

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., 124/2017., 97/2018., 91/2019., 106/2020.és a 88/2021. 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:

A szociális helyzet alapján létrejött lakásbérlet jellemzői:

Tekintettel, hogy a szociális bérlakás biztosítása is a szociális rendszer része, indokolt ha az egy főre jutó jövedelmi határ 143.000.-Ft - minimum a mindenkori netto minimálbér +10.000.-Ft. . 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 összkomfortos, jobb állapotban lévő komfortos lakások esetében van lehetőség. A lakbérük teljesen piaci alapú vagy ahhoz nagyon közeli.

- 2.) A lakbért a lakás használatának ellenértékeként 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 tárni. 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./ 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.
Az értékesítésből származó bevételt elsősorban önkormányzati tulajdonú lakóházak, többségi tulajdonban lévő társasházak, lakóingtalanok felújítására kell fordítani.
- b./ Olyan önkormányzati tulajdonú bérlakás, mely 100%-ban Önkormányzati tulajdonú több lakásos lakóházban, vagy társasházban található, nem értékesíthető
- 8.)
 - a) A lakberek megállapításáról szóló rendeletben meghatározott bérleti díjon felül a bérlőnek ki kell fizetnie az általa bérelt lakásra eső üzemeltetési költséget, továbbá a társasházban fizetendő felújítási hozzájárulásból az önkormányzati bérlakásra eső részt is a lakások bérletéről szóló rendeletben meghatározottak szerint, s ezen 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” címen.
 - b) Az önkormányzati lakások bérbeadásából a SZET Szentgotthárdi Kft.-hez befolyó lakberek 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 jóváhagyni 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 kíséreni.

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 bérlakáspiac 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 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 lakbérék megállapításáról szóló rendeletet ennek megfelelően módosítani szükséges.

4.) Fiatal Házások Otthona (FHO)

Ez egy piaci alapú lakásbérlet, amikor a bérleti szerződés megkötése mellett ahhoz kapcsolódik egy FHO-megállapodás is amiben a fiatal házaspárok teendői lesznek rögzítve a lakásbérleti jogviszony végéig amikor néhány évi lakás – előtakarékosság - után a fiatalok saját szentgotthárdi otthonukba költöznek. A rendszer célja, hogy a fiatalok Szentgotthárdon alapítsanak családot, és ott vegyék meg vagy építsék fel lakásukat (házukat). Az FHO rendszerébe elsősorban azok a szentgotthárdi fiatal párok és fiatalok kerülhetnek be, akik saját lakáshoz kívánnak jutni adásvétellel vagy építkezéssel és előtakarékoskodást vállalnak. A piaci alapon megkötött lakásbérleti szerződésük alapján fizetendő lakbér 95%-át nem kell megfizetniük – ez az önkormányzat támogatása részükre – amennyiben a lakásból való kiköltözésig de legfeljebb öt évig előtakarékoskodást vállalnak és ezt az önkormányzat részére folyamatosan – félévente – igazolják - vagyis az előtakarékoskodás folyamatos ellenőrzését az önkormányzat számára lehetővé teszik. Vállalják, hogy a lakást Szentgotthárdon veszik meg v. építik fel. Az FHO-ban legfeljebb az önkormányzati bérlakásból való kiköltözésig de legfeljebb 5 évig lehet maradni. Erre az időpontra meg kell szerezni a saját ingatlant (venni kell vagy építeni és ki kell költözni). Ha a kiköltözésre nem kerül sor, akkor az FHO-szerződés megszűnik, a piaci lakbér ki nem fizetett 95%-át – visszamenőleg be kell fizetni és a lakásból ki kell költözni, vagy ha az önkormányzat a lakást piaci alapon meghirdeti, akkor előbérleti joguk alapján piaci alapon tovább bérelhetik azt – akkortól már nem az FHO feltételeivel.

- A fiatalok ebben a rendszerben önálló bérlakáshoz jutnak, aminek a kifizetendő lakbére a piaci lakbér 5%-a. Az FHO-rendszer lényege: a fiatalok egy viszonylag alacsony havi bérleti díj ellenében önálló életet kezdenek. 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. Amennyiben a lakásból nem költöznek ki úgy, hogy önálló saját lakást vettek vagy építettek, akkor az FHO-szerződésből kikerülnek és a lakás piaci lakbérének ki nem fizetett 95%-át meg kell fizetni.
- Kidolgozandó: az FHO-szerződés maga; az életkor; az előtakarékosság és annak ellenőrzése. Az előtakarékosságnak olyannak kell lennie ami megfelelő garanciát hordoz arra, hogy ténylegesen ki is tudjanak költözni a lakásból; A kikerülők lakásába újabb fiatalok érkezhettek.

IV. Hatályon kívül a 88/2021.sz. határozat alapján.

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.

- 1.) Szentgotthárd Város Önkormányzata az ingatlanok felújítására a következő sorrendet határozza meg:
- 2.) Szentgotthárd, Május 1. u. 2. (9 lakásból álló társasház) kaszagyári projekt keretében lehet ezt elképzelni
- 3.) Szentgotthárd, Kossuth L. u. 3. (3 lakásból és egy üzletből álló társasház –az üzlet tulajdonosa a rá eső rész költségét vállalná)
- 4.) Szentgotthárd, József A. u. 1. (3 lakásból álló társasház)
- 5.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 5. (7 lakásból álló társasház)
- 6.) Szentgotthárd, József A. u. 29/A.(4 lakásból álló társasház)
- 7.) Szentgotthárd, Széll K. tér 15. (6 lakásból és 2 üzletből álló társasház)
- 8.) Szentgotthárd, Széchenyi u. 18. (3 lakásból álló társasház) eladásra meghirdetve

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 vagyongazdálkodási ügyintézőnek, a Városüzemeltetési Vezetőnek és/vagy a jegyzőnek, továbbá tanácskozási joggal jogosult részt venni az Pénzügyi, Jogi és Gazdasági Bizottság bármely tagja. A koordinációs megbeszélést mindig a Városüzemeltetési Vezető, vagy a vagyongazdálkodási ügyintéző hívja össze.