

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata  
Lakáskonceptiója  
2015 11 30  
14794-2 / 2015/XXVI.  
Előzetes: dr. Ozimer János

**Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata**  
**Lakáskonceptiója**  
**(a Képviselő-testület 2015. november 12-i ülésén elfogadott kiegészítéssel egységes szerkezetben)**

**I. Előzmények**

**A lakáskonceptió céljai**

**A lakáskonceptió elhelyezése az Önkormányzat stratégiai dokumentumai között**

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete 250/2000. (06.22.) számú határozatával fogadta el a lakáskonceptiót. A lakásgazdálkodásra vonatkozó további elveket a 2012. április 19-én kelt vagyongazdálkodási koncepció tartalmazza.

A koncepciók elfogadása óta változott a jogszabályi környezet, ugyan a vagyongazdálkodási koncepció megalkotásakor már hatályos volt a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (a továbbiakban: Nvtv.), de a képviselő-testület 2013. október 31-i ülésén új önkormányzati rendeletet alkotott a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről [az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2013. (XI.05.) önkormányzati rendelet - a továbbiakban: lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet].

A jogszabályi környezet változása, a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet megalkotását követően kialakított lakásgazdálkodási irányelvek, a hátralékkezelés új modellje valamint a társasházak működése érdekében megerősödő tulajdonosi képviselet és a lakásgazdálkodás komplex szemlélete új lakásgazdálkodási koncepció (a továbbiakban: Koncepció) elfogadását teszi indokolttá. Megjegyzendő, hogy továbbra sem került átfogóan módosításra a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, ezért a lakbérekre vonatkozó szabályok módosítása vagy új szabályok megalkotása során a korábbi felhatalmazó rendelkezések alapján kell eljárnia a képviselő-testületnek.

A Koncepció célja a leromlott műszaki állapot miatt az alacsony komfortfokozatú, gazdaságosan nem felújítható és nem hasznosítható lakások sorsának rendezése, a városfejlesztési szempontból is kiemelt helyen lévő ingatlanok, továbbá a társasházakban vagy az osztatlan közös tulajdonban lévő lakások hasznosítására és értékesítésére vonatkozó javaslat megtétele, a lakbér-rendszer újragondolására, valamint a lakásbérleti és szolgáltatási díjhátralékok beszedésére vonatkozó főbb elvek bemutatása.

A Koncepcióban megfogalmazott elvek végrehajtásának célja a lakásgazdálkodás veszteséges működésének megszüntetése, eszközei az önkormányzati rendeletek módosítása, szükség esetén új önkormányzati rendeletek megalkotása, a lakásgazdálkodással összefüggő szerződések felülvizsgálata, valamint a vagyongazdálkodási feladatokat ellátó szervezeti egység döntés-előkészítő munkája (operatív végrehajtási tervek).

A képviselő-testület 42/2015. (III.05.) határozatával alapstratégiaiaként megalkotta az önkormányzat 2015-2020 közötti időszakra vonatkozó Gazdasági Programját. A lakásgazdálkodásra vonatkozó alapelvek közül kiemelkedő az ingatlanállomány felélésének elkerülése, a meglévő lakásállomány értékének megőrzése, és annak minőségének javítása,

valamint az önkormányzat céljaként határozta meg, hogy jobban kihasználja a jó állapotú lakások piaci alapú hasznosításában rejlő lehetőségeket, ezáltal a szükséges ráfordításokat meghaladó hasznot termeljen. Ezzel az önkormányzat szeretné elérni, hogy a teljes lakásállomány hasznosításából származó bevételek először elérjék, majd lehetőleg meg is haladják a ráfordítási költségeket.

Az ingatlanállomány belül a lakásállomány jelenlegi helyzete:

**lakások száma: 692 db, amelyből**

összkomfortos: 194 db  
komfortos: 347 db  
félkomfortos: 77 db  
komfort nélküli: 53 db  
szükséglakás: 21 db.

**üres lakások száma (2015. május 1-jén fennálló állapot) : 141 db, amelyből**

összkomfortos: 23 db  
komfortos: 82 db  
félkomfortos: 13 db  
komfort nélküli: 12 db  
szükséglakás: 11 db.

Az önkormányzat 112 társasházban rendelkezik kisebb-nagyobb tulajdoni hányaddal. A legkisebb tulajdoni hányad alig magasabb 1%-nál, a legnagyobb 87,6%.

Összesen 27 társasházban kevesebb, mint 10% az önkormányzat tulajdoni hányada, ebből 16 társasházban a lakáson kívül helyiségek (üzlethelyiségek, garázsok) is állnak az önkormányzat tulajdonában.

A többi lakás osztatlan közös tulajdonú ingatlanokban, vagy 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlanokban található.

Az önkormányzat célja, hogy a lakásállományt olyan lakásszámmal tartsa fenn, amely lehetővé teszi a kötelező feladatok ellátását, a Koncepció szerinti elvek megvalósítását, és a lakások üzemeltetésének gazdaságos megteremtését, továbbá a lakásállománynak biztosítania kell a megfelelő mértékű bérleti díj bevételeket is – a lakások minőségéből, állapotából adódóan – a lehető legkevesebb ráfordítás mellett. A Koncepcióban szereplő értékesítési javaslatokat is figyelembe véve a hosszútávon fenntartandó lakások száma ne legyen több mint 500.

Ennek a lakásállománynak ösztönöznie kell a társadalmi mobilitást, vagyis az önkormányzati tulajdonban álló lakások nagy része átmeneti, határozott idejű lehetőséget biztosítana azoknak, akik lakhatási problémájukat átmenetileg (néhány évig) nem tudják másképp megoldani.

## **II. Javaslat az üres lakások értékesítésére és hasznosítására**

## A.) Üresen álló lakások feletti rendelkezés

A Gazdasági Program szerint értékesíteni kell a gazdaságosan fel nem újítható ingatlanokat. A Konceptió melléklete tartalmazza az előterjesztés véglegesítésekor üresen álló lakásokat, de ez az állapot folyamatosan változik. **A lakások felsorolását és a rájuk vonatkozó hasznosítási javaslatot, a lakások alapvető jellemzőit a Konceptió 1. sz. melléklete tartalmazza.**

A lakások kategóriákba sorolása:

### 1. Együttes hasznosítási vagy értékesítési cél miatt lakásként önállóan a továbbiakban már nem hasznosítható ingatlanok (26 db)

- Leányka utca - Oroszlános Udvar - Anna utca - Savoyai Jenő tér által határolt tömb együttes hasznosítása vagy együttes értékesítése (9 db lakás);
- Plébánia utca 11. – Knoll József utca 8. – Knoll József utca 10. ingatlanok együttes hasznosítása vagy együttes értékesítése (17 db lakás);

### 2. Bérbeadás útján hasznosítható lakások (45 db)

A jobb műszaki állapotú, és a kedvezőbb hasznosítási lehetőségű lakásállomány kialakítása hosszútávon a cél. Ennek érdekében meg kell keresni ingatlanonként a lakások korszerűsítésének lehetőségeit és módját.

- Összkomfortos és komfortos lakások:

A közelmúltban megüresedett lakások hasznosítása lakásgazdálkodási cél teljesítéséhez szükséges. A lakások bérbeadása elsősorban lakáscsere - beleértve a kihelyezést is - megoldása érdekében történik, a többi lakás pályázaton hasznosítható. Költségalapú pályázatot vagy piaci alapú lakbérrel történő bérbeadásra vonatkozó ajánlattételi felhívást tehát akkor indokolt kiírni, ha a hasznosítható, de jelenleg üres lakásokra vonatkozóan a csereigényeket a tulajdonos felmérte, a rendelkezésre álló lakásállományból teljesítette.

Alkalmanként fiatal pályakezdők támogatására célzott költségalapú lakáspályázatot kell kiírni, a bérleti lehetőség 5 vagy 5+5 éves határozott időre szól, mely önálló életkezdésre lehetőséget jelenthet a fiataloknak, akiknek a bérleti időszak alatt lakás elő-takarékossági konstrukciót kell fenntartaniuk, annak érdekében, hogy a határozott idejű szerződés megszűnéséig saját lakást vásárolhassanak.

- Félkomfortos, komfort nélküli lakások

Félkomfortos vagy komfort nélküli lakásokat piaci alapú bérleti díjjal, bérbeszámítás nyújtásával javasolt bérbe adni, a tulajdonos célja ezzel, hogy az ingatlant az értékéhez viszonyítva reális és elfogadható összegből a bérlő legalább komfortos komfortfokozatra korszerűsítse, felújítsa.

A piaci alapú bérbeadásra a tulajdonos ajánlattételi felhívást tesz közzé a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet szerint azt követően,

hogy a Gazdasági-, Vállalkozás- és Turizmusfejlesztési Bizottság az érintett lakásokat piaci alapú lakbérrel bére adható lakásoknak jelöli.

Piaci alapú ajánlattételi felhívás alapján 2014-ben több felújítandó lakást adott bére az önkormányzat. A bérlők az ajánlattételi felhívás alapján a lakásokat felújították vagy komfortfokozatot emeltek, és a nettó bekerülési költség 50%-át a bérbeadó – bérbeszámítás formájában – megtérítette. A konstrukció további előnye volt, hogy a bérlő piaci alapú bérleti díjat fizet, több esetben a felújítási kötelezettséget meghaladó felújítási lehetőségeket is kérelmeztek, mely az önkormányzati lakásvagyon minőségének emelését jelenti. A lakások felújítása mellett az önkormányzatnak – a bérbeszámítások kifutását követően, piaci alapú bérleti díjjal felújítási kötelezettséggel bére adott lakások hasznosításából – évi mintegy 3 millió forint bevétele keletkezik.

Általános cél, hogy az önkormányzati ingatlanok elértéktelenedésének megakadályozása érdekében az ingatlanértékesítésekből származó bevételek bizonyos – az éves költségvetésekben biztosítható – hányadát az ingatlanok karbantartására, korszerűsítésére, lakásvásárlásra fordítsa az önkormányzat. Sok esetben egy más célú hasznosításra kijelölt ingatlan hasznosítása évekig nem tud megvalósulni, mert az ingatlanban lévő lakásbérlőnek nem tudunk a lakástörvény alapján megfelelő cserelakást biztosítani (természetesen nincs akadálya a bíróság előtt lakáscsere megfelelőségi peres eljárást indítani, azonban ennek elhúzódása és jogerős ítélet esetén a végrehajtása ugyancsak hosszú folyamat). Célrányosan vásárolt lakásokkal a kihelyezések felgyorsíthatók lennének.

A lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet lehetővé teszi, hogy közérdekű jogcímen az önkormányzat által fenntartott intézményekben foglalkoztatott személy – az intézménnyel fennálló közszolgálati jogviszony fennállásáig – önkormányzati bérlakásban elhelyezésre kerüljön. A felmerülő igények száma alapján a bérleti jogviszony hosszát nem a fennálló jogviszony alapján célszerű a jövőben szabályozni, hanem a lakhatási lehetőség időtartamát – öt éves időtartamban, meghosszabbítási lehetőség nélkül – korlátozni kell. Lehetőséget kell biztosítani a határozott időtartam lejárta után arra, hogy a bérlők költségalapú pályázaton eredményesen indulhassanak.

### **3. Értékesítésre kerülő ingatlanok**

Jelenleg összesen 55 db olyan üresen álló lakás van, melyek komfortfokozata, műszaki állapota vagy az ingatlan övezeti besorolása miatt lakásként a továbbiakban nem hasznosítható vagy felújítása nem gazdaságos.

Nem gazdaságos a felújítása azoknak a lakásoknak, ahol a szociális alapú, de 20%-os – műszaki állapot miatt indokolt – korrekciós tényezővel csökkentett bérleti díj 10 évre számított összegét a felújítás becsült összege meghaladja (példaképpen egy 50 m<sup>2</sup>-es alapterületű lakás 10 évre számított bérleti díj bevétele a fenti képlet alapján komfortos komfortfokozat esetén 1.451.040,- Ft).

A lakások értékesítését – az Önkormányzat vagyongáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.05.) önkormányzati rendelet alapján – árverésen útján, licittel kell lebonyolítani, ezzel biztosítható a legmagasabb vételár elérése.

### **4. Lakásállományból kivonásra kerülő lakások**

Összesen 15 db lakás lakásállományból történő kivonása indokolt, ezeket helyiségként lehet hasznosítani, vagy üres helyiségként értékesíteni lehet, vagy amennyiben a műszaki állapot

indokolja bontandó, vagy már megtörtént korábban a bontása, és a lakásállományból ezért kell kivenni.

## **B.) Egységes tulajdonviszonyok kialakítására törekvés**

### **- Társasházakban lévő lakások**

A Gazdasági Program kiemelt célként kezeli az egységes tulajdonviszonyok kialakítását úgy, hogy az önkormányzatnak törekednie kell a többségi vagy a teljes tulajdonrész megszerzésére, a tulajdoni arányok módosítására gazdaságossági szempontok alapján. Kiemelt figyelmet kell fordítani azokra a lakásokra, melyek olyan társasházakban vannak, ahol az önkormányzat 10% alatti kisebbségi tulajdonos.

A Gazdasági Program céljai alapján lakás vásárlására kell fordítani a komfortos vagy összkomfortos, jó műszaki állapotban lévő lakás értékesítéséből származó bevételt abban az esetben, ha az önkormányzat a társasházban lévő, kizárólag lakásokból álló, 10% alatti kisebbségi tulajdont kíván megszüntetni.

Amennyiben a társasház gazdálkodása kiegyensúlyozott, a hátralék mértéke alacsony, nem kell pótbefizetéseket teljesíteni, továbbá a lakás műszaki állapota megfelelő, a lakást elsősorban a bérlő kihelyezését követően üresen, árverés útján kell értékesíteni, és a vételárat tulajdoni hányad növelésére kell fordítani olyan társasházban, ahol hosszútávon reális lehetőség a többség-közeli (legalább 35-40%) vagy többségi tulajdon (51%) elérése. A tulajdoni hányad növelésére javasolt társasház műszaki állapotát, gazdálkodását a döntés előtt vizsgálni kell.

Amennyiben a lakást a bérlő vásárolja meg, a befizetéseket elsősorban más lakások komfortfokozatának emelésére vagy felújítására kell fordítani.

Az intézkedés célja, hogy az önkormányzat kivonuljon olyan társasházakból, ahol nagyon alacsony, 10 % alatti tulajdoni hányada alapján nincs érdemi beleszólása a döntésekbe, és még rendkívüli közgyűlés összehívására sem képes a tulajdoni hányada alapján [figyelemmel a társasházakról szóló 2003. évi CXXXIII. törvény 35. § (2) bekezdésére, mely szerint kötelező a közgyűlés összehívása, ha azt a tulajdoni hányad 1/10-ével rendelkező tulajdonostársak a napirend, az ok és a közgyűlési határozatra tett javaslat megjelölésével írásban kérték], továbbá a többségi tulajdon elérésére még hosszú távon sincs reális esélye, vagy nem indokolt többségi tulajdon megszerzése. Célszerűbb a 10% alatti tulajdoni hányad értékesítéséből befolyt összegből, olyan társasházban vagy társasházakban többségi tulajdont szerezni, ahol már tulajdonos az önkormányzat. Erre alkalmas lehet több, szövetkezeti vagy társasházi formában működő ház pl. a Rózsakert utcai lakótelepen.

A társasházakban a tulajdonosok számtalan esetben kérnek segítséget az önkormányzattól. Ez egyrészt a társasházi törvényben 2014. február 1. óta hatályos, a jegyző által ellátásra kerülő, a társasház szerveinek törvényességi felügyeletet jelenti. A társasházi törvény módosítása óta a jegyzőhöz nagyon sok panasz, törvényességi felügyeleti eljárás lefolytatása iránti igény érkezik.

A közgyűlések előkészítése során az önkormányzatot, mint résztulajdonost ugyancsak sokszor keresik meg a lakók, mert a megválasztott közös képviselő munkája – elmondásuk szerint – ellenőrizhetetlen, munkájával a lakók egy része elégedetlen.

Ilyen esetekben az önkormányzat alacsony tulajdoni hányadával érdemi lépéseket nem tud tenni, 10/% feletti tulajdoni hányadával egyedül legalább közgyűlés összehívását tudja kezdeményezni.

Mivel az önkormányzat javaslataihoz rendszeresen legalább néhány más tulajdonost meg lehet nyerni, az önkormányzat vagyoni érdekeinek megfelelő döntés elfogadásához – a közgyűlési részvétel függvényében – már 35-40% tulajdoni hányad is elegendő lehet.

Megjegyzendő, hogy az önkormányzat 2014-ben megkezdte a társasházak kintlévőségeinek áttekintését, és adatot kért valamennyi társasházról a hátralékok nagyságára, keletkezésének okára vonatkozóan, továbbá tájékoztatást kért a közös képviselőktől a társasházakban keletkezett hátralékok kezelésére megtett intézkedésekről.

Az önkormányzat rendelkezésére álló társasházi éves beszámolókból kiderül, hogy a társasházak többsége jelentős hátralékkal rendelkezik. Az önkormányzat a közgyűléseken minden évben javaslatot tesz a hátralékok beszedésének módjára, erre vonatkozó határozati javaslatot is tesz több esetben, vagy olyan közös képviselőt javasol megválasztani, aki a hátralékok kezelésében, behajtásában már eredményeket ért el más társasházakban. Számos, főleg Budafok-Belváros területén lévő társasházban sikeresen együttműködünk a közös képviselőkkel, akiket a társasház az önkormányzat támogatásával megválasztott. Az új közös képviselők működésük első évében stabilizálták a ház gazdálkodását, jelentős összegű hátralékot szedtek be, és - a társasházak anyagi lehetőségét is figyelembe véve - megkezdték a szükséges felújítási munkák előkészítését.

A többségi tulajdon megszerzése társasházakban több tényezőtől is függ (lakás kiürítésének időtartama, megvásárolható lakások száma, vételára stb.), az többségi tulajdon építése hosszú távú folyamat.

### **Értékesítési elvek:**

#### **1. 10% alatti – kizárólag lakástulajdonból álló – tulajdoni hányad esetén:**

**Összesen 11 társasházban (Gyöngyszem utca 9.; Kastélypark utca 12.; Kossuth Lajos utca 43.; Leányka utca 5. és 7.; Leányka utca 32.; Mária Terézia utca 25.; Mária Terézia utca 27.; Regényes utca 3-9.; Tolcsvai utca 4.; Tüzliliom utca 3.) kizárólag lakás tulajdonjoga alapján 10% alatti kisebbségi tulajdonos az önkormányzat, ezekben az esetekben célszerű megkezdeni a lakások értékesítését, és a vételárból a többségi tulajdon elérését másik társasház(ak)ban.**

#### **2. 10% vagy afeletti tulajdoni hányad esetén:**

Meg kell vizsgálni az értékesítés hatását a tulajdoni hányadra:

- amennyiben az önkormányzat az értékesítést követően továbbra is többségi tulajdonos maradna, a lakás értékesíthető, de elsősorban üresen, árverés útján;
- amennyiben az önkormányzat kisebbségi tulajdonossá válna az értékesítést követően, a lakás kizárólag akkor értékesíthető, ha az a leromlott műszaki állapota, felújítási igényének magas összege miatt, vagy az önkormányzatot tulajdoni hányada alapján terhelő, közüzemi szolgáltató felé fennálló befizetési vagy helytállási kötelezettség miatt gazdaságosan nem hasznosítható, vagy a társasház gazdaságos működése nem biztosítható.
- amennyiben a lakás értékesítése előtt az önkormányzat kisebbségi tulajdonos és az értékesítést követően a tulajdoni hányad 10% alá esik, az értékesítésről szóló döntés meghozatalakor figyelemmel kell lenni arra, hogy az önkormányzat a társasházban még meglévő lakásait mind értékesíteni kívánja-e. Ha igen, a lakás értékesíthető. Amennyiben nem, a lakás akkor értékesíthető, ha az a leromlott műszaki állapota, felújítási igényének magas összege miatt, vagy az önkormányzatot tulajdoni hányada

alapján terhelő, közüzemi szolgáltató felé fennálló befizetési vagy helytállási kötelezettség miatt gazdaságosan nem hasznosítható, vagy a társasház gazdaságos működése nem biztosítható.

- Amennyiben a kisebbségi tulajdon az értékesítést követően nem esik 10% alá, a lakás – elsősorban árverés útján, üresen – értékesíthető.

Garázsok értékesítése – Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat tulajdonában álló garázshelyiségek hasznosítására vonatkozó koncepció elfogadásáról szóló 87/2014. (IV.18.) határozat lapján – jelenleg nem indokolt. Ugyan a tulajdoni hányad ezekben a társasházakban 10% alatti, mivel az önkormányzat a garázsokat nem értékesíti, a lakás tulajdoni hányad megtartása ezekben a házakban indokolt (Tüzliliom utca 41-43-45. és 55-57.; Leányka utca 14-30.).

#### - **Osztatlan közös tulajdonban lévő lakások:**

A Gazdasági Program alapján kiemelt cél az egységes tulajdonviszonyok kialakítása úgy, hogy az önkormányzatnak törekednie kell a többségi vagy a teljes tulajdonrész megszerzésére.

A társasházakban lévő lakásokra vonatkozó értékesítési elvek alapján lehet értékesíteni az osztatlan közös tulajdonban lévő lakásokat, többségi tulajdon esetén minden esetben meg kell vizsgálni a többségi tulajdon növelésének vagy az 1/1 tulajdoni hányad megszerzésének lehetőségét.

Mind társasházi ingatlan, mind osztatlan közös tulajdon esetén további értéknövelési lehetőség a szabályozással érintett ingatlanok rendezése, valamint az egységes tulajdonviszonyok kialakítása.

#### - **1/1-es önkormányzati tulajdonú ingatlanokban, lévő lakások**

Az 1/1 tulajdoni hányadú ingatlanok közül csak a Péter Pál utca 15. és a Nagytétényi út 265. számú ingatlan került albetétesítésre. A 1/1 önkormányzati tulajdonú ingatlanokban lévő lakások értékesítése nem indokolt, tekintettel arra, hogy az eladás feltétele a társasházzá alapítás, albetétesítés végrehajtása, melynek költsége jelentős. Vegyes tulajdonú ingatlanok, társasházak létrehozása az 1/1 tulajdonból nem célja az önkormányzatnak. Ez alól csak akkor lehet kivételt tenni, ha az albetétesítés teljes költségét a lakást megvásárolni kívánó bérlők vállalják, azonban az értékesítésnek nem lehet olyan eredménye, hogy az önkormányzat kisebbségi tulajdonossá válik.

### **III. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének megállapítása, a kettős támogatási rendszer**

A lakások bérleti díját az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2007. (IX.24.) önkormányzati rendelet állapítja meg. A rendelet 9. § (6) bekezdése alapján a bérleti díjakat minden évben meg kell emelni az előző évi éves fogyasztói árindex mértékével.

Ennek figyelembevételével a bérleti díjak mértéke jelenleg:

bérleti díj összege (Ft/m <sup>2</sup> /hó)			
	szociális	költség	piaci
összkomfortos	377,7	881,3	1259
komfortos	302,3	705,1	1007,2
félkomfortos	195,9	573,5	654,7
komfort nélküli	151,1	352,5	503,6
szükséglakás	120,3	281,2	402,9

A

költségelví bérleti díj mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. A piaci alapon bére adott lakás lakbérének mértékét úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

A költségalapú és a piaci alapú bérleti díjak mértékét, azok jogszabályi megfelelőségét felül kell vizsgálni.

A szociális alapú lakbér több esetben az épület karbantartására, az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotának biztosítására, valamint a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetésére fordított költségeket sem fedezik.

A Gazdasági Program megállapítja, hogy az önkormányzati lakásvagyon 30%-át jelenleg is szociális rászorultság alapján adja bére az önkormányzat, a piaci lakbér közel 25%-ának megfelelő lakbér mellett. Ezt az ingatlanvagyon a kerületi lakosság alig 5%-a használja. Azáltal hogy ezeket a lakásokat szociális rászorultság alapján, szociális alapú lakbér alkalmazásával adja bére az önkormányzat, e lakások hasznosítása folyamatosan – a piaci bérral összevetve – évente jelentős értékű veszteséget „termel” az önkormányzatnak, illetve a bérlők részére évente ugyancsak jelentős, nem pénzbeli szociális támogatást jelent.

A Gazdasági Program megállapításait alátámasztják a 2014-es bevételi és ráfordítási adatok is, e szerint a lakások bérbeadásából 132.264 ezer forint bevétele volt az önkormányzatnak, míg a lakások felújítására, karbantartására és üzemeltetésére 156.454 ezer forintot költött a bérbeadó. Kiemelkedő tétel a lakásüzemeltetés, ami majdnem 60 millió forintot tesz ki, ebből az önkormányzat évente kb. 38 millió forintot fizet ki közös költség jogcímen. A bevételek és a kiadások közötti különbség mintegy 25 millió forint. A bérbeszámításra fordított összeg 1,25 millió forint volt, amely piaci alapú bérleti díjjal bére adott, összesen 9 lakás piaci alapú lakbérének 50%-át kitevő egy éves bérbeszámítás (Gádor utca 15. - 1 lakás, Gyár utca 14-16.- 1 lakás, V. utca 12 - 2 lakás, Nagytétényi út 352.- 1 lakás, Nagytétényi út 356.- 1 lakás, Péter Pál utca 13.- 1 lakás, Síp utca 36/a-b. - 2 lakás). A bérbeszámítás összegét – további félkomfortos vagy komfort nélküli lakások felújításának megvalósítása érdekében – célszerű tovább növelni újabb lakások bérbeadásával.

A lakbérrendszer újragondolásával, a közös költségek bérleti díjba történő beépítésével a veszteség mérsékelhető vagy megszüntethető.



Tovább növeli az önkormányzati ráfordításokat, hogy a támogatott bérleti díjat a bérlők egy jelentős része nem fizette meg, illetve a tartozásait is önkormányzati támogatásból, segélyből egyenlítette ki (pl. adósságkezelés). Mindezek a folyamatok indokolják, hogy az önkormányzat célul tűzze ki – a lakástámogatási és a szociális juttatások jogszabályi keretei által szűkre szabott mozgástér mellett – mind a bérlakás, mind a támogatási rendszer felülvizsgálatát.

A 2015. március 10-étől hatályos, a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetbeni települési támogatásokról szóló 1/2015. (II.09.) önkormányzati rendelet alapján a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez, és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére támogatást nyújt a képviselő-testület.

Az önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatás egy évig adható, ami havonta 3-5 ezer forintnyi támogatást jelent, amit az önkormányzat közvetlenül a közüzemi szolgáltató felé utal. A lakhatási támogatáson túl hátralékkezelési támogatás nyújtható.

Hátralékkezelési támogatás önkormányzati bérlakásban lakó, szociális vagy költségalapú lakbérre jogosult kérelmező részére csak különös méltánylást érdemlő esetben nyújtható.

A bérlőnek meghatározott feltételek fennállása esetén lehetősége van a Hálózat Alapítvány támogatásának igénybevételére is.

A lakástörvény továbbra is úgy rendelkezik, hogy a képviselő-testület az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A költségalapú és a szociális lakbérrel bérbé adott lakások aránya 55-45% körüli átlagos szintet mutat. 2014-ben ez az arány 65-35%-ra változott, de 2015-re ismét az elmúlt évek szerinti arány közelében van a szám. 2014-ben a lakbér felülvizsgálat eredményeként 45-tel több bérlő fizetett költségalapú lakbért, ekkor tehát a szociális alapú lakbért fizetők száma ugyanennyivel csökkent, majd 2015-ben visszaállt a 2013-as arány körüli állapot. A szociális lakbért fizető bérlők száma 2013-hoz képest nem növekedett.

Továbbra is kötelező a lakbértámogatás nyújtása a lakástörvény 34. § (3) bekezdése alapján: a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében *kell megállapítani*. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

A lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet a törvényi felhatalmazásnak megfelelően tartalmazza a lakbértámogatásra vonatkozó szabályokat.

Figyelemmel a Gazdasági Program fenti rendelkezéseire, a lakástörvény 34. § (2) bekezdése [a szociális lakbér megállapításának szabályai], valamint a Fővárosi Önkormányzatnak az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről, a lakásfenntartási támogatás elveiről, valamint a lakásépítés támogatásának rendszeréről szóló 17/2006. (IV.14.) Főv. Kgy. rendeletének 3. §-ára, *újra kell gondolni a szociális alapú lakbérék számításának módját, mértékét, és azt közelíteni kell a költségalapú bérleti díj mértékéhez*, fenntartva a lakbérmérséklési jogcímekeket.

A bérleti díj a műszaki állapot, a lakás fekvése, alapterülete a lakbérek megállapításáról szóló önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdése alapján csökkentésre kerül. Elmondható, hogy szinte minden lakásnál a bérleti díj 10%-os csökkentése megtörténik, mert az épület 25 éve nem részesült teljes felújításban [10. § (1) bekezdés c) pont].

A Fővárosi közgyűlési rendelet továbbra is lehetővé teszi a lakbérek csökkentését a lakás vagy az épület jellemzői alapján, továbbá felhatalmazást ad a kerületi önkormányzatnak, hogy a lakás kerületen belüli elhelyezkedése alapján a lakbér mértékét differenciálja.

A szociális támogatásokról szóló új önkormányzati rendelet megalkotásával szűkült a kettős támogatások köre, a bérbeadó a szociális lakbérrendszer átdolgozására tett javaslatával törekszik eleget tenni a Gazdasági Programban megfogalmazott elképzelésnek.

A fenti jogszabályi környezet és önkormányzati célok alapján a szociális alapú lakbér mértékének a szükséglakás, a komfort nélküli és a félkomfortos komfortfokozatban legalább el kell érnie azt az összeget, amelyet az önkormányzat átlagosan közös költségként a társasházaknak kifizet. Tény, hogy nem mindegyik lakás van társasházban, azonban az 1/1 önkormányzati tulajdonban is felmerülnek olyan költségek, melyek a közös használatú területeken biztosított szolgáltatás költségei (pl. világítás).

A társasházaknak átlagosan megfizetett közös költség összege jelenleg 193 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

A szükséglakás, komfort nélküli és félkomfortos komfortfokozat esetén a szociális alapú bérleti díjakat úgy kell módosítani, hogy azok 2020-ig elérjék a társasházi közös költségekre kifizetett –félkomfortos lakás esetén az inflációval korrigált – összegeket.

Figyelemmel a Fővárosi Kgy. rendelet lakbér megállapítási szabályaira [3. § (2) bekezdés b)-d) pontok], a szükséglakás bérleti díja nem haladhatja meg a 169 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a komfort nélküli lakások bérleti díja pedig nem haladhatja meg a 211,5 Ft/m<sup>2</sup>/hó összeget.

Tekintettel arra, hogy a komfort nélküli és a félkomfortos lakások esetében szinte bizonyos, hogy a műszaki állapot miatt további csökkentő tényezőket kell alkalmazni, vagyis a tervezett díjakból további 10-15% levonandó, cél e lakások komfortosítása vagy a kiürítését követő értékesítése figyelemmel a Lakáskonceptió elveire.

Ugyancsak fel kell számolni a szükséglakásokat a közeljövőben, azonban ezek száma viszonylag alacsony. Amennyiben ilyen lakás mégis fennmarad, a bérleti díjat a Fővárosi Kgy. rendelet szabályai szerint alacsonyabb összegben lehet csak megállapítani.

#### A bérleti díj felülvizsgálata a következő lakásokat érinti:

komfortfokozat	bérleti díj jelenleg (2015)	elérendő bérleti díj 2020-ig	javasolt emelés évente	érintett lakás (mai állapot szerint)	érintett lakás alapterülete legkisebb / legnagyobb
				<i>darab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
félkomfortos	159,90	260,00	20,00	34	19 / 73
komfort nélküli	151,10	211,00	12,00	9	16 / 47
szükséglakás	120,30	169,00	9,80	4	15 / 39

A kiindulási lakbér a komfortos, szociális alapú lakbér, melyet a javaslat a komfortos, költségelví lakbér 60%-ához köt 2020-ra, ami 423 Ft/m<sup>2</sup>/hó.

Amennyiben a Képviselő-testület a fenti javaslat szerint módosítja a bérleti díjakat évente, az lehetővé teszi a lakások hasznosításából adódó veszteségek mérséklését, érdekeltté teszi a bérlőket abban, hogy a komfortosítás után is a lakásban maradjanak, és a többletbevétel lehetőséget teremt a felújítások, komfortfokozat növelések felgyorsítására.

A javaslat alacsonyabb díj-növekedéssel számol a szükséglakás és a komfort nélküli lakások esetében (szükséglakás esetén a bérleti díj nem is fedezi az átlagos közös költség összeget a Fővárosi Kgy. rendelet szabályaira figyelemmel), azonban e lakások fenntartása 2020-ig nem javasolt, ezeket a lakásokat értékesíteni vagy komfortosítani kell a Lakáskonceptió elvei szerint.

Komfortos és összkomfortos lakások esetében az önkormányzat célja, hogy 2020-ig a szociális alapú bérleti díj, csökkentő és növelő tényezők nélkül, elérje legalább a költségelví bérleti díj 60%-át.

komfortfokozat	szociális alapú bérleti díj jelenleg (2015)	költségelví bérleti díj jelenleg (2015)	elérendő szociális alapú bérleti díj 2020-ig (költségelví alapú bérleti díj 60%-a)	javasolt emelés évente	érintett lakás	érintett lakás alapterülete legkisebb / legnagyobb
	<i>Ft/m<sup>2</sup>/hó</i>				<i>darab</i>	<i>m<sup>2</sup></i>
összkomfortos	377,70	881,30	528,00	30,00	61	25 / 95
komfortos	302,30	705,10	423,00	24,10	126	20 / 89

A bérleti díjak komfortos lakások esetén havonta – lakásmérettől függően – 434-1930 Ft, összkomfortos lakások esetén havonta 675-2565 Ft összeggel nőnek.”

Az új bérleti díjak hatályba lépését követően továbbra is fokozott figyelmet kell fordítani a hátralékok alakulására, azok mértékére, növekedési ütemére. Amennyiben a bérleti díj módosítását követően a hátralék mértéke számottevően nő vagy az eddigi tendenciáktól eltérő mozgást mutat, a díjmódosítás felülvizsgálata az éves felülvizsgálatra tervezett időpont előtt is indokolt.

#### IV. Lakáscsere

Az igényekhez mérten megfelelő számú lakást kell tartalékolni lakáscsere igényekhez, továbbá egy lakást a lakástörvény 23. § (4) bekezdése szerinti elhelyezési kötelezettség teljesítésére kell fenntartani. A lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet 19. § (6) bekezdése szerint a Nyugdíjasházban kell egy lakást erre a célra fenntartani.

Az állampolgárok közötti cserék iránti kérelem elenyésző számú. Az esetleges bérlői igények teljesítése érdekében az egymással a kerületen belül bérleti jogot cserélni kívánó bérlők számára bérbeadói közreműködés szükséges (pl. elektronikus vagy hirdetőtáblán megjelenő üzenő felület, a cserélni szándékozó bérlő elérhetőségével).

Viszonylag kevés számú az állampolgárok egymás közötti lakáscseréje, magas az igény ugyanakkor olyan cserékre, ahol a bérlő nagyobb lakásból kisebb alapterületű ingatlanba költözne be vagy fordítva. A lakáscsere e formája – részben a prevenciós program

végrehajtása során az önkormányzat felé érkező lakáscsere kérelmeknek köszönhetően – jól működik, az üres lakások függvényében a bérbeadó valamennyi igényt nyilvántartja, továbbá a lakás üresedése esetén a lakást az igényekkel összeveti, és a lakást megmutatja a cserét kérő bérlőnek. Sajnos a lakások műszaki állapota alapján előfordulhat, hogy a kisebb alapterületű lakás megfelelő lenne a bérlőnek, azzal csökkenne is a bérleti díja, azonban a lakás fűtési módja miatt a közüzemi kiadásai jelentősen növekednek (mert pl. elektromos árammal lehet csak fűteni).

A lakáscsere igények teljesítése során általános tapasztalat, hogy a bérlők leg hamarabb a második-harmadik alkalommal mutatott cserelakást fogadják el megfelelőnek, azonban ha ekkor sem fogadják el másik lakást, azok korlátozott száma miatt akár további hónapokig is várniuk kell.

Figyelemmel arra, hogy a csere oka gyakran a nagyobb alapterületű lakásban felhalmozott lakbér vagy közüzemi díjhátralék, a bérbeadó kisebb lakást elsősorban „lakásgazdálkodási cél” jogcímen ad bérbe, melynek során nem kell vizsgálni a bérlő hátralékmentességét.

## **V. Hátralékkezelésre vonatkozó főbb alapelvek**

A hátralékok kezelésével kapcsolatban azokat az elveket kell fenntartani, melyekről a képviselő-testület az elmúlt években több alkalommal kapott tájékoztatást (a lakások és helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló önkormányzati rendelet utólagos hatásvizsgálata 2014 júniusában; a Polgármesteri Hivatal munkájáról szóló 2013-as és 2014-es beszámoló), továbbá a Képviselő-testület Szociális, Egészségügyi, Esélyegyenlőségi és Sportbizottsága ülésére rendszeresen előterjesztésre kerül hátralék kiegyenlítését követően új bérleti szerződés megkötésére vonatkozó javaslat.

A 2014. év elején megkezdett hátralékkezelési modell végrehajtásának eredménye jelenleg, hogy kezeletlen hátralék nincs, valamennyi hátralékos bérlő szerződése felmondásra került, a hátralék kiegyenlítése részletekben megtörténik, ha a részletfizetési kedvezménnyel a használó nem tud élni, a lakás kiürítése következik. Az önkormányzat vagyonának védelme érdekében akár a végrehajtási eljárás legvégén is hajlandóságot mutat a bérbeadó az eljárás szüneteltetésére, ha a hátralék egy részét és a felmerült költségeket a használó megfizeti, majd ezt követően részletfizetéssel vállalja a hátralék törlesztését.

A lakás kiürítése tehát csak a végső eszköz, a bérbeadó a hátralékok és a költségek beszedését helyezi előtérbe. Ennek előfeltétele, hogy bármilyen kedvezményt a bérlőnek csak akkor lehet adni, ha a bérleti szerződése felmondásra került.

A hatékony hátralékkezelés és a behajtás legfőbb jellemzője a következetesség: a bérbeadó tapasztalata, hogy a hátralékos bérlők rendszeres felszólítása, a szerződések felmondása, a kiürítésre irányuló keresetek benyújtása és az ítéletet követően a végrehajtás megkezdése az esetek nagy többségében a hátralékok kiegyenlítésének megkezdését, esetenként egy összegben történő megfizetését eredményezi.

## **VI. Feladatok végrehajtása**

A II. fejezet szerinti értékesítéssel és hasznosítással kapcsolatos előkészítéseket a döntésekhez a Koncepció elfogadását követően meg kell kezdeni.

A szociális lakbérek felülvizsgálatára, a bérleti díjat növelő és csökkentő tényezőkre vonatkozó javaslatot, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló önkormányzati rendelet módosítását, valamint a közérdekből megvalósuló bérbeadás szabályainak módosítására vonatkozó javaslatot 2015. november 30-ig kell előterjeszteni a képviselő-testület ülésére.

A lakáscsere kérelmek felmérését és lehetőség szerinti teljesítését követően a továbbra is üresen maradt lakásokat költségelvű pályázaton kell hasznosítani. Az erre vonatkozó pályázati kiírást – a csereigények felmérésének függvényében – még idén, de legkésőbb 2016. januárig kell közzétenni.

A komfort nélküli vagy félkomfortos lakások piaci alapú bérleti díjjal történő hasznosítására vonatkozó felhívást 2015. szeptember 30-ig kell közzétenni.

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzat Képviselő-testülete a módosításokkal egységes szerkezetbe foglalt lakáskonceptiót 242/2015. (XI.12.) határozatával fogadta el.

Budapest, 2015. 12. 02. ....



Karsay Ferenc  
polgármester