

BUDAÖRS VÁROS POLGÁRMESTERE

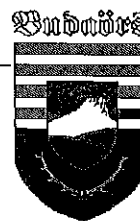
2040 Budaörs, Szabadság út 134.

Telefon: 06/23 447 817

FAX: 06/23 447 819

E-mail: polgarmester@budaors.hu

www.budaors.hu



ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2016. április 20-i,
a Szociális és Egészségügyi Bizottság 2016. április 7.-i, valamint
a Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság 2016. április 11.-i
ülésére

Iktatószám: XIV/1147-3/2016.

Tárgy: Javaslat a Lakásgazdálkodási és lakhatás támogatási koncepció elfogadására

Az előterjesztés tárgyalása a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 46. § (1) bekezdése, illetőleg Budaörs Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2010.(XI. 12.) ÖKT sz. rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 18. § (1) bekezdése alapján **nyílt** ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület!
Tisztelt Bizottságok!

Budaörs Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2016. február 24.-i ülésén, 39/2016. (II.24.) ÖKT számú határozatával elvi döntést hozott szociális bérlakás koncepció készítéséről.

A koncepció határidőben elkészült, mely alapján a következő előterjesztést tesszük.

Közel 10 év telt el Budaörs Város legutóbbi lakáskonceptiójának elkészítése, és közel 5 év annak felülvizsgálata óta. A megváltozott gazdasági, társadalmi, jogszabályi és szociális körülmények teszik aktuálissá a város lakásgazdálkodásának, és lakhatást elősegítő stratégiájának felülvizsgálatát, új utak kidolgozását.

A koncepció célja, hogy a lakhatási problémával küzdő budaörsi polgárok számára személyre szabott, hatékony megoldást találjon, amellett, hogy az önkormányzat gazdasági érdekeit szem előtt tartja. Ehhez szükséges a célcsoportok meghatározása, a rendelkezésre álló erőforrások és lehetőségek feltárása, és e tényezők összekapcsolása.

A koncepció készítése során a 2015. év végén elkészült Szociális Térkép, a Szociális és Egészségügyi Iroda által használt Szociális Támogatások Rendszere program, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály adatszolgáltatása, a Központi Statisztikai Hivatal adatbázisa, a vonatkozó jogszabályok, a vagyonkezelő Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft. nyilvántartása, valamint az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ beszámolóí kerültek felhasználásra.

A koncepció nem tartalmaz költségvetési számításokat, és konkrét cselekvési tervet, célja a helyzettülmérés és iránymutatás megfogalmazása volt. A javaslat elfogadása esetén a szükséges intézkedésekről jelen előterjesztés alapján a Képviselő-testület dönt.

Melléklet:

- Lakásgazdálkodási és lakhatás támogatási tanulmány tervezet

Az előterjesztés alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Tisztelt Bizottságokat a döntés meghozatalára.

Határozati javaslat a Szociális és Egészségügyi Bizottság/Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság részére:

EDTR-ben jóváhagyott. Nyomtatva 2016.04.01. PBA

I. A Szociális és Egészségügyi Bizottság/Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére a további döntéseket megalapozó Lakásgazdálkodási és lakhatás támogatási tanulmány elfogadását a melléklet szerinti tartalommal.

II. A Szociális és Egészségügyi Bizottság/Településfejlesztési és Vagyongazdálkodási Bizottság javasolja a Képviselő-testület részére, hogy kérje fel a Polgármestert költségbecsléssel alátámasztott, a további feladatok meghatározásáról szóló javaslat előkészítésére.

A határozathozatal az SZMSZ 60. § és a 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 60. § és a 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

I. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete a további döntéseket megalapozó Lakásgazdálkodási és lakhatás támogatási tanulmányt a melléklet szerinti tartalommal elfogadja.

II. Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a Polgármestert, hogy készíttesen elő költségbecsléssel alátámasztott javaslatot a további feladatok meghatározására.

A határozathozatal az SZMSZ 37. § (1) bekezdése alapján egyszerű többséggel, valamint az SZMSZ 38. § (1) bekezdése alapján nyílt szavazással történik.

Határidő: 2016. szeptember 30.

Felelős: Polgármester

Végrehajtást végzi: Szociális és Egészségügyi Iroda

Budaörs, 2016. március 25.

Wittinghoff Tamás
Polgármester

Előterjesztést készítette: Szociális és Egészségügyi Iroda

Kiss-Molnár Enikő szociális ügyintéző:

Szociális és Egészségügyi Iroda vezetője:

Látta:

Műszaki Ügyosztály ügyosztályvezető:

Polgármesteri Kabinet kabinetvezető:

Törvényességi felügyelet:

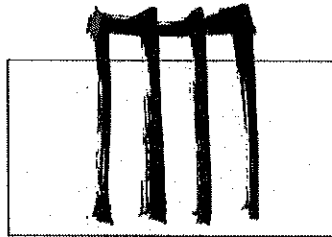
dr. Bócsi István jegyző

Kövesdi Gabriella

Lőrincz Mihály

Vágó Csaba

Lakásgazdálkodási és lakhatás támogatási tanulmány



Budaörs Város Önkormányzata

A támogatott lakhatásért

2016-2020.

Készítette:

Kövesdi Gabriella
Kiss-Molnár Enikő

1. Tartalom

1. Bevezetés.....	3
2. A lakáspolitikai és a népesség alakulása a rendszerváltástól napjainkig.....	4
3. Magyarországi helyzetkép	5
4. Budaörs lakásállománya	7
1. A városról általában	7
2. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokról.....	8
1. A lakásgazdálkodás gyakorlati feladatmegosztása	11
5. A bérbeadott lakások jogcímei	14
6. A lakhatást segítő támogatások rendszere.....	15
7. A Szociális rendelet alapján megállapítható ellátások.....	16
1. Települési lakásfenntartási támogatás	16
2. Lakbértámogatás	17
3. Adósságcsökkentési támogatás	19
4. Önkormányzati kamatmentes kölcsön	20
8. A Lakáscélú rendelet alapján megállapítható támogatások.....	20
1. Lakásépítési támogatás.....	20
2. Lakás átalakítási támogatás	22
9. Önkormányzati lakáshoz jutás lehetséges módjai.....	23
3. Bérbeadás szociális helyzet alapján, névjegyzékbe történő felvétellel.....	24
4. Bérbeadás szociális helyzet alapján, felújítási kötelezettséggel.....	24
5. Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben.....	24
6. Fiatalok lakásában történő elhelyezés.....	25
7. Bérleti jogviszonyok adminisztratív jelleggel	25
8. Piaci alapon történő bérbeadás.....	26
10. A bérlakásra várók összetétele	26
11. Stratégiai javaslatok.....	29
9. Kit támogasson az Önkormányzat?	29
1. Az „önerőből, támogatással képesek” támogatási rendszere	30
2. Az „önerőből támogatással sem képes saját lakáshoz jutni” támogatási rendszere	30
3. Az „önerőből nem képes lakhatását megoldani” célcsoport támogatása.....	31
12. Záró gondolatok.....	32

1. Bevezetés

Közel 10 év telt el Budaörs Város legutóbbi lakáskonceptiójának elkészítése, és közel 5 év annak felülvizsgálata óta.

A megváltozott gazdasági, társadalmi, jogszabályi és szociális körülmények teszik különösen aktuálissá a város lakásgazdálkodásának, és lakhatást elősegítő stratégiájának felülvizsgálatát, új utak kidolgozását.

A koncepció célja, hogy a lakhatási problémával küzdő budaörsi polgárok számára személyre szabott, hatékony megoldást találjon, amellett, hogy az önkormányzat gazdasági érdekeit szem előtt tartja. Ehhez szükséges a célcsoportok meghatározása, a rendelkezésre álló erőforrások és lehetőségek feltárása, és e tényezők összekapcsolása. A következőkben erre teszünk kísérletet.

A koncepció készítése során igyekeztünk minél szerteágazóbb információforrásokból adatokat gyűjteni. Segítségünkre volt a 2015. év végén elkészült Szociális Térkép, a Szociális és Egészségügyi Iroda által használt Szociális Támogatások Rendszere program, a Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztály adatszolgáltatása, a Központi Statisztikai Hivatal adatbázisa, a vonatkozó jogszabályok, a vagyonkezelő Budaörsi Településgazdálkodási Nonprofit Kft. (a továbbiakban: BTG Kft. vagy Vagyonkezelő) nyilvántartása, valamint az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ beszámolóit.

Fontosnak tartjuk már az elején leszögezni, hogy bár a város bérlakás-állományának növelésére szükség van, de a lakhatási problémák megoldását nem kizárólag ebben látjuk. A lakáspiaci szektorban a közelmúltban végbement és jelenleg is zajló változások jelentősen megemelték a lakásberuházások költségeit, amelyek nem állnak arányban a lakhatási szükségletekkel, ezért is szükséges a kiegészítő szolgáltatásokban és juttatásokban keresni a megoldást.

A következőkben áttekintést adunk:

- A jelenlegi helyzethez vezető útról, a lakáspolitikai alakulásáról
- Budaörs lakásállományáról, ezen belül az önkormányzati tulajdonú ingatlanokról,
- A bérbeadott lakások jogcímeiről,
- A lakhatást segítő támogatások rendszeréről,
- A bérlakáshoz jutás módjairól és feltételeiről, az igénylőkről.

Javaslatot teszünk a lakhatási támogatások rendszerének átalakítására, megkísérelünk irányvonalat mutatni a város lakásgazdálkodási stratégiájára.

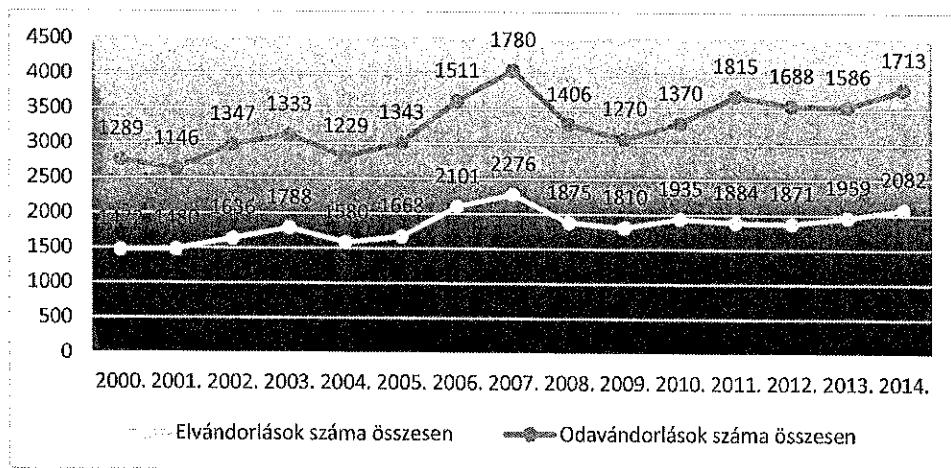
A koncepció tehát nem csupán az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra tér ki, hanem a lakhatást és lakáshoz jutást, annak fenntartását komplex fogalomként kezelve kíván válaszokat adni a kihívásokra.

2. A lakáspolitikai és a népesség alakulása a rendszerváltástól napjainkig

A rendszerváltás előtti egységes bérlakáspolitikát az önkormányzatok létrejöttével az 1990-es évek elején felváltotta a lakásokkal való szabad rendelkezés, az 1993. évi LXXVIII. törvény hatályba lépéséig az önkormányzatok maguk dönthettek a lakások privatizációjáról is. Az ingatlanok nagy részét a bérlők vásárolták meg, és főként abban az esetben kerültek értékesítésre az ingatlanok, ha az állam általi felújításuk nem lett volna gazdaságosan megoldható. A rendszerváltást követően az állami lakáspolitikát az jelenti, hogy nincs egységes lakáspolitikai.

Az állam gyakorlatilag kivonult a lakáspiacról, hatékony állami támogatási rendszer nem alakult ki. Ezzel egyidejűleg az önkormányzatokra egyre nagyobb feladat és felelősség hárult mindamelllett, hogy a jogszabályi környezet a hatáskörök csökkentésére – az önkormányzati lakásellátás nem kötelező feladat - helyezte a hangsúlyt. A decentralizációs törekvésekkel párhuzamosan a lakáspolitikai központosítottasága is megszűnik, amely tovább mélyíti a rendszerváltás környékén kialakulni látszó társadalmi különbségeket. A helyi önkormányzatok adottságai és szándéka nagyban befolyásolja a településen élők lakáshoz jutási esélyeit.

Budaörs emellett speciális helyzetben van, az agglomerációs elhelyezkedése következtében. A 2000-es évek elejét jellemző demográfiai változások a városra nagy hatással voltak. A belföldi mobilitás a rendszerváltást követően megnövekedett, a főváros környékén különösképpen. A népességmozgás kétirányú volt: Budaörsöt elhagyók a fővárosba, míg a fővárosból jelentős számban költöztek az agglomerációba. A különbség Budaörs irányába billentette a mérleg nyelvét, a város népessége a 2000-2005. közötti időszakban mintegy 14,4%-kal nőtt.



Forrás: Ksh.hu

Fentiekből adódóan folyamatosan nőtt a város népessége, de 2015-re a növekedés üteme jelentősen lassult amellet, hogy a születések száma az elmúlt években szinte kivétel nélkül meghaladja a halálozások számát.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy a jelentős változás a migráció irányában következett be. A fővárosból Budaörsre költözők száma csökkent, inkább a vidéki településekről, és az agglomeráció külsőbb településeiről költöznek Budaörsre. Ez köszönhető a kiváló infrastruktúrájának, a magas színvonalú közszolgáltatásainak, a szerteágazó szociális ellátórendszernek, és mind a helyi vállalkozások és cégek által kínált munkalehetőségeknek, mind a főváros közelségének.

A korábbi becslésekkel ellentétben a lakosságszám 2015.-ben nem érte el a 30.000 főt, január 01. napján 29.234 fő élt a városban.

A település napjainkra közelít befogadási képességének határához. Az újonnan betelepült polgárok számának növekedésével, az ingatlanpiaci (mind eladásra kínált, mind bérlemény szempontjából) kínálat csökken, így a megnövekedett kereslet megnövekedett árakat pozícionál. A betelepülők egy része a perifériára szorul, a számára megfizethető lakásbérleti díjak csak rossz minőségű lakhatásra elegendők. A szociálisan rászoruló rétegek esetében a lakhatás biztonságának növelését, és minőségének javítását tűzhetjük ki célul.

Új kihívást jelent az állam feltámadott lakástámogatási rendszere, de ennek gyakorlati megvalósulásával és jövőbeli hatásaival kapcsolatban még óvatos becslésekre sem lehet kísérletet tenni. Várhatóan a lakásvásárlási és építési kedv tovább emelkedik a településen is, ezért a növekvő ingatlanárak mellett saját lakás vásárlására, építésére adott önkormányzati támogatások mértéke, szerepe és következménye megfontolásra ad okot.

3. Magyarországi helyzetkép

A Habitat for Humanity elkészítette a Jelentés a lakhatási szegénységről c. kiadványát, melynek segítségével rövid átfogó helyzetképet vázolhatunk fel a magyarországi gazdasági, társadalmi, és lakhatási helyzetképről.

Az ország gazdasági helyzetében 2014-ben nem következett be lényeges változás. A makrogazdasági mutatók javultak ugyan 2014 során, de ez leginkább a megelőző pár év válságidőszakához képest jelentett erősödést.

Az Eurostat szerint 2014-ben a magyar lakosság 14,6%-a (tehát kb. 1 millió 450 ezer ember) élt a szegénységi küszöb alatt, a szegénnyé válás veszélye leginkább a gyereket vállaló családokat érintette.

A legmagasabb a szegénységi kockázat 2014-ben a három- vagy többgyermekes családok (50%), és a gyermeküket egyedül nevelők körében (31%) volt, illetve az olyan gyerekes háztartásokban, ahol a szülőkön kívül más felnőtt is élt (20%), valamint az egyszemélyes háztartásokban (18% - 24%). Ebből következően a szegénnyé válás kockázata a gyermek- és fiatalokban legmagasabb.

A segélyezés rendszerében már 2010-től megfigyelhetők olyan változtatások, amelyek a munka alapú társadalom szellemének megfelelő módon feltételhez kötötték az egyes segélyeket. A szigorodó feltételek hatására csökkent a segélyekhez hozzáférők száma.

A szociális segélyek egyre nagyobb része önkormányzati hatáskörbe került, 2014-ben egyetlen „önkormányzati segélybe” vonták össze az átmeneti segélyt, a temetési segélyt és rendkívüli gyermekvédelmi támogatást. 2015-ben a rendszeres szociális segély, a lakásfenntartási támogatás, az adósságkezelési szolgáltatás is az önkormányzatokhoz került. Így a 2014 év végi jogszabály-változtatásokkal és segélyösszevonásokkal megszűnt a lakhatási költségeket enyhítő támogatásokhoz kapcsolódó normatív jogosultság, a segélyek tartalma és a hozzáférhetősége is esetlegessé vált, nagymértékben a helyi döntéshozók és a település erőforrásain múlik.

Magyarországon továbbra sincs mennyiségi lakáshiány, inkább minőségi, a lakásállomány szerkezetét érintő problémák tapasztalhatók (ilyen pl. a magántulajdonban lévő lakások túlsúlya a bérlakásokkal szemben). Az Eurostat háztartások életkörülményeit vizsgáló adatai szerint a magyar népesség mintegy 11%-a lakott bérelt lakásban, ez európai összehasonlításban a legalacsonyabbak között van. A rászorulóknak csak nagyon szűk rétege tud megfizethető áru bérlakáshoz jutni, egy jelentős részüknek pedig teljesen akadályozott a mobilitása a jobb munka-, oktatási- és lakáskörülményeket kínáló területek felé.

2014-ben a magyar lakosság közel fele, 44,6%-a élt túlszűfolt lakásban. Az Eurostat 2014-es adatai szerint a magyarországi lakosok 27%-át érintette legalább az egyik probléma a következők közül: beázott tető, nedvesek a falak, a padló, vagy az alap, penészesek az ablakok vagy a padló. A magyar népesség 9%-a élt sötét lakásban. Különösen nagymértékben sújtották ezek a súlyos lakásminőségi problémák a gyerekeket nevelő családokat Magyarországon - a mérték két-háromszorosa volt az EU-átlagnak.

A magyar lakosság közel egynegyedének (24,9%) volt valamilyen típusú, lakhatási kiadással összefüggő hátraléka (hiteltörlesztés, lakbér, vagy közműtartozás).

Tovább folytatódott a magyarországi önkormányzati bérlakás-állomány csökkenése, további

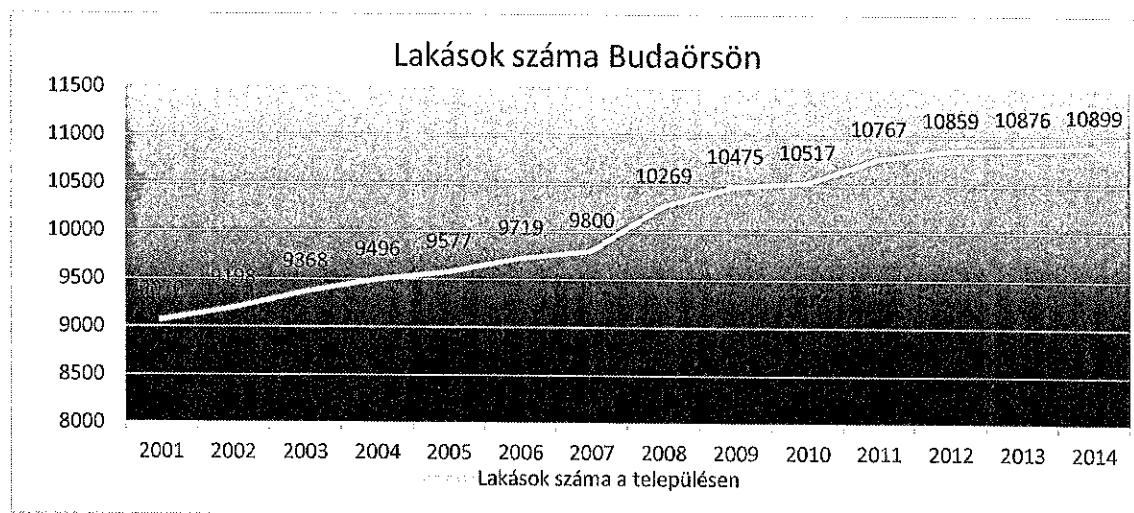
mintegy 1700 lakással, körülbelül 126 500 lakásra szűkült az önkormányzati tulajdonú lakásállomány, ami a teljes lakásállomány kevesebb mint 3%-a. A fenntartott önkormányzati lakásbérlemények száma ennél még kisebb és szintén évről évre csökken. Országos szinten az önkormányzati bérlakások jelentős része (44%-a) olyan épületben helyezkedik el, amelyben kizárólag önkormányzati bérlakások találhatók. Ez felveti a rosszabb jövedelmi helyzetben lévő emberek lakhatási elkülönülésének a veszélyét. Az állomány csaknem ötöde (18,3%) komfort nélküli- vagy szükséglakás, miközben a 2011-es népszámlálás felvételekor a teljes lakásállományon belül ez az arány csak 5% volt. Az országban 2013-ban mintegy 67 ezer (66 692) önkormányzati szociális bérlakás volt található, az önkormányzati bérlakás-állomány többi része költségelvű, vagy piaci lakbér alapján került kiadásra.

Az alacsony jövedelmű csoportok számára szociális alapon hozzáférhető önkormányzati bérlakásállomány tehát az önkormányzati bérlakás állománynak csak 58%-a, az ország lakásállományának pedig mindössze 1,5%-a.

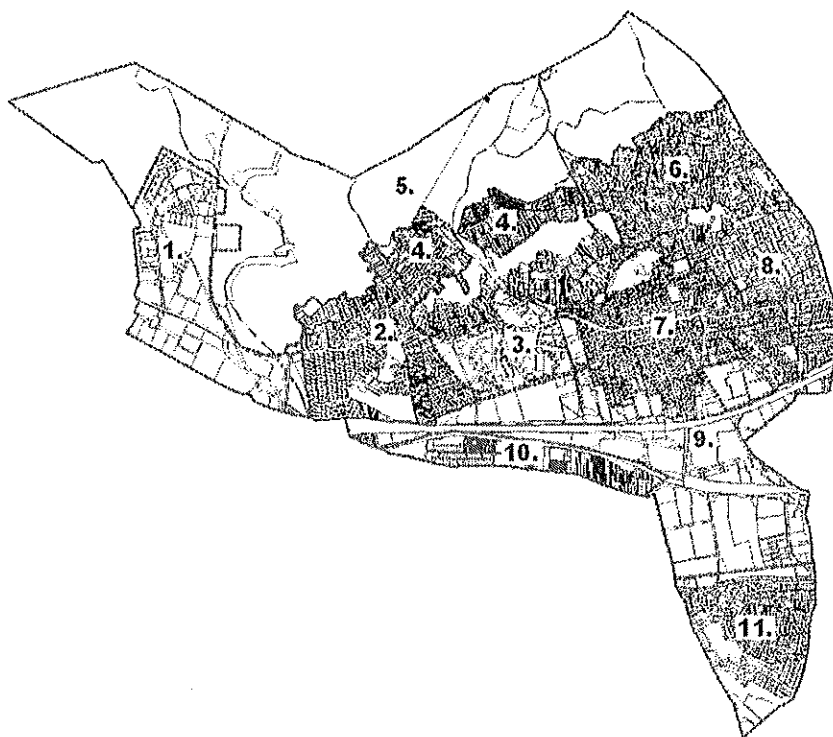
4. Budaörs lakásállománya

1. A városról általában

A 2006-os lakáskonceptiót követő időszakban Budaörsön a lakások száma minden évben nőtt, a legnagyobb mértékben 2008.-ban, amikor 482 volt az épített lakások száma. A gazdasági válság kitörését követően az épített lakások száma jelentősen visszaesett, de a lakásállomány lassan így is bővül.



A 2015. decemberében elkészült Szociális térkép a város hasonló tulajdonságokkal rendelkező területeket rendezi egy csoportba, az alábbi felsorolás és térkép szerint:



1. városrész:
Nyugati Ipari
Gazdasági terület
(Gyár utca
külterület)
2. városrész:
Hegyvidékek
(Törökugrató, Csiki
dűlő, Út-hegy,
Odvas-hegy)
3. városrész:
Adminisztratív
Városközpont és
lakótelep
4. városrész:
Szállások területe
(Alsószállás,
Felsőszállás
külterület)
5. városrész:
Hegyvidéki
erdőterületek
6. városrész:

Frankhegy

7. városrész: Történelmi belváros
8. városrész: Kertvárosias lakóterület (Budapesti út, farkasréti út környéke)
9. városrész: Autópálya és vasút menti kereskedelmi-gazdasági területek
10. városrész: Szilvás (Vasútsor külterület)
11. városrész: Kamaraerdő

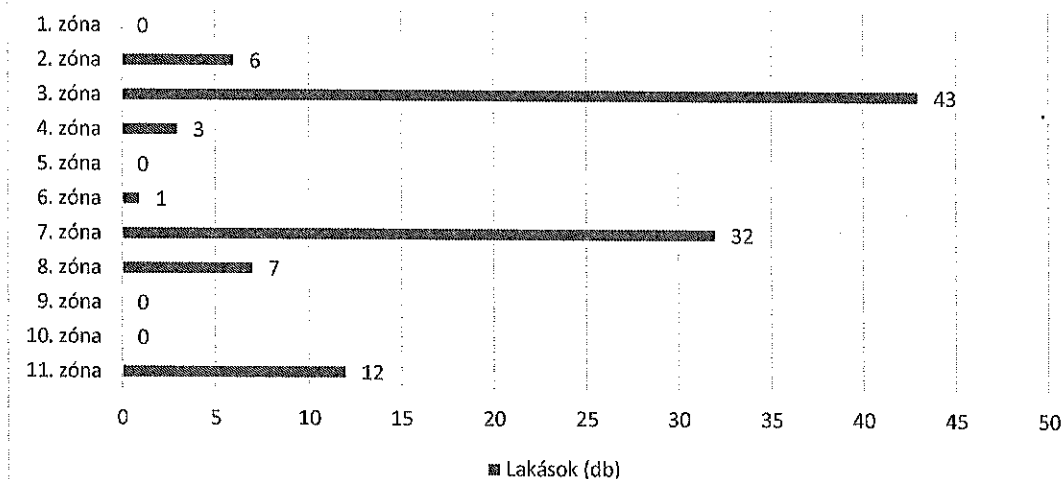
A legnagyobb lakosságaránnyal a történelmi belváros és az adminisztratív városközpont és lakótelep, legkisebbel a Szállások, a Frankhegy, az Autópálya- és vasút menti területek, és a Szilvás rendelkezik.

2. Az önkormányzati tulajdonú ingatlanokról

A jelenlegi önkormányzati tulajdonban álló lakásállomány nagyságának és megoszlásának érzékeltetéséhez iránymutató, hogy a településen lévő 10.899 lakásból **104 lakáscélú** ingatlan önkormányzati tulajdonú (**a lakásállomány 0.95%-a önkormányzati lakás**), ebből 95 db van a BTG Kft. kezelésében, valóban lakáscélra 82 db lakást használ az önkormányzat, melyből 79 ténylegesen bérbevett, 3 db üres.

A fenti térkép alapján, az önkormányzati tulajdonú lakások a településen a következőképpen helyezkednek el:

Lakások elhelyezkedése a településen



Az ábrából kitűnik, hogy az önkormányzati lakások 30%-a a 7. számú zónában, a „Történelmi belváros” városrészben, és 41,3%-a az „Adminisztratív Városközpont és lakótelep” zónában található. A Szociális térkép megállapítása szerint a legrosszabb életminőséggel a történelmi belvárosban és az autópálya és vasút menti területeken élnek a lakosok, itt a legalacsonyabb az iskolázottság és a legmagasabb a foglalkoztatott nélküli háztartások aránya. Az újabb, kertvárosias területek a jobb módú, iskolázottabb rétegek lakóhelye. A szociális ellátó rendszerben leginkább a két legszegényebb övezet lakói jelennek meg, de ennek ellenére a tapasztalat szerint, minden övezetben előfordulnak igénylők, rászorulóak.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások átlagos lakásnagysága 59,8 nm, lakószobáinak száma átlagosan 2,3 db.

A Műszaki Ügyosztály által készített állapotfelmérés és összesítés szerint a lakások műszaki állapota a következőképpen alakul:

Felújított, vagy felújítása folyamatban van	Felújítás betervezve (áthúzódó 2015-ről)	2 lakás	55
	Felújított lakások száma (95-100% műszaki állapot)	53 lakás	
Beavatkozás szükséges	Jó állapotú, kisebb, pl. elektromos javítás szükséges, 80-90% állapot	10 lakás	22
	Részlegesen felújítandó (50-70% műszaki állapot)	5 lakás	
	Teljes felújításra szorul	7 lakás	
Távlati tervek miatt bontásra tervezett lakások		4 lakás	4
KT határozat eladásra		1 lakás	1
Összesen, lakás funkcióra használva:		82 lakás	
<i>Nem lakás céljára használva</i>		<i>10 lakás</i>	
<i>Használaton kívül (nem lakható)</i>		<i>12 lakás</i>	
Összesen lakás célú bérlemény		104 lakás	

A táblázat nem tükrözi, hogy számos olyan ingatlan van, amely műszaki állapota miatt nem lakható, azonban az Önkormányzat távlati tervei miatt nem is tervezi a felújításukat és lakhatóvá tételüket. Ezek

az ingatlanok fejlesztési zónában helyezkednek el, megszerzésükkel ezeket a hosszú távú célokat szolgálták.

Önkormányzati ingatlanok felújítására fordított összeg (eFt)				
2011	2012	2013	2014	2015
150	42.855	20.189	83.065	63.669

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

Budaörs Város Önkormányzata az elmúlt években nagy energiát fordított a tulajdonában álló ingatlanok felújítására, így a lakáscélú ingatlanok több, mint 60%-a jobb, mint 80%-os műszaki állapotú.

A BTG Kft. kezelésében lévő, és ténylegesen bérbe adott ingatlanok közül 65 db összkomfortos, 11 db komfortos besorolású, és 4 db tekinthető szükséglakásnak. Összességében elmondható, hogy a lakások komfortfokozata megfelelő.

A lakásállomány minőségi vizsgálatának elengedhetetlen szempontja az épület építési technológiája és elhelyezkedése, amely Budaörsön a következőképpen alakul:

Jelleg megnevezése	DB	Átlagos méret (nm)
Piaci alapon bérbeadható lakások (Puskás T. út 55. tömb)	16	58,8
Hagyományos építésű többlakásos épületek	19	51
Családi, kertes házak	34	51,5
Nagyeleemes technológiával épült lakások	27	50,4
Zichy major lakásépületei (rehab zóna)	9	89,8

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A Puskás T. út 55. szám alatt található bérlakástömb 100%-ban önkormányzati tulajdonú, 16 lakásos épület. Eredetileg szociális bérlakásként épült, azonban 2012. óta a Képviselő-testület döntése alapján csak piaci alapon adható bérbe (illetve egyelőre kizárólag ebben az épületben kerültek piaci alapon bérbeadásra lakások). A ház 2008.-ban épült, a felújítások során főként konstrukciós hibákat, és a bérlők kiköltözése utáni helyreállító munkákat kell érteni.

A nagyeleemes technológiával épült („panel”) lakások esetében a panelprogramban való részvétellel a legtöbb esetben a szigetelés és a nyílászárócseré meg történt, így ezekben a lakásokban elsősorban karbantartási munkálatok elvégzése, és bérlő kiköltözését követő helyreállítása szükséges. Az elmúlt években épületek korából adódóan elavult villamossági hálózat cseréje, és érintésvédelmi felülvizsgálata jelentett nagy beruházást.

A legnagyobb ráfordítást a hagyományos építési technológiával épült, zömében mésző vagy téglafalazatú lakások karbantartása és felújítása igényli. Ezekben lakásokban a talajnedvesség okozta egészségügyi és statikai kockázat megszüntetése, valamint a tetőszerkezetek helyreállítása jár a legnagyobb költséggel.

Annak ellenére, hogy a bérlők a bérleti szerződés értelmében kötelesek lennének a lakásokat tisztán, üresen és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni a Vagyonkezelőnek, erre a legtöbb esetben nem kerül sor, és a lakást az újabb bérbeadást megelőzően szükséges felújítani.

1. Az Önkormányzat lakásgazdálkodása

A helyi önkormányzatok lakáspolitikájának alapját Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) határozza meg, amelyben a lakásgazdálkodást a települési önkormányzatok feladat- és hatáskörébe sorolja:

„A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

/.../

9. lakás- és helyiséggazdálkodás,”

Ennek értelmében a települési önkormányzatok saját lakásállománnyal rendelkezhetnek, illetve különböző lakástámogatási rendszereket tartanak fenn, a helyi önkormányzatok lakástámogatási rendszere kiegészíti az állami lakáspolitikai eszközöket.

1. A lakásgazdálkodás gyakorlati feladatmegosztása

Az Önkormányzat lakásgazdálkodása 3 pillérű:

- A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Műszaki Ügyosztálya gondoskodik többek között a bérleményekkel és intézményüzemeltetéssel kapcsolatos önkormányzati feladatok ellátásáról, így a felújításokról, beruházásokról, beszerzésekről és értékesítésekről, a Vagyonkezelővel való kapcsolattartásról, valamint a piaci alapú pályázatok kiírásáról és elbírálásáról.
- A Budaörsi Polgármesteri Hivatal Szociális és Egészségügyi Iroda feladatköre elsősorban a bérlők személyéhez köthető, így a határozott idejű lakásbérleti szerződések meghosszabbítása, lakásba történő befogadás, bérleti jogviszony folytatás, bérlakások kiutalása ügyében bizottsági és Képviselő-testületi döntések előkészítése és végrehajtása, lakcímrendezés, valamint a beruházási- és a lakásfenntartási jellegű támogatások megállapítása.

- A Vagyongkezelő feladatai közé tartozik az önkormányzati döntések alapján a bérleti szerződések megkötése, a bérleti díjak számlázása, a díjak beszedése, a hátralékok behajtása, a bérlemények ellenőrzése, karbantartása.

A fentiek ellátása érdekében Budaörs Város Önkormányzata és a BTG Kft. között 2012. október 1.-i hatállyal Vagyongkezelési Szerződés jött létre, mely rendelkezik a BTG Kft., mint vagyongkezelő feladatairól és kötelességeiről, valamint a feladatok ellátásáért kapott térítési díj összegéről.

A szerződés értelmében a Vagyongkezelő köteles a kezelésébe adott ingatlanokat üzemeltetni és karbantartani, míg a beruházási és felújítási munkák elvégzése az Önkormányzat hatáskörébe tartozik. A szerződésben foglalt feladatok ellátásáért megállapított megbízási díjon felül a bérlemények működési és karbantartási költségeire, továbbá a rendkívüli kiadásokra az Önkormányzat havi 500.000.-Ft átalánydíjat állapít meg, amelyet a BTG Kft. rendelkezésére bocsát.

Az önkormányzati ingatlanok állapota tehát függ a Vagyongkezelő által, állagmegóvás címén végzett karbantartási munkálatoktól, az Önkormányzat ráfordításától, valamint attól, hogy a bérlő a bérleti szerződésben előírt kötelezettségeit, így a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartását, megfelelően és rendszeresen elvégzi-e.

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 23/2012. (VI.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) lehetőséget biztosít felújítási kötelezettséggel történő bérbeadására, amely esetben a bérlő a Vagyongkezelő felügyelete és jóváhagyása mellett újítja fel a bérbevett lakást, és a ráfordított költséget a bérleti díj összegéből maximum 70% erejéig jóváírja. Ilyen jellegű bérbeadásra a Lakásrendelet elfogadása óta nem került sor.

A hatékony lakásgazdálkodás, mint fogalom gazdasági terminológia szerint az önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok fenntartása és működtetése, azok számának növelése a lehető legkevesebb ráfordítással, oly módon, hogy a lehető legnagyobb hasznot és értéknövekedést érje el.

A lakásgazdálkodás vizsgálatánál a lakások szükségzerű üzemeltetésére, karbantartására és beruházásokra fordított összegén túl a bérbeadásból és egyéb hasznosításból származó bevétel áttekintése is.

Bérleti díjak a Lakásrendelet 2012. évi módosítása során kerültek meghatározásra. A valóban lakóingatlanként hasznosított lakások (82 db) közül mintegy 35 db valamilyen szempontból szociális rászorultság alapján került bérbeadásra. Megállapítható, hogy az önkormányzati bérlemények használati díjai a Budaörsön szokásos szabadpiaci bérleti díjak (1000-1500 Ft/nm) töredékét képezik:

	Önkormányzati lakások átlagos lakbéréi (Ft)				
Jogcím	Szociális	Piaci	Határozatlan	Szolgálati	Összes átlaga
Lakbér	20915	49052	18793	30580	29835

Forrás: BTG Kft.

A Vagyongazdálkodási szerződésben foglaltak szerint lakásbérleti- és lakáshasználati díjak az Önkormányzatot illetik, beszedésükről a Vagyongazdálkodó gondoskodik.

A lakberek alacsony volta ellenére rendszeresen problémát okoznak a nem fizető bérlők, és az általuk felhalmozott nagy összegű hátralék. A Vagyongazdálkodási szerződés hatályba lépése óta 5.469.373.-Ft tőketartozást halmoztak fel a bérlők csak lakbér tekintetében, melyből 3.249.674.-Ft szociális bérlakásokban halmozódott fel.

A hátralékok behajtása érdekében a BTG Kft. a Lakásrendeletben foglalt kötelezettségeinek megfelelően rendszeresen felszólítást küld a bérlők részére, és amennyiben a hátralékok rendezésével kapcsolatosan részletfizetési megállapodást nem sikerül kötni, vagy az abban foglaltaknak a bérlő nem tesz eleget, nem működik együtt a Vagyongazdálkodóval, az eljárás bírósági szakaszba lép, amely tovább növeli a költségeket, és a bérlő tartozását. A jogerős bírósági döntések ellenére az elmúlt években összesen egy alkalommal foganatosított kilakoltatást a végrehajtó. A bérlő elhelyezése a szociális ellátórendszer keretében szerencsésen megoldódott.

A Lakásrendelet előírja, hogy az ügyfelek kötelesek a Család és Gyermekegészségügyi Szolgálatokkal együttműködni, amennyiben a bérleménnyel kapcsolatos bármilyen tartozást halmoznak fel, és az Önkormányzat szociális ellátórendszerén – amelyet majd a későbbiekben részletesen taglalunk – keresztül mindent megtesz, hogy a bérlők lakhatása ne kerüljön veszélybe.

Megállapítható, hogy az érintettek közötti kommunikáció nem megfelelő, a bérlők későn eszmélnek rá, hogy a hátralék felhalmozásának következményei lehetnek. Ebben az esetben előfordulhat, hogy a tartozás mértéke akkora, hogy a fizetési hajlandóság nincs egyensúlyban a fizetőképességgel, a legszélesebb körű támogatások igénybevétele mellett sem.

A lakásgazdálkodás, mint fogalom, kettős jelentéstartalommal bír. Gazdasági szempontból a lakásgazdálkodás sikerességét az üzemeltetésre és karbantartásra fordított összeg, és a lakások hasznosításából származó bevétel egyenlege mutatja, azonban ez a megközelítés figyelmen kívül hagyja az ellátandó közfeladatot és az abból származó társadalmi hasznosságot.

Az Önkormányzatnak mérlegelnie szükséges, hogy a politikai és gazdasági szempontok mellett mekkora mértékben élvez prioritást a közfeladat ellátása és a szociális szempontok érvényesítése, és ennek megfelelően egyensúlyi lakásgazdálkodást kellene célul kitűznie.

Tekintettel arra, hogy a budaörsi önkormányzati lakásszegmens igen szűkös, és a bérlői fluktuáció alacsony, a már meglévő bérlők esetében egyénre szabott, és átfogó szolgáltatást lenne célszerű kialakítani, melynek célja a probléma megelőzése. A rendszer része a rugalmas lakbér, a pénzbeli támogatási rendszer, a résztvevők közötti szoros együttműködés és a családgondozás szerepének és hatékonyságának növelése.

5. A bérbeadott lakások jogcímei

A Lakásrendelet alapján

- szociális helyzet alapján 35 db, ebből 10 db rendkívüli élethelyzetre tekintettel,
- határozatlan időre 26 lakás, ebből bérlő halála után, bérleti jogviszony folytatása alapján 4 db
- piaci alapon 8 db
- szolgálati férőhelyként 6 db lakást bérelnék
- 2 lakást a Képviselő-testület egyedi döntése alapján bérelnék.

3 hasznosítható, lakáscéllal fenntartott ingatlan áll üresen.

A szociális bérlakásokban élőkől a jövedelmeket tekintve szélesebb körű információ birtokában vagyunk, tekintettel arra, hogy időről időre meg kell hosszabbítani a bérleti szerződésüket, mely alkalmakkor kötelesek igazolni, hogy szociális rászorultságuk továbbra is fennáll, továbbá a megállapított jövedelemhatárok miatt a szociális alapon bérlők az önkormányzati ellátórendszer egyéb támogatásaira is jogosultak, emiatt rendszeres a kapcsolat az önkormányzat és a bérlők között.

A piaci alapú lakásbérlemények esetén a pályázatok előkészítését és elbírálását a Műszaki Ügyosztály Vagyongazdálkodási Osztálya végzi, az elbírálást követően, amennyiben a bérlőkkel a továbbiakban probléma – mint nem fizetés, illetve az ingatlannal kapcsolatos igény – nem merül fel az első öt évben nincs kapcsolat. Hasonló a helyzet a határozatlan idejű bérlemények esetén is.

A bérlőkkel a Vagyonkezelő tartja a kapcsolatot, elsősorban az évente esedékes bérleményellenőrzések során. A lakástámogatási rendszer fejlesztése érdekében előnnyel bírna, ha a bérleményellenőrzések során a Vagyonkezelő nem csupán a lakással kapcsolatos állapotfelmérésre hagyatkozna, hanem a bérlők jövedelmi, és szociális viszonyait is feltárná. A megküldött jegyzőkönyvek alapján, a szakiroda felméri a bérlők részére nyújtható támogatási lehetőségeket, és a Család- és

Gyermekjóléti Szolgálattal együttműködve cselekvési terv kerülhetne kidolgozásra, szintén a bérlő szükségleteihez és lehetőségeihez mérten. Ugyanakkor fontosnak tartjuk a bérleményellenőrzés hatékonyságának javítását, és a hathatós fellépést az közösségi együttélés szabályait megszegő bérlőkkel szemben. Egyes esetekben indokolt lehet a rendőrség – és ha van, a közös képviselő – bevonása a bérlakásokat nem rendeltetésszerűen használó bérlők ellenőrzésekor.

A bérlőink nagy része alacsony jövedelemmel, bizonytalan egzisztenciával, kevés társadalmi, kulturális és gazdasági tőkével rendelkezik, ezért jogos igény és elvárás lenne a bérlőkkel való minőségi kapcsolattartás és a rászorulókkal végzett hatékony szociális munka, amely ezeket a társadalmi hátrányokat csökkenthetné, a hátralekakat és a közösségi együttélés szabályait érintő problémák egy részének véget vethetne.

6. A lakhatást segítő támogatások rendszere

Budaörs Város Önkormányzata különböző módon támogatja a város lakóit a lakások minőségének megőrzésében, lakhatási és lakásfenntartási problémáik megoldásában. A támogatási formák egy része kifejezetten a lakókat támogatja, azaz személyhez kötöttek, míg más támogatások elsősorban magához az ingatlanhoz köthetők.

Ezen elv szerint, a „személyhez köthető” támogatásokat Budaörs Város Önkormányzat Képviselő-testületének a pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 53/2013. (XII.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Szociális rendelet), míg a lakásokhoz kapcsolódó támogatásokat a lakáscélú helyi támogatásokról szóló 23/2008. (IV.29.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakáscélú rendelet) szabályozza. A két említett helyi rendelet alkotja a támogatási rendszer vázát, azonban ez nem jelenti azt, hogy kizárólag ezekben kerül szabályozásra lakáscélú, vagy lakhatási jellegű támogatás feltételrendszere. A támogatási rendszer teljes átláthatósága érdekében szükséges röviden megemlíteni a következő helyi rendeleteket is:

- az ingatlanok közműfejlesztésének helyi támogatásáról szóló 31/2003. (IX.08.) ÖKT számú rendeletet, mely a közművesítéssel nem ellátott ingatlanok fejlesztéséhez és értéknövelő beruházásához nyújt vissza nem térítendő vagy kamatmentes kölcsön támogatást,
- a társasházak felújítási hitelfelvételének támogatásáról szóló 31/2004. (V.25.) rendeletet, melynek célja, hogy az Önkormányzat a társasházak részére, a közös tulajdonú részek felújításához pénzintézettől igényelhető állami kamattámogatású hitelhez jutást elősegítendő, biztosítékként történő óvadéki betételhelyezés formájában támogatást

nyújtson a társasházak felújításához, korszerűsítéséhez, és ezáltal is hozzájáruljon az épületállomány állagának javításához, valamint

- Budaörs Város építészeti örökségének helyi védelméről szóló 28/2004. (V.25.) rendeletet, amely célja a város képe és történelme szempontjából meghatározó épített értékek védelme, a város építészeti örökségének, arculatának a jövő nemzedékek számára való megtartása, a védett értékek fenntartása. A védett érték tulajdonosai a fentiek érdekében az önkormányzat költségvetésében meghatározott keretösszeg erejéig évente egyszer pályázat útján támogatást igényelhetnek és kaphatnak az önkormányzattól.

A szociális rászorultság alapján nyújtható lakhatást segítő támogatások rendszerét – a fent említett két rendelet alapján - a Szociális és Egészségügyi Iroda koordinálja. A támogatások megállapításához bizonyos ügytípusoknál előkészítő munkát végez az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermejköltségi Központ, és adatot szolgáltat a Vagyonkezelő. Az ellátásokat az alábbiakban részletesen tárgyaljuk.

7. A Szociális rendelet alapján megállapítható ellátások

1. Települési lakásfenntartási támogatás

A lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtható támogatás. Lakásfenntartási támogatás nyújtható annak a személynek, akinek háztartásában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 250%-át (71 250 Ft), egyszemélyes háztartás esetén 350%-át (99 750 Ft), vagyona a kérelmezőnek valamint a háztartás tagjainak nincs, valamint a kérelmező által használt lakás a méltányolható lakásigénynek megfelel.

A lakásfenntartási támogatást elsősorban természetbeni szociális ellátás formájában, a lakásfenntartással összefüggő rendszeres kiadásokhoz kell nyújtani.

Jelenleg nem jogosult lakásfenntartási támogatásra az a személy, aki a helyi rendelet alapján lakbértámogatásban részesül.

2015-ben a lakásfenntartási támogatás folyósításának szabályai megváltoztak. Minden önkormányzat maga döntött, hogy gazdasági lehetőségei szerint a települési támogatás keretében kíván-e nyújtani a lakhatási költségekhez hozzájáruló, a lakhatás biztonságát elősegítő lakásfenntartási jellegű támogatást.

Budaörs önkormányzata fontosnak tartotta a támogatási forma megőrzését, és a település polgárainak érdekében új jogosultsági feltételrendszert dolgozott ki. Az alábbi táblázat az önkormányzat elmúlt évek ráfordítását, és a jogosultak számát hivatott demonstrálni.

Lakásfenntartási támogatásban részesültek, 2013-2015.

Támogatás típusa	Települési lakásfenntartási támogatás	Normatív lakásfenntartási támogatás	Lakásfenntartási támogatás adósság-csökkentéshez	Normatív lakásfenntartási támogatás	Lakásfenntartási támogatás adósság-csökkentéshez	Normatív lakásfenntartási támogatás	Lakásfenntartási támogatás adósság-csökkentéshez
Év	2015	2015	2015	2014	2014	2013	2013
Jogosult családok száma	126	263	16	361	36	355	49
Kifizetések száma (alkalom)	1016	1421	30	3269	173	2986	236
Kifizetések összesen (Ft)	4.527.000.-	4.741.600.-	106.500.-	11.597.400.-	676.200.-	10.953.300.-	764.200.-
Átlag összeg/család/hó	4.455.-Ft	3.336.-Ft	3.550.-Ft	3.548.-Ft	3.908.-Ft	3.668.-Ft	3.238.-Ft

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

2. Lakbértámogatás

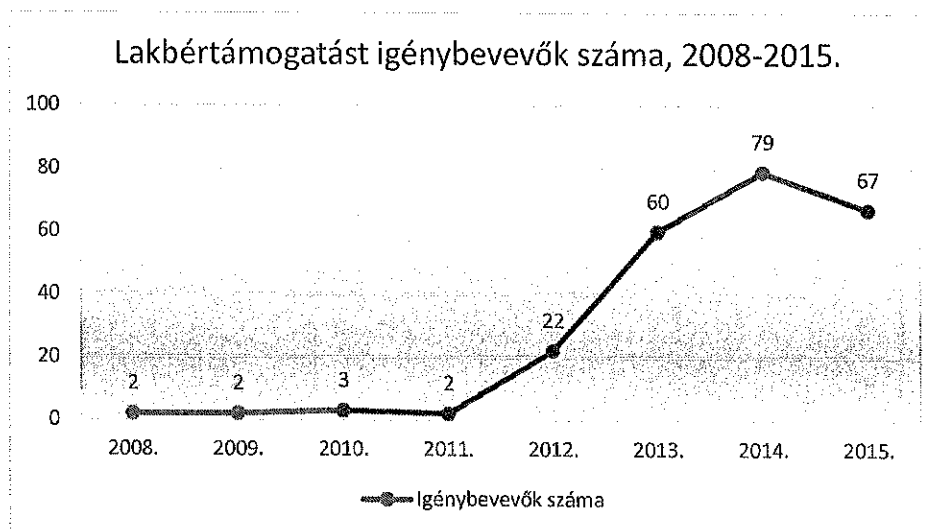
Mindennapi tapasztalat Magyarországon, hogy a befektetési jelleggel vásárolt lakásokat tulajdonosaik bérbe adják, ezáltal jutva extra jövedelemhez. A lakásbérleti jogviszonyok számát és a lakásbérlet elterjedtségét csak becsülni lehet. A 2011.-es népszámlálás adatai szerint bérleti jogcímen használt lakások száma 488 db volt, amely a település összes lakóingatlanának (10.899 db) 4,5%-át teszi ki. Ez magasabb a Pest megyei átlagnál (3,5%), de mintegy fele a budapesti értéknek (10,6%). A bérleti jogviszony alapján történő lakáshasználat elterjedtsége miatt is fontos, hogy a mindenkori lakáspiaci mechanizmushoz illeszkedve, a lakhatás biztosításához hozzájáruljon, és támogatást nyújtson a nehéz lakhatási körülmények közé került lakosok részére.

A Szociális rendelet alapján lakbértámogatásra jogosult a nem önkormányzati vagy nem állami tulajdonban lévő, Budaörs Város Közigazgatási területén bérelt lakásban élő gyermeke(ke)t eltartó család amennyiben a kérelem benyújtásának időpontjában legalább egy éve Budaörs Város közigazgatási területén életvitelszerűen lakik és bejelentett lakcímmel rendelkezik, a bérelt lakás a méltányolható lakásigénynek megfelel, a családban az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a 71 250.-Ft-ot, és a családnak vagyona nincs.

A lakbértámogatás alapjául szolgáló lakbér felső mértéke 90 000.- Ft. A támogatás mértéke a lakbér 25 %-a, de legfeljebb havi 15 000.- Ft.

A lakbértámogatást 2008-ban vezette be az Önkormányzat, azóta több alkalommal módosításra került a feltételrendszer. A módosítások során elsősorban piac diktálta változásokhoz kíséreltük meg igazítani az ellátás igénybevételének feltételeit, így a lakbértámogatás alapjául szolgáló lakbér felső mértéke

egyre emelkedett. 2012. és 2014. között közel hétszeresére nőtt a lakbértámogatásra jogosultak száma:



Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

Tekintettel az ugrásszerűen megnövekedett számú igénylőre, az önkormányzat érdekeinek és a társadalmi igazságosság szem előtt tartása okán szükségessé vált a jogosultsági feltételek szigorítása is, így vált előírássá kérelem benyújtásakor szükséges legalább 1 év budaörsi lakcím megléte, valamint hogy a bérleti szerződést kizárólag az ingatlan tulajdonosával kötheti meg a bérlő. Az elmúlt két évben kétszeresére nőtt a budaörsi, szabadpiaci lakások bérleti díja, jelenleg egy 51 nm-es panellakásért átlagosan 110.000.-Ft+rezsi díjat kér el a tulajdonos. Az alacsonyabb költségű lakások alacsonyabb komfortfokozatot és alapterületet jelentenek, így a 90.000.-Ft-os határ mellett egyre inkább a rászoruló, nehezebb helyzetű, és rosszabb lakáskörülmények között élő bérlőket támogatja az önkormányzat.

A következő táblázatban az elmúlt évek lakbértámogatás-igénybevételének tendenciáját szemléltetjük.

Lakbértámogatásban részesültek, 2008-2015.

Év	2008.	2009.	2010.	2011.	2012.	2013.	2014.	2015.
Jogosult családok száma	2	2	3	2	22	60	79	67
Kifizetések száma (alkalom)	18	20	23	22	118	418	722	603
Kifizetések összesen (Ft)	261.000.-	300.000.-	345.000.-	330.000.-	1.655.790.-	5.750.330.-	9.219.250.-	7.826.000.-
Átlag összeg/család/hó	14.500.-	15.000.-	15.000.-	15.000.-	14.032.-	13.756.-	12.769.044.-	12.978.-

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A 2015. évben lakbértámogatásra jogosultak közül, 27 családban egy, 24 családban kettő, 13 családban három vagy annál több kiskorú gyermeket neveltek. (2 családban csak nagykorú, de még tanuló gyermek él).

Fontos mutatószám, hogy a lakbértámogatásban részesülő családok mintegy harmada (22 család) szerepel a szociális bérlakásra várók névjegyzékében.

3. Adósságcsökkentési támogatás

A normatív lakásfenntartási támogatáshoz hasonlóan, az egységes települési támogatás létrejöttével megszűnt a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.) által nevesített adósságkezelési szolgáltatás és az ahhoz kapcsolódó adósságcsökkentési támogatás. Az önkormányzatoknak ebben az esetben is mérlegelnie volt szükséges, hogy a támogatást tovább kívánja-e biztosítani települése polgárai részére.

Az adósságcsökkentési támogatás elsősorban a lakhatás megtartását segítő jellege miatt jelentőségteljes. Feltételei a következők:

- az adósság meghaladja az ötvenezer forintot, és a tartozása legalább hat havi, vagy a közüzemi díjtartozása miatt a szolgáltatást kikapcsolták, továbbá
- akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg az 57 000.- Ft-ot, egyedül élő esetén a 85 500.-Ft-ot, valamint
- ingatlana a méltányolható lakásigénynek megfelel.

Az adós köteles vállalni az adósság és az önkormányzat által megállapított adósságcsökkentési támogatás különbözetének megfizetését, továbbá az adósságkezelési tanácsadáson való részvételt, melyet az Esély Szociális Társulás Szociális és Gyermekjóléti Központ végez.

Az adósságcsökkentési támogatás mértéke nem haladhatja meg az adósságkezelés körébe bevont adósság 75%-át, és összege legfeljebb háromszázezer forint lehet.

A támogatást a már önkormányzati (elsősorban szociális) bérlakásban élők is gyakran veszik igénybe, tekintettel arra, hogy a Lakásrendelet értelmében a bérleti szerződés meghosszabbításának feltétele, hogy a bérlő a lakással kapcsolatos bérlői kötelezettségeinek maradéktalanul eleget tegyen, vagy a bérleti szerződés lejártakor adósságkezelési szolgáltatásban részesüljön, vagy a szolgáltatóval részletfizetési megállapodást kössön.

Az adósságkezelési szolgáltatás igénybevétele a következőképpen alakult az elmúlt években:

Adósságkezelési támogatást igénybevevők, 2013-2015.

Év	2013		2014		2015		2015 új	
Igénybevevő családok száma	45		35		18		8	
	Család	Összeg	Család	Összeg	Család	Összeg	Család	Összeg
Egyösszegű	21	4.343.000	2	104.000				
Havi részletekben	24	2.444.000	33	4.796.000	18	1.843.000	8	1.211.000
Kifizetések összesen (Ft)	6.787.000.-		4.900.000.-		1.843.000.-		1.211.000.-	

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

4. Önkormányzati kamatmentes kölcsön

Az önkormányzati kamatmentes kölcsön közvetve kapcsolódik a lakhatás megtartását elősegítő támogatásokhoz, tekintve, hogy közüzemi díj és lakbérhátralék kiegyenlítésére is adható, jövedelemhatára meghaladja az adósságkezelés igénybevételéhez meghatározott összeget, így szélesebb körben elérhető. Elsősorban azok számára nyújt segítséget, akik átmenetileg kerültek nehéz helyzetbe (pl. munkanélküliség miatt), és ez idő alatt felhalmozott hátralékokat, vagy egy nagy összegű elszámoló számla teljesítését már nem tudják önerőből megoldani, azonban a kamatmentes kölcsön részleteinek megfizetése nem veszélyezteti létfenntartásukat. A kamatmentes kölcsön összege legfeljebb 500.000.-Ft, a visszafizetés idejére jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba az önkormányzat javára, így ez a fajta segítség csak az ingatlantulajdonnal rendelkező lakosok számára jelenthet megoldást.

8. A Lakáscélú rendelet alapján megállapítható támogatások

1. Lakásépítési támogatás

A lakásépítési támogatás saját tulajdonú lakás építésének, bővítésének, átalakításának, komfortfokozat növelésének, energiatakarékos felújításának, valamint lakás vásárlásának támogatása.

A támogatás igényelhető Budaörs Város közigazgatási területén megvalósuló, saját tulajdonában lévő, vagy a támogatás igénybevételével saját tulajdonba kerülő lakás építéséhez (ide értve tetőtér beépítéssel, emeletráépítéssel és nem lakás céljára szolgáló helyiség lakássá történő átalakításával történő önálló lakás építését), bővítéséhez, átalakításához, komfortfokozat növeléséhez; vagy a lakás tulajdonjogának megszerzéséhez, illetve saját tulajdonában lévő lakás energia megtakarítást eredményező felújításához.

Támogatásra jogosult az igénylő az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- a kérelmező vagyonnal nem rendelkezik;

- a rendelkezésre álló önerő eléri az építkezés költségeinek, lakás vételárának a 10 %-át, vagy a felújítás költségeinek a 20 %-át;
- kérelmező családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem eléri a 28 500.-Ft-ot, de nem haladja meg a 85 500.-Ft-ot, egyedülálló személy esetén a 99 750.-Ft-ot;
- a kérelem alapjául szolgáló lakás a rendeletben foglaltaknak megfelel;

A lakásépítési támogatás kamatmentes kölcsön formájában nyújtható, melynek összege a vételár, vagy a teljes beruházási költségeinek 30 %-a, de legfeljebb

- lakásvásárlás és lakásépítés esetén 1.000.000.- Ft, fiatal házaspár és gyermekeiket egyedül nevelők esetén 1.500.000.-Ft;
- építkezés (lakásbővítés, tetőtér-beépítés, emeletráépítés, átalakítás, valamint a lakás komfortfokozatának növelése) esetén 800.000.-Ft;
- felújítás esetén 500.000.- Ft.

A lakásépítési támogatás, jellegéből adódóan erősíti a jó értelemben vett lokálpatriotizmust, amely Budaörs városra egyébként is jellemző. Feltételezi, hogy a végleges letelepedési szándék vezérli az igénybe vevőket, ugyanakkor mivel az igénylés feltétele a legalább 3 éves budaörsi lakcím megléte, a már egyébként is települési lakosokat kívánja segíteni az önkormányzat, és nem a település lakosságának növelésére hivatott a támogatás. Az elmúlt évek tapasztalatai azt mutatják, hogy a kamatmentes kölcsön széles körben elterjedt, korosztálytól és családi állapottól függetlenül keresik.

Előfordult, hogy a lakásépítési támogatás segítségével szociális bérlakást adott vissza a bérlő, és tudta megoldani az önálló lakhatását. Az igénylők gyakran a banknál szükséges önerőt egészítik ki a támogatással. A következő táblázatban a lakáscélú támogatások igénybevételének mértékét szemléltetjük.

Év	2012.		2013.		2014.		2015.	
Lakáscélú támogatások	Db.	Összeg	Db	Összeg	Db	Összeg	Db	Összeg
Felújításra	2	682.000.-	3	1.388.000.-	7	4.055.000.-	5	3.102.000.-
Vásárlásra	1	1.500.000.-	4	6.000.000.-	8	11.000.000.-	1	1.500.000.-
Bővítésre/építésre			1	800.000.-	1	800.000.-	1	800.000.-
Lakás átalakítási támogatás	1	249.000.-	2	459.000.-	1	299.000.-	0	0
Összesen (Ft)		2.431.000.-Ft		8.647.000.-Ft		16.154.000.-Ft		5.402.000.-Ft

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

Az ingatlanárak drasztikus emelkedése miatt a fiatal pároknak, családoknak egyre nagyobb nehézséget jelent a vásárláshoz szükséges önerő előteremtése, és félő, hogy a támogatás jelenlegi összege, a

meghatározott jövedelemhatár, az ingatlanok vételára, és a banki konstrukciók nem összehangoltak, így a kamatmentes kölcsön létjogosultságát vesztheti. Amennyiben az önkormányzat célja a lakhatás alternatív módon, és nem a bérlakás-állomány bővítésével történő megoldása, megfontolandó az önkormányzati stratégiába építeni a lakásszerzés szélesebb körű támogatását.

A lakásépítési támogatás másik célja a minőségi lakhatási körülmények megteremtésének elősegítése. A szűkülő lakáspiac miatt egyre gyakoribb a külterületi ingatlanok, zártkertek és nyaralók lakásként történő hasznosítása. A lakásépítési támogatás komfortfokozat-növeléssel járó felújításhoz, így víz-, villany-, és gáz bekötéséhez, fűtésrendszer kiépítéséhez is kérhető. Jellemző továbbá a lakások energiatakarékos felújítására – ablakcserére, fűtésrendszer korszerűsítésére, szigetelésre – igényelt kölcsön.

Igény mutatkozik a kisebb beruházások – mint festés, mázolás, hideg- és meleg burkolat cseréje - támogatására, különösen az egyszemélyes háztartások esetében, amelyek esetében a 2-300.000.-forintos beruházási költség előteremtése is jelentősen megterhelő vagy hosszadalmas folyamat, ugyanakkor jelentős életminőségbeli javulás érhető el egy ilyen jellegű karbantartási munka elvégzése által.

2. Lakás átalakítási támogatás

A lakás átalakítási támogatás a lakáscélú támogatások speciális típusa, célja nem az ingatlanon végrehajtott értéknövelő beruházás, hanem az ingatlan használatának megkönnyítése, a lakáson belüli akadálymentes közlekedés biztosítása, a lakást használó személy önellátási képességének megőrzése.

Lakás-átalakítási támogatást a súlyos mozgáskorlátozott személy, és a 65. életévét betöltött mozgásában korlátozott személy lakásának akadálymentesítésére igényelhető, az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a lakás-átalakítás teljes beruházási költsége nem haladja meg a 400 000.- Ft-ot;
- családjában az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a 85.500.-Ft-ot, egyedülálló személy esetén a 99.750.-Ft-ot; valamint
- a kérelmező a kérelem alapjául szolgáló lakásban életvitelszerűen tartózkodik.

A támogatás vissza nem térítendő, mértéke az önkormányzat rendeletében foglaltak szerint, az egy főre jutó jövedelem figyelembevételével a teljes beruházási költség 60 %-a és 85 %-a közötti összeg.

A visszatérítendő, kamatmentes kölcsön támogatások esetében minden esetben jelzálogjog kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba, mellyel az önkormányzat biztosítja a támogatási összeg visszafizetését.

Erre tekintettel azonban nem került kialakításra olyan finanszírozási rendszer, amellyel az önkormányzati bérlakásban élők az általuk bérelt ingatlanon a számukra kötelező karbantartási, felújítási munkákat el tudják végezni. Erre kínálhat megoldást egy szintén kölcsönjellegű konstrukció, amelyet a hátralékkal nem rendelkező bérlők vehetnének igénybe. A kölcsönszerződés a bérleti szerződés mellékleteként jelenne meg, és a havi törlesztő részleteket a BTG Nonprofit Kft. a lakbérrel együttesen szedné be. A részletfizetés a lakbérfizetési kötelezettséggel egyenértékű elem lenne.

A lakást használó, a lakás minőségének megtartásában érdekelt tulajdonos általában a legjobb gazdája a lakásnak. A bérlakások esetében – immár a rendszerváltást követő privatizációs hullám végével – nem lehet maradéktalanul elérni hasonló hatást, mint a magántulajdonok esetében, azonban ha a bérlő saját maga erőfeszítést tesz lakhatási körülményeinek javításáért, jobban magáénak érzi a bérleményt, annak végső soron az önkormányzat láthatja hasznát egyrészt a lakások állagmegőrzése, másrészt a felújításokra fordított összegek csökkentése tekintetében.

9. Önkormányzati lakáshoz jutás lehetséges módjai

A tanulmány korábbi szakaszában részletesen tárgyaltuk az önkormányzati lakásállomány helyzetét, előnyös és hátrányos tulajdonságait.

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások alacsony száma jelentősen beszűkíti az önkormányzat mozgásterét a krízishelyzetbe került, alacsony jövedelmű családok lakhatási gondjainak enyhítése tekintetében. A lakásokban alacsony a fluktuáció, az utóbbi 4 évben vásárolt ingatlanok nem gyarapították a bérlakás állományt, így az igénylők száma folyamatosan nőtt.

A 2012-ben elkészült Lakásrendelet megkísérelt megoldást találni azokra a problémákra, amelyekkel évek óta küzd az önkormányzat: a bérlakásra várók magas számára tekintettel bevezetésre került a névjegyzék; a bérlők és a vagyonkezelő kötelezettségeit részletesen szabályozta; az irreálisan alacsony bérleti díjak lépcsőzetes emelésével megkísérelte rentábilissá tenni a bérlakás gazdálkodást; valamint a hátralékkezelésre új szabályokat vezetett be. A hatályba lépése óta eltelt idő tapasztalatai azt mutatják, hogy némely intézkedés megfelel az elvárásoknak, azonban némelyek további finomításra szorulnak. Az alapvető probléma a rendelettel kapcsolatban az, hogy ilyen alacsony lakásállomány mellett nem képes kifejteni hatását, különösképpen a bérbeadás jogcímei tekintetében.

A következőkben a bérlakáshoz jutás lehetséges jogcímeit fejtjük ki.

3. Bérbeadás szociális helyzet alapján, névjegyzékbe történő felvétellel

Szociális helyzet alapján történő lakásbérlet esetén a kérelmező jövedelmi és vagyoni helyzetének kell megfelelnie a rendeletben előírtaknak, valamint a kérelem benyújtását megelőző 5 évben budaörsi lakcímmel kell rendelkeznie. Azt a kérelmezőt, aki az előírásoknak megfelel, a bérlakásra várók névjegyzékébe kerül felvételre.

A névjegyzékben jelenleg 74 család szerepel. A bérlakásra várók összetételét a későbbiekben részletesen taglaljuk.

A bérlő kiválasztása a névjegyzékből történik, és a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt róla. Fontos leszögezni, hogy a névjegyzékben nincs sorrendiség. Megüresedő lakás esetén annak nagysága, és fenntartási költsége befolyásolja a potenciális bérlők körét. Ezzel az önkormányzat célja az, hogy az adott lakás kiszolgálja a bérlő igényeit, elkerülve a zsúfolt lakásokat, és a bérlő lehetőségeihez igazítsa a költségeket, megelőzve a hátralékok kialakulását.

Az előkészítő munkát a szakiroda végzi, a Szociális és Egészségügyi Bizottság elé átlagosan 10 jelölt szöveges értékelése kerül. Szociális alapon legfeljebb két év időtartamra köthető bérleti szerződés, amely meghosszabbítható. 2012. óta évente átlagosan két lakás került bérbeadásra ily módon, amely elenyésző a névjegyzékben szereplők számával szemben.

4. Bérbeadás szociális helyzet alapján, felújítási kötelezettséggel

A Lakásrendelet lehetőséget biztosít lakás bérletre felújítási kötelezettség mellett. A Vagyonkezelő felméri az ingatlan állapotát, amely alapján meghatározásra kerül a szükséges ráfordítás mértéke.

Az ily módon történő hasznosításra a Képviselő-testület döntése alapján, pályázati úton kerül sor. A meghatározott munkálatokat 6 hónapon belül kell elvégezni, a ráfordítás költségeit a bérlő lakbérkedvezmény – azaz lakbér fizetése alóli mentesség - formájában visszakapja. Felújítási kötelezettséggel bérbeadott lakások esetében a bérleti jogviszony 5 évre szól, amely 2 évvel meghosszabbítható.

Jelen koncepció elkészültéig nem került sor bérlakás felújítási kötelezettséggel történő bérbeadására.

5. Lakás bérbeadása rendkívüli élethelyzetben

A Lakásrendelet 19. § alapján a Szociális és Egészségügyi Bizottság egészségügyi és szociális helyzetre tekintettel, gyermekvédelmi szempontok alapján, vagy lakhatási feltételek ellehetetlenülése esetén

önkormányzati bérlakás használatát biztosíthatja. Ennek időtartama átmeneti, legfeljebb 6 hónap, amely 2 évvel meghosszabbítható.

Rendkívüli élethelyzetre tekintettel jelenleg 8 lakást bérelnek az Önkormányzattól. A bérlők között a fent felsorolt 3 indok mindegyike előfordul. Fontosnak tartjuk azonban felhívni a figyelmet arra, hogy az Önkormányzat jelenleg nem rendelkezik olyan bérlakással, amely úgynevezett vis maior esetre (pl. elemi kár) lenne fenntartva, és a kárt szenvedett személy vagy család azonnali elhelyezését tudná biztosítani.

6. Fiatalok lakásában történő elhelyezés

A Lakásrendelet fiatalok lakásában történő elhelyezésre is lehetőséget ad, azonban hasonlóképpen a felújítási kötelezettséggel történő bérbeadáshoz, ily módon történő bérbeadásra sem került sor az elmúlt években.

A fiatalok lakása fecskesház jelleggel funkcionálna, célja hogy hosszú távon a fiatal család lakhatását önállóan képes legyen megoldani, ezért a bérlet feltétele, hogy mindkét fél lakás-előtakarékossággal rendelkezzen, amely a saját ingatlan megvásárlásához önerőként szolgálhat.

A lakás pályázati úton kerül bérbeadásra, első alkalommal 5 évre, amely legfeljebb egy alkalommal, három évvel meghosszabbítható. A bérlők kötelesek évente egy alkalommal igazolni a lakás-előtakarékossági befizetéseket. A „fecskelakások” kijelöléséről a Képviselő-testület dönt, azonban erre alkalmas ingatlanok hiányában ez a mai napig nem valósult meg.

7. Bérleti jogviszonyok adminisztratív jelleggel

A Lakásrendeletben az eseti jelleggel előforduló, a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.) meghatározott lakásbérleti jogcímek is szabályozásra kerültek, így a bérlő halála utáni bérleti jogviszony folytatása, a csereszerződés alapján történő lakásbérlet, a kényszerértékesítés során megszerzett lakás bérbeadása valamint a bérlőtársi szerződés.

Budaörsön fentiek közül a leggyakoribb a bérlő halála után történő bérleti jogviszony folytatása, mely jellemzően a határozatlan idejű önkormányzati bérlakásokban, évente 1-2 esetben fordul elő.

8. Piaci alapon történő bérbeadás

A Lakásrendelet 30/A. § alapján, piaci alapon nem csak természetes, hanem jogi személyek, és jogi személyiség nélküli szervezetek is bérelhetnek ingatlant, 5 év időtartamra, pályázati úton. A pályázatok elbírálásánál fontos szempont a megajánlott óvadék mértéke, melynek legkisebb összege 2 havi lakbérrel megegyező.

Mint már az önkormányzati lakásállományt taglaló fejezetben említésre került, a Puskás T. út 55. szám alatti épület lakásait a Képviselő-testület 2012-es döntése óta piaci alapon hasznosítja az Önkormányzat. Ezzel a döntéssel a 16 itt található bérlakásból jelenleg már csak 6 db hasznosított szociális alapon, 8 piaci alapon, 1 db gondnoki lakásként, és 1 piaci pályázat folyamatban van.

Az amúgy is szűkös szociális bérlakás állomány tovább csökkent, és pótlására nem került sor. A szociális és a piaci alapú bérlakáshoz jutás jövedelmi feltételei között meglehetősen nagy a rés: előbbi esetében 71.250.-Ft/fő illetve 85.500.-Ft/fő alatt, utóbbinál 142.500.-Ft/fő fölött kell lennie a család jövedelmének. A piaci alapú bérbeadás esetén megállapított magas jövedelemhatár jelentős történeti háttérrel rendelkezik, tekintettel a korábbi szociális alapú bérlők által felhalmozott hátralékokra. (A cél a fizetőképesség volt a piaci alapú bérlakások bérbeadásánál)

Az Önkormányzat szándéka, hogy a – szociálisnál – magasabb bérleti díjakat, és a ház adottságaiból fakadó jelentősebb rezsikiadásokat is képesek legyenek fizetni a beköltöző bérlők, azonban a két jövedelmi sáv közötti, igen széles társadalmi réteg kiesik a támogatott lakhatás lehetőségéből!

Szükségesnek látjuk a bérlakásra való jogosultság jövedelmi határainak felülvizsgálatát, és közelítését oly módon, hogy a ne alakuljon ki olyan réteg, amely semminemű lakhatást elősegítő támogatásban nem részesül.

Itt tartjuk fontosnak megemlíteni, hogy a Lakásrendelet 3. § (2) bekezdése figyelemre méltó joggal ruházza fel a Képviselő-testületet: rendkívüli méltányosság alapján a fentiektől eltérően is dönthet, azaz bármilyen jogcímen – például szolgálati jelleggel – biztosíthat bérleti jogviszonyt.

10. A bérlakásra várók összetétele

A névjegyzékbe történő felvétel feltételei alapvetően meghatározzák a bérlakásra várók összetételét. Minden család jövedelme 71.250.-Ft/fő, vagy az egyedül élők esetében 85.500.-Ft alatt van, az Szt. szerinti vagyonnal (azaz a vagyontárgyak külön-külön számított forgalmi értéke a 855.000.-Ft-ot, illetve

az együttesen számított forgalmi értéke a 2.280.000.-Ft-ot nem haladja meg) nem rendelkeznek, és a kérelmező vagy házastársa/élettársa legalább öt éve Budaörsön bejelentett lakcímmel rendelkezik.

A bérlakásra várók egy főre jutó havi nettó átlagos jövedelme 41.605.-Ft, az iskolai végzettségükről nem áll rendelkezésre adat, azonban a becsatolt jövedelemigazolásokból megállapítható, hogy jellemzően legfeljebb középfokú végzettséget igénylő munkát (pl. kereskedelem, fuvarozás) vagy betanított munkát (pl. ipari előkészítő, takarító, árufeltöltő) végeznek. A nők jellemzően a gyermek 3 éves koráig otthon marad, gyás ellátást vesz igénybe, amellyel az egészségbiztosítása is megoldott. Gyakori a szürke (4-6 órás bejelentett), vagy fekete (nem bejelentett) jövedelem mindkét nem körében, így a valódi szociális rászorultság megállapítása is nehezebb.

A várakozók átlagéletkora 42,4 év. A 74 bérlakásra váró közül 8 egyedül élő, közülük hárman 60 éven felüliek (átlagéletkoruk 49 év). A várakozók átlagosan 15,5 éve rendelkeznek Budaörsön lakcímmel, a kérelmezők mintegy fele (36 kérelmező) vidéki, vagy nem magyarországi születésű.

Gyermekek nevelő családok a névjegyzékben:

Nevelt gyermek száma:	Családok száma:
1 gyermek	21
2 gyermek	18
3 gyermek	12
4 gyermek	2

Forrás: Szociális bérlakásra várók névjegyzéke

A fentiek alapján összesen 101 gyermek lakhatása vár megoldásra. A névjegyzékben szereplők 37,5%-a egyedül neveli gyermekét, összesen 39 gyermek él egyszülős családban. A tapasztalatok szerint a gyermekeket egyedül nevelők a legtöbb esetben nem kapnak tartásdíjat a másik szülőtől, jövedelmük nagyon alacsony, tekintettel arra, hogy a gyermekek gondozása mellett csak részmunkaidős állást tudnak vállalni. A lakhatásukat vagy szülői támogatással albérletben, vagy a szülői házban, vagy nagyon rossz, a gyermekek egészségi állapotára káros, de olcsóbb albérletben tudják megoldani.

A lakásra várók lakhatása az alábbiak szerint megoldott jelenleg:

Lakhatás típusa	Kérelmezők száma:	Érintett gyermekek száma:
Albérlet:	44	68
Szülői ház:	11	17
Árverés alatt lévő ház/lakás:	3	3
Intézmény/hajléktalanszálló:	3	1
Nem lakáscélú épület:	4	3
Szívésségi lakáshasználó:	9	9

Forrás: Szociális bérlakásra várók névjegyzéke

A bérlakásra várók szinte kivétel nélkül mindegyikéről elmondható, hogy lakhatása problémás. A várakozók mintegy egy harmada (25 család) él a lakótelepen, ahol a magas rezsiköltség és magas lakbérek okoznak nehézséget. Az óvárosi részen, vagy külterületen található lakások rosszabb minőségűek, gyakori a vizes, penészes, sötét lakás (a kérelmek 20,3 %-ában megjelölik a rossz lakásminőség egy-egy mutatóját), további nehézséget okoz a korszerű fűtés hiánya, a nedves és penészes lakóingatlanokban gyakori a gyermekek asztmás és egyéb légúti megbetegedése, amely miatt a szülők nehezen tudnak elhelyezkedni, vagy munkájukat megtartani. A nem megfelelő nyílászárók, és a szigetelés hiánya miatt a rezsikiadások magasak.

A külterületi ingatlanok jellemzően faházak, lakhatásra nem alkalmas épületek, a szívességi lakáshasználat és a végrehajtás alatt álló ingatlanok pedig a bizonytalanság terhét hordozzák magukban.

A szabadpiacon lakást bérlő igénylőkről elmondható, hogy bár lakhatásukat eddig is meg tudták oldani, ez jelentősebb nagyobb terhet ró a családokra, mint egy saját tulajdonú ingatlan fenntartása.

„A megfizethető lakhatás azt jelenti, hogy a háztartások képesek megfizetni egy társadalmilag elfogadható lakás költségeit, és a lakásköltségek nem jelentenek olyan nagy terhet, ami kockáztatja a mindennapi megélhetést. A megfizethetőség legelterjedtebb számszerű definíciója szerint a lakhatás összes költsége (bérleti díj vagy törlesztő részlet, közműdíjak, közös költség stb.) nem haladhatja meg a háztartás összes jövedelmének meghatározott százalékát, amelyet jellemzően 30%-ban szoktak megállapítani. Az Eurostat azokat a háztartásokat tekinti túlterheltnek, amelyekben a rendelkezésre álló nettó jövedelem több mint 40%-át teszik ki a lakhatási költségek (a rezsiköltségek mellett ide értve a bérleti díjat vagy hiteltörlesztést is).” (Forrás: Habitat for Humanity – Éves jelentés a lakhatási szegénységről 2014., és Housing Affordability in the EU. Current Situation and Recent Trends. CECODHAS European, Housing Observatory, 2012 január)

Ez az arány azonban a bérlakásra várók kontextusában indokolatlanul magas, a lakásbérleti díjak és a rezszi megfizetése a család jövedelmének körülbelül felét teszi ki. Ezek a családok éppen csak a felszínen tudnak maradni, de a lakhatásuk folyamatosan labilis. Ha egy jövedelem kiesik pl. betegség, vagy átmeneti munkanélküliség miatt, a megfelelő szociális és társadalmi-, és családi háló híján azonnal felmondhatják a bérleti szerződésüket, megtakarításuk nincs, hogy egy másik bérlemény kaucióját meg tudják fizetni. A helyzetet tovább nehezíti a fellendült lakáspiac, az ingatlanok tulajdonosai fontolóra veszik azok értékesítését a hosszú távon hasznot hozó bérbeadás helyett, valamint a lakbérek megállíthatatlan emelkedése is a bizonytalanság felé sodorja az albérletben élő családokat.

Összességében tehát megállapítható, hogy a névjegyzékben szereplők lakhatása megoldott ugyan, azonban irreálisan magas terheket ró a családokra. A bérlakás iránti kérelmekben a biztos lakhatás iránti vágy, a magas kiadások, és az egészségtelen lakáskörülmények szolgálnak a leggyakoribb indokul.

A lakhatási támogatási rendszer fejlesztésével általános életminőségbeli javulás lenne elérhető a családok életében, és ennek megoldása nem kizárólag a bérlakás állomány bővítésével valósulhat meg.

11. Stratégiai javaslatok

Az eddigiekben megkíséreltük áttekinteni a Budaörsön kialakult lakáshelyzet történeti, gazdasági és társadalmi hátterét, elemeztük a lakásállomány és a bérlakásra várók összetételét, és a lakáshoz jutás és a lakhatási feltételek megtartásához rendelkezésre álló önkormányzati eszközöket.

A jövőbeli lakásgazdálkodás és támogatási rendszer reformálásához szükséges egy irányelv lefektetése, átgondolt rövid és hosszú távú célmeghatározás, amelyek mentén városvezetés valóban el kíván köteleződni. Ehhez kapcsolódik az alapvető döntés, hogy az önkormányzat milyen mértékben kívánja a gazdasági preferenciával szemben a társadalmi szerepvállalását előtérbe helyezni.

A fő cél alternatív módon segíteni a lakhatás, a lakáscélú támogatásokat kibővíteni, szociális bérlakást a rászoruló, de fizetni képes bérlők számára biztosítani az önkormányzat, és akár bevételecsökkenés árán, de megelőzni a hátralékok kialakulását.

A következőkben az irányvonal meghatározására teszünk javaslatot, amelyet a tanulmányban eddig taglaltak támasztanak alá.

9. Kik támogasson az Önkormányzat?

Álláspontunk szerint az irányvonal kialakításának talpköve a támogatottak körének meghatározása. Az önkormányzati támogatást az alábbi három célcsoport számára javasoljuk:

- Az „önerőből, támogatással képes” budaörsi lakosok, akik az állami és jelenleg is meglévő önkormányzati lakáscélú támogatások igénybevételével, gyakorlatilag önerőből saját tulajdonú lakáshoz képesek jutni, vagy saját tulajdonban lévő ingatlanuk körülményein javítani tudnak (bővítés, felújítás).
- Az „önerőből támogatással sem képes saját lakáshoz jutni” célcsoportjába azok a személyek és családok tartoznak, akik lakhatásukat jelenleg is meg tudják oldani a szabad lakáspiacon, azonban saját tulajdonú lakáshoz nem tudnak jutni, még az igénybe vehető lakáscélú

támogatások segítségével sem, azonban az önkormányzat segítségével lakásminőségén és általános életkörülményein lehet javítani.

- Az „önerőből nem képes lakhatását megoldani” csak támogatott formában, szociális alapon képes, ugyanakkor vállalja a lakhatással járó költségek megfizetését.

A koncepció alapja, mint azt a korábbiakban említettük, hogy az igénylők személyre szabott segítséget kapjanak lakhatásuk megoldásában, és nem elsősorban a bérlakáshoz juttatást, ezáltal a lakásállomány nagymértékű növelését irányozza elő.

A három célcsoport számára külön-külön támogatási rendszert szükséges kidolgozni a meglévő elemek alkalmazása mellett. A támogatási rendszer három pillére tehát a következők szerint épül fel:

1. Az „önerőből, támogatással képesek” támogatási rendszere

Az első célcsoport részére rendelkezésre álló támogatási forma a lakásépítési támogatás. Meg kell vizsgálni a helyi lakáscélú támogatás kompatibilitását az állam által nyújtott ellátásokkal, valamint a piaci szektor által kínált lehetőségekkel. Ehhez a Lakáscélú rendelet felülvizsgálata szükséges: meg kell határozni az ideális jövedelemhatárt és támogatási összeget, korhatárt, és a méltányolható lakásigényt, az állami támogatásokhoz igazodva, annak kiegészítéseként.

Célul kell kitűzni nem csak az önálló lakhatás megteremtésének lehetőségét, hanem a már meglévő lakástulajdon minőségi javítását. Az önkormányzat ilyen irányú törekvése a városképen is előnyös változásokat hozhat, és nem utolsósorban a kölcsönformából adódóan visszatérül az önkormányzat költségvetésébe.

2. Az „önerőből támogatással sem képes saját lakáshoz jutni” támogatási rendszere

A második kategóriába tartozó lakosság számára egyfajta támogatott lakhatás bevezetése jelentene megoldást a lakbértámogatás, lakásfenntartási és települési támogatás által.

A lakbértámogatás esetleges növelése, és szélesebb körű elérhetősége lehetővé tenné a jobb minőségű lakások bérlését a polgárok számára, vagy az egyéb kiadásaikra fordíthatnának nagyobb összeget. Jelentős gondot okoz a bérlőknek a bérbevételhez szükséges 2-3 havi kaució előteremtése, amely már a szabadpiacra való belépés átugorhatatlan akadályát képezi. Ezért megfontolandó méltányossági alapon bizottsági hatáskörben nagyobb összegű támogatást nyújtani eme családok részére.

A lakások fenntartását és a mindennapi életvitelt segítő támogatások rendszerének további átgondolására az önkormányzat szándékának függvényében kerülhet sor.

Ebbe a csoportba soroljuk a piaci alapú és a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező önkormányzati bérlakások bérlőit is. Mint azt már korábban kifejtettük, a fizetőképes bérlők számára előnyös lehet egy karbantartási kölcsön konstrukció bevezetése, amely beruházás a saját lakás érzetét kelti, a bérlők megbecsülését hordozza, és nem utolsósorban a bérlakás állomány minőségi javulását támogatja visszatérülő formában.

3. Az „önerőből nem képes lakhatását megoldani” célcsoport támogatása

A stratégia legjelentősebb eleme a szociális bérlő kategóriája, amely vonatkozik a már bérlakásban élőkre, és a még bérlakásra várókra egyaránt.

A bérlakás állomány szűkösége miatt megfontolandó a névjegyzékes rendszer fenntartása, és javasoljuk, hogy bérlakást csak rendkívüli élethelyzetre tekintettel, biztosítson az önkormányzat. Tekintettel arra, hogy a jövőbeli társadalmi tendenciákat, és az állami döntéseket előre megjósolni pontosan nem lehet, nem jelent végleges megoldást a bérbeadások végleges leszűkítése.

Javasoljuk az Önkormányzat éves költségvetésének tervezésekor ingatlanvásárlások lehetőségének vizsgálatát, továbbá meg kell vizsgálni a gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítésének, és helyette alacsony fenntartási költségű lakások vásárlásának lehetőségét.

A 2011. augusztusában elkészült lakáskonceptió felülvizsgálata is az egyik legkiemelkedőbb problémaként kezelte a hátralékok felhalmozását a bérlakásokban, a hátralékkezelés hiányosságait és a végrehajtási eljárások sikertelenségét. Ennek kiemelkedő jelentőségét továbbra is fenntartjuk, ezért egy többlépcsős modell kidolgozását javasoljuk:

- A hátralékok megelőzése érdekében egyéni lakbérek megállapítása, melyet a bérlő támogatás formájában kap, közvetlenül a Vagyonkezelőnek átutalva. A kedvezmény méltánylást érdemlő esetben, átmeneti időtartamra kerülhet megállapításra, és a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt róla. A kedvezményt a bérleti jogviszony meghosszabbításakor, vagy a jogviszony időtartama alatt, kérelemre állapíthatja meg.
- Amennyiben már fennálló hátralékkal rendelkezik a bérlő, a Vagyonkezelő jelzése alapján az Önkormányzat megvizsgálja, hogy szociális ellátórendszere segítségével kezelhető-e a hátralék, és a Család- és Gyermejjóléti Szolgálat bevonásával a hátralékot rendezi.
- Ha az Önkormányzat szociális ellátórendszere nem elegendő a hátralék kezeléséhez, a bérlő köteles egy úgynevezett mentorprogramban részt venni.

A mentorprogram keretében az adósságkezelési tanácsadó és a családgondozó előkészítésével a bérlő együttműködési megállapodást köt a Család- és Gyermekjóléti Szolgálatral, amelyben egy stratégiát dolgoznak ki a hátralék kezelése érdekében.

A megállapodás részét képezheti az alacsonyabb rezsiköltségű cserelakás biztosítása esetén a lakás felújítási kötelezettsége (melyhez Önkormányzati segítséget kap a bérlő), a hátralék részletfizetése, szociális támogatások igénybe vétele, álláskeresés, gyermekek megfelelő iskoláztatása, a rezsiköltség befizetésének igazolási kötelezettsége, életvezetési tanácsadás igénybevétele, és a Család- és Gyermekjóléti Szolgálatral történő együttműködési kötelezettség.

A megállapodás a lakásbérleti szerződés elválaszthatatlan mellékleteként kötelezi a bérlőt az együttműködésre. A bérlő tudomásul veszi, hogy mennyiben a megállapodásban foglaltakat megszegi, az Önkormányzat a továbbiakban nem biztosítja számára a lakhatást, és csak a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezést ajánlja fel részükre. Ilyen esetben az Önkormányzat további felelősséggel nem tartozik, igény vele szemben nem nyújtható be.

Álláspontunk szerint a mentorprogram keretében a bérlő minden szükséges támogatást és segítséget megkap ahhoz, hogy ha valóban szándékában áll hátralékának rendezése, azt meg tudja valósítani, ugyanakkor megszűri a fizetni nem szándékozó bérlőket a rendszerben, akikkel szemben az Önkormányzatnak következetesen kell fellépnie.

A mentorprogram sikeréhez elengedhetetlen a bérlakás szektor szereplőinek hatékony együttműködése.

12. Záró gondolatok

Budaörs Város Önkormányzata elkötelezett a lakásproblémával küzdő budaörsi polgárok támogatásában, szociális ellátórendszere segítségével igyekszik az itt élők méltó lakhatását biztosítani, és a hajléktalanná válásukat megelőzni.

Ahhoz, hogy egy stratégia működőképes legyen, azonban nem elegendő egy elhatározás. A résztvevő felek legteljesebb együttműködése, és a cél elérése érdekében koherens döntések meghozatala, és az ehhez fűződő olykor kellemetlen lépések megtétele szükséges. Az Önkormányzat feladata a társadalmi igazságosság fenntartása amellet, hogy a rábízott közvagyonnal felelősen gazdálkodik.