

SÜRGŐSSÉGI ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület 2012. augusztus 15-i ülésére

Tárgy: Fecskeházak létesítése (tanulmányterv készítése)

Az előterjesztés tárgyalása Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010. (XI. 12.) ÖKT sz. rendelete (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése és 58. §-a alapján

nyilvános ülésen

történik.

Sürgősség indoklása: Az előterjesztést a testületi meghívó aláírása után nyújtottuk be.

Tisztelt Képviselő-testület!

A budaörsi fiatal házaspárok egyik legnagyobb problémája, hogy a magas ingatlanárak miatt sok esetben nem Budaörsön telepednek le, hanem kényszerűségből a környező települések valamelyikén alapítanak családot. Ezeknek a fiataloknak a problémájára lehet megoldás az ún. „Fecskeház-program”, ami tulajdonképpen az ő helyben maradásukat szolgálná.

A Képviselő-testület legutóbb 2010. év őszén, de még az előző ciklusban foglalkozott a témával, a döntés, és az előterjesztés, valamint az akkor készült szakmai anyag a pályázati lehetőségekről, becsült költségekről az előterjesztés mellékletét képezik.

Javasoljuk, hogy biztosítsunk a forrást a 6/2012. (III. 05.) ÖKT rendelet 4. számú melléklet III. Tartalék előirányzatok 2. Céltartalék 26. Megvalósíthatósági tanulmányok (Turisztikai koncepció, Repülőtér, Teniszcentrum, Budaörs Kártya, Fecskeház, Posta, Strandbővítés, Városi piac, Városarculati terv, Egészségügyi fejlesztés) soráról előzetes megvalósíthatósági tanulmány készítésére, mely kiterjed a már máshol megvalósult hasonló programok bemutatására, a javasolt helyszínekre, az igénylés lehetséges feltételeire, a megvalósítás „üzleti modelljére”.

A Pénzügy Iroda tájékoztatása szerint a fenti kereten jelenleg 12.619.000,- Ft áll még rendelkezésre.

Javasoljuk az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

1. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Budaörs Város 2012. évi költségvetéséről szóló 6/2012. (III. 05.) ÖKT rendelet 4. számú melléklet III.

Tartalék előirányzatok 2. Céltartalék 26. Megvalósíthatósági tanulmányok (Turisztikai koncepció, Repülőtér, Teniszcentrum, Budaörs Kártya, Fecskeház, Posta, Strandbővítés, Városi piac, Városarculati terv, Egészségügyi fejlesztés) soráról 2.000.000,- Ft-ot felszabadít a Fecskeházak létesítésével kapcsolatos előzetes megvalósíthatósági tanulmány elkészítésére, mely kiterjed a már máshol megvalósult hasonló programok bemutatására, a javasolt helyszínekre, az igénylés lehetséges feltételeire, a megvalósítás „üzleti modelljére”.

2. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy a költségvetési rendelet módosítását a Képviselő-testület soron következő ülésére terjessze be.

Határidő: folyamatos
Felelős: Polgármester
Végrehajtást végzi: Pénzügyi Iroda (rendeletmódosítás)
Műszaki Ügyosztály (tanulmány készíttetése)

A döntéshez az SZMSZ 37. § (2) bekezdés b) pontja alapján
minősített többség szükséges.

A határozathozatal az SZMSZ a 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Budaörs, 2012. augusztus 13.


Kálóczi Imre
képviselő


Filkey Péter
képviselő

Előterjesztést készítette:
dr. Takács Béla

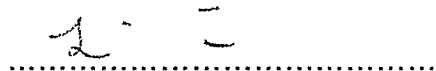
Látta:
Kabinet Iroda:

Pénzügyi Iroda:

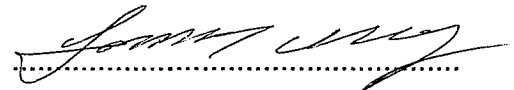
Műszaki Ügyosztály:

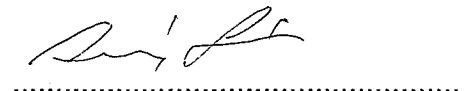
Törvényességi ellenőrzés:

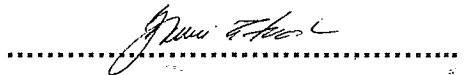
Dr. Bocsi István jegyző











Kivonat Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete 2010. szeptember 23.-i ülésének jegyzőkönyvéből:

341/2010.(IX.23.) ÖKT sz.

határozat

Tájékoztatás a „Fecskeházak” program megvalósíthatóságáról készült vizsgálatról, becsült költségekről, pályázatás javasolt feltételrendszeréről

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 263/2010.(VI.23.) ÖKT sz. határozat teljesítéseként elfogadja a fiatalok első lakáshoz juttatása céljából, a 4153/127 hrsz-ú ingatlanon, az ún. „Fecskeházak” megvalósításáról szóló, az előterjesztés mellékletét képező – műszaki és pályázati lehetőségeket tartalmazó – előkészítő szakmai anyagokat azzal, hogy felkéri a polgármestert a „Fecskeházak” megvalósításához szükséges tervezési program elkészíttetésére, melyet a soron következő rendes testületi ülésre terjesszen be.

Felelős: polgármester

Határidő: folyamatos

Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda, Szociális és Egészségügyi Iroda

k.m.f.

Wittinghoff Tamás sk.
polgármester

dr. Bocsi István sk.
jegyző

A kivonat hitelesül:
Budaörs, 2012. augusztus 13.
dr. Takács Béla



ELŐTERJESZTÉSE

a Képviselő-testület 2010. szeptember 23-i,
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2010. szeptember 20-i és a
Pénzügyi Bizottság 2010. szeptember 21-i
üléseire

Tárgy: Tájékoztatás a „Fecskeházak” program megvalósíthatóságáról készült vizsgálatról, becsült költségekről, pályázatjavasolt feltételrendszeréről

Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

A T. Képviselő-testület 263/2010.(VI.23.) ÖKT sz. határozatában akként döntött, hogy kijelöli a Budaörs, 4153/127 hrsz-ú ingatlan fiatalok első lakáshoz juttatása céljából ún. „Fecskeházak” kialakítására. A hivatkozott határozat rendelkezéseinek megfelelően, az alábbiakra tekintettel készítettük elő a mellékletek szerint csatolt szakmai anyagokat:

- a.) megvizsgáltuk, hogy az ingatlan beépítési tartalékának kihasználása mekkora becsült költséggel jár,
- b.) kimunkáltuk szakértői vélemények alapján a „fiatalok első lakáshoz juttatása” program pályázati feltételrendszerét, szükséges becsült költség nagyságát.

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

Mellékletek:

- 1 sz. melléklet – Előkészítő szakmai anyag - Tájékoztató a műszaki megvalósíthatóságról „Fecskeházak-Budaörs”
- 2 sz. melléklet – Előkészítő szakmai anyag - Tájékoztató a pályázati feltételekről és a megvalósítás becsült költségeiről „Fecskeházak-Budaörs”

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

A határozathozatal Budaörs Város Önkormányzata Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2003. (XI. 10.) ÖKT rendelet (továbbiakban: SZMSZ) 54. §.(2) bekezdése alapján egyszerű szótöbbség szükséges. A határozathozatal az ÖTV 12. § (6) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottsága/Pénzügyi Bizottsága javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a 263/2010.(VI.23.) ÖKT sz. határozat teljesítéseként fogadja el a fiatalok első lakáshoz juttatása céljából, a 4153/127 hrsz-ú ingatlanon, az ún. „Fecskeházak” megvalósításáról szóló, az előterjesztés mellékletét képező – műszaki és pályázati lehetőségeket tartalmazó – előkészítő szakmai anyagokat azzal, hogy kérje fel a polgármestert a „Fecskeházak” megvalósításához szükséges tervezési program elkészíttetésére, melyet a soron következő rendes testületi ülésre terjesszen be.

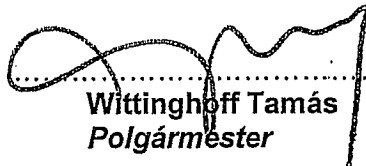
Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

A határozathozatal az SZMSZ 31. § (4) bekezdése alapján **nyílt** szavazással és **egyszerű** szótöbbséggel történik.

Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a 263/2010.(VI.23.) ÖKT sz. határozat teljesítéseként elfogadja a fiatalok első lakáshoz juttatása céljából, a 4153/127 hrsz-ú ingatlanon, az ún. „Fecskeházak” megvalósításáról szóló, az előterjesztés mellékletét képező – műszaki és pályázati lehetőségeket tartalmazó – előkészítő szakmai anyagokat azzal, hogy felkéri a polgármestert a „Fecskeházak” megvalósításához szükséges tervezési program elkészíttetésére, melyet a soron következő rendes testületi ülésre terjesszen be.


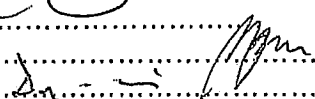
Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Városépítési Iroda, Szociális és Egészségügyi Iroda

Budaörs, 2010-09-03


Wittinghoff Tamás
Polgármester

Az előterjesztést készítette:

Városépítési Iroda
dr. Cser Krisztina ügyintéző
Mandel Gábor ügyintéző
Domahidi Emma Irodavezető


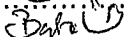

.....

.....

Szociális és Egészségügyi Iroda
Kövesdi Gabriella Irodavezető


.....

Látta:

Főépítési Iroda, Csík Edina Főépítész
Pénzügyi Iroda, Barta Gáborné Irodavezető.....
Polgármesteri Kabinet, Vágó Csaba Kabinetvezető.....



.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

dr. Bocsi István jegyző:


.....

2 sz. melléklet

**Előkészítő szakmai anyag - Tájékoztató a pályáztatási feltételekről
és a megvalósítás becsült költségeiről „Fecskeházak-Budaörs”**

A Fecskeház program lehetőségei Budaörsön

- részlet az Ifjúságpolitikai Koncepcióból -

Ingatlanpiaci helyzet Budaörsön

A Fecskeház program kialakításának első számú feltétele, hogy hiteles képpel rendelkezünk a budaörsi ingatlanpiacról. Természetesen az ingatlanpiacon a legalacsonyabb elérhető lakásokat kell értenünk, hiszen ezek a belépő lakások jelenthetik az első önálló lakást nagyon sok pályakezdőnek.

A legolcsóbb lakások a lakótelepen találhatóak. Az 52 nm-es lakótelepi panellakás vételára 10-11,5 millió Ft között mozog. (A kínálati ár kb 10%-kal magasabb ennél.) Ugyanezen típusú lakások bérleti díja átlagosan 60 000 Ft. A rezsiköltség átlagosan 15 000-20 000 Ft.

Életkezdési támogatás

A Fecskeház-modellnek megfelelő támogatási rendszer kialakítása Budaörsön 2008-ban történt meg. A támogatásról, melynek neve életkezdési támogatás a 23/2008 (IV. 29) a lakáscélú helyi támogatásokról szóló önkormányzati rendelet rendelkezett (10. paragrafus). A rendelet szociális alapon – az önkormányzati bérlakásállományra és privát lakásbérleti jogviszonyokra alapozva – határoz meg támogatást.

Az életkezdési támogatás igénybevételi feltételei:

- korhatár: nincs
- budaörsi lakos minimum 1 éve
- nem rendelkezik lakástulajdonnal (5 évre visszamenőleg)
- jövedelmi korlát öregségi nyugdíjminimum 1-3-szorosa között
- előtakarékosági szerződés
- időkorlát: maximum 5 évre

az életkezdési támogatás mértéke:

- 12 000 Ft/ hó
- 18 000 Ft/ hó előtakarékoság mellett

Az önkormányzat a korábbi egyszeri 300.000 Ft-os lakásvásárlási támogatást változtatta meg, maximum 5 évig igénybe vehető havi 12 000 Ft-os életkezdési támogatással, aminek teljes összege 720 000 Ft. A lakáselőtakarékosság azt is jelenti, hogy a fiatalok ki tudják használni az állami támogatást és az 5 év leteltével nagyobb összegű hitelkerettel is rendelkeznek.

Az életkezdési támogatást szinte senki sem vette igénybe az elmúlt évben, ezért a támogatási forma újra-gondolása válik szükségessé. A minimális érdeklődést több okra is visszavezethetjük:

- **túl bonyolult adminisztrációs feladatok**, a közjegyző előtti hiteles bérleti szerződés túl sok többletköltséggel jár. Ezen a Fecskeház program – mint önkormányzati tulajdon és az önkormányzat, mint bérbeadó – hatékony tud javítani.
- **túl alacsony jövedelmi korlát** kizárta azokat a fiatalokat, akik hatékonyan tudták volna igénybe venni a támogatást. (A rendelet 85500 nettó egy főre eső jövedelemben maximálta háztartás jövedelmét.) A két személyre számított maximum 171 000 Ft jövedelem 60 000 Ft havi bérleti díj; 12 000 Ft önkormányzati támogatás; 18 000 Ft kötelező takarékosság; 17 000 Ft rezsiköltség összesen 88 000 Ft szabad felhasználású jövedelmet hagyott a fiatal párnál, ami túl kevés ahhoz, hogy hatékonyan igénybe tudják venni a támogatást.
- **a támogatás mértéke nem elegendő** ahhoz, hogy a fiatalok az önálló lakásuk megvásárlásához elegendő kezdő lökést kapjanak, illetve az ingatlanpiaci válság csendesítette a fiatalok lakásvásárlási szándékát. Az életkezdési támogatással 5 év alatt kicsivel több, mint 1 millió forintot tudnak megtakarítani, amihez az állami támogatás további néhány 100 000 Ft-ot tesz hozzá, de ez még mindig kevés alaptőke egy saját lakás megvásárlásához.
- **a budaörsi lakásállomány** nem alkalmas arra, hogy kezdő házaspárok lakásbérlet mellett jelentős mértékű megtakarításokat tehessenek. Budaörsön a legkisebb – nagyobb mennyiségben rendelkezésre álló – lakások 52 négyzetméteresek. Ennek a méretnek túlságosan nagy a költsége, a bérleti díja is és a rezsiköltsége is, ahhoz, hogy egy ilyen lakás bérlete mellett jelentős megtakarításokat hajtsanak végre. Egy épülő Fecskeházat mindenképpen a legkisebb lakások szegmensébe kell pozicionálni ahhoz, hogy reális alternatívát – és egyben kiindulási alapot – jelentsen.

Fecskeház programok célcsoportjai, feltételrendszere

A Fecskeház program elődjének tekinthető „életkezdési támogatás” alapvetően szociális jellegű volt. Azokat a nehéz helyzetben lévő fiatalokat célozta meg, akiknek esélyük sem volt arra, hogy saját lakásuk legyen. E mellett fontos szempont volt a támogatás „Budaörshez” kötése. Azaz a célkitűzés az volt, hogy a budaörsieknek nyújtson hathatós támogatást arra, hogy a városban maradhassanak és így a kohéziót erősíthesse.

A Fecskeházak építését a Széchenyi terv támogatta 2002-ig. Ennek megfelelően Fecskeház programok több helyen is működnek az országban. Budapesten a XIII és IV kerületeknek van hatékony, több fordulóban épített Fecskeházakból álló programja, vidéken Kaposvár, Pécs, Eger épített az elmúlt években Fecskeházat. A XIII kerület önkormányzati intézménybővítéssel kapcsolata össze az egyik Fecskeházát és egy gyermekorvosi rendelővel együtt valósította meg a bérlakások építését. Pécsen az egyetemmel közösen építette a város a Fecskeházat, amely így fiatal oktatóknak, kutatóknak ad leginkább otthont. Egerben pedig a 69 lakásból 29-cel az Eszterházy Károly főiskola rendelkezik a lakások bérleti jogával. A nagyobb városokon kívül kisebb település, előregedő kisvárosok, falvak (Bakonycsernye – ahol egyáltalán nem kell lakbért fizetni; Zalaszentgróf kistérség LEADER forrással lakóházak felújítását kezdeményezte) kezdtek Fecskeház programokba, azzal az előre meghatározott demográfiai céllal, hogy a településre fiatalokat vonzzanak és ezzel településfejlesztési célokat érjenek el.

A XIII kerületi Fecskeház célja, hogy a kerületben dolgozó szakembereknek – közalkalmazottaknak leginkább – olcsó és a munkahelyükhöz közeli lakást tudjanak biztosítani. A kaposvári és a pécsi Fecskeházak kifejezett célja az értelmiség helyben tartása, segítése annak, hogy a város megőrizhesse intellektuális kapacitását, erejét, Budapest és más városok szívó hatásának ellenállva.

Fecskeház programok elemei:

- az egyik fél 30 év alatti
- 5 éve helyi lakos
- magas havi takarékoság (20 000 Ft – XIII kerület , 26 000 Ft – Eger, max 31 000 Ft – Kaposvár)
- lakbér 200-350 Ft/nm – a bekerülési összegtől függően

Fecskeház program gazdasági megfontolásai

A Fecskeház programot úgy kell kialakítani, hogy a lakás tulajdonosától függetlenül akár önkormányzati tulajdonú Fecskeházban, akár más bérleti formával rendelkező bérlő hasonló körülmények között, hasonló mértékű életkezdési támogatást vehessen igénybe. Vagyis nem a Fecskeházban lévő lakások mennyiségétől kell függővé tenni – kínálat alapú szolgáltatásmenedzsment – azt, hogy hány ember veszi igénybe a szolgáltatást, hanem a feltételrendszert kell úgy alakítani, hogy „akinek jár és igényli, az hozzájusson a szolgáltatáshoz”. Ennek megfelelően kell az életkezdési támogatás feltételrendszerét is megváltoztatni és a Fecskeház építési programot is ez kell, hogy befolyásolja. Ezzel a megoldással a Fecskeház program automatikusan integrálódna a város lakáscélú támogatási rendszerébe.

A Fecskeház program akkor lehet hatékony, ha a költségalapú bérleti díj nem jelent túlzott megterhelést a fiatal pár számára és e mellett még jelentős megtakarításra is képes, úgy, hogy az ötödik év végére jelentős megtakarítással és hitel-képességgel rendelkezzen.

A kalkulációk azt mutatják, hogy jelentős mértékű megtakarításra van szüksége a fiatal párnak ahhoz, hogy 5 év alatt valamennyire is a realitás közelébe kerüljön az, hogy önálló lakást tudnak vásárolni: öt év megtakarítással több, mint 7 millió forintnyi rendelkezésre álló összeget tudnak elérni. Figyelemre méltó, hogy a kedvezményes hitelkeret törlesztőrészelete magasabb lesz, mint a havi takarékoság és az önkormányzati lakbér (még az 500 Ft-os négyzetméterár esetén is!) együttes összege. Ahogy láthatjuk 7 millió forintos rendelkezésre álló összeg önmagában nem elegendő arra, hogy egy 9-11 millió forintos lakótelepi lakást megvásároljon a házaspár, azonban már elegendően közel van ahhoz, hogy munkahelyi kölcsönnel, önálló takarékoskodással megteremtsék az önálló lakás feltételeit. (Mivel a lakástakarék-kasszák az állami támogatáson kívül nagyon rossz kamatozást biztosítanak, ezért nem érdemes a megadottnál nagyobb megtakarítást vállalni.)

Megtakarítási kalkuláció¹

havi takarékoság	össz megtakarítás	állami támogatás	kedvezményes hitelkeret	rendelkezésre álló összeg	törlesztőrészlet 88 hónapig
40 000	2 240 000	744 422	4 156 000	7 140 422	62 000

Minél nagyobb a Fecskeház bekerülési költsége és így a költségalapú havi lakbér mértéke, annál inkább fontos, hogy minél kisebb méretű lakások épüljenek, mert annál nagyobb megtakarítást lehet elérni egy kisebb lakásban. (Míg a 300 Ft-os négyzetméterár mellett 3000 Ft a különbség, addig 500 Ft-os négyzetméterár mellett 5000 Ft-os a különbség.)

A lakbér és a megtakarítási kalkuláció együttesen megmondja, hogy a fiatal párnak a jövedelme mekkora részét kell lakbérre költenie.

Lakbér kalkuláció

Nm	Ft/nm	Havi lakbér
30	300	9 000
30	350	10 500
30	400	12 000
30	500	15 000
40	300	12 000
40	350	14 000
40	400	16 000
40	500	20 000

A szerint, hogy mekkora a háztartás összes 1 főre jutó nettó jövedelme és mekkora a lakbér mértéke (állandó 40 000 Ft-os takarékosági összeg és 25 000 Ft-os rezsi mellett) láthatjuk, hogy mennyi szabadon felhasználható kerete maradt a háztartásnak. Például, ha a házaspár 1 főre jutó jövedelme 85 500 Ft – ami a támogatás alsó határa – akkor azt láthatjuk, hogy a 40 000 Ft-os megtakarítás mellett is marad – ugyan nem sok – elegendő tartaléka a háztartásnak, hogy megéljen.

¹ Amennyiben a házaspár mindkét tagja köt lakástakarékosági szerződést és így maximalizálni tudják az állami hozzájárulás mértékét. Az állami hozzájárulás maximuma havi 20 000 Ft takarékoság mellett érhető el.

Pénzügyi keret kalkuláció

	összes 1 főre jutó jövedelem	Lakbér	takarékosság	összes rezei	fennmaradó 1 főre jutó keret
nyugdíjminimum	85 500	10 000	40 000	25 000	48 000
3x	85 500	15 000	40 000	25 000	45 500
	85 500	20 000	40 000	25 000	43 000
4x	114000	10 000	40 000	25 000	76 500
	114000	15 000	40 000	25 000	74 000
	114000	20 000	40 000	25 000	71 500
5x	142500	10 000	40 000	25 000	105 000
	142500	15 000	40 000	25 000	102 500
	142500	20 000	40 000	25 000	100 000

Az önkormányzat által épített lakások lakbérének megállapításához két dolgot kell eldöntenie az önkormányzatnak: mekkora megtérülési rátával kíván dolgozni, illetve a minőség és a piaci viszonyok függvényében mekkora lesz az épület hasznos négyzetméterre vetített építési ára. Ha a havi lakbért a megtérülési rátának és a négyzetméter árnak a függvényében határozzuk meg, akkor az önkormányzatnak a költsége „csak” **(1) a földterület értéke, (2) az elmaradt kamat és (3) az adminisztrációval járó költségek** lesznek.

Amennyiben ezt a két változót tudjuk, megállapíthatjuk, hogy mekkora lesz a havi lakbér mértéke. Amennyiben az önkormányzat az általánostól eltérően nem kíván 30 éves megtérüléssel számolni – vagyis nem kívánja, hogy 30 év alatt a bekerülési költségei megtérüljenek, és megelőlegezzik az 50 éves megtérüléssel – úgy a lakbér árak jelentősen alacsonyok lesznek. Ebben az esetben viszont arra kell vigyázni, hogy az épület felújítása, karbantartása nincs benne a kalkulációban, vagyis azt a mindenkori lakóktól kell beszélnie az önkormányzatnak. Egy 50 éves épület pedig már szinte teljes felújításra szorul.

Bekerülési díj kalkuláció

Ft/nm ár	megtérülési ráta (év)	éves lakbér (Ft)	havi lakbér
250 000	50	5 000	417
200 000	50	4 000	333
250 000	30	8 333	694
200 000	30	6 667	556

Az önkormányzati előterjesztés által megjelölt 480 nm alapterületen kb 38 db 30-40 nm-es lakást lehet létrehozni. Kis lakások esetén kb 20-30%-os közös terület „veszteséggel” kell számolni.

$480 \text{ nm} \times 0,7 = 1344 \text{ nm}$ hasznos terület
 $1344 \text{ nm} / 35 \text{ nm}$ (átlagos lakásnagyság) = 38,4
Vagyis körülbelül **35-40 lakást** lehet elhelyezni a kijelölt területen.

A lakások kialakításánál azonban a Fecskeház **közösségi jellegére** is érdemes odafigyelni. Esetleg közös társalgót, társasági helyiséget, közös mosókonyhát, konditermet, stb. ami a szűkös egyéni lakások mellett a közösségi élet tágasságát jelentheti a beköltözők számára. Ezen kívül a garázs, parkolás lehetőségeit is figyelembe kell venni, amikor az önkormányzat a beépítési lehetőségeket mérlegeli.

A beruházás teljes várható nagysága **kb. 270-340 millió forint.**

Javaslat a Fecskeház program/életkezdési támogatás felhasználási feltételrendszerére

Amennyiben cél, hogy diplomások telepedjenek meg a városban, vagy más szóval élve a város elő szeretné segíteni, hogy a városban maradó fiatalok megszerezzék a diplomájukat, úgy fontos, hogy a jövedelmi korlátot is a diplomás minimálbérhez igazítva határozza meg az önkormányzat.

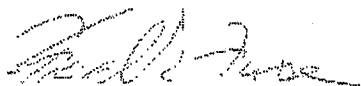
jelenleg a diplomás minimálbér nettó értéke havi 80000-85000 Ft körül mozog. Tehát a nyugdíjminimum 3x-osa (85 500 Ft) a Fecskeház program igénybevételének alsó korlátja kell legyen. A nyugdíjminimum 5-szöröse 142 500 Ft viszont már havi bruttó 200-210 000 Ft-nak felel meg, vagyis olyan kereseti viszonyoknak, amelyek mellett már megengedheti magának a fiatal pár, hogy piaci alapon béreljenek lakást. Havi 280 000 Ft nettó családi jövedelem mellett, 60 000 Ft-os bérleti díjat fizetve is marad annyi jövedelme, amely mellett a havi 40 000 Ft-os lakástakarékosságot tudja vállalni. Természetesen, ha a fiatal párnak az 5 év folyamán gyermeke születik, az a család nagyságát kedvezően befolyásolja, az egy főre jutó jövedelem értéke ez alapján jóval alacsonyabb lesz.

A Fecskeház program paraméterei:

- **fiatalok, legalább az egyik fél 30 év alatt**
- **lakás nélküliek**
- **Budaörsiek – legalább 1-3-5 évig**
- **Budaörsi közintézményben dolgozók elsőbbsége**

- **az egy főre jutó jövedelem a minimálnyugdíj 3 és 5-szöröse közé esik**
- **5 éven keresztül 40 000 Ft havi megtakarítás mellett**
- **kb 400 Ft/ nm bérleti díjon**
- **maximum 30-40 nm-es lakások**
- **kb 270-340 millió forint beruházási költség**

Budapest, 2010. szeptember 7.



Kravalik Zsuzsa

Szabó Judit Ágnes sk.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATAL

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

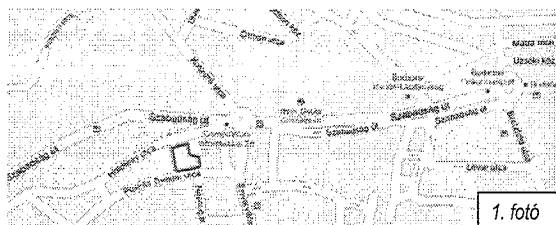
www.budaors.hu

1. számú melléklet

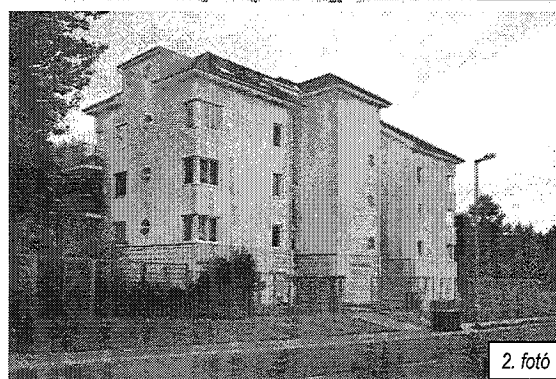
„FECSCHEÁZAK, BUDAÖRS 2010” Tájékoztató a műszaki megvalósíthatóságról

Alapadatok:

Cím: 2040 Budaörs, Puskás Tivadar u. 55.
Helyrajzi szám: 4153/127 (1. fotó)
Telek terület: 2917 m²
Morfológia: A telket két oldalról is utcák határolják.
A két utca közötti szintkülönbség 5-6 méter. Az alsó oldalon teraszos, a felső részen erősen emelkedő felületű.
A terület déli irányba lejt.
Közművek: összközműves
Meglévő épület: van, 15 lakásos bérház (2. fotó)
Megközelítés: Holdfény és Puskás Tivadar utcákról



1. fotó

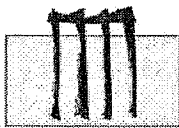


2. fotó

	M.e.	A helyi szabályozás	Jelenlegi beépítés	Beépítési tartalék
Övezeti besorolás		Lk-1		
Beépítés módja		SZ	SZ	SZ
Telek legkisebb terület	(m ²)	1500	2917	2917
Legnagyobb beépítés terepszint felett	(%)	40	11,4	28,6
	(m ²)	1167	332	835
Legnagyobb beépítés terepszint alatt	(%)	-	-	-
	(m ²)	-	-	-
Szintterületi mutató	(m ² /m ²)	1,5	0,46	1,04
Maximális bruttó szintterület	(m ²)	4375,5	1328	3047,5
Legkisebb zöldfelület	(%)	40	85	45
	(m ²)	1167	2480	1313
Építménymagasság	(m)	12,0	9,95	12,0

Megjegyzés: a 42/2005. (IX.22.) helyi önkormányzati rendelet által módosított 26/2003. (IX.08.) ÖKT sz. rendelet egységes szerkezetbe foglalt szövege alapján

A szabályozási terv a parkolókat – a lakásszámmal azonos mértékben – az előkertbe rendeli el elhelyezni. Amennyiben a parkolók a terepszint alatt kerülnek elhelyezésre, úgy a teljes területet a bruttó szintterületbe be kell számítani.



Budaörs Város Önkormányzata

BUDAÖRS VÁROS ÖNKORMÁNYZAT

POLGÁRMESTERI HIVATAL

2040 Budaörs, Szabadság út 134.

www.budaors.hu

Számításunkban a maximális beépítési paraméterek kihasználását és az Ifjúságpolitikai koncepcióval összhangban a lehető legtöbb 30 és 40 négyzetméter közötti lakás megépítését vettük kiindulásnak.

A még kihasználatlan beépítési paraméterek szerint négy szinten átlagosan bruttó 761 négyzetméter szintterület építhető. A telken meglévő szociális bérház paraméterei alapján a bruttó szintterület 64%-ban lakható, hasznos alapterületre, és 36%-ban kiszolgáló és egyéb (falak, közlekedők, stb.) területekre oszlik. Fentiek alapján a beépítési tartalékból megközelítőleg nettó 1828,5 négyzetméter használható fel lakások hasznos alapterületeként. **Átlagosan 35 négyzetméteres alapterülettel 52 lakás építhető.**

Építőipari költségbecslési segédlet felhasználásával, egy négyzetméter bruttó alapterület nettó becsült építési költsége 190.000,-Ft.

Bruttó 3047,5 négyzetméter szintterület megépítésének – kizárólagosan – az építési költsége nettó 580 millió Forint. Egy projekt megvalósításához azonban egyéb költségekkel is számolni kell. Tapasztalati adatok alapján ez további 20 – 25% egyéb kiadást jelent.

A beruházás becsült összköltsége a fentiek figyelembevételével nettó 725 millió Forint.

Amennyiben az Önkormányzat a beruházás megkezdése mellett dönt, úgy javasoljuk az akár 2 vagy 3 részre bontott ütemezésű megvalósítást. A megkezdéshez szükséges továbbá egy szakmailag alátámasztott tervezési program, amelynek az elkészítését felkérés esetén a Városépítési Iroda elkészíti. A konkrét projektterv és tervezési program elkészítéséhez javasoljuk szakértők bevonását.

Az adatok összesítése során beszerzett egyéb információk:

A telekre az Önkormányzat megbízásából 2003-ban építési engedélyezési dokumentációt készített az Alkotó Építész Kft., amelyben a jelenlegi mellett egy további 18 lakásos szociális bérházat terveztek. Az így tervezett beépítés a szabályozás adta lehetőségeket nem használta volna ki, de egyúttal a tervezett épület elhelyezésével a továbbépítés lehetőségét is kizárta, a tervezett lakások alapterülete 37 és 80 négyzetméter között alakult, ami nincsen összhangban a fent hivatkozott Ifjúságpolitikai koncepcióval. Az engedély érvényessége egyszeri meghosszabbítás után 2009. április 25-én lejárt.

Készült: 2010. szeptember 9.

Összeállította: Mandel Gábor, Városépítési Iroda