



A Legjobb Önkormányzati
Gyakorlatok Programja

PÁLYÁZATI FORMANYOMTATVÁNY

Legjobb Önkormányzati Gyakorlatok 2021

1. Pályázati témakör:

I. Önkormányzati innovációk

(Csak azt az egy témakört hagyja itt, amire pályázni kíván, a többit törölje ki. Egy adatlapon egy témában pályázhat, azonban benyújthat pályázatot akár mind a négy témakörben)

2. A település neve: Szombathely..... Lakosságszám: 76 085 fő

Mege: Vas Polgármester neve: Dr. Nemény András

Polgármester e-mail címe: polgarmester@szombathely.hu

Adóerőképesség/fő, 2020: 90.839 Ft/fő

Önkormányzat költségvetési főösszege 2020: 31.221.520 ezer Ft

Önkormányzat költségvetési főösszege 2021: 28.004.459 ezer Ft

Jelen önkormányzati gyakorlat (projekt) teljes költségvetése éves szinten: 1 750 000 Ft

Közvetlen kedvezményezettek (akár becsült) száma (akiknek kimutathatóan segítséget nyújtott bármely szempontból ez a jó gyakorlat): 14 fő bérlő 14 fő ingatlantulajdonos

Közvetett kedvezményezettek becsült száma: 300 fő önkormányzati bérlakást igénylő kérelmező

A település bemutatása (elsősorban a téma szempontjából releváns alapinformációk):

Szombathely MJV Önkormányzata a városban jelentkező lakhatási problémák kezelésére komplex önkormányzati bérlakás rendszert tart fenn. A 2021. évi adatok alapján az Önkormányzatnak 2077 db bérlakás van a tulajdonában. 2021. évben a lakott lakások száma 1945 db. Az Önkormányzatnak 34 db olyan lakása van, melyek a jövőben kiadhatóak a szociálisan rászorulóknak. Az ingatlanpiaci árak és albérlési díjak emelkedése miatt folyamatosan növekszik az igény az önkormányzati bérlakásokra. A kérelmezők szocio-demográfiai összetétele megváltozott, főként a középosztály tagjai azok, akik a Szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszerbe támogatottként bevonhatóak. A bérlakások állagmegőrzésére és felújítására az Önkormányzat évi 70-100 Millió Ft-ot biztosít.

(max. 100 szó)

3. A jó gyakorlat elnevezése

Szombathelyi Közösségi Bérlakás Rendszer (KBR)

4. Adjon rövid összefoglalót a jó gyakorlatról!

Kérjük, vegye figyelembe, hogy amennyiben pályázatuk a döntőbe kerül, ezt a rövid leírást a pályázatot kiírók sajtócélokra is felhasználhatják.





A KBR a szombathelyi önkormányzati bérlakás szektorban jelen lévő feszültségeket enyhítő, új, egyedi, innovatív megoldás. Célja, hogy a magántulajdonban lévő, eddig piaci alapon kiadott lakások szociális célra történő felhasználásával az egyének és családok lakhatási gondjai megoldódjanak. Olyan lakások kerülnek bevonásra, melyek komfortosak vagy összkomfortosak, végrehajtási és/vagy hasznélvezeti joggal nem terheltek. Előnye, hogy a bérbeadással járó kockázatokat az Önkormányzat átvállalja. A lakástulajdonos és az Önkormányzat között bérleti szerződés jön létre, a szerződés időtartama legalább 3 évre szól. A szokásos piaci árnál alacsonyabb havi bérleti díj megállapítása miatt a rászoruló középosztály tagjai is igénybe vehetik a bérleményeket. Kaució nem szükséges, a rendszer több évre nyújt kiszámítható jövőképet a lakhatási problémákkal küzdők számára. További pozitívuma, hogy az Önkormányzat által adható, nem önkormányzati tulajdonban lévő lakásban lakók bérleti díj támogatása a KBR konstrukcióban igénybe vehető. A bérlőkereséssel, és a bérbeadás adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat az Önkormányzat teljes mértékben átvállalja a bérbeadó lakástulajdonos helyett. A tulajdonos 15% SZJA kedvezményre jogosult, mivel ingatlanát szociális célokra adja bérbé. A KBR 2020. évi bevezetése óta 14 db magántulajdonban lévő lakás került az önkormányzati bérlakás rendszerbe bevonásra. Az Önkormányzat által kiválasztott bérlők bérleti - és közüzemi díj hátralékkal nem rendelkeznek.

(max. 200 szó)

5. Felhasználtak-e európai uniós vagy egyéb pályázati forrásokat, támogatásokat a jó gyakorlat megvalósításában?

Nem X

Igen , a benyújtott projektjavaslat azonosító száma:

(Kérjük x-szel jelölni a fenti felsorolásból)

6. A jó gyakorlat szakmai felelőse és a pályázati kapcsolattartással megbízott személy adatai (ide, és a vezető címére fogunk küldeni minden értesítést):

Név és az önkormányzatnál betöltött pozíció:	Vinczéné Dr. Menyhárt Mária Egészségügyi és Közszolgálati Osztály Osztályvezető
Postai cím:	9700 Szombathely, Kossuth Lajos utca 1-3.
Telefon:	06-94-520-270
E-mail cím:	vinczene.maria@szombathely.hu

INFORMÁCIÓK A JÓ GYAKORLATRÓL

7. A település legfőbb problémái

Hivatkozzon hivatalos dokumentumokra, amennyiben az szükséges.





Szombathelyen az ingatlanpiaci árak és bérleti díjak az elmúlt években folyamatosan emelkedtek. A multinacionális cégek munkalehetőségei, Ausztria közelsége vonzóvá teszik a munkavállalást az ország többi részéből érkezők számára. A lakások könnyen, gyorsan cserélnek gazdát. Az új és használt albérleti lakások kínálata szűkös. A lakástulajdonosok többhavi kauciót kérnek a bérlőktől, és feltételeket szabva gyakran válogatnak a bérlők között. Ezek miatt a piaci alapon lakáshoz nem jutott rászorulóknak számára az Önkormányzat bérlakás rendszere nyújthat segítséget. Azonban az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások többsége lakott, vagy felújítandó. Az igénylők száma jelentős, 2021. évben a 34 db kiutalható önkormányzati ingatlanra közel 300 fő kérelmező jut.

(max. 100 szó)

8. A probléma leírása, amelyre a jó gyakorlat megoldást nyújt

Írja le az okokat, összefüggéseket, amelyre a jó gyakorlattal választ kívántak adni, megnevezve a célcsoportokat, a módszereket, időzítést is.

Szombathelyen a lakásárak az országos átlaghoz képest magasak. A szociálisan rászorulóknak nincs esélyük saját ingatlant vásárolni. Az albérleti díjak emelkedése, a többhavi kaució kifizetése, a kiadó albérletek alacsony száma tovább nehezítik helyzetüket. A lakástulajdonosok gyakran elzárkóznak a kisgyermekes családok, hátrányos helyzetűek, roma származásúak, alacsony jövedelműek, szociális támogatásból élők számára az ingatlan bérbeadásától. Visszatérő probléma, hogy az egyéneknek, családoknak adott éven belül többször kell az albérletből kiköltözniük, „vándorolniuk”. A KBR rendszer megoldást nyújt a problémás célcsoportoknak a lakáshoz jutáshoz. Kauciót a bérlő nem fizet, valamint a piaci árnál 15%-kal olcsóbban bérelheti az ingatlant. Létbiztonságát növeli, hogy a bérleti szerződés 3 évre szól, ezalatt bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik, ezért Szombathelyen óvodai, iskolai háziorvosi ellátást vehet igénybe. A bérbeadó előnye, hogy az adminisztratív költségeket, a bérlő kiközvetítését, a bérleti díj beszedését, a kapcsolattartást az Önkormányzat végzi. A bérlemény állagmegőrzéséért az Önkormányzat vállal felelősséget. Továbbá a lakás tulajdonosának 15%-os mértékű adókedvezmény jár. A KBR rendszer nyertes célcsoportjai főként azok az egyének, családok, akik rendszeres jövedelemmel, munkaviszonnyal rendelkeznek, azonban a lakástulajdonosok által támasztott elvárások és feltételrendszerek miatt gyakran kiszorulnak a tisztán piaci alapú albérleti konstrukciókból. A KBR bevezetése az Önkormányzat részéről a koronavírus járvány időszakában történt, enyhítve ezáltal a pandémia okozta krízishelyzeteket.

(max. 200 szó)

9. A jó gyakorlat bevezetésének céljai

Mit kívántak elérni a jó gyakorlat bevezetésével? Ki a jó gyakorlat célcsoportja? Miért gondolja jó gyakorlatnak a gazdaság koronavírus járvány utáni helyreállításához?





A KBR bevezetésének legfontosabb célja az önkormányzati bérlakás rendszerben jelentkező feszültségek enyhítése, azzal, hogy minél több bérlakás igénylő bérleményhez jusson. A célcsoport tagjai azok az egyének, és főként gyermekes családok, akik gyakran kiszorulnak a lakástulajdonosok által kínált albérleti lakások köréből. A KBR rendszerben rejlő előnyök, úgymint alacsonyabb összegű bérleti díj, hiányzó kauciófizetési kötelezettség a koronavírus járvány miatt krízishelyzetbe került személyeknek nyújtanak segítséget. A rendszer a pandémia miatt munkanélkülivé vált családtagok, a táppénz miatti kieső jövedelmek, valamint az alapvető fogyasztási cikkek drágulása miatt anyagi problémákkal küzdők számára nyújtja a társadalmi re-integráció lehetőségét, lakhatáshoz jutás esélyét.

(max. 100 szó)

10. A jó gyakorlat kezdeményezése és előkészítése

Ki kezdeményezte a probléma megoldását (önkormányzat, állampolgárok, civil szervezet, gazdasági társaság stb.)? Ki tervezte meg a jó gyakorlatot, és milyen lépésekkel (stratégiaalkotás, akcióterv, projektjavaslat stb.) tervezték annak végrehajtását? A jó gyakorlat az önkormányzat általános stratégiájának része vagy speciális stratégiát alkottak erre a célra? Miért e kezdeményezés mellett döntöttek? Mikor kezdték és mennyi ideig tartott az előkészítés?

A lakhatási nehézségek megoldását az Önkormányzat kezdeményezte, válaszul a szociálisan rászorulókat támogató növekvő lakásigényekre. A 2019. évi decemberi Közgyűlésen visszatérő problémaként jelent meg az önkormányzati bérlakás állomány szűkössége, a bérlakások iránti igénykérelmek folyamatos emelkedése. Mivel az Önkormányzatnak nincs lehetősége saját forrásból használt lakásingatlanokat vásárolni, vagy szociális bérlakások céljára szolgáló új ingatlanokat építeni, ezért az önkormányzati bérlakás állomány bővítésére más megoldást kellett találni. Az alternatívák között felmerült az üresen álló magántulajdonban lévő, valamint a befektetési célú lakásvásárlások útján magántulajdonba került lakások bevonása a bérlakás rendszerbe. Ezzel egyidejűleg döntés született a KBR rendszer szakmai koncepciójának kidolgozására és bevezetésére is. A Polgármesteri Hivatal Lakás Irodája kidolgozta a KBR rendszer elindításához szükséges szakmai programot, melyet Szombathely MJV Közgyűlése 2020. februárjában elfogadott. Az így létrejött jó gyakorlat az Önkormányzat saját stratégiájának a része. A KBR rendszer Szombathely MJV Önkormányzata lakáspolitikájának részeként a 2021. évi Szociális Szolgáltatástervezési Koncepcióban, mint stratégiai dokumentumban jelenik meg. Az Önkormányzat több okból döntött a KBR kezdeményezés mellett. Egyrészt az önkormányzati lakásállomány bővítése halaszthatatlan volt, használt és/vagy új lakások vásárlására az Önkormányzat nem szándékozott forrást lekötöni. Továbbá a KBR rendszer szakmai koncepciójába olyan egyedi, innovatív, előnyös feltételek kerültek beépítésre, melyek garanciát jelentettek az Önkormányzatnak arra vonatkozóan, hogy lesznek lakástulajdonosok, akik hajlandóak lesznek ingatlanjaikat szociális célú hasznosításra felajánlani. A bérbeadónak kedvező lehet az SZJA adókedvezmény, az Önkormányzat által vállalt felelősség a lakások állagmegőrzésére vonatkozóan, valamint a bérlőkeresés, és az adminisztrációs feladatok teljeskörű átvállalása a lakástulajdonos





helyett. A bérlőnek előnyös a piaci árnál 15%-kal alacsonyabb bérleti díj, a hosszútávú 3 éves bérleti szerződés, a piaci változásoktól független, havi fix bérleti díj, a szombathelyi tartózkodási hely létesítésének lehetősége, mely által óvodai, iskolai, háziorvosi ellátásokra jogosult, valamint probléma felmerülése esetén kapcsolattartás az Önkormányzat ügyintézőjével. A KBR előkészítése 2019. decembertől 2020. februárig tartott.

(max. 300 szó)

11. Ki menedzselte a jó gyakorlat kialakítását és végrehajtását?

Felmerült-e valamilyen probléma, és ha igen, melyek voltak azok, és hogyan oldották meg azokat? Kellett-e módosítani a kezdeti terveken, illetve a járvány utáni vagy közbeni helyreállítás, fejlesztés érdekében milyen változtatásokra van szükség a menedzsmentben?

A KBR rendszer bevezetésének előkészítését a Polgármesteri Hivatal Lakás Irodája végezte. A szakmai programot Szombathely MJV Közgyűlése fogadta el 2020. februárjában. Problémaként jelentkezett a lakástulajdonosok meggyőzése annak érdekében, hogy saját tulajdonú ingatlanjaikat hajlandóak legyenek KBR rendszerbe bevonni. További probléma volt, hogy néhány esetben az ingatlanok tulajdonosai nem fogadták el az Önkormányzat által megállapított, piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat, vagy nem voltak hajlandóak az ingatlanban felújítást végezni. Számukra olyan előnyös feltételrendszert kellett kidolgozni, mely feltételek miatt a KBR rendszer versenyképes lehet a piaci alapon nyújtott albérleti konstrukciókkal szemben. A rendszerben rejlő előnyök (adókedvezmény, 3 éves bérleti szerződés, önkormányzat felelőssége a helyreállításban, adminisztrációs terhek átvállalása a bérlőkeresésben és szerződéskötésben) sikerrel meggyőzték a lakástulajdonosokat arról, hogy csatlakozzanak a KBR rendszerhez. A bérlők oldaláról problémaként merült fel, hogy a szociális anamnézis felvételekor melyek legyenek azok az objektíven vizsgálható szocio-demográfiai tényezők (PI: életkor, családi állapot, jövedelem, gyermekek száma, likviditás mértéke stb.) melyek alapján a kérelmező a KBR rendszerbe bevonhatóvá válik. A feltételek egyenlőségét az igazságosság és esélyegyenlőség jegyében úgy kellett meghatározni, hogy a lakhatási problémákkal küzdők legszélesebb köre bekerüljön a KBR rendszerbe. Az Önkormányzat részéről kihívásként mutatkozott, hogy milyen jellegű és mértékű anyagi és egyéb garanciákat vállaljon annak érdekében, hogy a lakástulajdonos és a bérlő kötelezettségei teljesíthetőek legyenek. Ha a vállalt garanciák nem hatnak ösztönzőleg, akkor a rendszerbe bevonható lakások számának csökkenésével a bérlők részére kiutalható lakások száma is kevesebb. A vállalt garanciák biztosítása érdekében a folyamatba egy önkormányzati tulajdonú cég, a SZOVA Nonprofit Zrt. került bevonásra. A SZOVA végzi a lakások előzetes állapotfelmérését, a szükséges felújítási munkák meghatározását, valamint a piaci árhoz képest csökkentett havi bérleti díj megállapítását. Az Önkormányzat ellenőrzi a jogszerű





lakáshasználatot és felelősséget vállal a lakás eredeti állapotának megőrzéséért. A menedzsment törekvése az önkormányzati saját forrás mértékének folyamatos emelése, és a bérleti díj támogatás kiszélesítése az igénylők körében.

(max. 300 szó)

12. A jó gyakorlat megvalósítása

Milyen tevékenységeket és mennyi ideig folytattak a jó gyakorlat végrehajtása során? Ki volt a végrehajtó? Hol valósult meg a tevékenység? Van-e partnere az önkormányzatnak a jó gyakorlat végrehajtásában, és ha igen a partnerek mivel és mennyiben járultak hozzá a megvalósításhoz?

A KBR elfogadását követően a rendszer népszerűsítését folyamatos, széleskörű médiatevékenység kíséri. A Savaria Fórum hetilapban, az Önkormányzat weblapján (www.szombathely.hu), a közösségi médiában (Facebook), és a Szombathelyi Televízióban a bevezetés óta, 2020. februárjától zajlik a jó gyakorlat végrehajtása. A KBR üzemeltetője és végrehajtója Szombathely MJV Önkormányzata, mivel a rendszer szakmai előkészítését, annak elfogadtatását és finanszírozását, az ügyintézés saját hatáskörben végzi. A bérlők kijelölésével kapcsolatos döntés a Közgyűlés Szociális és Lakás Bizottságának kompetenciája, az igénykérelmek befogadása, feldolgozása, a döntések előkészítése Szombathely MJV Polgármesteri Hivatalának Egészségügyi és Közszolgálati Osztályának a feladata. Az igénylők hetente fogadóórán vehetnek részt, az ügyintézők telefonon és elektronikus levelezés formájában is az ügyfelek rendelkezésére állnak. A KBR rendszer működése a koronavírus járvány ideje alatt is folyamatos volt. A tevékenység Szombathely területén megtalálható lakásingatlanokban valósult meg. A rendszer sikerét jelzi, hogy a 2020. évi indulás óta 14 fő lakástulajdonos és 14 fő bérlő került be a KBR rendszerbe. Az Önkormányzat partnerként tekint azokra a Szombathelyen megtalálható nonprofit, egyházi, civil szervezetekre, valamint az Önkormányzat által fenntartott szociális intézményekre, melyeknek kiemelt szerepe van a KBR népszerűsítésében és abban, hogy a KBR, mint lehetőség a lakhatási problémával küzdő ügyfelek minél szélesebb köréhez eljusson. Ilyenek a Pálos Károly Szociális Szolgáltató Központ és Gyermekjóléti Szolgálat, a Szombathelyi Egyházmegyei Karitás által fenntartott intézmények, a Fogyatékkal Élőket és Hajléktalanokat Ellátó Nonprofit Kft ellátási egységei. A szociális intézményekben dolgozók információátadási szerepe nélkülözhetetlen. Ők a jelzőrendszer primer tagjai, ők találkoznak elsőként az ügyféllel és a jelzett problémával, így nekik van elsődleges lehetőségük megoldást keresni a lakhatási problémákra a KBR népszerűsítésén keresztül. Az Önkormányzat a program társadalmi szintű terjesztése kapcsán a helyi média szereplőire támaszkodik (Szombathelyi Televízió, Savaria Fórum). A médiacsatornák azok, melyek segítséget nyújtanak a megyeszékhely lakosai számára, hogy tudomást szerezzenek a KBR rendszer működéséről, a benne rejlő lehetőségekről, és a támogatás feltételeiről. Az írott és elektronikus média szereplői képesek a lakosság megszólítására, aktivizálására és információkat visszajelezni a rendszer sikeres működésére vonatkozóan. Az Önkormányzat részéről a KBR rendszerbe bevonható lakások állapotfelmérésének elvégzésére a Szombathelyi Vagyonhasznosító és





Városgazdálkodási Nonprofit Zrt. került bevonásra. Az önkormányzati tulajdonban lévő cég további feladatai a lakás állapotnak megfelelően a havi bérleti díj összegének meghatározása, az ingatlanban a szükséges mértékű felújítási, korszerűsítési munkák kijelölése a lakástulajdonos részére. A cég munkatársai rendelkeznek azokkal a műszaki, gazdasági ismeretekkel és tapasztalatokkal, melyek segítik az Önkormányzatot abban, hogy a bérlői igények kielégítésére alkalmas, megfelelő minőségű és komfortfokozatú lakások kerüljenek kiutalásra.

(max. 400 szó)

13. Milyen módszereket alkalmaztak a helyi lakosok bevonására a gyakorlat előkészítése és megvalósítása során?

Az érintett lakosság elérése a különböző írott és elektronikus médiacsatornákon keresztül történt (PI: Facebook, Szombathelyi Televízió, Savaria Fórum). Két alkalommal lakástulajdonos bevonásával helyszíni riportfelvételekre is sor került (RTL Klub és TV Szombathely). Ezen kívül a városban működő szociális ellátórendszer tagjai (PI: családsegítő és gyermekjóléti szolgálatok, fogyatékkal élők és hajléktalanokat ellátó intézmények, pszichiátriai és szenvedélybetegeket gondozó szakemberek, idősellátásban tevékenykedők) nyújtottak információkat a lakhatási problémákat is jelző ügyfelek részére. Szombathely MJV Polgármesteri Hivatala Lakás Irodájának ügyintézői a pandémia miatt elektronikus úton tájékoztatták az érdeklődő ügyfeleket. Továbbá a járványügyi szabályok enyhülésével heti szinten hivatali fogadóórák megtartására került sor, személyes kontaktusfelvétel mellett.

(max. 100 szó)

14. A jó gyakorlat eredményei (amennyire lehet, kérjük, hogy számszerűsített indikátorokat használjon)

Szombathely MJV Polgármesteri Hivatalának Lakás Irodája nyilvántartásában jelenleg 300 kérelem szerepel önkormányzati bérlakás igénylésre vonatkozóan. Az igénylők szociális anamnézisének elemzése után, a lakhatási igényeket is figyelembe véve 50 fő olyan rászoruló él a városban, akik a munkaviszonyuk, jövedelmi helyzetük és más szocio-demográfiai jellemzőjük alapján sikerrel bevonhatóak a jövőben KBR rendszerbe. A KBR rendszer 2020. évi indulása óta 14 fő lakástulajdonost és 14 fő bérlőt lehetett bevonni a lakhatáshoz jutást támogató programba. Szombathely Megyei Jogú Város Önkormányzatának jelenleg 34 db olyan saját tulajdonú önkormányzati bérlakása van, melyek a jövőben kiadhatóak a szociálisan rászorulóknak. Azonban ezeket a lakásokat az alacsonyabb társadalmi státuszú, kedvezőtlenebb szociális helyzetben lévő egyének és családok lakhatási problémáinak enyhítésére kívánja az Önkormányzat felhasználni. Az 50 fő igénylő lakhatásának megoldására a jövőben további 10 db magántulajdonban lévő lakás KBR-be történő bevonását szeretné elérni az Önkormányzat, szociális célokra. A 10 db lakás bevonásával tovább enyhülhetnek a lakhatási gondok Szombathelyen. Az Önkormányzat jövőbeni szándéka, hogy





17. Népszerűsítették-e a jó gyakorlatot, és milyen módon?

Kik ismerték meg a jó gyakorlatot, és mennyire voltak elégedettek azzal? Más települési önkormányzat megismerte-e a jó gyakorlatot? Tudomása szerint alkalmazta-e már más települési önkormányzat is az Önök jó gyakorlatát?

A KBR rendszert, mint jó gyakorlatot elsődlegesen a Lakás Iroda ügyintézői ismerték meg, őket követték a helyi szociális ellátórendszer intézményegységeiben dolgozó szociális szakemberek, jelzőrendszeri tagok. A jó gyakorlat legnagyobb nyertesei közé azok az ügyfelek tartoznak, akikhez a jelzőrendszeren keresztül eljutott a KBR-ben igényelhető bérlakások állománya. A KBR társadalmi szinten történő megismertetésének legfőbb célja volt, hogy az érintett rászoruló egyének, családok legyenek azok, akik primer információként, elsőként ismerjék meg a rendszer előnyeit. Ehhez az Önkormányzat az írott és elektronikus médiacsatornákat vette igénybe. A szociális ellátórendszer szakemberei szakmai fórumokon, online értekezleteken kaptak tájékoztatást a KBR-ről. Más önkormányzatok részéről folyamatos érdeklődés mutatkozik a program adaptálására. A pandémia elmúltával Szombathely MJV Önkormányzatának célja, hogy a KBR jó gyakorlatát személyes találkozásokon keresztül, ötlet börzék, szakmai workshopok szervezésével kívánja népszerűsíteni, és segíteni más önkormányzatokat a lakhatási problémáik hatékony kezelésében. Önkormányzatunknak jelenleg nincs tudomása, visszajelzése arra vonatkozóan, hogy a KBR rendszert más önkormányzat is alkalmazza. Szombathely MJV együttműködésével a Városkutatás Kft. által 2013-ban készített „Új típusú közösségi bérlakás rendszer (KBR) kiépítése – Országos szintű szakpolitikai javaslat” címmel tanulmány készült. A szakemberek a KBR-ben rejlő előnyök miatt kifejezetten javasolják a hosszútávú szociálpolitikai elképzelések közé beépíteni a KBR-t, mint jó gyakorlatot.

(max. 200 szó)

18. Források

Mennyibe került a jó gyakorlat végrehajtása (becsült teljes költségvetési összeg) és milyen pénzügyi forrásokat használtak fel? Mekkora volt a jó gyakorlat összes forrásigénye (emberi erőforrás az önkormányzaton belül és azon kívül is, számítógépek, irodák, más eszközök)? Okozott-e megtakarítást a jó gyakorlat az önkormányzat költségvetésében, és ha igen, akkor milyen módon és mekkora összegben?

Az Önkormányzat a program a bevezetése óta 1 750 000 Ft összegű saját forrást biztosított. A rendszer működtetése külön infrastruktúra és humán erőforrás biztosítását nem igényli. A beérkező kérelmekkel a munkaköri leírás alapján a Lakásiroda 5 fő ügyintézője foglalkozik. A KBR bevezetése hosszú távú megtakarításokat jelent az Önkormányzatnak. Mivel előre tervezhetőek a lakástámogatások, a lakbérek, lakásköltségek, ezáltal az Önkormányzat gazdálkodása kiszámíthatóbb. Az egyének, családok számára a bérlakás létbiztonságot jelent, könnyebben vállalhatnak munkát, ha van hol lakniuk. A munkaviszony munkabért eredményez, így a lakhatással kapcsolatos költségeket ki tudják fizetni, nem kerülnek adósságcsapdába. Mivel egzisztenciájukat fenn tudják tartani, nem jelentkeznének segélytípusú ellátásért, ezzel „spórolnak” az Önkormányzatnak. Szombathely lakossága előregedő, az öregedési index növekszik. A demográfiai mutatók javulhatnak azáltal, hogy a lakhatással rendelkező családok bátrabban vállalnak gyermekeket. Ha javul a lakosság korösszetétele, kevesebb forrást kell idősellátásra fordítani. Az önkormányzati bérlakások felújítása kapcsán is megtakarítások érhetőek el, mivel a magántulajdonú ingatlanok bevonásával a lakásállomány színvonala, minősége nem romlik. A bérlőnek érdekében áll, hogy a lakás állagát megőrizze, ne lakja le azt, mert szerződését felbonthatják. A lakástulajdonosnak célja a lakás komfortjának megőrzése, a felújítás, mivel magasabb összegű havi bérleti díjat kaphat. Az





Önkormányzatnak így évről, évre kevesebb összeget kell a bérlakások felújítására fordítania.

(max. 200 szó)

19. A jó gyakorlat fenntarthatósága

Folytatják-e a jó gyakorlat végrehajtását, és ha igen, milyen forrásból finanszírozzák azt? Milyen módon hat a jó gyakorlat eredménye a jövőre nézve? Van-e valamilyen világos, intézményesült mechanizmusa (hivatalos dokumentum, az állampolgárok magatartásváltozása stb.) a gyakorlat folytatásának a jövőben?

Az Önkormányzat jó gyakorlatát a jövőben is folytatja, a rendszer bővítésében gondolkodik. A finanszírozás önkormányzati saját forrásból történik. A KBR mechanizmusa a következő: lakástulajdonos regisztrációs kérelme, ingatlan állapotfelmérése, bérleti díj meghatározása, szükséges felújítások kijelölése, lakástulajdon kiközvetítése a bérlőknek, Szociális és Lakás Bizottság döntése a bérlőről, szerződéskötés közjegyzőnél, kulcsátadás. Mivel a bérleti jogviszony hosszú távra jön létre, a bérlő és a lakástulajdonos között szerződéskötés történik, amely a felek részére kötelezettségeket is megállapít, ezért a bérlő érdekelt a magatartásváltozásban (rendszeresen fizeti a lakhatás költségeit, nem halmoz fel közüzemi hátralékokat, a lakás állagmegőrzésére odafigyel, a lakóközösségbe beilleszkedik), megalapozva ezzel az ismételt szerződéskötést.

(max. 100 szó)

20. A jó gyakorlat átvételének lehetősége, annak lehetséges szerepe a koronavírus járvány alatti, utáni gazdaságélénkítésben

Miért gondolja, hogy a jó gyakorlat más önkormányzatok számára hatásos lehet? Van-e valamely speciális előfeltétele (szervezési, pénzügyi, földrajzi stb.), hogy más önkormányzatnak segítséget tudjanak nyújtani a jó gyakorlat átvételéhez? Mit tud felajánlani segítségül ahhoz, hogy más önkormányzat is alkalmazza az Önök gyakorlatát (tanulmányutak, látogatók fogadása, képzés, dokumentumok, szakértői támogatás stb.)?

A KBR rendszer akár fejlődő, akár hátrányos helyzetű térségben elhelyezkedő önkormányzatok számára is hatásos lehet. Konkrét segítséget nyújt a lakhatási problémák megoldására. Hosszú távon javítja a bérlakás állomány minőségét és összetételét. Az önkormányzatok gazdálkodását kiszámíthatóbbá teszi, Segíti a munkaerő-piacra történő re-integrációt, kihat a régióban jelentkező munkaerő-hiány csökkentésére. Ösztönzőleg hat az egyén munkavállalására, az adósságszpirál elkerülésére. Hosszú távon csökkenhetheti a bérlakás felújítás önkormányzati költségeit. A működés előfeltétele, hogy az önkormányzatok saját forrást biztosítsanak a közjegyzői szerződéskötés költségeire, és az ingatlan állagának esetleges visszaállítására. Önkormányzatunk más önkormányzatokat ötlet börzék, szakmai workshopok, kooperációk, online megbeszélések,





tapasztalatcserék szervezésével kívánja segíteni.

(max. 100 szó)

21. Tanulságok, megjegyzések

Mutassa be, hogy mit lehetne még javítani a jó gyakorlat ismételt vagy további végrehajtása során! Melyek voltak a legnagyobb kihívások, amelyekkel a végrehajtás során szembesültek? Melyek a levonható tanulságok? A mostani helyzetben milyen adaptációkra lesz szükség?

Növelni kell a KBR-be bevonható, magántulajdonban lévő lakások számát. A tulajdonosok felé az ingatlan állagmegőrzésére vonatkozó garanciát a jövőben is biztosítani kell, a bérlők rendszeres ellenőrzésével. Az új építésű lakások bérleti díját piaci alapon közelíteni kell a használt lakások bérleti díjához, mert a tulajdonosok így fogadják csak el a szokásos piaci árnál 15%-kal alacsonyabb bérleti díjat. Be lehet vonni az ingatlanügynökségek állományában lévő, kiadó lakások körét is, meggyőzve arról az ingatlantulajdonosokat, hogy az önkormányzati bérlakás konstrukció legalább annyira sikeres és biztonságos, mint a piaci alapú hasznosítás. A legnagyobb kihívást a KBR rendszer szakmai előkészítése során az ösztönző feltételek, előnyök kialakítása jelentette. Továbbá széles körű társadalmi népszerűsítésre volt szükség ahhoz, hogy a tulajdonosok felajánljanak az Önkormányzat részére bérelhető ingatlanokat. Bizonyítani kellett azt, hogy a szociális alapon lakáshoz jutott bérlő képes az ingatlant rendeltetésszerűen használni, a bérleti díjat rendszeresen fizetni. A tanulság, hogy a rendszer működőképes, saját forrásból fenntartható, konkrét válaszokat ad lakhatási problémákra, magatartásváltozást generál az egyénben. A pandémiás helyzetben tovább kell folytatni a társadalmi szintű információátadást, lakástulajdonosok elérését, bérlők bevonását. Egyeztetéseket kell folytatni más önkormányzatokkal, segíteni kell őket a program elindításában. A KBR országos szintű bevezetését követően tapasztalatcserék szükségesek, mert előfordulhat, hogy a feltételrendszert az igények függvényében módosítani szükséges.

(max. 200 szó)

Fontos információk a pályázat benyújtásáról

A pályázati formanyomtatvány formájában változtatható az egyes kérdésekre vonatkozó terjedelmi keretek megtartásával.

A pályázatot **egy-egy elektronikus példányban (word és pdf formátumban)** (sabjan@toosz.hu és a toth@toosz.hu e-mail címre) kell benyújtani, legkésőbb **2021. június 30-án 24:00 óráig**. Az **érvényes pályázat feltétele** még egy 8-10 szöveges-képes diából álló **MS Power Point (ppt) prezentáció** és egy 2 perces **videó** is (ez lehet akár egy mobiltelefonnal felvett szóbeli bemutató üzenet a jó gyakorlat helyszínéről), melyet a pályázat elektronikus példányával együtt kell megküldeni a toth@toosz.hu és a sabjan@toosz.hu e-mail címre [5 MB-nál nagyobb terjedelmű fájl esetén kérjük szíveskedjenek óriásfájlküldő programot (mammutmil.com vagy www.toldacuccot.hu) használni]. Ezt a videót azért kérjük, hogy az Ön jó gyakorlatát népszerűsítsük különböző kommunikációs felületeinken (honlap, közösségi média), így annak elkészítésekor célozza kommunikációjával a szakmai és a szélesebb közvéleményt.

A pályázathoz a jó gyakorlat eredményeit bemutató dokumentumok, kiadványok, fotók anyagát az önkormányzat honlapjára feltöltve és a linket beillesztve van lehetőség megküldeni. A pályázó a mellékletek megküldésével hozzájárul a dokumentumok, kiadványok, fotók szabad felhasználásához. A





A Legjobb Önkormányzati
Gyakorlatok Programja

pályázat beérkezéséről 24 órán belül visszajelzést küldünk e-mailben. Amennyiben ezt nem kapja meg, keresse mielőbb a TÖOSZ Titkárságot! (telefon: 06303380262, 06304360260, 0613227407)

Az Irányító Bizottság fenntartja a jogot, hogy bármely kategória tekintetében nem hirdet győztest.

Bármely felmerülő kérdésével forduljon bizalommal a TÖOSZ Titkárságához a következő elérhetőségek valamelyikén: **(06 30) 436 0260, (06 30) 338 0262** vagy **(06 1) 322 7407** telefonszámon és a toth@toosz.hu vagy a sabjan@toosz.hu e-mail címen.

Alulírott tanúsítom, hogy a pályázati kiírásban szereplő pályázati feltételeket megismertem és a benyújtott fenti pályázatban foglalt adatok megfelelnek a valóságnak.

Dátum: Szombathely, 2021. június ” ”

Polgármester neve: Dr. Nemény András

P.H.

Polgármester aláírása:

