

**Budaörs Város Önkormányzat
Polgármestere**

ELŐTERJESZTÉSE

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

Tárgy: Tájékoztatás a „Fecskeházak” program megvalósíthatóságáról készült vizsgálatról, becsült költségekről, pályázatás javasolt feltételrendszeréről
Az előterjesztés tárgyalása a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (továbbiakban: Ötv.) 12. § (3) bekezdés alapján nyilvános ülésen történik.

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

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

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

Fentiekre tekintettel az alábbi határozati javaslatot terjesztem elő.

Mellékletek:

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

Határozati javaslat a Bizottságok részére:

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

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

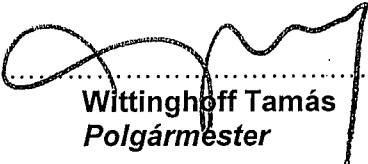
Határozati javaslat a Képviselő-testület részére:

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

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

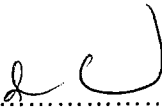
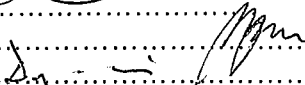
Felelős: polgármester
Határidő: folyamatos
Végrehajtást végzi: Városerősítési Iroda, Szociális és Egészségügyi Iroda

Budaörs, 2010-09-03


Wittinghoff Tamás
Polgármester

Az előterjesztést készítette:

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

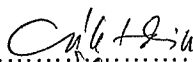
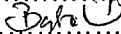

.....

.....

Szociális és Egészségügyi Iroda
Kövesdi Gabriella Irodavezető


.....

Látta:

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



.....

.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Iroda:


.....

dr. Bocsi István jegyző:


.....

2 sz. melléklet

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

A Fecskeház program lehetőségei Budaörsön

- részlet az Ifjúságpolitikai Konceptióból -

Ingyanlanpiaci helyzet Budaörsön

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

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

Életkezdési támogatás

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

Az életkezdési támogatás igénybevételi feltételei:

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

az életkezdési támogatás mértéke:

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

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

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

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

Fecskeház programok célcsoportjai, feltételrendszere

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

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

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

Fecskeház programok elemei:

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

Fecskeház program gazdasági megfontolásai

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

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

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

Megtakarítási kalkuláció¹

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

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

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

Lakbér kalkuláció

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

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

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

Pénzügyi keret kalkuláció

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

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

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

Bekerülési díj kalkuláció

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

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

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

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

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

Javaslat a Fecskeház program/életkezdesi támogatás felhasználási feltételrendszerére

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

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

A Fecskeház program paraméterei:

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

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

Budapest, 2010. szeptember 7.



Kravalik Zsuzsa

Szabó Judit Ágnes sk.

J. / J.