**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése Szociális és Lakás Bizottságának 2020. január 29-i ülésére**

**Javaslat „Közösségi Bérlakás Rendszer” bevezetésére Szombathelyen**

1. **Helyzetelemzés**

Szombathely Megyei Jogú Város önkormányzati tulajdonú lakásállománya jelenleg 2.088 db bérlakást tartalmaz, amelyek közül 2019. december 31. napján 1.925 db bérlakás volt lakott. A megüresedett lakások bérbeadására vonatkozó pályázati eljárás keretében 2019. évben 8 db helyreállított lakás és 11 db helyreállítandó lakás került pályáztatásra és bérbeadásra.

A Lakás Iroda - feldolgozva a 2019. évben beérkezett valamennyi kérelmet, legyen szó pályázatról vagy átmeneti szállás kijelöléséről – szakmai álláspontja szerint jelenleg mintegy 80-100 olyan szombathelyi család van, amelyik megalapozott és indokolt kérelemmel rendelkezik önkormányzati bérlakás kijelölése tekintetében. Áttekintve ugyanakkor az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállományt, 2020. évben mintegy 30 lakás lesz kijelölhető a kérelmezők részére.

Fentiek alapján megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakás állomány nem képes kielégíteni a lakásbérletek iránti keresletet, ezért bővíteni szükséges az önkormányzati bérlakásgazdálkodásba bevonható lakások számát, amelynek három lehetséges módja van:

* lakások építése
* lakások vásárlása
* üresen álló lakások tartós használati jogának megszerzése.

Jelen koncepció utóbbi lehetőség megvalósítására kíván újszerű megoldást nyújtani.

1. **A szociális lakásügynökségek – egy innovatív lakáspolitikai megoldás**

A 2010-es évek elejére kialakult lakáspolitikai feszültségek enyhítésének céljából a Habitat for Humanity Magyarország és a Városkutatás Kft. – többek között Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatával együttműködve - egy új típusú közösségi bérlakásrendszer kiépítésére tett javaslatot. A javaslat alapvetése szerint az ún. Szociális Lakásügynökségek (Továbbiakban: SZOL) segítségével, a magántulajdonban lévő, nem hasznosított lakások szociális célra való felhasználásával számos család lakhatási gondjai találhatnának megoldásra. Mivel a közösségi szektorban – elsősorban az anyagi források korlátozott rendelkezésre állása miatt – a lakhatási problémákra csak részleges válaszokat lehet adni, kézen fekvőnek tűnik a magánszektor bevonása a problémák megoldásába és az ilyen típusú megoldási alternatívák kidolgozása.

A magánbérleti szektorban rejlő lehetőségek kiaknázására több európai országban vezettek be különböző rendszereket, melyben közös elem a szociális célú bérbeadás megjelenése.

A modell lényegi elemei:

* A lakástulajdonosok ösztönzése arra, hogy belépjenek a rendszerbe – ehhez szükséges egy elfogadható lakásbérleti díj, illetve a tulajdonosok szempontjából felmerülő kockázati tényezők kezelése. A négy kockázat, melyre a rendszernek válaszolnia kell, a következők: 1. lakbérfizetés elmaradása, 2. közműhátralék felhalmozása, 3. lelakás kockázata 4. üresen állás kockázata.
* A helyi szervezetek – elsősorban helyi önkormányzatok, non-profit szervezetek – közvetítő szerepet játszanak a lakástulajdonosok és a bérlők között. A helyi viszonyok függvényében a SZOL szerződő félként is megjelenhet a bérlő és a bérbeadó közötti közvetítés során.
* A SZOL modell sikerességének egyik kulcsa az, hogy a bérbeadók számára elfogadhatóvá kell tenni a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjon történő lakáshasznosítást. A megoldás egyrészt a piaci kockázatok átvállalása, másrészt pedig a bérlők fizetőképességének erősítése például lakbértámogatás nyújtásával.

**3. Közösségi Bérlakás Rendszer bevezetése Szombathely Megyei Jogú Városban**

A Szombathely Megyei Jogú Városban kialakult helyzetkép ismertetése során körvonalazódott lakhatási problémák enyhítése céljából SZMJV Önkormányzata a 617/2019. (XII.19.) Kgy.számú határozatával döntött a Közösségi Bérlakás Rendszer (Továbbiakban: KBR) bevezetését elősegítő koncepció kidolgozásáról.

Annak érdekében, hogy a SZOL által vázolt modell bevezethető legyen Szombathelyen, azt a szombathelyi gazdasági, társadalmi viszonyokhoz és a központi, helyi jogszabályokhoz szükséges igazítani.

**A Szombathelyi KBR modellje:**

A Közösségi Bérlakás Rendszer működtetője Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Lakás Irodája.

1. A KBR-be olyan lakásokat lehetne bevonni, amelyek megfelelnek az alábbi feltételeknek:
   1. a lakásnak komfortosnak vagy összkomfortosnak kell lennie;
   2. végrehajtási joggal nem lehet terhelt az ingatlan;
   3. haszonélvezeti joggal nem terhelt ingatlan;

A folyamat első lépéseként a lakástulajdonosok papír alapú regisztrációs kérelmet nyújtanának be az önkormányzathoz. A regisztrációs kérelem kitöltése még nem jelentené a lakás és annak tulajdonosának automatikus részvételét a programban, mivel arra kizárólag a KBR által a tulajdonossal és a lakással szemben támasztott feltételeknek való maradéktalan megfelelés esetén kerülhet sor. A regisztrációs kérelmet minden olyan személynek alá kell írnia, aki a lakás felett rendelkezési joggal bír. Ezen túlmenően a kérelmezőnek a regisztrációs kérelemben:

* nyilatkoznia kell arról, hogy az önkormányzattal megkötésre kerülő bérleti szerződés valamennyi lényeges elemét megismerte, azokat magára nézve kötelezőnek ismeri el;
* kötelezettséget kell vállalnia arra, hogy a lakás műszaki állapotának felmérése érdekében a SZOVA. Nzrt. munkatársait a lakásba beengedi;
* igazolást csatol be arra vonatkozóan, hogy az ingatlan tekintetében nem áll fenn közüzemi díjhátralék;
* GDPR-nak megfelelő hozzájárulást ad az adatkezeléshez;
* nyilatkozni kell a lakás fűtési módjáról, a szobák számáról, továbbá arról, hogy a tulajdonos megítélése szerint a lakás beköltözhető állapotú-e.

A regisztrációs kérelem tervezete az előterjesztés 1. sz. melléklete.

1. A regisztrációs kérelem beérkezését és a rendelkezési jog ellenőrzését követően a SZOVA Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: kezelő) az Önkormányzat elektronikus úton megküldött kérelme alapján, a lakástulajdonossal (vagy meghatalmazottjával) egyeztetett időpontban, 15 napon belül elvégezné a regisztrált lakások műszaki állapotának felmérését. Az erre szolgáló formanyomtatvány az előterjesztés 2. sz. melléklete. A műszaki állapotfelmérés kiemelt részeként a kezelő egyrészt megállapítja az ingatlan piaci bérleti díját, másrészt szakvéleményt ad arról, hogy az ingatlan beköltözhető állapotban van-e, továbbá sor kerülne a lakások gáz – és érintésvédelemi vizsgálatára, amelynek becsült költsége bruttó 12.000, -Ft.
2. Az állapotfelmérést követően, a fentieknek megfelelő regisztrációs kérelmet az önkormányzat nyilvántartásba veszi, más esetben a kérelmet elutasítja és ezekről a kérelmezőt írásban tájékoztatja, megjelölve az elutasítás okát. Az eljárás tekintetében lényeges, hogy ezen ügyeket az önkormányzat nem hatósági ügyként kezelné, és elsődlegesen elektronikusan történne az ügyfelekkel a kapcsolattartás. A műszaki felmérést követően a lakások beköltözhető, illetve nem beköltözhető kategóriákba sorolva kerülnének nyilvántartásba vételre.
3. A bérleti díj minden esetben a kezelő által megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összeg lenne. A bérleti díj csökkentésének ellentételezése, hogy a KBR-ben az önkormányzat átvállalja, csökkenti vagy kezeli a bérbeadással járó kockázatokat.
4. **A beköltözhető lakások** esetén a lakás tulajdonosa és az önkormányzat között a bérleti szerződés megkötésére kerülne sor. A szerződés lényeges elemei az alábbiak:

* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 3 év;
* a bérleti díj összege a IV. pontban írtak szerint kerülne meghatározásra;
* a bérbeadó hozzájárul a lakás – önkormányzat saját szempontjai szerint történő - albérletbe adásához;
* az Önkormányzat vállalná, hogy a szerződés megszűnéskor az ingatlant eredeti állapotában adja vissza a tulajdonos részére (az állapotról fénykép és videó dokumentáció készülne), azzal, hogy amennyiben szükséges, úgy legfeljebb 3 havi bérleti díj erejéig viseli az eredeti állapot helyreállításának költségeit;
* a bérbeadó vállalja, hogy a szerződés lejártát megelőző 1 évvel nyilatkozik arról, hogy meg kívánja-e hosszabbítani a bérleti szerződést (annak érdekében, hogy az önkormányzatnak legyen ideje gondoskodni a lakásban elhelyezett család további lakhatásáról).

A szerződéskötést megelőzően az önkormányzat és bérbeadó egyeztetést folytat az albérlő személyét illetően.

1. Az önkormányzat által bérbe vett lakások bérlője bizottsági hatáskörben azok közül kerülne kiválasztásra, akik kérelmezőként megjelentek a jelenlegi lakásrendelet által szabályozott bérlakás bérbeadására vonatkozó eljárásokban, és eredménytelenül pályáztak, vagy kérelmük még nem került elbírálásra.
2. Az önkormányzat és (al)bérlője közötti albérleti szerződés megkötésére közjegyző előtt kerülne sor, annak érdekében, hogy az albérleti szerződésben vállalt kötelezettségek azonnal végrehajthatóvá váljanak.
3. Az eljárás során kötelező lenne, hogy az ingatlan bérlője a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként nyilvántartásba vetesse magát.
4. A bérlők a mindenkori hatályos lakásrendelet szerint bérleti díj támogatásra lennének jogosultak.
5. A bérbeadott lakásokban az önkormányzat a tulajdonos értesítése és saját döntése alapján személyes részvétele mellett évente két alkalommal ellenőrzést tartana, amelynek keretében az albérlőnek igazolnia kell, hogy közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.
6. **Nem beköltözhető lakás** esetén az eltérő szabályok az alábbiak:

* a kezelő az állapotfelmerés során meghatározza a lakás helyreállításának költségét, az elvégzendő munkákat, amit a tulajdonosnak is el kell fogadnia.
* A bérleti díj a beköltözhető lakások esetében felvázolt számítás alapján megállapított összeg 50 %-a lenne a helyreállítás időtartama alatt.
* A bérlő azon kérelmezők közül kerülne kiválasztásra, akiknek rendelkezésre áll a helyreállítás költségének teljes összege.
* A helyreállítást követően – amelyet a tulajdonosnak is írásban igazolnia kell - a lakás megállapított bérleti díjából a bérlő a helyreállítás költségét lelakja azzal, hogy a bérleti díj 50 %-át továbbra is fizeti. Amennyiben a szerződés megszűnik az előtt, hogy a költségek összege lelakásra kerülne, a tulajdonos a le nem lakott felújítási összeget köteles lenne megtéríteni.
* A lakást a tulajdonosnak a szerződés megszűnésekor a lakható állapot elkészültét követően felvett állapotfelmérésnek megfelelően kell visszaadni.
* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 5 év.

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

**Szombathely, 2020. január „ ”.**

**/: Dr. László Győző :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2020. (I. 29.) SzLB sz. határozat**

A Szociális és Lakás Bizottság a „Javaslat „Közösségi Bérlakás Rendszer” bevezetésére Szombathelyen” című előterjesztést megtárgyalta, és az abban foglaltakkal egyetértett.

**Felelősök:** Dr. László Győző, alpolgármester

Dr. Czeglédy Csaba, a Szociális és Lakás Bizottság elnöke

/a végrehajtás előkészítéséért:

Szentkirályi Bernadett, a Lakás Iroda vezetője/

**Határidő:** azonnal