



SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS
ALPOLGÁRMESTERE

TÁJÉKOZTATÓ

SZOMBATHELY MEGYEI JOGÚ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA 2011. JANUÁR 1. NAPJÁTÓL HATÁLYOS LAKÁSRENDELETÉRŐL

**Készítette: Szombathely Megyei Jogú Város Polgármesteri Hivatal
Egészségügyi, Szociális és Családvédelmi Osztály
Lakásiroda
Szombathely, 2010. december 14.**

A tájékoztató változtatás nélküli sokszorosítása, elektronikus terjesztése megkötésektől mentes, kérjük terjesszék!

A tájékoztató elektronikus formában letölthető a www.szombathely.hu honlapról.



Tanúsítvány száma:
CH04/0010

Telefon : 06 94/520 - 100 Fax : 06 94/520 - 250
Honlap: www.szombathely.hu

Tartalomjegyzék

I. A lakásrendelet megalkotásának főbb indokai, céljai	3
II. A lakáshoz jutás rendje	4
II.A/ Bérbeadás nem szociális helyzet alapján, helyreállított lakás esetén.....	5
II.B/ Bérbeadás nem szociális helyzet alapján, nem helyreállított lakás esetén.....	9
II.C/ Bérbeadás szociális helyzet alapján	10
III. A bérleti jogviszony időtartama	14
IV. A lakások ellenőrzése.....	15
V. A szociális szállásra vonatkozó szabályok	16
VI. A MOP-Házban elhelyezésre jogosultak köre	19
VII. Önkormányzati lakásban élők lakbértámogatása	20
VIII. Nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatása.....	21
IX. Elérhetőségek	22

I.

A lakásrendelet megalkotásának főbb indokai, céljai

Az új lakásrendelet rendelkezéseinek és céljainak megértéséhez, elfogadásához szükséges nagy vonalakban vázolni azokat a körülményeket, amelyek indokolják az új szabályozás szükségességét. A korábbi szabályozási keretek között – minden jó szándék ellenére - rohamosan növekedett a bérlakásokban felhalmozott hátralék összege: a 2008. októberi állapot szerint: 99 millió Ft, a 2009. októberi állapot szerint: 149 millió Ft, a 2010. szeptemberi állapot szerint 197 millió Ft. A lakbérbevétel elmaradása komoly problémát okoz a bérlakások felújításánál, mivel a bevételek elmaradása egyúttal a bérlakások felújítására fordítható források jelentős csökkenését is maga után vonja. A helyreállítások elmaradásával csökken a bérbe adható lakások száma, azaz az önkormányzat egyre kevesebb bérlakás-igényt tud kielégíteni. A lakbérhátralék összegének növekedése ezen túl nem csupán az önkormányzat, illetve a kezelő részére jelent komoly problémát, hanem az érintett családok számára is, hiszen a bérleti szerződések lakbérhátralék miatti felmondása számos (köztük több, kiskorút nevelő) család lakhatását veszélyezteti. Lakbérfizetési kötelezettség elmulasztása miatt 2007. év végéig 91 esetben, 2010. október hónapig pedig 188 esetben került sor a bérleti jogviszony felmondására. A körülmények figyelembevételével az alábbi célokat szükséges megfogalmazni:

- pályázati rendszer bevezetése, a gyors lakáshoz jutás elősegítése;
- bérlők közreműködésének lehetővé tétele a bérlakások felújításában;
- elő kell segíteni a bérlők és lakáshasználók fizetési hajlandóságát, valamint fizetési képességét;
- a rendszer fenntarthatósága érdekében szükséges a lakbérhátralék felhalmozásának ütemét visszaszorítani;
- meg kell előzni a hátralékkal rendelkező, a jelenlegi rendszerben kilátástalan helyzetben lévő családok esetében a kilakoltatást, az esetleges hajléktalanná válást.

Fontos hangsúlyozni, hogy a fenti célok kizárólag valamennyi szereplő és érintett (elsősorban az önkormányzat és a bérlakásban lakók) együttműködésével valósíthatók meg.

Az önkormányzat is támogatja, elősegíti a fenti célok megvalósítását:

- 2011. január 1. napjától 20 százalékkal csökkentette a lakbéreket, és mellette változatlan feltételekkel széles körben lakbértámogatást nyújt;
- bérleti díj támogatást biztosít nem önkormányzati bérlakásban élőknek,
- a szociális lakások helyreállítását a jövőben előrefizetős mérőkészülékek felszerelésével végzi,
- a szociális helyzet alapján történő bérbeadások esetén szociális szolgáltatást biztosít a bérlőnek, illetve annak családjának,
- valamint létrehozta a további számos kedvezményrel járó szociális szállás intézményét.

Előzőekben említett intézkedések kizárólag akkor vezethetnek eredményre, ha az önkormányzati tulajdonú lakásokban lakók is teljesítik a tőlük elvárható kötelezettségeket. Fontos azonban azt is hangsúlyozni, hogy a kötelezettségek teljesítésének elmulasztása a jövőben nem maradhat következmények nélkül.

II.

A lakáshoz jutás rendje

A lakáshoz jutásra vonatkozó szabályozás azon természetes elvárás mentén került meghatározásra, hogy a jövőben mindenki olyan lakásban lakhasson, amelyet fenn is tud tartani. A bérlakásban lakó családoknak is jóval megnyugtatóbb, ha adott esetben egy kicsivel kisebb, esetleg kevésbé komfortos lakásban laknak, olyanban, amelyet – anyagi lehetőségeik keretei között - fenn tudnak tartani, és amely ilyen módon biztos lakhatást biztosít. A lakásrendelet tehát kettős lakás-kiutalási rendszert vezet be: a szociális helyzet alapján történő bérbeadás mellett lehetőséget teremt a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadásra (utóbbira helyreállított és nem helyreállított lakások esetén is lehetőség van).

A./ Bérbeadás nem szociális helyzet alapján, helyreállított lakás esetében

A helyreállított lakások bérbeadására a polgármester minden esetben pályázatot ír ki. A pályázati felhívást a város lapjában (Savaria Fórum), a város honlapján (www.szombathely.hu), valamint a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján kell közzétenni. A pályázat benyújtására minden esetben határidő lesz megjelölve, amely a felhívás közzétételének napjától számított 15 napnál kevesebb nem lehet. A pályázati kiírás az alábbiakat fogja tartalmazni:

- a) a pályázók személyi körét (nagykorú, szombathelyi, magyar állampolgár)
- b) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát és egyéb helyiségeinek felsorolását, valamint komfortfokozatát, fűtési módját,
- c) a jogos lakásigény mértékét,
- d) a megállapított lakbér havi összegét, a lakás várható átlagos fenntartási költségeit,
- e) a bérleti jogviszony időtartamát,
- f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
- g) a lakás helyszíni megtekintésének időpontjait,
- h) a pályázat elbírálásának várható időpontját.

Fontos hangsúlyozni, hogy a pályázatot kizárólag a **lakásrendelet melléklete szerinti formanyomtatványon lehet benyújtani**; amennyiben a pályázat nem a formanyomtatványon kerül benyújtásra, úgy azt érvénytelennek kell tekintetni! Szintén érvénytelen a pályázat, ha nem a pályázati kiírásban szereplő módon, helyen és határidőben nyújtották be!

Egy pályázó egyidejűleg több lakásra is nyújthat be pályázatot, de minden lakásra külön pályázatot kell benyújtani.

A pályázónak a bérlakáshoz jutás alapfeltételeiként az alábbi együttes feltételeknek kell megfelelnie:

- a) a pályázónak, valamint a vele együttköltöző személyeknek az egy főre jutó havi jövedelme a nyugdíjminimum (összege 2010. decemberében: 28.500 Ft) 130%-át meghaladja,
- b) a pályázó, valamint a vele együttköltöző személyek havi összjövedelme a megállapított lakbér havi összegét, és a lakás várható átlagos fenntartási költségeit – figyelemmel a várható lakbértámogatás és lakásfenntartási támogatás havi összegére - egyedül költöző személy esetén legalább 20.000,- Ft-tal, egyéb esetekben legalább 30.000,- Ft-tal meghaladja,
- c) a pályázó, valamint a vele együttköltöző személyek nem rendelkeznek ingatlanvagyonnal (értékhatár: a nyugdíjminimum harmincszorosa, 2010. decemberében: 855.000 Ft).
- d) a megpályázott lakás nagysága nem haladja meg a pályázó jogos lakásigénye mértékét (1 személy esetén 1 lakószoba, 2-3 személy esetén 2 lakószoba, 4 személy esetén 2,5 lakószoba, 5-6 személy esetén 3 lakószoba, amelyet minden további személy esetén fél lakószobával növelni kell).
- e) amennyiben a pályázó önkormányzati bérlakás bérlője, használója vagy szociális szállás használója, lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal nem rendelkezik a pályázat benyújtásakor,
- f) a pályázó nagykorú magyar állampolgár, aki Szombathely közigazgatási területén lakóhellyel rendelkezik

A jövedelem számításánál a havi rendszerességgel szerzett jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelmét, a nem havi rendszerességgel szerzett, illetve vállalkozásból származó jövedelem esetén a kérelem benyújtásának hónapját közvetlenül megelőző tizenkét hónap alatt szerzett jövedelem egyhavi átlagát kell igazolni és figyelembe venni. **Felső jövedelemkorlátot a lakásrendelet nem tartalmaz!**

A beérkezett érvényes pályázatokat a polgármester bírálja el az alábbi pontszámítási rendszer alapján.

- a) a pályázó, valamint a vele együttköltözők havi összjövedelme a pályázat érvényességéhez szükséges, fenti b) pont szerinti összeghatárt legalább 20.000,- Ft-tal, de legfeljebb 30.000,- Ft-tal meghaladja (2 pont)
- b) a pályázó, valamint a vele együttköltözők havi összjövedelme a pályázat érvényességéhez szükséges, fenti b) pont szerinti összeghatárt legalább 30.001,- Ft-tal meghaladja (3 pont)
- c) a pályázó, valamint a vele együttköltözők bármely tagja rendszeres pénzellátásban részesül, és mellette a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 3 hónap időtartamban igazolhatóan keresőtevékenységet folytatott (2 pont)
- d) a pályázó, vagy a vele együttköltözők bármely tagja rendszeres pénzellátásban részesül (1 pont)
- e) a pályázó, valamint a vele együttköltözők összesen legalább 100.000,- Ft összegű, de 300.000,- Ft-ot el nem érő, igazolható megtakarítással rendelkeznek (2 pont)
- f) a pályázó, valamint a vele együttköltözők összesen legalább 300.000,- Ft összegű, igazolható megtakarítással rendelkeznek (3 pont)
- g) a pályázó, valamint a vele együttköltözők bármely tagja a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapban legalább 10 hónap időtartamban igazolhatóan kereső- tevékenységet folytatott (2 pont)
- h) a pályázó a pályázat benyújtását megelőző 3 hónapban a lakásfenntartással kapcsolatos valamennyi fizetési kötelezettségét határidőre teljesített (2 pont)

- i) a pályázó nem jogosult lakbértámogatásra (1 pont)
- j) a pályázó 1 vagy 2 kiskorú gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- k) a pályázó legfeljebb 1 vagy 2 kiskorú gyermek eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (1 pont)
- l) a pályázó 3 vagy több kiskorú gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (3 pont)
- m) a pályázó 3 vagy több kiskorú gyermek eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- n) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos (1 pont)
- o) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személy eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- p) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személy eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (1 pont)
- r) a pályázó, vagy a vele együttköltözők bármelyike a pályázat benyújtását megelőző 2 évben az önkormányzattól a szociális rendelet szerinti kamatmentes kölcsönben részesült, és a pályázat benyújtásáig hátralékkal nem rendelkezik, vagy a kölcsönt maradéktalanul visszafizette (1 pont)

FONTOS: A fenti pontszámítási rendszerben akkor állapítható meg pontszám, ha a feltétel teljesülését a pályázó a lakásrendelet 1. melléklet szerinti formanyomtatványban meghatározott okirattal igazolja.

A megállapított pontszámról a polgármester az érvényes pályázatokat benyújtó pályázókat 8 napon belül írásban értesíti. Az értesítés ellen a kézhezvételtől számított 8 napon belül

észrevételnek van helye. A polgármester a pályázat nyertesének kizárólag azt az érvényesen pályázó személyt nyilváníthatja, aki a pontszámítási rendszerben a legmagasabb pontszámot éri el. Azonos pontszám esetén, vagy ha a pontszámítási rendszer alapján egyik pályázó sem szerez pontot, a pályázat nyertese az a pályázó, akinek az együttköltözők létszáma alapján számított (lakásrendelet szerinti) egy főre jutó havi jövedelme magasabb. Amennyiben az előzőek szerinti egy főre jutó havi jövedelem alapján sem állítható fel sorrend, úgy több kiskorú személy eltartásáról gondoskodó pályázót, ha ez alapján sem állítható fel sorrend, úgy a pályázatot előbb benyújtó személyt kell a pályázat nyertesének tekintetni.

A polgármester a döntést az észrevétel megtételére vonatkozó valamennyi határidő lejártától számított 15 napon belül hozza meg, és a döntésről az érintetteket haladéktalanul írásban értesíti. A pályázat nyertesét a polgármester az értesítéssel egyidejűleg bérlőnek jelöli ki. A bérlőként kijelölt személlyel a bérleti szerződést a kijelölés kézhezvételétől számított 15 napon belül a kezelő SZOVA Zrt. köti meg. **A bérleti szerződés megkötésére tűzött határidő jogvesztő!** Ha a pályázó a bérleti szerződést neki felróható okból nem köti meg határidőn belül, úgy a kezelő e tényről írásban értesíti a polgármestert, aki a kijelölést visszavonja, és a nyertes pályázatot érvénytelennek nyilvánítja. Amennyiben a polgármester a kijelölést visszavonja, úgy a benyújtott pályázatok alapján a második legmagasabb pontszámot elért pályázót kell bérlőnek kijelölni.

B./ Bérbeadás nem szociális helyzet alapján, nem helyreállított lakás esetében

A lakásrendelet továbbra is fenn kívánja tartani a bérlő általi helyreállítással történő bérbeadás lehetőségét. Mivel a bérbeadás folyamata szinte teljes mértékben megegyezik az A./ pont alatt ismertetett eljárással, ezért itt csupán a két eljárás közti különbségekre hívnánk fel a figyelmet:

- a pályázati kiírás ebben az esetben a helyreállításhoz szükséges munkák részletes felsorolását, valamint a helyreállítás során elvégzendő munkák kezelő által meghatározott költségvetését, a számlaköteles munkák, anyagok körét és a helyreállítást követő bérbeszámítás lehetőségét és mértékét is tartalmazni fogja;

- a pályázat érvényességének feltétele, hogy a pályázó hitelt érdemlően igazolja, hogy a lakás helyreállításához szükséges anyagi forrás a rendelkezésére áll;
- pályázat elbírálását követően a kezelő SZOVA Zrt. megállapodást köt a pályázat nyertesével a lakás helyreállítására vonatkozóan (a határidő itt is jogvesztő!);
- amennyiben a kezelő a helyreállításra vonatkozó megállapodást a pályázó kötelezettségszegése miatt felmondja, köteles a pályázóval a helyreállításra fordított igazolható költségek tekintetében elszámolni, és a lakásra új pályázatot kiírni;
- a bérlőnek való kijelölésre kizárólag a lakás helyreállítását és műszaki átadását követően kerülhet sor;
- a lakás helyreállítását az erre vonatkozó megállapodásban foglalt ütemezés szerint, de legkésőbb a lakás átadásától számított 6 hónapon belül kell elvégezni. A helyreállítás időtartama alatt a lakás közüzemi díjait a pályázat nyertese köteles megfizetni. A kezelő SZOVA Zrt. folyamatosan ellenőrzi, hogy a pályázó a lakás helyreállítását a megállapodásban foglalt ütemezésnek megfelelően végzi és a lakást kizárólag a helyreállításához szükséges mértékben használja;
- amennyiben a lakás bérbeadására ebben az eljárásban kerül sor, a bérlő által a helyreállításra fordított, **a kezelő által elismert, de legfeljebb a pályázati kiírásban a helyreállításra meghatározott költséget** a mindenkor érvényes **bérleti díj, illetve a lakáshasználati díj havi összegébe be kell számítani** akként, hogy a helyreállítás összege a legrövidebb időn belül megtérüljön a bérlőnek.

C./ Bérbeadás szociális helyzet alapján

Szociális helyzet alapján kizárólag a SZOVA Zrt. által helyreállított, előrefizetős árammérő készülékkel felszerelt, legfeljebb félkomfortos komfortfokozatú lakás, ún. szociális lakás adható bérbe. Mivel a pályázati eljárás rendje megegyezik az A./ pont alatt összefoglalt, bérbeadással (pályázatot kell minden esetben benyújtani az erre rendszeresített formanyomtatványon), ezért csupán a különbségek kerülnek bemutatásra:

1. A pályázónak szociális lakás esetén bizonyos érvényességi feltételeknek kell megfelelni. A jogosultság feltétele a szociális rászorultság, azaz, hogy a

pályázónak, illetőleg a vele együttköltöző személyeknek egy főre jutó havi jövedelme a nyugdíjminimum

- 450%-át egy fős háztartás esetén
- 340%-át két fős háztartás esetén
- 300%-át három fős háztartás esetén
- 274%-át négy fős háztartás esetén
- 244%-át öt és több fős háztartás esetén

nem haladja meg. (Emellett alkalmazandók az A./ pont alatt ismertetett feltételek a jogos lakásigény mértékére, az ingatlanvagyonra, a szombathelyi lakcímre, a nagykorúságra, a magyar állampolgárságra, valamint önkormányzati lakásban lakó pályázó esetén „hátralékmentességre” vonatkozóan)

2. A beérkezett pályázatokat ebben az esetben is a polgármester bírálja el, az alábbi pontszámítási rendszer alapján:

- a) a pályázó legfeljebb 1 vagy 2 kiskorú gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- b) a pályázó legfeljebb 1 vagy 2 kiskorú gyermek eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (1 pont)
- c) a pályázó 3 vagy több kiskorú gyermek eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (3 pont)
- d) a pályázó 3 vagy több kiskorú gyermek eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- e) a pályázó a pályázat benyújtásának időpontjában rendszeres gyermekvédelmi kedvezményben részesülő gyermek eltartásáról gondoskodik (1 pont)

- f) amennyiben a pályázó a vele együttköltöző valamennyi, három-, illetve négyéves gyermekét beíratta az óvodába, továbbá gondoskodik gyermeke rendszeres óvodába járatásáról (1 pont)
- g) amennyiben a pályázóval együttköltöző valamennyi, a közoktatásról szóló törvény alapján tanköteles gyermek a pályázat benyújtását megelőző tanévben, ennek hiányában a folyó tanévben az iskolalátogatási kötelezettségének eleget tett akként, hogy az érintett tanévben legfeljebb 10 tanórát mulasztott igazolatlanul (1 pont)
- h) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos (1 pont)
- i) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személy eltartásáról egyedülállóként gondoskodik (2 pont)
- j) a pályázó tartósan beteg vagy súlyosan fogyatékos személy eltartásáról nem egyedülállóként gondoskodik (1 pont)
- k) a pályázó vagy a vele együttköltöző bármely személy igazoltan keresőtevékenységet folytat (1 pont)
- l) a pályázó vagy a vele együttköltöző bármely személy a szociális törvény szerinti rendszeres pénzellátásban részesül (1 pont)
- m) a pályázó egészségre ártalmas ingatlanban él (2 pont)
- n) a pályázó és a vele együttköltöző személyek egy főre jutó havi jövedelme nem haladja meg a nyugdíjminimum 50 %-át (3 pont)
- o) a pályázó és a vele együttköltöző személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum 50 %-át, de nem haladja meg a nyugdíjminimum összegét (2 pont)

- p) a pályázó és a vele együttköltöző személyek egy főre jutó havi jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum összegét, de nem haladja meg a nyugdíjminimum 150 %-át (1 pont)
- r) amennyiben a pályázó vagy a vele együttköltözők bármelyike keresőtevékenységet nem folytat, Munkaügyi Kirendeltséggel a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 1 hónap időtartamig együttműködött (1 pont)
- s) amennyiben a pályázó vagy a vele együttköltözők bármelyike a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálattal (a továbbiakban: szociális szolgáltató) a pályázat benyújtását megelőző 6 hónapban legalább 1 hónap időtartamig írásbeli együttműködési megállapodás alapján együttműködési kötelezettséget teljesített (1 pont)
- t) amennyiben a pályázó vagy a vele együttköltözők bármelyike a pályázat benyújtását megelőző 12 hónapon belül legalább 3 hónap időtartamig közcélú foglalkoztatásban (vagy a jogszabályváltozások miatt ennek helyébe lépő foglalkoztatásban) vett részt és munkaviszony nem munkáltatói rendkívüli felmondással szűnt meg (1 pont)
- u) a pályázó, vagy a vele együttköltözők bármelyike a pályázat benyújtását megelőző 2 évben az önkormányzattól a szociális rendelet szerinti kamatmentes kölcsönben részesült, és a pályázat benyújtásáig hátralékkal nem rendelkezik, vagy a kölcsönt maradéktalanul visszafizette (1 pont)

Fontos: a pontszámítási rendszerben kizárólag akkor állapítható meg pontszám, ha a feltétel teljesülését a pályázó a lakásrendelet 3. melléklet szerinti formanyomtatványban meghatározott okirattal igazolja. Az elbírálás rendjére, a bérlő kijelölésére és a bérleti szerződés megkötésére az A./ pont alatti szabályokat kell alkalmazni.

Fontos különbség, hogy a szociális helyzete alapján bérlőnek kijelölt személynek a kijelölés kézhezvételétől számított 8 napon belül a Pálos Károly Szociális Szolgáltató

Központ és Gyermejkölési Szolgálattal együttműködési megállapodást kell kötnie. A bérlőnek kijelölt, a szociális szolgáltatóval együttműködési megállapodást kötött személlyel a bérleti szerződést a kijelölés kézhezvételétől számított 15 napon belül, legfeljebb 1 év időtartamra a kezelő köti meg. **A bérleti szerződés megkötésére tűzött határidő jogvesztő!**

III.

A bérleti jogviszony időtartama

A bérleti szerződést – az eddigi gyakorlattól eltérően - 2011. január 1. napjától főszabály szerint 1 év időtartamra – kivéve a leendő bérlő által történő helyreállítás esetén - kell megkötni. Ez az 1 éves időtartam „próbaidőként” funkcionálhat a bérlők esetében, elsősorban a közösségi együttélés szabályainak betartása vonatkozásában. Amennyiben a bérlő a „próbaidő” alatt a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartás tanúsít, úgy a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerülhet sor.

A bérlő a bérleti jogviszony időtartamának legfeljebb 5 évvel történő (az 5 évre szóló meghosszabbítás nem automatikusan következik be) meghosszabbítását a bérleti jogviszony időtartamának lejártja előtt legkésőbb 2 hónappal kérelmezheti. A bérleti jogviszony meghosszabbítására tűzött határidő jogvesztő.

Határidőben benyújtott kérelem esetén a bérleti jogviszonyt a polgármester az alábbi feltételek együttes fennállása esetén hosszabbítja meg:

- a) a bérlő lakbérhátralékkal nem rendelkezik,
- b) a bérlőnek közüzemi díjtorozása nincs, valamint
- c) a kérelmező vagy vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, túrhetetlen magatartást a bérleti jogviszony időtartama alatt nem tanúsítottak.

IV.

A lakások ellenőrzése

A bérbeadó a lakások rendeltetésszerű és gondos használatát, továbbá a bérleti kötelezettségek teljesítését, a bérlet nyugalmának zavarása nélkül, munkanapokon, előzetes értesítés alapján 8-18 óra közötti időben a lakásban, évente legalább két alkalommal ellenőrzi. A bérbeadó ellenőrzési jogosítványait a kezelő SZOVA Zrt. gyakorolja. **Nem rendeltetésszerű használatra vonatkozó bejelentés esetén előzetes értesítés nélkül is végezhető ellenőrzés!**

Az ellenőrzés során feltárt hiányosságok megszüntetésére a kezelő a bérletet 15 napon belül írásban, határidő kitűzésével köteles felhívni és a megállapított hiányosságok megszüntetését ellenőrizni.

Amennyiben a kezelő az ellenőrzés során vagy más módon tudomást szerez arról, hogy a bérlet a lakást előzetes bérbeadói hozzájárulás nélkül más célra használta, bérleti jogát másnak átengedte, a lakást elcserélte, albérletbe adta, köteles ezt a körülményt soron kívül az önkormányzatnak bejelenteni, és a szükséges intézkedéseket megtenni.

Az új lakásrendelet szigorúbb szabályokat ír elő a lakbérfizetési kötelezettség ellenőrzésére vonatkozóan. Amennyiben a bérlet lakbérfizetési kötelezettségének határidőben nem tesz eleget, úgy a SZOVA Zrt. a határidő elmulasztásától számított 15 nap elteltével köteles írásban, valamint telefonon, ennek hiányában személyesen, legalább 8 naponként felszólítani a bérletet hátralékának rendezésére. Amennyiben a bérletnek 3 havi lakbérhátraléka keletkezik, úgy a kezelő e tényről köteles értesíteni a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálatot, valamint a polgármestert, a bérlet pedig köteles a hátralék rendezése érdekében a családsegítő szolgálattal együttműködni.

V.

A szociális szállásra vonatkozó szabályok

A lakásrendelet további újítása az ún. szociális szállás intézményének bevezetése, mely Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzata kilakoltatással veszélyeztetett családokon kíván segíteni. A szociális szállás tehát az önkormányzati bérlakásban lakó és alacsony jövedelmük miatt a bérlakás fenntartására nem képes, így lakhatásukban veszélyeztetett személyek részére szociális helyzet alapján biztosított, szociális szolgáltatásokkal összekapcsolt átmeneti lakhatási forma. A szociális szállások körét a SZOVA Zrt. javaslata alapján a Szociális és Családügyi Bizottság határozza meg azzal, hogy – a fenntarthatóság érdekében - félkomfortosnál magasabb komfortfokozatú lakás nem minősíthető szociális szállásnak.

Kik kerülhetnek szociális szállásra?

Elsősorban azon önkormányzati bérlakásban lakó lakáshasználó, akiknek a bérleti jogviszonya a felmondást vagy a megszűnést követő 12 hónapon belül nem került visszaállításra, és a lakáshasználó lakbér vagy közüzemi díj hátralékkal rendelkezik, feltéve, hogy adósságkezelésben nem vesz részt.

Hogyan kerülhet valaki szociális szállásra?

- Amennyiben az önkormányzati bérlakás szociális szállássá nem minősíthető, úgy a polgármester ajánl fel szociális szállást a kilakoltatás megelőzése érdekében. Aki a felajánlott szociális szállást nem fogadja el, vagy a felajánlás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem nyilatkozik, **a visszautasítástól, illetve a határidő lejártától számított 30 nap elteltével lakhatásáról maga köteles gondoskodni.** Több szociális szállásra jogosult lakáshasználó közül a szállást elsősorban annak kell felajánlani,
 - a) aki a lakásban kiskorú eltartásáról gondoskodik, vagy
 - b) aki magasabb összegű lakbérhátralékot halmozott fel, vagy
 - c) akinek a bérleti jogviszonyát előbb mondták fel, vagy akinek a bérleti jogviszonya előbb szűnt meg.

Szükséges hangsúlyozni, hogy amennyiben a szálláshasználó elfogadja a felajánlott szállást, úgy köteles lesz – az alábbiakban részletezett – együttműködési megállapodást kötni a Pálos Károly Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Szolgálattal, a SZOVA Zrt.-vel szálláshasználati szerződést kötni, valamint a szociális szállásra a szálláshasználati szerződés megkötésétől számított 15 napon belül beköltözni. **Amennyiben ezen megállapodásokat nem köti meg a szálláshasználó, vagy a szállást nem foglalja el az előírt határidőn belül, úgy a határidő lejártától számított 30 nap elteltével lakhatásáról maga köteles gondoskodni.**

- Amennyiben a lakáshasználó által lakott lakás átminősíthető szociális szállásnak, úgy a Szociális és Családügyi Bizottság olyan bérlakást is szociális szállásnak minősíthet, amelyben a hátralékkal rendelkező lakáshasználó (akinek bérleti jogviszonya 12 hónapon belül nem került visszaállításra) lakik. Az átminősítésről a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálatot haladéktalanul értesíteni kell, amely az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül felhívja a lakáshasználót együttműködési megállapodás megkötésére. Amennyiben a lakáshasználó **együttműködési megállapodást a felhívás kézhezvételétől számított 15 napon belül nem köti meg, úgy a határidő lejártától számított 30 nap elteltével lakhatásáról maga köteles gondoskodni**
- Fentiekén túlmenően szociális szállássá nem minősíthető (tehát komfortos vagy összkomfortos) önkormányzati bérlakásban lakó lakáshasználó is kérheti szociális szálláson történő elhelyezését (tipikusan abban az esetben, ha jövedelméből nem tudja fenntartani a lakást).

Milyen segítséget nyújt a szociális szállás?

- a szociális szállás használójával a SZOVA Zrt. első alkalommal 6 hónap időtartamra szálláshasználati szerződést köt. Amennyiben a szálláshasználó a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálattal kötött

megállapodásban foglaltakat teljesíti, a szálláshasználati szerződés 1-1 évvel meghosszabbítható;

- a szociális szállásokra kedvezményes lakbér lesz megállapítva, amely a lakásra eredetileg megállapított lakbére 70%-a lenne;
- a szociális szállás szálláshasználója jogosult lakbértámogatásra;
- a szociális szállás használójának kötelessége a felhalmozott hátralékának törlesztése, mégpedig olyan formában, hogy a – 2010. december 31-i állapot szerinti - 200.000 Ft feletti hátralék esetén minden, a hátralék törlesztésére befizetett forint után, a törlesztéssel azonos összegű hátralék kerülne jóváírásra. Ez lehetőséget teremt a rendkívül nagy összegű (esetekben milliós nagyságrendű) hátralékok rendezéséhez;
- az együttműködés lényeges eleme, hogy a szociális szállás használója köteles lenne előrefizetős mérőkészülék – amennyiben nincs - felszerelésére a szálláson, amivel hatékonyan lenne megelőzhető további hátralékok felhalmozása. A mérőórák felszereléséhez a – **a számla kiállításától számított 60 napon belül benyújtott kérelem esetén** - szociális szállás használója legfeljebb 80.000 Ft összegű, vissza nem térítendő támogatást kapna az önkormányzattól;
- a kezelő a szociális szállásra vonatkozó szálláshasználati szerződés megkötésével egyidejűleg intézkedik a folyamatban lévő bírósági végrehajtás megszüntetése iránt;
- a szociális szállás használója köteles a családsegítő szolgálattal való folyamatos együttműködésre, melynek célja, hogy hozzásegítse a szálláshasználót a lakásfenntartási kiadásokkal kapcsolatosan felhalmozott hátralék törlesztéséhez, valamint hosszú távon képessé tegye bérlakás fenntartására. Az együttműködés minden eddiginél szigorúbb szabályok mentén történik, és az alábbiakra terjed ki:
 - a) a bérleti díj vagy a szálláshasználati díj megfizetésére vonatkozó szabályokra,

- b) a felhalmozott lakbér és közüzemi díj hátralék rendezésének ütemezésére,
- c) a szociális szolgáltatóval való kapcsolattartás részletes szabályaira,
- d) az együttműködési kötelezettség megszegésének következményeire,
- e) amennyiben a lakásban még nincs, úgy az előrefizetős mérőkészülék felszereltetéséről az együttműködési megállapodás megkötésétől számított 2 hónapon belül történő gondoskodásra,
- f) az elő-takarékosságra vonatkozó szabályokra,
- g) a háztartás-gazdálkodásra vonatkozó előírásokra,
- h) a bérlő vagy a szálláshasználó életvitelére vonatkozó szabályokra,
- i) a szociális szolgáltató és a szociális szálláshasználó egyéb jogaira, kötelezettségeire.

Amennyiben a szálláshasználó a szociális szolgáltatóval való együttműködési kötelezettségét neki felróható okból nem teljesíti, és emiatt az együttműködési megállapodás felmondásra kerül, úgy a kezelő haladéktalanul köteles intézkedni a szálláshasználati szerződés felmondása iránt. A szálláshasználati szerződés felmondásától számított 30 nap elteltével a szálláshasználó a lakhatásáról maga köteles gondoskodni.

Amennyiben a szociális szálláson lévők szociális helyzete rendeződik, és képessé válnak bérlakás fenntartására, úgy természetesen a pályázati rendszer útján lehetőségük lesz önkormányzati bérlakáshoz jutni.

VI.

A MOP-Házban elhelyezésre jogosultak köre

A Hunyadi J. u. 49. szám alatt található MOP-Házban elhelyezhető:

- a 35. életévét még be nem töltött, felsőfokú iskolai végzettséggel /egyetem, főiskola/ rendelkező, egyedülálló, ingatlanvagyonnal nem rendelkező, Szombathelyen vagy Vas megyében képzettségének megfelelő munkaviszonyt létesített, vagy vállalkozási tevékenységet folytató személy, valamint
- a Szombathelyen felsőoktatási intézmény nappali tagozatán aktív hallgatói jogviszonnyal rendelkező, ingatlanvagyonnal nem rendelkező egyedülálló személy.

A MOP-Ház tehát lehetőséget biztosít felsőfokú tanulmányokat nappali tagozaton folytató hallgatók elhelyezésére a nyugdíjminimum 50%-ának megfelelő (2010. évben: 14.250 Ft összegű) szálláshasználati díj ellenében!

VII.

Önkormányzati lakásban élők lakbértámogatása

- A **lakbér mértékét** Szombathely Megyei Jogú Város Közgyűlése 2011. január 1. napjától egységesen **20 százalékkal csökkentette.**
- A csökkentett lakbér mellett a **lakbér-támogatási rendszer** változatlan feltételekkel került meghatározásra, azaz az alábbi jövedelemhatárokkal adható (a jövedelem mértékétől függő) főszabály szerint a bérlőknek lakbértámogatás:
egy főre jutó havi jövedelme a nyugdíjminimum
 - a) 450%-át egy fős háztartás esetén;
 - b) 340%-át két fős háztartás esetén;
 - c) 300%-át három fős háztartás esetén;
 - d) 274%-át négy fős háztartás esetén;
 - e) 244%-át öt és több fős háztartás esetén

nem haladja meg.

A lakbértámogatás iránti kérelmet a lakásrendelet szerinti formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek jövedelemigazolását, valamint a vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatát. A támogatást új bérbeadás esetén a bérleti jogviszony létesítésétől számított 30 napon belül benyújtott kérelem esetén a bérleti jogviszony kezdő időpontjától, tárgyév december 31. napjáig kell megállapítani. Amennyiben a kérelmező a bérleti jogviszony létesítésétől számított 30 napon túl nyújtja be a kérelmet, a lakbértámogatást a kérelem benyújtása hónapjának első napjától kell megállapítani. A támogatás további megállapítását minden év november 30. napjáig ismételt kérelmezni kell, és a támogatást a következő év január 1. napjától december 31. napjáig kell megállapítani. Utóbbi esetben a határidőn túl benyújtott kérelemre támogatás a kérelem benyújtását követő második hónap 1. napjától állapítható meg, a tárgyév december 31. napjáig.

VIII. Nem önkormányzati lakásban lakók bérleti díj támogatása

Továbbra is lehetőség lesz a **nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók bérleti díjának támogatására – amennyiben az önkormányzat éves költségvetési rendeletében fedezetet biztosít - az alábbi feltételekkel:**

- a) a kérelmező nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban bérlőként lakik és érvényes, írásbeli bérleti szerződéssel rendelkezik,
- b) a havi bérleti díj nem haladja meg az 1.000,- Ft/m²/hónap összeget,
- c) a lakásban együtt élők kérelem benyújtását megelőző hónapban elért egy főre jutó havi jövedelme eléri a nyugdíjminimum 80%-át, és
 - ca) egy fős háztartás esetén 450%-át;
 - cb) két fős háztartás esetén 340%-át;
 - cc) három fős háztartás esetén 300%-át;
 - cd) négy fős háztartás esetén 274%-át;
 - ce) öt és több fős háztartás esetén 244%-át nem haladja meg.
- d) a lakásban együtt élő személyek egyike sem rendelkezik vagyonnal.

A bérleti díj támogatás mértéke havonta a 20.000,- Ft-ot nem haladhatja meg. Bérleti díj támogatásra egy lakásban egy személy jogosult. Bérleti díj támogatás iránti kérelmet szintén formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelemhez csatolni kell a kérelmező és a vele együttlakó személyek:

- a) a jövedelemigazolását;
- b) vagyoni helyzetéről szóló nyilatkozatot;
- c) a bérleti szerződés egy példányát.

A támogatás a megkötött bérleti szerződésben foglalt használatbavétel napjától, de legkorábban a kérelem benyújtása hónapjának 1. napjától kerül megállapításra és a bérleti jogviszony megszűnéséig, de legfeljebb minden év december 31-ig szól.

IX. Elérhetőségek

Amennyiben bárkinek a lakásrendelettel kapcsolatban további kérdése lenne, úgy a Polgármesteri Hivatal Lakásirodájának, valamint a SZOVA Zrt. munkatársai készséggel állnak rendelkezésre az alábbi elérhetőségeken.

Lakásiroda: 520-139 / 222 vagy személyesen, ügyélfogadási időben (hétfő: 8.00 – 12.00 óráig, 13.00 – 15.30 óráig, szerda: 8.00 – 12.00-ig, 13.00 – 17.00 óráig, csütörtök: 8.00 – 12.00 - ig, 13.00 – 15.30 óráig) a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán;

SZOVA Zrt.: 522-944 / 942 / 943, vagy személyesen ügyélfogadási időben (hétfő: 8.00 – 12.00 óráig, szerda: 13.00 – 16.45 óráig, péntek: 8.00 – 12.00 óráig) a Welther K. u. 4. szám alatt.

Szombathely, 2010. december 22.

**/: Marton Zsolt :/
alpolgármester**