

## **Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat 2021-2025. évi lakásgazdálkodási stratégiája**

### **1. Általános áttekintés, helyzetelemzés, jogszabályi háttér**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata mindig kiemelt figyelmet fordított a szociálisan rászoruló lakosok lakhatásának biztosítására, a hajléktalanná válás megelőzésére. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX törvény 13. § (1) bekezdés 10. pontja szerint az önkormányzat helyben ellátandó közfeladata többek között a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása. Ennek egyik eszköze az ugyanezen törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában közfeladatként rögzített lakásgazdálkodás. A lakáspiaci folyamatok természetes alakulását figyelemmel kísérve a kerület vezetésének kiemelt figyelmet kell fordítania a lakásgazdálkodási feladataira. Az elmúlt években a fővárosi lakások forgalmi értékében, illetve a lakásbérleti díjakban bekövetkezett áremelkedés hatására egyre több lakos szorul rá az önkormányzat segítségére lakhatásának megoldásában. Budapest Főváros III. kerület Óbuda Békásmegyér Önkormányzata a 2019. évi KSH adatok tükrében fővárosi szinten a harmadik legtöbb lakással rendelkező helyi önkormányzat, így a főváros más kerületeihez képest kissé előnyösebb infrastruktúra áll rendelkezésre a lakásgazdálkodási feladatok ellátásához. 2019. év végén az önkormányzat 3032 lakással rendelkezett. A 2020. évben a koronavírus világvármány Magyarországra is begyűrűzött, nyomot hagyva a gazdasági életben. Az előrejelzések szerint jelentős gazdasági visszaeséssel számolhatunk. Ez egyben azt is jelenti, hogy megnő azon lakosok száma, akik lakhatásuk megoldásában rászorulnak majd az önkormányzat segítségére, ugyanakkor továbbra is elmondható, hogy az önkormányzat helyzete egyáltalán nem könnyű a lakáspolitikai döntések meghozatalakor, mert a lakáspiac szereplői szinte kizárólag privát szereplők, az önkormányzatnak pénzügyi, jogszabályi eszköze alig van a lakáspiac befolyásolására.

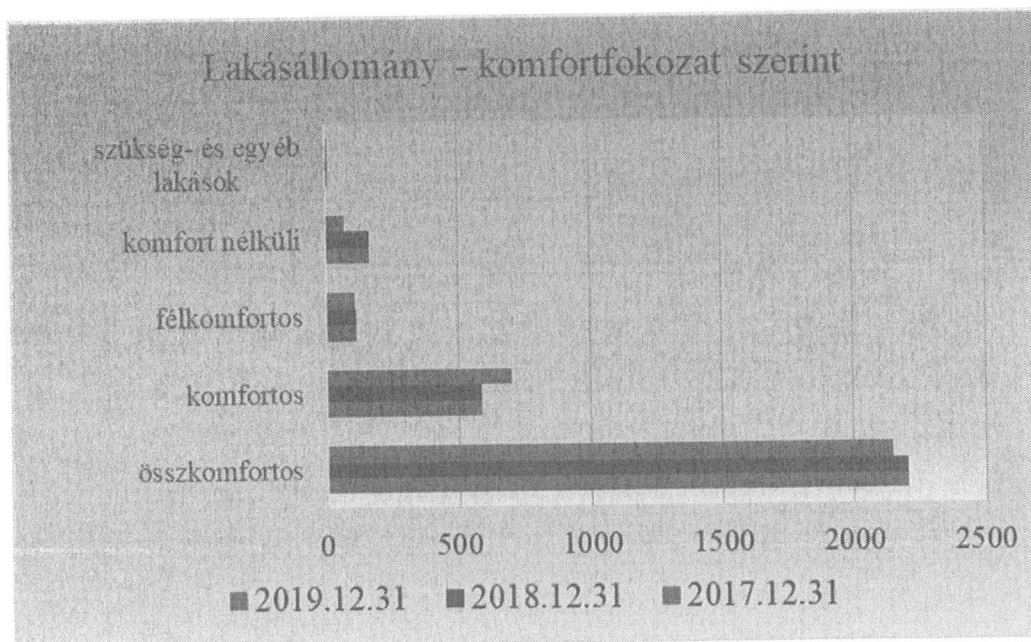
A Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadása a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló 9/2015. (II.16.) számú rendelete (a továbbiakban: Vbr.) alapján történik.

## 1.1. Lakásgazdálkodás a számok tükrében

A 2021-2025. évre kialakítandó lakásgazdálkodási stratégia elengedhetetlen feltétele a kerület lakásgazdálkodással kapcsolatos számadatainak áttanulmányozása az elmúlt 3 évre visszamenőleg.

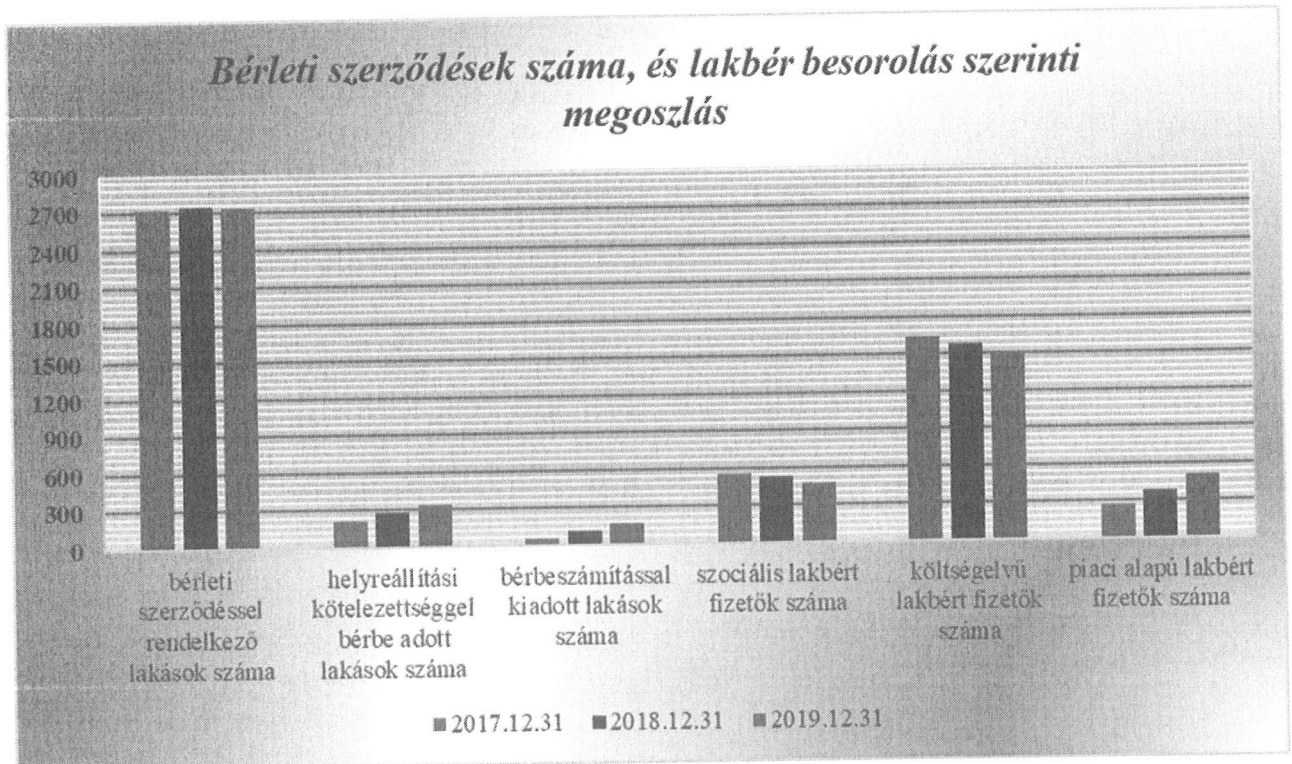
### Az önkormányzati lakások száma és komfortfokozat szerinti megoszlása

	2017.12.31.	2018.12.31.	2019.12.31.
<b>összes lakás</b>	3077	3076	3032
<b>összkomfortos</b>	2204	2201	2144
<b>komfortos</b>	585	587	699
<b>félkomfortos</b>	113	113	107
<b>komfort nélküli</b>	166	166	74
<b>szükség- és egyéb lakások</b>	9	9	8



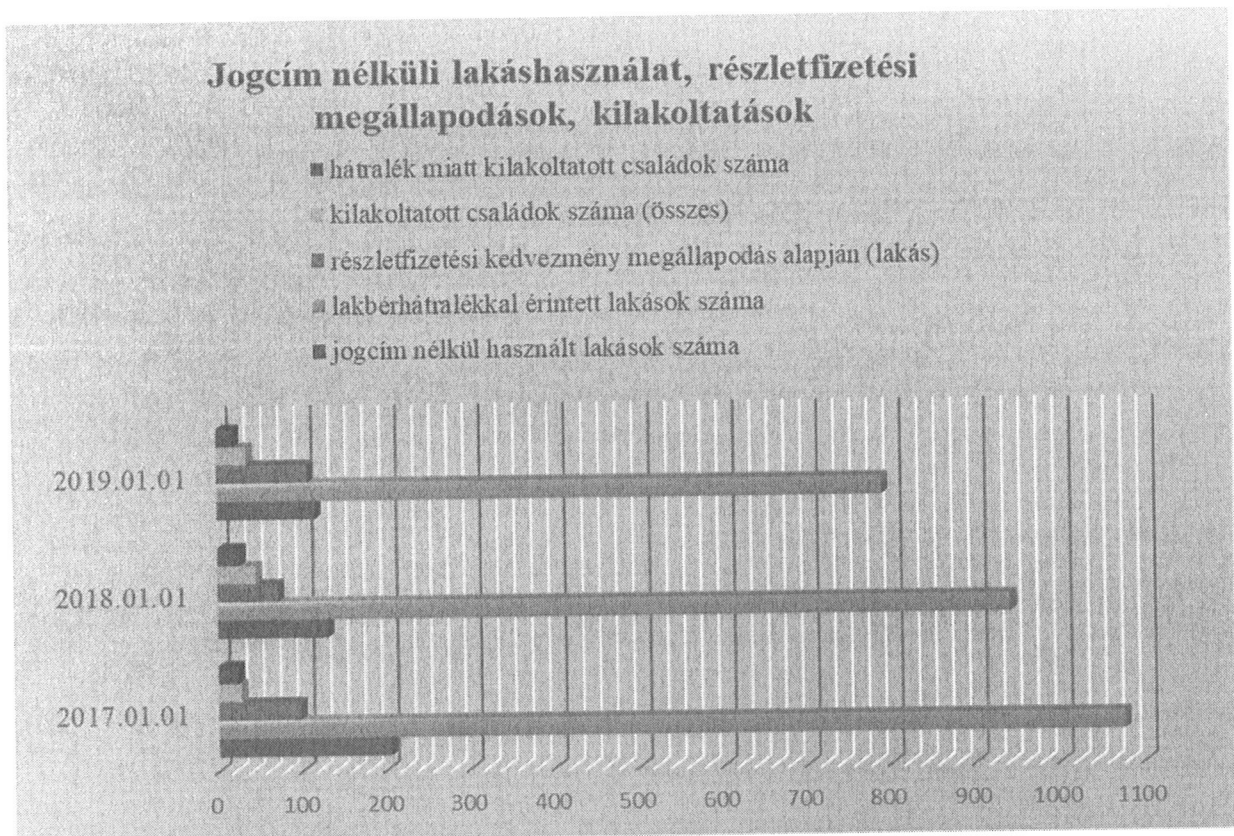
**Bérleti szerződéssel rendelkező lakások száma, felújítási kötelezettséggel bérbe adott lakások száma, lakbérbesorolás szerinti megoszlás**

	2017.12.31.	2018.12.31.	2019.12.31.
<b>bérleti szerződéssel rendelkező lakások száma</b>	2728	2745	2733
<b>helyreállítási kötelezettséggel bérbe adott lakások száma</b>	217	278	337
<b>bérbeszámítással kiadott lakások száma</b>	48	109	168
<b>szociális lakbért fizetők száma</b>	552	526	477
<b>költségelvű lakbért fizetők száma</b>	1638	1582	1487
<b>piaci alapú lakbért fizetők száma</b>	274	382	509



**Jogcím nélküli lakáshasználat, részletfizetési megállapodások, kilakoltatások**

	2017.12.31.	2018.12.31.	2019.12.31.
jogcím nélkül használt lakások száma	204	130	116
lakbérhátralékkal érintett lakások száma	1075	941	790
részletfizetési kedvezmény megállapodás alapján (lakás)	97	71	107
kilakoltatott családok száma (összes)	27	45	35
hátralék miatt kilakoltatott családok száma	23	26	19



**Értékesítéssel kapcsolatos adatok**

	<b>2017.12.31.</b>	<b>2018.12.31.</b>	<b>2019.12.31.</b>
<b>lakáseladásból befolyt bevétel (ezer Ft)</b>	67 990	202 252	837 200
<b>eladott lakásbérlemények</b>	7	3	44
<b>nyilvántartott lakásvásárlási igények</b>	17	446	66

A fenti számok tükrében elmondható, hogy a lakások darabszáma minimális csökkenést mutat. A lakások komfortfokozat szerinti megoszlása jól tükrözi azt, hogy elindult egy pozitív folyamat a lakások műszaki állapotának javítása terén. Ezt leginkább a komfort nélküli lakások számának jelentős, több mint 50 %-os csökkenése, és a komfortos lakások számában történő növekedés mutatja (egy év alatt az ilyen lakások száma több mint 100 darabbal nőtt). A lakások műszaki állapota terén elindult pozitív folyamat feltehetően annak is köszönhető, hogy a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, illetve a nagyon rossz műszaki állapotú lakások bérbeadása felújítási kötelezettséggel történt. A bérlők a 2017. évtől bérbeszámítási megállapodást kötöttek a lakás felújítása kapcsán a bérbeadót terhelő, azonban általuk elvégzett felújítási munkálatokra. A helyreállítási kötelezettséggel bérbeadott lakások száma az elmúlt években folyamatos emelkedést mutat, a bérbeszámítási megállapodások száma pedig ugrásszerűen megnőtt.

A bérbe adott lakások számában csak kisebb elmozdulások láthatók, a megüresedő lakások hasznosítására a lehető leghamarabb, legtöbb esetben pályázat útján sor kerül. A lakásállomány számához képest elenyésző az állapotuk miatt nem hasznosítható lakások száma.

A lakbérfizetési kategóriák szerinti besorolás alapján is elindult egy bevételi oldalról pozitív változás a kerületben. A szociális lakbért fizetők száma ugyanis három év alatt jelentősen csökkent, míg a piaci lakbért fizetők száma majdnem duplájára nőtt, és csökkent a költségelvű lakbért fizetők száma is. Ezt a változást feltehetően az indokolja, hogy az elmúlt években stabil volt gazdaság, így a bérlők jövedelmi, vagyoni helyzete rendezettebbé válhatott, illetve a piaci lakbért fizetők a rendelet korábbi években hatályban volt szabályozása szerint már nem kerülhettek vissza alacsonyabb lakbérbesorolási kategóriába. 2020. április 1. napjáig csak a piaci alapú lakbért fizető bérlők viselték a közös költség felújítási alapot meghaladó részét, azonban ez az idei évben változott, már a jelentős számú költségelvű lakbért fizető bérlők is kötelesek ezen kiadás viselésére.

A bérlők anyagi helyzetének rendeződését látszik alátámasztani az a tény is, hogy a jogcím nélkül használt lakások száma az elmúlt három év alatt közel a felére esett vissza, és a lakbérhátralékkal érintett lakások számában is jelentősebbnek mondható csökkenés tapasztalható. A hátralék miatt kilakoltatott családok számának aránya a kilakoltatások számához képest szintén csökkent az elmúlt két évben, hiszen a 2017. évben nagyrészt hátralék miatt került sor a kilakoltatásra, azonban ez az arány az elkövetkezendő két évben már inkább 50 %-hoz közeli csak.

## 1.2. A lakáskiutalás jelenlegi rendszere

### a) lakáspályázatok

A lakáspályázati rendszer működésének feltételeit az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyokról szóló 9/2015. (II.16.) önkormányzati rendelet szabályozza, amely kimondja, hogy az évente megüresedő és bérbeadás útján újrahasznosítható lakások 70 %-át kizárólag pályázati úton lehet bérbe adni.

Az önkormányzat lakásfenntartási költségeinek mérséklése érdekében a pályázatra kiírt lakások minimum 50 %-át felújítási pályázaton lehet meghirdetni vagy bérbe adni. Évente három alkalommal licit alapú pályázat is kiírható. A licit alapon kiírt pályázat kivételével a pályázaton meghirdetett lakások legalább 50%-át fiatalok részére kell bérbe adni. A rendelet eltérő rendelkezése hiányában fiatal az, aki a pályázat benyújtásának időpontjában a 40. életévét nem töltötte be, valamint fiatal házasok azok, ahol a pályázat benyújtásának időpontjában egyik fél sem töltötte be a 40. életévét.

A Vbr. legutóbbi módosítása 2020.04.01. napjától hatályos, ezt megelőzően a pályázat típusa szociális alapú, költségelvű, illetve piaci alapú volt.

A pályázók tekintetében magas azok száma, akik folyamatosan újra pályáznak. A Vbr. 2019.08.01. napjától hatályos módosítása értelmében csak azon pályázók tudnak érvényesen pályázatot benyújtani, akik közül legalább az egyik Budapest III. kerületében lakcímmel rendelkezik, ennek következtében az előző évekhez viszonyítva csökkent a más településen, vagy a főváros más kerületében élő pályázók száma. Megfigyelhető, hogy sokan a pályázat benyújtási határidejének lejártát közvetlenül megelőzően létesítenek lakóhelyet a kerületben (a jelenleg hatályos rendelet nem írja elő, hogy a pályázat benyújtását megelőzően mennyi ideig kell lakcímmel rendelkezni a kerületben).

### Szociális lakáspályázatok

időszak	pályázat típusa	lakások száma	szobaszám						komfortfokozat				pályázók száma	pályázatok száma
			1	1+1	1+2	2	2+1	3	komf.nélk.	félk.	komf.	összk.		
2015.	szociális	5	3			2					2	3	270	404
2016.	szociális	3	3								1	2	4	9
2017.07.	szociális	4	3	1							3	1	51	105
2017.10	szociális	3		3								3	58	171
2018.	szociális	5		1	2	2						5	104	288
2019.	szociális	5	5								2	3	51	140
<b>összesen:</b>	<b>szociális</b>	<b>25</b>	<b>14</b>	<b>5</b>	<b>2</b>	<b>4</b>					<b>8</b>	<b>17</b>	<b>538</b>	<b>1530</b>

**Költséglvú, felújítási kötelezettséggel kiírt pályázatok:**

időszak	pályázat típusa	lakások száma	szobaszám						komfortfokozat				pályázók száma	pályázatok száma
			1	1+1	1+2	2	2+1	3	komf.nélk.	félk.	komf.	összk.		
2015.03	ktg	15	12	1	1	1			2		7	6	200	350
2015.06	ktg	15	11	2		2			2		2	11	126	328
2015.09	ktg	15	14			1			4	1	4	6	110	232
2015.12	ktg	20	10	3	5	1		1		2	4	14	174	469
2016.02	ktg	10	9			1			1		7	2	147	363
2016.05	ktg	10	8	1	1					1	7	2	226	500
2016.09.	ktg	15	11	1	2	1				1	10	4	224	551
2016.11.	ktg	11	7	3	1						3	8	135	329
2017.05	ktg	19	11	1	2	3		2			11	8	245	658
2017.07.	ktg	19	7	3	4	3	1	1		1	3	15	244	677
2017.10	ktg	16	4	3	3	2	2	2	1	2	1	12	205	553
2017.12	ktg	10	4	2	2	1		1		1	2	7	236	579
2018.02	ktg	12	2	6		4					5	7	258	651
2018.06	ktg	20	9	3	2	3	2	1		1	7	12	296	789
2018.09	ktg	15	5	2	8					1	4	10	302	801
2019.02.	ktg	16	6	2	1	4	1	2	1		8	7	403	1052
2019.06	ktg	10	5	1		2	1	1	1		5	4	247	557
2019.06	dolgozói	7	2	1	1	1	1	1		1	1	5	36	75
2019.10.	ktg	10	7	1	1	1				2	6	2	207	493
<b>összesen:</b>		<b>265</b>	<b>144</b>	<b>36</b>	<b>34</b>	<b>31</b>	<b>8</b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>14</b>	<b>97</b>	<b>142</b>	<b>4021</b>	<b>10007</b>

**Pályázók szociodemográfiai jellemzői:**

Költségelví lakáspályázatra pályázók adatai 2015-2019													összesen
életkor	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	
	4,5	13,1	17,6	11,9	15,2	12,9	6,8	4,6	4,5	5,5	1,9	1,5	átlag %
jövedelem	50.000,-Ft alatt			50-75.000-Ft			75.-100.000,-Ft		100-150.000,-Ft		150.000,-Ft+		
	9,1			17,7			23,7		24,4		25,1		átlag %
családszerkezet	egyedülálló			gyermeket egyedül nevel			nem egyedülálló			családban élő, gyerekekkel			
	19,7			12,8			30,3			37,2			átlag %
Szociális lakáspályázatra pályázók adatai 2015-2019													összesen
életkor	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75+	
	1,2	3,1	12,8	13,7	15,7	16,1	8,9	6,7	6,8	7,8	5,9	1,3	átlag %
jövedelem	50.000,-Ft alatt			50-75.000-Ft			75.-100.000,-Ft		100-150.000,-Ft		150.000,-Ft+		
	31,3			42,1			19,6		3,9		3,1		átlag %
családszerkezet	egyedülálló			gyermeket egyedül nevel			nem egyedülálló			családban élő, gyerekekkel			
	34,3			27,5			13,7			24,5			átlag %

**b) egyedi lakáskérelmek**

A lakhatás jelenleg is számtalan családnak nehézséget jelent, sokan albérletben élnek, a kerületben átlagosan 130.000 Ft/hó összegért. Az önkormányzati lakást igénylők száma 2013 augusztusa és 2020 májusa között 1860 fő volt.

A lakáskérelmek indokai:

- generációs problémák
- magas albérleti díjak
- hitelképesség hiánya saját tulajdonú ingatlan vásárlása kapcsán
- családalapítás
- bedőlt lakáshitellel küzdők
- kerületi munkahely közelsége.



## Lakhatással összefüggésben igényelhető támogatások

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzata a lehetőségeihez mérten, folyamatosan igyekszik kellő gondoskodást fordítani a kerületben élők szociális és lakhatási problémáinak megoldásában, különböző pénzbeli és természetbeni támogatások biztosításával, valamint az általa működtetett szociális intézményrendszer segítségével. Elsődleges cél a szociális biztonság megteremtése és megőrzése, valamint a kerületi lakosok lakásfenntartással kapcsolatos kiadásainak csökkentése. A jelenleg igényelhető, lakhatást elősegítő támogatások az alábbiak:

### Óbudai lakhatási támogatás

Óbudai lakhatási támogatás a lakásfenntartás havi költségeinek csökkentése, a lakhatás megőrzése érdekében állapítható meg. Lakhatási támogatásra jogosult, aki vagyonnal nem rendelkezik, továbbá

- a) a háztartás, amelyben az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 270 % -át (76 950,-Ft)
- b) az egyedül élő személy, akinek jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 320%-át (91 200,-Ft) vagy
- c) az egyedül élő nyugdíjban vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő személy, akinek jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 370%-át (105 450,-Ft).

Az óbudai lakhatási támogatás esetében a lakásfenntartás elismert havi költsége az elismert lakásnagyság és az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség szorzata. Az egy négyzetméterre jutó elismert havi költség: 650,-Ft.

Az óbudai lakhatási támogatás esetében elismert lakásnagyság

- a) ha a háztartásban egy személy lakik 40 m<sup>2</sup>
- b) ha a háztartásban két személy lakik 50 m<sup>2</sup>
- c) ha a háztartásban három személy lakik 60 m<sup>2</sup>

ha négy személynél több lakik a háztartásban, a c) pontban megjelölt lakásnagyság és minden további személy után 5-5 m<sup>2</sup>, de legfeljebb a jogosult által lakott lakás nagysága.

A lakhatási támogatás havi összege a lakásfenntartás fentiek alapján kiszámolt elismert havi költségének 20%-a, de nem lehet kevesebb, mint 5.000,-Ft és nem lehet magasabb, mint 9.800,-Ft.

Amennyiben a kérelmező a jövedelmi feltételeknek megfelel és előrefizetős gáz vagy áramfogyasztást mérő készülékkel rendelkezik, a havi lakhatási támogatás összege az előző bekezdés szerinti érték 3.000,-Ft-tal növelt összege.

Amennyiben a kérelmező önkormányzati lakás bérlője és lakbér módosításra jogosult, továbbá a jövedelmi feltételeknek megfelel, valamint előrefizetős készülékkel rendelkezik, a lakhatási támogatás havi összege 3.000,-Ft.

Lakhatási támogatás ugyanazon lakás esetén csak egy jogosultnak állapítható meg, függetlenül a lakásban élő személyek és családok számától. A támogatás a lakásfenntartás azon kiadásához nyújtható, amely megfizetésének elmaradása a kérelmező lakhatását a legnagyobb mértékben veszélyezteti. Amennyiben a kérelmező önkormányzati bérlakásban él, a lakhatási támogatás a bérbeadó részére kerül átutalásra. A támogatás a kérelem benyújtása hónapjának első napjától számított 12 hónapra állapítható meg.

## Lakbérmódosítás

Amennyiben az önkormányzati lakás költségelví vagy piaci alapú lakbért fizető bérlője számára – kivéve a bérbeszámítási megállapítással rendelkező bérlő – a háztartás jövedelmének csökkenése miatt a lakbér megfizetése a lakbér mértékének soron következő felülvizsgálatát megelőzően rendkívüli élethelyzetet idézne elő, lakbérmódosítás iránti kérelmet nyújthat be.

A lakbérmódosításra való jogosultság abban az esetben állapítható meg a piaci lakbért fizető bérlő számára, ha a bérleményben élő bérlő és vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének

- nem egyedül élő esetén az 590%-át (168.150,- Ft)
- egyedül élő esetén a 690 %-át (195.650,-Ft)
- egyedül élő, nyugdíjban, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén, továbbá, ha a háztartásban fogyatékos vagy egészségkárosodott személy él, a 730%-át (208.050,- Ft), valamint a bérlők vagyonnal nem rendelkeznek.

A lakbérmódosításra való jogosultság abban az esetben állapítható meg a költségelví lakbért fizető bérlő számára, ha a bérleményben élő bérlő és vele egy háztartásban élő személyek egy főre jutó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének

- nem egyedül élő esetén a 320 %-át (91.200,- Ft)
- egyedül élő esetén a 370%-át (105.450,- Ft)
- egyedül élő, nyugdíjban, vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülő esetén, továbbá, ha a háztartásban fogyatékos vagy egészségkárosodott személy él, a 400%-át (114.000,- Ft)

A lakbérmódosításra való jogosultság a kérelem benyújtását követő hónap első napjától a lakbér mértékének soron következő felülvizsgálatáig állapítható meg.

## Óbudai hátralékkezelési támogatás

Rendszeres hátralékkezelési támogatásban az az önhibáján kívül adósságot felhalmozó háztartás, illetve személy részesülhet akinek a kezelendő adóssága nem haladja meg az 528.000 Ft-ot és a szolgáltatóval a tartozás rendezése érdekében részletfizetési megállapodást kötött, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének

- nem egyedül élő esetén a 270 %-át (76.950,- Ft)
- egyedül élő esetén a 320%-át (91.200,- Ft),

aki az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik

2 személyig 60 m<sup>2</sup>

3 személy esetében 70 m<sup>2</sup>

3 személynél több lakik a háztartásban a 70 m<sup>2</sup> és minden további személy után 5-5 m<sup>2</sup>.

Amennyiben az adós részére a rendszeres hátralékkezelési támogatás megállapításra került, köteles a Lakásügyi Főosztályon a támogatás folyósításának időszaka alatt havonta egy alkalommal személyesen az adott havi, a támogatással érintett szolgáltató felé befizetett

közüzemi számláját, valamint ezen felül a részletfizetés önkormányzati támogatáson túl fennmaradó havi összegének befizetéséről szóló bizonylatot a befizetési határidőt követő 10 napon bemutatni.

A támogatás összege megegyezik a részletfizetés havi összegének 90%-ával, de legfeljebb havi 20.000 Ft, mely összeg a hátralékkezeléssel érintett szolgáltató felé kerül utalásra, és annak folyósítási időtartama megegyezik a részletfizetési megállapodásban szereplő időszakokkal, de legfeljebb 24 hónap.

Egyösszegű hátralékkezelési támogatásban az az önhibáján kívül adósságot felhalmozó háztartás, illetve személy részesülhet, akinek a háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének

- nem egyedül élő esetén a 230 %-át (655950,- Ft)
- egyedül élő estén a 260%-át (74.100,- Ft)

és a településen elismert minimális lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik. Amennyiben az adós részére a rendszeres hátralékkezelési támogatás megállapításra került, köteles a Lakásügyi Főosztályon a döntés véglegesség válását követő hónaptól számított 6 hónapon keresztül havonta egy alkalommal személyesen az adott, havi támogatással érintett szolgáltató felé befizetett közüzemi számláit bemutatni. A támogatás összege legfeljebb 100.000 Ft lehet, mely szintén a hátralékkezeléssel érintett szolgáltató felé kerül utalásra. Egyidejűleg vagy rendszeres, vagy egyösszegű hátralékkezelési támogatás nyújtható.

#### **A lakhatáshoz kapcsolódó pénzbeli és nem pénzbeli támogatások 2018-2019 összefoglaló táblázata**

<b>Lakhatáshoz kapcsolódó pénzbeli és nem pénzbeli támogatások</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
Lakhatáshoz kapcsolódó pénzbeli támogatásban ( <b>óbudai lakhatási támogatás</b> ) részesítettek száma	<b>725</b>	<b>614</b>
Lakhatáshoz kapcsolódó pénzbeli támogatásban ( <b>óbudai hátralékkezelési támogatás</b> ) részesítettek száma	<b>69</b>	<b>54</b>
Lakhatáshoz kapcsolódó nem pénzbeli támogatások (jogosultságok) megállapítása (önkormányzati bérlők számára <b>lakbércsökkentés, lakbértámogatás</b> 2019.07.31-ig, <b>lakbérmódosítás</b> 2019.08.01-től)	<b>237</b>	<b>227</b>

### Lakáscélú önkormányzati helyi támogatások

A fiatal házások (40 év alattiak) első lakáshoz jutásának támogatása olyan vissza nem térítendő, egyösszegű támogatás, amelynek mértéke a vásárolt - új vagy használt - ingatlan vételárának, illetve az építendő lakás építési költségének 10 %-a, de maximum 1.000.000 Ft. A fiatal házások első lakáshoz jutásának támogatása esetén az egy főre jutó jövedelemhatár 142.500,- Ft.

A helyi támogatás olyan visszatérítendő, kamatmentes kölcsönként biztosított egyösszegű támogatás, amely új vagy használt lakás tulajdonjogának megszerzéséhez, lakás építéséhez, lakás emeletráépítés, tetőtér-beépítés útján vagy egyéb módon történő létesítéséhez, lakás bővítéséhez, korszerűsítéséhez, felújításához, a súlyosan mozgássérült személy lakásának akadálymentesítési célú felújításához nyújtható.

Összege:

- lakásvásárlás, építés esetén maximum 2.000.000,-Ft,
  - bővítés, felújítás esetén 400.000,-Ft,
  - lakáskorszerűsítés, a lakás komfortfokozatának növelése esetén 300.000,-Ft,
  - akadálymentesítési célú felújítás esetén 300.000,-Ft,
  - szennyvízcsatorna-rákötés esetén 150.000,- Ft
- A helyi támogatás esetén a jövedelemhatár 171.000,- Ft.

### 1.3. A követeléskezelési eljárás rendje

A Vbr. a korábban kialakult gyakorlatnak megfelelően szabályozza az önkormányzati tulajdonú lakás és helyiségbérleményekkel kapcsolatban a bérleti/használati díjak, továbbá a távfűtési díjak beszedése, behajtása során irányadó eljárási rendet. 2012. júniustól érvényes a fenti szabályozás.

A lejárt határidejű követelésről valamennyi lakásbérlő részére első ízben fizetési felszólítást készül. Ezen bérlők esetében legalább 1 havi bérleti/távhőszolgáltatási díjhátralékot tart nyilván a Vagyonkezelő. Nem teljesítés esetén, második lépésként felmondás előtti felszólítás készül. Ebben az esetben legalább 2 havi bérleti/távhőszolgáltatási díjhátralék megfizetésére kötelezett az ügyfél. Amennyiben a hátralék rendezése elmarad, a bérleti jogviszony felmondással történő megszüntetésére kerül sor.

A korábban ismertetteknek megfelelően a bérleti jogviszonyok felmondásának száma csökken, mely feltehetően az alábbi okokra is visszavezethető:

- közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződések visszatartó ereje
- emelt összegű lakáshasználati díj számlázása
- felmondást követően azonnali eljárás kezdeményezése.

Megállapítható, hogy az ügyfelek törekednek a jogviszony rendezésére, évről-évre csökken a jogcím nélküli lakáshasználat.

#### **1.4. Részletfizetési kedvezményre vonatkozó adatok**

A díjtartozást felhalmozó bérlő/használó részére a hátralék rendezésére az alábbi lehetőségek biztosítottak:

- tartozás egyösszegű rendezése
- részletfizetési kedvezmény
- hátralék részbeni elengedése iránti kérelem benyújtása.

Az ÓVN Zrt. felé fennálló hátralék rendezésére – a polgármester döntése alapján – részletfizetési megállapodást köthetnek az ügyfelek, melynek szabályait a Vbr. rögzíti.

#### **1.5. A kilakoltatások menete**

A bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény 10.§ értelmében a bírósági végrehajtást – így a lakáskiürítést – a végrehajtható okirat kiállításával kell elrendelni.

A végrehajtható okiratok kiállítására sor kerülhet jogerős bírósági határozat szerinti– a lakásnak a tulajdonos részére történő birtokbaadásra vonatkozó – marasztalás vagy a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződés felmondása esetén.

A végrehajtható okirat kiállítása esetén a végrehajtó felhívja a kötelezettet, hogy adott határidőn belül önként teljesítse a lakás birtokbaadására vonatkozó kötelezettségét és figyelmezteti a kötelezettet, hogy ennek elmaradása esetén a lakás kiürítésére végrehajtási kényszerrel fog sor kerülni.

Amennyiben a kötelezett a felszólításának nem tesz eleget, a végrehajtó tájékoztatja erről a végrehajtást kérőt, aki a bíróságtól kérheti, hogy a lakáskiürítés végrehajtási kényszerrel történő végrehajtása érdekében rendelje el a karhatalom közreműködését.

A bíróság a karhatalom közreműködését végzésben rendeli el. Ezt követően a végrehajtást kérő és a végrehajtó a kiürítésre időpontot egyeztet a végrehajtási kényszerrel történő kiürítésre vonatkozóan, és erről értesíti a kötelezettet.

A kötelezettnek a kiürítés megtörténte előtt bármikor lehetősége van a lakást önként birtokba adni, lehetősége van továbbá halasztást kérni a kiürítésre vonatkozóan.

Minden rendelkezésre álló eszközt igénybe kell venni annak érdekében, hogy a lakáskiürítés eredményeként az adós és a vele együtt élők ne váljanak hajléktalanokká.

Vizsgálni szükséges, hogy az adós és a vele együtt élők számára rendelkezésre áll-e olyan lakóingatlan, amelybe beköltözhetnek a lakáskiürítést követően.

Abban az esetben, ha ilyen lakóingatlan nem áll rendelkezésre - az adóssal egyeztetve – segítséget kell nyújtani abban, hogy a lakáskiürítést követően a hajléktalan ellátás rendszerén keresztül legyen megoldva a lakhatás.

Az alábbi táblázat tartalmazza, hogy 2015-2018. között lakásbérlemények tekintetében – díjhátralék miatt – hogyan csökkent a bérleti szerződések felmondása. A jogviszony felmondás csökkenésének okai között azonosítható a közjegyzői okiratba foglalt bérleti szerződések visszatartó ereje.

	2015	2016	2017	2018	2019
<b>Felmondás összesen</b>	<b>69</b>	<b>34</b>	<b>35</b>	<b>27</b>	<b>25</b>
ebből közjegyzői okiratba foglalt felmondás	-	-	5	11	8

Tényként megállapítható, hogy a bérleti szerződések közokiratba foglalása beváltotta a hozzá fűzött reményeket, javult a fizetési morál, csökkent a kiürítések száma. A közvetlen, bírósági eljárás lefolytatása nélküli végrehajthatóság megfelelő visszatartó erővel rendelkezik.

## 1.6. Folyamatban lévő projektek

### Kerületi okosmérő-hálózat kiépítése

A KOM Zrt. az Intelligens Hálózati Mintaprojekt során több, mint 4.000 III. kerületi telepítési helyszínen elvégezte az okos földgáz-mérők és villamosenergia-mérők telepítését (önkormányzati intézményekben, önkormányzati és magánlakásokban). Ezzel a munkafolyamattal párhuzamosan a Fő tér 3. szám alatt található ingatlanon adatkoncentrátor került kihelyezésre. Az adatgyűjtést 2019-2023 között tart, ugyanakkor a mintaprojekt lezárult, a KOM Zrt és az Önkormányzat között megkötött Együttműködési Megállapodás (a továbbiakban: EM) lejárt, így az adatokhoz való hozzáférés és a közműszolgáltatók adatszolgáltatása jelentős akadályokba ütközik. A KOM Zrt. a kerületi mintaprojekt lezárását követően a létrehozott okos mérőhálózat és online energetikai monitoring rendszer fejlesztését és üzemeltetését végzi, azonban ez egy új együttműködési megállapodás megkötését tette szükségessé, amelynek megkötése jelenleg folyamatban van.

Az okosmérési és adatáramoltatási infrastruktúra biztosítja az energiarendszer modernizálását, hozzájárul a felhasználó oldali energiahatékonyság és takarékoság növeléséhez, valamint a rendszerszabályozási problémák kezeléséhez és a hálózati veszteségek csökkentéséhez. Általában olyan modernizálási, rendszerfrissítési tevékenységek valósulnak meg, mely költségsökkentő hatást gyakorol mind az önkormányzati, mind az egyéni háztartások költségvetésére.

A GDPR szabályok miatt a közműszolgáltatók részéről az adatszolgáltatás jelentősen megnehezült, többek között az ELMŰ is csak új meghatalmazás ellenében hajlandó az okos fogyasztásmérők adatait továbbítani a KOM Zrt. számára is. Az általuk közvetített adatok 2018. szeptember 4-éig állnak rendelkezésre, a 2018-2020 közötti, valamint a 2020 utáni adatszolgáltatáshoz az adatkezelési hozzájárulások megújítására van szükség. Ezt követően a gyűjtött adatok kiértékelésére, aggregálására is lehetőség nyílik, valamint energiahatékonysági kimutatások elkészítésére.

Jelenleg folyamatban van egy olyan háromoldalú együttműködési megállapodás megkötése, amelynek kapcsán az Önkormányzat a KOM Zrt.-vel és a Budapesti Műszaki és Gazdaságtudományi Egyetem Épületenergetikai és Épületgépészeti Tanszékével működne együtt. Ennek keretein belül az Önkormányzat az okosmérővel felszerelt épületek típusára,

alaprajzára, méretére, építési dátumára, felújítási dátumára, energiaaudit-eredményeire vonatkozó adatokat oszt meg a BME-vel, akik ezen információk és a KOM Zrt. által biztosított fogyasztási adatok alapján kutatást végeznek, tipizálják a létesítményeket, fogyasztás-elemzést, hőterveket készítenek.

A cég az adatszolgáltatás mellett korreláció-vizsgálat alapján fogyasztásra vonatkozó optimalizálási javaslatokat tesz.

Az Együttműködési Megállapodás megkötése pénzügyi forrást nem igényel. Az EM megkötése az adatok hozzáférési lehetőségét (KOM) és a kutatási háttérrel biztosítja (BME). Az EM megkötését követően javasolt időszakos energetikai monitoring rendszer kialakítása, akár a napi fogyasztási adatok követését, akár az EU-s pályázatok fenntartási jelentéseihez szükséges adatszolgáltatás, akár tervezést támogató modellek formájában, amely már az együttműködés következő ütemében javasolt, és szolgáltatási szerződések megkötését feltételezi, amennyiben az Önkormányzat igényt tart erre. Az EM megkötése nem kötelezi az Önkormányzatot arra, hogy később szolgáltatási szerződéseket kössön, akár a KOM Zrt-vel, akár a BME-vel.

Felmerült igényként az Önkormányzat részéről az almérők számának bővítése, a mérés kiterjesztése víz- és távhő-szolgáltatás tekintetében. A bérlakásokat is érintő mérőhálózat-fejlesztésre várhatóan 2021-től nyílik lehetőség.

## **Óbuda-Békásmegyer bérlakásfejlesztési koncepciója**

Az Önkormányzat „Önkormányzat bérlakás koncepció” kidolgozásával bízta meg az ECRS Magyarország Kft.-t. 2019-ben. A munka két fázisban készül: elsőként döntéselőkészítő megalapozó vizsgálat és javasolt stratégia került kidolgozásra, ezt követően a konkrét beépítési terv és építészeti program készült el 2020. márciusában.

A Pütkösdfürdő és Hatvany Lajos utca sarkán található több mint egy hektáros önkormányzati terület egy részén a közelmúltig a Békásmegyeri ideiglenes piac működött, míg a másik felén jelenleg is őrzött parkoló működik. A telek elhelyezkedésénél és méreténél fogva az egyik legértékesebb önkormányzati tulajdonú építési telek.

A telek elhelyezkedés és beépíthetősége bérlakások építéséhez kedvező. A telek adottságait figyelembe véve több alapvetően különböző beépítési karakterrel és léptékkal dolgozó beépítési verzió került kidolgozásra. Az Önkormányzat célja minél több lakás telken való elhelyezési volt, így a legintenzívebb beépítésű koncepcióterv került kidolgozásra.

A beépítés műszaki paraméterei:

A 10 626 m<sup>2</sup> alapterületű telek adottságaira tekintettel az épület két tömegből áll, összesen 293 lakást, 367 térszín alatti parkolót tartalmaz.

Az északi tömb földszint + 7, míg a déli tömbben földszint + 3 szintes keretből kiemelkedő, három, földszint +9 szintes tömeg emelkedik ki.

Cél az, hogy a végleges koncepcióterv alapján készülő építési engedélyezési tervekre 2020. végén jogerős építési engedélyt szerezzen az Önkormányzat.

Jelenleg az alábbi folyamatok futnak egymással párhuzamosan:

- Óbuda-Békásmegyer Építési Szabályzatának módosítása (jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé lakóépület építését)
- előkészítő munkálatok: terület talajmechanikai vizsgálata, geodézia felmérés, közművek felmérése, előzetes régészeti dokumentáció elkészítés
- építési engedélyezési tervdokumentáció elkészítése

A jogerős építési engedély tulajdonában az Önkormányzat a projektet ún. design & build konstrukcióban kívánja megvalósítani, azaz az elkészült engedélyezési tervek alapján tenderezteti meg az építést. A nyertes ajánlattevő készíti el a kiviteli terveket és valósítja meg a projektet. Az önkormányzatot nem terheli további költség, a vállalkozó saját költségén építi fel az épületet (2020-as kivitelezési költségekkel nettó 10-13 milliárd forint a bekerülési költsége).

Az önkormányzat határozott időre (pl.: 99 évre) átruházza a telket, mint vagyontárgyat, vagy pedig térítésmentesen a vállalkozó tulajdonába adja. A vállalkozó ellentételezésként elkészült lakások tulajdonjogát ruházza át az önkormányzatra.

A konstrukciót az építési engedélyezési tervek elkészültét követően célszerű kidolgozni (pl.: hány lakást kap az önkormányzat, milyen lakásmixben, stb.).

A tervezett ütemezés szerint 2021-ben készülnek el a kiviteli tervek, leghamarabb 2021. negyedik negyedévében kezdődhet meg a beruházás, mely várhatóan 24-30 hónapig tart.

### **VEKOP-6.2.1-15-2016-00009 Szociális városrehabilitáció megvalósítása Békásmegyeren**

Budapest Főváros III. Kerület, Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő-testülete 220/2016. (IV.22.) számú határozatában döntött arról, hogy békásmegyeri akcióterülettel (hegy felőli oldal) indulni kíván „A leromlott településrészekben élő alacsony státuszú lakosság életkörülményeinek javítása, társadalmi és fizikai rehabilitációja Budapesten” című (VEKOP-6.2.1-15 kódszámú) pályázaton. A pályázat VEKOP-6.2.1-15-2016-00009 azonosítószámú „Szociális városrehabilitáció megvalósítása Békásmegyeren” címmel 708.828.407 Ft összegű támogatásban részesült. A Támogatási Szerződés 2018. október 3-án került megkötésre. A projekt teljes pénzügyi zárásának tervezett határideje 2022 tavasza, mely az 5 éves fenntartási időszak kezdete is.

A projekt részét képezi önkormányzati tulajdonú lakások energiahatékonysági javítással egybekötött korszerűsítése, felújítása. A tervezett munkálatok a pályázati előírásokkal összhangban kerültek meghatározásra, a lehetséges műszaki megoldások és az egyéni igények figyelembevételével változó az egyes lakások esetében, de alapvetően az alábbiakra irányulnak: külső nyílászáró és bejárati ajtó csere, radiátor csere, elektromos hálózat felújítása, szaniterek és burkolatok cseréje, elektromos tűzhely csere, festés-mázolás.

A Támogatási Szerződésben kötelező indikátorként az Önkormányzat legalább 45 lakás felújítására vállalt kötelezettséget. Az Önkormányzat bizottságainak határozatai alapján,



összesen 47 lakás került kijelölésre és bevonásra, melyek közül 42 lakott, 5 üres lakás a felújítások idejére történő átmeneti elhelyezésre biztosított.

A kiválasztott lakások felújítására úgy kerülhet csak sor, ha az adott lakás bérlői részt vesznek a projekt keretében számukra gondozási tervek eredményeként kijelölt, javasolt szoft programelemekben (munkaerő-piaci tanácsadás, családi és gyermekjóléti tanácsadás, egészségfejlesztési vizsgálatok, szűrések, bűnmegelőzési programok, melyeket az egyes konzorciumi partnerek végeznek). Ennek az együttműködésnek a feltételeit tartalmazza minden bérlővel külön-külön kötött megállapodás.

A pályázat előírásának megfelelően, a bevonásra került, érintett bérlőkkel (családokkal) az Önkormányzatnak legalább a projekt fenntartási időszakának végéig szóló határozott idejű vagy határozatlan lakásbérleti szerződést kell kötnie és a szerződésbe szükséges belefoglalni, hogy a lakás szociális bérlakásként kerül bérbeadásra. *Ez a kedvezményes bérleti díjra vonatkozik, mely a felújítások következményeként nem növekedhet a kijelölt lakásokban.* Az érintett bérlők több, mint fele jelenleg költségelví lakbért fizet, másik részük szociális lakbért és csak néhányan vannak, akik piaci lakbért. Mindezek alapján javasolt, hogy a készülő stratégiában, illetve lakásrendeletben legyen meghatározva egy szociális jellegű lakbér kategória is külön a projektbe bevont lakásokra, bérlőkre vonatkozóan (pl. *VEKOP lakbér*).

Folyamatban van mind a kerületi, mind a fővárosi Integrált Településfejlesztési Stratégia (ITS) kidolgozása, melyek figyelmet fordítanak a 2021-2027-es uniós fejlesztési ciklusban esetlegesen megjelenő szociális célú városrehabilitációs támogatási lehetőségekre. Ennek alapján, a jelen projekthez hasonló folytatás érdekében további akcióterületek kijelölése lehet esedékes. A jogosultsági feltételek Békásmegyér Duna felőli oldalán, valamint a Pacsirtamező városrészt érintően teljesülhetnek, emiatt a stratégia, illetve a lakásrendelet készítése során javasolt tekintettel lenni az itt található nagyszámú önkormányzati tulajdonú bérlakásállomány megtartására egy későbbi támogatás lehetősége érdekében.

## 2. A 2021-2025. év között követendő irányok, végrehajtandó feladatok

Budapest Főváros III. kerület, Óbuda-Békásmegyér Önkormányzatának a lakásállománnyal a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI törvény 7. § (1) bekezdése értelmében felelős módon kell gazdálkodnia. A szociálpolitikai szempontok figyelembevétele mellett törekedni kell a bevételek emelésére is. A 2021-2025. években az önkormányzati lakásgazdálkodással kapcsolatos fő célkitűzések, irányvonalak:

- a lakáshoz jutás átláthatóbb, kiszámíthatóbb rendszerének kialakítása
- rászorultak lakáshoz jutásának további segítése
- igazságos és méltányos lakáselosztás
- a lakásszám szinten tartása,
- a bérleti díjból befolyó bevételek emelése,
- a lakásállomány általános műszaki állapotának lehetőség szerinti további javítása.

### 2.1. A lakáskiutalás rendszerének új elemei

#### a) névjegyzék

A szociális alapon bérbeadott lakások bérlői névjegyzék útján kerülnek kiválasztásra. A megüresedő, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások így azonnal hasznosításra kerülnek. A pontrendszer a lakásigénylők szociális helyzetének többszemponutú értékeléséből kerül összeállításra. Figyelembe veszi a jelentkező családi háttérét, jövedelmi helyzetét és kilátásait, a jelenlegi lakáshelyzetét, valamint azt, hogy mióta várakozik lakásra. Értékeli továbbá a lakásigénylő kerületi kötődését is. A kérelmet évenként meg kell újítani, és ez alapján frissül a pontszámítás is. A rendszer célja az átláthatóság növelése, a szociális szempont hangsúlyosabb figyelembevétele. Az ügyfelek számára a névjegyzék alapján a várakozási idő kiszámíthatóvá válik szemben a korábbi pályázati rendszerrel. További pozitívuma a lakásgazdálkodással járó ügyteher csökkenése.

#### b) pályázat

Az új építésű, valamint a rendeltetésszerű használatra nem alkalmas, felújításra szoruló lakások továbbra is pályázat útján kerülnek hasznosításra költségelvű, piaci I, illetve piaci II. bérleti díjon. A pályázat kiírása során a lakbérfizetési kategória a lakás műszaki állapotának, méretének, illetve kerületen belüli elhelyezkedésének figyelembevételeivel a Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság döntése alapján kerül meghatározásra. A nyertes pályázó kiválasztása átlátható pontrendszer alapján történik, mely a pályázat kiírásakor elérhető lesz. A pontrendszer a pályázók családi háttérét, jövedelmi helyzetét és kilátásait, jelenlegi lakáshelyzetét és kerületi kötődését méri fel, azonban nagyobb hangsúlyt fektet majd a lakás fenntartásának és a lakbér rendszeres fizetésének képességére.

Kivezetésre kerül a jelenlegi szabályozásból a licit alapú pályázat lehetősége, mert a piaci II. bérleti díj kategória bevezetésével ez a pályázati típus szükségtelenné vált.

- c) jelenlegi bérlők lakásméret problémájának megoldását célzó pályázatok
- Az elmúlt évek tapasztalata szerint sok esetben előfordul, hogy a bérlők a család bővülése miatt „kinövik” önkormányzati bérlakásukat. A jelenlegi szabályozás nem teszi lehetővé azt, hogy az önkormányzat nagyobb lakást biztosítson számukra. Ezt csak lakáscserével, illetve felújítandó lakásokra kiírt pályázaton történő részvétellel tudják megoldani. Mivel egy-egy pályázaton jelentős számú érdeklődő van, így kis eséllyel tudják megoldani a kialakult lakásproblémájukat. A lakáscsere sem jelent biztos megoldást számukra. Méltányos ezért annak bevezetése, hogy az Önkormányzat kizárólag meglévő bérlői számára évi egy alkalommal írjon ki nagyobb lakások bérbeadására irányuló pályázatot.

## 2.2. Lakáscsere

A korábbi évek gyakorlatát folytatva továbbra is cél az illegális lakáscserék visszaszorítása. Ez főként a magántulajdon és bérleti jog cseréje esetén fordul elő. A rendeleti szabályozásban történt szigorítás és annak ellenőrzése, hogy a volt bérlő tulajdonjoga az ingatlan nyilvántartásban bejegyzésre került, nem elegendő eszköz a cél eléréséhez. Az ügyfelek a rendeleti feltételek kijátszása céljából gyakran hivatkoznak olyan indokra, mely alapján a tulajdonos részéről a hozzájárulás nem tagadható meg. A törvény az egészségügyi ok, munkahely megváltozása, és a lényeges személyi körülményekben beállt változás esetén nem enged mérlegelést a tulajdonos önkormányzatnak. Elvárható azonban az, hogy ezen feltételek meglétét az arra hivatkozó fél megfelelő okiratokkal alátámassza. Egészségügyi ok legyen szakorvosi véleménnyel alátámasztott. Ezesetben is csak akkor kerülhet sor a lakáscseréhez történő hozzájárulásra, ha az önkormányzat a rendelkezésére álló lakásállománnyal nem tud a bérlő részére megfelelő lakást biztosítani. A munkahely megváltozásának alátámasztására kerüljön benyújtásra munkáltatói igazolás, és a NAV felé beküldött változásbejelentő lap (T1041). A munkahely megváltozása maximum a munkaviszony kezdetétől számított 7 hónapig legyen elfogadható. A lényeges személyi körülményekben beállt változást a törvény sem fejti ki, így azzal kapcsolatban csupán annyi írható elő, hogy azt megfelelő módon köteles alátámasztani az erre hivatkozó fél. Sajnálatos módon az sem egyedi eset, hogy a lakáscserét követően az ingatlan nyilvántartásba bejegyzésre kerül a volt bérlő tulajdonjoga, azonban röviddel ezután a magántulajdon visszakerül a volt tulajdonoshoz vagy annak közeli hozzátartozójához. Itt egyértelmű, hogy a szerződő felek szándéka nem a lakáscsere irányult, az színlelt szerződés volt. Ki kell dolgozni azt az eljárási rendet, amit ez esetben követhetnie kell az eljáró szervnek.

## 2.3. Méltányolható lakásigény felső határát meghaladó lakásban élő bérlők

A hatályos rendeleti szabályozás előírja azt, hogy a bérbeadás során minden esetben (másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján, bérleti jogviszony helyreállítása, lakáscsere stb.) vizsgálni kell, hogy a lakásban élők számára figyelemmel a bérelt lakás ne

haladja meg a méltányolható lakásigény felső határát. A bérlő (jogcím nélküli lakáshasználó is) kiadásainak csökkentése érdekében kérheti az általa bérelt lakás egyidejű leadása mellett egy másik, kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakás biztosítását. Az igazságos és méltányos lakáselosztás érdekében az éves lakbérfelülvizsgálat során be kell vezetni azt a szabályozást, hogy a szociális lakbérfizetési kategóriába a bérlői vagyoni, jövedelmi helyzet indokoltsága esetén is csak az kerülhessen átsorolásra, akinek a lakása nem haladja meg a méltányolható lakásigény felső határát, illetve kevesebb lakóhelyiségű lakásba átköltözik. Ellenkező esetben a támogatott lakbérfizetési kategória biztosítása fejében vállalnia kell azt, hogy az önkormányzat által felajánlott kisebb lakásba költözik.

#### 2.4. Bérleti díjból befolyó bevételek növelése

A jelenleg hatályos önkormányzati rendelet az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérét az alábbi szerint szabályozza:

A szociális alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó
Összkomfortos	440
Komfortos	420
Félkomfortos	272
Komfort nélküli	208
Szükséglakás	181

A költségelví alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Összkomfortos	706
Komfortos	646
Félkomfortos	415
Komfort nélküli	290

A piaci I. alaplakbér mértéke:

Komfortfokozat	Lakbér Ft/m <sup>2</sup> /hó
Összkomfortos	1.017
Komfortos	932
Félkomfortos	599
Komfort nélküli	417

A piaci II. alaplakbér mértéke:

<b>Komfortfokozat</b>	<b>Lakbér Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
Összkomfortos	1.525
Komfortos	1.398
Félkomfortos	899
Komfort nélküli	626

Növelő-csökkentő tényezők

A lakbér konkrét összegének meghatározásánál figyelembe kell venni az alábbi növelő tényezőket:

a) a lakbér mértékét a lakás kerületen belüli fekvése alapján 15%-kal növelni kell a Római fürdő teljes területén (Monostori út – Szentendrei út – Rákóczi u. – Batthyány u. – Püskösdfürdő u. – Duna által bezárt terület) és a Kocsis Sándor u. – Testvérhegyi út – Bécsi út – Szépvölgyi út – Hármashatárhegyi út által határolt területen

b) további 10%-kal emelt lakbért kell megállapítani az egy és kétlakásos ingatlanok esetében, ha a lakáshoz udvar vagy kertterület tartozik.

Az önkormányzati lakásokban 2019. december 31. napján 477 szociális alapú lakbért fizető, 1487 költségelví lakbért fizető, 508 nem piaci alapú pályázaton piaci alapú lakbért fizető, 1 piaci alapú pályázaton piaci lakbért fizető és 260 nyugdíjasházi lakásban élő, és eszerinti lakbért fizető bérlő él.

A jelenlegi bérleti díjak a tényleges piaci árak alatt vannak, ami a kialakult világvárványra figyelemmel sem csökkent jelentősen. A szociális és költségelven bérbeadott lakásokból az Önkormányzatnak nyeresége nem származik.

2020. április 1. napjától bevezetésre került a piaci II. alaplakbér, mely a korábbi piaci alapú bérleti díj eredetileg kétszeres összegében került meghatározásra. Az ezzel a lakásgazdálkodási stratégiával párhuzamosan készülõ új a lakások bérbeadásáról szóló rendelet ezen bérleti díjat másfélszeres áron fogja szabályozni, ahogy a fenti táblázatban is látható. A megüresedõ, felújításra szoruló lakások ez idáig költségelven, felújítási kötelezettséggel, pályázat útján kerültek bérbeadásra. Bár a lakások műszaki állapota így javult, de az Önkormányzatnak plusz bevétele ezen konstrukcióval nem keletkezett, és a több évig tartó bérbeszámítás idõszaka alatt még a közös költség összege sem térült meg. Erre figyelemmel a jövõben a megüresedõ lakások egy része piaci I. és piaci II. alapú bérleti díjjal kerül pályáztatásra. Amennyiben felújítási kötelezettséggel írja ki az önkormányzat a pályázatot, a bérbeszámítás lehetõsége továbbra is nyitott lesz. Azon bérlõk, akik piaci I., illetve piaci II. bérleti díjon kiírt pályázaton jutnak önkormányzati lakáshoz, az éves lakbérfelülvizsgálat során sem kerülhetnek kedvezõbb lakbérfizetési kategóriába. A két magasabb lakbérkategória bevezetésével elindulhat egy olyan folyamat, ami növeli a lakás

bérbeadásából származó bevételeket, így azt lakásgazdálkodási célokra visszaforgatva növelhető vele a lakásállomány, illetve magasabb összegű karbantartási, felújítási kerettel a lakásállomány műszaki állapota is javítható lenne.

## **2.5. Kilakoltatást megelőző egyeztetések**

Az Önkormányzat érintett intézményei szoros együttműködésben megtesznek mindent annak érdekében, hogy a kilakoltatás során az érintett személyek ne az utcára kerüljenek. Az elhelyezési lehetőségeket előzetesen felméri, azokról az ügyfelet tájékoztatják és segítséget nyújtanak ezek igénybevételéhez, figyelemmel az 1.5-ben foglaltakra.

Az intézmények közötti szorosabb együttműködés már a bérleti szerződés felmondását megelőzően is megvalósul, ugyanis a Vbr. adatszolgáltatási kötelezettséget ír elő a Vagyonkezelő részéről a Családsegítő Szolgálat felé a díjhátralékos ügyfelekkel kapcsolatosan. Ezen túl a két szervezet az együttműködést a jövőben szeretné tovább erősíteni azzal, hogy a Vagyonkezelő tájékoztatja a Családsegítő Szolgálatot az alábbiakról:

- a bérleti jogviszony felmondásáról és a nyilvántartott díjhátralék mértékéről,
- a határozott idejű szerződés lejártával jogcím nélküli lakáshasználóvá vált ügyfelekről, valamint az esetlegesen nyilvántartott hátralékukról,
- a részletfizetési megállapodást megszegő ügyfelekről
- a jogi eljárás kezdeményezésével egyidejűleg értesítést küld a Családsegítő Szolgálatnak.

A fenti adatszolgáltatás mellett a személyes egyeztetések alkalmával az ügyek során összegyűjtött tapasztalatokat megosztják egymással, és ez alapján kerül meghatározásra az eljárás folytatásának további menete.

## **2.6. Rossz műszaki állapotú, üresen álló bérlőkijelölési joggal érintett lakások hasznosítási lehetőségei**

A hosszabb ideje üresen álló lakások hasznosítása kapcsán külön kell kezelni azon lakásokat, melyre más szervnek biztosít folyamatos bérlőkijelölési jogot a törvény. Ezen lakások esetén a lakás értékesítésére gazdaságosan csak akkor kerülhet sor, ha a bérlőkijelölőnek ezen jogát másik lakásra biztosítja az önkormányzat. Ellenkező esetben az értékesítésből befolyó bevétel jelentős része a bérlőkijelölőt illetné meg. A rendeltetésszerű használatra nem alkalmas lakások esetén az üresen állás ideje alatt a bérlőkijelölő bérleti díjat nem fizet, és a lakással járó kiadások (közös költség, közüzemi díjak) az önkormányzat bevételeit csökkentik. Ezen lakások tekintetében megállapodást kell kötni a bérlőkijelölővel, és a rossz állapotú lakás helyett rendeltetésszerű használatra alkalmas, hasonló paraméterű lakást felajánlani. Ezt követően az üres, felújítandó lakás felújítási kötelezettséggel pályázaton bérbe adható vagy értékesíthető.

## **2.7. Szükséglakások felszámolásának lehetőségei**

A lakástörvény 91/A § 6. pontja szerint a szükséglakás az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) az alapterülete 6 négyzetméter meghaladja; külső határoló fala legalább 12 centiméter vastag téglafal vagy más anyagból épült ezzel egyenértékű fal; ablaka vagy üvegezett ajtaja van; továbbá fűthető; és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított. A szükséglakások a legalacsonyabb komfortfokozatú lakások. Az önkormányzat jelenlegi lakásállományában 8 darab szükséglakás van. Ezen lakások többnyire már üresek. A lakásállomány műszaki állapotának javítása mellett cél a komfortfokozat emelése is. A szükséglakásokra csak szociális alapú bérleti díj állapítható meg. Fel kell mérni, hogy van-e lehetőség a lakások komfort fokozatának növelésére, vagy azt célszerű értékesítés, illetve összecsatolás útján hasznosítani.

### **2.8. Önkormányzati tulajdonú albetétek tömbösítése**

Az Önkormányzat 292 vegyes tulajdonú lakóépületben (társasházban) rendelkezik saját tulajdonú lakással. Ebből 127 társasházban ez 1 vagy 2 albetétet jelent, 46 társasház esetén az önkormányzati tulajdoni arány a 3 %-ot sem haladja meg. Az önkormányzatnak nem érdeke ezeket a lakásokat – amennyiben 10 évnél régebbi építésű - tulajdonában megtartani, hiszen a társasház ügyeibe elenyésző a beleszólása, és a lakások kezelése is többletforrást vesz igénybe. Ezeket a lakásokat piaci áron értékesíteni kell. A befolyó vételárból olyan lakások vásárolhatók, melyek újépítésűek (így a ház felújítására, karbantartására kisebb összeggel kell számolni), vagy jó műszaki állapotúak. A lakásvásárlás során lehetőleg olyan társasházi lakásokat kell vásárolni, ahol a házban az önkormányzat legalább 15-20 %-os tulajdoni aránnyal rendelkezik. Ez esetben a közgyűlési döntések kialakításában meghatározó szerepe lesz az önkormányzatnak.

### **2.9. Rossz műszaki állapotú ingatlanok értékesítése**

Hosszútávon azon ingatlanok fenntartása sem indokolható, amelyeket az önkormányzat műszaki állapota miatt nem tud gazdaságosan hasznosítani. Ezen ingatlanok esetében az értékesítés lehetőségét minden évben vizsgálni kell, és meg kell tenni a szükséges intézkedést a megfelelő hasznosítás érdekében.

### **2.10. A lakásállomány bővítésének lehetőségei**

. A lakásállomány bővítésére az alábbi lehetőségek adóttak:

- lakásvásárlások,
- lakóházépítés,
- emeletráépítés
- tetőtérbeépítés.

Az Önkormányzat tulajdonában megtalálhatóak üres, beépítetlen, lakóház építésére alkalmas telkek, amennyiben az önkormányzati költségvetés arra módot ad, ezekre a telkekre többszintes lakóházak építhetők.

Főként bel-Óbudán találhatóak olyan kis lakásállománnyal rendelkező, rossz műszaki állapotú önkormányzati, illetve vegyes tulajdonú ingatlanok, amelyek bontásával lehetőség nyílik új, modern, energetikailag korszerű lakóházak építésére.

Óbuda belső részein található továbbá olyan, szerkezetileg jó állapotban lévő önkormányzati, illetve vegyes tulajdonú lakóházak, amelyek párkánymagassága nem éri el az építési szabályzatban megengedett szintet, ezen épületek esetében, statikai vizsgálatot követően mód nyílik az épület emeleti bővítésére.

A lakásállomány további bővítésére lehetőséget ad a be nem épített tetőterekben lakások kialakítása, amely az új épület építésénél fajlagosan kevesebb költséget jelent. A ház gépészeti rendszereinek bővíthetősége is megvizsgálásra kell kerüljön ebben az esetben.

A 2025-ig terjedő időszakban a lakásállomány fenti bővítésének lehetőségei a stratégiai tervezési időszakban felmérésre fognak kerülni, és az elvégezhető beruházások megvalósulása várható.