

**Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota
Önkormányzatának
Lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepciója**

**A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben
2016-2025**

Budapest, 2016. június 13.

Tartalomjegyzék

1.	Bevezető gondolatok.....	4
2.	Az állami lakáspolitikai történeti áttekintése – a jogszabályi háttér.....	4
2.1	Lakáspolitikai, lakásügyek a rendszerváltásban	4
2.2	A lakásgazdálkodás jogszabályi háttére	5
2.3	A lakástörvényben meghatározott lakbér kategóriák.....	6
3.	Lakáshelyzet a XV. kerületben.....	7
3.1	Átfogó adatok.....	7
3.1.1	Népességi és lakásadatok.....	7
3.1.2	A vagyon és lakásgazdálkodás az Önkormányzat gazdálkodásában	7
3.2	A lakásgazdálkodás elemei. Tények, nehézségek, tennivalók.....	7
3.2.1	A lakásállományra vonatkozó adatok.....	7
3.2.2	A jelenleg érvényes lakbérek.....	8
3.2.3	A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány kerületen belüli megoszlása komfortfokozat szerinti részletezésben	9
3.2.4	A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bérletdíj kategóriák közötti megoszlása komfortfokozat szerinti részletezésben	10
3.2.5	A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány kerületen belüli megoszlása bérletdíj kategóriák szerinti részletezésben	11
3.3	Gazdálkodási adatok, elemzések.....	12
3.3.1	Általános adatok.....	12
3.3.2	A lakbérek.....	13
3.3.3	A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bevételi és üzemeltetési ráfordítás adatai komfortfokozat szerinti részletezésben	13
3.3.4	A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bevételi és üzemeltetési ráfordítás adatai a bérletdíj kategóriák szerinti részletezésben	15
3.4	Értékelés, tennivalók	16
4.	A lakáspolitikai területei, céljai és alapelvei.....	18
4.1	A lakáspolitikai működési területei	18
4.2	Célok és alapelvek	18
4.3	Az ingatlanállomány kezelése.....	20
4.3.1	A lakások műszaki színvonalának, állagának őrzése, javítása	20
4.3.2	Nem lakott lakások kezelése	21
4.3.3	Lakások értékesítése és vásárlása, tulajdonszerzése	21
4.3.4	A társasházi albetétek tulajdonosi kezelése.....	22
4.4	A bérbeadás folyamata és szabályai.....	23
4.4.1	Bérbeadás.....	23

4.4.2	A lakberek meghatározása – lakbérkategóriák	24
4.4.3	A lakberek felülvizsgálata, karbantartása.....	25
4.4.4	Bérlemény ellenőrzés	25
4.4.5	A szerződést megszegő bérlők kezelése.....	25
4.4.6	Lakáscsere	26
5.	Jogszabályi, szervezeti, intézményi háttér	28
5.1	A lakásgazdálkodás szervezeti, intézményi háttere	28
5.1.1	A tulajdonosi jogok gyakorlása	28
5.1.2	A lakásgazdálkodás szereplői	28
5.1.3	A vagyongazdálkodó: a Palota-Holding Zrt.....	31
6.	Fejlesztéspolitika a lakásügy szolgálatában.....	31
6.1	Telekingatlanok értékesítése lakásépítési céllal.....	31
6.2	Lakásfejlesztési célú szanálások	32
6.3	Önkormányzati bérlakás projektek előkészítése.....	32
7.	ÖSSZEFOGLALÓ	32
7.1	A koncepció legfontosabb elemei.....	32
7.2	A koncepcióban az egyes működési területekhez meghatározott feladatok	33

1. Bevezető gondolatok

Az önkormányzatok a lakhatással kapcsolatos feladatait Magyarország Alaptörvénye fogalmazza meg.

A XV. kerület a Főváros részeként, sajátos adottságokkal és lehetőségekkel rendelkezik. A lakáspolitikáját a kerület fejlődési célkitűzéseivel, szociális rendszerével, a fővárosi keretekkel és az országos otthonteremtési törekvésekkel – trendekkel és tendenciákkal – összehangolva úgy kell alakítania, hogy a kerület megtartsa lakóit – gyarapítsa lehetőségeiket –, fejlesztéseivel vonzerőt jelentsen mind az itt élő, mind a külső vállalkozók és a lakosok számára.

Cél a tulajdonban maradt bérlakás állomány lehetőség szerinti őrzése, színvonalának emelése, ezzel párhuzamosan a működtetés hatékonyságának emelése, mind annak szolgáltatásaira, mind pedig gazdaságosságára vonatkozóan.

2. Az állami lakáspolitikai történeti áttekintése – a jogszabályi háttér

2.1 Lakáspolitikai, lakásügyek a rendszerváltásban

Az önkormányzatok az Alaptörvényben rögzített státusza keretében az Önkormányzati törvényben meghatározott feladatai között szerepel a lakás- és helyiséggazdálkodás. A lakásgazdálkodás kereteit, alapfeltételeit hatályba lépése óta „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló” 1993. évi LXXVIII. „Lakástörvény” határozta és – módosításaival – határozza meg, amelynek eredménye képen a korábban alapvetően állami tulajdonban lévő „tanácsi” lakások igen kedvező feltételekkel magántulajdonba kerültek. A '90-es években az Önkormányzatok – szűk körű kivétellel törvényi kötelezettségüknek megfelelően, komoly kedvezményekkel kínálták fel a kezelésbe kapott lakásokat a bennük lakóknak, így mintegy 650 ezer volt tanácsi lakást privatizáltak. Az Önkormányzatok tulajdonában a meg nem vásárolt, döntő többségükben a lakó és/vagy a lakás okán „problémás” lakások maradtak. Az önkormányzati tulajdonban megmaradt, a lakásállomány 4-5 %-át kitevő lakások fő jellemzői:

- a megmaradt lakások, illetve az érintett épületállomány műszaki állapota rendkívül rossz,
- a bent maradt lakók és családok az alacsonyabb jövedelmi kategóriákba tartoznak, prognosztizálhatóan a tartósan a szociálisan kezelendők között maradtak,
- a lakásállomány rendkívül szétszórta, tagolt, nehezen kezelhető, mind a földrajzi elhelyezkedés, a műszaki kezelés, mind a tulajdonosi jogok gyakorlása szempontjából,
- a privatizációval párhuzamosan létrejövő társasházi formában az önkormányzatok a legtöbb esetben kisebbségi tulajdonba kerültek, mintegy kiszolgáltatottá váltak az ellentmondásokkal teli társasházi működés döntéseinek és bizonytalanságainak – mindemellett megmaradt az a kényszer is, hogy az Önkormányzat részt vegyen a társasházak működésében, döntéseinek meghozatalában.

A társasház – mint a privatizált bérlakások döntő tömegének működési közege – a mai napig a lakók és az önkormányzatok számára egyaránt esetleges hatékonysággal, nehézkesen és sok konfliktussal járó működési forma. Az Önkormányzat az adott társasházakban egy-egy albetét tulajdonosaként is próbálja képviselni saját és bérlője – legtöbbször az egész társasház és a szakszerűség – érdekét képviselni.

Ezen jellemzők, az országosan minimális számban épült önkormányzati bérházak lakásaival, illetve az esetlegesen kivásárolt „bedőlt hiteles” lakásokkal kiegészülve gyakorlatilag a mai napig meghatározzák az önkormányzati bérlakás szektor jellemzőit és lehetőségeit.

A tulajdonban maradt lakások kezelése túlmutat a helységgazdálkodás vagy a vagyonkezelés keretein: a lakáspolitikát az önkormányzatok szociális tevékenységeihez is kapcsolódva a helyi politika meghatározó elemévé vált. A szociális kapcsolódás jelenti a bent élő családokat és mindazokat, akik nem fogják tudni kitermelni a lakhatásukhoz szükséges összegeket.

Az elmúlt negyed évszázadban a lakásügyben lejátszódott folyamatok talán legmeghatározóbb és a legnagyobb hiátust létrehozó jellemzője a bérlakás – ezen belül a szociális bérlakás – szektor elszorvasztása volt. Miközben a rendszer a szociális lakhatás „nemzeti léptékű” feladatát az önkormányzatokra hagyta, ennek megoldásához sem a gazdasági háttérrel, sem állami szintű partnerséget, gondolatíságot, törekvést, keretet nem biztosított, nem hozott létre.

Azt az ellentmondást, hogy a szociális lakhatás feladatát az önkormányzatoknak a megfelelő feltételrendszer és eszközök megléte nélkül kell kezelniük, a koncepció kialakítása során adottságként kell kezelniük. Az alapvető és feloldhatatlan dilemma tehát az, hogy ugyanaz az ingatlanállomány kéne, hogy szolgálja a szociális jellegű lakhatási problémák kezelését, amely „tőkeként” az Önkormányzat működéséhez, ezen belül szociális funkciói ellátáshoz szükséges bevétel termelését.

2.2 A lakásgazdálkodás jogszabályi háttere

Magyarország Alaptörvénye a XXII. cikkben fogalmazza meg a lakhatással kapcsolatos feladatokat:

- (1) Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.
- (2) Az emberhez méltó lakhatás feltételeinek a megteremtését az állam és a helyi önkormányzatok azzal is segítik, hogy törekszenek valamennyi hajlék nélkül élő személy számára szállást biztosítani.

A 38. cikk kimondja, hogy az önkormányzatok és az állam tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 1.§ (1) bekezdése azt rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében felsorolt közfeladatok körében található a lakás- és helyiséggazdálkodás.

A lakásgazdálkodás szabályait „a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény – a „Lakástörvény” határozza meg.

A Kerület a lakásgazdálkodással kapcsolatban érvényes rendeletei az alábbiak:

- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről,
- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 3/2013. (II.4.) ök. rendelete a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjsházban levő lakások bérbeadásának feltételeiről,
- Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 42/2003. (XI.28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről
- 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól

- 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól
- 55/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelet a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól
- 31/2006. (XII.7.) önkormányzati rendelete a helyi támogatásról és a fiatal házasok első lakáshoz jutásának támogatásáról

A szociális alapon, költségelven és a piaci elven történő bérbeadás díját és feltételeit az Önkormányzat külön jogszabályban határozza meg, minden naptári évre. Az Önkormányzat a piaci lakbéreket 2014-ben, a szociális és a költségelvéket pedig 2011-ben aktualizálta. Az Önkormányzat célja, hogy a lakásgazdálkodást a szociális támogatásokkal is összehangolja, ezért nevesítjük a szociális rendeleteket is:

- 5/2015. (II.5.) önkormányzati rendelete a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól
- 7/2005. (IV.4.) önkormányzati rendelete a szociális szolgáltatásokról

2.3 A lakástörvényben meghatározott lakbér kategóriák

A kategóriák alkotják az önkormányzati lakásgazdálkodás meghatározó feltételét jelentik. A XV. kerületi alkalmazásra a vonatkozó részeknél térünk vissza.

A Lakás törvény 3. § (1) *A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (...) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (...) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit.*

- szociális alapon – rászorultság szerint történő bérbeadás

(3) 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.

Egyedülállónál az egy főre eső havi nettó jövedelem nem haladja meg a 77 000 Ft-ot, több tagú háztartásnál az egy főre eső jövedelem a 66 000 Ft-ot.

- költségelvű bérbeadás

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Egyedülállónál az egy főre eső havi nettó jövedelem nem haladja meg a 120 000 Ft-ot, több tagú háztartásnál az egy főre eső jövedelem a 100 000 Ft-ot.

- piaci viszonyok alapján történő bérbeadás

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglalt figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

3. Lakáshelyzet a XV. kerületben

3.1 Átfogó adatok

3.1.1 Népeségi és lakásadatok

A Főváros XV. kerületének lakónépessége a 2011. évi népszámlálás adatai szerint 78-79 ezer fő, a lakások száma 34-35 ezer db. Ez mindkét számra vonatkozóan Budapest 4,5-5,0 %-át teszi ki.

Miközben a Kerületben 1990-ben mintegy 10 ezer körüli darabszámú „tanácsi lakás” volt, az önkormányzati tulajdonú lakások száma – folyamatos csökkenés mellett – napjainkra 2109 db-ra állt be.¹

Az önkormányzati bérlakások aránya a kerületben 5,37 %, ami magasabb a fővárosinál (4,46 %) és a 3,7 %-ot kitevő országos számnál egyaránt.

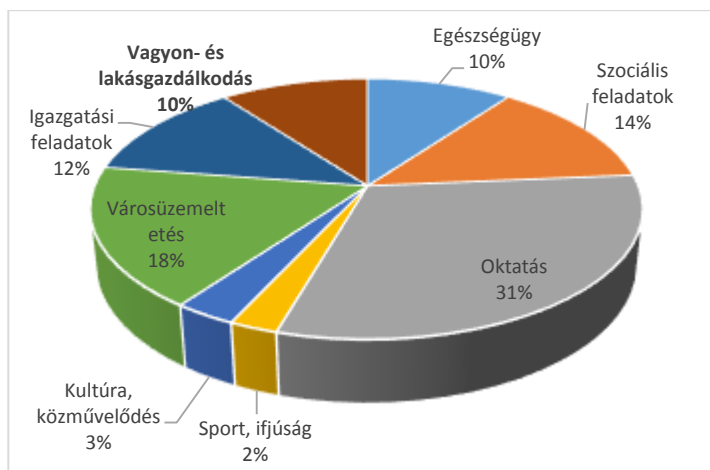
	1990	2001	2011	2014
Lakónépesség	95 593	85 605	79 861	80 307
Lakásállomány	35 944	36 803	37 166	37 262
Önkormányzati lakás		2 608	2 126	2 109

Forrás: KSH Statinfo

3.1.2 A vagyon és lakásgazdálkodás az Önkormányzat gazdálkodásában

A vagyon és lakásgazdálkodás finanszírozása az Önkormányzat költségvetésének mintegy 10%-át teszi ki.

Megnevezés	2014 kiadás
Egészségügy	1 497
Szociális feladatok	2 003
Oktatás	4 571
Sport, ifjúság	357
Kultúra, közművelődés	461
Városüzemeltetés	2 581
Igazgatási feladatok	1 832
Vagyon- és lakásgazdálkodás	1 516



3.2 A lakásgazdálkodás elemei. Tények, nehézségek, tennivalók

3.2.1 A lakásállományra vonatkozó adatok

Az elemzéseket a Palota-Holding Zrt. szakemberei által összeállított adattáblázatok alapján végeztük.

¹ A kerületi nyilvántartás és a KSH közötti különbség abból adódik, hogy a népszámlálás során a lakott lakásokról vettek fel adatokat.

A kerületben az önkormányzati bérlakások száma 2109 db, amiből az 1820 db lakott lakás számait elemezzük. Ez a gazdasági elemzések szempontjából lényeges: a működő lakások bevételeinek és kiadásának elemzéséből vonhatók le azok a tanulságok, amelyek alapján tovább lehet lépni. A 289 db üresen álló lakás költséggel jár, miközben bevételt nem termel.

A kezelt lakások alapterületi adatai az alábbiak:

	Lakás	Panel	Nem panel
Lakás db	2 109	1 281	828
m ²	92 678	62 185	30 493
m ² /db	43,94	48,54	36,83

Az alapterületre vetített elemzéseket a későbbiekben az operatív elemzések során célszerű lesz elvégezni.

3.2.2 A jelenleg érvényes lakbérek

A 42/2003. (XI.28.) önkormányzati rendelet a lakbéreket az alábbiak szerint határozza meg. A szociális és a költségelví lakbér 2011. óta, a piaci 2014. óta érvényes.

Lakás komfortfokozata	Bérelti díj alapértéke	Tényleges bérelti díj		
		Szociális	Költségelví	Piaci
	Ft/m ² /hó			
Energiatakarékos összkomfortos				900,-
Összkomfortos	260,-	300,-	400,-	700,-
Komfortos	260,-	260,-	340,-	500,-
Félkomfortos	260,-	154,-	224,-	370,-
Komfort nélküli	260,-	117,-	160,-	280,-
Szükséglakás	260,-	88,-	126,-	

A lakbérek megállapításának alapelve, a bérlakások bérbeadásából származó bevételeknek fedezni kell a lakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos önkormányzati ráfordításokat.

A rendelet szabályozza a lakbér ellenében, valamint az ahhoz kapcsolódó külön szolgáltatásokat is.

Tájékoztatásul bemutatjuk a Főváros és néhány kerülete érvényes lakbéréit.

Lakbérek	IV	V	XI	XIII	XVI	Bp.Főv.	XV
Szociális							
Összkomfortos	420	400	452	279	200	336	300
Komfortos	357	330	452	279	155	291	260
Félkomfortos	170		295	181	100	173	154
Komfort nélküli	113		227	122	72	131	117
Szükség lakás	85		151	75	54	99	88

Költségelvű							
Összkomfortos	525	550	630	326	600	448	400
Komfortos	446	480	630	326	465	380	340
Félkomfortos	213		315	210	300	250	224
Komfort nélküli	142		227	143	216	179	160
Szükség lakás	106		151	88	162	141	126
Piaci			*				
Energiatakarékosok							900
Összkomfortos	945	800		773		873	700
Komfortos	945	700		773		749	500
Félkomfortos				585		479	370
Komfort nélküli				419		331	280
Szükség lakás				192		258	

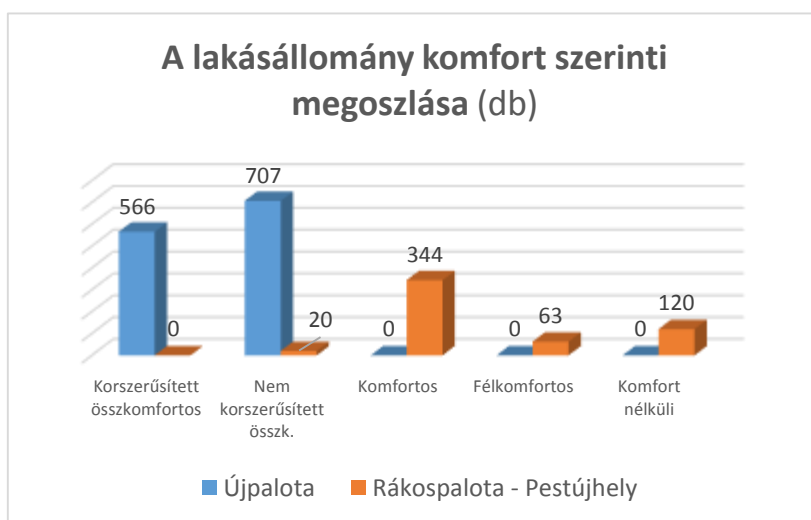
3.2.3 A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány kerületen belüli megoszlása komfortfokozat szerinti részletezésben

	összkomfortos		komfortos	félkomfortos	komf. nélküli	Összesen	
	energ. korsz.	e. k. nélküli				db	%
	Újpalota	566				707	0
Rákospalota	0	20	344	63	120	547	30
Pestújhely							
Összesen:	566	727	344	63	120	1820	100

A lakások 70 %-a Újpalotán, 30 %-a Rákospalotán és Pestújhelyen található.

A grafikon egyértelműen mutatja, hogy míg Újpalotán a dominánsan lakótelepi épületekben lévő lakások összkomfortosak, a Rákospalotán és Pestújhelyen lévő, nem lakótelepi, hagyományos szerkezetű lakások többségükben komfortosak – 62,9 % – illetve komfort nélküliek – 21,9 %.

A panel lakások 44,5 %-a felújított – itt a továbbiak felújítása lehet a cél, míg a hagyományos épületeknél a felújítás, a komfort nélküliek komfort emelése, vagy szanálása a hosszú távú feladat.



3.2.4 A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bérletidj kategóriák közötti megoszlása komfortfokozat szerinti részletezésben

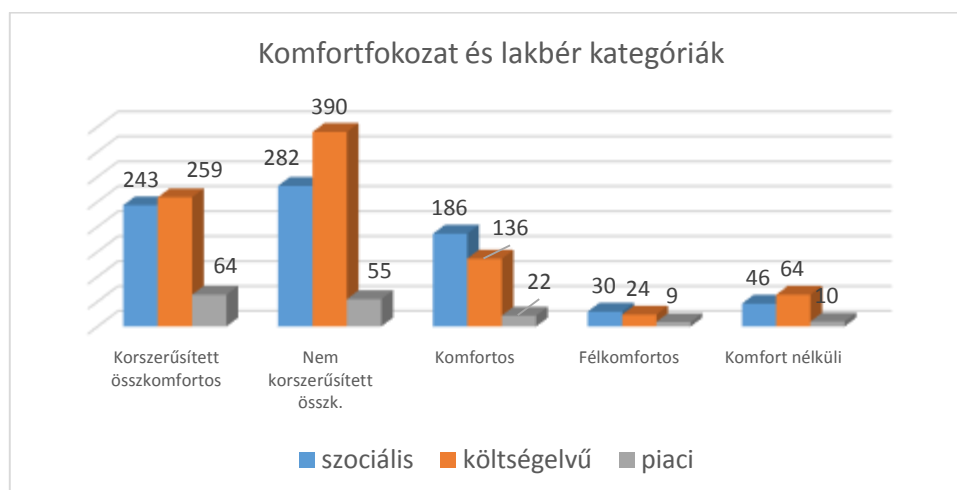
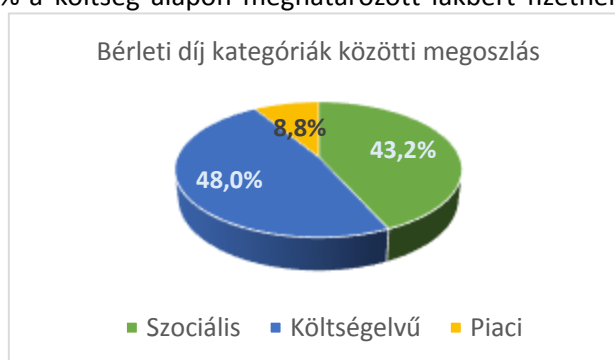
(db)

Bérleti díj kategória	összkomfortos		komfortos	félkomfortos	komf. nélküli	összesen	
	energ. korsz.	e. k. nélküli				db	%
szociális	243	282	186	30	46	787	43
költség elvű	259	390	136	24	64	873	48
piaci	64	55	22	9	10	160	9
összesen:	566	727	344	63	120	1 820	100

A lakások bérlői 43,2 %-a szociális elven, 48,0 %-a költség alapon meghatározott lakbért fizetnek. A lakások mindössze 8,8 %-a piaci elvű.

Ha a bérleti díj kategóriákat a lakások komfortfokozat szerinti szegmenseire vetítjük, azt látjuk, hogy a költség elvű és a szociális lakbérű lakások döntő többsége az összkomfortos panel-lakótelepi épületekben található, és ebből 42,8 % felújított épületben.

Ezzel azért célszerű a továbbiakban is foglalkozni, mert ezekben a lakásokban a fűtési energia felhasználás a felújítás eredményeként akár 40-50 %-kal is csökkenhetett, miközben a pályázati rendszerben történt felújításokat az Önkormányzat támogatóként és tulajdonosként is finanszírozhatta.



Az összesen 120 db komfortnélküli és 63 db félkomfortos lakás esetében célszerű vizsgálni az egyes ingatlanokat a későbbi hasznosítás szempontjából: érdemes lehet-e felújítani őket, vagy fel kell készülni az értékesítésükre.

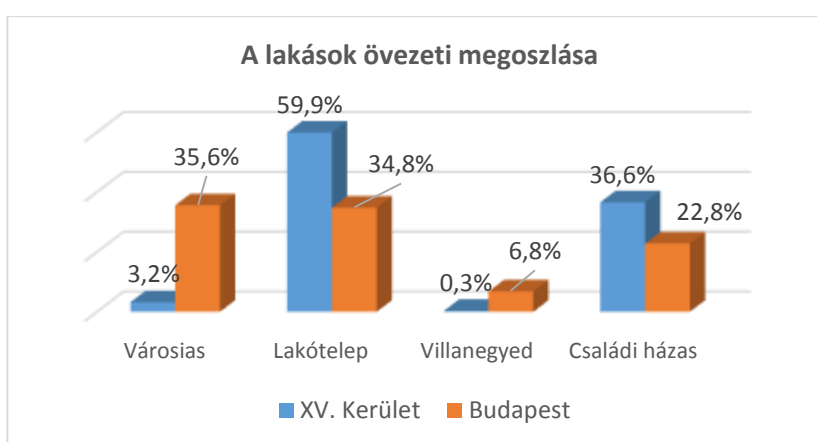
Külön vizsgálandó a két előbbi komfortfokozatban lévő bérlők helyzete: keresni kell a magasabb szinten történő ellátás lehetőségét.

3.2.5 A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány kerületen belüli megoszlása bérletidíj kategóriák szerinti részletezésben

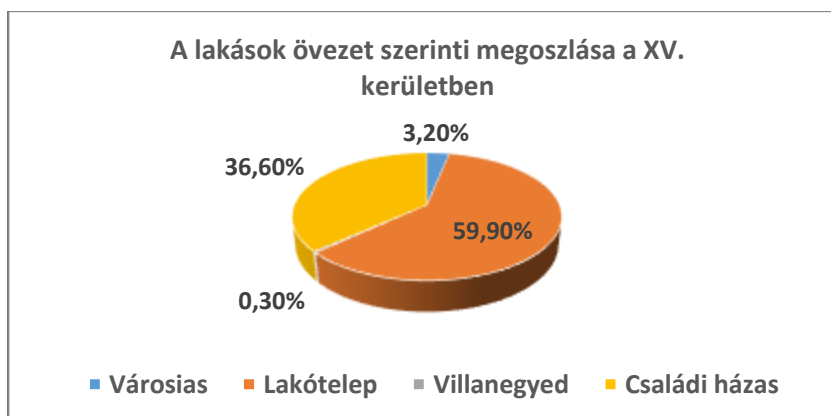
A számok azt mutatják, hogy az Újpalotán lévő lakások bérlői döntő többségükben szociális és költség elven meghatározott bérleti díjat fizetnek.

	szociális	költség- elvű	piaci	Összesen
Újpalota	524	623	119	1 266
Rákospalota - Pestújhely	263	250	41	554
Összesen:	787	873	160	1 820

Jelentősen különbözik a lakásállomány a fővárositól az épületek „övezeti” jellegében is, hiszen a lakások döntő többségét a „lakótelepi” és a „családi ház” jellegű lakások teszik ki.



A kerületi arányokat kördiagramon is bemutatjuk.



A Kerület lakásainak közel 60 %-a lakótelepi – ami a Főváros egészére vonatkoztatva mintegy 35 %. Ez a jellemző alapvetően meghatározza a lakosság összetételét és szociális problémáit, az épület-állománnyal kapcsolatos önkormányzati tennivalókat – valamint a tulajdonban maradt lakás-portfólió lehetőségeit, problémáit is.

Az Önkormányzat a Lakáspolitikai koncepció megalkotásával egyensúlyt kíván teremteni szociális és gazdálkodási kötelezettségei között. A lakáspolitikai átfogó célja, hogy a kettős elvárás-rendszerben meghatározza azokat az alapelveket, szabályokat, amelyek az Önkormányzat napi feladatainak kezelésében – gyakorlatában – és a döntések meghozatalában is útmutatást adnak.

3.3 Gazdálkodási adatok, elemzések

3.3.1 Általános adatok

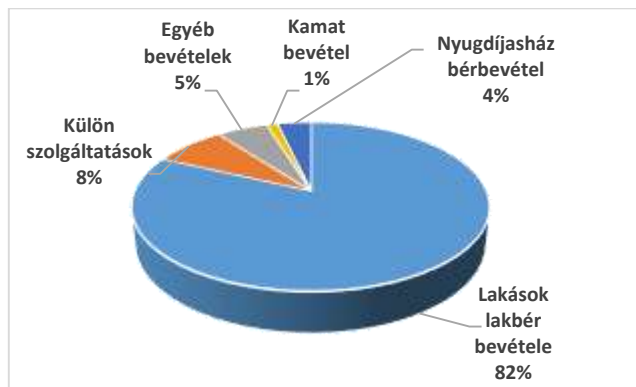
A lakások bérbeadása 399 millió Ft bevételt hoz, 648 millió Ft ráfordítást igényel. Az egyenleg -249 millió Ft. Az egy lakásra jutó költség átlagosan 136-137 ezer Ft/év.

A fajlagos mutatók az alábbiak szerint alakulnak:

Lakásszám:		2109	db	
Összes alapterület:		54 803	m ²	
		Bevétel	Ráfordítás	Egyenleg
Összesen	(MFt)	399	648	-249
Lakásra vetítve	(eFt/lakás)	189,2	307,3	-118,1
Alapterületre vetítve	(eFt/m ²)	7,28	11,82	-4,54

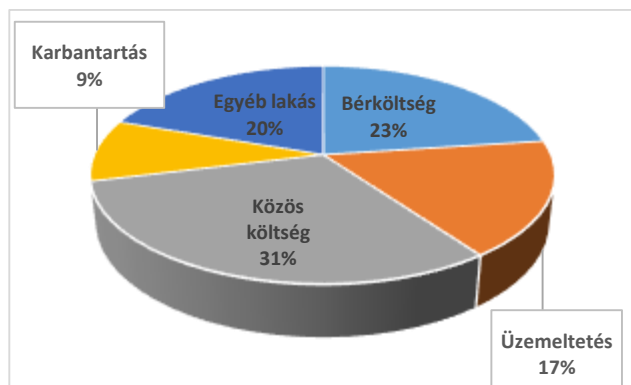
A bevételek összetétele:

Bevétel	ezer Ft
P.Holding Rt önk. lakások lakbér bevétele	338 964
Lakások külön szolg. díja	32 037
Lakással kapcs. egyéb bevételek	22 794
Lakással kapcsolatos kamat bevétel	4 904
Nyugdíjasház bérbevételi díj	15 000



A kiadások összetétele:

Költség	
Béreköltség	148 275
Üzemeltetés	111 235
Közös költség	201 341
Karbantartás	59 711
Egyéb lakás	127 438



A későbbiekben a költségek mélyebb elemzésére lesz szükség.

3.3.2 A lakberek

A lakbereket lakbér kategóriánkénti és a lakások komfortfokozata szerinti bontásban egyaránt bemutatjuk.

Lakbér kategória szerint:

	Bevétel	Lakásszám	Lakbér	
	millió Ft	db lakás	eFt/lakás/év	eFt/lakás/hónap
Szociális	133	787	169,0	14,1
Költségelvű	197	873	225,7	18,8
Piaci	69	160	431,3	35,9
Összesen/Átlag	399	1820	219,2	18,3

Lakberek a lakás komfortfokozata szerint:

	Bevétel	Lakásszám	Lakbér	
	millió Ft	db lakás	eFt/lakás/év	eFt/lakás/hónap
Összkomfortos – energetikailag korszerűsített	144	566	254,4	21,2
Összkomfortos – nem korszerűsített	171	727	235,2	19,6
Komfortos	65	344	189,0	15,7
Félkomfortos	8	63	127,0	10,6
Komfort nélküli	11	120	91,7	7,6
Összesen/Átlagosan	399	1820	219,2	18,3

3.3.3 A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bevételi és üzemeltetési ráfordítás adatai komfortfokozat szerinti részletezésben

	Lakásszám		Bevételek		Ráfordítások		Bevétel/ Ráfordítás
	db	%	millióFt/év	%	millióFt/év	%	%
összkomfortos energ. korsz.	566	31	144	36	229	35	62,9
összkomfortos e. k. nélkül	727	40	171	43	243	38	70,4
komfortos	344	19	65	16	116	18	56
félkomfortos	63	3	8	2	18	3	44,4
komf. nélküli	120	7	11	3	42	6	26,2
összesen:	1 820	100	399	100	648	100	

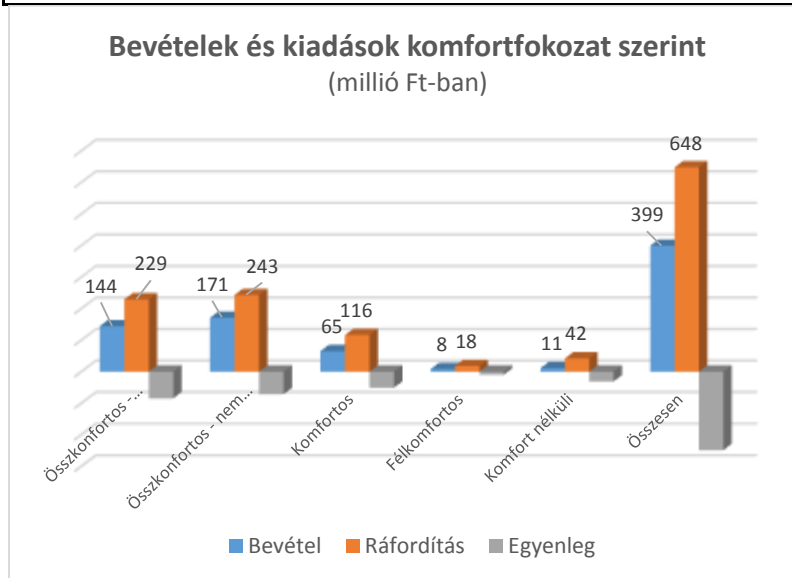
Származtatott adatok, számítások:

Az Önkormányzat a tulajdonában lévő és bérbe adott lakások fenntartására, működtetésére 648 millió Ft-ot költ. Ezen a 399 millió Ft bevétel mellett -249 millió Ft egyenlege keletkezik.

További elemzések lesznek szükségesek a költségekre vonatkozóan. El kell választani a lakások működtetésének költségeit, az állomány egészének működéséhez szükséges költségeket, illetve a szervezeti jellegű ráfordításokat.

Ezek elemzése feltárhatja a költségekben lévő tartalékokat.

	Millió Ft-ban		
	Bevétel	Ráfordítás	Egyenleg
Összkomfortos - energetikailag korszerűsített	144	229	-85
Összkomfortos - nem korszerűsített	171	243	-72
Komfortos	65	116	-51
Félkomfortos	8	18	-10
Komfort nélküli	11	42	-31
Összesen	399	648	-249



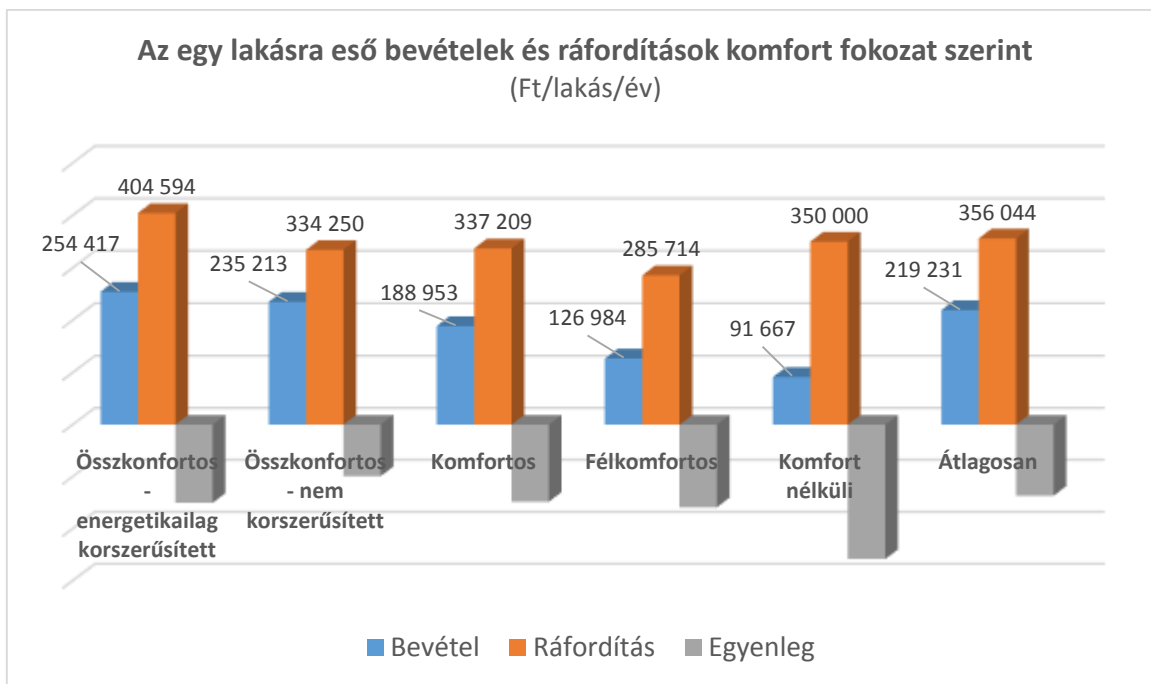
A fajlagos mutatók:

Az Önkormányzat átlagosan 356 ezer Ft-ot költ egy bérbe adott lakásra egy évben.

A legmagasabb a fajlagos ráfordítás az energetikai felújításon áttesett panel épületek lakásainál, amelyekre az Önkormányzat 404 ezer Ft-ot költ átlagosan egy évben. Ez 70 ezer Ft-tal több, mint a nem korszerűsített lakótelepi lakásoké.

Vizsgálendő, hogy az Önkormányzat fizesse-e a közös költségnek a megvalósult felújításokkal kapcsolatos törlesztéseit.

	Ft/lakás		
	Bevétel	Ráfordítás	Egyenleg
Összkomfortos – energetikailag korszerűsített	254 417	404 594	-150 177
Összkomfortos – nem korszerűsített	235 213	334 250	-99 037
Komfortos	188 953	337 209	-148 256
Félkomfortos	126 984	285 714	-158 730
Komfort nélküli	91 667	350 000	-258 333
Átlagosan	219 231	356 044	-136 813



3.3.4 A bérbeadott önkormányzati lakás-állomány bevételi és üzemeltetési ráfordítás adatai a bérletdíj kategóriák szerinti részletezésben

	Lakásszám		Bevételek		Ráfordítások		Bevétel/Ráfordítás %
	db	%	millióFt/év	%	millióFt/év	%	
szociális	787	43	133	33	279	43	47,7
költségelví	873	48	197	49	310	48	63,5
piaci	160	9	69	18	59	9	116,9
összesen:	1 820	100	399	100	648	100	

Származtatott adatok, számítások:

A lakások bérbeadása az Önkormányzat számára összesen 399 millió Ft bevételt hozott és 648 millió Ft kiadással járt.

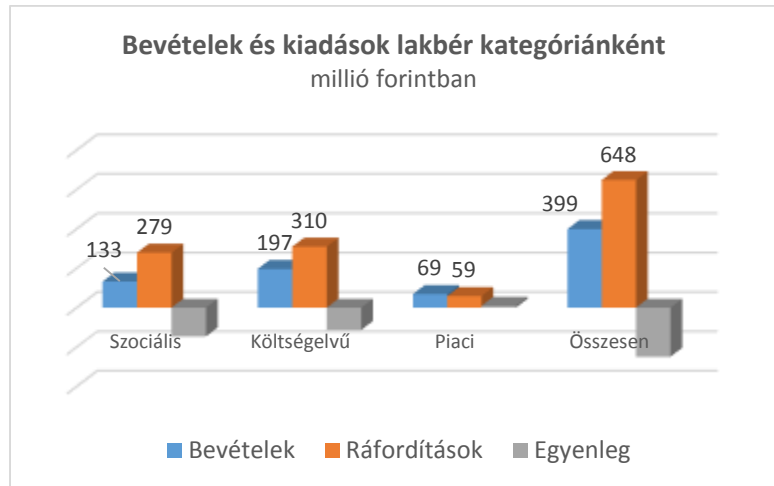
	Bevételek	Ráfordítások	Egyenleg
Szociális	133	279	-146
Költségelví	197	310	-113
Piaci	69	59	10
Összesen	399	648	-249

Az egyenleg -249 millió Ft.

A szociális lakbéren az egyenleg -146 millió Ft, a költségelví lakbéreken – 113 millió Ft.

A piaci alapú szerződéseken 10 millió Ft eredmény keletkezik.

A számok itt is arra hívják fel a figyelmet, hogy részletesebb elemzésekre van szükség ahhoz, hogy a konkrét tennivalókat megfogalmazzuk.



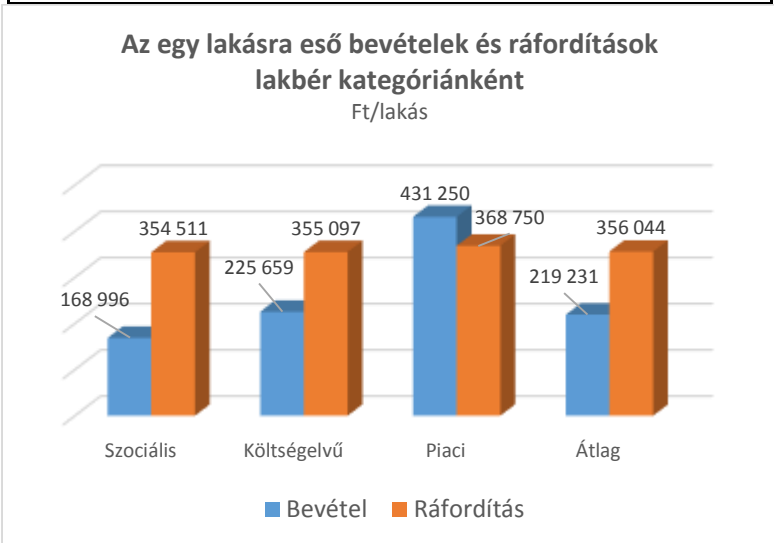
A fajlagos mutatók:

A lakásokra eső ráfordítások átlagosan 356 ezer forintot tesznek ki – ezek az eltérő lakbér kategóriákban gyakorlatilag azonosak. (Az eltérés mindössze 4 %)

A lakbérbevételek – nyilvánvalóan a kategóriáknak megfelelően – jóval nagyobb különbségeket mutatnak. Míg a szociális bérlet éves szinten átlagosan 169 ezer Ft, a piaci 431 ezer Ft bevételt hoz. A kettő közötti különbség 2,55-szörös.

A számokból látható az is, hogy a költségelví lakberek valójában nem termelik ki a rájuk eső költségek fedezetét, illetve, hogy a piaci kategória viselkedik úgy, mintha költségelví lenne.

	Bevétel	Ráfordítás	Egyenleg
Szociális	168 996	354 511	-185 515
Költségelví	225 659	355 097	-129 439
Piaci	431 250	368 750	62 500
Átlag	219 231	356 044	-136 813
Legnagyobb/Legkisebb:	2,552	1,040	



3.4 Értékelés, tennivalók

Az elemzésből levonható megállapítások, következtetések:

- A 2109 db önkormányzati tulajdonban lévő lakáscélú helyiség közül az 1820 db lakottat vizsgáljuk. Ezek 70 %-a Újpalotán, a 30 %-a Rákospalotán található. Míg az újpalotai döntő többségükben panel-lakótelepi lakások összkomfortosak, a hagyományos építési technológiákkal készült lakások a rákospalotai és pestújhelyi városrészekben jórészt komfortos, illetve jelentős részben komfort nélküli.

A lakások alapterületét elemezve kiderül, hogy a rákospalotai lakótelepi lakások alapterülete átlagosan magasabb a hagyományos szerkezetű lakásokénál.

- A lakások bérlői 43,2 %-ban szociálisan, 48,0 %-ban költség elven és 8,8 %-ban piaci alapon meghatározott lakbért fizetnek.
- Az egy lakásra eső átlagos lakbér a szociális elven bérbe adott lakásnál 14 100 Ft/lakás/hó, ez a költség elvűnél 18 800 Ft, a piaci alapúnál 35 900 Ft.

A lakbér az összkomfortos lakások esetén 19 600 és 21 200 Ft/lakás/hónap, ez az érték komfortos esetén 15 700 Ft, félkomfortosnál 10 600 Ft, komfort nélkülinél 7 600 Ft/lakás/hónap. (A számok a gazdasági elemzéseknél megtalálhatók.)

- A lakások bérbeadása 399 millió Ft bevételt hoz, 648 millió Ft ráfordítást igényel. Az egyenleg -249 millió Ft. Az egy lakásra jutó költség átlagosan 136-137 ezer Ft/év. A komfort nélküli lakások esetében ez az összeg 258 ezer Ft, a nem korszerűsített panelek esetén 99 ezer Ft. A felújított lakótelepi, illetve a hagyományos szerkezetű komfortos és félkomfortos lakásokra fordított összeg hasonló nagyságrendű (150, 148 és 158 ezer Ft/lakás/év).

A költségek további elemzésére lesz szükség: részint, hogy a bevételekkel azok a költségek álljanak szemben, amelyek az előállításukat szolgálják, részben, hogy a költség-hatékonyságot növelni lehessen.

- A felújított lakótelepi épületekben fajlagos bevétele azonos a nem felújítottal – 254 ezer Ft, illetve 235 ezer Ft/lakás/év – miközben a ráfordítás 404 ezer Ft, illetve 334 ezer Ft. Ez minden bizonnyal azt jelzi, hogy az Önkormányzat úgy finanszírozza a felújítások aktuális törlesztéseit, hogy annak fedezetét a lakbérben nem fizeteti meg.
- A 249 millió Ft negatív egyenlegből -146 millió a szociális, -113 millió a költségelví lakbér kategóriában keletkezik.

Az egyenleg átlagosan -137 ezer Ft/lakás/év, a szociális lakások esetében -185 ezer Ft, a költségelví esetén -129 ezer Ft. A piaci elven bérbe adott lakások eredménye 62,5 ezer Ft/lakás/év – ez 5 208 Ft/lakás/hónap.

Valójában ez azt mutatja, hogy nemcsak a szociális, de a költség elví is szociális elven működik, miközben a piaci kategória gyakorlatilag a költségek fedezésére alkalmas.

Tennivalók:

- Hasznosítási tervben meg kell határozni a jelenleg nem lakott lakásokkal kapcsolatos tennivalókat.
- Tétélesen vizsgálendő a komfortnélküli és a félkomfortos lakott lakások helyzete: hosszú távon ezeket vagy felújítani, vagy értékesíteni, illetve egyéb módon hasznosítani kell.
- Felül kell vizsgálni a lakbéreket – kiemelten a piaci kategóriát, ahol a valós díjak jóval alacsonyabbak a valós piacinál, valamint a költségelví kategóriába tartozókat, mivel ezek a díjak valójában nem fedezik a ráfordításokat. (Az esetleges változtatásokat az eredmények ismeretében, a hatások elemzését és a célok meghatározását követően lehet tervezni, ütemezni és kommunikálni!)
- Folyamatosan vizsgálni kell a szociálisan támogatott – a szociális és a költség elven bérletbe adott – lakások bérlőinek jövedelmi helyzetét.
- Vizsgálendő a ráfordítások összetétele, ezen belül az, hogy a felújított lakótelepi épületekben lévő lakások ráfordításai mitől magasabbak a nem felújítottaknál.

Amennyiben a ráfordítások tartalmazzák a felújításból eredő költségeket is, vizsgálendő, hogyan lehet azt továbbhárítani. A felújítások akár 40-50 % energia megtakarítást eredményezhetnek, így ezek a többlet-költségek a bérlők „rezsicsökkentését” hozzák.

A tennivalókra a részletes elemzésnél még visszatérünk.

4. A lakáspolitikai területei, céljai és alapelvei²

Az Önkormányzat a lakáspolitikájával, lakásgazdálkodásával kapcsolatos céljait elképzeléseit előbbiek figyelembevételével kell, hogy meghatározza.

4.1 A lakáspolitikai működési területei

Az Önkormányzat lakásgazdálkodás magában foglalja:

- az önkormányzati tulajdonban lévő lakások, épületek és lakás célra használható ingatlanok számbavételét és kezelését, ezen belül:
 - a lakások – lakásgazdálkodás,
 - a telekingatlanok,
 - valamint a helyiségek számba vételét és kezelését.
- az önkormányzat tulajdonrészével működő ingatlanok – alapvetően társasházak – kezelése feladatainak, elveinek, módszertanának meghatározását, valamint napi szintű kezelését,
- a lakásállomány „frissítését”: értékesítés/szanalás, vásárlás/építés, valamint a lakások, lakóépületek felújítása,
- a nem önkormányzati tulajdonú, de a lakhatásban várhatóan szerepet játszó/vállaló ingatlanok bekapcsolását,
- egy olyan adatbázis kialakítását és működtetését, amelyben szerepelnek:
 - az ingatlanok,
 - a bérlők,
 - valamint a velük kapcsolatos gazdálkodási tranzakciók adatai,
- és amelyből a döntésekhez és a cselekvéshez szükséges adatok teljes körűen és naprakészen, adott konkrét ingatlanra, vagy meghatározott ingatlancsoportra/szegmensre vonatkozóan lekérdezhetők, amelyből rendszeres monitoring jelentések készíthetők.

A lakáspolitikai a lakásgazdálkodást magába foglaló, de azt az adott közegbe helyező kategória. Az ingatlanok halmazát elhelyezi abban a szociális környezetben is, amelyet a lakások bérlői, a kerület lakói alkotnak.

4.2 Célok és alapelvek

A lakáskonceptió a kerület politikájának része, egységet alkot az önkormányzat más szakterületi politikáival, kiemelten a szociális támogatások rendszerével. A lakásállomány kezelésében meghatározóak a társadalompolitikai célok, a kerület lakói igényeinek megfelelő lakhatási szolgáltatások kialakítása.

A szociális szempontok figyelembe vétele mellett kiemelt cél az ingatlanállomány hatékony és gazdaságos kezelése.

Általános törekvés: szociális igazságosság, hatékonyság, átláthatóság, szabályozottság, normativitás.

Cél a tulajdonban maradt bérlet állomány lehetőség szerinti őrzése, színvonalának emelése, ezzel párhuzamosan a működtetés hatékonyságának emelése, mind annak szolgáltatásaira, mind pedig gazdaságosságára vonatkozóan.

² A lakáspolitikai/lakásgazdálkodásba beleértjük a helyiségekkel történő gazdálkodást is – abban az értelemben mindenféleképpen, hogy annak bevételei a lakhatási költségek finanszírozását szolgálják.

Az Önkormányzat alapvető céljai a lakáskonceptió kialakításakor az alábbiak:

- **A lakosság szociálisan rászorult része számára a lakhatás megoldásának segítése**

A szociálisan rászorult lakosok, családok lakhatásának segítése a kerületi lakáspolitikai kiemelt feladata. Az Önkormányzat a „szociális lakhatás” segítségével a tulajdonában lévő lakások hatékony felhasználásával, valamint indirekt eszközök elfogadásával és működtetésével tud részt venni. Az indirekt eszközök felhasználása az önkormányzat szociális rendszer lakhatáshoz kapcsolását, valamint az állami támogatások és a vállalkozói lakásépítés felhasználását, erősítését jelenti.

A hatékonyság a lakhatásban azt is jelenti, hogy a szociális jellegű kedvezmények azokat segítsék, akik arra valóban rászorulnak. Ez a szociális és a költségelví bérleti díjak esetén a kiválasztásban, illetve a bérlők anyagi helyzetének rendszeres felülvizsgálatában is meg kell, hogy jelenjen.

- **A kerület lakossága lakhatásának hatékony kezelése, segítése**

Az Önkormányzat lakáspolitikája kialakításakor a kerület teljes lakosságának szempontjait szem előtt tartja. Ismernie kell a lakosság helyzetét, problémáit – meg kell találnia azokat az eszközöket, amelyekkel a különböző rétegek, szegmensek problémáit kezelni – lehetőségeit menedzselni tudja. Az eszközök az önkormányzati lakás bérbeadásától az információk közvetítésén keresztül az indirekt lehetőségek kezeléséig tart. A lakhatási koncepció túl kell, hogy mutasson a mai viszonyokon – a jövőalkotás a potenciális új lakók, a fejlesztések megvalósulásával érkező új lakók szempontjait is kell, hogy kezelje.

- **A fiatalok lakáshelyzetének kiemelt kezelése**

Az Önkormányzat kiemelten fontosnak tartja, hogy a fiatalok a kerületben maradjanak, itt éljék mindennapjaikat, gyerekeik itt járjanak iskolába. Lakáshelyzetük javítását az Önkormányzat direkt és indirekt eszközökkel támogatja. Direkt támogatást jelentenek a célzottan, speciális feltételekkel kiírt pályázatok, indirekt maga az aktív lakáspolitikai.

A fiatalok számára kiírandó pályázatokra az Önkormányzat minden évben keretszámot, vagy arányt határoz meg.

- **Az idősek helyzetének kiemelt kezelése**

Az idősek kiemelt kezelésének kiemelt eszköze az Önkormányzati tulajdonú idősek otthona működtetése. Az idősek ellátásába, problémáinak kezelésébe az Önkormányzat szociális egységei, illetve társadalmi szervezetek is bekapcsolódnak. A nyugdíjasházra vonatkozó szabályozást a kialakítandó egységes lakásügyi szabályok részeként kell kezelni.

- **Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány hatékonyságot, gazdaságosságot célzó kezelése, a minőség és az összetétel javítása**

Az önkormányzat tulajdonában lévő 2109 db lakás meglehetősen kis szám a kerületben élő szociálisan rászorulóknak vélhető számához képest. A bérlakások számát lehetőség szerint őrizni kell. Értékesíteni az alacsony műszaki színvonalú, gazdaságosan fel nem újítható lakásokat szabad.

Célunk a lakások minőségének javítása – lehetőség szerint a komfortfokozat emelése, felújításokkal, jó minőségű lakások megvásárlásával –, a lakásszám csökkenésének minimalizálása. Lehetőség szerint új lakásokat is vásárolunk a NEK, illetve a bankok által felkínált lakások közül.

Vásárolni lakást akkor szabad, ha annak minősége jó, további munkát és ráfordítást nem igényel és lakhatási célú hasznosítása, fenntarthatósága hosszútávon biztosítható.

Célunk a lakberek áttekintése is, annak érdekében, hogy a szociális lakbéreket az arra valóban jogosultak és rászorultak fizessék, míg a magasabb, illetve a piaci lakbéreket fizetők arányának növelésével a bevételek is magasabbak lesznek.

- **a vállalkozói lakásépítések segítése a lakhatási feltételek javítása és a letelepedők számának növelése érdekében**

A vállalkozói lakásépítés céljait, önkormányzati feladatait a lakásépítési koncepció fogalmazza meg. A nagyléptékű lakásépítési fejlesztések megvalósításának, önkormányzati támogatásának, „mentorálásának” feltételrendszere túlmutat a kerület határain. A feladatokat össze kell hangolni a kerület egyéb stratégiai célkitűzéseivel, de fel kell készülni a várhatóan a kerület lakosságának növekedésével, az itt dolgozók letelepedésével is.

A letelepedések egyértelműen javítják a lakosságok kor szerinti összetételét, növekedni fog a gyerekek száma is.

Mindezek az oktatási, kulturális, szociális, kereskedelmi, - gyermekellátási - stb. kapacitások optimalizálását, bővítését, a közművek, a közlekedés, a zöldfelületek áttekintését, változtatását, fejlesztését vonhatja maga után.

A lakás- és helyiséggazdálkodás gazdasági célkitűzése, hogy tervezhető időn belül önfinanszírozóvá váljon. Ennek feltétele, hogy a kezelő a helyiségeket és a lakások piacképes részét – körültekintően tervezett átmenettel – piaci elven kezelje, és az ezekből származó eredményt a szociális lakhatás veszteségeinek finanszírozására fordítsa.

4.3 Az ingatlanállomány kezelése

4.3.1 A lakások műszaki színvonalának, állagának őrzése, javítása

A lakott lakások műszaki színvonalának befolyásolására – a lakottság okán – a tulajdonos Önkormányzat kevés információval, eszközzel és hatáskörrel rendelkezik. Az Önkormányzat a „panelprogram” keretében több ezer lakótelepi lakás felújításához nyújtott vissza nem térítendő támogatást.

A felújítás támogatásának lehetséges eszközei:

- állami támogatásra pályázó épületek felújítási projektjének önkormányzati támogatása, menedzselése
 - alapelveként megfogalmazható a célkitűzés, a mérték, stb.
 - a megjelent konkrét állami támogatások ismeretében kidolgozhatók az elérhető/pályázható önkormányzati támogatások.
- a bérlő által kezdeményezett felújítások önkormányzati támogatása:
 - visszatérítendő kamatmentes hitellel,
 - vissza nem térítendő támogatással.

A támogatáshoz ilyen témájú konstrukciók, feltételrendszer kidolgozása szükséges.

- az épületek felkészülésének támogatása:
 - a tervezés, energetikai tanúsítás, stb. pályázati vagy normatív támogatása.

A konstrukció ösztönzi a lakóközösségek épület-felújítására vonatkozó felkészülését, tervezését.

Az Önkormányzat pályázati úton tudja támogatni az épületek tulajdonosait. A támogatás összege alacsony, mivel tanácsadói típusú költségekről van szó.

Feladat: a pályázati, támogatási lehetőségek vizsgálata, a konstrukciók kidolgozása:

Az épületfelújítások, korszerűsítések esetében külön kezelendők:

- az egyéni lakásfelújítások, ahol a lakó befektetése mellett nő az önkormányzati ingatlan értéke:

- ezt az Önkormányzat a lakhatási támogatások keretében részlegesen finanszírozhatja,
- a beruházás értékét az Önkormányzat a lakbérben jóváírhatja,
- egyedi megállapodás keretében a határozott idejű bérleti szerződés határideje emelhető.
- épület szintű felújítások esetére megfontolandó egy kamatmentes önkormányzati hitelkonstrukció kidolgozása, bevezetése.
- állami pályázati támogatásokhoz történő önkormányzati támogatások,
- előkészületi munkák – felújítási tervek, energetikai tanúsítások, stb. – támogatása.

4.3.2 *Nem lakott lakások kezelése*

A Kerületben jelenleg közel 280-290 db lakás áll üresen. A kiadatlanság hátterében többféle ok lehet:

- a lakás műszaki állapota, egyéb tulajdonsága nem teszi lehetővé a kiadást,
- jogi tisztázatlanság,
- a lakás a közelmúltban ürült ki, a bérbeadás feltételeit ki kell alakítani, új bérlőt kell keresni,
- meghatározott célú tartalékban tartás – pl. a kilakoltatások humánus lebonyolításához, a minőségi lakáscserékhez, az esetleges szanálások lebonyolításához, valamint szociális lakhatást segítő társadalmi szervezetekkel történő együttműködéshez. Utóbbiak között kiemelt a „SZÉRA” Szociális és Rehabilitációs Alapítvány, valamint a Budapesti Módszertani Szociális Központ és Intézményei (BMSZKI).

Feladat:

Tételes felmérést kell végezni az ingatlanok hasznosíthatóságáról, értékéről, ezen információk ismeretében ki kell alakítani a hasznosítási koncepciót. A hasznosítás módja lehet:

- a jelen állapotban történő értékesítés

Az értékesítésre akkor kerülhet sor, ha a lakás komfortfokozata, állapota nem teszi lehetővé a bérbeadást, illetve lakhatóvá tétele az Önkormányzat számára nem éri meg, gazdaságtalan.

Kidolgozandók azon normatív paraméterek, amelyek alapján az Önkormányzat minimális kockázattal tud döntést hozni.
- bérleti célú meghirdetés a felújítás kötelezettségével

Egy bérlő vállalhatja a felújítást, saját munkaelege felhasználásával, több lépcsőben számára előnyös módon. Ebben a konstrukcióban a lakbért, illetve a bérleti szerződés hatályát egyedi feltételekkel lehet eldönteni.
- önkormányzati felújítást követő bérbeadás

A bérleti díjat ebben a konstrukcióban lehetőség szerint költség-, illetve piaci elven célszerű megállapítani.

A nem lakott lakások helyzetét évenként javasoljuk áttekinteni.

4.3.3 *Lakások értékesítése és vásárlása, tulajdonszerzése*

A lakások értékesítése nem törekvés, csak megalapozott és indokolt esetekben lehetséges.

Az értékesítésre indok lehet:

- alacsony komfortfokozat, rossz műszaki állapot, amikor a felújítás várható költsége magasabb, mint amit a minőség emelkedése meg tud termelni.

- az értékesítést segítő indok lehet a soklakásos épületben lévő önálló albetét, de ez nem lehet oka egy jól hasznosítható ingatlan értékesítésének.

Új tulajdon szerzése lehetséges:

- felajánlás esetén: a tulajdonos a tulajdonában lévő lakást vételre felajánlja:
 - saját lakhatását maga megoldja,
 - tulajdona fejében bérletet kér.

A kivásárlás során össze kell hangolni a vételárat a bérleti díjjal, illetve a bérlet egyéb feltételeivel.

A bérleti díj alapvetően piaci elvű kell, hogy legyen, és vizsgálendő a szerződés időtartama is.

- a kivásárlás történhet „lakásért életjáradék program” keretében, ami feltételezi a program konstrukciójának kidolgozását és elfogadását.
- bedőlt hitel a hitelező banktól történő kivásárlásával,
- a Nemzeti Eszközkezelő Zrt-től történő átvétellel,
- szanalási cél esetén – a vételárat szakértői ingatlan értékbecslésben kell meghatározni.

Kidolgozandók:

- az értékesítési döntés normatívái

A lakás szükséglakás vagy komfort nélküli illetve felújítása olyan sokba kerül, hogy az elérhető szolgáltatás, érték szempontjából nem kifizetődő.

- a kivásárlás feltételei és szabályai

Vásárolni lakást akkor szabad, ha annak minősége jó, további munkát és ráfordítást nem igényel és lakhatási célú hasznosítása, fenntarthatósága hosszútávon biztosítható.

Vizsgálendő a lakásért életjáradék konstrukció lehetősége.

A lakásért életjáradék programok jelenleg a piacon lefutóban vannak, az önkormányzatok sem kötnek új szerződéseket.

Ennek oka alapvetően az, hogy a válságban leértékelődtek az ingatlanok, túl nagy volt az önkormányzat kockázata. A lakáspiac stabilizálódásával a konstrukció újra elindulhat.

Az V. kerületben működő rendszerre mutatunk minta-számítást.

A lakás forgalmi értéke: 65 éves férfi	6 000 000 Ft
Szerződéskor kifizetett összeg: (A forgalmi érték 15%-a)	900 000 Ft
Havi életjáradék: (A forgalmi érték 2,3 %-e)	13 800 Ft
Az Önkormányzat fizeti a közös költséget, a lakás biztosítását, valamint a temetést.	
A lakás használatra alkalmas állapotban tartásához szükséges munkák 70%-át az ÖK. fizeti.	

Kidolgozandók azok a gazdasági és jogi feltételek, amelyek mellett a konstrukció elindítható.

4.3.4 A társasházi albetétek tulajdonosi kezelése

Az Önkormányzat 310 társasházban rendelkezik tulajdonnal, tulajdonban lévő albetéttel, 1% és 80% közötti tulajdonhányaddal. 48 társasházban üzlethelyiség vagy garázs (is) van tulajdonban.

Az Önkormányzat a társasházakban tulajdonos a többi, általában magánszemély tulajdonosok között. Ennek korlátait és saját kapacitásait is figyelembe véve célszerű megfogalmazni a társasházi működés alapelveit.

- az Önkormányzat segíti a társasházak jogszerű, gazdaságos és átlátható működését,
- segíti a lakóközösségek működését, a felmerülő konfliktusok kezelését, prevencióját, megoldását,
- előbbiek tiszteletben tartása mellett védi saját tulajdonosi érdekeit.

Azokban az épületekben, ahol egy-egy lakás van – és azok minősége sem megfelelő – törekedni kell az albetét értékesítésére.

4.4 A bérbeadás folyamata és szabályai

2015-ben az Önkormányzat 106 db lakást adott bérbe, ebből 84 db-ot pályázati úton.

4.4.1 Bérbeadás

A bérbeadás alapvető, általános és normatív formája „főszabálya” a pályázat, piaci elvű bérbeadás esetén a licit.

A bérbeadás szabályozásában és gyakorlatában alkalmazandó alapelvek:

- „szociális hatékonyság” – a bizonyítottan rászorultak jussanak bérlakáshoz, addig, amíg a rászorultság fennáll,
- az átláthatóság,
- lehetőség szerinti normativitás,
- a szabályozott módon történő meghirdetés, pályázat-feldolgozás és döntéshozatal,
- általános szabály a határozott idejű szerződés, maximum 5 év, ami akárhányszor meghosszabbítható. Határozatlan idejű szerződés egyedi, speciális és indokolt esetben köthető.

Törekedni kell a meglévő határozatlan idejű szerződések határozottá változtatására. Erre alkalom lehet pl. a lakáscsere, a díjtarozás kezelése.

- a fokozatos bevezetés elve:
 - az új szabályokat az új szerződéseknél, valamint a lejártak újrakötésénél kell alkalmazni,
 - amennyiben valamelyik új szabály a bérlők nagy tömegét érinti, tervezni kell az átmenet lépéseit.

A bérbeadás jogcímei – a lakás bérbeadása történhet:

- a piaci elven bérbeadott lakások bérlő kiválasztása licittel történik.
- pályázat útján:
 - a szociális és költségelvű lakbér kategóriákban meghirdetett pályázaton:

A meghirdetett bérleti díjak a rendeletben meghatározottak, illetve piaci lakbér esetén egyediek lehetnek.

A pályázatok elbírálása előre meghatározott normatív pontrendszer alapján történik.

A döntést az SzMSz-ben meghatározott döntéshozó hozza.

A pontrendszerbe beépített előny, ha a pályázó bérlakást ad le.

A pályázaton elnyert bérlakás szerződése határozott idejű,

- bérelt lakás leadásához kötött pályázaton

A feltételek azonosak az előbbivel, a lakás leadás kötelező feltétel.

- fiatalok számára speciális feltételekkel meghirdetett pályázaton

A konstrukció a korábbi „fecskeház”-hoz hasonló. A meghirdetés 35 év alattiak számára, évenként, meghatározott lakásokra, külön meghatározott futamidőre és bérleti díjon történik. Feltétel az előtakarékosság, amely megteremti a futamidő végén a család továbblépését.

- pályázaton kívül:

- lakáscsere jogcímén,
- bérlőkijelölési és bérlő-kiválasztási jog alapján,
- adósságtvállalás alapján,
- a nehéz helyzetbe került, lakáshitellel rendelkező polgárok lakáshelyzetének a rendezése érdekében.
- Bérbeadás közérdekű feladatok, célok megvalósítása érdekében, méltányosság alapján:

A méltányosság a bérbeadás pályázaton kívüli módja, ezért maximálisan törekedni kell a szabályok az alapelvek szerinti kidolgozottságára, az így hozott döntések megalapozottságára.

Ezen az elven juthatnak lakáshoz közalkalmazottak, önkormányzati és intézményi, vállalati dolgozók, rendőrök, katasztrófavédelmi és egészségügyi dolgozók, valamint a lakhatási kérdések megoldásában partnerként együttműködő társadalmi szervezetek által kijelölt aktivisták.

A méltányossági vagy közérdekű célú bérbeadásra a tulajdonos évente keretszámot határoz meg.

Feladat a szabályok felülvizsgálata, szükség szerinti változtatása, az új konstrukciók kidolgozása.

4.4.2 A lakberek meghatározása – lakbérkategóriák

A lakbérkategóriák gazdasági elemzése során kiderült, hogy sem a szociális, sem a költségelví lakberek nem fedezik a kiadásokat. A fedezettség kategóriánként, illetve épüle csoportonként értelmezhető, ezért a két kategória újraértelmezését javasoljuk:

- a szociális alapú lakbéren belül kialakítható két kategória, de mindkettő esetén kommunikálni kell, hogy az Önkormányzat kedvezményes szolgáltatást nyújt,
 - a „szociális 1” kategória megfeleltethető a jelenlegi szociális elví lakbérek
 - a „szociális 2” kategória – hasonlóan a mai költségelvíhöz – a költségek egy meghatározott részét fedezi,
 - az új „költségelví” lakberek a tényleges költségeket kell, hogy fedezzék.

Kidolgozandók azok a lakberek, amelyek a fenti kritériumokat kielégítik és az új szerződések és újrakötések esetén alkalmazandók.

Az új lakberek kialakításához szükség van a költségek, ráfordítások részletes elemzésére, valamint a közös költségek tartalmának vizsgálatára, egységesítésére.

- a piaci lakbérek esetén törekedni kell a valós piaci árak irányába – különösen az újra bérbé adni tervezett piacképes ingatlanok esetén. A bérbéadás technikája a licit.

A piaci lakások bérlői az Önkormányzat szociális támogatásait csak rendkívül indokolt esetben igényelhetik.

A piaci kategória lakásait ebben a kategóriában célszerű tartani. Megalapozott szociális problémák kezelésére a szociális támogatások lehetőségeit, eszközeit célszerű használni.

Az Önkormányzat vezetése a 2025-ig tartó időszakban a három – szociális, költségelví, piaci – lakbérkategória esetén a 45% - 45% - 10% arány elérését javasolja. A szociálisan kiadott 45% lakás esetén további belső arányt kell kialakítani a „szociális 1 és 2” kategóriák között.

4.4.3 A lakbérek felülvizsgálata, karbantartása

A lakbérek felülvizsgálata azt a célt szolgálja, hogy a lakbérbevétel a lehető legmagasabb legyen úgy, hogy az arra rászorultak, a kedvezményezettek jogosultak érdekei ne sérüljenek.

A lakbérek felülvizsgálata az érvényes szabályok szerint évenként történik. Vizsgálandó:

- az alap lakbér változtatásának szükségessége,
- az egyes kedvezményezettek jogosultsága.

4.4.4 Bérlemény ellenőrzés

A bérlemény ellenőrzés céljai:

- annak ellenőrzése, hogy a lakásban azok laknak és annyian, akik a szerződésben szerepelnek,
- a lakást rendeltetésszerűen használják-e (Állag őrzése, stb.)
- az odafigyeléssel is a lakás műszaki színvonalának őrzése.

A lakásokat évenként egyszer, tervszerűen – a bérlők által nem ismert időpontban kell ellenőrizni.

Az Önkormányzat célja a bérleményellenőrzés hatékonyságának növelése. Ki kell dolgozni az ellenőrzés új rendszerét – akár a külső vállalkozó bevonásának lehetőségét is figyelembe véve. Vizsgálni célszerű, hogy:

- a bérlemény ellenőrzés rendszere hogyan kapcsolható a hátralékok, illetve az összeférhetetlen lakók kezeléséhez,
- hogyan kapcsolódhat be a kritikus helyzetek megelőzésébe, a prevencióba,
- hogyan lehet együttműködni a hatóságokkal valamint a területen működő intézményekkel és társadalmi szervezetekkel.

4.4.5 A szerződést megszegő bérlők kezelése

Lakbérhátralékok, behajtási intézkedések

A lakbérhátralék tőkeösszege – a kilakoltatottak állóhátralékával – együtt 2015.12.31-én meghaladta a 110 millió forintot.

A hátralékkal rendelkezők száma magas, a behajtás folyamatos.

Az Önkormányzat és a partner társadalmi szervezetek az eljárásban szabályozottan és körültekintően járnak el. Lehetőség van a részletfizetésre, a tartozás tervezett rendezésére. Az Önkormányzat keresi a módját az együttműködő bérlők bent tartására.

60 napot meghaladó hátralék esetén a bérlő fizetési felszólítást kap. Az Önkormányzat éves szinten kb. 600 felszólítást küld ki. Évente kb. 30 esetben kell a lakás kiürítését elindítani, 35-40 db kiürítés végrehajtása indul.

A 2015. és 2016. évben a 83 db végrehajtási ügy sorsa az alábbiak szerint alakult:

- 5 lakó kisebb, alacsonyabb komfortfokozatú lakásba került,
- 6 lakáshasználó bérbe kapta a lakását, így jogcímet szerzett rá,
- 12 eljárás felfüggesztésre került,
- 15 folyamatban van – végrehajtási eljárás bíróság előtt,
- 9 ügyben karhatalmas végzés volt – a tényleges kilakoltatás előtti értesítés,
- 27 tényleges kilakoltatás,
- 1 kitűzött – 2016. július hónapra,
- 8 lakáshasználó a kilakoltatás előtt leadta önként a bérlakást.

A hátralékos első felszólítása és a kiköltöztetés között 3-4 év is eltelhet.

Feladat a körültekintő, odafigyelő, de jogszerűen kemény hátralék-kezelés kialakítása.

Összeférhetetlen, az együttélés szabályait megszegő lakók kezelése

Az összeférhetetlen lakók a társasházak és az Önkormányzat számára egyaránt rendkívüli problémát jelentenek. Az együttműködés hiányában szélsőséges esetben a rendőrséget is bevonva lehet átmeneti megoldásokat találni.

Amennyiben tartozás van, annak radikális kezelése is lehetőség.

Az egységes rendeletben szigorítani kell a hátralékok kezelése és az összeférhetetlenség szabályait és lépéseit. A bérlő együttműködési készsége legyen szempont a döntések meghozatala során.

Feladat egy olyan előrejelző rendszer kialakítása, amely a hátralékba kerülést és az összeférhetetlenség jeleit is abban a stádiumban képes érzékelni és jelezni, amikor még van esély ezek kezelésére.

A rendszer kialakításába és működtetésébe be kell vonni a szociális és lakhatási területen működő állami és társadalmi intézményeket, szervezeteket.

A kritikus helyzetek kezelésében ki kell alakítani az együttműködést a Bérlők házával, a BMSZKI-vel, valamint a Habitat for Humanity hazai szervezetével.

4.4.6 Lakáscsere

A lakáscserék teljesítésének feltétele az, hogy a kérelmezőnek a cserelakást térítés nélkül, rendeltetésszerű állapotban kell az Önkormányzat rendelkezésére bocsátania. A lakáscserék kérelmezői több ok miatt nyújtanak be ilyen igényt.

Az alábbi esetek a legjellemzőbbek:

- a család létszáma növekszik, ezért a bérbe adott bérlakás mérete, szobaszáma már nem megfelelő, és egy nagyobb lakást kívánnak bérelni,
- a család létszáma csökken, a fiatalok saját lakásba mennek, és az idősebb, szülők a keresetükből a lakás megemelkedett költségeit, nem képesek megfizetni,
- a bérbeadáskor a bérlő által elfogadott lakás elhelyezkedése, komfortossága már nem megfelelő, más környezetben, az ország más területén kíván tovább élni.

A benyújtott kérelmeket a Lakásosztály összegyűjti és a cserepartnereket az igények alapján összekapcsolja.

Jelenleg a benyújtott lakáscsere kérelmek aránya 50-50 % arányban nagyobbról kisebbre, illetve kisebbről nagyobbra szeretnének cserélni.

A két lakáscsere típus vizsgálatának eredménye alapján elmondható, hogy a nagyobbról kisebb lakásra vonatkozó kérelmek esetén azért szeretne kisebb lakást, mert a fenntartási költségek meghaladják a család pénzügyi lehetőségeit. A másik – kisebbről nagyobb lakásra vonatkozó kérelmek esetében annak 40 % a jelenlegi lakás rossz állapota miatt, 60 % pedig a család létszámának növekedése miatt kerül benyújtásra a Lakásosztály felé.

Amennyiben a felajánlott lakás paraméterei, elhelyezkedése mindkét cserélő fél részére megfelelő, és közöttük megállapodás születik, akkor a kérelemről – mint az önkormányzati lakás tulajdonosa – az illetékes Bizottság dönt.

Amennyiben a cserék a helyi rendeletben megfogalmazott előírásoknak megfelelnek, úgy a Bizottság támogatja a kérvényeket. Ezek a cserék növelik a lakás mobilitás esélyét, lehetőséget biztosítanak a családok számára, hogy jobb, élhetőbb körülményeket teremtsenek maguknak. Ugyanakkor a lakáscserék azokon a családokon is segíthetnek, amelyek egyébként kilátástalan helyzetbe kerülnének a magas üzemeltetési költségek miatt. Az alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakás, bérleti díjának megfizetésére ugyanis képesek, s így nem kerülnek olyan eladósodási spirálba, ahonnan már segítséggel sem tudnak kijönni.

Jelentős probléma a csere-kínálat minőségi, de főként mennyiségi hiánya. Érthető módon szinte minden, cserében reménykedő család nagyobb méretű, jobb komfortfokozatú, s lehetőleg minél magasabb státuszú környéken szeretne cserelehetőséghez jutni. Ugyanakkor a nagyobb méretű, magas fenntartású lakások lakói csak nagyon ritkán, inkább anyagi kényszer hatására keresik megoldásként a kisebb és így általában alacsonyabb fenntartási költségű – lakásokat.

A csere-lehetőségek liberalizálásának jogi háttere adott, azonban a gyakorlatban, mivel nincs kidolgozott objektív szempontrendszer és menete, ezért meglehetősen esetlegesen működik. A mobilitás kérdéséhez kapcsolódik az is, hogy bár a törvény lehetőséget biztosít magántulajdonos és önkormányzati bérlő közti cserére, ennek a gyakorlata meglehetősen nehézkes, törvényileg túlszabályozott. Megállapítható, hogy a csere minden formában a lakások mobilitását elősegítő eszköz, azonban jelenleg nincs olyan informatikai háttér, amelyen keresztül a cserélő felek fel tudnák venni egymással a kapcsolatot, és tárgyalásokat kezdeményeznének. Jelenleg a Lakásosztály közreműködik a csere lebonyolításában, azonban egy elektronikus felület, az aktuális informáltság további segítséget jelentene a csere lehetőségek bővülésében.

Feladat:

A lakáscserét kezelő – nyilvántartó, kereső – program kialakítása. Az Önkormányzat nyilvántartást alakít ki a csereigényekről, segíti a cserék lebonyolítását.

5. Jogszabályi, szervezeti, intézményi háttér

5.1 A lakásgazdálkodás szervezeti, intézményi háttere



A tulajdonosi jogokat:

- a Képviselő testület
- az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság
- a polgármester gyakorolja.

A Lakásosztály feladata az operatív munkavégzés, a tulajdonosi döntések végrehajtása.

A kezelő a feladatait a 26/2003. (VI.30.) ök. rendelet, valamint a Képviselő-testület és a kezelő között létrejött megállapodás alapján, mint a Képviselő testület megbízottja látja el.

5.1.1 A tulajdonosi jogok gyakorlása

A tulajdonosi jogok gyakorlásának feladatait, munkamegosztását és a hatáskörök megosztását a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzata határozza meg.

A lakásgazdálkodásra vonatkozó stratégiai, koncepcionális, valamint szabályozási kérdésekben a Képviselő testület dönt.

Az Egészségügyi, Szociális és Esélyegyenlőségi Bizottság dönt:

- a pályázatok kiírásáról és elbírálásáról,
- a bérleti jogviszony rendezéséről, meghosszabbításáról,
- Lakás nem lakássá való át- vagy visszaminősítéséről, törléséről – illetve ezek ellentétes irányú végig viteléről,
- a közérdekű célból és méltányossági alapon bérbeadható lakások keretszámáról,
- a fiatalok számára meghirdetendő pályázati bérlakások számáról, vagy arányáról.

A közérdekből, méltányossági elven történő bérbeadás, valamint a lakások működésével kapcsolatos, alapvetően adminisztratív feladatok ellátása a polgármester feladata.

5.1.2 A lakásgazdálkodás szereplői

A XV. kerületi Önkormányzat Polgármesteri Hivatal Lakásosztálya

A lakásgazdálkodási feladatokat a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály Lakásosztálya látja el.

A Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály szervezeti egységeként előkészítik az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásával kapcsolatos bérbeadói, illetve tulajdonosi döntéseket. Ellátják a döntések végrehajtásával összefüggő feladatokat.

A nehézségek és a korlátozott lehetőségek ellenére igyekszünk a – polgárokat leginkább érintő – lakhatási gondokat megoldani, illetve enyhíteni.

A lakások bérbeadása nagy részben szociális alapon történt, a lakbér, lakbértámogatás mértékének, a bérbeadás feltételeinek meghatározása az önkormányzat hatáskörébe tartozik.

Feladatok:

- a közérdekű és méltányossági kérelmekkel kapcsolatos bizottsági előterjesztések elkészítése,
- az önkormányzatot megillető bérlőkijelölési jog gyakorlásával kapcsolatos előterjesztések elkészítése,
- a bérleti jogviszony létesítésével, módosulásával, valamint megszűnésével kapcsolatos feladatok ellátása, a döntések előkészítése,
- lakásgazdálkodási-és közérdekű célok megvalósítása, pályázaton kívüli bérbeadás
- a lakáspályázatok előkészítése, lebonyolítása,
- az önkormányzati bérlakásban élők lakbértámogatásával tájékoztatása adása (Palota rendkívüli települési támogatás),
- nyugdíjasházi bérleményekkel kapcsolatos ügyintézés,
- a bérlakásokkal, szobabérleményekkel kapcsolatos lakossági bejelentések kezelése,
- ágazati statisztikák készítése, jogszabályban előírt adatszolgáltatások jelentések elkészítése,
- a térinformatikai rendszerhez tartozó alrendszer (vagyonkataszter) működtetése,
- a tevékenységi körbe tartozó önkormányzati rendelettervezetek, koncepciók elkészítése, az érdekvédelmi szervezetek véleményének kikérése, egyeztetése,
- a tevékenységi körbe tartozó információk megjelenítése az Önkormányzat portálján,
- lakossági bejelentések kivizsgálása, gondoskodás a szükséges intézkedések megtételéről,
- az osztály tevékenységi körébe tartozó pályázati lehetőségek figyelemmel kísérése, közreműködés a pályázatok elkészítésében, végrehajtásában,
- a Palota Holding Zrt. által végzett felújítások ellenőrzése,
- az osztály tevékenységi körébe tartozó ügyekben közgyűlési, bizottsági előterjesztések készítése, a képviselő-testületi, bizottsági döntések végrehajtása,
- szoros együttműködés a tevékenységébe tartozó feladatok körében a Hivatal más osztályaival – legfőképpen a Főosztállyal.

Az Újpalotai Családsegítő Szolgálat

A kerület lakói – köztük az önkormányzati bérlakásban élők – számára adósságkezelési szolgáltatást nyújt. Az adósságkezelési szolgáltatás két részből áll:

- egyrészt az adós kérésére induló életvezetési tanácsadásból,
- másrészt az adósságkezelési tanácsadás során együttműködő kliensek támogatás-igényeinek becsatornázása a számukra elérhető, adósságcsökkentő pénzügyi támogatások rendszerébe.

Fontos szerepe abban rejlik, hogy az önkormányzati bérlakásban élők számára is adósságkezelési szolgáltatást nyújtson.

Az **adósságkezelési szolgáltatás célja** az, hogy olyan személyeknek/családoknak nyújtson segítséget, akik átmeneti élethelyzetükből adódóan **közüzemi (fűtés, villany, közös költség, lakbér, víz-csatorna, szemét) hátralékokat halmoztak fel**. Az adósságkezelési szolgáltatás két részből áll: egyrészt pénzügyi támogatásból, másrészt életvezetési tanácsadásból.

Ellátási terület: **XV. kerület**. (a kerületben élő hátralékosoknak áll módunkban segítséget nyújtani)

Életvezetési tanácsadás: a szolgáltatás elengedhetetlen része a személyre szabott adósságkezelési tanácsadás. A tanácsadás célja az eladósodás okainak felderítése, az okok megszüntetése, és olyan életvezetési stratégia felépítése, melynek mentén megelőzhető a hátralékosává válás. Fontos tudnivaló az adósságkezelési tanácsadással kapcsolatban:

- A **tanácsadás önkéntes** alapon, a kliens kérésére indul el.

- Az együttműködésről a tanácsadó és a kliens írásbeli megállapodást köt.

Pénzbeli támogatás: a támogatás célja, hogy az eladósodott háztartás adósságállománya csökkenjen. Fontos tudnivalók a pénzbeli támogatással kapcsolatban:

- A XV. Kerületi Családsegítő Szolgálat **nem nyújt pénzbeli támogatást** a hátralékos ügyfeleknek. Az adósságkezelési tanácsadók a jogosultsági feltételek kivizsgálása után közvetíteni tudják az adósságkezelésben részt vevők kérelmét.
- A pénzbeli támogatás mértéke nem egyenlő az adóssággal. A támogatást kérőknek minden esetben vállalnia kell valamilyen mértékű önrészt. Az önrész mértéke a támogatási formától függ.

Az adósságkezelési tanácsadó segítségével az alábbi pénzbeli támogatásokat lehet megigényelni:

- Adósságcsökkentési támogatás (önkormányzaton keresztül, helyi rendeletben szabályozott támogatás)
- Hálózat Alapítvány által nyújtott támogatási formák

Budapest Főváros Kormányhivatala -XV. Kerületi Hivatal Gyámügyi Osztály

Kilakoltatáskor van olyan eset, amikor olyan család is kilakoltatásra kerül ahol gyerek is van. Ilyenkor a gyámhatóság is jelen van a kiürítéskor és gondoskodik a gyerekek elhelyezéséről, amennyiben az egykori bérlő nem nyilatkozik, úgy hogy máshova tudna költözni.

FIÓKA Család-és Gyermekjóléti Központ

Gyermekjóléti szolgáltatást nyújtó állami és önkormányzati fenntartású intézmény.

A lakhatásukban veszélyhelyzetben lévő, kisgyermekes családoknak, bérlőknek nyújtanak segítséget elsősorban a gyermek helyzetén javító szervezési, szolgáltatási és gondozási feladatok ellátásával.

A Gyermek testi, lelki egészségének, családban történő nevelésének elősegítése, a gyermekek veszélyeztetettségének megelőzése a megfelelő észlelő- és jelzőrendszer működtetésével, illetve a veszélyeztetettséget előidéző okok feltárása, a gyermek már kialakult veszélyeztetettségének megszüntetése érdekében a szükséges intézkedések megtétele, a helyettes szülői hálózat szervezése, illetve a családból ideiglenes hatállyal kiemelt; vagy átmeneti nevelésbe vett gyermek családba történő visszahelyezésének elősegítése, valamint átmeneti vagy tartós nevelésből kikerült gyermek, vagy fiatal felnőtt utógondozásának biztosítása, illetve elősegítése.

A „SZÉRA” Szociális és Rehabilitációs Alapítvány

Az országos programokat működtető alapítvány a kerületi lakhatási problémák megoldását kiléptető programjával segíti. A „kiléptető lakásokkal” eddig kilenc család önálló életvezetésének elindítását segítették.

Feladat:

Végig kell gondolni egy lakásalap létrehozásának lehetőségét.

Hatékonyabban kell használni a szobabérlők házát.

Javítani kell a társadalmi szervezetekkel történő együttműködést a krízishelyzetekben.

5.1.3 A vagyongazdálkodó: a Palota-Holding Zrt.

A Zrt. 1992. január 1.-jétől kezeli az önkormányzati lakásokat, és nem lakás célú bérleményeket. Kizárólag kezelői feladatokat lát el megbízási szerződés alapján, nincsenek tulajdonosi jogosítványai.

A Zrt. az Önkormányzat Lakásosztályával együttműködve kezeli piaci elven bérbe adott lakásokat.

A Zrt. a Tulajdonos XV. kerületi Önkormányzat 100 % tulajdonú gazdasági társasága. Az Önkormányzattal évente megkötött „Megbízási Szerződés” alapján ellátja a lakáskezelői feladatokat, ezen belül:

- az új elven történő piaci elvű bérbeadás esetén lebonyolítja a liciteket,
- az Önkormányzat által kijelölt bérlőkkel megkötöti a lakásbérleti szerződéseket,
- számlázza és beszedi az önkormányzatot megillető lakbérek és különszolgáltatási díjakat,
- elvégzi a bérbeadót terhelő javítási, karbantartási és felújítási feladatokat,
- ellenőrzi a lakásbérlemények állapotát, valamint a bérlők szerződés szerű magatartását, és szükség esetén intézkedik a rendellenességek megszüntetésére,
- a lakásbérlettel, lakáshasználattal kapcsolatos peres ügyekben és végrehajtási eljárásokban képviseli a tulajdonos Önkormányzatot,
- behajtja a lakáshasználattal kapcsolatos önkormányzati követeléseket,
- kezeli az üres önkormányzati lakásokat, és az Önkormányzat döntésének megfelelően gondoskodik azok ismételt használatba vételéről, vagy más célú hasznosításáról (pl. csatolás, bontás, értékesítés, csere),
- az önkormányzati lakás-állományról tárgyi eszköz és vagyontáster nyilvántartásokat vezet, amelyek tartalmazzák a lakások természetbeni és értékadatait, valamint azok változásait.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás évenkénti feladatait és annak pénzügyi finanszírozása tervszámait az Önkormányzat Költségvetése és a Palota Holding Zrt. Üzleti Terve együttesen tartalmazzák.

A Palota-Holding további feladatai:

- a költségek további elemzése és csökkentése – kiemelten a ténylegesen a lakások fenntartására és üzemeltetésére fordított költségek, illetve a szervezeti és egyéb költségek szétválasztása.
- a társasházi közös költségek tételes elemzése, összehasonlítva a befolyó lakbérbevételekkel,

A Palota-Holding egyeztet az Önkormányzat gazdasági vezetésével az ÁFA elszámolás változtatásának lehetőségéről.

A Holding kiemelt feladata a piaci elvű lakások licitjeinek lebonyolítása.

Cél a gazdálkodás önfinanszírozóvá tétele azzal, hogy ezt a helyiségek bérbeadásából befolyt bevételek visszaforgatásával teheti.

6. Fejlesztéspolitika a lakásügy szolgáltatásban

6.1 Telekingatlanok értékesítése lakásépítési céllal

A lakóövezetekben lévő telekingatlanok értékesítése pályázati úton, illetve árverésen történhet.

Értékesíteni olyan telkeket szabad, ahol rendezettek a viszonyok, egyértelműek az építési szabályok.

Az értékesítési elképzeléseket évenként tervben célszerű meghatározni.

6.2 Lakásfejlesztési célú szanálások

A szanálás az adott ingatlanok ürítését, bontását, majd a terület újbóli hasznosítását foglalja magában.

Szanálás megvalósítási tanulmány és hasznosítási tervek birtokában lehetséges. Szanálási projektet vállalkozói együttműködésben is lehetséges megvalósítani.

Vizsgálendő, hogy mely területek lehetnek szanálási projektek helyszínei.

6.3 Önkormányzati bérlakás projektek előkészítése

Bérlakás célú fejlesztésre jelenleg az Önkormányzatnak nincsenek megfelelő forrásai. Esélyt ilyen irányú állami támogatások adhatnak.

A mai lakáspiacon már észlelhetők piaci alapú bérlakás elképzelések – megfelelő konstrukció és garanciák esetén az Önkormányzat is partner lehet ilyenekben.

7. ÖSSZEFOGLALÓ

Az Önkormányzat külső szakemberekkel és partnerekkel kibővített vezetése megtárgyalta a

Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepciója, „A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben 2016-2025” című anyagot

és azt további vitára alkalmasnak minősítette.

A Vezetés elindítja a testületi ülésre szóló előterjesztés előkészítését, magát az anyagot a „bővített szociális kerekasztal” elé vitára bocsátja.

Mindezzel párhuzamosan megindul az „egységes lakásrendelet” előkészítése is.

7.1 A koncepció legfontosabb elemei

Az Önkormányzat a lakhatással kapcsolatos szabályokat egy rendeletben fogalmazza meg. A jelenlegi rendeletek az alábbiak:

- 26/2003. (VI.30.) ök. rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről,
- 3/2013. (II.4.) ök. rendelete a Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjasházban levő lakások bérbeadásának feltételeiről,
- 42/2003. (XI.28.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről
- 17/2004. (IV.1.) ök. rendelet a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól

A rendelettel párhuzamosan kidolgozandók:

- a változtatások meghatározását segítő számítások, elemzések,
- a koncepcióhoz kapcsolódó feladatok ütemterve,

- a várhatóan szükséges változtatások lépcsőzetes bevezetésének módja, lépései,
- a koncepcióhoz kapcsolódó kommunikációs feladatok terve.

A koncepcióban megfogalmazott célok és alapelvek az alábbiak:

- A lakáskonceptió a kerület politikájának része, egységet alkot az önkormányzat más szakterületi politikáival, kiemelten a szociális támogatások rendszerével. A lakásállomány kezelésében meghatározóak a társadalompolitikai célok, a kerület lakói igényeinek megfelelő lakhatási szolgáltatások kialakítása.
- A szociális szempontok figyelembe vétele mellett kiemelt cél az ingatlanállomány hatékony és gazdaságos kezelése.
- Általános törekvés: szociális igazságosság, hatékonyság, átláthatóság, szabályozottság, normativitás.

A létrehozni kívánt lakbér kategóriák az alábbiak:

- A piaci kategória bérleti díjánál cél a valós piaci bérleti díj elérése. A bérlőválasztás technikája a licit.
- A költségelví kategóriában cél a tényleges költségek fedezetének megteremtése.
- A szociális 1. és 2. díja hasonló a mai szociális elví támogatott lakbérhez, illetve a mai költségelví kategóriához.

A Vezetés célja a szociális-költség-piaci elven bérbeadott lakások 45% - 45% - 10% arányának elérése.

A létrehozandó rendelet bérbeadás jogcímeit, feltételeit az alábbi elvek mellett szabályozza:

- A bérbeadás fő szabálya a pályázat.
- Közérdekű és méltányossági bérbeadás szigorú szabályok között és előre meghatározott számban lehetséges.

7.2 A koncepcióban az egyes működési területekhez meghatározott feladatok

A bérbeadás területén elvégzendő feladatok az alábbiak:

- A lakbérek felülvizsgálata az érvényes szabályok szerint évenként történik. Vizsgálandó:
 - Az alap lakbér változtatásának szükségessége,
 - Folyamatosan vizsgálni kell a szociálisan támogatott – a szociális és a költség elven bérletbe adott – lakások bérlőinek jövedelmi helyzetét.
- Hasznosítási tervben kell meghatározni a jelenleg nem lakott lakásokkal kapcsolatos tennivalókat.
- Tételesen vizsgálandó a komfortnélküli és a félkomfortos lakott lakások helyzete: hosszú távon ezeket vagy felújítani, vagy értékesíteni, illetve egyéb módon hasznosítani kell.
- Vizsgálandó a ráfordítások összetétele, ezen belül az, hogy a felújított lakótelepi épületekben lévő lakások ráfordításai mitől magasabbak a nem felújítottaknál.

Amennyiben a ráfordítások tartalmazzák a felújításból eredő költségeket is, vizsgálandó, hogyan lehet azt továbbhárítani. A felújítások akár 40-50 % energia megtakarítást eredményezhetnek, így ezek a többlet-költségek a bérlők „rezsicsökkentését” hozzák.

- Törekedni kell a meglévő határozatlan idejű szerződések határozottá változtatására. Erre alkalom lehet pl. a lakáscsere, a díjtarozás kezelése.

A lakások műszaki színvonalának, állagának őrzése, javítása területén elvégzendő feladatok:

- Pályázati, támogatási lehetőségek vizsgálata, a konstrukciók kidolgozása.
- Az épületfelújítások, korszerűsítések esetében külön kezelendők:
 - az egyéni lakásfelújítások, ahol a lakó befektetése mellett nő az önkormányzati ingatlan értéke,
 - épület szintű felújítások esetére megfontolandó egy kamatmentes önkormányzati hitel-konstrukció kidolgozása, bevezetése,
 - állami pályázati támogatásokhoz történő önkormányzati támogatások,
 - előkészületi munkák – felújítási tervek, energetikai tanúsítások, stb. – esetleges pályázati támogatása.

A nem lakott lakások kezelésének feladatai

Tételes felmérést kell végezni az ingatlanok hasznosíthatóságáról, értékéről, ezen információk ismeretében lehet alakítani a hasznosítási koncepciót. A hasznosítás módja lehet:

- a jelen állapotban történő értékesítés
Az értékesítésre akkor kerülhet sor, ha a lakás komfortfokozata, állapota nem teszi lehetővé a bérbeadást, illetve lakhatóvá tétele az Önkormányzat számára nem éri meg gazdaságtalan.
Kidolgozandók azon normatív paraméterek, amelyek alapján az Önkormányzat minimális kockázattal tud döntést hozni.
- bérleti célú meghirdetés a felújítás kötelezettségével
Egy bérlő vállalhatja a felújítást, saját munkareje felhasználásával, több lépcsőben számára előnyös módon. Ebben a konstrukcióban a lakbért, illetve a bérleti szerződés hatályát egyedi feltételekkel lehet eldönteni.
- önkormányzati felújítást követő bérbeadás esetén a bérleti díjat lehetőség szerint költség-, illetve piaci elven célszerű megállapítani.

A nem lakott lakások helyzetét évenként javasoljuk áttekinteni.

Lakások értékesítése és vásárlása, tulajdonszerzése szabályai

Az értékesítésre indok lehet az alacsony komfortfokozat, rossz műszaki állapot, amikor a felújítás várható költsége magasabb, mint amit a minőség emelkedése meg tud termelni.

Kidolgozandók:

- az értékesítési döntés normatívái
A lakás szükséglakás vagy komfort nélküli illetve felújítása olyan sokba kerül, hogy az elérhető szolgáltatás, érték szempontjából nem kifizetődő.
- a kivásárlás feltételei és szabályai
Vásárolni lakást akkor szabad, ha annak minősége jó, további munkát és ráfordítást nem igényel és lakhatási célú hasznosítása, fenntarthatósága hosszútávon biztosítható.

Vizsgálendő a lakásért életjáradék konstrukció lehetősége, kidolgozandók annak feltételei, szabályai.

Az Önkormányzat célja a bérleményellenőrzés hatékonyságának növelése

Ki kell dolgozni az ellenőrzés új rendszerét, szem előtt tartva a hátralékok és az összeférhetetlen lakók kezelésének szempontjait is. A prevenció érdekében együtt kell működni a hatóságokkal valamint a területen működő intézményekkel és társadalmi szervezetekkel.

Feladat egy olyan előrejelző rendszer kialakítása, amely a hátralékba kerülést és az összeférhetlenség jeleit is abban a stádiumban képes érzékelni és jelezni, amikor még van esély ezek kezelésére.

A társasházi képviselőkben tulajdonosi érdekei képviselője mellett szem előtt kell tartani a társasházak jogszerű, gazdaságos és átlátható működését.

Lakáscsere

A lakáscseréket kezelő – nyilvántartó, kereső – program kialakítása. Az Önkormányzat nyilvántartást alakít ki a csereigényekről, segíti a cserék lebonyolítását.

Együttműködés partner szervezetekkel

A kritikus helyzetek kezelésében ki kell alakítani az együttműködést a Szobabérlők házával, a BMSZKI-vel, valamint a Habitat for Humanity hazai szervezetével.

A közérdekű és méltányossági alapon történő bérbeadások esetére kijelölt keretben célszerű a velük történő együttműködés szempontjait is figyelembe kell venni.

A Palota-Holding további feladatai

- a költségek további elemzése és csökkentése – kiemelten a ténylegesen a lakások fenntartására és üzemeltetésére fordított költségek, illetve a szervezeti és egyéb költségek szétválasztása.
- a társasházi közös költségek összetételének tételes elemzése, összehasonlítva a befolyó lakbérbevételekkel.

A Holding kiemelt feladata a piaci elvű lakások licitjeinek lebonyolítása.

Cél a gazdálkodás önfinanszírozóvá tétele azzal, hogy ezt a helyiségek bérbeadásából befolyt bevételek visszaforgatásával teheti.