

# Szociális lakásügynökségek bevezetése Magyarországon

---

**A szombathelyi önkormányzati modell**

# Előzmények

---

- Az önkormányzati bérlakások privatizációját követően jelentősen csökkent a bérlakás állomány



- Folyamatosan növekvő igény a lakásbérletek iránt - Szombathelyen a 2013.évben ez idáig 6 db helyreállított önkormányzati bérlakásra 145 család nyújtott be pályázatot.

## Az önkormányzati SZOL- modell küldetése

---

Olyan eddig üresen álló, hasznosítatlan (ugyanakkor lakhatásra alkalmas) magántulajdonú bérlakásokból álló lakáskínálat megteremtése,

- amely szociális szempontokat figyelembe vevő bérbeadásában
- a SZOL- projekten keresztül létrehozott jogszabályi és működési keretek között
- a lakás rendelkezési jogosultja is érdekelt.

# A Szociális lakásügynökség meghatározása az önkormányzati modellben

---

- A SZOL önkormányzati modelljében az önkormányzatnak olyan szervezetként kell funkcionálnia, amely:
  - közvetít a kiadható lakások tulajdonosai és a potenciális, a jelenlegi piacról kiszoruló bérlők között
  - a bérleti jogviszonyból származó kockázatokat megosztja

# Az önkormányzati SZOL - projekt céljai

---

- Feszültség enyhítése az önkormányzati bérlakás gazdálkodás területén
- **Kiemelt célcsoportok:**
  1. A TEGYESZ nevelőszülői hálózatának tagjai
  2. Azon együttköltöző 35 év alatti szombathelyi párok és házaspárok, akik lakással nem rendelkeznek, de jövedelmi helyzetük lehetővé teszi a lakhatás költségeinek viselését

## A SZOL programból adódó konkrét feladatok:

---

1. Konkrét javaslatok a jogalkotó irányába a SZOL- projekt alapjául szolgáló jogszabályi környezet megteremtése érdekében
2. Üresen álló lakhatásra alkalmas lakáskínálat felkutatása
3. A lakásokkal rendelkező személyek érdekeltté tétele és meggyőzése a bérbeadásról
4. Olyan kiválasztási rendszer kidolgozása, amely megtalálja a szociális szempontok és a fizetőképesség közös mezsgyéjét a szociális munka eszköztárának felhasználásával
5. A projekt önkormányzati rendszerének, működési mechanizmusának felépítése
6. A projekt pénzügyi feltételeinek tervezése.

# A SZOL működésére vonatkozó konkrét elképzelések

---

Regisztrációs kérelem benyújtása (személyesen)

+

Rendelkezési jogosultság ellenőrzése

+

Időpont egyeztetése a lakás megtekintésére vonatkozóan

# A SZOL működésére vonatkozó konkrét elképzelések

---

Hivatalos felkérés a **SZOVA felé** (lakás állapotfelmérésének elvégzése érdekében)

←

**SZOVA elkészíti az adatlapot 15 napon belül, bérleti díjat megállapítja (az önkormányzati bérlakásokra irányadó szabályok alapján)**

↓

↘

Elutasítás, ha a kérelmező hibájából nem elvégezhető



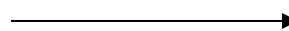
# A SZOL működésére vonatkozó konkrét elképzelések

---

**Adatlap, bérleti díj összegének megküldése a Lakásirodának**



**Nyilatkozat a bérbeadótól: a bérleti díj elfogadásáról, valamint gáz-és érintésvédelmi vizsgálat elvégzéséről**



**Nem - elutasítás**



**Igen**



# A SZOL működésére vonatkozó konkrét elképzelések

---

**Gáz- és érintésvédelmi jegyzőkönyv**

**eljuttatása a Lakásirodához**

**30 napon belül**

—————→ **Nem - elutasítás**



**Nyilvántartásba vétel (5 napon belül)**

←————— **Pályázat bérlő  
kiválasztására-  
rövid  
határidővel**



# A SZOL működésére vonatkozó konkrét elképzelések

---

**Szerződéskötés - 36 hónap időtartamra**



Nem (bérlő) - 2.helyezett pályázó lép be

## A bérlő kiválasztása - szempontok

---

- A kiválasztási eljárás a lehető leggyorsabb legyen – a hivatal által koordinált szempontrendszer alapján
- Mindenki olyan lakásban lakjon, amelyet fenn is tud tartani !
- Objektív **pályázati úton** történik, **pontrendszer alapján**, amely a jövedelmi vagyoni viszonyok mellett összetett szociális szempontrendszeren alapul.

## A bérlő kiválasztása

---

- A TEGYESZ nevelőszülői hálózatának tagjai a pályázati eljárás során elsőbbséget élveznek, az érvényességi feltételeknek való megfelelés esetén
- A pontrendszerben – a legmagasabb – 5 pont adható, ha a pályázók 35 év alatti együttköltöző, szombathelyi párok, házaspárok

## A bérleti díj megállapítása

---

- A bérleti díj megállapításánál az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó szabályokat javasoljuk alkalmazni.
- Lehetőség eltérítés alkalmazására – a lakás felszereltségétől, bútorozottságától függően. Mértéke legfeljebb a bérleti díj 20%-a lehetne.
- **A SZOL a bérleti díj megfizetéséhez támogatást nyújt.** A támogatás mértékének meghatározása, a nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók bérleti díjának támogatására vonatkozó – helyi rendeletben meghatározott- szabályok alapul vételével történne. (Összege: legfeljebb 20 000 Ft/hó)

# A bérleti szerződés megkötése

---

- A SZOL (Önkormányzat) az ingatlant bérbe veszi a tulajdonostól és azt albérletbe adja a pályázaton kiválasztott bérlőnek.
- A jelenleg hatályos jogszabályok szerint a lakástulajdonosok adómentes jövedelemhez jutnak, ha az önkormányzattal legalább 3 évre szóló bérleti szerződést írnak alá.
- Az önkormányzat a lakás bérleti díját és a közüzemi díjakat közvetlenül megfizeti a lakás tulajdonosának illetve a szolgáltatónak
- A bérleti szerződés minimum 36 hónapra szól, az albérleti szerződés 3 havonta kerül hosszabbításra (kezdetben)
- Az önkormányzat a költségvetési keretösszeg erejéig jogosult a lakások bérbevételére.

# A bérleti szerződés megkötése

---

- Az önkormányzat a bérleti díjak bérlők által történő megfizetésével kapcsolatos kockázatot olyan módon minimalizálná, hogy a bérlő a lakás birtokba vétele előtt a tárgyhónapra eső és a tárgyhónapot követő bérleti díjat egy összegben megfizetné, majd ezt követően minden tárgyhónapot megelőző hónap 5.napjáig kellene a bérleti díjat megfizetnie.



- 
- A bérleti szerződésben **felmondási okként** szerepelne:
    - az albérlő 2 havi albérleti díj hátraléka
    - 2 havi közüzemi hátralék
    - együttélés szabályainak megszegése

# Kockázatok megosztása

---

Lelakás kockázata



**Tulajdonos**

- Bérleti díj nem fizetése
- Közüzemi díj hátralék



**Önkormányzat**

# Felmérés a SZOL szombathelyi önkormányzati modelljének bevezetésével kapcsolatban

---

A felmérés célja, megismerni:

- a korábbi bérbeadásból származó tapasztalatokat
- a SZOL önkormányzati modelljének egyes elemeivel kapcsolatos véleményeket

# Felmérés a SZOL szombathelyi önkormányzati modelljének bevezetésével kapcsolatban

---

- A felmérés ideje: 2013.10.08 – 2013.10.18.
- Módszer: félig strukturált interjú
- Felmérésben résztvevők: azon szombathelyi lakosok, akik a múltban kiadták vagy jelenleg is bérbe adják ingatlanukat illetve akik a különböző kockázatok miatt tartózkodnak a bérbeadástól
- A felmérés a könnyen elérhető alanyokra korlátozódott, részben hólabda módszerrel történt az interjúalanyok kiválasztása.
- Összesen 10 interjú készült.



## Felmérés a SZOL szombathelyi önkormányzati modelljének bevezetésével kapcsolatban

---

- Az interjú készítés előtt minden résztvevő tájékoztatást kapott a tervezett programmal kapcsolatban

# A felmérés tapasztalatai

---

- A megkérdezettek többsége (8 fő) jelenleg is kiadja a lakását.
- Az ingatlanok többsége (7 db) összkomfortos, a többi komfortos.
- Ingatlanok szobaszáma : többségében egy szobás lakások.

# A felmérés tapasztalatai

---

## Bérbeadásból származó tapasztalatok

A leggyakrabban előforduló problémák:

- A bérlők bérleti díj fizetésének elmulasztása
- Bérlők késedelmes díjfizetése
- Közüzemi díj tartozás felhalmozása a bérlők által (44 000- 400 000Ft) – következmény: közüzemi szolgáltatások kikapcsolása
- Nagy mértékű állapotromlás a lakás állagában

## A SZOL szombathelyi önkormányzati modell egyes elemeinek megítélése

---

- **Önkormányzati bérlőkijelölés:** a megkérdezettek felét zavarná, hogy ha nem személyesen választhatná ki az ingatlanának leendő lakóit
- **Legalább 36 hónapra szóló bérleti szerződés:**
  - a többségnek nem volt ellenvetése a hosszabb távú bérleti szerződéssel szemben



## A SZOL szombathelyi önkormányzati modell egyes elemeinek megítélése

---

- **Adómentesség:** egyetlen kivétellel mindenki a program vonzó elemének tartja.
- **Önkormányzat közvetlen bérleti díj fizetése:** egyetlen megkérdozett kivételével garanciának éreznék.

# A SZOL szombathelyi önkormányzati modell egyes elemeinek megítélése

---

## □ Bérleti díj megállapítása:

- 2 válaszadó számára visszatartó erőt jelentene

- Megkérdezettek többsége: a program által ajánlott garanciákért cserébe elfogadhatónak tartaná a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat és csatlakozna a SZOL programhoz

## A SZOL szombathelyi önkormányzati modell tervezet egyes elemeinek megítélése

---

- Összességében az interjúalanyok többsége nagyon jó kezdeményezésnek tartja a SZOL programot és csatlakozna ahhoz.



---

**Köszönöm megtisztelő figyelmüket!**

**Dr. Károlyi Ákos**  
**aljegyző**

**Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatala**