



LAKHATÁSI SZAKMAI FÓRUM

Szociális és megfizethető lakásprogramok továbbfejlesztésének alternatívái

VITAINDÍTÓ ELŐADÓK SZERVEZETEINEK BEMUTATÁSA

Magyarországon az elmúlt tíz évben számos olyan újszerű kísérlet született, amely a szociális és megfizethető lakások elérését célozta meg olyan családok számára, akik a lakáspiacon nem, vagy csak nagy áldozatok árán tudtak volna megoldást találni. Ezek a kísérletek, bár voltak közös vonásaik, egyedi megoldásokat alkalmaztak. Mivel a megfizethető lakás a társadalom széles csoportjait érintő kérdés, és az utóbbi évtized egyik talán leglényegesebb társadalmi kihívása, fontos, hogy ezek a megoldáskísérletek mind jobban elterjedjenek, és a jó gyakorlatok, fenntartható fejlesztések elfoglalják a helyüket a lakásrendszerről szóló közös szakmai gondolkodásban, tervezésben.

A szakmai fórumon kilenc hazai lakásprogram képviselői tartanak rövid előadásokat, amit egy vita követ. Ez a háttéranyag¹ a lakásprogramok rövid összefoglalóit tartalmazza, azzal a céllal, hogy a Fórum résztvevői a programok főbb elemeiről előzetesen tájékozottak legyenek, így a beszélgetés a fontosabb tartalmi kérdésekre tudjon összpontosítani.

Tartalom

Budapest VIII. Kerületi Önkormányzat	2
MR Közösségi Lakásalap Nonprofit Kft	4
FETE Felzárkozó Települések Program	9
VESZOL Veszprémi Közösségi Lakásügynökség Nonprofit Kft.	10
CÍVIS HÁZ Debrecen	13
Fővárosi Önkormányzat	15
Budapest XIII. Kerületi Önkormányzat	15
Utcáról Lakásba Egyesület.....	19
Józsefvárosi Lakásügynökség.....	22
Szombathelyi Önkormányzat Lakásügynökségi Modell	23

¹ A háttéranyagokat a résztvevő szervezetek szakértői állították össze a Városkutatás Kft munkatársainak (Kepes Kata, Örkény Bence) segítségével.

Budapest VIII. Kerületi Önkormányzat

A Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában jelenleg 4100 lakás van, melyekből sok a rossz műszaki állapotú. Egy részük olyan szinten leromlott, hogy a felújításuk gazdaságtalan lenne, ezért az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. Mivel a lakások kétharmada az önkormányzat 100 %-os önkormányzati tulajdonában van, ez mozgásteret biztosít az önkormányzatnak. Az Önkormányzat legfontosabb lakáspolitikai célja az önkormányzati bérházakban élők életkörülményeinek javítása, az üres lakások számának csökkentése, és az épületállomány évtizedes lepusztulásának visszafordítása. Az Önkormányzat bérházfejlesztési programjának alapelve, hogy a bérház- és bérlakásállomány bármely elemének (ide értve a program keretében lebontott épületek telkeit) értékesítéséből származó bevétel minél nagyobb részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítsák. A Józsefvárosi Önkormányzat lakásainak lakbérére két típusba oszthatók; piaci és nem piaci (amibe beletartoznak a költségelví és szociális helyzet alapján megállapított lakbérék is). Míg a piaci lakbérű lakásokat az Önkormányzat megbízásából a Rév8 (az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő városfejlesztési Zrt.) által üzemeltetett Józsefvárosi Lakásügynökség kezeli, a nem piaci lakbérrel rendelkező lakásokat a Józsefvárosi Gazdasági Központ (JGK) kezeli az Önkormányzat megbízásából.

Szervezeti struktúra	Az Önkormányzattal kötött közszolgáltatási szerződés alapján a Józsefvárosi Gazdasági Központ (JGK) kezeli a nem piaci lakbérrel rendelkező lakásokat, valamint ellátja a bérbeadói feladatokat. A tulajdonosi kérdések stratégiai irányait (lakbér megállapítás, bérlő személyének kiválasztása stb.) az Önkormányzat Vagyongazdálkodási Irodája, illetve bizottsága dönt.
Célcsoport	Az önkormányzati lakások célcsoportja vegyes, de elsősorban az alacsony jövedelmű, hátrányos helyzetű családok lakhatásáról gondoskodik. Az Önkormányzat speciális programjainak köszönhetően az önkormányzati lakások célcsoportjába tartoznak a lakhatási krízishelyzetbe kerültek, a házfelügyelők, a közszolgáltatásban dolgozók, valamint a hajléktalanok is.
Elosztási mechanizmus	A bérlő személyének kiválasztásában az Önkormányzat bizottsága dönt. A bérlő személyének kiválasztása pályázati eljárás keretében történik. A pályázati kiírásban szereplő értékelési szempontoknak elsősorban a lakásra való rászorultság mértékét veszik figyelembe.
Lakbér megállapítása	Az Önkormányzat megállapít egy költségelví lakbért, ami arányos a lakás minőségével (az épületen végzett felújításoktól és a lakás műszaki jellemzőitől függően). A háztartások jövedelmük alapján szociális lakbértámogatásra jogosultak, amit a költségelvínél alacsonyabb lakbér formájában kapnak meg. A leghátrányosabb helyzetű csoportok esetében (47 000 Ft egy fogyasztási egységre jutó jövedelem alatt) a lakbér a költségelví lakbér 15%-a lesz. A jövedelem növekedésével arányosan nő a lakbér, amíg el nem éri a jogosultsági határt (110 000 Ft egy fogyasztási egységre jutó jövedelem), ami után minden háztartás automatikusan költségelví lakbért fizet. Ezenfelül a háztartások kaphatnak külön lakhatási támogatást, melynek célja, hogy a háztartás csak jövedelme egy meghatározott részét (egy

	<p>bizonyos jövedelmi hányadát) legyen kénytelen a lakhatási kiadások fedezésére fordítani. A jövedelmi hányad és a lakásköltségek közötti különbséget az Önkormányzat kipótolja max. 50 000 Ft-ig. Az, hogy a háztartásoknak jövedelmük hányad részével kell hozzájárulniuk a lakhatási költségekhez függ a háztartások egy fogyasztási egységre jutó jövedelmétől, tehát az alacsonyabb jövedelmű családoktól alacsonyabb hozzájárulást vár el az Önkormányzat.</p>
Támogatás, szubvenció	<p>Az alacsony lakbér önmagában jelentős támogatásokat tartalmaz. A költségelví és szociális lakberek az átlagos piaci áraknak maximum körülbelül 15 %-a, az Önkormányzat által meghatározott piaci alapú lakbereknek körülbelül 50%-a. Ezenfelül a háztartások jövedelmüktől függően kaphatnak az előzőekben leírt lakhatási támogatást.</p>
Finanszírozási konstrukció	<p>A nem piaci lakbérrel rendelkező önkormányzati lakásokat a JGK kezeli, a lakberek által bejövő összeg és a kezelési költségek különbségét az Önkormányzat fedezi.</p>
Bérleti szerződés típusa	<p>Az Önkormányzattal megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető. Az önkormányzati bérlakások szerződési időtartalma vegyes, de legfeljebb 10 év határozott időtartamra adhatóak bérbe, ami meghosszabítható. Az Önkormányzat hajléktalanokkal foglalkozó programjának keretében kijelölt lakások például egy év határozott idejű szerződésre szólnak, míg a közszolgálati célú és felügyelői lakások szerződésai a foglalkozási jogviszony időtartamára érvényesek.</p> <p>A szerződés az óvadékkal kapcsolatos kérdéseket is tartalmazza. Az óvadék összege a költségelven bérbe adott lakás esetén az alaplakbérnek, a piaci alapon bérbe adott lakás esetén pedig a lakbérnek kéthavi bruttó összege. Átmeneti elhelyezéskor vagy szociális lakbér esetében nem kell óvadékot fizetni.</p>
Kockázatok kezelése	<p>A JGK gondoskodik az épület karbantartásáról, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról, a hibák javításairól. Ezentúl nyilvántartja a bérlő tartozását, és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban.</p> <p>A bérlő részéről fizetendő óvadék is a kockázatok kezelésére szolgál, melyet költségelví és piaci lakbér esetén köteles fizetni, átmeneti elhelyezéskor és szociális lakbér esetén nem.</p>
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	<p>A rendszer fenntartható, de komoly forrásokat követel az Önkormányzattól. A önkormányzati lakásállomány fedezésére és felújítására szolgál az Önkormányzat bérházfejlesztési programja, melynek alapelve, hogy a bérház- és bérlakásállomány bármely elemének (ide értve a program keretében lebontott épületek telkeit) értékesítéséből származó bevétel minél nagyobb részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítsák.</p>

Források:

- Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról
- A józsefvárosi pénzbeli ellátások átalakításának koncepciója
- Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve 2022-2029



MR Közösségi Lakásalap Nonprofit Kft.

A 2008-as devizahitel válság következtében az otthonuk elvesztésével fenyegetett adósok lakásait a Nemzeti Eszközkezelő vásárolta meg. Ennek köszönhetően, 2012 után több, mint 37 000 család menekült meg a kilakoltatástól, és maradhattak meg bérlőkként az ingatlanokban. Nyolc év után a program lezárásáról döntött a Kormány, a lakóknak pedig kedvezményes, illetve részletfizetéses visszavásárlási lehetőséget kínáltak, amellyel közel 29 000 bérlő tudott élni, több mint 4 000 esetben viszont továbbra is megmaradt a bérleti viszony.

A Nemzeti Eszközkezelő korábbi ügyfeleit és a hozzájuk tartozó lakásállományt 2022-ben a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat által alapított MR Közösségi Lakásalap Nonprofit Kft. vette át – ez a két karitatív szervezet évtizedes tapasztalatokkal rendelkezett már a devizahitel válsággal érintettek adósságkezelésében és lakhatásában. Ez az állomány képezte a Lakásalap első portfólióját. Ezen felül, mintegy második portfólióként, a további feladatok ellátásához, a Lakásalaphoz került még 2 300 üres ingatlan, amelyek felújításával és bérbe adásával a Társaság közösségi lakásprogramot üzemeltet. Utóbbi kontingensbe korábban hosszú évekig üresen álló, emiatt jellemzően átlagon aluli műszaki állapotú, közműhiányos ingatlanok tartoznak, amelyek rehabilitációján az MR Lakásalap folyamatosan dolgozik. Ennek előrehaladása az építőipari és közműszolgáltatói kapacitások függvénye. Folyamatosan zajlik az ingatlanok felújítása, illetve a bérlakásként nem hasznosítható ingatlanok kivezetése a portfólióból.

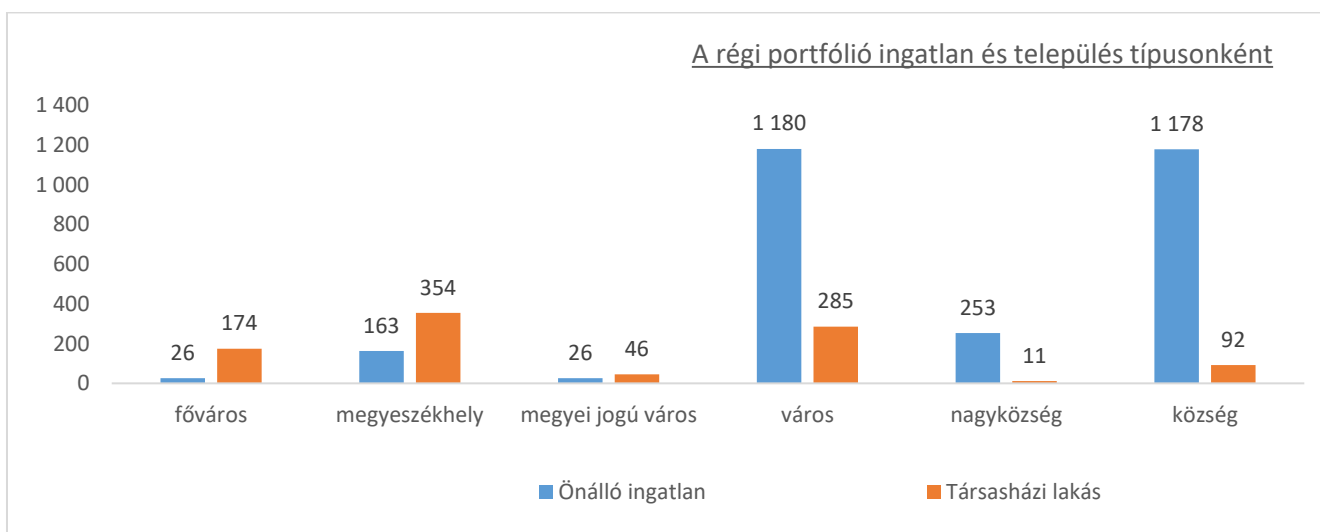
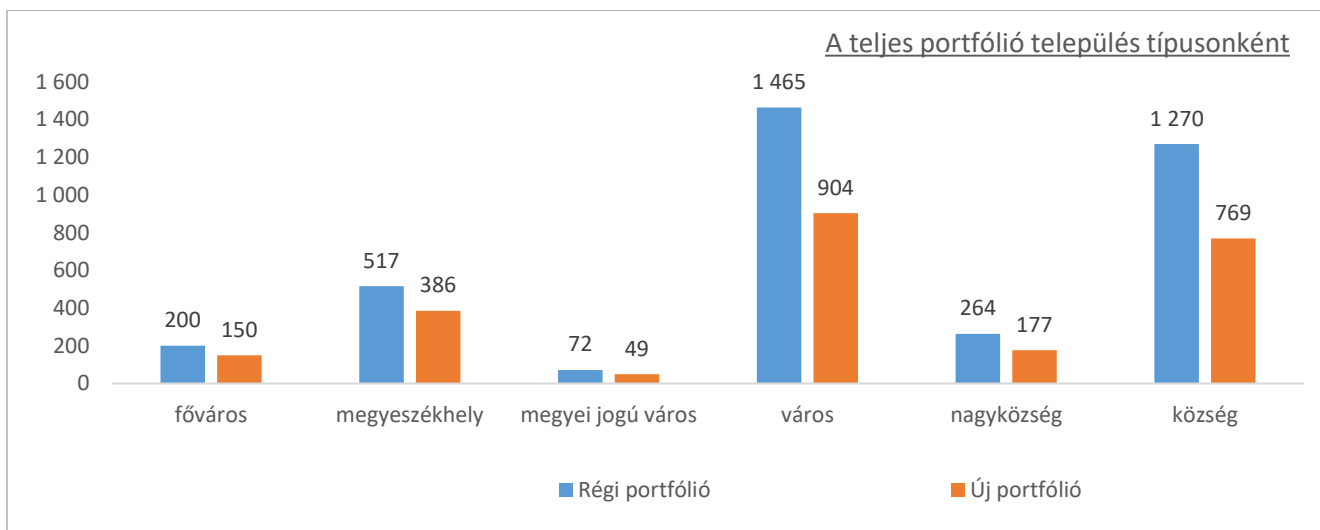
A Magyar Államtól tulajdonba kapott két portfólió hasznosításának keretfeltételeit az ún. Karitatív törvény szabályozza. Az MR Lakásalap lakásai az ország több, mint 1 000 különböző településén helyezkednek el, ami az önkormányzatok által üzemeltetett portfólióknál szélesebb spektrumot jelent, hiszen azok egy-egy települést szolgálnak ki. A Társaság működése – a lakhatási megoldásokat tartalmazó alapfeladatain túlmenően – innovatív és kísérleti jellegű, ami lehetőséget nyújt a széles társadalmi és beavatkozási spektrumon történő vizsgálatra, mintavételre és modellezésre, az elérhető leggazdaságosabb és legfenntarthatóbb lakhatási megoldások megtalálására és bevezetésére.

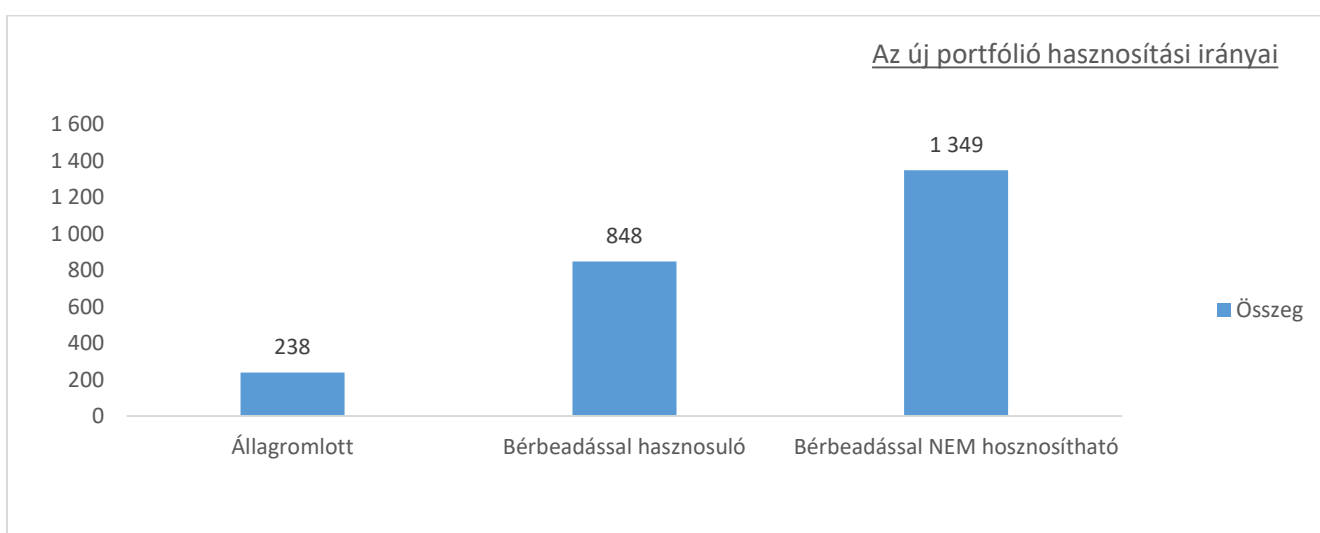
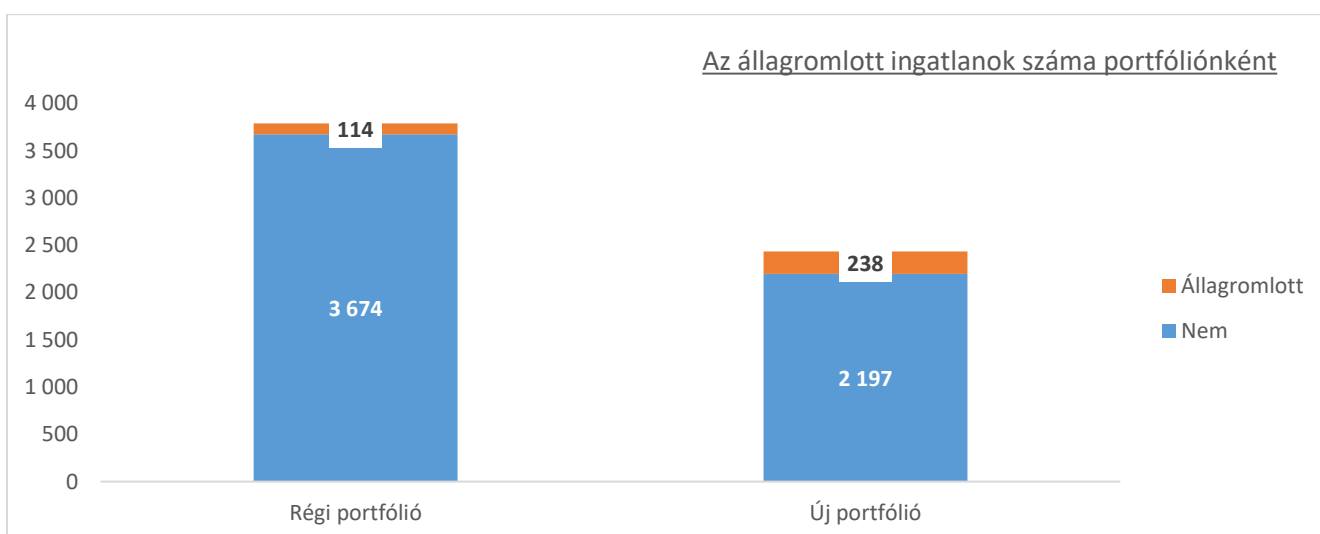
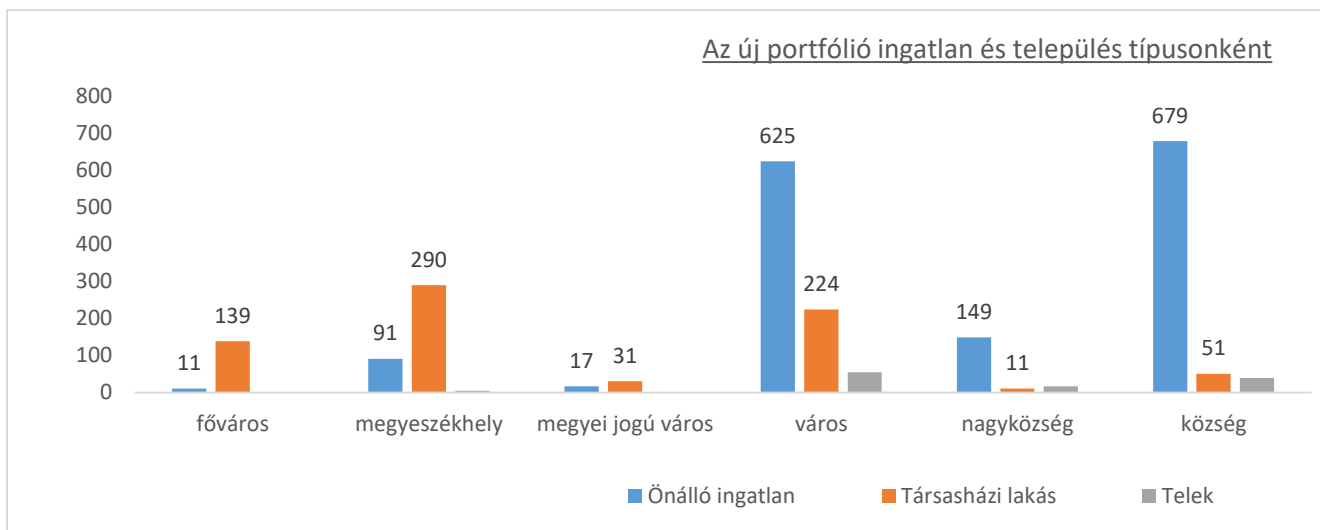
<p>Szervezeti struktúra</p>	<p>Az MR Közösségi Lakásalap Közhasznú Nonprofit Kft.-t a Magyar Máltai Szeretetszolgálat és a Magyar Református Szeretetszolgálat alapította. Küldetése, hogy megfizethető közösségi lakásprogramot működtessen és tartson fenn országsszerte.</p> <p>Két portfólióval rendelkezik, amelyekből az első a Nemzeti Eszközkezelőtől átvett, kötött lakbérű lakásállomány (4 000 lakás), a második pedig a korábbi, devizahiteles-mentő program során megüresedett 2 300 üres lakás. A Lakásalap célja az üres ingatlanok állományának optimalizálása (tisztítása) egy új típusú közösségi lakásprogram létrehozásához.</p>
-----------------------------	--

Célcsoport	<p>Két portfólióval dolgozik (4 000 + 2 300). Az első portfólió célcsoportjába tartoznak a Nemzeti Eszközkezelőből megmaradt bérlők, akik általában hátrányos helyzetű társadalmi csoportokból származnak, és alacsony jövedelemmel rendelkeznek.</p> <p>A második portfólió, a közösségi program célcsoportja vegyes, de általánosságban elmondható, hogy a piaci lakásokat megfizetni nem tudó, ám önfenntartásra képes háztartások alkotják.</p> <p>Az MR Lakásalap célcsoportjába tartoznak továbbá – a különböző együttműködési programokon keresztül – az állami gondozásból kikerülő fiatalok, a fogvatartotti státuszából szabaduló reintegrációban résztvevők, a munkaerőpiaci kihívásokkal küzdők, a menekültek, a kórházi beteggondozásban részesülő gyermekek és szüleik, és az egyéb szociális vagy más krízishelyzetbe került személyek.</p> <p>A nyilvános lakáspályázatok kiemelt célcsoportjai mindezekeken felül a közoktatásban, a közegészségügyben és a szociális ellátórendszerben dolgozó szakemberek.</p>
Elosztási mechanizmus	<p>Az újonnan felújított és felújítandó lakások elosztása pályázat alapján történik. Emellett az MR Lakásalap együttműködik különböző szakmai partnerekkel, amelynek keretében 10-20-50-100 lakásos portfólió csomagokat biztosít a partnerek, illetve az általuk képviselt sérülékeny társadalmi célcsoportok tagjai számára. A jövőben a klasszikus piaci megoldásra alapuló, nyilvános hirdetésekkel is tervezi a szervezet.</p>
Lakbér megállapítása	<p>Az első portfólióban a lakások jogszabályban rögzített lakbérrel rendelkeznek, ezeket az MR Lakásalap az Eszközkezelőtől megörökölte. A lakberek átlagosan 14 000 Ft/hó érték körüliek lakásonként (ami megközelítőleg a piaci lakberek 10-20%-át jelentik).</p> <p>A második portfóliónál a kiinduló árak az önkormányzati szociális és a szabad ingatlanpiaci árak közé esnek. A lakberek átlagosan 30%-kal alacsonyabbak, mint a piaci árak, és a lakásérték 5-6%-ának feleltethetők meg (éves lakbér osztva a becsült lakásértékkel); a lakbéreknél éves indexálás áll fenn. Ezenfelül, szükség esetén egyedi árazást is alkalmaz a Lakásalap.</p>
Támogatás, szubvenció	<p>A támogatás nagysága és logikája a két portfólióban eltérő. Az első portfólióba tartozó családok a jogszabály alapján a határozatlan idejű bérleti szerződésben meghatározott lakbért fizetnek, ami évente az inflációval módosítható, de messze alatta maradnak a működtetési költségeknek.</p> <p>A második portfólióból lakáshoz jutó családok a piaci lakberek alatti árszinten vehetik bérbe lakásaikat, ahol a támogatás a két lakbér különbsége. Ezenkívül, a fenntarthatósági szempontok figyelembevételével, a megfizethetőség érdekében, egyedi esetekben külön támogatásról is gondoskodhat a szervezet, de általánosságban próbálja átlagosan legalábbis üzemi költségen tartani a lakbereket, ebbe bevonva az egyes háztartásokat kísérő szociális partnereket is.</p> <p>A szakmai együttműködő partnerségeken keresztül kiadott lakások esetében a lakásokat kezelő szervezetek saját támogatási politikát is folytathatnak.</p> <p>Az MR Lakásalap további közzeladata, hogy a részletfizetésű háztartásokat – akik az állam részére törlesztik az ingatlan kedvezményes visszavásárlási értékét –, illetve az átmenetileg anyagi és szociális gondokkal küzdő családokat is segítse, így a lakhatás megőrzésének érdekében preventív mentorálási, szociális kísérési feladatokat is ellát.</p>
Finanszírozási konstrukció	<p>A Lakásalap egész portfólióját terhelik a Nemzeti Eszközkezelőtől megöröklött lakások, mert ezek ún. negatív cash flow-val rendelkeznek. Mivel a beszedett lakberek nem fedezik a költségeket, ezért a Lakásalapnak állami támogatással – amely főleg az első portfóliót fedezi, valamint fejlesztési finanszírozást is szolgáltat – és az üres lakások hasznosításával kell a működéshez szükséges forrásokat</p>

	<p>biztosítania. A portfólió tisztításból (a gazdaságosan nem felújítható ingatlanok eladásából) származó bevételeket a Társaság a közösségi lakásprogramba fekteti be.</p> <p>Az átlagos bérleti díj a közösségi lakásprogram esetében 80 000 Ft/hó, amely az üzemi költségeket fedezni tudja, valamint lehetővé teszi, hogy egyes, tehetősebb háztartások ennél többet, más, jobban rászoruló háztartások pedig kevesebbet fizessenek. Ezenfelül, mivel az új lakásoknak nincsen tőkeköltsége, lakbérük tartalmaz egy fejlesztési költséget is.</p> <p>A felújítási költség körülbelül bruttó 200 000 Ft/m², és a Lakásalap arra törekszik, hogy a befektetések 5-10 év alatt megtérüljenek a bérleti díjból (budapesti vagy megyeszékhelyi lakásoknál értelemszerűen kevesebb, máshol pedig több év alatti megtérülésre lehet számítani).</p> <p>A Lakásalap egyfajta innovatív, kísérleti fázisban is van, és jelenleg modellezi azt az üzleti stratégiát, illetve azt a szükséges állami támogatást, ami mellett a hosszútávú fenntarthatóságot tudja biztosítani az arra leginkább rászorulóknak javára.</p>
Bérleti szerződés típusa	<p>Az első portfólióhoz tartozó bérleti szerződések határozatlan időtartamúak, örökölhetőek, illetve jogszabály szerint rögzített lakbérrel és ÁSZF-kel rendelkeznek. A szerződéseket nem lehet egyoldalúan módosítani.</p> <p>A második portfólió lakásai határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek. Az MR Lakásalap vagy közvetlenül a bérlővel szerződik, vagy amikor más szervezettel együttműködve, partnerségben ad ki lakásokat, az albérletbe adás lehetőségét a Lakásalap nem zárja ki, tehát a szerződött szervezetnek lehetősége van például szolgálati lakásprogram keretében albérletbe továbbadni azokat. A Lakásalap szempontjából lényeges szempont, hogy a bérleti díj fizetése biztosított legyen.</p> <p>Ezenfelül, az intézményekkel kötött szerződések esetén, a Lakásalap további feltételekhez köti a kiadást, hogy a lakások bérbeadásával ne lehessen visszaélni. A Lakásalap azokat az együttműködések preferálja, ahol egyértelműen kimutatható a társadalmi hasznosság is.</p> <p>A partnercégek ellenőrzése fontos, azonban a Lakásalap egyelőre több évtizedes múlttal rendelkező társaságokat keres meg, és szerződik velük.</p> <p>Példák a Lakásalappal szerződéses együttműködésben lévő, vagy tárgyalás alatt álló szakmai partner társaságokra:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bethesda Gyermekkórház és más kórházak, - Áldozatsegítő Központok, - Budapesti Módszertani és Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI), - Utcáról Lakásba Egyesület, Hajléktalanokért Közalapítvány, Menhely Alapítvány, BMSZKI, Tiszta Forrás Alapítvány, Csak Egyet Szolgálat Alapítvány (hajléktalanellátó intézményekkel való együttműködés, reintegrációs programok), - és mások.
Kockázatok kezelése	<p>A Lakásalap a szociális alapú lakhatás biztosítása mellett, a lakhatás megőrzésének érdekében, preventív mentorálási és szociális kísérési feladatokat is ellát, az alapító szervezetekkel szoros együttműködésben is.</p>
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	<p>A Lakásalap viszonylag új (2021-es alapítású) szervezet, így jelenleg modellezi azt a stratégiát, ami mellett a hosszútávú fenntarthatóságot biztosítani tudja. A Lakásalap olyan körülmények között is igyekszik fenntartható maradni, hogy ott is üzemeltet bérlakásokat, ahol a pénzügyi racionalitás nem feltétlenül adott, de a társadalmi hasznosság igen.</p> <p>A szervezet fenntartásához állami tőke, valamint folyamatos támogatás szükséges. Emellett, a Lakásalap igyekszik hibrid formában hasznosítani az ingatlanállományt: háromlépcsős modellben gondolkodik, a szociális lakbértől a piaciig, úgy, hogy az önfenntartás is megvalósuljon, és egy folyamatos felújítás és</p>

karbantartás is megtörténjen. Emellett, a Lakásalap önkéntes (társadalmi felelősségvállalás jellegű) programokkal is kísérleteznek, amelyek azonban egyelőre nem rendszerszintűek, és tömeges standard megoldásokra nem alkalmasak. A lakásalap hosszútávú célja a lakásállomány bővítése és optimalizálása, oly módon, hogy az országos lakáspiaci portfólión egy jól látható és elérhető szegmenssé váljon.





FETE Felzárkózó Települések Program

A Magyar Máltai Szeretetszolgálat számtalan cselekvési programjának egyik fontos eleme, a 300 legszegényebb település felzárkóztatásának elősegítése közép és hosszú távon. Kormányzati és Európai Uniós kezdeményezés eredményeként karitatív és civil szervezetek bevonásával komplex fejlesztési projekt és bérlakás program keretében a lakhatás hosszú távú fenntartásáért dolgoznak az érintett felek.

Az RRF-3.3.1-22-2022-00001 kódszámú, Szociális lakások építése, felújítása, lakhatási körülmények javítása című projekt célja 2000 darab szociális bérlakás kialakítása a FETE Programba bevont 300 településen. A szociális bérlakások kialakítása részben felújított, részben új építésű ingatlanokban történik.

Az előírt eredmények megvalósítása érdekében a MMSZ 1600 használt épület/lakás és 400 építési telek megvásárlását kezdte meg. A 2000 bérlakás létrehozása alapvetően a települések központi területén megvásárolni kívánt használt és átlagosnál jobb állapotban lévő lakóépületek felújításával, illetve ahol nincs lehetőség meglévő épületek vásárlására, ott üres, vagy romos állapotban lévő ingatlanokon típussterv alapján készülő új épületek építésével valósul meg.

Szervezeti struktúra	Felelős: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Alapítvány és Egyesület Konzorciuma Együttműködők: FETE megvalósító szervezetek
Célcsoport	300 Felzárkózó Település lakossága
Elosztási mechanizmus	A 2019-ben kezdődő FETE program céljaival összhangban, a lakhatási célok között a helyi igényekre, problémákra megoldást kínáló bérlakásprogram kialakítása a cél. A helyi munkatársak tudására, tapasztalatára, illetve a projekt keretében készített lakhatási beavatkozási és cselekvési tervekre alapoz, melyek figyelembe veszik a partnerszervezetek, helyi szereplők (pl.: önkormányzat), illetve ellátórendszer tagjainak (pl.: védőnő, családsegítő) véleményét is. A bérlőkiválasztás nyilvános pályázat útján történik, az ingatlanok a Felzárkózó Településeken, illetve mobilitási településeken (pl.: járási, vármegyei központok) találhatóak.
Lakbér megállapítása	Két tényező határozza meg a bérleti díjak alakulását. Az egyik, hogy igazodjunk a helyben kialakult fizetési szokásokhoz, és közelítsük meg a piackutatás alapján 35 000 Ft bérleti díj irányszámot, a másik pedig a működtetéshez-fenntartáshoz szükséges egy négyzetméterre eső összeget. A 35 000 Ft/m ² egy 65m ² -es lakás esetében 540 Ft/m ² bérleti díjat eredményez. Ez tehát a minimálisan „beszedendő” bérleti díj. Az előzetes piackutatás szerint a működtetés-fenntartási költség kb.: 670 Ft/m ² , ezért mindenképpen szükséges differenciálni. A differenciálás alapja objektív mutató kell, hogy legyen. Az egy főre eső személyi jövedelemadó alap került kiválasztásra, amely mutató egyébként kompozit mutató, a 300 település kiválasztására irányuló, KSH által meghatározott kompozit indikátor egyik eleme. A nagyon rossz helyzetben lévő településekből ezen mutató figyelembevételével alkottunk csoportokat, így voltak olyan települések, amelyek relatíve jobb helyzetbe kerültek. Ily módon a települések kategorizálva lettek az egy főre jutó SZJA alap szerint. A FETE településeken három kategória kialakítását irányozzuk elő

	540/600/800 Ft/nm ár, illetve a mobilitási helyszíneken 1000 Ft/nm áron kerülnek meghirdetésre az ingatlanok.
Támogatás, szubvenció	Szociális alapú lakbértámogatási rendszer
Finanszírozási konstrukció	RRF-3.3.1-22-2022-00001 - EU-s és hazai forrásból
Bérleti szerződés típusa	A bérbeadó szervezet és a bérlő által vállalt kötelezettségek és jogok összefoglalása, mely alapvetően egy sablon bérleti szerződésnek minősül, kivéve a következő elemeket, folyamatokat: <ul style="list-style-type: none"> ▪ lakhatási tanácsadóval való kapcsolattartási feltételek, ▪ hátralékkezelési stratégia, ▪ projektspecifikumok (pl.: szociális munkatárssal való együttműködés).
Kockázatok kezelése	Ügyfélközpontú rendszer kidolgozása, a kiválasztási-döntési rendszer megalapozása (helyi lehetőségeket, igényeket magába foglaló), méltányossági megállapodások lehetősége (bérlők élethelyzetére megfelelően reagáló, átmeneti megoldást biztosító lehetőségek).
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	A Felzárkózó Települések program alapelvei, a leghátrányosabb helyzetű településeken élők lakhatási problémáinak kezelése, a nem megfelelő körülmények között élők segítése akkor lehetséges, ha a létrehozandó pályázati struktúra életszerű feltételrendszert, integrált segítőszolgáltatást és méltányos eljárásokat foglal magában. Az alapgondolat, hogy a bérlőknek ne csak lakhatást biztosítsunk, hanem egy rendszerben helyezjük el őket: a javaslataink megfogalmazásakor figyeltünk arra, hogy hogyan jelenik meg a helyi Jelenlét Pont (szociális munka), az adott régió (helyi kapcsolatok, elérhető szolgáltatások), a megvalósításban résztvevő szervezetek (mint rendszer) és a majdani bérbeadó szervezet életében a lakhatási program (bérbeadó). Nem elkülönített feladatokról beszélünk, hanem egy rendszerről, melyben minden szereplőnek megvan a szerepe, egymást kiegészítve, támogatva. A jövőbeli bérlők olyan komplex – méltányos, támogató és szociális alapelveken nyugvó – szolgáltatásokban részesülhetnek, melyek biztosítását semmilyen más piaci/szociális/egyéb szereplő jelenleg nem tud biztosítani.
Munkatársak	MMSZA, MMSZE, partnerszervezetek munkatársai: központi és helyi munkaerő

VESZOL Veszprémi Közösségi Lakásügynökség Nonprofit Kft.

A VESZOL a Magyar Máltai Szeretetszolgálat Egyesület (MMSZ) és a Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzata (VMJV) által létrehozott, közös tulajdonú non-profit kft. 2016. áprilisa óta a VESZOL üzemelteti az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakás-állományt illetve az MMSZ által a VESZOL számára kezelésre átengedett lakásokat. A VESZOL jelenleg 206 lakás kezelését végzi. 2019-ben új feladattal bővült a VESZOL Nonprofit Kft munkája: egy 80 fő befogadására alkalmas Munkásszálló üzemeltetési és karbantartási feladatait is ellátja. 2022. márciusában a VMJV felismerve a felelősségét és a lehetséges szerepét az ukrán-orosz konfliktus mentén kialakuló humanitárius segítségnyújtásban, részt kívánt venni a menekült személyek elszállásolásában. E cél megvalósítása érdekében Veszprém Megyei Jogú Város Önkormányzatának megbízta a VESZOL-t a menekülteket az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokban való elszállásolásához szükséges szerződések előkészítésével, és az ingatlan kezelésével.

A VESZOL által kezelt lakások

Tulajdonos:	Lakások száma
Veszprém MJV Önkormányzata	179
MMSZ Egyesület tulajdonában: Veszprém MJV bérlőkijelöléses	22
MMSZ Egyesület tulajdonában, VESZOL bérlőkijelölés	5
Összesen	206

Szervezeti struktúra	A "VESZOL" Nonprofit Kft. ("VESZOL" Veszprémi Közösségi Lakásügynökség Nonprofit Korlátolt Felelősségű Társaság) 2016. áprilisában kezdte meg működését Veszprémben. A nonprofit Kft. 51 %-ban a VMJV Önkormányzata, 49 %-ban a MMSZ Egyesület tulajdonában van. A Kft. fő feladata a VMJV Önkormányzatának tulajdonában álló bérlakások üzemeltetése, kezelése, illetve az ingatlanokra vonatkozó pályázatadási eljárás lefolytatása és a döntések előkészítése. Mindezeket a jogszabályok előírásainak, Veszprém város gazdasági programjának, közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási irányelveknek és a bérlakás gazdasági koncepciónak megfelelően működteti.
Célcsoport	Az önkormányzati lakásgazdálkodásnak három, viszonylag jól elkülöníthető. célcsoportja van. Ezek a célcsoportok egyrészt a lakhatási szegénységben élők, másrészt rendszeres munkajövedelemmel rendelkező alsó középosztály, illetve nem utolsósorban a városba vonzani kívánt magasan képzettek és magasabb jövedelemmel rendelkezők.
Elosztási mechanizmus	A lakások bérlőit részben névjegyzék, részben pályázat alapján jelölik ki. A megüresedett lakások bérlőire vonatkozó javaslatot a VESZOL készíti elő, és egyeztetve az Önkormányzat vagyonkezelési irodájával terjeszti elő döntésre a polgármesternek. Három pályázati folyamat különíthető el. A <i>szociális lakáspályázatokon</i> elsősorban az alacsony jövedelmű, szociális problémákkal terhelt, több gyermeket nevelő családok támogatása a cél. A <i>költségelvű lakáspályázatok</i> értékelési szempontjai között a Veszprémben élő és dolgozó, gyermeket nevelő családok támogatásán, míg a <i>piaci pályázatokon</i> a nagyobb anyagi erővel rendelkező, fiatal, szakképzett pályázók támogatásán van a hangsúly. Az egyes pályázatok váltakozva vagy egymással párhuzamosan is kiírhatók biztosítva ezzel azt, hogy egyetlen társadalmi csoport se szoruljon ki az elérhető lakhatás köréből. Az egyes bérlakások így többféle elven bérlébe adhatóak a pályázók személyi körülményeinek értékelése alapján. A lakásbérleti szerződések meghosszabbításakor is érvényesül ez az elv, így a körülményekben történő változás maga után vonja a bérbeadási elvek mentén történő kategorizálás átjárhatóságát.
Lakbér megállapítása	Három típusú lakbér van: szociális, költség alapú és önkormányzati piaci (ez utóbbi a valódi piaci lakberek 60 %-a) Egy-egy család esetében a háztartás jövedelmi helyzete alapján dől el, melyik lakbércsoportba tartozik. Éves ellenőrzés alapján, a besorolás változhat. A lakberek három kategóriáját különböztethetjük meg. A szociális helyzet alapján történő bérbeadás átlagosan 400 FT/m ² , a költséges lakbér első kategóriája

	<p>átlagosan 900 FT/m² míg a költséges második kategóriája 1200 FT/m². Ezzel szemben a lakások átlagos piaci lakbérére átlagosan 1500 FT/m². A lakbérék 2023-ban emelkedtek, azelőtt 12 évig a lakbér nem változott, azóta az éves előre jelzett inflációnak megfelelően 2024.01.01-től 6%-al emelkedtek a bérleti díjak.</p>
Támogatás	<p>A támogatás a tényleges piaci lakbér és a támogatott lakbér különbsége. A VESZOL szociális munkatársai segítséget nyújtanak a szociális problémákkal küzdő családoknak (lakbér vagy díjhátralék, hátralék). A munkafolyamat során egyes családok számára pénzügyi támogatás is elérhető, illetve szociális munka azon családok számára melyeket jeleztek a jelzőrendszeri intézmények.</p>
Finanszírozási konstrukció	<p>A "VESZOL" Nonprofit Kft. működését Veszprém MJV Önkormányzata finanszírozza. A bérlakásokból befolyt bérleti díjjal és a bérlakásokra fordított karbantartási és közüzemi díjakkal negyedéves elszámolás van. Továbbá a szükséges lakásfelújításokhoz az Önkormányzat is hozzájárul. A VESZOL esetenként a MMSZ számára is biztosít segítséget a lakás felújításban. A VESZOL jelenleg pénzügyileg hatékonyan működik és képes minimális vagy semmilyen veszteséggel működni. 2022 júniusától a Kft. szorosan együttműködik az MMSZ ukrán integrációs programjának (MMIA) munkatársaival.</p>
Bérleti szerződés típusa	<p>Mind a pályázat útján, mind a pályázaton kívüli jogcímen létrejövő lakásbérleti szerződésekre vonatkozóan a bérleti szerződés időtartama, amely maximum két év lehet (3/6/12/24 hónap fokozatosan). A rövid időtartam és a fokozatosság biztosítja azt, hogy a bérbeadó megismerje a bérlő fizetési készségét és képességét, meggyőződjön arról, hogy a lakás karbantartására vállalt kötelezettségét teljesítette-e, az együttélés és a házirend szabályait betartja-e. A rövidebb időtartam a bérlőre nézve ugyanakkor figyelmeztető határidő, ami kötelezettségeinek pontos teljesítésére sarkallja. A bérbeadó a felmerülő problémák esetén gyorsabban tud reagálni.</p>
Kockázatok kezelése	<p>Feladataink ellátása során arra törekszünk, hogy a díjhátralék kiegyenlítésében és a jogviszony rendezésében a lehető legnagyobb segítséget tudjuk nyújtani, amellyel elkerülhetővé válik a lakásból történő kilakoltatás. Ennek érdekében a felhívjuk bérlőink figyelmét az igénybe vehető támogatások körére, a támogatás igénybevételenek módjára (MMSZ Hitel-S Program, Karitás LAK6 program). A lakások esetén a követeléskezelési feladatok hatékony ellátása mellett fontos a szociális szempontok figyelembevétele, a lakhatás megőrzésének segítése, ennek eszköze lehet a hátralék rendezéséhez nyújtott támogatás. Bérlőinknek lehetőséget biztosítunk arra, hogy hátralékát részletekben rendezze. Felmondás előtti fizetési felszólítás megküldése esetén személyesen is és telefonon is megkíséreljük felvenni a kapcsolatot. A részletfizetési megállapodás feltételeinek meghatározásakor a bérlők anyagi teljesítőképességét is figyelembe vesszük.</p>
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	<p>A VESZOL által üzemeltetett innovatív lakásgazdálkodási rendszer fenntartható és mind szociálisan, mind pedig gazdaságilag is megéri az önkormányzatnak.</p> <p>A megfizethető bérlakásszektor bővítésébe érdemes bevonni a magánbérlakásokat is, melyeket szintén a VESZOL kezelhet. Valószínűsíthetően a lakbérék nem lesznek sokkal alacsonyabbak, bár – amennyiben a bérbe adó az önkormányzat – a lakástulajdonosok SZJA</p>

	adómentességén keresztül 15%-os lakbér csökkenés elérhető, továbbá a VESZOL közvetítésével a lakásbérleti szerződések hosszabbak és biztonságosabbak lehetnek. A jelen forrásszükség körülmények között a térségi szempont bevonásának is itt lehet a legnagyobb esélye, hiszen a VESZOL egyes háztartások lakhatási problémájának megoldásába a város környéki településeket is bevonhatja, ahol alacsonyabb lakbérek érhetőek el.
--	---

CÍVIS HÁZ Debrecen

Debrecen úttörőnek számít az önkormányzati lakáshasznosítás elveit, jogi szabályozását illetően. A bérlakások elosztásának módja (pályáztatás), valamint az új lakbérstruktúra más önkormányzatok számára, illetve a napjainkban felálló lakásügynökségek számára is példaként szolgálhat. A modell alapelve: minden bérlő a rászorultsági szintjének megfelelően fizeti a lakbért – azaz a magasabb jövedelmű csoportok bevonása a lakbérbevételek emelkedésével is jár. A lakbérek bizonyos keretek között arányosak a jövedelemmel, azaz jövedelemtől függő támogatás jelenik meg a rendszerben. A rendelet a lakbér- és a lakbértámogatás meghatározásának módját tartalmazza, nem a bérlő által fizetendő lakbér összegét.

2020-tól kezdődően az önkormányzati lakáshasznosítási tevékenységet Debrecenben is meghatározták a világszintű eseményekből fakadó gazdasági intézkedések. A lakbérek 2017 januárja óta változatlanok. A bérbeadó 2019. évi átfogó lakbérkoncepcióját követően 2020. őszétől indult új, egységes rendeletalkotási folyamat. A komplex lakásrendelet hatályba lépésére legkorábban 2024 második félévében kerülhet sor.

Az aktuális lakásállomány: 2 903 kezelt önkormányzati lakásból 2 441 bérbeadott, 462 üres.

Bérbe adható üres lakások	db
Általános bérbeadásra	165
Meghatározott célra bérbe adható (nyugdíjasház, bérlőkijelölés/kiválasztásra szolgáló)	77
Összesen	242
Bérbe nem adható üres lakások	
Összesen	220
Üres lakások összesen	462
Bérbe adott lakások összesen	2 441
Önkormányzati lakások összesen	2 903

A bérlakások megvásárlására 2015. december 31-ét követően fő szabályként nincs lehetőség. Az eladások befagyasztásának fenntartása mellett az állomány bővítése kívánatos. A hatékony önkormányzati lakásgazdálkodás a jelenleginél szűkösebb portfolióval igen kétséges.

Összefoglaló táblázat

Szervezeti struktúra	A Cívis Ház Zrt. a Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata 100%-os tulajdonában álló Debreceni Vagyonkezelő Zrt. tagvállalata.
----------------------	---

	<p>Tevékenységének egyik meghatározó területe az önkormányzat tulajdonában álló mintegy 2900 lakásból álló ingatlanállomány kezelése. Ez a bérlakások szociális és piaci bérbeadását, egyéb irányú hasznosítását, karbantartását, a társasházakban lévő lakások képviselőjének ellátását jelenti.</p>
Célcsoport	<p>A lakások egy részére szociálisan támogatott személyként lehet pályázni. Az erre való jogosultságot DMJV Közgyűlésének Egészségügyi és Szociális Bizottsága állapítja meg. Alapelv: a debreceni bejelentett lakcímmel rendelkező pályázó anyagi helyzete alapján rászoruljon a bérlakásra, de képes legyen azt fenntartani. Magántulajdonnal, haszonélvezeti joggal nem rendelkezhet.</p> <p>A szociális támogatás nélkül meghirdetett lakások bérleti jogára az pályázhat, aki az előző havi igazolt nettó jövedelme alapján megfelel a bérbeadó által az adott bérlakás maximális lakbéréhez mérten meghatározott jövedelmi feltételeknek.</p>
Elosztási mechanizmus	<p>A pályázatra javasolt lakások legalább 50%-át szociálisan támogatott személyek részére kell meghirdetni. Az erre vonatkozó döntést DMJV Közgyűlésének Tulajdonosi Bizottsága hozza meg a bérbeadó javaslata alapján.</p>
Lakbér megállapítása	<p>A hatályos lakbérrendelet a 2001. március 31. előtti és azt követően keletkezett jogviszonyok esetére vonatkozóan határoz meg bérleti díjakat. A „régí” típusú lakberek fajlagos összege messze elmarad a piaci támogatott, illetve költségelví lakbérektől. A lakberek 2017. január óta változatlanok.</p> <p>A két típusú lakbér egymáshoz és a piaci árakhoz való harmonizációjára vonatkozó bérbeadói kezdeményezésre 2020. évben komplex rendeletalkotási munka kezdődött. Az egységes lakbéreket tartalmazó új lakásrendelet várhatóan még 2024-ben hatályba léphet.</p>
Támogatás, szubvenció	<p>A 2001. március 31. előtti szerződésekhez tartozó lakbérengedmény a bérlő jövedelmétől függetlenül csupán a státuszához kötött. Az „új” lakbérhez kapcsolódóan a rendelet a bérlő jövedelmi helyzetétől függően, az egy főre eső nettó jövedelem alapján határoz meg engedményeket, amelyek évente felülvizsgálatra kerülnek.</p> <p>Fentiekén túl lakásfenntartási támogatással segíti az önkormányzat a szociálisan rászorult személyeket, családokat.</p>
Finanszírozási konstrukció	<p>A bérlakás szektor bevétele és kiadása a Cívus Ház Zrt-nél jelenik meg.</p>
Bérleti szerződés típusa	<p>A bérbeadó új bérbeadás esetén legfeljebb 5 év határozott időtartamú szerződést köthet. A 2010. évtől kezdődően kiírt bérlakás-pályázatok alapján létrejövő bérleti szerződések egyszeri, legfeljebb 5 éves hosszabbításra van lehetőség, amennyiben ennek rendeleti feltételei fennállnak.</p> <p>Az élő bérleti szerződések 60%-a határozatlan időre szól.</p> <p>A bérleti joggal való visszaélések megakadályozása érdekében a bérbeadó kiemelt figyelmet fordít a jogviszonyfolytatás elbírálására, különösen a tartási szerződésen alapuló igény kivizsgálására, az albérletbeadás megakadályozására, felszámolására.</p>

Kockázatok kezelése	A követeléskezelés és behajtás feladatait a Cívus Ház Zrt. munkatársai fogják össze. Az adósságkezelési szolgáltatás révén az önkormányzat Szociális Osztálya is bekapcsolódik a munkába, a részletfizetések elbírálására és figyelemmel követése a bérbeadónál történik, a behajtáshoz kapcsolódó jogi munka, perbeli képviselet Cívus Ház által megbízott Ügyvédi Iroda közreműködésével.
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	Debrecen, mint „Gondoskodó Város” politikai vezetése elkötelezett az igazságos és transzparens szociális bérlakásrendszer irányába. A város jövőképében a fejlődés léptékváltása szerepel. A lakosság szám várható növekedése új igényeket generál. Ezt egyfelől a magántulajdonú üres lakások bérbeadásba való bevonásával, másfelől komplex összetételű új, városi lakónegyedek létrehozásával lehetséges megoldani, annak beruházói, finanszírozói, üzemeltetői, bérbeadói és felhasználói aspektusaival együtt.

Források:

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 7/2001 (III.6.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadásáról és a lakhatással kapcsolatos szociális feladatokról

Debrecen Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 6/2001 (III.6.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének megállapításáról

Beszámoló a Cívus Ház Zrt. lakáshasznosítási tevékenységéről 2020., 2022.

A Fővárosi Önkormányzat lakáspolitikája – lakásügynökségi modell bevezetése

A fővárosi önkormányzat tulajdonában kb. 12000 lakás áll, amelyeket a Budapest Főváros Vagyonkezelő Központ Zrt. (BFVK) kezel. A lakáspolitikai javaslat alapján a Fővárosi Lakásügynökség a BFVK Zrt.-n belül kialakított szervezeti egység. Az állomány egyharmadát képviselő nyugdíjasházakon kívül kb. 800 bérlakásként hasznosítható ingatlanja van a Fővárosnak, amelyek 15-20%-a nem lakott. Ezek a nem-lakott és felújítható, valamint a megüresedő lakások kerülnek be elsőként, a javaslat alapján, a Lakásügynökség portfóliójába, amely kiegészül az újonnan épített, illetve a magánpiacról bérelt lakásokkal. A lakásügynökség működésével kapcsolatos döntési körök (a lakberek megállapítása, a lakások elosztása, a bérlőkkel való kapcsolattartás, hátralékkezelés, a szerződések kötése, lakbérbeszedés, lakásfenntartás stb.) a BFVK (lakásügynökség) és a Fővárosi önkormányzat lakásosztálya / Lakásügyi és Szociális bizottság között oszlik meg. (Egyes feladatokhoz külső vállalkozók, non-profit cégek bevonása szükséges). A program arra törekszik, hogy a meglévő állomány egyre nagyobb része kerüljön át a lakásügynökségi modellbe, ösztönözve a jelenlegi bérlőket az új konstrukcióba való áttérésre. Jelenleg folynak a tárgyalások a pontos munkamegosztásról.

Forrás: Budapest Főváros Lakáspolitikai Konceptiója (I. és II. rész) 2021

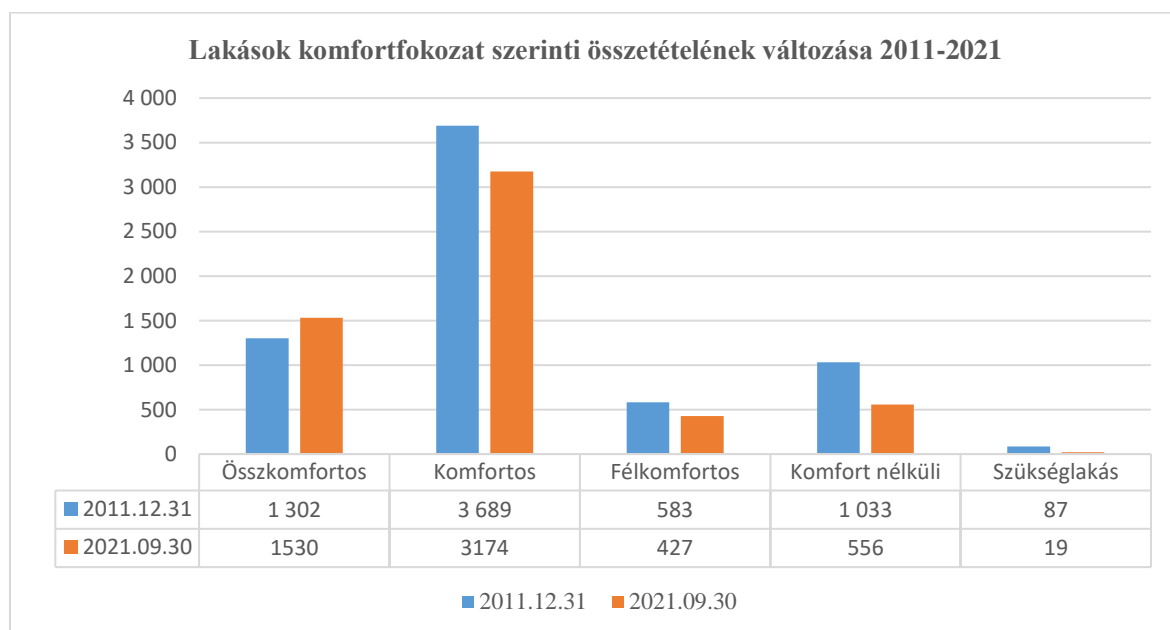
Budapest XIII. Kerületi Önkormányzat lakásgazdálkodása

A 13. kerület rendelkezik budapesti önkormányzatok közül egy állandó lakósról számítva a legtöbb önkormányzati bérlakással (kb.5000), 2002 óta átgondolt lakásgazdálkodást folytat, amely keretében épített új lakásokat (12 új épület, 667 lakás, 2014 óta passzív házakat), tervszerűen

felújítja az épületeket, és szanálja, illetve eladja a csak gazdaságtalanul felújítható ingatlanokat. A kerület lakóinak kb. 10 %-a él önkormányzati bérlakásban.

20 év alatt kb. 1500 lakásba költöztek be bérlők (2020-ban 102, 2021-ben 139) pályázati utón. Működtetik a lépcsőzetes csere módszerét, sőt 2020 június 1-e óta új passzív házakra kiírt pályázatok esetében leadandó lakás hiányát egy éves bérleti díjat és üzemeltetési költséget tartalmazó összeg szerződéskötési díjként befizetésével jogosulttá válik a jelentkező család. A 2021-ben 2,7 md Ft-ból épített passzív ház nm-re eső költsége 659 ezer Ft+Áfa volt, bérleti díja 1840 Ft/nm/hó, azaz a „lakbér/lakás bekerülési költség” arány 3,4 %. (Piaci rendszerekben 6-8 %, de mondjuk a szlovák támogatott bérlaksok esetében maximum 5 %.)

A kerület tervszerűen javítja a lakásállomány minőségét, így 2014 és 2021 között a komfortnélküli lakások számát 927-ről 556-ra csökkentette, így a lakásállomány 90 %-a összkomfortos, komfortos vagy félkomfortos lakás. A 100 %-os önkormányzati épületek esetében 10 felújítási tervek készülnek, a gazdaságilag nem felújítható épületeket szanálják.(2020-ban 477 lakás szanálása kezdődött meg.)A gazdaságosan nem felújítható lakásokat az önkormányzat árverésre bocsátja. (2020-21 években 66 lakás került árverésre.) Évente kb. 400 millió Ft-ot fordít az önkormányzat felújításra.



A táblázatban a szükséglakás kategóriában szerepel 7 db műteremlakás is, így a ténylegesen lakott szükséglakás komfortfokozatú lakások száma 12 db (további 7 nem lakott).

Három típusú lakbért alkalmaznak (szociális, költségalapú, és piaci), amit 2021-ben emeltek meg alkalmazkodva a piaci költségek változásaira. A lakbértípusokba tartozást az egy főre jutó jövedelem határozza meg, szociális esetében minimális öregségi nyugdíj (mony) 2,5-szerese alatti egy főre jutó jövedelem estén jogosult a család a szociális bérű lakásra, a költség alapúnál maximum a mony 4-szerese (egyedülálló esetében 5-zsöröse), piaci lakbér jár az mony 4-szerese feletti egy főre jutó jövedelem esetében. vagyon tekintetében pedig mindhárom csoport esetében a mony 250-szerese. A piaci lakbérek is a valódi piaci lakbér 50%-a körül van.

Lakbér szintek a három lakbér típus esetében komfort szint szerint, 2020-tól (Ft/m²/hó)

	Szociális		Költség alapú		Piaci	
	minimum	maximum	minimum	maximum	minimum	maximum
öszkomfortos, kom	198	428	234	504	774	1146
félkomfortos	128	277	150	325	583	814
komfort nélküli	88	187	101	218	418	582
szükséglakás	56	119	64	137	192	265

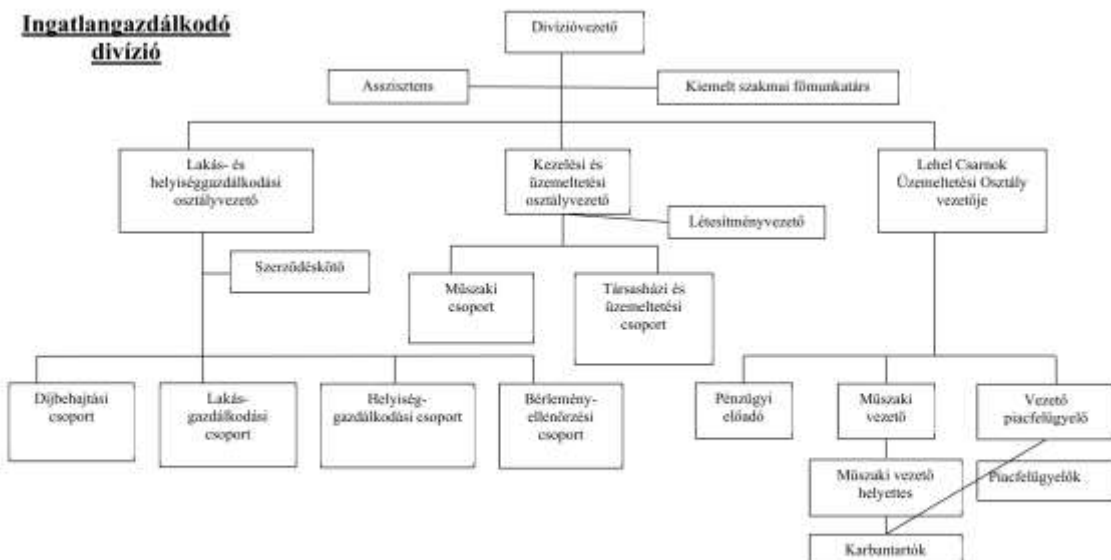
A bérlők jövedelmi viszonyainak rendszeres felülvizsgálata során, a jobb anyagi helyzetbe került bérlő átkerülhet a szociális lakbér kategóriából a költségalapúba, vagy a költség alapúból a piaciba.

A lakások összetétele lakbér típus alapján változik, mert nőnek a jövedelmek, és a családok jelentős része került magasabb lakbér kategóriájú lakásba.

Lakások összetétele Lakbértípus szerint

	2015. augusztus		2021. december	
Szociális alapú (db)	3599	68%	1697	34%
Költségelví (db)	1094	20%	1695	34%
Piaci alapú (db)	614	12%	1650	33%
Összesen (db)	5307	100%	5042	100%

A lakásokat a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. Ingatlangazdálkodó divíziója kezeli, ez a szervezet készíti elő a pályázatokat, tesz javaslatokat az elosztásra, ellenőrzi az ingatlanokat, bonyolítja a beruházásokat és a felújításokat.



Összefoglaló táblázat

Szervezeti struktúra	A kerületi önkormányzat alpolgármester és a XY.. bizottság irányítása alatt a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. Ingatlangezkeletkötő divíziója végzi az operatív feladatokat, kezeli a lakásokat, készíti elő a koncepciót, terveket és a jelentéseket. A végső döntéseket a bizottság hozza meg.
Célcsoport	Széles célcsoport, de a jogosultság jövedelem határhoz kötött, és a potenciális bérlők nem rendelkezhetnek (komolyabb) vagyonnal, fiatal gyerekes családok előnyt élveznek, de kvótaszerűen több csoportnak is fel van kínálva a lehetőség. Fiatalok számára van egy speciális feccskház program, ami előtakarékosághoz (50-100 ezer Ft/hó) kötött.
Elosztási mechanizmus	Pályázati rendszer, ahol a lakások összetétele alapján és a kiemelt célcsoportokhoz igazítják a feltételeket, a döntést a bizottság hozza, a KKZ javaslata alapján. Az új korszerű passzív házak esetében az igénylőket lépcsőzetes csere program keretében választják ki.
Lakbér megállapítása	Három típusú lakbér van. Egy-egy család esetében a háztartás jövedelmi helyzete alapján dől el, melyik lakbércsoportba tartozik. Éves ellenőrzés alapján, a besorolás változhat. A lakbéreket a rendelet melléklete tartalmazza. A lakberek 2021-ben emelkedtek, azelőtt 6 évig a lakbér nem változott.
Támogatás, szubvenió	A három lakbértípus önmagában jelentős támogatást tartalmaz a piaci lakberekkel összehasonlítva, de különösen hátrányos helyzetű csoportok esetében a kerület helyi lakástámogatási programot is működtet.
Finanszírozási konstrukció	A bérlakás szektor bevétele (lakbér) és költségek KKZ ingatlangazdálkodási divíziójában jelennek meg, az önkormányzati költségvetés pótolja ki szükséges, a lakásprogram által igényelt, bizottsággal egyeztetett költség igényeket
Bérleti szerződés típusa	Határozott idejű szerződéseket kötnek (passzív házaknál 5 éves szerződés, ami meghosszabítható), korlátozzák a privatizáció lehetőségét (csak gazdaságilag nem felújítható ingatlanok esetében alkalmazzák), korlátozzák az albérletek létrehozását, és szabályozzák a bérleti jog öröklésének feltételeit
Kockázatok kezelése	KKZ lakásgezdálkodási divíziójának külön osztálya foglalkozik a behajtásokkal, speciális esetekben együttműködnek a szociális osztállyal
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	A rendszer fenntartható (a kerület politikai vezetése tartósan elkötelezett a lakásprogram irányába), de komoly forrásokat (áldozatokat) követel az önkormányzattól, új korszerű bérlakások épülnek (szinte egyedüli példa Budapesten), felújítási és szanálási terv garantálja a lakásállomány minőségének megőrzését.

Források:

<https://euroastra.hu/a-lakas-nem-csak-piaci-ugy/> (Dr. Révay András)

<https://jozsefvarosujsg.hu/egyre-masra-epiti-a-xiii-kerulet-a-berhazait-de-mibol/>

(Pálinkás János)

Tájékoztató a 2020-2024. évi Lakás- és Helyiségezdálkodási Koncepció időarányos végrehajtásáról (13. kerületi önkormányzat)

34/2006. (XI. 20.) Budapest Főváros XIII. kerületi önkormányzati rendelet - az önkormányzati tulajdonú lakások béréről Hatály: 2022.VI.29. –

Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 20/2020 (V.

28.) önkormányzati rendelete - a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára

Hatály: 2022.XI.9.

Utcáról Lakásba Egyesület

Az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) Magyarországon az egyik elsőként működő, innovatív egyesület, amelynek célja, hogy lakhatást biztosítson hajléktalan és rászoruló embereknek. Több mint 10 éves működése során az ULE már több, mint 100 embernek biztosított stabil lakhatást. Jelenleg öt program köré csoportosul a szervezet működése:

- 1) Konyhából Lakásba! program
- 2) Lakhatást most! lakásügynökség
- 3) Adj munkát! program
- 4) Menekülteknek szolidáris lakhatás és albérlés támogatás
- 5) És szemléletformálás

Ezek közül az ULE lakhatási programja a Konyhából Lakásba!, Lakhatás most! és az Ukrajnából érkező menekültek számára albérlés támogatást nyújtó programok. A Konyhából Lakásba! program elsődlegesen hajléktalanoknak nyújt szállást és szociális munkát, míg a Lakhatás most! program olyan megfizethető lakással nem rendelkező egyéneknek és családoknak nyújt segítséget, akik rendelkeznek valamilyen formában stabil jövedelemmel. Az menekült program az Ukrajnából érkező menekültek számára nyújt albérlési támogatást és adminisztratív segítséget.

Az utóbbi években az ULE jelentősen növekedett. A Konyhából Lakásba! program és Lakhatást most! lakásügynökség 2023-ban összesen már több mint 50 lakás kezelését felügyelte. 2023 elején az ULE 112 ember lakhatását biztosította és 22 teljes munkaidős alkalmazottat foglalkoztatott. Az egyesület fő bevételi forrása a magánszférából származó támogatások, kiegészülve kisebb mértékű közszférából származó forrásokkal és az önkormányzatokkal való együttműködéssel. Az egyesület által kezelt lakások részben önkormányzati és magántulajdonú bérlakásokból állnak, valamint rendelkezik az ULE 6 saját lakással is. Az ULE számára egy kihívás a magánszférától való túlzott függés a finanszírozásban, mivel a hazai forrásokhoz való hozzáférés korlátozott a kormányzati csökkentések miatt. Továbbá az egyesület növekedése kihívást jelent a szervezeti struktúra és management számára is.

Összefoglaló táblázat

Szervezeti struktúra	Az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) célja, hogy érvényesítse a minden embert megillető méltányos lakhatás alapvető jogát. Az ULE egyesületi formaként működik. A szervezet élén két társelnök áll, azonban a döntéshozatalok kollektív bevonással valósulnak meg.
Célcsoport	Az egyesület elsődleges célja, hogy hajléktalan és lakhatási szegénységben élő emberek számára segítséget nyújtson. Az egyesületnek három lakhatási programja van: Konyhából Lakásba!, Lakhatás most! és az Ukrajnából érkező menekültek számára albérlés támogatást nyújtó programok.

	<p>A Kunyhóból Lakásba! program hajléktalan és lakhatási szegénységben élő emberek számára nyújt lakhatást és szociális munkát – a célcsoportot a kunyhókban és közterületen élő hajléktalanok teszik ki.</p> <p>A Lakhatást most! lakásügynökség célcsoportja a megfizethető lakással nem rendelkező egyének és családok segítése, akiknek jövedelmi helyzete stabil és/vagy jobbá tehető. A program két alprogram keretében lakások biztosítása a piaci ár alatt.</p> <p>A Szolidáris Lakhatási program az Orosz-Ukrán háború miatt elmenekült családoknak biztosít lakhatási lehetőséget. Eredetileg ideglenes, később tartósabb lakhatást is biztosít a program. Ez főleg lakbértámogatás formájában történik a magánbérleti piacon.</p>
<p>Elosztási mechanizmus</p>	<p>Az elosztási mechanizmus programok alapján eltérő. A Kunyhóból Lakásba! program! az önkormányzatokkal szorosan együttműködik. Az önkormányzat felújításra szoruló üresen álló lakásokat biztosít az ULE számára, aki a bérlők számára felújítja, karban tartja, illetve segíti a bérlők lakhatását szociális munkával. A bérlők mostani kiválasztása pályázat útján működik. A kiválasztás interjú útján és olyan szempont rendszer alapján történik, mint együttműködési készség, sérülékenység foka, kockázati tényezők stb.</p> <p>A Lakhatást most! lakásügynökség két alprogramot működtet. A szociális lakás alprogramban az ULE választja ki a bérlőket, egy-egy lakásra zárt körben hirdetik meg a pályázatot olyan szervezetek körében, akik szintén lakástalan emberekkel/családokkal foglalkoznak, illetve olyan személyeknek, akik korábban jelezték lakhatási igényüket az ULE felé. A kiválasztás során a háztartások sérülékenységét, illetve jövedelmét veszik figyelembe.</p> <p>A szolgálati lakás alprogram alacsony jövedelmű közszférában dolgozóknak nyújt lakhatási lehetőséget. A kiválasztást két partner szakszervezet végzi: a Szociális Ágazatban Dolgozók Szakszervezet (SZÁD) és a Bölcsődei Dolgozók Demokratikus Szakszervezete (BDDSZ).</p> <p>A menekülteket célzó program eleinte nem tett rászorultság alapján különbséget, később azok kerültek be a programba, akik elegendő jövedelemmel rendelkeztek, hogy megfizessék a lakbértámogatás után fennmaradó lakhatási különbséget.</p>
<p>Lakbér megállapítása</p>	<p>Kunyhóból Lakásba! program önkormányzattal való együttműködés alapján jön létre. A lakbért és szerződést az adott önkormányzat állapítja meg, a bérlők szociális alapú lakbért fizetnek.</p> <p>A Lakhatást most! lakásügynökség magántulajdonú ingatlanokat bérel a piacról és a piaci árnál alacsonyabb áron kiadja rászoruló egyének/családok számára. Az alacsonyabb használati díjú lakásokat a szociális programban, míg a magasabb díjú lakásokat szolgálati lakás programban kerülnek felhasználásra.</p> <p>A Szolidáris Lakhatási program Európai Uniós, ENSZ valamint a HFH International forrásai tették lehetővé. Az egyesület lakbértámogatást</p>

	biztosít menekült családoknak, ami a háztartás méretétől függően változhat.
Támogatás, szubvenió	Minden lakhatási program jelentős támogatást tartalmaz a piaci lakbérékkel összehasonlítva. A Kunyhóból Lakásba! program szociális munkán keresztül is támogatást nyújt, míg a Lakhatást most! lakásügynökség a piaci ár alatti lakbérrel, a tulajdonossal és lakó közösséggel, illetve hatóságokkal való kommunikációval is támogatja a résztvevőket. Továbbá a lakásfelújítás és karbantartás különösen fontos szerepet tölt be az önkormányzati lakásoknál a Kunyhóból Lakásba! program keretein belül. A menekülteknek elsősorban a támogatás elosztásában illetve adminisztratív segítséget nyújt az egyesület.
Finanszírozási konstrukció	Az egyesület legjelentősebb bevétele magánszférából származó támogatások. Továbbá kisebb mértékű közszférából származó források, illetve az önkormányzatokkal való együttműködés is segít a szervezet finanszírozásában. A menekültekre irányuló program Európai Unió, ENSZ valamint a HFH International források bevonásával történt. Az egyesület lakásai részben önkormányzati, részben magántulajdonú bérlakások, továbbá az egyesületnek 6 db saját lakása is van.
Bérelti szerződés típusa	A Kunyhóból Lakásba! programban a bérlők az önkormányzattal kötnek szerződést a hatályos rendeletek alapján. A Lakhatást most! lakásügynökség a tulajdonosokkal fix időre (minimum 3 évre) köt szerződést, míg a bérlőkkel flexibilisebb szerződések is lehetségesek. Míg a menekültekre célzó program során a menekült családok a magán piacon kötnek albérelti szerződéseket.
Kockázatok kezelése	Az ULE jelentős lépéseket tett a kockázatok csökkentésének érdekében. Az összes program során adminisztratív segítséget nyújt a résztvevőknek és segít a két oldalú kommunikációban. Továbbá az ULE a programokban résztvevők személyes kiválasztásával és velük való szoros és személyes együttműködéssel is biztosítja a programok eredményességét. Az önkormányzatok és egyéb köz- és civilszervezetekkel való együttműködések, illetve esetenként a velük való feladatmegosztás is biztosítja az ULE sikeres működését.
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	Az ULE jelentősen növekedett az elmúlt években, amely számos kihívás elé állította az egyesületet. Az egyik kihívást a szervezeti forma jelenti, hiszen a növekedés veszélyeztetheti a szervezet egyik alapelvét, a részvételiségen alapuló struktúráját. Továbbá az önkormányzatokkal való együttműködés lelassult, míg a lakásügynökség tevékenysége jelentősen bővült az utóbbi években. Ennek fejében az egyesület szervezetileg is potenciálisan szétválaszthatja a lakhatási és a szociális munka szolgáltatást. Egy másik kihívás a magánszférától való függés a szervezet finanszírozásában. Bár az egyesület igyekszik aktívan bevonni a magánszektor erőforrásait, azonban ennek mértéke túlsúlyba került a szervezet pénzügyi rendszerében. Ennek oka, hogy a hazai forrásokhoz való hozzáférés rendkívül korlátozott az egyesület számára, mint független civil szervezetnek. A kormányzat folyamatosan csökkenti a szociális lakhatási forrásokat a normatív támogatási rendszeren belül és az uniós forrásokból finanszírozott programok esetében is.

Források:

<https://utcarollakasba.hu/>

ULE kézikönyv, amely az Utcáról Lakásba! Egyesület dolgozóival készített interjúkon alapul, az egyesület dokumentumainak, adatainak felhasználásával.

Józsefvárosi Lakásügynökség

A Józsefvárosi Önkormányzat új kezdeményezése a Józsefvárosi Lakásügynökség felállítása. A Lakásügynökségi programot a Rév8 (az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő városfejlesztési Zrt.) valósítja meg. A terület tulajdonában lévő lakások lakbérük jellege alapján piaci és nem piaci típusba sorolhatók, ez utóbbi csoportba beletartoznak a költségelví és szociális helyzet alapján megállapított lakberek is. Az Önkormányzat több mint 4000 költség és szociális alapú lakbérű lakását a Józsefvárosi Gazdasági Központ (JGK) kezeli az Önkormányzat megbízásából. A tervek szerint a piaci lakbérű lakástípusba sorolt lakások (ahol az önkormányzat által meghatározott piaci lakbér, 2200 Ft/nm/hó, lényegesen alacsonyabb, mint a tényleges piaci lakbér) a Józsefvárosi Lakásügynökségi programon belül lesznek hasznosítva. A Józsefvárosi Lakásügynökség a magánbérletpiacról von be lakásokat a rendszerbe, melyeket a lakástulajdonosoktól bérel 20%-kal a piaci ár alatt (3200 Ft/m²/hó), amelyeket Önkormányzat által meghatározott, piaci áron (220 Ft/nm/hó) ad ki az arra rászoruló háztartásoknak, amely még így is jóval az igazi piaci ár alatti bérleti díj. Mind a piaci lakbérű önkormányzati lakások, mind az Önkormányzat által bérelt és kiadott magánlakások ugyanazzal, az Önkormányzat által megszabott, piaci áron alapuló lakbérrel rendelkeznek.

Szervezeti struktúra	Józsefvárosi Lakásügynökséget a Rév8 üzemelteti a Józsefvárosi Önkormányzat megbízásából. A Rév8 (az Önkormányzat 100%-os tulajdonában lévő városfejlesztési Zrt.) a Józsefvárosi Önkormányzat városfejlesztési elképzeléseit, terveit megvalósító szervezet.
Célcsoport	A Lakásügynökség célcsoportját azok a józsefvárosiak jelentik, akik a piaci lakbéréket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint a jelenleg önkormányzati bérlakásokban élők. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói.
Elosztási mechanizmus	A Lakásügynökség bérlőinek kiválasztása pályázat és névjegyzék alapján történik. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely befolyásolja a lakáshoz jutás sorrendjét.
Lakbér megállapítása	A lakástulajdonossal: Az irányadó bérleti díj, mely a tárgyalások alapjául szolgál, a piaci lakberek 80%-ának felel meg (3200 Ft/m ² /hó), ettől a lakásügynökség maximum 20%-kal térhet el. Bérlőkkel: Az Önkormányzat által meghatározott piaci bérleti díj: 2200 Ft/m ² /hó
Támogatás, szubvenió	Bérlőknek: A lakbér önmagában jelentős támogatást tartalmaz a piaci lakberekkel összehasonlítva, a lakbér az átlagos piaci ár 55%-a. Lakástulajdonosoknak: A magánlakásoknál a lakástulajdonosoknak az Önkormányzatnak kiadott lakás jövedelme után nem kell SZJA-t fizetniük.
Finanszírozási konstrukció	A Lakásügynökség az Önkormányzat által átadott piaci bérű (2200 Ft/m ² /hó) lakások bevételeiből és költségvetési támogatásból finanszírozza az üzemeltetést, lakbértámogatást, és a garanciális költségeket.

Bérelti szerződés típusa	<p>A lakástulajdonossal: A bérbevétel ideje minimum 3 év, de a bérelti szerződés megkötésekor ennél több időt is meg lehet jelölni, illetve a szerződés lejártakor lehetőség van annak meghosszabbítására.</p> <p>A bérlővel: A Józsefvárosi Lakásügynökségnél 2 típusú bérlakásra lehet jelentkezni: önkormányzati, vagy magántulajdonostól bérelt lakásra. Az önkormányzati tulajdonú lakás esetében a bérlőknek még a lakáson kisebb felújítási munkát kell elvégezni, ez elsősorban a befejező szakipari munkákat jelenti. A magántulajdonú lakásba azonnal be lehet költözni. A jelentkezésnél el kell döntenie, hogy melyiket választja, mivel mindkét típusra nem lehet egyszerre jelentkezni. Ilyenkor érdemes átgondolni, hogy kinek milyen anyagi lehetőségei vannak, ki milyen hosszú távra tervez, hiszen az önkormányzati, felújítandó lakásokat 10 évre kapja meg a bérlő, de a magántulajdonú lakások esetében csak 3 éves szerződést köt az Önkormányzat a bérlővel.</p>
Kockázatok kezelése	<p>Önkormányzat garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését a lakástulajdonos számára.</p> <p>Ezentúl a lakásügynökség kezeli a bérlőkkel felmerülő konfliktusokat és biztosítja, hogy a szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás.</p>
Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	<p>A projekt meglehetősen új, azonban a magánlakások bérbevétele és bérbeadása fenntarthatónak ígérkezik. Először is lényegesen a piaci ár alatti lakberek miatt jelentősen megéri a bérlőknek. Másodsor, az adókedvezmény, valamint a garancia és ügyintézés átvállalása miatt megéri a lakástulajdonosoknak is. Harmadsor, megéri az Önkormányzatnak, mivel a piaci árhoz közelítve tud kiadni lakásokat, melyek bérbeadásával csökken a kereslet az önkormányzati lakásokra, így megkönnyítve a helyzetét indirekt módon más, rosszabb helyzetben lévő családoknak is. Végül pedig, mivel az Önkormányzat választ bérlőt, olyanokon is tud így segíteni, akiket a magánlakás piac sokszor diszkriminál.</p>

Források: Összefoglaló a Rév8 által

<https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu>

Szombathelyi lakásügynökségi modell

Az önkormányzati lakások hiánya problémát jelent Szombathelyen, csakúgy, mint sok más helyen Magyarországon. A közel 80 ezres lakosú városra összesen 2100 önkormányzati bérlakás van, az üres lakások elfogytak, az önkormányzatnak pedig nincsen forrása új bérlakások építésére vagy a jelenleg üresen álló, de rossz állapotú lakások felújítására. Erre a krízisre válaszul jött létre a Közösségi Bérlakás Rendszer (KBR), amit 2020 februárjában fogadott el a közgyűlés. A KBR lényege, hogy az önkormányzat magánlakás-tulajdonosoktól bérel lakásokat, melyeket bérbe ad a Szociális és Lakás Bizottság által kiválasztott személyeknek. Az ötlet még 2013-ban született meg, egy szakmaközi együttműködés keretében, amelyben az Önkormányzat a Habitat for Humanity civil szervezettel és a Városkutatás Kft. céggel együtt vett részt. A projekt nyugat-európai mintákra épült, majd a magyar jogi és társadalmi környezetre lett igazítva.

Szervezeti struktúra	A Közösségi Bérlakás Rendszer (KBR) a Szombathelyi Önkormányzat szociális lakásügynökség programja, amely megvalósításáról a Szociális és Lakás Iroda és Bizottság gondoskodik.
Célcsoport	A KBR-es lakás havi díja a piaci ár alatt, de az önkormányzati bérlakás díja felett van, így azok jelentik a célcsoportját, akik a piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint akik önkormányzati bérlakásra szorulnak.
Elosztási mechanizmus	A Lakásügynökség bérlőinek kiválasztása névjegyzék alapján történik. A lakáskiosztást azonban jelentősen korlátozza a lakásrendelet, amely meghatározza, hogy a különböző háztartások méretüktől függően hány szobás lakásra jogosultak. A bérlő személyét végül a Szociális és Lakás Iroda választja ki. A bérlő csak ezután találkozik a tulajdonossal, akinek vétőjoga van és a találkozás után is elállhat a bérbeadástól.
Lakbér megállapítása	A lakástulajdonossal: A piaci ár alatti árban egyeznek meg az önkormányzattal, becsült bérleti díjnál 15 %-kal kevesebbet fizet az önkormányzat a lakásért. Bérlőkkel: A bérlőnek tehát a piaci árnál 15%-kal kevesebb lakbért kell fizetnie. Kaucióra nem köteles, a lakás ugyanabban az állapotban való visszaszolgáltatásáért az Önkormányzat vállal felelősséget 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeggel.
Támogatás, szubvenió	Bérlőnek: A bérlő nem fizet letétet vagy kauciót és 15%-ot elengednek a bérleti díjból, valamint lakbértámogatást is kaphat, ha arra jogosult. Magántulajdonosoknak: Mivel szociális alapon ajánlja fel a lakását, annak nem kell adóznia, ami 15% lenne.
Finanszírozási konstrukció	Az önkormányzat a költségvetéséből kipótolja a szükséges összeget lakbértámogatásra, és a potenciális garanciára, melyet a lakbér és a közös költség időben történő rendezésére vállal.
Bérleti szerződés típusa	A szerződések 3 vagy 5 évre szólhatnak, de a szerződés lejártakor lehetőség van annak meghosszabbítására.
Kockázatok kezelése	Az Önkormányzat garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését a lakástulajdonos számára, gondoskodik a lakás folyamatos ellenőrzéséről. Az esetleges károkért is az önkormányzat vállal felelősséget 3 havi bérleti díjnak megfelelő összeggel.

Fenntarthatóság, növekedési lehetőségek	Bizonyíték arra, hogy valóban jól működik a rendszer, hogy hátralék egyelőre még nem halmozódott fel, késedelmes fizetés is mindössze kétszer fordult elő. Eddig még az etnikai hovatartozás, a gyerekek vagy a háziállatok sem okoztak problémát, a 3 és 5 éves szerződés pedig biztonságot ad a bérlőknek is.
---	---

Források:

https://www.nyugat.hu/cikk/mindenkinek_lakni_kell_valahol_kozossegi_berlakas_rendszer

https://www.nyugat.hu/cikk/szhely_onkormanyzat_berlakasrendszer_belugyminiszterium_elismer