**E L Ő T E R J E S Z T É S**

**Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlésének 2020. február 27-i ülésére**

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

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 működtetésével kapcsolatos operatív feladatokat Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal Lakás Irodája látja el a Szombathelyi Vagyonhasznosító és Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. Városüzemeltetési Igazgatósága (a továbbiakban: SZOVA) közreműködésével.

1. A KBR-be olyan lakásokat lehet bevonni, amelyek megfelelnek az alábbi feltételeknek:
   1. üresen álló;
   2. komfortfokozata: komfortos, vagy összkomfortos;
   3. végrehajtási joggal nem terhelt;
   4. haszonélvezeti joggal nem terhelt;
   5. a Tulajdonos elfogadja a piaci alapon megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összegét.

A folyamat első lépéseként a lakástulajdonos papír alapú regisztrációs kérelmet nyújt be az önkormányzathoz. A regisztrációs kérelem kitöltése még nem jelenti 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 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;
* nyilatkoznia kell a lakás fűtési módjáról, a szobák számáról, továbbá arról, hogy a tulajdonos megítélése szerint a lakás beköltözhető állapotú-e.

A regisztrációs kérelem a Szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszer működtetéséről szóló szabályzat (a továbbiakban: Szabályzat) 1. számú melléklete. A kérelem beérkezését követően 2 munkanapon belül az Önkormányzat ellenőrzi kérelmező rendelkezési jogosultságának meglétét. Amennyiben kérelmezőnek nincsen rendelkezési joga, a regisztrációs kérelem elutasításra kerül. Hiányosan kitöltött kérelem esetén hiánypótlásra egy alkalommal, 8 napon belül van lehetőség.

1. A regisztrációs kérelem beérkezését és a rendelkezési jog ellenőrzését követően az Önkormányzat a kérelem elektronikus úton (2 munkanapon belül) megküldésével megkeresi a SZOVA-t, hogy a lakástulajdonossal (vagy meghatalmazottjával) egyeztetett időpontban, 15 munkanapon belül végezze el a regisztrált lakások műszaki állapotának felmérését. Az erre szolgáló formanyomtatvány a Szabályzat 2. számú melléklete. A műszaki állapotfelmérés kiemelt részeként a SZOVA 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. Amennyiben a Tulajdonosnak felróható okból a SZOVA nem tudja elvégezni az állapotfelmerést, a regisztrációs kérelem elutasításra kerül.
2. A bérleti díj minden esetben a SZOVA által megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összege. A bérleti díj csökkentésének ellentételezése, hogy a KBR-ben az önkormányzat átvállalja, csökkenti vagy kezeli a bérbeadással járó kockázatokat.
3. Az Önkormányzat az állapotfelmérés kézhezvételét követő 5 munkanapon belül írásban nyilatkoztatja a tulajdonost arról, elfogadja-e bérleti díjként a SZOVA által meghatározott díj 15 %-kal csökkentett összegét, valamint az ingatlan helyreállítási költségét, az elvégzendő munkákat. Az állapotfelmérés és a tulajdonos nyilatkozattételét követően, az önkormányzat dönt az ingatlan nyilvántartásba vételéről, vagy a nyilvántartásba vétel elutasításáról, ezekről a kérelmezőt írásban tájékoztatja, megjelölve az elutasítás okát. Az eljárás tekintetében lényeges, hogy ezen ügyeket az önkormányzat nem hatósági ügyként kezeli, és elsődlegesen elektronikusan történne az ügyfelekkel a kapcsolattartás. Az ingatlanok nyilvántartásba vétele nem jelenti az önkormányzat szerződéskötési kötelezettségét. Az Önkormányzat beköltözhető, vagy nem beköltözhető kategóriákba sorolva veszi nyilvántartásba az ingatlanokat.
4. Az Önkormányzat a tulajdonos véleményét figyelembe véve, a lakásügyekkel foglalkozó bizottság döntése alapján kiválasztja az ingatlan bérlőjét a beadott lakáskérelmek vagy pályázatok kérelmezői közül, vizsgálva azt, hogy a leendő albérlő képes-e a lakás fenntartására, illetve szükség esetén képes-e az ingatlan felújítására (rendelkezik a helyreállatási költség teljes összegével).
5. A bizottság döntése alapján a bérleti és albérleti szerződések egyidejűleg kerülnek megkötésre, azzal, hogy az albérleti szerződés megkötésére közjegyző előtt kerül sor.
6. A szerződés lényeges elemei az alábbiak:

* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 3 év;
* a bérleti díj összege a III. pontban írtak szerint kerülne meghatározásra;
* a tulajdonos 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 tulajdonos 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).

1. Nem beköltözhető lakás esetén az eltérő szabályok az alábbiak:

* a bérleti díj a beköltözhető lakások esetében felvázolt számítás alapján megállapított összeg 50 %-a a helyreállítás időtartama alatt;
* 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 kerül, a tulajdonos a le nem lakott felújítási összeget köteles megtéríteni az önkormányzatnak, azzal, hogy azt az Önkormányzat közvetlenül az albérlő felé engedményezi;
* az ingatlant a tulajdonosnak a szerződés megszűnésekor a lakható állapot elkészültét követően felvett állapotfelmérésnek megfelelően kell visszaadni;
* a szerződés időtartama határozott idejű, de legalább 5 év.

1. Az eljárás során kötelező, hogy az ingatlan albérlője a közüzemi szolgáltatóknál fogyasztóként nyilvántartásba vetesse magát.
2. Az albérlők a mindenkori hatályos lakásrendelet szerint bérleti díj támogatásra jogosultak amellett, hogy az albérleti díjat tárgyhónapra vonatkozóan kell megfizetniük.
3. A lakásokban az önkormányzat a tulajdonos értesítése és saját döntése alapján személyes részvétele mellett évente két alkalommal ellenőrzést tart, amelynek keretében az albérlőnek igazolnia kell, hogy közüzemi díjhátralékkal nem rendelkezik.

A szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszer működtetéséről szóló szabályzat az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

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

**Szombathely, 2020. február „ ”.**

**/: Dr. Nemény András :/**

**HATÁROZATI JAVASLAT**

**......./2020. (II. 27.) Kgy. sz. határozat**

* + - 1. Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése a „Javaslat „Közösségi Bérlakás Rendszer” bevezetésére” című előterjesztést megtárgyalta, és az előterjesztés 1. számú mellékletét képező „A szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszer működtetéséről” szóló szabályzatot elfogadta.
      2. A Közgyűlés elhatározza, hogy a Közösségi Bérlakás Rendszer működtetéséhez szükséges pénzügyi fedezetet az önkormányzat tárgyévi költségvetésében biztosítja.
      3. A Közgyűlés felkéri a polgármestert a KBR működtetéséhez szükséges intézkedések megtételére.

**Felelősök:** Dr. Nemény András, polgármester

Dr. László Győző, alpolgármester

/a végrehajtás előkészítéséért:

Stéger Gábor, a Közgazdasági és Adó Osztály vezetője,

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

Szentkirályi Bernadett, a Lakás Iroda vezetője/

**Határidő:** 2020. március 1.