

**SZENTGOTTHÁRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSKONCEPCIÓJA**  
(Elfogadva 2005. október, módosította a 259/2007. sz., 237/2008. sz. 155/2009. sz. 158/2010. sz. 130/2011. sz., 108/2012.sz., 141/2013 sz., 146/2014., 107/2015., 108/2016 és a 124/2017 sz. Testületi határozat)

**I.**

Szentgotthárd Város Önkormányzatának lakáskonceptiója a legnagyobb figyelmet az önkormányzati tulajdonú bérlakásokra fordítja. Szükségesnek látja az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó szabályozás átalakítását.

- 1.) Az önkormányzati bérlakások szociális alapon csak az arra ténylegesen rászorulóknak számára utalhatók ki. A szociális bérlakások a szociális ellátás részét képezik. Ennek megfelelően a szociális lakás a szociálisan rászorultak segítségét szolgálja. Erre tekintettel a szociális alapon kiutalt bérlakások bérlőinek jövedelmi-vagyoni helyzetét évente felül kell vizsgálni – ennek módja a bérlők jövedelmi – és egyéb viszonyairól készített nyilatkozata.

**A szociális helyzet alapján létrejött lakásbérlet jellemzői:**

Tekintettel, hogy a szociális bérlakás biztosítása is a szociális rendszerünk része, indokoltnak azt tartjuk, ha az egy főre jutó jövedelmi határt 94.788.-Ft-ban határozzuk meg. A jövedelmi határoknál a megfelelő feltételek teljesülése esetén – (az egy főre jutó nettó jövedelmi határ egyedülálló személyek, 35 év alatti fiatal házaspárok, gyermeküket egyedül nevelők és nyugdíjasok esetében a jogosultsági határoktól 25%-kal) el lehet térni (ahogyan erre most is van lehetőség).

Szociális bérlakást elsősorban a Szentgotthárdon bejelentett lakcímmel rendelkezők számára kell és lehet biztosítani. Az önkormányzat elsődlegesen a saját területén élők szociális ellátásáért felelős és ehhez képest kivételes esetben nyújt szociális ellátást másoknak

**A nem szociális alapon létrejött lakásbérletek:**

A szociális alapon kiutalt bérlakásokban élők jövedelmi – anyagi helyzetének megváltozása esetén a bérlő a bérlakásból kiköltözik vagy nem szociális bérlakások bérleti díját fizeti meg a továbbiakban.

Azon bérlők, akik szociális alapon voltak bérlők, s időközben a jövedelmi helyzetük megváltozott (javult), de a lakást nem kívánják visszaadni lehetőségük van új bérleti szerződést kötni a vonatkozó rendeletek szabályai szerint. Az is lehetséges, hogy a nem szociális bérlakásban élők valamennyien potenciális minőségi lakáscsere - igénylők lehetnének, tehát megürülő lakások esetén lakásuk leadása után a magasabb komfortfokozatú (minőségű) lakásra elsősorban ők tarthatnának igényt.

**Piaci alapon létrejött lakásbérletek:**

A szociális bérlakás igények kielégítésén kívül lehetőség van lakások piaci bérleti díjakért való bérbeadására is. Erre csak összkomfortos, komfortos gázkonvektoros fűtésű és elsősorban 1994. január 01. után épült lakások esetében van lehetőség. A lakbérük teljesen piaci alapú vagy ahhoz nagyon közeli.

- 2.) A lakbért a lakás használatának ellenértékéért kell fizetni, a befolyó lakbér pedig elsősorban a bérlakások felújításának a fedezésére szolgál. Abban az esetben, ha a bérlakásban lakó vállalja a lakásnak az 1993. évi LXXVIII. Tv. 91/A §. 17. pontjában meghatározott felújítások elvégzését (a központi berendezések felújítása – pl. központos fűtés berendezései, víz- csatorna- és gázvezeték, elektromos vezetékek. Stb.), akkor a

felújítás fejében a költségeket „lelakhatja”. További feltétel: a felújításhoz előzetes hozzájárulás kérése az önkormányzattól; a munkálatok megkezdésekor és befejezésekor a megtekintés-ellenőrzés lehetővé tétele, a munkálatok értékének számlával való igazolása; a befejezést követően a „lelakásról” külön megállapodás kötése.

- 3.) \*törölve: 146/2014. sz. testületi határozat alapján
- 4.) A jövedelmi-vagyoni helyzet vizsgálata során a jövedelemigazolásokon túl a lakásigénylő/bérlő havi rezszi számláit is ellenőrizni kell. Amennyiben a rezsiköltség magasabb a kimutatott jövedelemnél, úgy elsősorban a rezsiköltség alapján kell megállapítani (vélelmezni) a jövedelmet.
- 5.) A szociális bérlakásokhoz kapcsolódóan a **Vas Megyei Kormányhivatal Szentgotthárdi Járási Hivatala Okmányiroda** és a lakásügyeket intéző **Városüzemeltetés** folyamatosan egyeztetni köteles. A hivatal a szociális lakásra jogosultak és szociális lakásra nem jogosultak lakásigényléseit nyilvántartja. A kérelem beadásakor az igénylő szociális helyzetét közösen fel kell tární. Ugyancsak közösen kell megvizsgálni a szociális helyzetet a lakás kiutalása előtt.
- 6.) A jelenleg szociális alapon lakást bérlők, de szociális bérlakásra nem jogosultak esetén az átmenetre (a magasabb, nem szociális alapon megállapítandó bérleti díj megállapításáig) hosszabb átállási időt kell biztosítani abban az esetben, ha a bérlő öregségi nyugdíjas.
- 7.) A lakáseladások kapcsán az 1. pontban említett piaci lakbérékért bérbe adott lakások értékesítése esetén a lakás ellenértékeként ténylegesen kifizetendő összeg a lakás teljes piaci forgalmi értékénél kevesebb összeg nem lehet.
- 8.)
  - a) A lakbérék megállapításáról szóló rendeletben meghatározott bérleti díjon felül a bérlőnek ki kell fizetnie az általa bérelt lakásra eső üzemeltetési költséget, mely kötelezettséget a bérleti szerződésben is szerepeltetni kell.  
A SZET Szentgotthárdi Kft. a többletbevételekre tekintettel köteles a lakások karbantartására és felújítására a jelenleginél nagyobb összeget fordítani. Ennek tervezett nagyságát és a felhasználás helyét az éves lakásfelújítási és karbantartási tervben külön soron kell szerepeltetni „bérlői többletbefizetésekre tekintettel végzendő karbantartások, felújítások” címén.
  - b) Az önkormányzati lakások bérbeadásából a SZET Szentgotthárdi Kft-hez befolyó lakbérék 1/3-át kötelezően lakásfelújítási célra kell elkülöníteni. Az összeg felhasználására évente a SZET Szentgotthárdi KFT-nek tervet kell készíteni. A tervet a Városüzemeltetéssel egyeztetni, illetve jóváhagyatni szükséges
- 9.) Megüresedett összkomfortos Önk-i bérlakást lehetőségekhez mérten elsősorban piaci alapon kell bérbeadásra meghirdetni, ill. bizonyos komfortos (jobb állapotban lévő) lakások esetén is mérlegelendő a piaci alapon történő bérbeadás lehetősége. Amennyiben az adott évben a költségvetésben lakásértékesítés szerepel, úgy az abban meghatározott bevétel eléréséig ezen lakásokat értékesítésre kell meghirdetni.

## II.

1.) Lakhatást elősegítő elem az első lakáshoz jutók támogatása, amit továbbra is fenn kell tartani.

a.) Megemelt támogatásra jogosultságot célszerű biztosítani annak, aki önkormányzati bérlakást ad le a lakástulajdonába való beköltözésekor.

b.) Tovább kell szigorítani a támogatásra jogosultság igazolását – ld. I/3.)

2.) Az első lakáshoz jutók támogatásának nyújtása esetén ellentételezésképpen a támogatott ingatlan sorsát az eddiginél alaposabban kell figyelemmel kísérni.

### **III.**

1.). A bérlakásépítést önkormányzati erőből és/v. egyéb forrás bevonásával kell megvalósítani.

Meg kell vizsgálni, hogy a volt Farkasfai iskolában szociális bérlakások, s a Szentgotthárd, Arany J. u. 3. sz. alatti ingatlanon időskorú nyugdíjasok részére kiutalható kis méretű szociális bérlakások kialakítását miként lehetne megvalósítani.

1.) Ki kell dolgozni az új bérlakásokra vonatkozó hasznosítási tervet.

Elsődleges cél kell, hogy legyen az önkormányzati bérlakás piac mobilizálása. A lakások elkészülte után azok egy része piaci alapon, másik része önkormányzati bérlakásban élők közül azon minőségi lakáscserét igénylők számára, akik szociális alapon már nem jogosultak bérlakásra, másodsorban az önkormányzati bérlakásban élők közül azoknak, akik szociális alapon már nem jogosultak bérlakásra, de nincs minőségi csere kérelmük, harmadsorban a szociális bérlakásigénylők részére célszerű a lakásokat kiutalni.

3.) Az Ifjúsági koncepcióban tett javaslattal is összhangban a 35 éves életkorig terjedően egy külön lakáshoz juttatási rendszert kell kidolgozni. Itt számításba jöhet a korosztályba tartozó fiatal házások szociális bérlakáshoz juttatása a meglévő lakásállomány egyes – komfortos és összkomfortos - lakásainak felhasználásával, vagy külön felépítendő F fiatal Házások Otthonának kialakításával. Egy olyan rendszert kell létrehozni, melyben a rászoruló fiatalok úgy kapnak alacsony lakbérrel önkormányzati bérlakást, hogy vállalják: meghatározott időn- célszerűen öt éven – belül saját lakást vásárolnak vagy építenek és az önkormányzati lakásból kiköltöznek. Ennek érdekében az előtakarékoskodást igazoltan el kell kezdeni és folyamatosan folytatni kell – ennek tényét folyamatosan kell igazolni. Amennyiben a meghatározott idő letelte után a kiköltözésre nem kerül sor, akkor a lakbér a szentgotthárdi piaci lakbér fölé emelkedik. A lakások bérletéről, valamint a lakberek megállapításáról szóló rendeletet ennek megfelelően módosítani szükséges.

#### **4.) I. F fiatal Házások Otthona (FHO)**

- Olyan lakásbérlet ez fogalmilag, melybe elsősorban azok a szentgotthárdi fiatal párok és fiatalok kerülhetnek be, akik saját lakáshoz kívánnak jutni adásvétellel vagy építkezéssel és előtakarékoskodást vállalnak: bankkal erről szerződést kötnek és legfeljebb öt éven át havonta be is fizetik az előtakarékosági szerződésben vállalt összeget, ennek folyamatos ellenőrzését az önkormányzat számára lehetővé is teszi. Vállalják, hogy a lakást Szentgotthárdon veszik meg v. építik fel. Az FHO-ban legfeljebb 5 évig lehet lenni. Erre az időpontra meg kell szerezni a saját ingatlant (venni kell vagy építeni és ki kell költözni vagy ha erre nem kerül sor, akkor az 5. év végétől a piaci lakbér 150%-ára emelkedik a lakbér.

- A fiatalok ebben a rendszerben önálló bérlakáshoz jutnak, aminek a lakbére a piaci lakbér  $\frac{1}{4}$ -e – számoljunk az egyszerűség kedvéért 10e Ft/hó összeggel - és így az életüket önállóan kezdenek meg. Nem kell a szülőkkel maradni, de nem is kell piaci bérleti díjat fizetni egy „albérletben”, így a fiatalok tudnak félretenni. Nem feltétele az FHO-ba kerülésnek a szociális rászorultság. Előny, ha gyermek(ek) van(nak). Szentgotthárdi állandó lakosok jöhetnek csak szóba.
- Kidolgozandó: az életkor; az az előtakarékosági fajta, amit bankkal meg kell kötni és ami megfelelő garanciát hordoz arra, hogy ténylegesen ki is tudjanak költözni a lakásból; az a lakás, ahol ezt a FHO-t ki lehet alakítani.
- A kikerülő lakásába újabb fiatalok érkehetnek.
- Az FHO-bérleti díjából az önkormányzat forrást képez a II. kategória támogatására. Egy FHO-lakás bérleti díja egy év alatt a példánál maradván 120e Ft, 5 FHO lakás bérleti díja egy év alatt 600 e Ft. Ha van 5 FHO-lakásunk, akkor ez öt év alatt 3 millió Ft-ot jelent. Ez már szóra érdemes forrás az Első lakáshoz jutók előtakarékoságának támogatásához, vagyis az itt következő II. fejezetbe tartozók segítésére.

## II. Első lakáshoz jutók előtakarékoságának támogatása

- Aki nem kap FHO- lakást az önkormányzattól, de saját lakás vétele vagy építése érdekében előtakarékoskodik, erről szerződést köt bankkal és az önkormányzattal és meghatározott időn keresztül – célszerűen legalább 5 éven át - folyamatosan takarékoskodik, az önkormányzat az FHO-lakások egy évi bérleti díját – továbbra is a példa számainál maradván - 600e Ft-ot elkülönít és a fiatal által összetakarékoskodott összeghez hozzárakja – célszerűen akkor, amikor a megvenni szándékozott lakás már megvan vagy az építkezés már befejeződött. Maga a támogatás kifizetése mint az első lakáshoz jutók támogatása viselkedik.
- Az önkormányzat által beszedett FHO-s bérleti díjakat elkülönítve kell tartani, akár kamatoztatni lehet) így a forrását saját maga kitermeli a rendszer. Mindig csak maximum annyian férnek bele ebbe a formába, ahány FHO-s lakás van.
- Az ilyen támogatás a fiatal szociális helyzetétől független, viszont a támogatás az első lakáshoz jutók támogatásához hasonlóan viselkedik abban az értelemben, hogy csak a rendeletben meghatározott lakásmértékig támogatható. Hosszabb folyamatos együttműködést vár el a város és a fiatal között; az előzetes takarékoskodást támogatja; ha a fiatal életkörülményei megváltoznak, nem tud lakást szerezni vagy elköltözik, az önkormányzatnál megmarad a begért pénz; az első lakáshoz jutók szokásos támogatásának a dupláját jelenti
- Kidolgozandó: az életkor; az az előtakarékosági fajta, amit bankkal meg kell kötni és ami megfelelő garanciát hordoz arra, hogy abból ténylegesen bele is lehessen kezdeni egy önálló szentgotthárdi ingatlan megszerzésébe); az a módszer, ahogyan az FHO-ból befolyó bérleti díjat külön tartjuk és felhasználjuk

## IV.

1.) Építési telkek kialakítása esetén előnyt élveznek azok, akik az építkezést követően önkormányzati bérlakást adnak le.  
Előnyben részesítés: azonos feltételeket vállaló több igénylő esetén

2.) Szentgotthárd Város Önkormányzata építési telket csak családi házzal vagy lakásokat és azok kiszolgálására szolgáló épületrészeket (pl. garázsokat, stb.) tartalmazó társasházzal való beépítési kötelezettséggel értékesít, a beépítési kötelezettség teljesítéséig elidegenítési tilalom

kikötésével (4 évre) és a visszavásárlási jog feltüntetésével. További feltétel, hogy nemcsak a felépítés, hanem a lakásba való tényleges bejelentkezést és bentlakást is vállalniuk kell az önkormányzati építési telekhez jutóknak.”

## V.

### SZENTGOTTHÁRD VÁROS ÖNKORMÁNYZATÁNAK LAKÁSFELÚJÍTÁSI PROGRAMTERVE

A lakásfelújítási programterv **elsősorban** azon társasházak felújítására tartozik, melyeknél a lakások 100 %-ban önkormányzati tulajdonban vannak, **másodsorban** azon társasházak felújítása, melyekben a bérlakások többségének Szentgotthárd Város Önkormányzat a tulajdonosa.

Ezen programtervbe a megfelelő anyagi forrás rendelkezésre állása esetén az alábbi felújítási feladatok elvégzése tartozik:

talajvíz elleni szigetelés, tető/tetőfedés cseréje, homlokzat vakolása - vakolatomlás megelőzése, épület hőszigetelése, épület színezése, a társasházban lévő lakásokban a nyílászárók -ablakok és bejárati ajtók - cseréje.

Szentgotthárd Város Önkormányzata az ingatlanok felújítására a következő sorrendet határozza meg:

- 1.) Szentgotthárd, Kossuth L. u. 3. (3 lakásból és egy üzletből álló társasház –az üzlet tulajdonosa a rá eső rész költségét vállalná)
- 2.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 18. (3 lakásból álló társasház)
- 3.) Szentgotthárd, József A. u. 1. ( 3 lakásból álló társasház)
- 4.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 5. (7 lakásból álló társasház)
- 5.) Szentgotthárd, József A. u. 29/A.(4 lakásból álló társasház)
- 6.) Szentgotthárd, Széll K. tér 15. (6 lakásból és 2 üzletből álló társasház)

Ezen ingatlanok felújítása a bennük lévő lakások belső felújítását (belső ajtók-, burkolatok-, villamos hálózat cseréjét, stb.) **nem** tartalmazza.

A felújítási programtervtől a fenti, illetve még egyéb Önkormányzati tulajdonban lévő lakóingatlanokban esetlegesen bekövetkező súlyos káresemény, élet-, és balesetveszély elkerülése végett el lehet térni.

A felújítási programtervben szereplő lakások, lakóházak felújításához pályázati lehetőségeket is vizsgálni kell.

## VI.

1.) Az Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező jelenleg nem társasházként bejegyzett lakóházakat fokozatosan Társasházzá kell alakítani, melyek az alábbiak:

- Szentgotthárd, Ady E. u. 6.
- Szentgotthárd, Deák F. u. 14.
- Szentgotthárd, József A. u. 1.
- Szentgotthárd, József A. u. 29,
- Szentgotthárd, Széchenyi u. 5.
- Szentgotthárd, Széchenyi u. 18.
- Szentgotthárd, Tótfalusi u. 145.

## **VII. A lakásgazdálkodás ellenőrzése**

Szentgotthárd Város Önkormányzata a bérlakás-gazdálkodás szorosabb kontrollját alakítja ki azzal, hogy elrendeli legalább kéthavonta egyeztető kontrollmegbeszélések tartását a Közös Önkormányzati Hivatal koordinálásával. A koordinációs megbeszélésen részt kell vennie a SZET Szentgotthárdi KFT lakásügyekkel foglalkozó illetékesének, a lakásfenntartási tevékenységért felelős vezetőjének, a jogi feladatokat végző személynek, a Közös Önkormányzati Hivatalból legalább a Városüzemeltetési Csoport lakásügyekkel foglalkozó vezetőjének, a Városüzemeltetési Vezetőnek és/vagy a jegyzőnek, továbbá tanácskozási joggal jogosult részt venni az Eszközkezelő Önkormányzati Bizottság bármely tagja. A koordinációs megbeszélést mindig a Városüzemeltetési Vezető hívja össze.