljából, az előterjesztésben szereplő tartási-, illetve életjáradéki szerződés megkötésére vonatkozó elképzelés elvi lehetőségéről a szakmai és jogi 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:** 2020. február 29.

**V.**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2019. (XI.27.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság felkéri a Bizottság elnökét, hogy vizsgálja meg Szombathely Város Önkormányzatának tulajdonában lévő, jelenleg üresen álló lakóépületeket bérlakásként történő hasznosításának lehetőségét, és a vizsgálat eredményéről tájékoztassa a Bizottságot.

**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:** 2020. február 29.