

# Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat Lakásgazdálkodási koncepció

*Egyeztetési változat*  
*2021. április 22.*



Budapest, 2021

Készült Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzat megbízásából

**Szerzők**

Czirfusz Márton (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont)

Hegedüs József (Városkutatás Kft.)

Jani-Dán Lilla (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont)

Jelinek Csaba (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont)

Kerékyártó Anna (Városkutatás Kft.)

Pósfai Zsuzsanna (Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont)

Somogyi Eszter (Városkutatás Kft.)

Teller Nóra (Városkutatás Kft.)

Budapest, 2021. április

# TARTALOMJEGYZÉK

I.	Vezetői összefoglaló .....	5
II.	Helyzetértékelés .....	7
1.	Lakhatási és társadalmi helyzet .....	7
2.	Létező koncepciók és stratégiák .....	11
3.	Az önkormányzati lakásállomány szerkezete .....	15
3.1.	A lakásállomány minőségi mutatói .....	15
3.2.	A bérleti szerződések .....	18
3.3.	Lakbérek, lakbérkategóriák .....	19
4.	Az önkormányzati lakások lakói .....	21
4.1.	Háztartásszerkezet .....	21
4.2.	A méltányolható lakásigény .....	21
4.3.	Jövedelmi helyzet és megfizethetőség .....	22
4.4.	Hátralékosság .....	25
5.	A lakhatási támogatások rendszere .....	25
6.	Lakhatást szolgáló szociális intézmények .....	29
6.1.	Lakhatást nyújtó intézmények .....	29
6.2.	Lakhatást nem nyújtó, támogató szociális intézmények .....	32
7.	Szervezeti kérdések .....	33
8.	A lakásgazdálkodás pénzügyei .....	35
III.	Vízió, célrendszer .....	39
1.	Vízió .....	39
2.	Célrendszer .....	39
3.	Programelemek .....	43
4.	Javaslat a bérlakásépítési és -felújítási céltartalék felhasználására .....	47
IV.	Koncepció .....	48
1.	Befogadó és bővülő közösségi lakásszektor .....	48
1.1.	A lakbérrendszer átalakítása .....	48
1.2.	A lakáselosztási rendszer .....	57
1.3.	Átmenet az új lakbér- és lakáselosztási rendszerbe .....	59
1.4.	Lakáscserét és a szektoron belüli mobilitást ösztönző program .....	59
1.5.	Lakhatással és adósságkezeléssel kapcsolatos támogatások .....	60
2.	Fenntartható lakásgazdálkodás .....	63
2.1.	Az önkormányzati lakásportfólió átalakítása .....	63
2.2.	A megfizethető önkormányzati bérlakásállomány bővítésének lehetőségei .....	64
2.3.	Városrehabilitációs komplex programok .....	67

3.	Társadalmi partnerségek .....	68
3.1.	A szociális ellátó intézmények kiléptető lakásainak bővítése, összekapcsolás önkormányzati lakásokkal .....	68
3.2.	Támogatott lakhatás.....	70
3.3.	Felújításért lakhatást .....	71
3.4.	Kollektív tulajdon – bérlői lakásszövetkezeti pilot program.....	72
3.5.	Partnerség a magánbérlakások tulajdonosaival (lakásügynökség).....	73
3.6.	Társasházfelújítási támogatások.....	74
4.	Átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás .....	75
4.1.	Lakáspolitikai munkacsoport felállítása .....	75
4.2.	Informatikai fejlesztés.....	75
4.3.	Önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata.....	76
4.4.	Az önkormányzati bérlakásállomány műszaki felmérése .....	77
4.5.	Célszámok, a tervezés folyamata, benchmarkok .....	77
4.6.	Szervezeti reform – A kerületi vagyonkezelő átalakítása egy lakástársasági modell felé ..	78
V.	A koncepció monitoringja .....	80
VI.	Mellékletek .....	84
1.	A lakáspolitikai koncepció háttérül szolgáló kérdőíves vizsgálat fontosabb eredményei.....	84
1.1.	Bevezető .....	84
1.2.	Terepmunka – mintaválasztás .....	84
1.3.	A lakáspolitikai célcsoportjai .....	84
1.4.	A lakáspolitikai célcsoportjainak demográfiai-társadalmi jellemzői .....	86
1.5.	A „tisztességes”, a megkérdezettek számára elfogadható lakbér .....	87
1.6.	Néhány érdekesebb információ a kerület lakáshelyzetéről és lakosairól.....	88
1.7.	A telefonos kérdéses kérdőíve .....	95
2.	A lakbérrendszer és az elosztáspolitikai változásainak pénzügyi és társadalmi hatáselemzése – szimulációs modell a lakásigénylési pályázatok adatainak alapján .....	100
2.1.	A kerületi lakáspályázatok főbb mutatói .....	100
2.2.	A lakáspályázati adatok alapján kidolgozott szimulációs modell .....	100
3.	Ábrák és táblázatok jegyzéke.....	107

# I. VEZETŐI ÖSSZEFOGLALÓ

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzat Képviselő-testülete 17/2020. (II.4.) határozatában új lakásgazdálkodási koncepció kidolgozása mellett döntött, melynek határidejét a képviselő-testület 1159/2020. (X.6.) határozatával 2021. március 31-re módosította. Az Önkormányzat a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont Kft.-t és a Városkutatás Kft.-t bízta meg a lakásgazdálkodási koncepció kidolgozásával.

A lakásgazdálkodási koncepció kidolgozásának módszertana a következő volt.

- Elemeztük a lakásgazdálkodással és a lakhatással kapcsolatos **kerületi rendeleteket, koncepciókat**.
- Feldolgoztuk a Polgármesteri Hivataltól, valamint a Palota-Holding Zrt.-től megkapott anonimizált **adatokat**, többek között a kerületi lakásállományról, lakáspályázatokról, lakhatási támogatásokról, hátralékekezelésről.
- **Interjúkat** (35 db) készítettünk a lakhatásban érintett kerületi szereplőkkel: az Önkormányzat tisztségviselőivel, a képviselő-testület és a Népjóléti Bizottság tagjaival, a Polgármesteri Hivatal dolgozóival, az önkormányzati intézmények dolgozóival, a Palota-Holding Zrt. munkatársaival, a kerületben működő és lakhatást is biztosító intézmények és civil szervezetek képviselőivel, valamint egyéb szakértőkkel.
- Telefonos, reprezentatív, önkéntes és anonim **kérdőíves felmérést** végeztünk el a ZRI Závecz Research Piac- és Társadalomkutató Kft. (továbbiakban ZRI) közreműködésével a kerület lakosainak körében, amelynek alapján feltártuk a kerületben élők jelenlegi lakhatási helyzetét, megfizethetőségi problémáit, költözési szándékait. A kutatás főbb, a koncepció szempontjából lényeges eredményeit az 1. mellékletben foglaljuk össze.

A lakásgazdálkodási koncepció **Helyzetértékelés** fejezetében elemeztük a kerület általános lakhatási és társadalmi helyzetét, a lakásgazdálkodási koncepció szempontjából releváns egyéb koncepciókat és stratégiákat, az önkormányzati lakásállomány szerkezetét, az önkormányzati lakók lakóit, a lakhatási támogatások rendszerét, a lakhatást szolgáló szociális intézményeket, a lakásgazdálkodás szervezeti és pénzügyi kérdéseit.

Az elemzések alapján **három alapelvet** rögzítettünk, amelyek meghatározzák jelen koncepció szellemiségét:

- A gazdasági és a szociális fenntarthatóság elvei csak együttesen, egymással szimbiózisban alkalmazhatóak.
- A lakásszektorban keletkező bevételeket, és az oda becsatornázott külső vagy belső pénzügyi erőforrásokat a lakásszektoron belül kell tartani.<sup>1</sup>
- Az önkormányzati rendszert érintő költségvetési megszorítások és a hiányzó országos átfogó lakáspolitikák közepette a lakásgazdálkodás korszerűsítése és gazdaságosabbá tétele, valamint a megfizethető lakásállomány bővítése csak tágabb partnerséggel, illetve külső erőforrások bevonásával biztosítható.

Ezekből az alapelvekből kiindulva megfogalmaztuk a kerületi lakáspolitikai vízióját.

**A XV. kerület lakáspolitikája hosszú távon egy korszerű lakásállomány kialakításához járul hozzá, mely a társadalom különböző élethelyzetben lévő csoportjai számára biztos és megfizethető otthont nyújt.**

A koncepció célrendszerét és a programelemeket négy nagyobb témakörbe csoportosítottuk:

<sup>1</sup> Ezt az elvet a Lakástörvény (1993. évi LXXVIII. törvény) is kimondja. A megközelítést érdemes a törvény által meghatározott kötelező minimumon túl is érvényesíteni a kerületi lakáspolitikában.



#### Befogadó és bővülő közösségi lakásszektor

- Szociális bérlakások biztosítása a kritikus lakáshelyzetben élők számára
- A lakhatás biztonságának megőrzése
- Új célcsoportok elérése: fiatalok és közérdekű dolgozók



#### Fenntartható lakásgazdálkodás

- A lakásállomány szerkezetváltása
- A lakásállomány bővítése jó minőségű lakásokkal
- A lakásállomány minőségének javítása



#### Társadalmi partnerségek

- Lakhatás biztosítása szociális partnerségekkel
- A megfizethető lakhatás bővítése a magánpiac bevonásával
- Társasházi felújítások támogatása



#### Átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás

- A lakásgazdálkodás információs bázisának továbbfejlesztése
- A lakásgazdálkodás szervezetének továbbfejlesztése
- Lakáspolitikai stratégiai tervezés megvalósítása

A koncepció kifejtése során a négy témakör mentén részleteztük a javasolt beavatkozási programokat. Összesen **húsz programelemet sorolunk fel, amelyek megvalósítását két szakaszban képzeljük el.**

- Az alapvető szervezeti változásokat (ezen belül is kiemelten a Lakáspolitikai munkacsoport felállítását), az egyszerűbb szabályozási feladatokat, illetve az 500 millió Ft-os bérlakásépítési és -felújítási céltartalék terhére elvégzendő beavatkozásokat (informatikai fejlesztés, önkormányzati bérlakások felmérése, bérlakásépítés és -vásárlás, üres lakások koncentrált felújítása) már 2021–2022-ben érdemes elvégezni.
- 2021–2025 között szükséges előkészíteni és lépcsőzetesen bevezetni a nagyobb reformokat (lakbérkategóriák reformja, lakáselosztási rendszer reformja, lakásügynökségi program elindítása, a lakásgazdálkodás szervezeti reformja, társadalmi partnerségek kiépítése és ezen keresztül külső erőforrások bevonása, átlátható stratégiai tervezés új folyamatai).

## II. HELYZETÉRTÉKELÉS

### 1. Lakhatási és társadalmi helyzet

A XV. kerületben 2020. január 1-jén a népesség-nyilvántartás szerint 77,8 ezer fő élt (állandó népesség). **A népességszám az elmúlt tíz évben stabil volt** (2,2% növekedés a budapesti 5,4%-os átlaghoz képest). Az 1990 óta eltelt 30 évben a kerület népességszáma 15,2%-kal csökkent, ami lényegében szintén megfelel a budapesti átlagnak (-13,2%). Más kerületekkel összevetve az elmúlt 30 év népességváltási trendjei Zuglóhoz, Csepelhez és Kőbányához hasonlóak.<sup>2</sup>

A kerület lakosságának korösszetétele budapesti összehasonlításban kedvezőtlen, ami nem elsősorban az idősek kiugróan magas arányának köszönhető (a 60 évesek és annál idősebbek aránya az elmúlt tíz évben végig a lassan növekvő budapesti átlagnak felel meg, 2018-ban 27,9%), hanem **a 0–14 évesek kimondottan alacsony részarányának** (12,2% 2019-ben), ami a pesti belváros (V., VI., VII., VIII., IX.) után a legalacsonyabb kerületi érték. Így nem meglepő, hogy 2019-ben a budapesti kerületek között a XV. kerületben volt a legnagyobb mértékű a természetes fogyás (-6,1 ezrelék). A vándorlási folyamatok súlyosbítják a demográfiai helyzetet: a korábbi évek vándorlási nyereségei után 2016-tól (Budapest egészéhez hasonlóan) vándorlási veszteség mérhető (2019-ben -9,7 ezrelék, ami 750 fős vándorlási veszteséget jelent); ez a budapesti kerületek körében szintén a legrosszabb érték.<sup>3</sup> **A kedvezőtlen népesedési folyamatok stabilizálásában és esetleges megfordításában fontos szerepe lehet a kerületi lakáspolitikának.** A kerületi fenntartású gyermekgondozási intézmények felkészültek lehetnek egy esetlegesen növekvő gyerekszám ellátására is: 2018-ban például egy bölcsődei férőhelyre 2,9 0–2 éves kerületi lakos jutott, ami az egyik legalacsonyabb érték a budapesti kerületek között, különösen a külső-pesti kerületekkel összehasonlítva. Egy óvodai férőhelyre 0,78 3–5 éves jutott szintén 2018-ban, ami némiképp magasabb a budapesti átlagnál (0,71 fő).<sup>4</sup>

A 2016-os mikrocenzus adatai alapján **a népesség iskolázottsági adatai leginkább a dél-pesti kerületekéhez hasonlíthatnak**, a legfeljebb általános iskolai végzettségűek viszonylag magas (a 7 évesnél idősebb népesség körében 25,4%), a felsőfokú végzettségűek alacsonyabb arányával (22,7%). Utóbbi különösen a szomszédos kerületekkel összevetve alacsony (IV. kerület: 28,2%, XVI. kerület: 33,1%, XIV. kerület: 38,6%).<sup>5</sup>

A munkanélküliségi adatok alapján a kerület a budapesti átlaghoz hasonló profillal rendelkezik; 2018-ban a munkaképes korú lakosság körében 1,5% volt a nyilvántartott álláskereső. Az országos értékekhez hasonlóan kedvezőtlen, hogy magas a hosszú távú (legalább fél éve) munkanélküliek aránya, és budapesti összehasonlításban kimondottan **magas a fiatalok (25 év alattiak) aránya a munkanélkülieken belül** (2018-ban 7,3%, miközben a budapesti átlag 5,8% volt). A Covid19-járvány a munkanélküliségi helyzetet súlyosbította: 2020 márciusa és októbere között a nyilvántartott álláskeresők száma megduplázódott: 812 főről 1671 főre nőtt.<sup>6</sup> A munkanélküliek, különösen pedig az álláskeresői járadékban vagy szociális segélyezésben nem részesülők körében lakhatási problémákkal, nehézségekkel is számolhatunk.

<sup>2</sup> Adatok forrása: KSH 2011. évi népszámlálás ([http://www.ksh.hu/nepszamlalas/docs/tablak/teruleti/01/01\\_4\\_1\\_1\\_1.xls](http://www.ksh.hu/nepszamlalas/docs/tablak/teruleti/01/01_4_1_1_1.xls)); Belügyminisztérium (<https://nyilvantarto.hu/hu/statistikak?stat=kozerdeku>).

<sup>3</sup> Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (<https://www.teir.hu/>).

<sup>4</sup> Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (<https://www.teir.hu/>).

<sup>5</sup> Adatok forrása: KSH 2016. évi mikrocenzus ([http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/docs/tablak/02/02\\_01\\_budapest\\_3\\_2.xls](http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/docs/tablak/02/02_01_budapest_3_2.xls)).

<sup>6</sup> Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (<https://www.teir.hu/>).

A lakosság jövedelmi helyzete kedvezőtlenebb a budapesti átlagnál: az egy lakosra jutó havi bruttó személyijövedelemadó-köteles jövedelem 124,5 ezer Ft volt 2018-ban (ez az érték nem tartalmazza a nem szja-köteles jövedelmeket és a nem adóköteles szociális transfereket).

A kerület változatos városszerkezete a jelenlegi és az újonnan beköltöző társadalmi csoportok körében jelentkező **különböző lakhatási igények** (kertvárosi ház vagy házrész, téglalapítású társasház, panellakótelepi lakás) **párhuzamos kiszolgálására képes**. A lakosság kiskereskedelmi ellátása jó (bár a hozzáférhető legfrissebb adatok 2014-ből származnak): az ezer lakosra jutó kiskereskedelmi egységek száma (21,1) a belső-pesti kerületek után a legmagasabb érték, és meghaladja a budapesti átlagot (19,0).<sup>7</sup>

A kerület lakásállománya 2019-ben 37 431 lakás volt, tehát egy lakásban átlagosan 2,1 fő lakik.<sup>8</sup> A laksűrűség folyamatosan csökken mind országosan, mind Budapesten, mind a kerületben, a demográfiai trendeknek megfelelően. **A kerületi lakásállomány folyamatosan avul:** 2019-ben például csak 102 lakást építettek a kerületben (nagyjából kétharmaduk társasházban létesült, a többi döntően saját célra épült családi ház), ami ugyan a korábbi évekhez képest magasabb szám, de messze elmarad a 2000-es évek elejének csúcseitől (pl. 2002-ben 585 lakás épült). A lakásállomány állapotának szinten tartásához évente a lakások 1%-ának kellene cserélődnie, amitől a kerületi és az országos lakásépítések is elmaradnak.

A kiadott építési engedélyek és bejelentések alapján 2015 és 2019 között élénkült a lakásépítési szándék és nagy léptékű lakásfejlesztési beruházások vannak előkészítés alatt. A jelenlegi lakásállomány 51%-a legalább háromszobás (Budapesten csak 43%) – ez az arány az elmúlt években épült lakások körében még magasabb –, így **a lakásállomány összetétele alkalmas lehet a családot alapító fiatal lakosság kerületbe vonzására.**<sup>9</sup>

**A nem lakott lakások bevonása a megfizethető és lakott lakások körébe Budapest-szerte lehetőséget nyújthat a lakhatási problémák mérséklésére.** A 2016-os mikrocenzus adatai alapján a fővárosban a lakások 11,8%-a állt üresen vagy használták azokat más célra, ez az arány a kerületben 8,1% volt. A 3007 nem lakott lakás egy része biztosan olyan, amelynél **érdemes ösztönözni a lakáscélú hasznosítást**, és feltehetően csak kisebb részük olyan, amely a minőségi elvárások alapján nem alkalmas lakhatásra. A 2016-os lakásállomány 2,3%-a félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakás (a budapesti átlag 2,9%), a kerületi 861 ilyen lakás jelentős számot képvisel.<sup>10</sup>

2019-ben a kerületben 1117 lakástranzakció történt, tehát **a lakások 3%-a tulajdonost cserélt** (ez az arány megfelel a budapesti átlagnak). A családi házak négyzetméterárai kb. 40 ezer Ft-tal alacsonyabbak a budapesti átlagnál (a XV. kerületben 436 ezer Ft). A társasházi nem panellakások négyzetméterára (511 ezer Ft) jóval alacsonyabb, mint a budapesti átlag (671 ezer Ft) – ennek oka elsősorban a kerület elhelyezkedése, nem pedig a lakások minősége –, míg a panellakások négyzetméterárai lényegében megegyeznek a budapesti átlaggal (a XV. kerületben 508 ezer Ft, a budapesti átlag 523 ezer Ft).<sup>11</sup>

Arra vonatkozóan nincsen megbízható adat, hogy a lakások mekkora részét adják bérbe magántulajdonosok. A koncepcióhoz elkészült telefonos lakossági lekérdezés alapján **a magánbérletlakásokban élők arányát a kerületben 9,5%-ra becsülhetjük.** A KSH 2018. évi lakbérfelmérésének eredményei alapján országosan és Budapesten is a bérbe adott lakások minősége általában rosszabb, mint a teljes lakásállományé.

<sup>7</sup> Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (<https://www.teir.hu/>).

<sup>8</sup> Adatok forrása: Országos Területfejlesztési és Területrendezési Információs Rendszer (<https://www.teir.hu/>).

<sup>9</sup> Adatok forrása: KSH Tájékoztatói Adatbázis ([http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/QueryServlet?ha=TK1001\\_W](http://statinfo.ksh.hu/Statinfo/QueryServlet?ha=TK1001_W)).

<sup>10</sup> Adatok forrása: KSH 2016. évi mikrocenzus ([http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/docs/tablak/02/02\\_01\\_budapest\\_3\\_5.xls](http://www.ksh.hu/mikrocenzus2016/docs/tablak/02/02_01_budapest_3_5.xls)).

<sup>11</sup> Adatok forrása: KSH Ingatlanadattár, magyarországi lakásárak 2006–2019.



A pesti külső kerületekben a lakbér átlagosan havi 83 ezer Ft volt, ami 1600 Ft-os négyzetméterárat jelentett 2018-ban.<sup>12</sup> Kedvezőtlen folyamatnak mondható ugyanakkor, hogy 2015-höz képest a pesti külső kerületekben az albérletárak nagyobb ütemben emelkedtek, mint Budapest más részeiben: 2019 második felében és 2020 elején az árak 60%-kal haladták meg a 2015. évi értéket, a XV. kerületben pedig **az albérletárak öt év alatt megduplázódtak**, miközben a lakossági jövedelmek ennél kisebb mértékben emelkedtek. 2020 szeptemberében kb. 2500 Ft-os négyzetméteráron hirdettek albérleteket a kerületben, az albérletben élők átlagos lakbére 2000 Ft volt négyzetméterenként.<sup>13</sup> A Covid19-járvány hatására az albérletárak 10-15%-kal mérséklődtek.<sup>14</sup> Ennek alapján a XV. kerületben **a magánbérleti piacon lakást bérlők lakhatási helyzete az elmúlt években nehezebbé vált.**

A 2021 februárjában történt, a kerületi lakhatási igények felmérését célzó telefonos lakossági felvétel során 919 kerületi lakostól gyűjtöttünk adatokat. (A részletes elemzést lásd az 1. mellékletben.) A felmérés kiértékelése során a **háztartásokat lakáspiaci helyzetük szerint három tényező figyelembevételével csoportosítottuk.**

A felmérés kiértékelése során a háztartásokat lakáspiaci helyzetük szerint, három tényező figyelembevételével csoportosítottuk (1. ábra).

1. Az első lépésben megvizsgáltuk, hogy az adott háztartás meg tudná-e fizetni a piaci lakbéréket a számára elfogadható, a család méretének megfelelő lakásban. Ehhez a háztartásnagyság alapján megállapított normatív lakásméret és a magánbérleti piac fajlagos lakbérei (Ft/m<sup>2</sup>) alapján meghatároztuk minden háztartás normatív piaci lakbérét. Amennyiben ez meghaladta a család jövedelmének 30%-át, akkor úgy tekintettük, hogy a piaci lakberek nem megfizethetőek a háztartás számára.<sup>15</sup> Eredményeink szerint **a háztartások 26%-a lenne képes megfizetni a magánbérleti piacon a lakbéréket.**
2. A következő lépésben megvizsgáltuk a válaszadók költözési szándékait, mely alapján a magánbérleti piaci lakbéréket megfizetni képes családokat két csoportba osztottuk. Az önkormányzati lakáspolitikai célcsoportjába tartoznak azok a családok, akik nem tudnak kilépni a piacra, de költözni szeretnének – akár problémásnak ítélik a lakáshelyzetüket, akár nem (4. és 5. csoport.) Azok viszont, akik nem akarnak költözni és nem is látnak lakáshelyzetükben különösebb problémát, azaz lakáshelyzetüket kielégítőnek ítélték (3. csoport), nem tartoznak az önkormányzati lakáspolitikai közvetlen célcsoportjába.
3. Három szempont alapján választottuk ki azokat, akiknek a jelenlegi lakáshelyzete valamilyen szempontból nem kielégítő: rossz lakásminőség és zsúfoltság (10,4%), saját elmondása szerint a lakásköltségek megfizetése gondot okoz neki (10,4%), és albérletben lakók, amit bizonytalan lakhatási megoldásnak tekintünk, függetlenül a jövedelem nagyságától (9,5%). (A felsorolt három szempont egymást átfedi, tehát vannak olyan háztartások, amelyeket több is érint.)

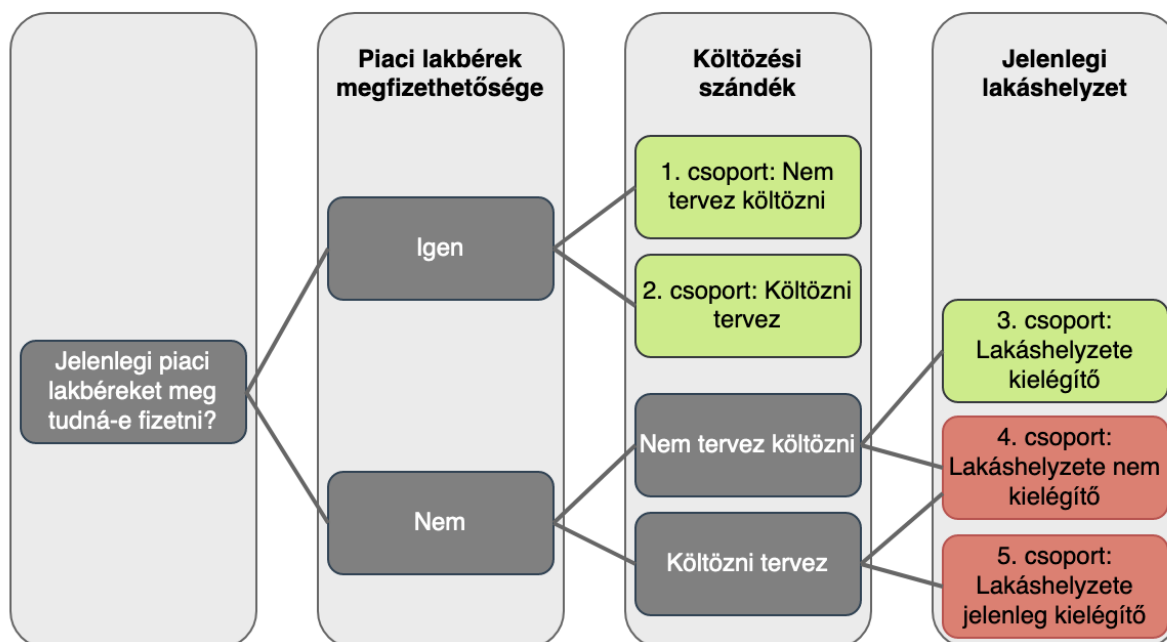
<sup>12</sup> Adatok forrása: KSH: Magánlakásbérlet, bérleti díjak – a 2018. évi lakbérfelmérés főbb eredményei. Statisztikai Tükör, 2019. június 25. <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakber18.pdf>

<sup>13</sup> A kínálási ár (az éppen piacra kerülő lakások) bérleti díja magasabb, mint a már létező, akár több évvel ezelőtt szerződött lakások bére. Erre vonatkozóan a KSH felvétele adja a legmegbízhatóbb adatot, becsléseink szerint kb. 20% az eltérés a már évek óta és újonnan kiadott lakások bére között.

<sup>14</sup> Adatok forrása: KSH-ingatlan.com-lakbérindex, 2020. december. Táblamelléklet. [https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex\\_szamitas/2012/assets/lakberindex-tablamelleklet.xlsx](https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakberindex_szamitas/2012/assets/lakberindex-tablamelleklet.xlsx), illetve egyedi adatkérés a KSH-tól.

<sup>15</sup> A feldolgozás során a hiányzó értékeket imputáltuk, azaz megbecsültük a háztartást jellemző más változók alapján. A mintavétel és a változók szükséges korrekciója miatt a megadott értékek becsléseknek tekinthetők ±3-4%-os eltérésekkel. Célunk nagyságrendi becslések készítése volt.

1. ábra: A lakáspiaci csoportok meghatározásának módja. Zölddel jelöltük a megfelelő lakáshelyzetben lévő csoportokat, pirossal pedig a kerületi bérlakáspolitikai potenciális célcsoportjait.



Az egyes csoportok mérete és jellemzői fontos szerepet játszanak a lakáskonceptió elkészítésében. Elsősorban arra voltunk kíváncsiak, hogy mekkora az a kör, amelyre a kerület lakásgazdálkodási koncepciójának elsősorban összpontosítania kellene.

1. táblázat: Lakáspiaci csoportok aránya (%) az összes megkérdezett körében (N=919)

Csoportok	A háztartások megoszlása (%)
Az önkormányzati bérlakáspolitikának nem képezik célcsoportját	
1. csoport: Jó anyagi helyzetben van, nem kíván költözni, a lakásköltségek nem jelentenek számára gondot	20,0
2. csoport: Jó anyagi helyzetben van, költözni szeretne	5,9
3. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, de nincs gondja (korábbi megtakarításai révén, családi segítséggel elfogadható lakáshelyzete van)	42,0
Az önkormányzati bérlakáspolitikai célcsoportjai	
4. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, lakáshelyzete nem elfogadható, de nem szándékozik költözni	19,3
5. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, de költözni szeretne – akár elfogadhatónak tartja jelenlegi lakáshelyzetét, akár nem	12,8
Összesen	100,0

Forrás: Kérdőíves vizsgálat, saját elemzés.

Az ábra alapján a kerület lakosságának egyharmada, tehát a 4. és az 5. csoport (12,8%+19,3%=32,1%) a megfizethető lakások bővítését kitűző önkormányzati lakáspolitikai közvetlen célcsoportja. Ez olyan csoportokat jelent, akik a jelenlegi piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, jelenleg is rossz lakáskörülmények között élnek (lakásuk rossz minőségű, zsúfolt, drága és/vagy albérlés) vagy pedig van legalább egy olyan családtaguk, aki a következő három évben költözni szeretne (ez pl. jelenthet olyan fiatal felnőtteket, akik jelenleg nem tudnak elköltözni a szüleiktől). Jövedelem szempontjából a háztartások felső 26%-ának valójában nincs gondja, ők tehát nem a kerületi lakáspolitikai elsődleges célcsoportjai. Szintén nem vettük be a célcsoportba azokat, akik ugyan nem tudnák megfizetni a magánbérlési piaci lakbért, de a jelenlegi lakhatási helyzetük kielégítő.

A szociális elemeket tartalmazó programelemeket érdemes úgy célozni, hogy csak azok legyenek jogosultak támogatásra, akik az első két rászoruló csoportba tartoznak. Lehetnek olyan programok, és szükség is van ezekre, amelyek minden kerületi lakost érintenek, mint például az energiahatékonyságot megcélzó felújítási támogatások. Az önkormányzati bérlakásszektorra vonatkozó lakbérjavaslatban viszont amellet érvelünk, hogy az önkormányzat minden lakbérkategóriában határozzon meg jövedelmi korlátokat. A sikeres, jelentős méretű közösségi bérlakást üzemeltető nyugat-európai rendszerekben a megfizethető lakásprogramokban általában a jövedelemeloszlás alsó 70%-ára eső társadalmi csoportok jogosultak a részvételre, és ez különösebb elosztási gondot nem okoz, mert a szülői háttér és az öröklés miatt jó anyagi helyzetben lévők nem a közösségi lakásszektorban keresik a megoldást.

A koncepcióban tehát az önkormányzati bérlakáspolitikai közvetlen célpontjait jelentő két csoportra koncentrálnak: azokra a háztartásokra, akik nem tudnak a piacra kilépni és lakáshelyzetük valamelyik eleme megoldatlan és/vagy akik költözni szeretnének. A célcsoport és a többi csoport főbb társadalmi mutatóinak összehasonlítása alapján megállapíthatjuk, hogy **az átlagnál alacsonyabb képzettségű, alacsonyabb jövedelmű, inkább a középkorú családfővel rendelkező háztartások tartoznak a célcsoportba, kb. 50%-uk lakótelepeken lakik.**

## 2. Létező koncepciók és stratégiák

A lakhatás, ezen belül a lakásgazdálkodás különböző önkormányzati szakpolitikákkal áll kapcsolatban, amelyek célrendszere és programelemei a lakásgazdálkodási koncepció céljainak elérését támogathatják vagy éppen megnehezíthetik. Ebben a részben a korábbi lakásgazdálkodási koncepció főbb elemeinek teljesülését, illetve a jelenleg érvényes és közelmúltbeli, szakpolitikailag kapcsolódó koncepciók főbb jellemzőit tekintjük át.

Az **előző lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepciót**<sup>16</sup> a képviselő-testület 2016-ban fogadta el (454/2016. (IX.6.) határozat), a dokumentum 10 éves időtávra készült és intézkedési tervvel is kiegészült. A koncepció a bérlakásállomány gazdaságosabb és hatékonyabb hasznosítását javasolta. Ez azt jelenti a koncepció szerint, hogy a kerületben jelentkező lakhatási igények kiszolgálása mellett (szociális szempont) a bevételek hosszú távon fedezzék a kiadásokat (azaz a szociális elven kiadott lakások „veszteségei” a piaci elven kiadott lakások bevételeiből keresztfinanszírozódjanak). Ez a fő célkitűzés továbbra is aktuális.

A koncepció céljainak megvalósulását 2021 elejéig a következő táblázat foglalja össze.

---

<sup>16</sup> Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepciója. A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben. 2016–2025. [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/09/Budapest-Fovaros-XV.-kerulet-Onkormanyzat-Lakasgazdalkodasi-lakaspolitikai-koncepcioja\\_.pdf](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/09/Budapest-Fovaros-XV.-kerulet-Onkormanyzat-Lakasgazdalkodasi-lakaspolitikai-koncepcioja_.pdf)

**2. táblázat: A 2016-os lakásgazdálkodási koncepció megvalósulása**

Cél	Megvalósulás
A lakosság szociálisan rászorult része számára a lakhatás megoldásának segítése	A koncepció meghatározta a lakások három lakbérkategória szerinti megoszlását: 45% szociális, 45% költségelví, 10% piaci arány megtartását javasolta 2025-ig. E részarányok fenntartása nem sikerült: 2020 végén a lakások negyedében szociális lakbért, negyedében költségelví lakbért, felében pedig piaci lakbért fizetnek a lakók. A jövedelem-felülvizsgálatok rendszeresen megtörténnek. (2020-ban nem volt jövedelem-felülvizsgálat.)
A kerület lakossága lakhatásának hatékony kezelése, segítése	A különböző társadalmi csoportok lakhatási helyzetének javítására indultak előremutató programok (pl. orvosi szolgálati lakások létesítése), illetve sikerült megtartani néhány korábbi jó gyakorlatot (pl. SZÉRA-együttműködés kiléptető lakásokra). Más tervezett programok viszont nem valósultak meg (a koncepciótól független fejlemények miatt).  A célcsoportok lakhatási helyzetének segítése részben a méltányossági lakáskiutalásokon keresztül történik.  A lakáscserék lebonyolítását segítő elektronikus felület egyelőre nem készült el.
A fiatalok és az idősek lakáshelyzetének kiemelt kezelése	A fiatalok helyzetén számára kiírt lakáspályázatok (vö. 576 és 577/2017. (IX.26.) határozat) rendszerszerűen még nem épültek be a pályázati rendszerbe.  Az Átmeneti Gondozóház működik továbbra is, amely az idős lakosok lakhatásában segítséget nyújt (viszont ezt az ellátási formát 2022 végén meg kell szüntetnie az önkormányzatnak).
Az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállomány hatékonyságot, gazdaságosságot célzó kezelése, a minőség és az összetétel javítása	A bérlakások számát nem sikerült megőrizni. A Nemzeti Eszközkezelőtől és bankoktól nem tudott lakásokat átvenni/vásárolni az önkormányzat (a Nemzeti Eszközkezelő programot a kormány megszüntette).  A lakásgazdálkodás javuló pénzügyi mérlege többek között a szociális lakbért fizetők csökkenésével párosult. Valamennyi kategóriában alacsonyok a lakbérek a többi budapesti kerülettel összehasonlítva, tehát a lakbérszintek folyamatos felülvizsgálata nem történt meg.  A lakásvagyon műszaki állapotának tételes felmérése nem valósult meg, amely alapján a hasznosítási koncepciót ki lehetett volna dolgozni (a nem lakott lakásokról való döntéshozatal kivételével).
A vállalkozói lakásépítések segítése	A remélt nagy léptékű vállalkozói lakásépítések egyelőre nem történtek meg, kivéve az előkészítési munkákat (pl. településrendezési szerződésekről szóló tárgyalások a beruházókkal).

A döntések utánkötése nem minden esetben történt meg. Több, lakhatást is szolgáló tervezett beruházás nem jutott a megvalósítási szakaszba, így az Észak-pesti kórház 3. és 33. számú épületének lakáscélú hasznosítása,<sup>17</sup> vagy a szociális városrehabilitációs VEKOP-pályázat.<sup>18</sup> A VEKOP-pályázatnál a képviselő-testület a támogatási szerződés közös megegyezéssel való felbontásáról döntött 2020 februárjában: a 2019. évi költségvetési rendelet elfogadásának hiányában a megvalósítás leállt, a benyújtott pályázat lakásfelújítási műszaki tartalmával kapcsolatban fenntarthatósági és gazdaságossági problémák merültek föl, emelkedtek az építőipari árak és a projekt szoft elemei idejétmúlt tevékenységeket tartalmaztak.<sup>19</sup>

További koncepciók főbb lakásgazdálkodási és lakhatási kapcsolódásait a 3. táblázat mutatja be.

<sup>17</sup> Megvalósíthatósági tanulmányterv XV. kerület, a volt Észak-pesti Kórház 3. és 33. jelű épületeinek lakások céljára történő átalakítását, működtetését célzó, építési koncessziós közbeszerzési eljárást megalapozásához. Pro Régió Ügynökség, Budapest, 2018.

<sup>18</sup> Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata: Budapest XV. kerület Rákospalota Városrehabilitációja. VEKOP-6.2.1-15-2016-00005. Megvalósíthatósági tanulmány. Pro Régió Ügynökség, Budapest, 2018–2019.

<sup>19</sup> 2/21-6/2020. iktatószámú polgármesteri előterjesztés a VEKOP városrehabilitációs projekttel kapcsolatos egyes döntésekről, valamint a XV. kerület új önkormányzati bérlakásépítési és felújítási programjáról. [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2020/01/21-6\\_VEKOP.pdf](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2020/01/21-6_VEKOP.pdf)

**3. táblázat: Kerületi stratégiai dokumentumok kapcsolódásai a lakhatáshoz**

Dokumentum	Lakhatáshoz kapcsolódó célkitűzések, intézkedések	Megvalósulás
Helyi esélyegyenlőségi program (2019) <sup>20</sup>	A romák és a mélyszegénységben élők lakhatási helyzetének javítására legalább évi három alkalommal szociális és költségelvű lakáspályázat kiírása	Évi 1-2 pályázat van, de a méltányossági és a közérdekű lakásjuttatások kissé háttérbe szorították a pályázatokon való elosztást.
	Az önkormányzati bérlakások felújítása (VEKOP-pályázat megvalósítása)	A bérlakások felújítását a program a VEKOP-pályázat megvalósítására szűkítette le. Bérlakás-felújítások folyamatosan történnek saját forrásból.
	Az idős emberek szociális támogatása (előnyben részesítés), hogy a lakhatási megfizethetőségi problémáik (rezielmaradás, eladósodás) csökkenjenek	A lakhatási és adósságcsökkentési támogatásnál a jövedelemhatár az egyedül élőknél magasabb, a lakhatási támogatás nem differenciál életkor szerint. Az alacsony jövedelmű nyugdíjasok számára karácsonyi támogatás érhető el.
	Támogatott lakhatás létrehozása fogyatékos emberek számára (minimum 4 fő számára)	A támogatott lakhatási program jelenleg előkészítés alatt van.
Szociális szolgáltatótervezési koncepció felülvizsgálata (2019) <sup>21</sup>	A lakhatási támogatás esetében a jövedelemhatár és a támogatási összeg emelése	A lakhatási támogatás jövedelemhatárai emelkedtek; a támogatási összegek emelése a költségvetési korlátok miatt nem történt meg.
	A lakhatási célt is szolgáló, de a korábbi években nem vagy alig igényelt támogatások kivezetése (szociális kamatmentes kölcsön; lakásépítés, -vásárlás, -korszerűsítés támogatása)	A nem vagy alig igényelt támogatási formák jogszabályi kivezetése még nem történt meg.
	Az adósságcsökkentési támogatás fenntartása, előre fizetős mérőórák felszerelése, jelzőrendszer működtetése	Az adósságcsökkentés és a hátralékkezelés rendszere az interjúink alapján jól működik.
	A karácsonyi támogatás fenntartása	A karácsonyi támogatásnál az igénylők száma emelkedik.
	Hajléktalan embereket segítő ellátások bővítése, a civil szervezetekkel való kapcsolatok erősítése; éjjeli menedékhely kialakítása.	A hajléktalan emberek ellátásában az együttműködések részben jól működnek; néhány civil kapcsolat viszont megszűnt (pl. Habitat for Humanity).
	Támogatott lakhatás bevezetése a fogyatékos emberek számára (átmeneti ellátási formával együtt)	A támogatott lakhatási program jelenleg előkészítés alatt van.
	Időskorúak gondozóházának kiváltása (jogszabályi változás miatt)	Az időskorúak gondozóházának kiváltása még nem történt meg.

<sup>20</sup> Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata Helyi Esélyegyenlőségi Program, 2019–2023. <https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2018/12/Helyi-Eselyegyenlosegi-Program-2019-2023.pdf>

<sup>21</sup> Budapest Főváros XV. Kerületi Szociális Szolgáltatótervezési Koncepció Felülvizsgálata. 2019. <https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2019/12/Szolgatatastervezesi-Koncepcio-felulvizsgalata-2019.pdf>

	Pszichiátriai betegek, szenvedélybetegek, gyermekek és családok átmeneti otthonának fenntartása; a kiléptető lakások számának bővítése	A pszichiátriai betegek, szenvedélybetegek, gyermekek és családok átmeneti otthona ellátási szerződés keretében biztosított. A kiléptetés folyamatában gördülékeny az együttműködés az önkormányzattal.
Gazdasági program (2020) <sup>22</sup>	A fiatalok számára legyen vonzó a kerület (lakás- és bérlakás-építések)	A 2020. októberi dokumentumban írtak megvalósítása a következő évek feladata.
	A volt Észak-Pesti Kórház területén levő épületek hasznosítása, illetve bontása	
	Új, racionális, a szociális szempontokra is érzékeny lakás- és ingatlangazdálkodási koncepció elkészítése	
	Az önkormányzati bérlakásállomány forráshiányának kezelése; a gazdaságosan nem felújítható ingatlanok értékesítése, bontása, telekért bérlakás program	
Tizenöt2035 Kerületfejlesztési koncepció (2021)	A kerületi lakhatási feltételek javítása.	Előkészítése folyamatban.
	A szociális és az idősellátás javítása.	
	A klímaváltozásra való hatékony felkészülés elősegítése (pl. panelépületek energetikai korszerűsítése).	
Integrált településfejlesztési stratégia (ITS) (2021)	Az adatok alapján nincs szegregátum, ahol lakhatási és szociális problémák koncentráltan jelentkeznének. A lakhatási problémák a kerületben általánosan jelentkeznek. A lakosság főleg a hajléktalan emberek jelenlétét érzékeli lakhatási problémaként. Kisebb léptékű fejlesztési beavatkozások lesznek a dokumentumban, mert a korábbi ITS-ek felültervezték a programelemeket, amelyekből végül kevés valósult meg.	Előkészítése folyamatban.

<sup>22</sup> Gazdaság- és Társadalom-, Környezet- és Területfejlesztési Programjának felülvizsgálata és Kitekintés a Jövőre. GKI Gazdaságkutató Zrt., Budapest, 2020. [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2020/10/21-146\\_Gazdasagi-Program\\_2019-2025.pdf](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2020/10/21-146_Gazdasagi-Program_2019-2025.pdf)

### 3. Az önkormányzati lakásállomány szerkezete

#### 3.1. A lakásállomány minőségi mutatói

A kerület tulajdonában lévő, 1956 lakásból álló állomány kb. 91%-a lakott, **nincs bérbe adva 175 lakás.**<sup>23</sup> A kiadott lakások átlagos alapterülete 47 m<sup>2</sup>, 76%-uk összkomfortos és ezeknek a lakásoknak majdnem a fele olyan vegyes tulajdonú távfűtéses lakóépületben van, amelyben energiatakarékos felújítás is történt. A lakott állományban az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos vagy komfort nélküli) lakások aránya viszonylag alacsony, összesen mintegy 2%. A lakott lakások közül 66,9% lakótelepi, távfűtéses lakás (4. táblázat). A lakások elhelyezkedését a kerületben a 2. ábra mutatja.

**Az üres lakások átlagosan jóval kisebb méretűek és rosszabb minőségűek,** mint a lakott lakások: kevesebb közülük lakótelepi távfűtéses lakás, és jóval magasabb, 25% a félkomfortos és komfort nélküli lakások aránya is. A 2020. decemberi üres lakás jelentés alapján az üres lakások közül 56 helyreállítási, felújítási után bérbeadható lenne.

#### 4. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása komfortfokozat és fűtéstípus és lakottság szerint (2020)

A lakások jellemzői		Lakott	Üres
A lakások száma		1781	175
Arányuk az állományban (%)		91%	9%
Átlagos méret (m <sup>2</sup> )		46,6	34,8
Komfortfokozat	Energiatakarékos összkomfortos	36,2%	13,4%
	Összkomfort	39,8%	17,6%
	Komfortos	21,7%	43,9%
	Félkomfortos	1,6%	9,6%
	Komfort nélküli	0,7%	15,5%
	Összesen	100,0%	100,0%
Fűtéstípus	Egyedi	27,8%	66,7%
	Központi fűtés gázenergiával	3,8%	3,3%
	Elektromos fűtés	0,3%	2,2%
	Központi fűtés	1,2%	0,5%
	Távfűtés	66,9%	27,3%
	Összesen	100,0%	100,0%

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása<sup>24</sup> alapján saját elemzés.

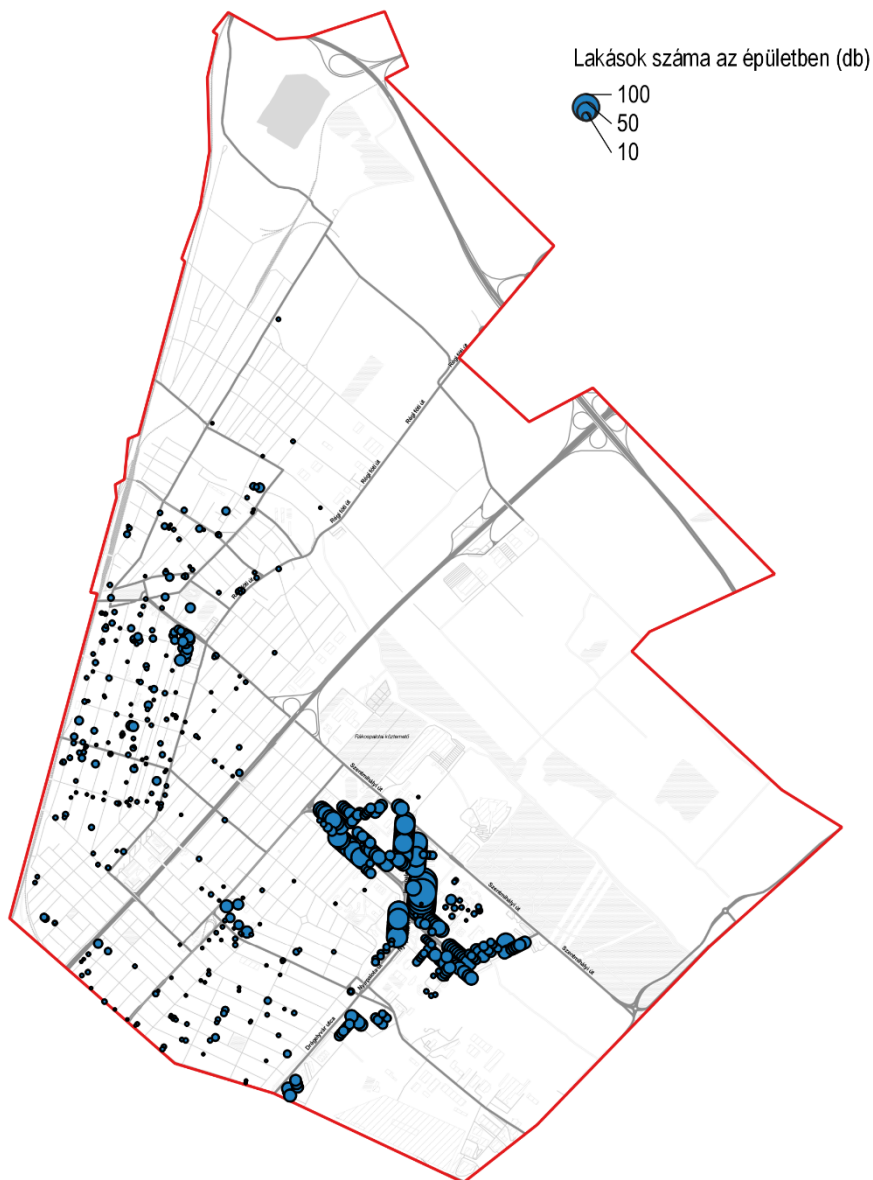
A lakásportfólió szerkezete a fenntartható lakásgazdálkodás szempontjából nem ideális. **A portfólió egy jelentős szegmense rossz műszaki állapotú,** és feltételezhetően alapvető műszaki problémák jellemzik (tipikusak a régi rákospalotai részeken az alapozás nélküli, alulról vizesedő ingatlanok). Mivel az önkormányzati lakásállomány naprakész műszaki állapotáról nem létezik adatbázis, ezért a probléma kiterjedtségére abból következtethetünk, hogy a legutolsó teljes körű műszaki felmérés idején elidegenítésre kijelölt 309 lakásból még mindig önkormányzati tulajdonban van 191, azaz a jelenlegi állomány kb. 10%-a olyan lakás, amit már 2008-ban is értékesítésre javasolt a vagyongazdálkodó. (2021-ben az elfogadott költségvetés szerint 22 lakást értékesítenének.) A portfólió mérete évről évre csökken, 2016–2019 között évi átlag 26 lakással.

A lakásállomány túlnyomó többsége vegyes társasházban található, **a teljes lakásállomány 19,3%-a, a lakott lakások 16,4%-a van teljesen önkormányzati tulajdonú lakóépületben;** az önkormányzati lakások 60%-a olyan épületben található, ahol az önkormányzati tulajdonarány 0–20% közötti. Ez megnehezíti a lakások üzemeltetését, és kitéti a vagyongazdálkodót a társasházi döntéseknek. Ennek a kihívásnak a része, hogy a lakások 14%-a esetében a bérleti díj felénél nagyobb mértékű a közös költségre vagy a társasházi épület üzemeltetésére kötelezően fordítandó összeg (3. ábra).

<sup>23</sup> A 2021. januári üres lakás jelentés adata.

<sup>24</sup> A Palota-Holding Zrt. teljes állományt és bérleket tartalmazó anonimizált adatbázisa alapján.

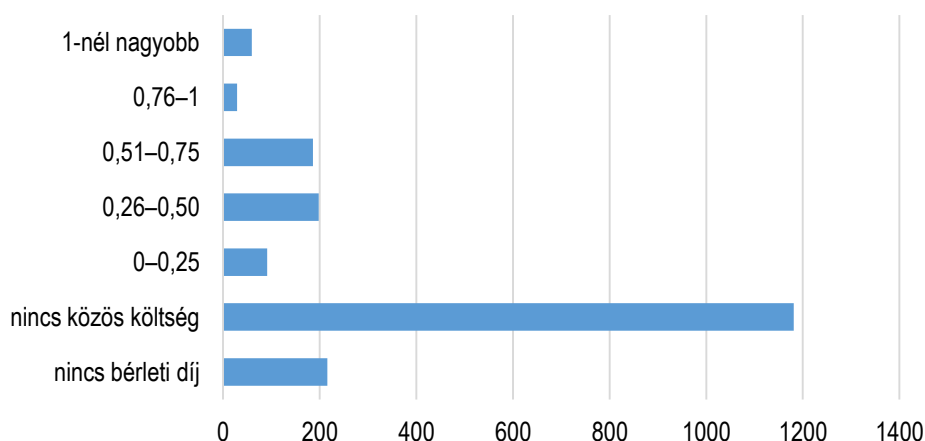
**2. ábra: Az önkormányzati tulajdonú lakások elhelyezkedése a kerületben (2020)**



Adatok forrása: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása.



**3. ábra: A lakások megoszlása a közös költségek lakbérekhez képesti aránya alapján (db lakás)**



Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját számítás.

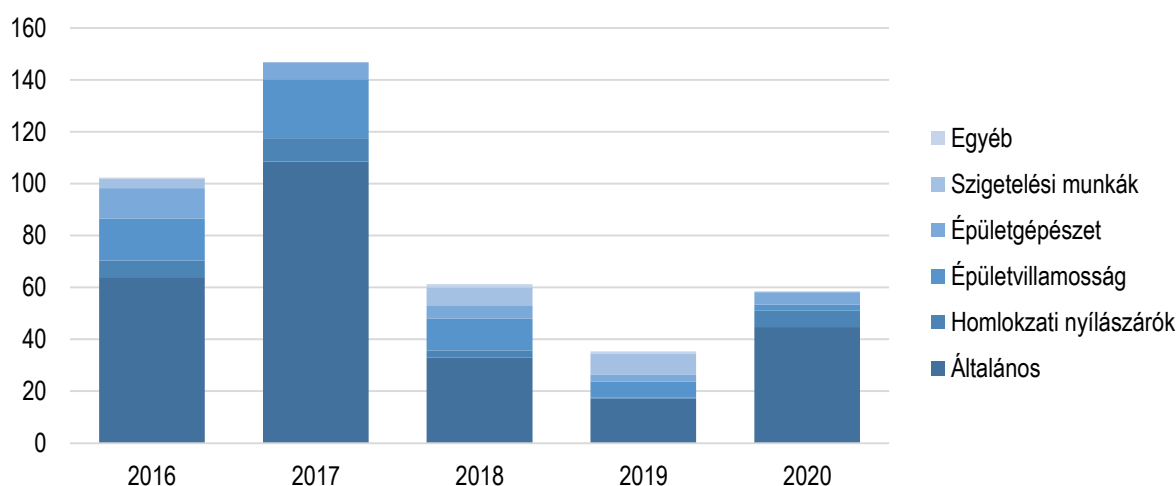
A portfólió műszaki állapota évről évre romlik a felújításra és karbantartásra szánt alacsony költségvetési források miatt. **2016 és 2020 október között összesen 515 alkalommal, összesen bruttó 404 millió Forint értékben történt lakásfelújítás.** Ez évi átlagban 103 lakásfelújítást jelen bruttó 80 millió Forint értékben, azonban különösen az elmúlt három évben ez az összeg alig haladta meg az évi 60 millió forintot. Az elmúlt öt évben összesen 347 lakásban történt valamilyen felújítás (ez a teljes portfólió 17,7%-a). A panellakások, illetve a költségelvű és piaci lakbérkategóriájú lakások relatív súlyuknál kisebb, míg a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakások, illetve a szociális lakbérű lakások nagyobb arányban lettek felújítva (5. táblázat). Ezeket a relatív arányokat javasoljuk megtartani a jövőben is. Ezen kívül az összes nyugdíjasházi lakás felújítása is megtörtént. Az általános felújítási munkálatokon túl leginkább épületvillamossági és nyílászárókat érintő felújítási munkálatok történtek, szigetelési, akadálymentesítési, tetőket érintő felújítási beavatkozások pedig alig (4. ábra). Ugyanebben az időszakban évi átlagban 45 millió Forint értékben történtek karbantartási munkálatok.

**5. táblázat: A 2016 és 2020 október között felújított lakások megoszlása lakástípus szerint**

Lakástípus	Arány az összes lakáson belül	Arány a felújított lakásokon belül
Panel	62,8%	56,8%
100%-os önkormányzati tulajdonú épületben	19,3%	34,0%
Szociális lakbér	20,9%	23,1%
Költségelvű lakbér	24,5%	20,7%
Piaci lakbér	41,3%	33,7%
Nyugdíjasház	2,3%	12,4%

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját számítás.

4. ábra: A lakásfelújítási munkálatok bruttó értéke (2016–2020, millió Ft)



Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját számítás.

### 3.2. A bérleti szerződések

A helyi lakásrendelet<sup>25</sup> szerint **az önkormányzati lakások bérbeadása a háztartás jövedelmi helyzete alapján történhet szociális, költségelvű és piaci lakbéren.** Önkormányzati lakáshoz a szektoron kívüli háztartások pályázat útján, illetve pályázaton kívül közérdekű feladatok ellátása érdekében és méltányossági alapon juthatnak. A közérdekű bérbeadás alá tartozik többek között az önkormányzati szféra közalkalmazottainak, köztisztviselőinek, önkormányzati cégek munkatársainak, illetve az önkormányzati egészségügyi intézmények szakorvosainak történő bérbeadás. Méltányosságból, pályázaton kívül akkor lehet lakást bérebe adni, ha a kérelmező szociális és egészségügyi helyzete indokoltá teszi azt és a kérelmező már nyújtott be két érvényes, de eredménytelen lakáspályázatot, valamint öt éve kerületi lakcímmel rendelkezik. Ezek a kitételek különösen indokolt esetben nem feltételei a méltányosságnak, például ha a kérelmező lakása lakhatatlanná vált, vagy egyéb családi, szociális, munkahelyi körülmények miatt van szüksége lakásra. A Szociális és Rehabilitációs Alapítványnál (SZÉRA) átmenetileg elhelyezett családok is ezen utóbbi jogcím alapján nyújthatnak be méltányossági lakáskérelmet, amennyiben korábban érvényesen pályáztak lakásra. A különösen indokolt méltányosságból történő bérbeadás esetén a kérelmezőnek vállalnia kell a lakásfelújítás költségének a Népjóléti Bizottság által meghatározott részét. A lakáspályázati kiírások szintén tartalmazhatják, hogy a lakásfelújítás terhét (illetve annak egy részét) a bérlőnek kell viselnie. Az önkormányzat esetenként bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jogot ad külső szervezetnek térítés ellenében vagy térítésmentesen. Bérlőkijelölési joggal rendelkeznek a kerületben pl. rendvédelmi szervek.

A lakások bérbeadása **alapvetően határozott időre történhet, melynek hossza általában 5 év.** A szerződés lejártá előtt a bérlő kérheti új szerződés megkötését (hosszabbítást). Határozatlan idejű lehet a bérbeadás, ha a határozott idejű szerződést legalább egyszer hosszabbították. Már benn lévő lakóval új bérleti szerződést köthetnek akkor is, ha jogviszonyát rendezni kell (pl. felmondták a szerződését, bérlő halála után benn maradt a lakásban), illetve ha másik (kisebb, nagyobb, eltérő komfortfokozatú) lakásba költözik lakáscsere vagy lakásgazdálkodási érdek alapján történő lakáskiutalás útján, illetve ha egy lakáshoz a szomszédos lakás hozzácsatolása történik. A szerződés-hosszabbítás és a jogviszonyrendezés mindig egyedi elbírálás alá esik.

<sup>25</sup> Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a 26/2003 (VI. 30.) önkormányzati rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről (továbbiakban helyi lakásrendelet).

**Az elmúlt három évben (2018–2020)** az önkormányzati szektoron kívül élő háztartásoknak **az önkormányzat összesen 73 db lakást adott bérbébe**, melynek 29%-át pályázat, 49%-át méltányosság, 22%-át közérdek alapján osztotta el. A 73 db lakásból 36%-ot szociális, 27%-ot költségelví és 37%-ot piaci lakbéren adott bérbébe az önkormányzat. A 21 db pályázati úton bérbébe adott lakást 4 pályázati kiírás keretében osztotta el az önkormányzat, 2018-ban piaci (és egy részben sikertelen költségelví), 2019-ben költségelví és 2020-ban egy szociális pályázat kiírása történt meg. **A kiírásokra összesen 719 db pályázat érkezett be, melyekből 266 db volt érvényes.**

A három év alatt **222 esetben került sor jogviszonyrendezésre** (évi átlagban 74 eset), mely leginkább a szociális bérlőket érintette, 474 esetben szerződés hosszabbítás történt, míg egyéb címen történt bérbébeadás 55 esetben. Az időszakban **csupán 7 lakáscsere történt**, ebből kettő az önkormányzati szektoron belül (6. táblázat).

**6. táblázat: Bérbébeadások száma jogcím és a lakbér típusa szerint (2018–2020)**

A bérbébeadás típusa	Összesen	Ebből		
		Szociális	Költségelví	Piaci
1. Pályázatok útján	21	9	7	5
2. Méltányossági kérelmek alapján	36	11	9	16
3. Közérdek alapján	16	6	4	6
Összesen (1+2+3) (%)	73 db=100%	36%	27%	37%
Lakásbérleti jogviszony rendezése	222	94	74	46
Ismételt bérbébeadás (hosszabbítás)	474	182	172	120
Egyéb jogcím	55	21	9	23
Összesen	824	323	275	216

*Forrás: Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása.*

A bérbébe adott állomány **55%-ában határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik a lakó**. Míg a határozatlan idejű szerződéssel rendelkezők közül sokan már régóta a lakásban laknak – valamivel több háromnegyedük 2010 előtt költözött be a lakásába –, addig a határozott idejű szerződéssel rendelkezők háromnegyede 2010-ben vagy azt követően költözött be a lakásába (7. táblázat).

**7. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a szerződés típusa szerint (2020)**

A lakásba költözés időpontja	Határozatlan idejű bérleti szerződés	Határozott idejű bérleti szerződés
1990 előtt	17%	3%
1990–1999	23%	6%
2000–2009	38%	17%
2010–2015	14%	47%
2016 után	9%	27%
Lakások száma	969	793

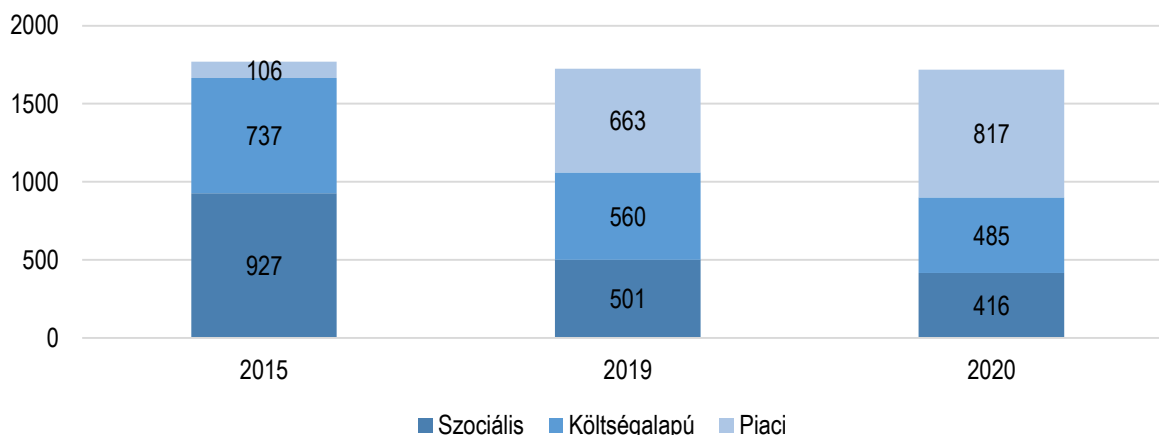
*Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.*

### 3.3. Lakbérek, lakbérkategóriák

Az egyes lakbérkategóriákba tartozó bérlők/lakáshasználók száma évente változik aszerint, hogy az éves jövedelemvizsgálat eredményeként a háztartás az egy főre jutó jövedelme alapján mely lakbérkategóriába sorolódik. 2015-ben a lakók 52%-a tartozott szociális, 42%-a költségelví és 6%-a piaci lakbérkategóriába, ezzel szemben 2020-ban a lakások 46%-át piaci, 27%-át költségelví és 23%-át szociális lakbéren adták ki. Tehát **határozott elmozdulás történt a magasabb lakbérkategóriák felé; jövedelmi helyzete alapján egyre több bérlő fizet magasabb kategóriájú, azon belül is piaci lakbért.**

A lakások átlagos lakbérére 25 470 Ft, négyzetméterenként 541 Ft volt 2020-ban. Ez az érték magasabb, mint a 2018. évi budapesti átlag (387 Ft), ám a budapesti és a kerületi lakásállomány összetétele különbözik, így az értékek nem hasonlíthatók össze közvetlenül. **A régebbi, jellemzően határozatlan idejű szerződések esetében magasabb a piaci lakbérszintet fizetők aránya**, míg az elmúlt 5 évben többnyire határozott időre szerződött lakók nagyobb százalékban fizetnek szociális lakbért.

5. ábra: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása lakbérkategóriák szerint (2015, 2019, 2020), db lakás



Forrás: 2020. évi adatok: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása, 2015. és 2019. évi adatok: Palota-Holding Zrt. Lakásgazdálkodási Konceptió.

A piaci lakbért fizetők körében magasabb, 31% azok aránya, akik 2000 előtt költöztek a lakásukba, mint a szociális lakbért fizetők körében, ahol ez az arány csak 20%. A szociális lakbérkategóriába tartozók 51%-a költözött a lakásába 2009 után, míg a piaci lakbért fizetőknek csak 42%-a.

8. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a lakbér típusa szerint (2020)

A lakásba költözés időpontja	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci lakbér
1990 előtt	8%	12%	13%
1990–1999	12%	15%	18%
2000–2009	29%	31%	28%
2010–2015	35%	26%	27%
2016 után	16%	16%	15%
Lakások száma	409	481	810

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.

A különböző lakbérkategóriát fizető bérlők körében alapterület és lakásminőség szempontjából nem egyenletes a lakások eloszlása. **A szociális lakbérkategóriában felülreprezentáltak a nagyobb létszámú háztartások, ezért az egy főre jutó átlagos alapterület alapján a szociális lakbérű lakások jóval zsúfoltabbak.** A lakásállomány jobb minőségű részét jelentő lakótelepi lakások aránya is alacsonyabb ebben a kategóriában: míg a piaci és a költségelví lakbérkategóriába tartozó lakások 70%-a lakótelepi, távfűtéses lakás, addig a szociális lakbérrel kiadott lakásoknak csak 49%-a.

9. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásminőség és a lakbér típusa szerint (2020)

Lakbérkategória	Egy főre jutó átlagos lakásnagyság (m <sup>2</sup> )	A háztartásban élők átlagos száma	Fűtéstípus				
			Egyedi fűtés	Központi fűtés (gáz)	Elektromos fűtés	Központi fűtés	Távfűtés
Szociális	21,6	2,9 fő	44%	4%	1%	2%	49%
Költségelví	26,3	2,3 fő	23%	3%	0%	0%	74%

Piaci	28,6	2,1 fő	24%	5%	0%	1%	70%
-------	------	--------	-----	----	----	----	-----

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.

## 4. Az önkormányzati lakások lakói

### 4.1. Háztartásszerkezet

Az önkormányzati lakások átlagos lakószáma 2,3 fő. Viszonylag **magas, 35,9% az egyszemélyes háztartások aránya**. Az önkormányzati háztartások felében (49%) él 18 év alatti gyerek, a háztartások többségében azonban az egy vagy több gyereket csak egy felnőtt neveli. Tehát jelentős, **az összes bérlői háztartás 30%-át kitevő csoportot alkotnak az egy vagy több gyermeket egyedül nevelő felnőttek** (szülő, nagyszülő), míg két felnőtt él egy vagy több gyerekkel a háztartások 19%-ában. Öten vagy annál is többen laknak a lakások 7,5%-ában.

10. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása háztartásszerkezet szerint (2020)

Háztartásszerkezet	Háztartások száma	Az állomány százalékában
Egyedülálló	639	35,9%
2 felnőtt	187	10,5%
2 felnőtt, 1 gyerek	145	8,1%
2 felnőtt, több gyerek	194	10,9%
1 felnőtt, 1 gyerek	301	16,9%
1 felnőtt, több gyerek	235	13,2%
Több felnőtt	72	4,0%
Hiányzó adat*	8	0,4%
Összesen	1781	100,0%

\* Ahol hiányzó adatot jelölünk, ott a megkapott adatbázisokban hiányzott az adott csoportra vonatkozó információ.  
Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.

A kerületi önkormányzati állomány zsúfoltsága a fővárosi önkormányzati lakásállománynál kedvezőbb: az egy főre eső lakóterület 26,5 m<sup>2</sup>, a fővárosi átlagos érték viszont 24,6 m<sup>2</sup>. A teljes budapesti lakásállomány körében (nem csak az önkormányzati lakásokat vizsgálva) viszont átlagosan 36 m<sup>2</sup> lakóterület jut egy lakosra.

11. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása háztartásszerkezet szerint (2020)

Lakások köre	Egy főre eső lakóterület (fő/m <sup>2</sup> )	A lakások átlagos alapterülete (m <sup>2</sup> )
Budapesti átlag (összes lakás)	36,0	60,8
Budapesti önkormányzati lakások	24,6	43,9
15. kerületi önkormányzati lakások	26,5	45,3

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása és KSH 2020 alapján saját elemzés.

### 4.2. A méltányolható lakásigény

A helyi lakásrendelet a méltányolható lakásigényt a lakószobák száma alapján határozza meg:

12. táblázat: Helyi lakásrendeletben megfogalmazott méltányolható lakásigény

Együtt költözők száma (fő)	Lakószobák száma (db)
1-2	1-2
3	1,5-2,5
4	2-3
5	2,5-3,5
6	3-4
7	3,5-4,5
8	4-5
9	4,5

E paraméterek alapján **az állomány 80,3%-ában megfelelő a háztartás nagyságához viszonyított lakásméret**, míg a lakások 11,8%-ában zsúfoltan élnek a háztartások (tehát a lakókra kevesebb szobaszám jut, mint a méltányolható lakásigény), és csak 7,9%-ban fordul elő, hogy kevesebben élnek a lakásban, mint amit a méltányolható lakásigény meghatároz.

**13. táblázat: A lakók megoszlása a lakásrendeletben megfogalmazott méltányolható lakásigény szerint**

A lakáshasználat mértéke	A háztartások száma	A bére adott lakások %-ában
A méltányolható lakásigénynek megfelelő szobaszám	1431	80,3%
A méltányolható lakásigénynél kevesebb szobaszám (zsúfoltság)	210	11,8%
A méltányolható lakásigénynél magasabb szobaszám (túl nagy lakás)	140	7,9%
Összesen	1781	100,0%

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.

A különböző méretű **háztartások átlagos fajlagos lakásfogyasztását vizsgálva nagyok a különbségek**. Az egy főre jutó alapterület az állományban átlagosan 26,5 m<sup>2</sup>/fő. Ehhez képest az egyszemélyes háztartások esetében ez a mutató jóval magasabb, 41,9 m<sup>2</sup>/fő, ami összefügg azzal is, hogy legalább két szobával rendelkező lakásban él az egyszemélyes háztartások 32%-a. A nagyobb lakásméret eredményeként az egyszemélyes háztartások esetében magasabb az egy főre eső bérleti díj, és ezért nagyobb eséllyel lesz megfizethetőségi problémájuk is (16. táblázat). Ezek között a háztartások között felülreprezentáltak a 2008 előtt létrejött és határozatlan idejű szerződésekkel rendelkezők. A túlfogyasztást feltehetően részben az eredményezi, hogy a bérlők „beragadnak” egy nagyobb lakásba (bár sokszor a kerületi rendelet alapján ez nem számít túlfogyasztásnak), ahonnan nem költöznek tovább akkor sem, amikor a háztartásméretük ezt indokolná.

**14. táblázat: Az egy főre eső lakóterület a bérlői háztartásban élők száma szerint (2020)**

A háztartásban élők száma (fő)	Egy főre eső lakóterület (m <sup>2</sup> )
1	41,9
2	22,4
3	16,5
4	13,6
5	11,2
6	10,1
7	9,1
8	5,7
9	9,1

Ezzel szemben, mivel az állomány kevés nagyméretű lakást tartalmaz, **a négy főnél népesebb háztartások több mint fele lakik olyan lakásban, amelyben a méltányolhatónál alacsonyabb a szobák száma**. Az ötfős háztartások esetében így az egy főre eső lakóterület kevesebb, mint harmadannyi, mint az egyfős háztartások átlagos értéke.

#### **4.3. Jövedelmi helyzet és megfizethetőség**

A helyi lakásrendelet alapján a szociális lakbérjogosultság felső jövedelmi határa nettó 75 000 Ft egy főre eső havi jövedelem, egyedül költöző esetén nettó 85 000 Ft. Költségelví lakbért annak kell fizetnie, akinek az egy főre jutó jövedelme a szociális jövedelemjogosultság felső határát meghaladja, de a jövedelem egyedülálló esetében legfeljebb 130 000 Ft, a többtagú háztartások esetében pedig legfeljebb 110 000 Ft. Piaci lakbért azok a bérlők fizetnek, akinek a jövedelme a költségelví lakbérkategória felső határát meghaladja, ebben a lakbérkategóriában nincs felső jövedelmi határ. Azok a szociális, illetve költségelví lakbért fizető háztartások, akinek a jövedelme az éves jövedelemellenőrzés során túllépi a szociális vagy a költségelví lakbér jogosultsági határát, vagy a

lakásuk nagysága meghaladja az egy főre eső lakóterületi normatívát, magasabb lakbérkategóriába kerülnek.

A jövedelem-felülvizsgálatok adatai alapján **az elmúlt években nőtt az önkormányzati lakások lakóinak jövedelme**, melyet az egyes lakbérkategóriák súlyának átalakulása – a piaci lakbérszintet fizetők magas száma – is tükröz. 2018-ban és 2019-ben összesen 603 háztartás került át a legmagasabb, piaci lakbérkategóriába, további 149 esetben pedig a szociálisból a költségelví kategóriába. Ez azt jelenti, hogy két év alatt a bérlők több mint harmada magasabb lakbérkategóriába került a korábbinál. Ugyanakkor 167 háztartás jövedelmének csökkenése miatt a szociális lakbérkategóriába került.

**15. táblázat: A 2018. és 2019. évi jövedelem-felülvizsgálat eredménye**

Év	Bérlők száma, akiknek a lakbére		
	Szociálisra csökkent	Költségelvíre nőtt	Piacira nőtt
2018. évi jövedelem felülvizsgálat	138	74	437
2019. évi jövedelem felülvizsgálat	29	75	166

*Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása alapján saját elemzés.*

A jelenlegi önkormányzati **lakbérek megfizethetőségének vizsgálata** (16. táblázat) érdekében először megnéztük az egyes lakbérkategóriákban fizetett átlagos havi lakberek összegét, majd ezeket viszonyítottuk a jövedelem-felülvizsgálat alapján becsült medián háztartásjövedelmekhez. A szociális lakbérkategóriában a bérlők átlagosan 11 960 Ft-ot, a költségelvíben 18 049 Ft-ot, míg a piaci kategóriában 34 543 Ft-ot fizetnek havonta lakbérként (különszolgáltatási díjak nélkül). A lakberekhez hozzáillesztettük az egyes lakbérkategóriákban a 2019. évi jövedelem-felülvizsgálat jövedelemadatait, melyek tartalmazzák az előző évi jövedelmük alapján a szociális és költségelví lakbért fizető bérlői háztartások adatait (kivéve azokat, akik nem nyújtottak be adatokat), vagyis összesen 754 háztartás jövedelmét és a háztartásban élők számát. Az ő jövedelemadataik alapján végeztünk becslést az egyes lakbértípusok szerint a jövedelem nagyságára, illetve a lakberek megfizethetőségére. Feltehető, hogy a piaci lakbérkategóriában ez egy alsó becslésnek tekinthető, és hogy a szektorban régebb óta benn élőknek valamivel magasabb a jövedelmük.

A szociális lakbérkategóriában a medián háztartásjövedelem 154 730 Ft, míg a költségelvíben ennek 1,44-szerese, a piaciában pedig 2,23-szorosa, miközben az átlagos háztartásnagyság a magasabb kategóriákban kisebb (vagyis az egy főre jutó jövedelmek tekintetében a kategóriák közötti különbség nagyobb, mint ha pusztán a háztartási jövedelmeket hasonlítjuk össze). Ha az átlagos lakbéréket a háztartások mediánjövedelméhez viszonyítjuk, a megfizethetőségi mutatót kapjuk. Az adatok jól mutatják, hogy **a lakberek megfizethetősége mindegyik lakbérkategóriában az egyedülállók számára eredményezi a legnagyobb megterhelést**. Az átlagot tekintve a szociális lakbérkategóriában élőknek a lakbér valamivel nagyobb anyagi megterhelést (9%) jelent, mint a költségelvíben (8%), és valamivel kisebbet, mint a piaci lakbérkategóriában (10%) élőknek. A szociális lakbérű lakásokban élők helyzetét az is nehezíti, hogy a lakberek kifizetése után megmaradó jövedelem nagyon alacsony. Mindezekkel együtt az önkormányzati bérlakásszektorban élők számára a lakberek megfizethetősége jóval kedvezőbb, mint a magánszektorban bérelt lakásokban élők számára.

16. táblázat: Az átlagos lakbér és mediánjövedelem nagysága háztartáslétszám szerint az egyes lakbérkategóriákban (2020)

Lakók száma a háztartásban	Lakbértípus								
	Szociális			Költségelvű			Piaci		
	Átlagos havi lakbér (Ft)	Háztartások száma	Megfizethetőség: lakbér/jövedelem arány (%)	Átlagos havi lakbér (Ft)	Háztartások száma	Megfizethetőség: lakbér/jövedelem arány (%)	Átlagos havi lakbér (Ft)	Háztartások száma	Megfizethetőség: lakbér/jövedelem arány (%)
1	10 500	96	17%	15 241	166	14%	30 670	309	19%
2	10 500	88	10%	17 135	141	9%	32 889	262	11%
3	11 700	97	7%	20 733	82	7%	39 739	156	11%
4	14 070	60	7%	22 212	60	6%	42 096	61	9%
5	15 900	41	7%	20 160	19	4%	47 206	19	7%
6	16 500	18	7%	23 132	10	4%	49 325	8	n.a.*
7	19 500	7	5%	28 133	3	4%			
8	11 890	2	3%	20 000	2	3%			
9	24 600	1	8%						
Összesen	11 960	410	9%	18 049	483	8%	34 543	815	10%
	<b>Medián háztartási jövedelem (Ft)</b>	<b>Háztartások száma</b>		<b>Medián háztartási jövedelem (Ft)</b>	<b>Háztartások száma</b>		<b>Medián háztartási jövedelem (Ft)</b>	<b>Háztartások száma</b>	
Jövedelem-felülvizsgálathoz adatot szolgáltató háztartások	154 730	249	-	223 151	348	-	345 231	157	-

\* Az ebbe a csoportba tartozó háztartások körében nem volt olyan, aki jövedelem-felülvizsgálati adatokat benyújtott volna, ezért nem számítható ki esetükben ez a mutató.  
 Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása, jövedelem-felülvizsgálati adatok.



#### 4.4. Hátralékosság

Az önkormányzati bérlakásszektorban az összes nyilvántartott lakbértartozás mintegy 110 millió Ft-ot tesz ki, ennek azonban 82%-a már nem a szektorban élő, volt bérlőhöz kötődik. Összesen 278 személynek van a bérlakásból való távozás után is lakbértartozása, amely átlagosan majdnem 300 000 Ft-ot jelent fejenként.

A jelenleg az állományban élő lakók körében **alacsony szintű a lakbér- és távhődíjakkal kapcsolatos hátralékosság**. A 30 napon túl lejárt tartozások körében összesen 144 lakó rendelkezik legalább az egyik hátralékkal, az összes kinnlevőség összege 22,78 millió Ft a jelenlegi bérlői állományban. Ennek túlnyomó része a lakbérekhez kapcsolódik, összesen 20,39 millió Ft.

Csak a lakbértartozásokat tekintve összesen 71 lakónak van 60 napon túli, további 25 lakónak pedig 30 és 60 nap közötti lakbértartozása, mely összesen a bérlők 8%-át jelenti. A lakbértartozások hasonló számban találhatóak a különböző lakbérkategóriákban, tehát **a szociális kategóriában aránylag gyakoribb, a piaci kategóriában pedig ritkább a hátralékosság**. Így a szociális bérlők 13%-ának van 30 napon túli tartozása, míg a piaci lakbérszinten ez az arány csak 5%. A hátralékok behajtásának hatékonyságát jelzi, hogy a 60 napon túli tartozások egyik lakbérkategóriában sem érik el a 10%-ot.

17. táblázat: Lejárt tartozások az önkormányzati állományban lakók körében (2020)

Tartozások	30–60 nap	61–90 nap	91–180 nap	181–365 nap	365 napon túl	Összesen
Lakbértartozás (millió Ft)	3,08	1,68	2,35	3,34	9,94	20,39
DHK-tartozás (távhődíj) (millió Ft)	0,42	0,42	0,27	0,17	1,11	2,39
Összes tartozás (millió Ft)	3,50	2,10	2,62	3,51	11,05	22,78
Hátralékosok száma (fő)	74	25	21	9	15	144
Átlagos tartozás (ezer Ft/fő)	47,30	84,00	124,76	390,00	736,67	52,10

Forrás: Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása.

A bérlemények 12%-ában, összesen 216 esetben használati díjat fizet a lakó. Ez az arány azonban jóval magasabb, 23% a szociális lakbérű lakók körében. Használati díjat a lakást jogcím nélkül használó lakók fizetnek, a jogcím megszűnését követő naptól a jogviszony rendezéséig vagy a lakás kiürítéséig. A jogcím megszűnhet a bérleti szerződés lejártával, illetve felmondással, általában hátralékosság következtében. A felmondásra 60 napon túli tartozás esetén kerül sor, a használati díj értéke két hónapig megegyezik a lakbérrel, a harmadik hónap elejétől kezdve azonban a lakbér kétszeresére emelkedik. Emelt használati díjat mindösszesen 54 lakó fizet, azaz a bérlői állomány 3%-a.

## 5. A lakhatási támogatások rendszere

A kerület lakosait érintő, a lakhatás megfizethetőségével kapcsolatos problémák az önkormányzatnál is megjelennek, bár a mértékéről nincsenek adatok. Az önkormányzat 2009-ben készített Szociális Térkép adata szerint a kerületben egymilliárd Ft volt a közműszolgáltatásokhoz kapcsolódó díjhátralék, ami 2014-re megduplázódott. Azóta a közműszolgáltatók nem szolgáltatnak ilyen adatot, így pontosabb kép csak az önkormányzati bérlők kapcsán áll rendelkezésre a probléma nagyságáról. Feltehetően a 2010-es évek második felében a kerületben is javult a lakosság fizetőképessége, így csökkenhetett a tartozás nagysága, a 2020-ban kezdődő Covid19-járvány hatására azonban a háztartások jelentős része anyagi gondokkal küzd, így a hátralékosság problémája újra felerősödhetett.

Lakhatással kapcsolatos pénzbeli támogatásokat a települési támogatáson belül nyújtja az önkormányzat 2015. március óta. A korábbi központi kormányzat által nyújtott lakásfenntartási támogatást szerepét tölti be a **Palota lakhatási támogatás**, mely azoknak a háztartásoknak adható, melyekben az egy főre jutó jövedelem az egyedülállók esetében nem haladja meg a 99 750 Ft-ot, illetve a nem egyedülálló esetén a 85 500 Ft-ot, és a háztartás egyik tagjának sincsen vagyona. A támogatás összege az egy főre jutó jövedelem növekedésével sávosan csökken, a támogatás legnagyobb összege

5000 Ft/hó, legkisebb összege 3000 Ft/hó, ami **nem tekinthető jelentős segítségnek a lakhatási kiadások nagyságához képest**, különösen, ha figyelembe vesszük, hogy a 2010-es évek elején a legmagasabb támogatási összegek a 10 000 Ft-ot is meghaladták.

Az **adósságcsökkentési támogatás** jogosultsági jövedelemhatárai megegyeznek a lakhatási támogatásával, azzal a különbséggel, hogy a magasabb jogosultsági határ az egyedülállók mellett vonatkozik a gyermeket egyedül nevelő személyekre, a legalább 3 gyermekes családokra, rokkant vagy súlyosan fogyatékos személyekre, továbbá az adós nem rendelkezhet vagyonnal. A támogatás feltétele a családsegítő adósságkezelési tanácsadójával való együttműködés vállalása. A lakhatással kapcsolatos tartozások szempontjából az jogosult a támogatásra, akinek az egy szolgáltatónál felhalmozott tartozása legalább 50 000 Ft, de legfeljebb 400 000 Ft, és a felhalmozott adósságok legalább egy szolgáltató tekintetében meghaladják a 6 hónapot, illetve valamely közmű szolgáltatását kikapcsolták. Egyszerre többfajta adósság is bevonható az adósságkezelésbe, kivéve, ha azok együttes összege meghaladja az 500 000 Ft-ot, ilyenkor csak azt az adósságot kell bevonni a támogatásba, mely az adós lakhatását leginkább veszélyezteti. A támogatás a lakás rezsiköltségeivel és lakbérrel kapcsolatos adósságokra terjed ki. Két éven belüli nem lehet ismételten a támogatást igénybe venni.

**A rendkívüli települési támogatás** az a rugalmas támogatási forma, mely a tartósan vagy időszakosan létfenntartási gondokkal küzdő, illetve váratlan élethelyzet miatt bekövetkezett jövedelemcsökkenéssel vagy kiadással kapcsolatos problémák kezelésére nyújtható, eseti jelleggel. A támogatásnak két altípusa van, az egyik évente adható legfeljebb 100 000 Ft összegű támogatás, a másik évente négyszer igényelhető legfeljebb 10 000 Ft. A támogatást **gyakorta a lakhatással kapcsolatos adósságok kezelésére használják**, azzal a céllal, hogy megakadályozzák az adósságok felhalmozódását.

A legtöbb kerületi lakos által a legnagyobb összegben igénybe vett támogatási forma a gyógyszer-támogatás, amelynek kiadása 2020-ban elérte a 70 millió Ft-ot. A következő legjelentősebb támogatási forma mind a támogatottak számát, mind pedig az összegét tekintve a lakhatási támogatás.

Elmondható, hogy a két legjelentősebb támogatási forma kivételével a támogatottak száma csökken, különösen a gyermekekkel kapcsolatos támogatottaké.

**A lakhatási támogatás kedvezményezettjeinek száma folyamatosan csökkent az elmúlt években**, 2020-ban 537 személy kapott támogatást, míg az összege nőtt a 2018. évi szabályozás változásának köszönhetően. Három év alatt ez mintegy 3 millió Ft összegű növekedést jelentett, 2020-ban összesen 18 millió Ft összegben nyújtott havi támogatást lakhatási költségek fedezésére az önkormányzat. Az adósságcsökkentési támogatás is majd felére csökkent: 2020-ban csupán 13 fő kapott támogatást, a támogatás összege 1,5 millió Ft volt.

A lakhatási támogatáson belül a támogatott bérlők száma 40%-kal nőtt 2018 és 2020 között (102, illetve 143 fő kapott támogatást), míg az adósságcsökkentési támogatásnál a számuk visszaesett 7 főről 2 főre.

Az Egyesített Szociális Intézményben (ESZI) működő családsegítő szolgálat szerint évi mintegy 300-350 ember fordul hozzájuk lakhatással kapcsolatos adósságok problémájával, akiknek egy része visszatérő ügyfél. Közülük sok embernek tudnak segíteni, az önkormányzati adósságkezelési támogatáson kívül a rendkívüli települési támogatást is aktívan használják, illetve külső támogatásokat is bevonnak. Ez utóbbiak közül a legfontosabb a **Hálózat Alapítvány támogatása**, de olyan **egyházakkal és civil szervezetekkel** is van rendszeres kapcsolatuk, akik tudnak támogatást nyújtani. Két körnek nem tudnak hatékonyan segíteni, egyrészt azoknak, akiknek a jövedelme tartósan nagyon alacsony, illetve a bedőlt lakáshitel miatt a lakhatásukban veszélyeztetettek csoportjának. Az önkormányzat nem tud olyan mértékű pénzügyi támogatást nyújtani, ami ezeknek a háztartásoknak érdemi segítséget jelenthetne.

**18. táblázat: Főbb települési támogatások a támogatásban részesülők száma és a támogatás összege szerint (2018–2020)**

Támogatások	2018		2019		2020	
	Támogatásban részesültek száma (fő)	Támogatási összeg (ezer Ft)	Támogatásban részesültek száma (fő)	Támogatási összeg (ezer Ft)	Támogatásban részesültek száma (fő)	Támogatási összeg (ezer Ft)
Lakhatási támogatás	601	15 201	548	17 590	537	18 47
Ebből önkormányzati bérlőknek nyújtott	102	1 933	132	3 069	143	3 407
Adósságcsökkentési támogatás	25	3 763	19	3 380	13	1 494
Ebből önkormányzati bérlőknek nyújtott	7	1 275	7	1 289	2	149
Rendkívüli települési támogatás	956	32 154	850	32 541	1 017	39 376
Gyermekétkeztetési kedvezmény	286	3 246	318	2 835	103	1 004
Rendkívüli gyermekvédelmi támogatás	562	13 216	470	10 717	294	11 814
Gyógyszertámogatás	1 579	65 381	1 543	66 750	1 450	69 788
<i>Összesen</i>		<i>136 169</i>		<i>138 171</i>		<i>145 079</i>
Rendszeres gyermekvédelmi kedvezmény	435	5 497	332	4 198	299	3 782

*Forrás: Polgármesteri Hivatal Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály adatszolgáltatása.*

Az adósságproblémán kívül sokan lakáshoz jutásban kérnek tőlük segítséget, olyanok, akik albérletben laknak és túl magas a bérleti díjuk, illetve nem megfelelő a lakásuk, vagy akiknek nincs önálló lakhatásuk és már saját családdal a szülőknél laknak nem megfelelő körülmények között. Az önálló lakhatás problémája a szociális szféra dolgozóit is erősen érinti az alacsony fizetések miatt, az intézményi vezetésben pedig felmerült a szolgálati lakások létrehozatalának igénye, amin keresztül fiatal képzett kollégákat tudnának bevonni és hosszabb távon megtartani.

A **bedőlt lakáshitelek** miatt a lakhatásukat elvesztők egyre gyakrabban fordulnak az önkormányzathoz méltányossági lakáskérelemmel. Az önkormányzat megbízási szerződéssel a **lakásárverezések problémájában jártas jogászt alkalmaz annak érdekében, hogy segítse azokat a lakáshiteles háztartásokat, akiket már az árverezés fenyeget.** Az ügyvéd 2020 őszén kezdte meg a tevékenységét a kerületben és öt hónap alatt mintegy 150 kerületi lakos fordult hozzá segítségért. Két módon tud segíteni: egyrészt akinek a tartozása nagyobb, mint az ingatlan értéke, azt a magáncsődeljárás igénybevételeiben támogatja. Ahol erre nincs lehetőség, ott a követeléskezelő cégekkel tárgyal egy mindkét fél számára kedvező megállapodás elérése érdekében. Ügyfélkörre tipikusan rendszeres közép szintű jövedelemmel rendelkező háztartások, bár van néhány szegény család is. Területileg a kerület egészéből jönnek, lakótelepi és kertvárosi részekből egyaránt.

Az önkormányzati bérlők lakásvesztésének, adósság-megelőzésének kapcsán két fontos működő gyakorlatot kell kiemelni.

Az önkormányzati bérlők kilakoltatásának megakadályozására több éve működik a **kilakoltatási munkacsoport**. Ezt még a 2010-es évek közepén hozták létre, amikor sok, nagy hátralékot felhalmozott bérlő ellen megindították a végrehajtási és kilakoltatási eljárást. A munkacsoport a lakóknak utolsó lehetőséget nyújt a helyzetük rendezéséhez. A munkacsoport a folyamat bármely szakaszában tárgyalhatja a hátralékos bérlők ügyét, azonban az eddigi gyakorlat azt mutatta, hogy legtöbbször már viszonylag előrehaladott stádiumban (általában a kilakoltatási végzés után) kerülnek az ügyek a munkacsoport elé. Több év tapasztalata, hogy az esetek többségében sikerül a kilakoltatást elkerülni, akár úgy, hogy kisebb lakást ajánlanak fel az érintetteknek. Azokban az esetekben, amikor nem lehetett a lakásvesztést megakadályozni, a hajléktalanná válás elkerülése a cél: családok átmeneti otthonában vagy hajléktalanszállón való elhelyezés segítségével. A kilakoltatási munkacsoport rendszeresen ülésezik, a polgármester és/vagy alpolgármester vezeti a csoport üléseit, tagjai a Palota-Holding Zrt. követeléskezelő munkatársa, illetve jogi osztályvezetője, a Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály és a Lakásosztály, az Egyesített Szociális Intézmény képviselői. A munkacsoport nagyjából 3-4 havonta ülésezik (az éves kilakoltatási moratóriumhoz és az egyes ügyekhez kapcsolódva), két ülés között pedig az ügyek operatív intézése folyik.

A bérlők közműhátralékainak kialakulását, felhalmozódását megelőzendő az önkormányzat a lakásrendeletbe foglalta, hogy a **bérlőknek félévente igazolnia** kell a Palota-Holding Zrt-nél a **közműszámlák fizetését**. Az igazolás elmulasztása a bérleti szerződés felmondását vonja maga után.

Szintén a nagyobb hátralékok kialakulását akadályozza meg az a gyakorlat, hogy 60 napon túl a Palota-Holding Zrt, felmondja a bérleti szerződést. Így a tartozás viszonylag korai szakaszában kezdenek el tárgyalni a bérlővel. A felmondás után, amennyiben a bérlő nem kezdi meg a tárgyalást a Palota-Holding Zrt. követeléskezelő részlegével, megindítják a végrehajtási eljárást. A volt bérlőnek lehetősége van a holdingnál részletfizetési megállapodást kötni a tartozására, ami alapján elindulhat a jogviszony rendezése és új bérleti szerződés megkötése.

## 6. Lakhatást szolgáló szociális intézmények

A kerületi bérlakásállományon kívül, mely összesen 4088 fő lakhatását oldja meg,<sup>26</sup> a kerületben működnek olyan szociális intézmények is, melyek intézményi keretek között biztosítanak rászorulóknak lakhatási lehetőséget. **A szociális intézmények összesen kb. 700 fő lakhatását oldják meg ideiglenesen.** Fontos megjegyezni, hogy **az intézményi ellátási idő letelte után a tartós lakhatásba kerülés nincs rendszerszerűen megoldva.** Ezért az intézményekben élő emberekre a hajléktalanság által veszélyeztetett körként is lehet tekinteni, akikre érdemes rálátnia az önkormányzatnak. Ezen kívül olyan intézmények is működnek a kerületben, melyek ugyan nem nyújtanak lakhatási lehetőséget, de a lakhatás területéhez szorosan kapcsolódó módon biztosítanak szociális szolgáltatást. Az alábbi fejezet ezekről az intézményekről ad összefoglalót, az önkormányzat számára jelentkező éves költségeket is figyelembe véve.

A kerületben számos intézmény működik (6. ábra), mely a szociálisan rászorulók lakhatásával kapcsolatban valamilyen támogatást nyújt. A helyi partnerségek hatékony működtetésével az önkormányzat saját erőforrásain túlmenően is támogathatja a rászorulókat, ezért erőforrásként érdemes tekinteni a kerületben működő, illetve tevékenységüket ott végző szervezetekre.

### 6.1. Lakhatást nyújtó intézmények

#### 6.1.1. Saját fenntartású intézmény

**Átmeneti Gondozóház:** a XV. kerületi önkormányzatnak egy lakhatást nyújtó, saját fenntartású intézménye van, az Átmeneti Gondozóház (vagy Időskorúak Gondozóháza)<sup>27</sup>, mely idős korúaknak nyújt átmeneti lakhatási lehetőséget. Időseken kívül az intézmény olyan 18 éven felülieket is fogad, akik betegségük miatt átmenetileg nem képesek magukról otthonukban gondoskodni. Az intézmény 12 férőhelyes, és egy évig lehet ott lakni, ami kivételes esetekben egy évvel meghosszabbítható. Az intézményben a gyakorlat az, hogy az átmeneti tartózkodási idő alatt a munkatársak támogatják a bentlakókat abban, hogy tartós elhelyezést nyújtó intézménybe be tudjanak kerülni. A tapasztalatok szerint a rendelkezésre álló idő ehhez elegendő is szokott lenni.

Problémát jelent, hogy a jogszabályi változások<sup>28</sup> miatt **2022. december 31-e után az önkormányzat nem működtetheti ezt az ellátási formát,** mivel az átmeneti gondozóházak megszűnnek, és a fenntartóknak választaniuk kell, hogy tartós bentlakásos intézményekké alakítják vagy kivezetik őket. A XV. kerületi önkormányzat az utóbbit választotta, ezért 2022 végével ez a lakhatási forma meg fog szűnni a kerületben. Ez az idősök lakhatása szempontjából kihívást fog jelenteni, hiszen a tartós bentlakásos intézményekbe jutáshoz általában hosszú várólisták vannak, és az átmeneti elhelyezést biztosító intézmény eddig épp ezt a várakozási időszakot tudta áthidalni.

Költségek: az Átmeneti Gondozóház ingatlana önkormányzati tulajdon; a személyi költségek pedig az Egysített Szociális Intézmények (ESZI) teljes bérköltségének részét képezi.<sup>29</sup>

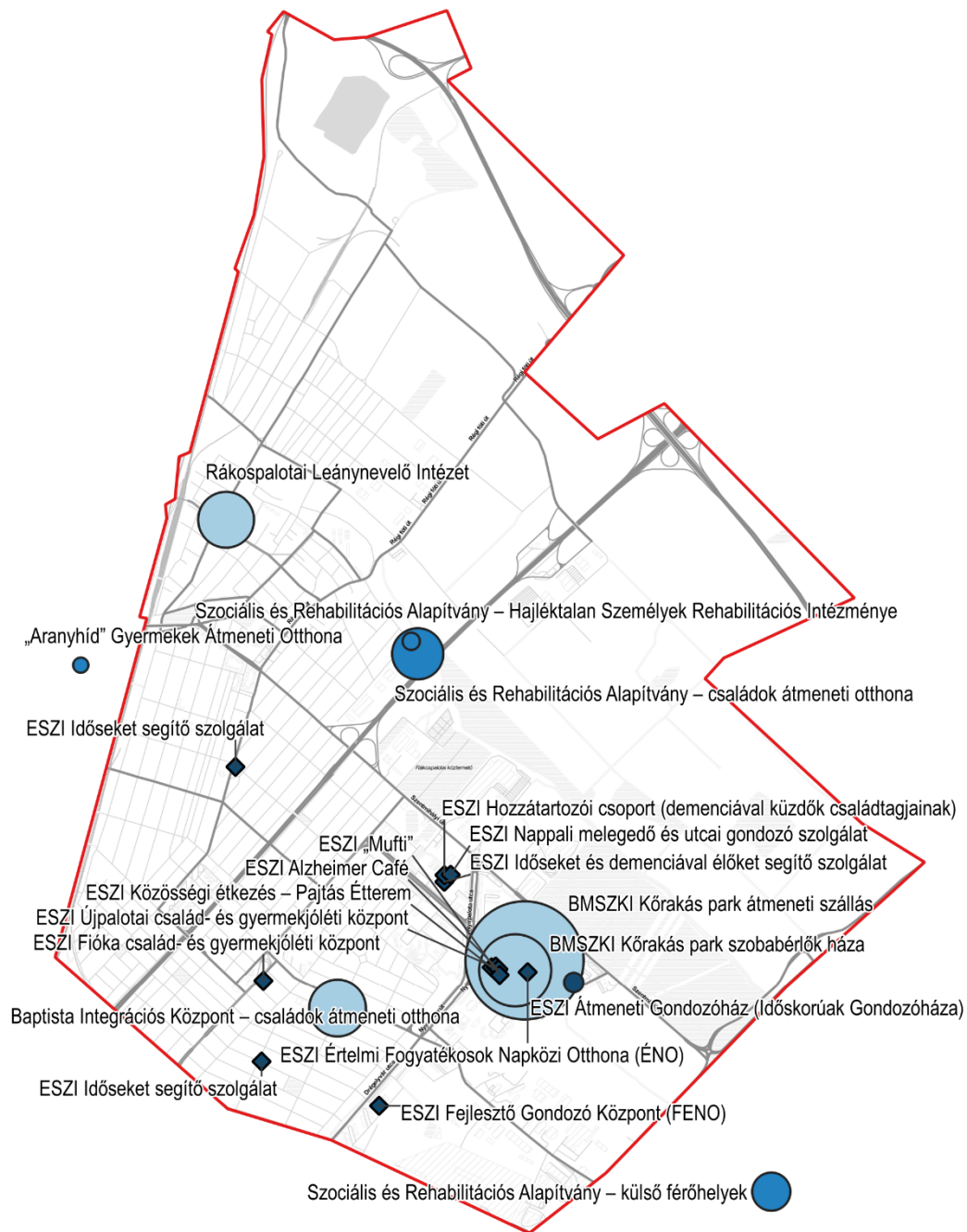
<sup>26</sup> Az adat forrása a Palota-Holding Zrt. adatszolgáltatása.

<sup>27</sup> <http://eszixv.hu/hu/egysegek/teruleti-gondozas/szolgaltatasok>

<sup>28</sup> Az egyes szociális és gyermekvédelmi tárgyú törvények módosításáról szóló 2016. évi CLXVI. törvény – ezen belül pedig a 21. §: (4) Átmeneti elhelyezést nyújtó intézmény – az éjjeli menedékhely és a hajléktalan személyek átmeneti szállása kivételével – 2022. december 31-éig működhet. Az e szabály alapján, az egyes szociális és gyermekvédelmi tárgyú törvények módosításáról szóló 2016. évi CLXVI. törvény hatályba lépését követően átalakuló átmeneti elhelyezést nyújtó intézmények az átalakulást megelőzően befogadott férőhelyszámuk erejéig a finanszírozási rendszerbe az átalakulást követően is befogadottnak minősülnek a törvény erejénél fogva. <https://mkogy.jogtar.hu/jogszabaly?docid=A1600166.TV>

<sup>29</sup> <http://teruletigondozas.eszixv.hu/eves-koltsegvetesesk>

**6. ábra: A kerületben található önkormányzati és nem önkormányzati fenntartású szociális és lakhatási intézmények**



- lakhatást nyújtó intézmény önkormányzati fenntartásban
- lakhatást nyújtó intézmény nem önkormányzati fenntartásban, ellátási szerződéssel
- lakhatást nyújtó intézmény nem önkormányzati fenntartásban
- ◆ nem lakhatást nyújtó intézmény önkormányzati fenntartásban

A lakhatást nyújtó intézmények jelei a férőhelyszámmal arányos méretűek.

### 6.1.2. Ellátási szerződés, hosszú távú partnerség

**1. Szociális és Rehabilitációs Alapítvány (SZÉRA):** a SZÉRA-val való önkormányzati együttműködésnek hosszú múltja van; XV. kerületi önkormányzati intézményként jött létre 1998-ban, és csak 2000-ben vált önálló, alapítványi intézménnyé. A stabil partnerség és a szereplők közötti bizalom ennek a hosszú távú kapcsolatnak is köszönhető. A SZÉRA 67 férőhelyes családok átmeneti otthonát (csáo) működtet a kerületben, 40 főt pedig összesen 10 db lakásban, ún. külső férőhelyeken helyeznek el. Ezen felül a SZÉRA a 10 férőhelyes Hajléktalan Személyek Rehabilitációs Intézményét is működteti, ahol egyedülálló hajléktalan férfiakat fogadnak. Mind a csáo, mind a hajléktalan személyek rehabilitációs intézménye, mind a külső férőhelyként működő kerületi lakások (egy kivételével) önkormányzati tulajdonú ingatlanban működnek. Az ellátási szerződés alapján a SZÉRA ezeken a férőhelyeken elsősorban XV. kerületi lakosokat fogad, és máshonnan érkező kérelmezőket csak akkor, ha hosszú távon betöltetlenek maradnának a férőhelyek.<sup>30</sup> A SZÉRA és a XV. kerületi önkormányzat között **a lakáskiutalások terén is van együttműködés**; az intézménynek lehetősége van javaslatot tenni olyan lakásigénylőkre, akik méltányossági alapon kaphatnak önkormányzati bérlakást.

Költség az önkormányzat számára<sup>31</sup>: az önkormányzat ingyenesen biztosítja a SZÉRA részére az Aporháza utca 63. sz. alatti ingatlant, illetve 9 db külső férőhelyként működő önkormányzati bérlakást, melyek karbantartásáról, állagmegóvásáról a SZÉRA gondoskodik. Évente 22 millió forint hozzájárulást fizet az önkormányzat az intézmény részére.

A XV. kerület számára **törvényileg kötelező feladat családok átmeneti otthonát működtetni**, tehát a jelen szerződéses rendszer költségeit egy saját fenntartású intézmény költségeihez (ami feltehetően ennél magasabb lenne) kell viszonyítani.

**2. Az „Aranyhíd” Gyermek Átmeneti Otthonát**<sup>32</sup> Újpest önkormányzata tartja fenn, de ellátási szerződéssel XV. kerületi, elhelyezésre szoruló gyerekeket is fogadnak. A XV. kerületi gyerekek számára 8 férőhelyet biztosítanak állandó jelleggel.

Költség az önkormányzat számára: lekötött férőhelyenként napi 5900 Ft, a fenntartott férőhelyek betöltésétől függetlenül.<sup>33</sup> Ez évente 17 228 000 forintot jelent.

**3. A Pesterzsébeti Önkormányzattal** 2004-ben **helyettes szülői tevékenység** ellátására kötött szerződés alapján arra is van lehetőség, hogy a kiskorú átmeneti gondozása a pesterzsébeti helyettes szülői hálózaton keresztül való elhelyezéssel történjen.<sup>34</sup>

Költség az önkormányzat számára: az önkormányzat a gyermekek ellátása után járó állami normatívát a mindenkori egy napra számított összeg 50%-ával kiegészíti.

### 6.1.3. A kerületben működő intézmények, önkormányzati ellátási szerződés nélkül

**1. BMSZKI „Kőrákás park”:** ebben az ingatlanban működik a BMSZKI egyik átmeneti szállója, melynek fő profilja a páros elhelyezés, illetve a „szobabérlők háza”, amely fizikailag ugyanolyan kialakítású lakrészekben (egyszemélyes vagy kétszemélyes lakrészek megosztott konyhával és vizesblokkal) tartós elhelyezést biztosít. **A két intézmény összesen több mint 500 fő elhelyezésére lenne alkalmas** (a szobabérlők háza 408, az átmeneti szálló 122 férőhellyel) Újpalotán, egy nagy panelházban, mely az 1970-es években fecskeháznak épült. A túlszűfoltosság elkerülése és a szakmai munka sikerességének érdekében az intézmények mintegy 70%-os kihasználtság mellett működnek. Az épület 2010 óta van a BMSZKI fenntartásában, azóta üzemelnek itt a fenti intézmények.

<sup>30</sup> A SZÉRA Csömörön is működtet egy csáo-t, melyre a XIV. kerületi önkormányzattal van ellátási szerződése, és a XIV. kerületben is működtet külső férőhelyeket.

<sup>31</sup> <https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/09/ellatasi-szerzodes-SZERA2018.pdf>

<sup>32</sup> <https://www.bpxv.hu/szocial-intezmenyek/aranyhid-gyermekek-atmeneti-otthona>

<sup>33</sup> [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/201808141609\\_Aranyhid.pdf](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/201808141609_Aranyhid.pdf)

<sup>34</sup> <https://www.bpxv.hu/szocial-intezmenyek/helyettes-szuloi-tevekenyseg-ellatasa>

A kerületi önkormányzattal felületesebb az együttműködés, évente egyszer egyeztetnek az önkormányzat hagyatéki csoportjával és szociális osztályával, ezen kívül a téli krízisidőszakban a helyi hajléktalanellátást azzal támogatják, hogy utcán élő hajléktalan embereket is befogadnak az átmeneti szálló krízishelyeire. **A szobabérlők házában élők kerületi lakosnak minősülnek**, ezáltal a kerületi szociális szolgáltatásokra és pénzügyi támogatásokra is jogosultak, amit igénybe is vesznek, valamint önkormányzati bérlakásra is pályázhatnak. Esetükben a családsegítő központtal szoktak a BMSZKI-s munkatársak esetkonferenciákat tartani, szükség szerint. Az önkormányzat támogató az ügyfelek tekintetében.

**2. Baptista Integrációs Központ családok átmeneti otthona:** a Baptista Integrációs Központ 2020 nyarán nyitotta meg a XV. kerületben egy épületen belül üzemelő két csao-ját. A 80 férőhelyen egyszerre kb. 20-24 család tud lakni. Az intézmény különlegessége, hogy egybe- és különnyitva is használható több szoba, ezért nagy létszámú (akár 10-11 fős) és kisebb családok fogadására is alkalmas. Az intézményt egy korábbi raktárépület átépítésével alakították ki, saját forrásból. Az intézmény utcafronti helyiségeiben a környékbeliek felé nyitott szolgáltatásokat szeretnének bevezetni.

Az intézménynek **nincs egy önkormányzattal sem ellátási szerződése**, de igyekeznek a földrajzilag közelebbi helyekről, vagyis a XV. kerületből és a környező kerületekből érkező családokat fogadni, annak érdekében, hogy a gyerekeknek ne kelljen oktatási intézményt váltaniuk. Kidolgozás alatt áll egy együttműködési szerződés, amelynek keretében az önkormányzat leromlott állapotú ingatlanokat bocsájt a Baptista Integrációs Központ rendelkezésére, amelyeket ők felújítanak, és a jövőben külső férőhelyekként működnek majd, a SZÉRA kiléptető lakásaihoz hasonlóan.

**3. Rákospalotai Leánynevelő Intézet:** ez az intézmény (jelenlegi hivatalos nevén Rákospalotai Javítóintézet és Speciális Gyermekotthon) 1890 óta működik ugyanabban az épületegyüttesben, végig hasonló funkcióval. Jelenleg az EMMI fenntartása alatt áll, befogadó kapacitása 78 fő. Az intézményben javítóintézeti nevelés, előzetes letartóztatás végrehajtása, utógondozói ellátás megszervezése, valamint speciális gyermekotthoni ellátás zajlik.<sup>35</sup> Az intézmény **lakhatást és ellátást biztosít**, ezen felül oktatási és integrációs, szocializációs és prevenció programokat biztosít. Az intézményben 12 és 21 éves koruk között élhetnek a lányok. Ezen intézmény esetében is gondot jelent az intézményben töltött idő lejáratá után a lakhatás megadatatlansága.

## **6.2. Lakhatást nem nyújtó, támogató szociális intézmények**

### *6.2.1. Saját fenntartású intézmény*

A XV. kerületi **Egyesített Szociális Intézmény (ESZI)** az összes kerületi szociális szolgáltatást összefogó intézmény. Az ESZI alapvetően a jogszabályban meghatározott szociális és gyermekjóléti alapellátási és egyes szociális szakosított ellátási formákat biztosítja. Négy területen fejt ki tevékenységét:

- **Területi gondozás:** a kerületi idős korúak számára nyújtott szolgáltatások, melynek részét képezi a házi segítségnyújtás és a nappali ellátás is. Ide tartozik az átmeneti lakhatást is biztosító Gondozó Ház üzemeltetése is.
- **Család- és gyermekjóléti szolgálat:** két családsegítő központban segítik a hozzájuk forduló családokat és nyújtanak támogató szolgáltatásokat (például adósságkezelés, mentálhigiénés és pszichológiai tanácsadás, gyermekjóléti alapellátás).
- A családsegítő központ alá tartozik a **hajléktalan emberek nappali melegedője** és az utcai szociális munkát biztosító **utcai gondozó szolgálat**.
- **Fogyatékos emberek nappali ellátása:** két intézmény is működik ezen a szakterületen, a felnőtt értelmi fogyatékos személyeket fogadó Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona (ÉNO),

<sup>35</sup> <http://www.leanynevelo.hu/az-intezmenyrol/hagyomany-es-jelen>



illetve a súlyosan, halmozottan fogyatékos személyek nappali ellátását végző Fejlesztő Gondozó Központ (FENO).

### 6.2.2. Fennálló partnerség, ellátási szerződéssel

A XV. kerületi önkormányzatnak a pszichiátriai betegek és szenvedélybetegek számára nyújtott szolgáltatások terén két civil szervezettel, a **Humán Sztráda Nonprofit Kft.**-vel és a **Félúton Alapítvánnyal** van együttműködése. A Félúton Alapítvánnyal 2006 óta ellátási szerződése van az önkormányzatnak,<sup>36</sup> ami alapján a szervezet legfeljebb 12 főnek nappali ellátást, 6 fő számára pedig legfeljebb kétéves bentlakásos ellátást biztosít. Ez tehát lakhatási partnerség, viszont a kerületi intézmények tapasztalatai alapján **a kerületi rászorulókat kevéssé veszik igénybe a bentlakásos ellátást**, mivel az nem a kerületen belül található. A Humán Sztráda Nkft. közösségi alapellátást (lakókörnyezetben való segítségnyújtás), illetve alacsony küszöbű ellátást nyújt, szintén 2006 óta érvényes ellátási szerződés keretében.<sup>37</sup>

A szolgáltatások elmúlt években való kihasználtságát érdemes lenne kiértékelni, az együttműködést fejleszteni, alakítani.

A kerület a Félúton Alapítvánnyal kötött ellátási szerződés alapján évi 8 640 000 Forintot fizet, melynek 40%-át köteles rendelkezésre állási díjként megfizetni, a fennmaradó 60%-ot pedig a kihasználtság alapján. A Humán Sztráda Nkft.-vel kötött szerződés alapján ellátási egységenként havonta 200 000 Forintot fizet az önkormányzat; az adott hónapban ténylegesen ellátott személyek száma alapján.

### 6.2.3. Korábbi partnerség

**Habitat for Humanity Magyarország:** 2015 és 2019 között volt együttműködés a civil szervezet és a XV. kerületi önkormányzat között, a szervezet „Második Esély” programja keretében. Ennek lényege az volt, hogy üresen álló önkormányzati bérlakások felújításával a helyi (SZÉRA-s) családok átmeneti otthonából lakásba tudtak költözni családok. A program folytatására a koncepcióban teszünk javaslatot.

**Magyar Máltai Szeretetszolgálat:** a 2014-ben lezárult TÁMOP-5.3.3-11/1-KMR-2011-0005 projekt keretében a szervezettel együttműködésben a kerületben elsőként lakhatást projektet valósítottak meg.<sup>38</sup>

## 7. Szervezeti kérdések

Az önkormányzati lakásállomány gazdálkodásával kapcsolatos döntési és feladatkörök az önkormányzat, annak szervei és az önkormányzat tulajdonában álló Palota-Holding Ingatlan és Vagyonkezelő Zrt. között oszlanak meg. A lakásgazdálkodás szervezeti kereteit és működtetését alapvetően a helyi lakásrendelet,<sup>39</sup> illetve a vagyonrendelet<sup>40</sup> határozza meg. A bérbeadói jogokat a képviselő-testület, a Népjóléti Bizottság és a polgármester gyakorolja. Az ingatlanok kezelését a Palota-Holding Zrt. végzi az éves támogatási szerződésben meghatározottak alapján.

A politikai vezetés szintjén a lakásállománnyal kapcsolatos döntések a polgármester, a képviselő-testület és a Népjóléti Bizottság között oszlanak meg. A bérbeadói jogokat a legtöbb esetben a **Népjóléti Bizottság** (és a polgármester) gyakorolja; így a pályázati úton, méltányosság, valamint

<sup>36</sup> <https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/Ellatasi-szerzodes-Feluton-Alapitvany.pdf>

<sup>37</sup> <https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/Ellatasi-szerzodes-Human-Sztrada-Nonprofit-Kft..pdf>

<sup>38</sup> [http://os.mti.hu/hirek/99745/a\\_magyar\\_maltai\\_szeretetszolgalat\\_kozlemenye](http://os.mti.hu/hirek/99745/a_magyar_maltai_szeretetszolgalat_kozlemenye)

<sup>39</sup> Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének a 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről

<sup>40</sup> Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének 33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól

lakásgazdálkodási érdek alapján történő bérbeadás is a leggyakrabban bizottsági döntés alapján történik. Méltányosság alapján történő bérbeadásnál a bizottsági döntés a polgármester javaslata alapján történik. Az önkormányzati lakások pályázati úton való bérbeadásakor a pályázati kiírásról a polgármester gondoskodik. Az elmúlt évek lakáskiutalási gyakorlatában bevezetett közérdekű bérbeadás esetén a bérbeadás indoka szerint a gyakorlatban megoszlik a bérbeadói jog a Népjóléti Bizottság, a polgármester és a képviselő-testület között. A már fennálló bérlői viszonyok esetében a bérleti szerződés meghosszabbításával, jogviszonyrendezéssel és lakáscserével kapcsolatos döntések a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartoznak, míg a bérleti díjak meghatározásáról, a bérlőkijelölési jog átadásáról, az ingatlanok vételéről és értékesítéséről a képviselő-testület dönt.

A tulajdonosi jogok gyakorlásával kapcsolatos számos feladat a Polgármesteri Hivatal egyes osztályai között oszlik meg, a következők szerint. A Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály alá tartozó **Lakásosztály** feladata a tulajdonosi hozzájárulásokkal kapcsolatos döntések előkészítése. Így a Lakásosztály intézi a bérbeadással, jogviszonyrendezéssel, lakáscserével, jogviszony-folytatással kapcsolatos ügyeket, illetve a pályázati dokumentációk és méltányossági kérelmek adminisztrációjával kapcsolatos feladatokat. A Városgazdálkodási Főosztály alatt működő **Beruházási osztály** feladatkörébe tartozik a Palota-Holding Zrt. által végzett felújítások műszaki ellenőrzése, a felújítások tervezésétől az átadásig végig kísérik a folyamatot egy protokoll szerint, mely meghatározza az ellenőrzés pontjait, az együttműködés folyamatát. A **Jegyzői Iroda** alá tartozó, nemrég létrehozott **Vagyongazdálkodási csoport** (az ingatlangazdálkodási referenssel együttműködésben) feladata a megüresedett és az önkormányzat által értékesíteni kívánt lakóingatlanok értékesítésre való előkészítése, valamint a vagyontaszter vezetésével kapcsolatos adminisztratív feladatok elvégzése.

A **Palota-Holding Zrt.** végzi a lakásállomány ingatlankezeléssel kapcsolatos feladatait éves támogatási szerződés alapján, tehát az állomány – szemben a nem lakáscélú helyiségekkel – nincs a szervezet vagyongazdálkodásába átadva. Feladatai körébe tartozik a tulajdonosi hozzájárulás alapján a bérleti szerződések megkötése, a lakásrendelet szabályozása alapján bérleti szerződések felmondása, a követeléskezeléssel kapcsolatos feladatok ellátása. Szintén a holding végzi a bérleti és különszolgáltatási díjak beszedését, az éves bérlényellenőrzéseket és a bérlői jövedelmek éves felülvizsgálatát, az állomány karbantartását és felújítását. A felújítandó lakások körét és a felújítás tartalmát a tulajdonos önkormányzat határozza meg.

Az utóbbi időben a lakásgazdálkodás operatív szintjén történtek előrelépések, javult az átláthatóság és a szervezetek, szervezeti egységek közötti együttműködés hatékonysága. Ezek az alábbiakban foglalhatóak össze:

- **Rendszeres heti egyeztetések** a Palota-Holding, az érintett hivatali egységek és az önkormányzati vezetés részvételével, melyeken az egyes lakóingatlanok és lakók azon ügyeit egyeztetik, melyek tulajdonosi döntést igényelnek (bérbeadás, felújítás, jogviszonyrendezés stb.). A hatékonyságot támogatja, hogy a meghatározott feladatokat, azok felelőseit, határidejét rögzítik, a teljesítést követik. Ezzel világossá válik, hogy az egyes szervezeti egységeknek milyen feladatokat mikorra kell teljesítenie.
- A **kilakoltatási munkacsoport** működtetése, melyen az összes érintett szervezet, így a Palota-Holding, a Lakásosztály, az Egyesített Szociális Intézmény, az önkormányzati vezetés képviselői vesznek részt.
- A **felújítások műszaki ellenőrzése** érdekében a Beruházási osztály és a Palota-Holding közötti munkamegosztás folyamatát meghatározó protokoll felállításának és működtetésének.
- A Vagyongazdálkodási csoport létrehozása, mely megteremti a szükséges kapacitást az önkormányzati oldalon a **vagyontaszteri nyilvántartás** adminisztratív feladatainak elvégzése érdekében.
- **Pályázat-előkészítő munkacsoport** működtetése a pályázatok kiírását megelőző időszakban, melyet a polgármester vezet.

Mindemellett vannak olyan területek, ahol a szervezetek közötti munkafolyamatok, feladatmegosztások és együttműködések további összehangolására, illetve pontosítására van szükség.

Az egyik ilyen terület a **vagyonkataszter vezetésének** problémája, mely összefügg a lakásszektor műszaki felmérésének kérdésével is. Az önkormányzati vagyonkataszter és a földhivatali ingatlan-nyilvántartás adatainak összehangba hozásához és az éves értékcsökkenés megállapításához a lakások műszaki állapotára vonatkozó információk aktualizálása jelentkezik fő feladatként.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos **elektronikus nyilvántartások modernizálására mind a hivatal, mind a holding oldalán igény mutatkozik.** A megfelelő szoftver hiánya akadályozza, hogy a lakásgazdálkodás működtetését és a döntéshozatalt hatékonyan támogató kimutatások készüljenek, illetve hogy létrejöjjön egy olyan elektronikus felület, melyen a hivatal érintett egységei is közvetlenül hozzájutnak a munkájukhoz szükséges adatokhoz.

Stratégiai szinten a lakásgazdálkodással kapcsolatos **középtávú és éves tervezési gyakorlatban mutatkoznak hiányosságok. A lakások elosztása, felújítása és a lakásportfólió átalakítása** tervezés hiányában nem halad kiszámíthatóan, és ez csökkenti a lakásgazdálkodás hatékonyságát. Bár léteznek tervek a következő évi pályázati kiírások nagyságrendjére és típusára, pontosan nem lehet előre látni, hogy egy adott évben várhatóan hány lakást, milyen módokon (pályázati úton, méltányossági alapon stb.) és milyen célcsoportok számára lehet bérbe adni. Ez gátolja annak felmérését, hogy milyen költségű és tartalmú műszaki beavatkozások szükségesek a bérbeadások megvalósításához, végső soron tehát akadályozza, hogy a lehetőségekhez képest a lehető legtöbb lakás kerüljön bérbeadásra. A lakásállomány műszaki állapota és szerkezete miatt a lakásportfólió átalakítására lenne szükség (amiben a lakásgazdálkodásban érintett szereplők mindegyike egyet ért). Ehhez a jelenlegi állomány felmérése mellett szükség lenne hosszabb távú tervek kidolgozására, melyek alapjául szolgálnának az éves tervezéseknek. Jelenleg vezetői szinten nincsenek egyértelműen meghatározva azok a hatáskörök, szereplők, akik hatékonyan összefognák a lakásgazdálkodás különböző szempontú tervezési oldalát és követnék a tervek megvalósítását. Úgy tűnik tehát, hogy a hatékonyabb lakásgazdálkodás felé való elmozdulás egyik alapeleme a stratégiai irányításban végrehajtott szervezeti fejlesztés kell, hogy legyen az önkormányzat oldalán. E szervezeti fejlesztés célja, hogy a lakásgazdálkodási folyamatok előreláthatóak és tervezhetőek legyenek. Az ezzel kapcsolatos javaslatok a koncepció IV. 4. fejezetében szerepelnek.

## 8. A lakásgazdálkodás pénzügyei

Az önkormányzati lakásgazdálkodásra vonatkozó jogi keretek közül kettőt érdemes kiemelni. Egyrészt a Mötv. 13. § (1) 10. pontja<sup>41</sup> alapján önkormányzati feladat az önkormányzatok számára „a területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, valamint a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása”. Ebből következően **a kerületi lakáspolitikának és lakásgazdálkodásnak fontos dimenziója a társadalmi érzékenység,** és konkrétan a lakásvesztés megelőzése. Másrészt a 2011. évi CXCVI. törvény a nemzeti vagyonról, és az 1993. évi Lakástörvény<sup>42</sup> határozza meg a lakásgazdálkodás fő alapelveit. Ezek a törvények jelölik ki **a felelős gazdálkodás kívánalmát és kereteit.**

Jelen lakáskonceptió értelmezésében törvényességi szempontból ez a két alapelv, azaz **a társadalmi érzékenység és a felelős gazdálkodás csak együtt, egymással szimbiózisban, és nem egymás kárára érvényesíthető.** Azaz a lakásgazdálkodás elemzésekor a pénzügyi eredményességi szempontok mellett a társadalmi hasznosság tágabb szempontjait is figyelembe kell venni, hiszen egy kizárólagosan pénzügyi eredményességi célrendszer olyan káros társadalmi hatásokkal járhat – pl. tömeges lakásvesztés –, ami később pénzügyi szempontból is költségként, a saját erőforrásokra

<sup>41</sup> 2011. évi CLXXXIX. törvény Magyarország helyi önkormányzatairól.

<sup>42</sup> 1993. évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról.

alapozható megoldásokkal nem kezelhető nagyságrendű problémaként jelentkezhet az önkormányzatoknál (pl. a szociális ellátórendszerre nehezedő nyomás formájában).

A Palota-Holding Zrt. 2015–2020 közötti éves üzleti jelentései alapján a lakásgazdálkodással kapcsolatos főbb adatok az alábbiak szerint alakultak:<sup>43</sup>:

**19. táblázat: Lakásgazdálkodással kapcsolatos adatok (2015–2020, millió Ft)**

Év	Lakással kapcsolatos összes bevétel	Lakással kapcsolatos összes kiadás (működési kiadás + felújítás)	A lakásértékesítések bevétele	Nem lakás célú ingatlan- és telekértékesítés
2015	627,4	771,0	228,7	82,3
2016	644,4	754,2	174,6	91,4
2017	570,2	760,2	127,1	9,2
2018	553,0	715,1	52,5	110,7
2019	787,3	692,6	249,8	-
2020	589,1	783,7	6,3	-

Adatok forrása: Palota-Holding Zrt. éves üzleti jelentései.

Összességében a lakásgazdálkodás egyenlege az értékesítések figyelembevétele nélkül -200 millió forintról -84 millió forintra csökkent, azaz **a lakásgazdálkodás évi vesztesége nagyjából megfelelő az elmúlt öt évben.** Tehát a Palota-Holding Zrt. éves üzleti jelentései szerint az önkormányzati lakásgazdálkodásban rendszerszintűen veszteség keletkezik, azonban az eredményesség javul.

Jobban megvizsgálva a lakásgazdálkodás bevételi oldalát (20. táblázat) két markáns folyamat emelhetünk ki. Egyrészt **a teljes lakbérbevétel 2015 óta 53%-kal nőtt.** Ebben az időszakban tényleges lakbéremelés a kerületben nem történt, a növekmény abból származik, hogy jelentős számú bérlő került át a szociális kategóriából a költségelví vagy a piaci kategóriába.<sup>44</sup>

Emellett az is látszik a táblázatból, hogy **az elmúlt öt évben több mint 1,1 milliárd Forint értékben értékesített az önkormányzat lakásokat és ingatlanokat;** a KSH adatai szerint 2015–2019 között összesen 146 lakást, a portfólió 7%-át értékesítette a kerület. A vizsgált években az értékesítésből származó bevételek tudták nyereségesé tenni a lakásgazdálkodási üzletágat, azonban ez a folyamat csak akkor lehet fenntartható, ha az értékesítésből származó bevételeket az önkormányzat a lakásszektoron belül költi el a fennmaradó állomány korszerűsítésére vagy bővítésére.

**20. táblázat: A lakásgazdálkodás bevételi oldalának főbb tételei (2015–2020, millió Ft)**

Év	Lakbérbevétel	Lakásértékesítési bevétel	Lakással kapcsolatos összes bevétel
2015	339,0	228,7	627,4
2016	382,7	174,6	644,4
2017	379,0	127,1	570,2
2018	412,5	52,5	553,0
2019	477,2	249,8	787,3
2020	518,8	6,3	589,1

Adatok forrása: Palota-Holding Zrt. éves üzleti jelentései.

A lakásgazdálkodás kiadási oldalát (21. táblázat) vizsgálva azt láthatjuk, hogy a lakásokat érintő közös költségekkel és a lakások karbantartásával kapcsolatos költségek stagnálnak, a lakásfelújítással kapcsolatos költségek erősen ingadoznak, a lakásüzemeltetés, illetve a lakáskezelésre jutó bérköltség

<sup>43</sup> A 2020-as évre az év első tíz hónapjára rendelkezünk tényadatokkal, az utolsó két hónapot ebből arányosítva számította ki a Palota-Holding Zrt.

<sup>44</sup> Ennek részletes elemzését lásd a korábbi fejezetben.

viszont a 2020-as évben a korábbi évekhez képest megnövekedett. Az interjúink alapján a bérköltség megugrását a Palota-Holding Zrt. által foglalkoztatottak számának az emelkedése okozta.

A kiadási oldal elemzésekor fontos megemlíteni, hogy **sem a lakások karbantartására, sem a felújításra szánt összegek nem érik el a szükséges beavatkozások szintjét**. Bár mind a „beavatkozások szükséges szintjét”, mind a teljes lakásállomány értékét módszertanilag nehéz meghatározni, az interjúink alapján egyértelmű a felújításokra szánt összegek alacsony mértéke, és az állomány ebből fakadó leromlása. Becsléseink szerint évente a teljes lakásállomány értékének csak nagyjából 0,4-0,1%-ának megfelelő lakásfelújítás történik, ami jelentősebb lakáspolitikai változások nélkül hosszabb távon az állomány további leromlásához, és az önkormányzati bérlakásrendszer stigmatizálódásához fog vezetni.

**21. táblázat: A lakásgazdálkodás kiadási oldalának főbb tételei (2015–2020, millió Ft)**

Év	Egy lakásra jutó bérköltség	Lakásüzemeltetés	Lakások közös költsége	Lakáskarbantartás	Bruttó lakásfelújítás
2015	148,3	111,2	201,3	59,7	97,9
2016	132,3	116,9	196,5	59,3	102,4
2017	136,4	123,2	194,9	53,3	114,0
2018	152,4	122,5	196,0	44,7	61,3
2019	154,9	119,1	196,7	48,2	35,3
2020	237,5	146,6	205,4	50,6	120,7

Adatok forrása: Palota-Holding Zrt. éves üzleti jelentései.

Érdeemes a lakásgazdálkodás mutatószámait tágabb keretben, a kerületi vagyongazdálkodással együtt is megvizsgálni (22. táblázat). A Palota-Holding Zrt.-nek, az önkormányzat vagyongazdálkodójának jelenleg három üzletága létezik: a lakásgazdálkodáson kívül a helyiséggazdálkodás és a társasházkezelés. A lakásgazdálkodással ellentétben a helyiséggazdálkodásban a helyiségek vagyongazdálkodója 2015 óta a Palota-Holding Zrt. Ez az üzletág stabilan nyereséget termel, a kiadott helyiségek bérleti díja növekszik (2016–2019 között kb. 30%-kal). A társasházkezelés ezzel szemben minimálisan veszteséges, miközben a kezelt albetétek száma 2018–2019 között 44%-kal, 2876-ról 1608-ra csökkent. A három üzletág éves korrigált<sup>45</sup> eredményeit együtt vizsgálva azt láthatjuk, hogy a társasházkezelés vesztesége (vagy nyeresége) elhanyagolható méretű, a lakásgazdálkodás veszteségeit pedig a helyiséggazdálkodás eredményei csak részben tudnák ellensúlyozni. Mivel a társasházkezelés és a helyiséggazdálkodás teljesen a Palota-Holding hatásköre, a lakásgazdálkodás esetében pedig az önkormányzat gyakorolja a vagyoni, tulajdonosi jogokat, ezért a különböző üzletágak között jelenleg nincs keresztfinanszírozás. Ennek ellenére érdemes az egyes üzletágak eredményeit összevetni.

**22. táblázat: A Palota-Holding különböző üzletágainak eredménye (2017–2020, millió Ft)**

Év	A lakásgazdálkodás eredménye értékesítés nélkül	A helyiséggazdálkodás korrigált eredménye	A társasházkezelés korrigált eredménye	Összesített eredmény értékesítés nélkül
2017	-203,9	9,3	-4,9	-199,5
2018	-149,3	95,7	2,5	-51,1
2019	-124,6	68,1	-6,9	-98,8
2020	-84,6	..	..	..

Adatok forrása: Palota-Holding Zrt. éves üzleti jelentései.

Végezetül, a lakásgazdálkodás veszteségességét érdemes a szűkebb közgazdasági szemponton túl társadalmi költség-haszon elemzés szempontjából is értékelni. Ha megnézzük a Palota-Holding Zrt. 2019-es, azaz az utolsó, válság előtti – korrekció nélküli – éves eredményét (150 millió Ft), és ebből leszámítjuk az értékesített vagyonelemekből származó bevételt (-99 millió Ft), akkor azt látjuk, hogy egy

<sup>45</sup> A korrekció a lakásgazdálkodás és a helyiséggazdálkodás esetében az értékesítésekből származó bevételek kivonását jelenti.

lakásra vetítve a Palota-Holding Zrt.-nek évi 50 600 Forint, azaz havi 4 216 Ft vesztesége keletkezett – vagyis az önkormányzatnak ennyi vesztesége, „ráfizetése” volt egy lakása után havonta. Ha ehhez viszonyítjuk azt a társadalmi hasznot, hogy **ennyi pénzből egy család megfizethető lakhatása biztosított az egyre súlyosbodó magyarországi lakhatási válság közepette**, illetve ha azt feltételezzük, hogy az önkormányzati bérlakások elosztása kellőképpen hatékony, és valóban az arra rászorulók férnek hozzá, úgy **a jelenlegi hiány nem nevezhető kirívóan nagy**nak. 2019-ben az összesített, korrigált hiány az önkormányzat éves költségvetési kiadásának kb. 0,7%-a volt. Nem mondható magasnak ez a veszteség annak tükrében sem, hogy a jelenlegi lakók egy kisebb hányadának a lakásvesztése milyen kiadásokat jelenthetne a kerület szociális ellátórendszerében, illetve a szociális juttatások területén.

### III. VÍZIÓ, CÉLRENDSZER

#### 1. Vízió

**A XV. kerület lakáspolitikája hosszú távon egy korszerű lakásállomány kialakításához járul hozzá, mely a társadalom különböző élethelyzetben lévő csoportjai számára biztos és megfizethető otthont nyújt.**

20-25 év távlatában a kerületben a megfizethető lakásállomány a mai 5%-ról 20-25%-ra növekszik, az önkormányzati és a magántulajdonú a megfizethető lakásállomány minősége fejlődik.

A vízió megvalósításának **három alapelvét** határoztuk meg, amelyek a lakáskonceptió valamennyi célját érintik, ezáltal hozzájárulnak a kerületi lakáspolitikai szociális és pénzügyi értelemben is fenntartható működéséhez.

- **A gazdasági és a szociális fenntarthatóság elvei csak együttesen, egymással szimbiózisban alkalmazhatóak.** A gazdaságossági szempontok egyoldalú képviselője komoly szociális és lakhatási problémákat (pl. tömeges lakásvesztés, a kerület egyes részeinek a stigmatizálódása), és ezzel jövőbeli, az önkormányzatra háruló járulékos költségeket eredményezhetnek (pl. növekvő szociális kiadások, a kerület negatíván változó imidzse). Ugyanakkor bármennyire is szociálisan érzékeny egy kerület lakáspolitikája, ha gazdaságilag nem kiegyensúlyozott, akkor az hosszú távon az önkormányzati bérlakásokban élők lakáskörülményeit, illetve a szociálisan érzékeny lakásgazdálkodás hitelét is rontja.
- **A lakásszektorban keletkező bevételeket, az oda becsatornázott külső vagy belső pénzügyi erőforrásokat a lakásszektoron belül kell tartani.**<sup>46</sup> Mivel az önkormányzat egyik kiemelt politikai és társadalmi célja a kerületben élők lakhatási helyzetének a javítása, ezért a lakásgazdálkodás fenntarthatósága érdekében az esetleges hiányokat az önkormányzat kipótolja, a középtávon várható gazdaságossági fordulat után pedig az esetlegesen keletkező többletet a lakásszektoron belül költi el.
- Az önkormányzati rendszert érintő költségvetési megszorítások és a hiányzó országos átfogó lakáspolitikák közepette **a lakásgazdálkodás korszerűsítése és gazdaságosabbá tétele csak tágabb partnerséggel, illetve külső erőforrások bevonásával biztosítható.** Ezért az önkormányzat aktívan keresi a kapcsolatot a lakhatási beruházásokat finanszírozó intézményekkel (különösen az európai uniós intézményekkel), továbbá kezdeményező szerepet vállal abban, hogy a kerületben élők minél több központi költségvetési vagy európai uniós forráshoz férjenek hozzá a lakhatás megfizethetőségének javítása érdekében. A partnerségeken belül fontos szerepe lehet a Fővárosi Önkormányzat lakáspolitikai kezdeményezéseivel való kapcsolódásoknak, illetve a társadalmi partnerekkel való együttműködéseknek is.

#### 2. Cérendszer

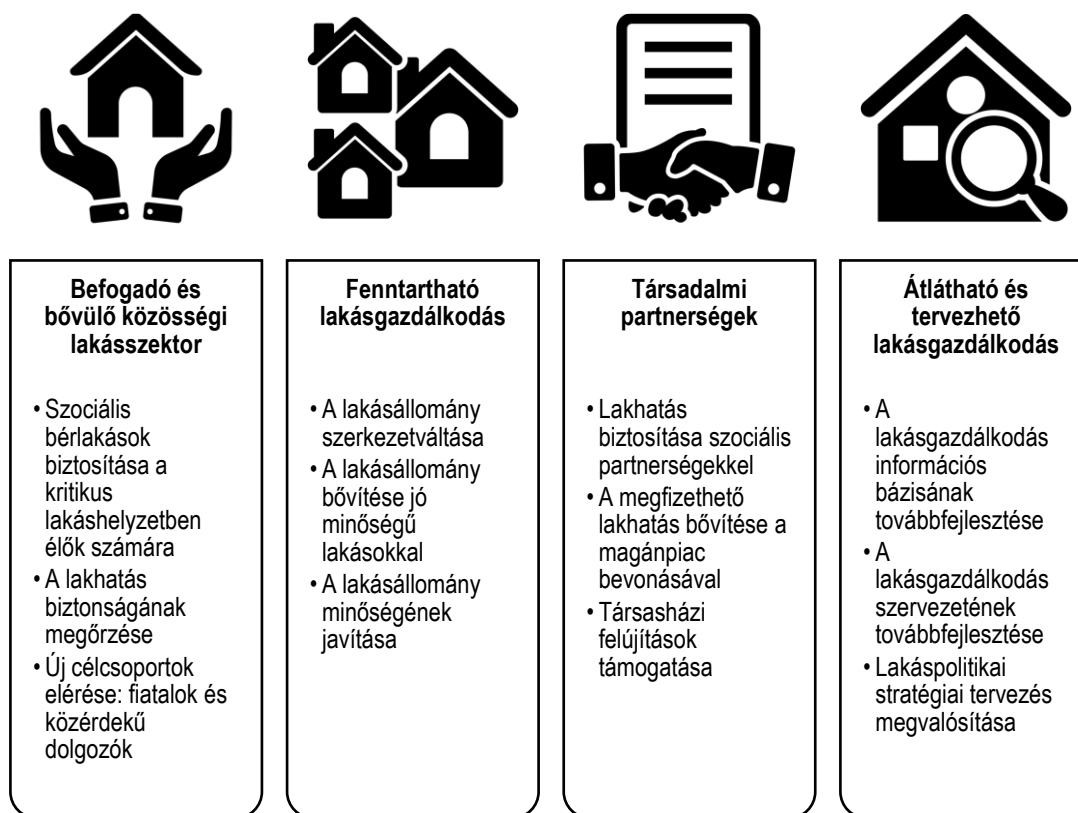
A vízió elérése érdekében **a lakáskonceptió négy témakörben tartalmaz célokat**, melyeket a befogadó lakáspolitikai, a fenntartható lakásgazdálkodás, a társadalmi partnerségek, valamint az átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás címszavak alá rendeztünk.

A lakáskonceptióban javasolt programelemek mindegyikét a négy témakör egyikébe soroltuk, de természetesen ezek a programelemek és a célok csak egymással összefüggésben értelmezhetők. A

<sup>46</sup> Ehhez lásd az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakás tv.) VII. fejezetét.

lakáskonceptió víziójában megfogalmazottak eléréséhez az összes programelem együttesen járul hozzá.

7. ábra: A lakáspolitikai célrendszere



**Befogadó és bővülő közösségi lakásszektor**

A befogadó lakáspolitikai célcsoportjait azok a háztartások képezik, akik önerőből nem képesek saját lakhatásukat a magántulajdonú és a magánbérleti szektorban biztosítani. Jelenleg a kerületi családok közel harmada küzd lakhatási megfizethetőségi problémákkal, azaz jövedelmének túlságosan nagy hányadát fizeti lakhatására. A megfizethető közösségi bérlakásszektor célcsoportja a jelenleginél szélesebb társadalmi réteg, mely a szociálisan legrászorultabbaktól a rendszeres jövedelemmel rendelkező, de a magánbérleti és a magántulajdonú lakáspiacra belépni nem tudó háztartásokig terjed.

1. Az önkormányzat a tulajdonában levő **szociális bérlakásokkal segíti a kritikus lakáshelyzetben élőket**, vagyis azokat a szociálisan rászorulókat, akik más módon nem tudják biztosítani a lakhatásukat. Számukra az önkormányzati bérlakás az egyetlen megfizethető lakhatás. A társadalmi igazságosság érdekében hosszú távon egy olyan lakbérrendszert szükséges kialakítani, melyben mindenki a teherbíró képességének megfelelően járul hozzá a közösségi bérlakásszektor működtetéséhez.
2. A szociálisan hátrányos helyzetű célcsoportok esetében az önkormányzat célja **a lakhatás biztonságának megőrzése, krízishelyzet esetén a lakhatás elvesztésének megelőzése**. A magas kockázatú csoportok közé tartoznak különösen az egyszülős és sokgyerekes családok, az egyedülálló idősek, valamint azok a háztartások, ahol tartós betegséggel élők, illetve



folyamatos ápolásra, gondozásra szorulóknak. Az önkormányzat a lakásfenntartást könnyítő pénzbeli szociális támogatási rendszert tart fenn e cél megvalósulása érdekében, illetve segítséget nyújt a lakosság számára az adósság- és hátralékkezelésben (tanácsadással és adósságkezelési pénzbeli támogatással). A cél megvalósulása esetén mérséklődnek a lakhatási megfizethetőségi problémák, ezzel elkerülhetővé válik a legkiszolgáltatottabb helyzetűek tömeges lakásvesztése, mérséklődik a társadalmi szegregáció a kerület egészében.

3. A kedvezőtlen demográfiai trendek megfordítása érdekében **a kerületi lakáspolitikát új célcsoportok felé nyit.** A kerületi népesség fiatalítása érdekében az önkormányzat a bérlakásállományt a családalapítás előtt álló fiatalok, illetve a gyerekes családok kerületben tartásának, illetve a kerületbe vonzásának hatékony eszközeként fogja fel. A befogadó lakáspolitikai sikere esetén a fiatalok, fiatal családok körében csökkennek azok a megfizethetőségi problémák, amelyekkel e csoport az emelkedő lakásárak és lakbérek miatt fokozottan szembesül. A fiatalok mellett az új célcsoportok felé nyitás a helyi közsférában és közszolgáltatásokban dolgozóakra is vonatkozik: egészségügyi dolgozókra, pedagógusokra, szociális munkásokra, az önkormányzati hivatali, illetve az önkormányzati tulajdonú gazdasági társaságok / intézmények dolgozóira – számukra is megfizethető lakhatást szükséges kínálni.



#### Fenntartható lakásgazdálkodás

A lakásgazdálkodás akkor fenntartható, ha az önkormányzati lakásvagyon megőrzi értékét, a lakásállomány hosszú távon bővül, illetve a meglévő lakások minősége folyamatosan javul. Ahhoz, hogy a befogadó lakáspolitikai által megcélzott szélesebb társadalmi csoportok igényeit – legalább részben – ki lehessen elégíteni, a jelenleginél nagyobb számú megfizethető bérlakás szükséges. A megfizethető közösségi bérlakásállomány kiindulópontját a jelenlegi önkormányzati állomány jelenti. Az önkormányzati lakásvagyon meg kell őrizni, a lakásállomány minőségét és a lakásgazdálkodás hatékonyságát viszont javítani kell.

1. A fenntartható lakásgazdálkodáshoz a **jelenlegi lakásállomány szerkezetváltására** van szükség, hiszen számos rossz minőségű és gazdaságosan nem felújítható lakással rendelkezik az önkormányzat, illetve szórványlakások is nehezítik a meglévő lakásállomány kezelését. A szerkezetváltás alapvető eszköze a lakáseladás és a lakásszerzés (jobb minőségű lakások megvásárlásával, illetve építéssel).
2. A kerületi lakáspolitikai célja **az önkormányzat tulajdonában álló lakásállomány bővítése**, hogy minél szélesebb körben elérje a megfizethető lakhatásra rászorulókat és a lakáspolitikai új célcsoportjait. A lakásállomány bővítésének alapvető módja a vásárlás és az építés. A lakásállomány bővítésére egyéb modellprogramok indíthatók, így például városrehabilitációs beavatkozások európai uniós forrásokból.
3. Az önkormányzat célja a meglévő lakásállomány értékének megőrzése és minőségének javítása. Ehhez szükséges, hogy **a lakásállomány felújítására és karbantartására** elegendő forrás álljon rendelkezésre az önkormányzati lakásgazdálkodásban.



#### Társadalmi partnerségek

A jelenlegi önkormányzati lakásállomány nagysága nem elegendő arra, hogy a megfizethetőségi problémákkal küzdő kerületi lakosok közül mindenkinek lakhatást biztosítson.

A súlyos eladósodottság, a lakásvesztés, a hajléktalan életút a lakhatási szegénység olyan szélsőséges esetei, amelyek kezelése során a kerületi alapszolgáltatások lehetőségein túlmutató segítségre szorulnak a családok. Vannak továbbá olyan élethelyzetek, amelyek megoldása lakhatásban bizonyítottan hatékonyabb és olcsóbb, mint nagy ellátó intézményekben, pl. a hajléktalan emberek és fogyatékkal élők esetében. Folyamatos támogatás, valamint több szakmaterület szoros együttműködése lehet szükséges, hogy ezen egyének és családok élete stabilizálható és kiszámítható legyen.

Az önkormányzat számos szociális partnerrel működik együtt a kerületi lakosok idősellátása, fogyatékosellátása, valamint a hajléktalanellátás, a lakáskísérés területén. A társadalmi partnerségeken belül ezt a civil és egyházi partnerségi szervezeti hálózatot szükséges megerősíteni és további szereplőkkel bővíteni, így megerősítve a lakhatás biztonságát és fenntarthatóságát eredményező prevenciók munkát.

1. A **szociális partnerekkel való együttműködések szélesítésével** a megfizethető lakhatást bővíti az önkormányzat. A szociális partnerekkel kiépített korábbi kapcsolatok megerősítésével sajátos társadalmi helyzetű célcsoportok számára kiszámítható lakhatási megoldások és a lakhatási szegénységből kivezető utak jönnek létre. Így az átmeneti lakhatási formákból (pl. családok átmeneti otthonából) át lehet lépni tartósabb lakhatásba, illetve új célcsoportok számára is elérhetővé válik az önálló lakhatás (pl. támogatott lakhatási programon keresztül). A szociális partnerekkel megvalósított új lakhatási megoldások új, külső forrásokat (pl. állami normatívát, a civil szervezetektől pénzeszközöket vagy munkaerőt) vonnak be a lakhatási problémák kezelésébe. A szociális szempontokon túl ezek az együttműködések arra is lehetőséget biztosíthatnak, hogy egyes rossz állapotú, üresen álló önkormányzati tulajdonú ingatlanok lakhatási célra hasznosuljanak.
2. A megfizethető lakhatás bővítésével a magánpiacon levő lakások is megfizethetőbbé válnak a kerület lakosai számára. Így **cél a magánpiaccal való együttműködések bővítése**. Ennek elsődleges formája egy önkormányzati lakásügynökségi modellprogram, melynek keretében a magánbérleti piacról lehet lakásokat bevonni a megfizethető lakásállományba.
3. A közösségi bérlakásszektor működtetésén túl cél a kerületi családi házak és társasházak lakóival való partnerség megerősítése. Ennek érdekében az önkormányzat célja, hogy **minél több forrást lehessen bevonni a társasházak és családi házak energiahatékony felújítására**. Az önkormányzat saját forrásai nem teszik lehetővé az energiahatékony beruházások olyan mértékű közvetlen támogatását, amely széles körben változásokat tud elérni a jelenlegi lakásállomány energiahatékony felújításában. Az önkormányzat a pénzügyi támogatások mellett szakmai támogatással, tanácsadással is vonzóvá tudja tenni a fejlesztéseket a lakóközösségek számára azzal, hogy segítséget nyújt központi / európai uniós társasház-felújítási programokhoz való sikeres hozzáférésben. A felújítási programok hasznát, hogy a lakásfenntartási költségek csökkentésével hosszú távon megfizethetőbbé teszik a lakhatást – mind a lakástulajdonosok, mind a magánbérleti piacon bérlők számára.



Átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás

Az átláthatóság és a tervezhetőség az önkormányzaton belüli lakásgazdálkodási információbázis fejlesztésével, a lakásgazdálkodási folyamatok és a lakáspolitikai döntéshozatal újraszabályozásával valósul meg. Az önkormányzat a kerületi lakosság egésze számára is átláthatóvá és nyilvánossá teszi a lakásgazdálkodás működését, a források elosztását – a közpénzekkel való felelős gazdálkodás jegyében. Így a helyi társadalmi szervezetek és lakossági érdekcsoportok is rendszeresen tájékozódhatnak a lakáspolitikai végrehajtásáról.

1. Az átlátható és tervezhető lakásgazdálkodási rendszer működéséhez szükséges, hogy a jelenleginél **korszerűbb és részletesebb információs adatbázis álljon rendelkezésre** a kerület által tulajdonolt lakásvagyonról, annak műszaki állapotáról. A korszerű információs adatbázis a lakásgazdálkodás mindennapi feladatait is segíti, a felújítások tervezésétől a bérlőkkel való kapcsolattartásig.
2. A lakáspolitikai végrehajtásában cél a folyamatos nyomon követés, ahol a koncepció végrehajtását stratégiai módon időszakosan áttekintik a lakáspolitikában érintett szereplők. A lakásgazdálkodás operatív teendői így a lakásgazdálkodási koncepció víziójából levezetve, annak célrendszerével összhangban valósulnak meg. A hosszú és középtávú terveket éves cselekvési programra szükséges lebontani. Az éves cselekvési programok és hosszabb távú tervek megvalósítását előre meghatározott monitoringrendszerrel mérik, ami visszacsatolást és korrekciós lehetőséget biztosít valamennyi szereplő számára. Ennek a **stratégiai tervezési szerepkörnek** a betöltésére lakáspolitikai munkacsoport létrehozását szorgalmazzuk az önkormányzaton belül.
3. Az átlátható és tervezhető lakásgazdálkodáson belül cél az önkormányzat, a Polgármesteri Hivatal egységei, a Palota-Holding Zrt., valamint a kerületi intézmények közötti **feladatmegosztás továbbfejlesztése**, ahol egyértelmű a kommunikáció és együttműködés formája és rendszeressége. Az átláthatóbb és tervezhetőbb lakásgazdálkodás, illetve a lakáskonceptió céljainak elérése a jelenlegi feladatmegosztás reformjával, a felelősségi körök részleges újraelosztásával, az esetleges párhuzamosságok kiküszöbölésével könnyebben megvalósítható.

### 3. Programelemek

A lakásgazdálkodási koncepció fenti négy témaköréhez illeszkedően javasolunk programelemeket, melyeket részletesen a IV. fejezetben fejtünk ki. A programelemeket összefoglaló módon a következő táblázat tartalmazza.

A programelemek között két időtávot különítettünk el:

- 1. szakasz: 2021-ben megvalósítható javaslatok;
- 2. szakasz: középtávú javaslatok, amelyek előkészítése részben megkezdődhet 2021-ben, részben viszont az 1. szakaszban megvalósított intézkedésekre épülnek.

23. táblázat: A lakásgazdálkodási koncepció javasolt programelemei

Program sorszáma	Fejezet száma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P1	mind	Új lakásrendelet és lakbérrendelet	A jelenlegi rendeletek aktualizálása és módosítása, lakbérek újraszabályozása, célcsoportkvóták meghatározása	0 Ft	2022 (a lakbér módosítási moratórium fényében – 2. szakasz); az új lakbérek bevezetése ötéves időtávon	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Jegyzői Iroda
P2	IV.1.	Önkormányzati bérlőknek lakástámogatás bevezetése	Új támogatási jogcím bevezetése a lakbérreformmal összefüggésben	0 Ft	2022 (a lakbérreformhoz illeszkedően – 2. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Népjeléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P3	IV.1.	Eladósodással és hátralékkezeléssel kapcsolatos szabályozói beavatkozások	Emelt összegű lakáshasználati díj eltörlése, lakbérfizetés hónap elejére mozgatása, behajthatatlan kintlévőség-állomány leírási lehetőségének megvizsgálása, hátralékkezelés eljárásrendjének kodifikálása, az önkormányzati szektoron kívüli eladósodás kezelésére program és lakossági tájékoztatás	0 Ft	2021 (1. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P4	IV.2.	(Fecske)lakások vásárlása és építése	Jó minőségű lakások vásárlása és/vagy saját erős bérlakásépítés saját telken	320 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021–2022 (1. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Építés bonyolítója: Palota-Holding Zrt.
P5	IV.2.	Üres lakások koncentrált felújítása	2021-ben 10-20 lakás felújítása és pályázatra előkészítése	100 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021–2022 (1. szakasz)	Palota-Holding Zrt.
P6	IV.2.	Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Az önkormányzati bérlakásállomány teljes körű felmérése	Max. 50 millió Ft (500 millió Ft-os)	2021 (1. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport

				céltartalék terhére)		Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.
P7	IV.2.	Lakásért életjáradék program kidolgozása	A korábbi hasonló programok tapasztalatai alapján egy újragondolt program bevezetése, a program társadalmi kommunikációja	Évi 10-15 millió Ft (érdeklődés függvényében)	2022-től (2. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.
P8	IV.2.	Városrehabilitációs programok tervezésénél a lakhatási szempontok érvényesítése	Állománybővítési és megújítási célokra külső források bevonása városrehabilitációs pályázatokon	0 Ft	2021-től (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P9	IV.2.	Az ÉPK területén lakhatási funkciójú beruházások előkészítése piaci vagy nonprofit partnerekkel	A lakhatási célú hasznosításhoz külső erőforrások feltérképezése, partnerségi tárgyalások folytatása	0 Ft	2021-től (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P10	IV.2.	Településrendezési szerződésekkel vagy megállapodásokkal lakásszerzés	„Inclusionary zoning” típusú szabályozói és tárgyalási beavatkozás	0 Ft	2021-től (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport, Főépítési Iroda
P11	IV.3.	Intézményi külső férőhelyek bővítése	Lépcsőzetes külső férőhelybővítés, évi 1-2 lakás bevonása	0 Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P12	IV.3.	Támogatott lakhatási konstrukció kidolgozása és elindítása	Legkésőbb 2023-ban egy lakás, 2025-ig legalább három lakás üzemeltetése támogatott lakhatás konstrukcióban	0 Ft	2021–2025 (2. szakasz)	ESZI és Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P13	IV.3.	Civil partnerségben üres lakások felújítása kritikus lakáshelyzetben lévők számára	Évi 1-2 lakás felújítása civil partnerek bevonásával	1-5 millió Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P14	IV.3.	Bérlői lakásszövetkezeti modellprogram kidolgozása külső partnerségben	Önkormányzati ingatlanon külső bérlői szervezet beruházásában pilot program jogi kereteinek kidolgozása, program elindítása	0 Ft	2023-ra egy program elindítása (2. szakasz)	Polgármester és Palota-Holding Zrt.
P15	IV.3.	Épületfelújítási tanácsadó csoport kialakítása	Társasházak és családi házak energiahatékony felújításának szakmai	0 Ft	2022-től folyamatosan (2. szakasz)	Városgazdálkodási Főosztály és Főépítési

			támogatása, forrásbevonás			Iroda
P16	IV.3.	Társasházfelújítási támogatások	Évente meghatározott forrás	Évente 50 millió Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Városgazdálkodási Főosztály
P17	IV.3.	Lakásügynökségi funkció bevezetése	Palota-Holding Zrt. lakásügynökségi funkciójának kidolgozása és bevezetése	0 Ft	2021-től tervezés, 2023-ra megvalósítás (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P18	IV.4.	Lakáspolitikai munkacsoport felállítása és működtetése	A lakáspolitikai stratégiai kérdéseit tárgyaló és a stratégiai változásokat előkészítő munkacsoport létrehozása, amely legalább negyedévente ülésezik, és legalább évente lakáspolitikai fórumot tart a lakásügyben aktív társadalmi partnerek és civil szervezetek bevonásával.	0 Ft	2021 (1. szakasz)	Polgármester, Lakásügyért felelős alpolgármester
P19	IV.4.	Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata	A Palota-Holding Zrt. lakásokról és lakókról szóló adatbázisainak korszerűsítése, egy komplex, tervezést és számvitelt segítő szoftver beszerzése, a számviteli eljárások felülvizsgálata	30 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021 (1. szakasz)	Lakáspolitikai Munkacsoport, Palota-Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda
P20	IV.4.	A lakásgazdálkodás szervezeti reformja és a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatainak újraszabályozása	Több lépcsőben (2-3 éves távlatban) a vagyonkezelő lakástársasági forma felé történő elmozdítása, rövid távon a felelősségi körök tisztázása, a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatának korszerűsítése és újraszabályozása	0 Ft	2021–2024 (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

#### 4. Javaslat a bérlakásépítési és -felújítási céltartalék felhasználására

2020 februárjában az Önkormányzat a 19/2020. (II.4.) ök. számú határozattal 500 millió Forint összegben Bérlakásépítési és -felújítási céltartalékot hozott létre. Jelen koncepció ennek a céltartaléknak a felhasználására az alábbi javaslatot teszi (a részletes kifejtés a IV. fejezetben található).

Programelem	Becsült költség	Indoklás	Fejezet száma
P4. Önkormányzati lakásállomány bővítése (vásárlással és/vagy új építéssel), fecskelakások létrehozása fiataloknak és/vagy közérdekű dolgozóknak	320 millió Ft	A kerületi lakáspiac felmérése, illetve a Palota-Holding Zrt. újlakásépítési terveinek összevetése után a céltartalék nagy része rövid távon új a legjobban új, jó minőségű lakások bevonásával tud hasznosulni.	IV.2.
P5. Üres lakások koncentrált felújítása	100 millió Ft	Az állomány bővítésével párhuzamosan szükséges a jelenlegi állomány minőségének javítása, különösen az üresen álló lakások gyors hasznosítása (bontása, felújítása vagy értékesítése).	IV.2.
P19. Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata	Kb. 30 millió Ft	Az adatbáziskezelési gyakorlat fejlesztése nélkül elképzelhetetlen a koncepcióban rögzített célok nagy részének az elérése	IV.4.
P6. Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Max. 50 millió Ft	Az átlátható, tervezhető lakásgazdálkodás kialakítását, illetve a felújításra és állománybővítésre szánt összegek hatékony hasznosulását meg kell előznie a lakásállomány minél teljesebb körű felmérésének	IV.4.

## IV. KONCEPCIÓ

### 1. Befogadó és bővülő közösségi lakásszektor

#### 1.1. A lakbérrendszer átalakítása

A korszerű lakáspolitikai alapja egy olyan lakbérrendszer, amely kiszámítható, stabil, de nem szakad el a gazdaság hosszabb távú trendjeitől. Az **európai lakásrendszerek** nagyon különböző megoldásokat alkalmaznak a **közösségi szektor lakbéreinek meghatározásakor**, amelyeknek a **legfontosabb közös elvei** a XV. kerületi koncepció számára következőképpen összegezhetők:

1. Az önkormányzati szektor lakbérei hosszabb távon ne szakadjanak el a piaci lakbérektől. Biztosítani kell, hogy a teljes szektor tekintetében az üzemeltetési költségek és a lakbérbevételek nem távolodnak el túlzottan egymástól. Ha a szektor finanszírozásához szükséges költségek túlzottan megterhelik az önkormányzati költségvetést, akkor ez gyengíti a politikai ösztönzőket a megfizethető lakásszektor fenntartására és bővítésére.
2. A lakbérek arányosak legyenek a családok fizetési képességével, egyetlen csoportnál se jelenszenek elfogadhatatlanul nagy terhet a családoknak (megfizethetőség biztosítása), azaz a lakbérek ne haladják meg a családi jövedelmek 15%-át, rezsiköltségekkel a 40%-át.
3. Az önkormányzat saját forrásból (vagy külső források becsatornázásával) az évi lakáspolitikai tervek készítésekor járuljon hozzá a szektor költségeihez (javaslatunk szerint a lakbérbevételek 20%-ával), amely elsősorban a szektor bővítési lehetőségeit és minőségi szintjének emelését segítik.
4. A lakbérbevételek (kiegészítve a közösségi támogatással) tegyék lehetővé a lakásállomány korszerűsítését és növelését, a lakbéreket háromévente vizsgálják felül a hasonló helyzetű fővárosi kerületek több éves piaci és önkormányzati lakbértrendjei alapján. (A felülvizsgálat a létrehozni javasolt kerületi lakáspolitikai munkacsoport feladata lenne a koncepció szerint, lásd a koncepció IV.4. fejezetében.)
5. A lakbérek és a lakbértámogatások megállapításának módja könnyen érthető, átlátható legyen a lakosság számára is.

A fenti elveket alapul véve készítettük el a kerületi lakbérrendszer átalakítására vonatkozó javaslatot. Kiindulásként megvizsgáltuk, hogy a jelenlegi lakbérek hogyan viszonyulnak a magánbérleti piaci lakbérhez és az egyes lakbérkategóriákban (szociális, költségelví és piaci) lévő háztartások átlagosan milyen mértékben tudják megfizetni a jelenlegi lakbéreket. Majd a rendelkezésre álló adatok alapján (háztartásjövedelmekre, lakbérre és rezsiköltségekre vonatkozó becslések felhasználásával) felállítottunk egy modellt, amely segítségével a lakbérrendszerre (és a támogatási konstrukciókra) vonatkozó javaslatok hatásait elemezni tudjuk, és lépésről lépésre közelítettünk egy olyan modell felé, amely szociálisan érzékeny, de ugyanakkor a pénzügyi fenntarthatóságot is figyelembe veszi.

A XV. kerületi önkormányzati bérlakásokban a szociális és költségalapú lakbérek 2011 óta, a piaci lakbérek 2014 óta változatlanok, és mivel a jövedelemhatárok is változatlanok maradtak, a bérlői háztartások jövedelmének emelkedése miatt (2015 után a jövedelmek Budapesten átlagosan 30%-kal emelkedtek), egyre több család került át a szociális bérlői státuszról költségalapú, illetve piaci lakásbérlői státuszba. Ennek eredményeként a teljes szektorban az átlagos lakbér becsléseink szerint négyzetméterenként 383 Ft-ról 541 Ft-ra növekedtek 2015 és 2020 között. Ez a szektor bevételeinek nominális növekedését eredményezte, de ezzel párhuzamosan a szektor kiadásai is emelkedtek, következésképpen a lakásállomány szinten tartásához az önkormányzat költségvetéséből komoly hozzájárulás szükséges továbbra is. A rendelkezésre álló adatokból nem tudjuk pontosan



megmondani, hogy mennyi lenne a jelenlegi lakásállomány üzemeltetésének és a műszaki állapotnak megfelelő felújítási igénye, de a helyzetfeltárás eredménye szerint a szektor megújulásához minimálisan évi 150-200 millió Ft-ot kellene fordítani a lakások karbantartására és felújítására. A jelenlegi ráfordítások ez alatt maradnak, ami veszélyezteti a kerületi lakáspolitikai célok elérését.

A piaci lakbérek emelkedése ma különösen kirívóvá teszi az önkormányzati lakbérek elmaradását a piaci lakbérektől. Jelenleg a kerületi szociális lakbérek a magánpiaci kínálati lakbér 12%-a, a költségalapúak a magánbérleti piaci lakbérek 16%-a, az ún. önkormányzati piaci lakbér pedig a tényleges magánbérleti piaci lakbérek 28%-a. Az önkormányzati lakbérek becsléseink szerint 2019-ben az egyes lakbérkategóriákban átlagosan a háztartási jövedelem 9-10%, 8-11%, 10-13%-át tették ki, a becsült rezsiköltséggel együtt pedig 34%, 26% és 24%-át.<sup>47</sup> Ezek az arányok a szociális és a költségalapú lakbérkategóriák esetében nem túlzottak, ha a megfizethetőség határát a jövedelem 15%-aként definiáljuk. Egy új lakbérrendszer igazságosabban osztja el a terheket a jövedelmi csoportok között, az arra rászoruló családokat pedig lakbértámogatással segíti, egyúttal javítja a szektor pénzügyi egyensúlyát. A lakbérreform egy olyan rugalmas rendszert alakít ki, amely időről időre hozzáigazítható a piaci folyamatokhoz, hogy ne alakulhassanak ki jövedelmi aránytalanságok, és a szektor bevételei ne térhessenek el nagymértékben az üzemeltetési és fejlesztési költségektől.

### 1.1.1. *Javaslat a lakbérreformra*

**A koncepció javaslata öt éves időtávon egy új lakbérrendszerre való áttérés.** A rendszer lényege, hogy szociális helyzetük alapján azoknak biztosít önkormányzati lakhatási lehetőséget, akik a lakáspiacra nem tudnak belépni. Az önkormányzati lakásszektoron belül a lakbéreket a jelenleginél differenciáltabban határozza meg, **négy kategóriát különít el, melyekbe a bérlőket jövedelmi és szociális helyzetük alapján, a fizetőképességük szerint sorolja be. Mivel mind a négy javasolt lakbérkategória jelentősen a magántulajdonú piaci lakbérek alatt marad, ezért az önkormányzati lakásszektor továbbra is szociális jellegű közösségi feladatokat lát el.** (A mai piaci lakbérkategória is, ahogy ezt bemutattuk, nem éri el a magánpiaci lakbérek 50%-át, így indokolt ezeknek a piaci ár alatt kiadott lakásoknak kiutalásakor szociális szempontokat figyelembe venni.)

A javasolt négy lakbérkategória – melyeket „A”, „B”, „C” és „D” lakbérkategóriaként jelölünk a továbbiakban – **különböző jövedelmű csoportok számára teszik megfizethetővé a társadalmi normáknak megfelelő lakhatást.** Annak érdekében, hogy a Lakástörvény rendelkezéseinek az önkormányzati szabályozás megfeleljen,<sup>48</sup> az alsó két, „A” és „B” kategóriát Szociális 1, illetve Szociális 2 lakbérnek, míg a felső két, „C” és „D” kategóriát Piaci 1, illetve Piaci 2 lakbérnek érdemes elnevezni majd a helyi lakásrendeletben. A különböző kategóriákba való tartozás javaslatunk szerint a jelenlegi rendszerhez hasonló, egytagú családokra és több tagú családokra vonatkozó jövedelmi határok alapján dől el. Ez egyben azt is jelenti, hogy a legmagasabb, „D” kategóriánál is szükséges

<sup>47</sup> A bérlői lakásköltségek megfizethetőségével kapcsolatos vizsgálatokban a lakbéreknél egyrészt a ténylegesen fizetett lakbérek átlagát számoltuk ki a bérlők egyéni anonimizált adatbázisából, illetve megnéztük a megfizethetőséget, ha az állomány egésze összkomfortos lakásokból áll. Így kaptunk a lakbérek megfizethetőségre egy „-tól -ig” értéket. A háztartásjövedelmeket a 2019. évi jövedelemfelülvizsgálat eredménye alapján becsültük meg az egyes lakbérkategóriákban. (Az adatokat a Palota-Holding Zrt. szolgáltatta.) A teljes lakásköltség megfizethetőségénél a lakbéren kívüli rezsiköltségeket 600 Ft/nm/hó átlagértéken számoltuk.

<sup>48</sup> A Lakástörvény 34. § (1) bekezdése értelmében a bérleti díj lehet szociális, költségelvű vagy piaci alapú. Ennek alapján a lakásrendelet az A és B kategóriákra mint szociális bérre, a C és D kategóriákra mint piaci bérre hivatkozhat. A szociális bérleti díj esetében nem követelmény, hogy megtérüljenek az önkormányzat fenntartással összefüggő kiadásai, a költségelvű nullszaldós, a piaci pedig ennél magasabb összeg kell legyen. Ugyanakkor a szakértők által széles körben vitatott a költségelv értelmezése, egyrészt, hogy lakás, épület vagy egy szélesebb lakásállomány átlagáról van szó, másrészt hogy milyen költségek számíthatók bele (pl. az önkormányzat adminisztratív költségei, hitel esetén a tőkeköltségek stb.) Amennyiben a rendelet az A és B kategóriát szociálisnak, a C és D kategóriát piacinak tekinti, akkor ezek a kérdések nem merülnek fel. Továbbá a törvény lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a bérlőkiválasztásnál szociális kritériumokat alkalmazzon mind a négy lakbértípus esetében, ami viszont biztosítja, hogy a lakbérek és a fizetőképesség közötti kapcsolat arányos legyen. (Dr. Szatmári Anna, Utcajogász Egyesület és Dr. Tosics Nóra szakvéleménye alapján.)

felső jövedelemhatárt meghatározni, amit már csak az is indokol, hogy az EU-s szabályozásban előírás, hogy állami támogatást csak szociálisan indokolt esetben lehet adni. A koncepció számít arra, hogy az EU-s programok egyre nagyobb mértékben támogatják a megfizethető lakásszektor bővítését azokban a térségekben, ahol ennek kialakulása történelmileg elmaradt (így például a közép- és kelet-európai országokban is).

**24. táblázat: A lakbérrendszer javasolt jövőbeni szerkezete (2500 Ft/nm/hó magánbérleti piac kínálati lakbérének százalékában számolva)**

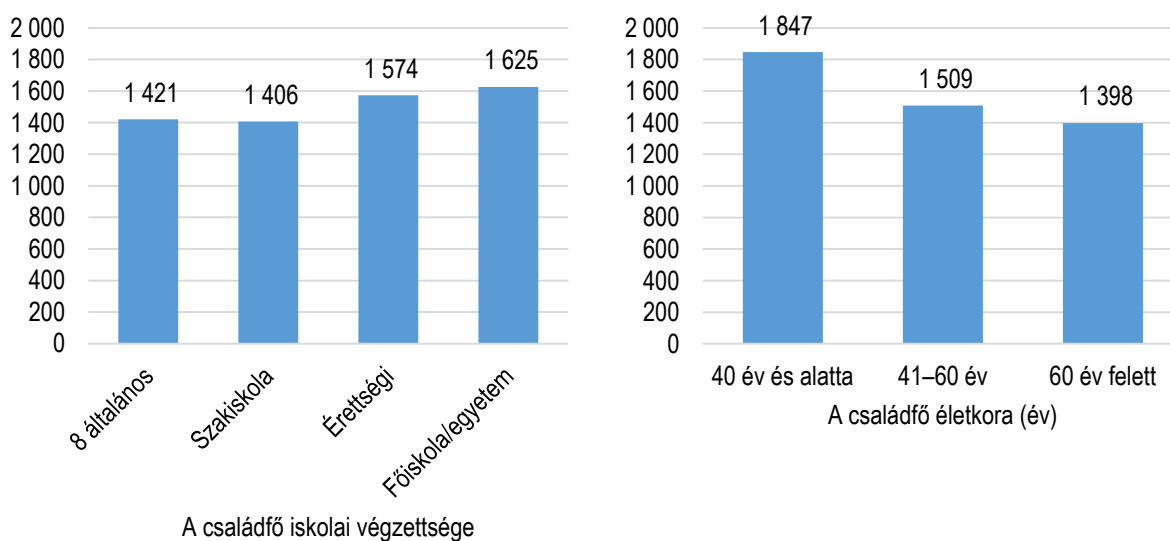
Javasolt lakbértípusok	Jelenlegi lakbér szint* (Ft/nm/hó, jelenlegi elnevezésekkel)	Jelenlegi lakbérék szintje a piaci lakbérékhez (2500 Ft/nm/hó) képest	A javasolt jövőbeni lakbér szintje a piaci lakbérékhez (2500 Ft/nm/hó) képest	Jövőbeni lakbérék (Ft/nm/hó)
„A” (Szociális 1)	300 („szociális”)	12%	15%	375
„B” (Szociális 2)	400 („költséghelyettesítő”)	16%	30%	750
„C” (Piaci 1)	700 („piaci”)	28%	45%	1125
„D” (Piaci 2)	Jelenleg ez nem létezik	–	75%	1875

\*A jelenlegi lakbér szint az összkomfortos lakások lakbér szintjét tartalmazza, melyek az állomány háromnegyedét alkotják.

A lakáskoncepció javaslatának fontos eleme, hogy **a támogatottak körét kibővíti, egyidejűleg a megfizethető lakások állományának bővítésével.** Több országban (pl. Nagy-Britannia, Ausztrália) a megfizethető lakások lakbérért a piaci lakbér 80%-ában határozzák meg, Londonban – mivel ott a magánpiaci lakbérék nagyon gyorsan növekedtek – a piaci lakbér 60%-ában. A „D” lakbér kategória lakbéréi javaslatunk szerint a magánpiaci lakbérék 75%-át célozzák meg, ami ma nagyon sok fiatal számára kedvezőbb lakhatási feltételeket teremt, mint a magánbérleti piaci lakbér. A „C” kategória lakbér szintje is felette van a mai lakásszektor működési költségeinek (a Palota-Holding adatai alapján), ezért hozzájárul az „A” és „B” kategória lakbéréin keletkezett „veszteség” finanszírozásához, azaz az alacsony jövedelműek lakhatási költségeihez. **Fontos kiemelni, hogy ez nem azt jelenti, hogy a „C” és „D” lakás típusban élők fizetik az „A” és „B” költségeit, hanem azt, hogy az önkormányzati vagyon hasznosításának előnyeiből több társadalmi csoport a jövedelmi és vagyoni helyzetével arányos mértékben részesül.** A lakbérrendszert a teljes állomány működtetésével összefüggésben kell értelmezni, ahol a rendszer egészében nem termelődik profit, hiszen a teljes lakbérbevétele a szektor szinten tartását és (más forrásokkal való kiegészítéssel) bővítését szolgálja. Nem a lakásokat soroljuk lakbér kategóriákba, hanem a családokat a saját jövedelmi helyzetük alapján. A lakáskoncepció célja (összhangban a lakáspolitikai újabb nemzetközi trendjeivel) a megfizethető lakhatást biztosító közösségi vagyonnak a növelése, és a különböző jövedelmi csoportok arányos támogatása.

A Helyzetértékelésben már hivatkozott, kerületi lakosok körében végzett kérdőíves vizsgálatban feltettük azt a kérdést is, hogy a válaszolók mekkora lakbért tartanak elfogadhatónak egy 50 m<sup>2</sup>-es bérlakás esetében. Az elfogadható lakbér szintje a célcsoport tagjai szerint egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás esetében átlagosan 76 ezer forint, azaz 1500 Ft/m<sup>2</sup>/hó lenne. Ezt azonban a különböző társadalmi helyzetű válaszadók eltérően ítélik meg. A fiatalok az 1800 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért is elfogadhatónak tartják, ennél kevesebbre, de az átlagnál magasabb szintre taksálják a főiskolát végzettek és a nem lakótelepen élők (1600 Ft/m<sup>2</sup>/hó). Az idősebbek és a legalacsonyabb jövedelműek azok, akik a legalacsonyabb lakbér szintet (1400 Ft/m<sup>2</sup>/hó) tartják elfogadhatónak. Az önkormányzati bérlakásban élők említették a legalacsonyabb értéket (1245 Ft/m<sup>2</sup>/hó) Ezek a vélemények megerősítik a lakbér javaslatban kifejtetteket, és azt, hogy a lakosság viszonylag jól tájékozott, és reálisan ítéli meg a piaci viszonyokat. (Részletesen lásd az 1. mellékletet.)

8. ábra: Az elfogadható bérleti díj (Ft/m<sup>2</sup>/hó) szintjének megítélése a válaszoló társadalmi háttérének függvényében



A lakbérszinteket háromévenként javasolt frissíteni. A lakbér módosításakor a KSH statisztikai jelentései alapján a magánbérleti piac átlagos lakbérének hároméves átlagát érdemes figyelembe venni. Az emelés vagy csökkentés nem automatikus, az a lakáspolitikai munkacsoport javaslata alapján önkormányzati politikai döntés. De a magánpiaci trendektől való eltérésnek alapos gazdasági/szociológiai okai kell, hogy legyenek.

A jelenlegi lakbérrendszer működési tapasztalatai is megmutatják, hogy a lakberek és lakásköltségek megfizethetősége bizonyos csoportok körében problémát jelent. Ennek alapján javasoljuk az új lakbérrendszer szerves részeként egy lakbértámogatás létrehozását is, mely ezeknek a csoportoknak a megfizethetőségét javítja. A Palota-Holding Zrt. adatbázisának elemzése alapján látni lehet, hogy a megfizethetőség alapvetően három háztartástípusnál okoz gondot (részletesen lásd a 2. mellékletben). Az önkormányzati bérlőkön belül erre a **három csoportra javasolunk új jogcímen lakbértámogatást bevezetni, a későbbiekben pontosított feltételek alapján**. A három csoport:

- egyedülálló alacsony jövedelmű háztartások (nyugdíjasok, tartós betegek stb.);
- gyerekes családok;
- olyan családok, ahol fogyatékos vagy tartós beteg személy él.

Az egyes lakbérkategóriákhoz tartozó jelenlegi jogosultsági jövedelmi határokat is érdemes felülvizsgálni. Meggondolandó az ekvivalens jövedelem alkalmazása (amikor az egy főre jutó átlagos jövedelem számításakor többszemélyes család esetében az egyes családtagokat nem azonos súllyal veszik figyelembe),<sup>49</sup> de az a családok számára kevésbé átlátható és érthető. Ezért fenntartanánk a mai rendszert azzal a különbséggel, hogy az egyedülálló jövedelemhatárait emelnénk, mivel jelenleg a megfizethetőségi probléma leginkább az egyfős háztartásokat érinti.

**Új elem a „D” lakbérkategória**, amely egyben egy új célcsoportot is jelent: elsősorban a **közsférában alkalmazottakat és a helyi, illetve betelepülő fiatalabb családokat**, akiknek a magánbérleti piaci lakbérszint 75%-ára csökkentett lakbér komoly előnyt jelenthet, és lehetőséget adhat a lakáscélú megtakarításaik növelésére. Javaslatunk szerint ebbe a kategóriába tartoznának az újonnan kialakított, magasabb szinten felújított, korszerű lakások, illetve a fecskelakások (lásd a koncepció IV.2. fejezetében). Megfelelő felújítási, építési stratégia esetén a „C” kategóriába tartozó családok érdekeltek

<sup>49</sup> Több ilyen megoldás létezik. Pl. az OECD skála 1-es súllyal veszi a háztartás első felnőtt tagját, 0,7 súllyal minden további felnőttét, és 0,5-tel a gyerekeket. De vannak más skálák is a gyakorlatban.

lennének abban, hogy átkerüljenek a korszerűbb „D” kategóriába. Fenntartandó az a szabály, hogy a családok évente adjanak be jövedelemigazolást, amely alapján átsorolódnak a kategóriák között.

**A lakbérreform gazdasági és társadalmi hatásainak előrejelzésére egy szimulációs modellt építettünk fel**, amelyben az önkormányzat munkatársainak segítségével 354 pályázó adataiból létrehoztunk egy adatbázist,<sup>50</sup> amely többek között tartalmazta a háztartásjövedelmeket, a háztartásnagyságot, a gyerekek számát, a nyugdíjasok számát. (A pályázat adatainak elemzését és a szimulációs modell részletes levezetését a 2. melléklet tartalmazza.) A modell **célja a különböző lakbér- és támogatásjavaslatok, valamint elosztási stratégiák hatásának elemzése mind a megfizethetőség, mind a szektor pénzügyi fenntarthatósága szempontjából**. Alapvető cél, hogy a szektor bevételeinek maximalizálása a megfizethetőség és az arányos teherviselés biztosítása mellett történjen meg. A pályázati adatok alapján felépített szimulációs modell előnye, hogy rugalmas: a lakáspolitikai munkacsoport belső egyeztetés során változtathatja a jövedelemhatárokat (a csoportok összetételét), a lakbérszinteket, a rezsiköltség nagyságát, az egyes csoportok súlyát és a támogatások mértékét. Ez a modell később továbbfejleszhető, ami hatékonyan segítheti a megalapozott lakáspolitikai döntéseket. (Lásd a 2. mellékletet.) A javaslat ezeknek a szimulációknak az áttekintésére épült, és az általunk optimálisnak tartott megoldás bemutatására.

A lakberek megfizethetőségének határát a háztartási jövedelmek 15%-ában határoztuk meg: tehát a lakbér, illetve annak támogatással csökkentett összege akkor számít megfizethetőnek, ha nem haladja meg a háztartás jövedelmének 15%-át. A modell a lakberekre koncentrál, de becsült rezsiköltségekkel is számolunk, ebben az esetben a megfizethetőség határát a jövedelem 40%-ában határoztuk meg.

#### 25. táblázat: A megfizethetőség határai

Kiadástípusok	Megfizethetőség a háztartási jövedelmek %-ában
Csak lakbér	15
Lakbér+rejsi	40

A szimulációs modell kiindulópontja a háztartások lakásigényének meghatározása. A háztartások nagysága szerint a mintában szereplő minden családhoz hozzárendeltük lakásfogyasztásuk normatív értékét (lakásnagyság nm-ben)<sup>51</sup>, ami alapján kiszámítható a háztartások által fizetendő lakbér összege. E normatíva alapján az átlagos lakás nagyság 49 nm lett, 2,81 fős átlagos háztartás nagyság mellett. A modellszámításokat – annak érdekében, hogy nagyságrendileg összevethető legyen a jelenlegi rendszer lakbérbevételeivel és üzemeltetési költségeivel – felsúlyoztuk, így 1781 lakással számolunk (de az adatok mögött 354 megfigyelés áll).

#### 26. táblázat: Normatív és tényleges lakásfogyasztás

Háztartásméret (fő)	Normatív lakásnagyság (m <sup>2</sup> )	Tényleges lakásfogyasztás (m <sup>2</sup> )
1	30	42
2	40	45
3	50	49
4	65	54
5	70	56
6	75	61
7	80	64
8	80	46

*Forrás: A tényleges lakásfogyasztásra vonatkozó adatok a Palota-Holding Zrt. adatközléséből származnak.*

<sup>50</sup> Az anonimizált adatbázis a 2018. évi költségelvű, a 2018. évi piaci alapú, valamint a 2020. évi szociális alapú lakáspályázat pályázóinak adatait tartalmazza.

<sup>51</sup> A normatív lakásnagyság változtatható, ez fontos szerepet játszik a megfizethetőség számításánál. Összehasonlításképpen a harmadik oszlopban szerepeltettük a Palota-Holding Zrt. által nyilvántartott adatokból számolt tényleges átlagos értékeket. Vannak támogatási rendszerek, amelyek csak normatív lakásnagyság erejéig adnak támogatást, hogy ne ösztönözzék a túlfogyasztást. A Palota-Holding Zrt. adatai alapján az önkormányzati lakásállományban nincs jelentős túlfogyasztás.

A szimulációs modellben a fentebb javasolt négy lakbérkategóriával számoltunk. A háztartásokat jövedelmi helyzetük alapján besoroltuk az „A”, „B”, „C”, és „D” kategóriákba, ahol a jövedelmek és a lakberek közötti összhangot igyekeztünk megteremteni. A lakbérkategóriák kialakítása során tehát szempont volt a magasabb jövedelműek számára a magánbérleti piaci lakbérshöz jobban közelítő kategória létrehozása („D” csoport), valamint az alacsonyabb jövedelműek között egy egyenletesebb csoportonkénti eloszlás megteremtése. A modellben új jogosultsági jövedelemhatárokat és lakbér szinteket alkalmaztunk. Továbbá, hasonlóan a jelenleg érvényes eljárásához, megkülönböztettük az egyfős és többfős háztartásokat a jövedelemhatárok meghatározásánál. Ezt az indokolta, hogy azonos egy főre eső jövedelem esetén a megélhetés költségei nagyobb terhet jelentenek egy egyedülállónak, főleg egy alacsony jövedelmi szint esetén. Az új lakbér szinteket a jelenlegi átlagos magánbérleti piaci lakbér szint (2500 Ft/m<sup>2</sup>/hó-val számoltunk) százalékában határoztuk meg.

**27. táblázat: A javasolt lakbérkategóriák**

	Maximum egy főre eső jövedelem (Ft/hó)		A lakáspályázók megoszlása jövedelem összetétele alapján (N=1781)	Lakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Lakbér a magánbérleti piaci lakbér %-ában	Átlagos egy főre eső jövedelem (Ft/hó)	Megfizethetőség (A lakbér aránya a jövedelemből)
	Egyedülálló	Többfős háztartás					
„A”	80 000	65 000	30%	375	15%	47 279	14%
„B”	140 000	100 000	33%	750	30%	84 646	17%
„C”	200 000	160 000	25%	1125	45%	142 697	18%
„D”	400 000	320 000	12%	1875	75%	234 367	19%
Átlag	-	-	-	820	33%	105 931	17%

A modell számításai szerint a lakbérreform következtében az átlagos lakbér 820 Ft/m<sup>2</sup>, a teljes bevétel pedig 857 millió Ft. Ezt érdemes összehasonlítani a mai lakberek melletti értékekkel: ahol az „A”, „B”, „C”, „D”<sup>52</sup> csoportokra a régi lakbereket (A: 300 Ft/m<sup>2</sup>/hó; B: 400 Ft/m<sup>2</sup>/hó; C és D: 700 Ft/m<sup>2</sup>/hó) alkalmazva az átlagos lakbér szint 465 Ft/m<sup>2</sup>/hó, a teljes szektor bevétele pedig 485 millió Ft.

### 1.1.2. Javaslat lakbértámogatás bevezetésére

Az új lakberek átlagos jövedelemhez viszonyított értéke 17%, ami a négy lakbérkategóriából három esetében meghaladja a 15%-os megfizethetőségi határt. Ez indokolta teszi a lakbértámogatási rendszer bevezetését.

A modellünkben egy egyszerű, a lakosság által könnyen átlátható és politikailag is könnyen kommunikálható **lakbértámogatási rendszer bevezetését javasoljuk**. A támogatás kiemelt, hátrányos helyzetű csoportoknak adott lakbérkedvezményen alapszik. Lényege, hogy az egyedülálló nyugdíjasok, valamint a háztartásban élő gyermekek száma alapján a fajlagos lakbér fix összeggel csökken. Ezzel párhuzamosan azt az elvet is fontosnak tartottuk, hogy legyen egy minimum lakbér, amit minden családnak fizetni kell, és ezt az összeget 200 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegben határoztuk meg.

<sup>52</sup> Az A, B, C és D csoportok aránya tehát nem egyezik meg a Palota-Holding Zrt. adatbázisában szereplő szociális, költségelvi és piaci elvű lakbércsoportokba tartozó családok arányával, mert a modellben a célcsoportok megoszlása a lakáspályázók szociális helyzete szerinti megoszlást követi, és nem a jelenlegi bérlői állományét. Az utóbbiról nincsen pontos képünk, mivel a jelenlegi piaci lakbért fizető bérlők jövedelmhelyzet szerinti megoszlása nem ismert.

**28. táblázat: A lakbértámogatás javasolt összegei**

A gyermekek száma alapján (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	
1	150
2	200
3	250
Egyedülálló nyugdíjasok támogatása (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	150
Minimumlakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	200

Az eredmények azt mutatják, hogy a lakbértámogatás hatására minden kategóriában javul a lakberek megfizethetősége. A támogatás jóval nagyobb hányada jut az alacsonyabb jövedelmű csoportoknak, hiszen általában ebbe a csoportba tartoznak a gyerekes családok és a nyugdíjasok: az „A” és „B” lakbérkategóriában így 80%-ot meghaladó a támogatottak aránya.

**29. táblázat: Támogatási rendszer hatása a megfizethetőségre**

Lakbér-kategóriák	Lakásköltség/jövedelem		A támogatás összege (millió Ft/év)	Támogatottak aránya	Megfizethetőségi problémája van* (a háztartások %-ában)
	Támogatás nélkül	Lakbér-támogatással			
A	14%	10%	49,8	81%	4%
B	17%	14%	58,1	82%	9%
C	18%	16%	26,1	59%	19%
D	19%	18%	3,3	21%	39%
Összesen	17%	15%	137,3	61%	18%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltségek a jövedelmek 15%-ánál többet tesznek ki.

A szektor teljes bevétele tekintetében a lakbértámogatás működtetése nem okoz elfogadhatatlanul magas költséget, a teljes lakbérbevétel 16%-át jelenti, az átlagos lakbér pedig ezzel 820 Ft/m<sup>2</sup>/hó-ról 689 Ft/m<sup>2</sup>/hó-ra csökken. A javasolt lakbérrendszer támogatásokkal együtt is magasabb bevételeket jelentene, mint ami a jelenlegi szabályozás mellett várható. Ezt mutatjuk be az alábbi táblában.

**30. táblázat: A modell pénzügyi paramétereinek összehasonlítása a régi és az új lakbérrendszer esetében**

	Jelenlegi lakbérrendszer		Javasolt lakbérrendszer támogatással	
	Teljes összeg (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó	Teljes összeg (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó
Teljes lakbérbevétel	485	465	857	820
Lakbértámogatás	-	-	137	131
Nettó lakbérbevétel	-	-	720	689

Ezek a számítások a lakáspályázati anyagokban szereplő családok adatai alapján készültek. A portfólió hosszabb távú átalakítása esetében a lakáspolitikának módja van az egyes csoportok arányának befolyásolására: kvóta alapján meghatározható az „A” „B” „C” „D” csoportok aránya. A modell pénzügyi egyensúlya javítható, ha az önkormányzati szektorba kerülő családok jövedelmi viszonyai változnak, azaz „A”, „B”, „C”, „D” csoportok aránya változik. Ez változhat növekvő jövedelmek esetében, de a lakáselosztási prioritások esetében is. E változásokat nagyon nehéz előre látni, mert még a mai jövedelmi helyzetről is csak durva becslésekkel rendelkezünk. A lakbérreform bevezetésének előkészítéskor érdemes lesz az adatokat pontosítani. **Megvizsgáltuk, hogy milyen összetétel mellett lehet elérni, hogy az átlagos lakbérszint 1000 forint körül alakuljon.**

31. táblázat: A lakbérkategóriák arányának változtatása és a rendszer bevételeinek és kiadásainak alakulása

Lakbérkategóriák	Kategóriák a lakáspályázók jövedelemeloszlása alapján	Javasolt hosszabb távon elérendő kvóta szerinti megoszlás
A	30%	17%
B	33%	29%
C	25%	29%
D	12%	25%
Összesen.	100%	100%
<b>Teljes lakbérbevétel</b>		
Millió Ft/év	857	1006
Ft/m <sup>2</sup> /hó	820	1010
<b>Teljes támogatás</b>	137	117
<b>Nettó lakbérbevétel</b>	720	889

A lakbérkategóriák ilyen eloszlása mellett a teljes éves lakbérbevétel 1 006 millió Ft-ra nő. Mivel a magasabb jövedelmű csoportok részesedését növeltük, látványos, hogy megváltozik a támogatás mértéke: 137 millió Ft-ról csökken 117 millió Ft-ra, így az átlagos lakbér 889 Ft/hó/m<sup>2</sup> lesz.

### 1.1.3. A rezsiköltségek megfizethetősége és egy lehetséges rezsitámogatás

A modell eddig a pontig nem foglalkozott a rezsiköltségek megfizethetőségével, azonban sok esetben a rezsiköltség nagyobb terhet jelent a háztartások számára, mint maga a lakbér. A becsült rezsiköltséggel együtt számolt lakásköltség megfizethetőségi határa a jövedelem 40%-a. Látványos, hogy a legalsó kategóriában komoly terhet jelent a rezsivel együtt számolt lakásköltség. Az alsó lakbérkategóriába tartozó háztartások átlagosan jövedelmük 33%-át költik lakbérre és rezsire, és a családok 23%-a esetében haladja meg a kiadás a jövedelem 40%-át.

32. táblázat: A megfizethetőség alakulása rezsiköltségekkel együtt (a rezsiköltség átlagosan 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó)

Lakbérkategóriák	Lakásköltség/jövedelem arány átlagos értéke az egyes lakbérkategóriákban		A megfizethetőség kritikus* (háztartások %-ában)	
	Támogatás nélkül	Lakbértámogatással	Támogatás nélkül	Lakbértámogatással
A	38%	33%	32%	23%
B	30%	27%	6%	3%
C	27%	26%	0%	0%
D	25%	24%	0%	0%
Összesen	28%	26%	10%	3%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltség aránya a jövedelemből meghaladja a 20%-ot.

A megfizethetőség biztosítása érdekében **kiegészítő rezsitámogatásra is javaslatot teszünk**. A rezsiköltségek megfizethetősége jellemzően a **legalsó lakbérkategóriában** probléma. Ezért felmerül az ebbe a csoportokba tartozó háztartások rezsitámogatása. A modellünk szerint az „A” lakbérkategóriában nyújtott 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó rezsitámogatás jelentősen javítja a megfizethetőséget, úgy, hogy a szektor nettó lakbérszintje nem változik jelentősen: ez a támogatási forma évente 29,5 millió forintba kerülne.

33. táblázat: A megfizethetőség változása a javasolt rezsitámogatás mellett (150 Ft/m<sup>2</sup>/hó az „A” lakbérkategóriában)

Lakbér- kategóriák	Lakásköltség/jövedelem			Megfizethetőségi problémája van* (a háztartások %-ában)		
	Rezsitámogatás nélkül		Rezsi- és lakbér- támogatással	Rezsitámogatás nélkül		Rezsi- és lakbér- támogatással
	Támogatás nélkül	Lakbér- támogatással		Támogatás nélkül	Lakbér- támogatással	
A	38%	33%	27%	32%	23%	9%
B	30%	27%	27%	6%	3%	3%
C	27%	26%	26%	0%	0%	0%
D	25%	24%	24%	0%	0%	0%
Összesen	28%	26%	26%	10%	3%	2%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltségek rezszel együtt a jövedelmek 40%-ánál többet tesznek ki.

#### 1.1.4. A lakbérreform és a kiegészítő támogatási rendszer összegzése

A szimulációs modell alapján javaslatot tettünk a lakbérrendszer átalakítására.

- A jelenlegi három helyett **négy lakbérkategóriát** határoztunk meg, és megállapítottuk a csoportok jövedelmi határait.
- Az egyes kategóriák lakbéréit a jelenlegi magánbérleti piaci lakbér százaléka alapján számoltuk ki, úgy, hogy **a teljes állományban növekedjen az átlagos lakbérszint.**
- Megállapítottuk **a lakbérkategóriák lehetséges eloszlását**, mely sokféle jövedelmi csoport lakásszükségletének kielégítése mellett növeli a szektor bevételeit.

34. táblázat: A lakbérkategóriák meghatározása, lakbérszintek

Lakbér- kategóriák	Jövedelemhatárok (Ft/fő/hó)				Lakbérszintek		Hosszabb távon elérendő megoszlás az állományban (%)
	Egyfős háztartás		Többfős háztartás		A magánbérleti piaci lakbér %-ában	Ft/m <sup>2</sup> /hó	
	Minimum	Maximum	Minimum	Maximum			
A	0	80 000	0	65 000	15%	375	17
B	80 000	140 000	65 000	100 000	30%	750	29
C	140 000	200 000	100 000	160 000	45%	1125	29
D	200 000	400 000	160 000	320 000	75%	1875	25

- Javasoljuk bizonyos **kiemelt csoportok (gyerekes családok, egyedülálló nyugdíjasok) célzott támogatását.** Ez a támogatási forma a modellünk szerint jól célzott, hatékonyan enyhíti a megfizethetőségi problémákat, főleg az alsó jövedelmi csoportokban, valamint egyszerűen és olcsón – a jövedelemszámításon alapuló támogatási konstrukciónál jóval könnyebben – adminisztrálható és érvényesíthető.
- A lakbértámogatás mellett a legalacsonyabb lakbérkategóriában javasoljuk **kiegészítő rezsitámogatás bevezetését**, hiszen főleg ebben a kategóriában gyakran nagyobb terhet jelent a rezsiköltségek fedezése, mint a lakbéréké. Már egy alacsony költségű, 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű támogatás is jelentősen javítja a megfizethetőséget.

35. táblázat: A javasolt lakbértámogatási rendszer

Lakbértámogatás	A lakbértámogatás mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Kiemelt csoportok egyedi támogatása (T1)	
gyerekek után	
1 gyerek	150
2 gyerek	200
3 gyerek	250
egyedülálló nyugdíjas	150
„A” lakbérkategóriában nyújtott rezsitámogatás	150



A javasolt konstrukció összességében jelentős többletbevételt eredményezne. A javaslat a jelenlegi szabályozásnál közel kétszer annyi lakbérbevételt termelne, a lakbértámogatások költségeinek beleszámításával együtt is, úgy, hogy a lakások megfizethetősége nem romlik.

36. táblázat: A jelenlegi és a javasolt új lakbérrendszer pénzügyi paramétereinek összehasonlítása

Jellemzők	Jelenlegi lakbérrendszer		Javasolt lakbérrendszer lakbér és rezsitámogatással együtt	
	Teljes (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó	Teljes (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó
Teljes lakbérbevétel	485	465	1006	1010
Lakbértámogatás	-	-	117	117
Rezsitámogatás			30	30
Nettó lakbérbevétel	-	-	859	863

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszama	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P1	Új lakásrendelet és lakbérrendelet	A jelenlegi rendeletek aktualizálása és módosítása, lakberek újraszabályozása, célcsoportkvóták meghatározása	0 Ft	2022 (a lakbérreform moratórium fényében – 2. szakasz); az új lakberek bevezetése ötéves időtávon	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Jegyzői Iroda
P2	Önkormányzati bérlőknek lakástámogatás bevezetése	Új támogatási jogcím bevezetése a lakbérreformmal összefüggésben	0 Ft	2022 (a lakbérreformhoz illeszkedően – 2. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Népjeléti és Intézményfelügyeleti Főosztály

### 1.2. A lakáelosztási rendszer

A korábbi fejezetekben bemutattuk, hogy jelenleg a lakások elosztása többfajta elosztási logika mentén folyik. Ez önmagában nem okozott különösebb gondot, hiszen nagyon kevés lakás elosztására került sor. Hosszú távon azonban fontos, hogy a lakásgazdálkodás átláthatóbb szabályok alapján folyjon, és alárendelődjön az önkormányzat hosszabb távú lakáspolitikai céljainak.

Ennek érdekében a **lakásigénylési névjegyzék bevezetését javasoljuk**. Számos önkormányzat alkalmazza a lakásigénylési névjegyzéket, de sokan azért nem tartják elfogadható eszköznek, mert az igénylések száma sokszorosan meghaladja a lehetőségeket, és ez inkább elkeserítőleg hat a lakosságra, mint reménykeltőleg. Javaslatunk ezért az, hogy a lakásigénylési névjegyzék önmagában ne a lakások elosztási sorrendjét határozza meg, hanem lakásigénylési regiszterként az önkormányzat számára tartalmazzon olyan háttérinformációkat, melyek segítik a hosszú távú lakáspolitikai programok finomhangolását, részleteinek kidolgozását és a lakásgazdálkodás éves tervezését. A lakásigénylési névjegyzék egyszerű, és korlátozott számú információkat tartalmaz, mint például:

1. a háztartás létszáma,
2. a jelenlegi lakáskörülmények (nem kerületi lakos is felkerülhet a névjegyzékre, esetleg korlátozva bizonyos célcsoportokra, mint pl. fiatalok, fiatal párok),
3. jövedelemadatokat, amelyek alapján az igénylő besorolható a négy lakbérkategóriába („A”–„D”, ahol az „A” kategória a legalacsonyabb lakbérkategóriát jelenti, a továbbiak pedig a magasabb kategóriákat növekvő sorrendben),

4. bérlakás- és/vagy bérlői lakásszövetkezeti modell, illetve lakásügynökségi modell iránti lakásigény (utóbbi kettőről lásd az V.3. fejezeteket).

A bejelentés történhet interneten keresztül, de a névjegyzékbe kerülő adatokat a hivatali szakemberek ellenőrzik. A **lakásigénylési névjegyzéket időről időre célzott szociológiai vizsgálatokkal lehet kiegészíteni**, melyek további információkat szolgáltathatnak a helyi lakásigényekről a lakáspolitikai tervezés számára.<sup>53</sup>

**A lakások elosztása továbbra is pályázati úton történne**, azonban középtávon (1-3 év) javasunk egy **olyan pályázati rendszert kialakítani, melyben csak a névjegyzéken szereplő családok jelentkezhetnek** a meghirdetett lakásokra.

Az önkormányzat Lakásosztálya írja ki a pályázatokat különböző célcsoportokra fókuszálva, törekedve arra, hogy a megfizethetőségi problémával rendelkező csoportok mindegyikének legyen esélye arra, hogy lakásokhoz jusson. Ez az arányosság nem egyenes arányosságot jelent, azaz a leghátrányosabb helyzetű csoportok nagyobb esélyekkel kell, hogy rendelkezzenek. Ugyanakkor az önkormányzat hosszú távú céljainak az felel meg, ha minden rászoruló réteg, amely nem képes belépni a lakás piacra, rendszeresen kap esélyt a lakáshoz jutásra. A pályázat során értékelni kell az igénylők korábbi bérlakás-történetét, hasonlóan a lakáshitelezéshez. Ennek hosszabb távon kockázat- és költségcsökkentő hatása lehet. Ez nem jelenti azt, hogy a magasabb kockázatú háztartásokat eleve ki kell zárni, de érdemes számukra intenzívebb együttműködést előírni, és ha szükséges, szociális munkával támogatni őket. A cél az, hogy valamennyi olyan családnak, akinek nincs elegendő jövedelme és nincs mögötte családi támogatás, legyen esélye lakáshoz jutni, jövedelmi/anyagi helyzetével arányos támogatás segítségével.

Az elosztandó lakások lakbérkategóriák szerinti csoportosítása jó kiindulópontot jelenthet az **elosztási kvótarendszer meghatározására**. Ennek azonban komolyabb jelentősége akkor lesz, ha az elosztható lakások száma növekszik. Külön kvótát érdemes létrehozni a kritikus lakáshelyzetben, például a hajléktalanellátó szervezetekben élők csoportja számára, ők azonban nem tartoznak külön lakbérkategóriába, hanem a legalacsonyabb „A” lakbérkategóriába kerülnek. Ezek a kategóriák együttesen adják az éves szinten elosztható lakások teljes körét, azaz 100%-át. Az egyes lakbérkategóriák keretében elosztandó lakásokra eltérő pályázatokat kell kiírni, egy előre meghatározott és a lakosság által is ismert ütemezésben, melyek érvényesítik az egyes célcsoport sajátosságait. A lakáspolitikai munkacsoport (lásd V:4. fejezet) által finomítandó kvótarendszerre vonatkozó javaslatunk a következő:

**37. táblázat: Javaslat az új lakbérrendszer szerinti elosztási kvótákra**

Lakbérkategóriák	Lakbérkategóriák szerinti elosztási kvóták
Kritikus lakáshelyzetű csoport	7%
A	10%
B	29%
C	29%
D	25%

**A kvóták függenek az igényektől, ezért pontosan a lakásigénylési névjegyzék segítene a kvóták helyes arányainak kialakításában.** Természetesen a belső arányok az önkormányzat politikai prioritásait tükröznék, úgy, hogy a koncepció fő céljainak megfelelően valamennyi rászoruló réteg kap esélyt.

<sup>53</sup> A koncepciót megalapozó kérdőíves vizsgálat rámutatott arra, hogy a megkérdezettek 20%-a tervezi, hogy a következő három évben elköltözik. Kétharmaduk a kerületen belül kíván költözni, de többségük a családi házas környezetben szeretne élni, átlagosan 70 m<sup>2</sup>-es lakásban. A költözni szándékozók több mint 40%-a megfizethető bérlakásban is gondolkodik. Az ehhez hasonló, rendszeresen gyűjtött adatok nagyban segíthetik a lakáspolitikai stratégiai tervezést.

Az egyes pályázati típusok a célcsoporttól függően más és más szempontokat emelnek ki a kiválasztáskor, és így állítanak fel pontszám alapján egy sorrendet. A tapasztalat az, hogy amennyiben az igénylők jelentős számban teljesítik a belépési kritériumokat, és a pontszámbeli különbség nem jelentős, akkor sorsolással érdemes eldönteni a kiválasztott családokat. Ez a bevett nemzetközi gyakorlat is, hiszen még a legjobb pontrendszer sem tud finom különbségeket érvényesíteni.

### 1.3. Átmenet az új lakbér- és lakáselosztási rendszerbe

Az új lakbér- és lakáselosztási rendszert **ötéves távlatban javasoljuk bevezetni**. A bevezetés fokozatosan történhet, úgy, hogy először az új bérlőknek elosztott lakások szerződésénél érvényesítik az új lakbérkategóriákat, bevonva a magasabb jövedelmű új célcsoportokat is (fiatalok, a közsféra dolgozói). Az **átmenetet célzó program akkor lesz alkalmas a javasolt modell tesztelésére, ha megfelelő nagyságú ahhoz, hogy mindegyik célcsoportból elegendő számú háztartás lakáshoz jutását biztosítsa**. Nagyságrendileg **ez egy 100 db lakásból álló állományt jelent**, ami – ha az állomány felújítása megfelelő ütemben halad – kb. három év alatt teljesíthető. Az elosztásnál az egyes lakbérkategóriák szerinti kvótákat érdemes alkalmazni, illetve a megfizethetőség biztosítása érdekében már a lakbér- és rezsitámogatásokat is el kell indítani.

Az elosztható bérlakások számát növeli, ha az önkormányzat a lakások felújítását is célzó civil partnerségi programokat is bővíti (pl. a Baptista Integrációs Központtal, a Habitat for Humanity-vel – lásd a koncepció IV.3. fejezetét). Amennyiben megindul a lakásügynökségi modell működtetése, az tovább növeli az elosztható megfizethető bérlakások körét (lásd a IV.3. fejezet programjai között). Az önkormányzat anyagi lehetőségeitől nagyban függ a szektor bővítése, de a tervezett fecskelakások, illetve a lakásportfolió átalakítása során lehetővé vált lakásvásárlások, esetleges új építések is az elosztható lakások körét bővítik (lásd a IV.2. fejezet programjait).

Az átmeneti program tapasztalatait a lakáspolitikai munkacsoportnak kell rendszeresen értékelnie, és ha szükséges, korrigálnia a megfizethetőségi és fenntarthatósági célok érvényesítése mentén.

### 1.4. Lakáscserét és a szektoron belüli mobilitást ösztönző program

A lakástörvény az önkormányzatok engedélyéhez köti az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői közötti magánátszertelést. A XV. kerület lakásrendelete a határozatlan idejű szerződéseknel a bérleti jogról való lemondás esetében a piaci érték 30%-ának megfelelő térítési díjat tesz lehetővé, ami azt jelenti, hogy a bérleti jognak vagyoneértéke van. Kisebb lakásba költözés esetén a két lakás forgalmi értékkülönbségének a 30%-ára jogosult a határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlő.

Az elemző részben bemutattuk, hogy a helyi lakásrendelet szerint meghatározott méltányossági lakásigényt alkalmazva (mely 1 fő esetén 1-2 szobát enged) a „túlfogyasztás” a lakások kevesebb mint 10%-ában mutatható ki. Azonban az elemzés azt is megmutatta, hogy az egyedülállók esetében az átlagos lakásméret kiugróan magas: 42 m<sup>2</sup>, ami általában két lakószobát jelent. A tapasztalatok szerint főként az idősebb egyedülálló bérlőket találunk körükben, akik régóta laknak lakásukban, és általában határozatlan idejű szerződéssel rendelkeznek. Az is tapasztalat, hogy többségük lakótelepi lakásban lakik. Az nagy lakásban élő egyedülállók ösztönzése a lakásuk cseréjére javítja a lakásgazdálkodás hatékonyságát, számukra pedig megfizethetőbbé teszi a lakhatást.

Ennek ellenére nem jellemző a kisebb lakásba költözés térítési díj mellett, és a bérlők közötti lakáscsere sem, pedig több bérlői családnak is nagyobb lakásra lenne szüksége. Ezért javasolt, hogy **mérjék fel, hogy milyen ösztönzők mellett lenne hajlandó több egyedülálló kisebb lakásba költözni** (megfelelő típusú és minőségű lakás, magasabb térítési díj, a jelenlegi környéken való maradás stb.).

Az egyik vélhető ok, hogy nem áll rendelkezésre elegendő számú, megfelelő minőségű lakás. Ezért javasolt, hogy az igények felmérése mellett a **lakásportfolió átalakítását célzó programok (pl. használt lakások vásárlása) tervezésénél vegyék figyelembe**, hogy a portfolió jó minőségű egyszobás lakásokkal is bővüljön, illetve elegendő ilyen lakás kerüljön felújításra. Fontos, hogy ezek a

lakások a bérlő számára is elfogadható helyen legyenek. Az egyedülálló nagyobb lakása a felszabadulásuk és megfelelő felújításuk után a szektoron belüli és kívüli igények kielégítését is szolgálhatja, és magasabb jövedelmi csoportoknak is bérbe adható („C” és „D” lakbérkategóriába eső célcsoportok). Így ezek a lakások akár részét képezhetik a fiatalokat célzó fecskelakásprogramnak is (lásd V.2. fejezet).

Ezen kívül az önkormányzat a költségvetési hatásokra vonatkozó előzetes számítások alapján emelheti a bérlőnek fizetendő térítés mértékét, illetve felajánlhatja, hogy önkormányzati idősellátással kapcsolatos szolgáltatásokat kedvezményesen vehet igénybe a bérlő (feltételezve, hogy elsősorban idősebb korosztályról van szó). A keresleti és kínálati oldal felméréséhez javasoljuk a névjegyzék használatát – a lakáscsereigényeket és az ezzel kapcsolatos, tervezést segítő adatokat is ezen a platformon keresztül gyűjthetné be az Önkormányzat. A szektoron belüli lakáscserék, illetve a mobilizáció ösztönzése gyorsíthatja az új közösségi bérlakásrendszerre való áttérést, bár az önkormányzat részéről igényel előzetes befektetést a lakásfelújítások, esetleg -vásárlások formájában.

## 1.5. Lakhatással és adósságkezeléssel kapcsolatos támogatások

### 1.5.1. Lakásfenntartási támogatás

A havi lakhatási költségek fizetését támogató „Palota lakhatási támogatás” jogosultsági jövedelmi határát és összegét 2018-ban már megemelte az önkormányzat, azonban – mint azt a helyzetelemző részben is írtuk – a támogatás összege még mindig alacsony a lakhatási költségek terheihez képest. **Ezért javasolt az önkormányzat lehetőségeihez képest a jövőben emelni a támogatás havi összegét,** különösen az alacsonyabb jövedelmi sávokba tartozó háztartások esetén, hiszen – mint ahogy az önkormányzati szakemberek megfogalmazták – az ő esetükben a leginkább eszköztelen a rendszer. A Palota lakhatási támogatás az önkormányzati bérlők számára is elérhető, a támogatottak mintegy negyede közülük kerül ki. A legalacsonyabb jövedelmi csoportba eső bérlők helyzetének javításához érdemes felmérni, hogy milyen, a munkavállalást gátló komplex problémáik vannak, és ha szükséges, civil szervezeteket is bevonni a problémáik kezelésébe (pl. szenvedélybetegség, mentális betegség, egyéb egészségügyi problémák, ápolási és gondozási szükségletek). A foglalkoztatásba való segítség, indokolt esetben akár védett foglalkoztatásba való segítséssel, szintén fontos része lehet a jövedelmi helyzetük javításának és a lakhatásuk stabilizálásának.

### 1.5.2. Az önkormányzati lakásszektoron belüli hátralékok

A szociális célcsoportba tartozó bérlők közül sokak esetében probléma az eladósodás.

A jelenlegi önkormányzati bérlő háztartások 7,4%-ának<sup>54</sup> van lakbérhátraléka. Közülük sokan rezsihátralékkal is küzdenek, és a különböző típusú tartozások összekapcsolódása miatt feltételezhető, hogy egy részüknek hiteladóssága is van (bár a különböző tartozásokról nincs a kerületi intézményeknek nyilvántartása, csak a lakbér-, távhő- és közösköltség-tartozásokra van közvetlen rálátás a Palota-Holdingon belül). Az alacsonyabb jövedelmű csoportok eladósodása rendszerszintű probléma Magyarországon,<sup>55</sup> ezért erre a problémakörre a szociális alapon kiadott bérlakások esetében hosszú távon is érdemes figyelmet fordítani.

Több száz olyan önkormányzati bérlő van, akinek 30 nap alatti tartozása van. Ennek oka, hogy a lakbérfizetési határidő minden hónap 25-én van, amit sokan nem tudnak teljesíteni (részben azért, mert a fizetések a hónap elején érkeznek). Ez a szám azt is mutathatja, hogy az önkormányzati bérlők közül

<sup>54</sup> Ebben az arányban nem szerepelnek a 0–30 nap közötti tartozók, mivel ők a Palota-Holding Zrt. értékelése szerint nem „valódi” hátralékosok, hanem a lakbérfizetési határidő minden hónap 25-én való esedékessége miatt csak átmenetileg esnek hátralékba.

<sup>55</sup> Bródy Luca Sára, Pósfai Zsuzsanna (2020): A háztartások eladósodása Magyarországon. Periféria Tanulmányok 2. <https://www.periferiakozpont.hu/periferia-tanulmanyok>

mennyien élnek egyik hónapról a másikra; mennyien jönnek ki nehezen a jövedelmükből. A hátralékkezelés szempontjából érdemes lenne **a lakbérfizetést hónap elejére** mozgatni, és ezzel kiiktatni ezeket a „fals” hátralékképződéseket.

Az önkormányzati bérlők hátralékképzése szempontjából javasolt a megemelt összegű lakáshasználati díjat eltörölni, mivel az a tapasztalatok szerint nem éri el a célját, és csak növeli a bérlők hátralékát. **A szerződés felmondása után is a korábbi bérleti díjjal megegyező összegű lakáshasználati díjat fizessék a bérlők.**

Jelentős olyan kintlévőség-állományt görget maga előtt a Palota-Holding, amely a korábban már kiürített lakások bérlői után maradt. Ez az összesen kb. 110 millió Forintos kintlévőség-állomány meghatározó részét teszi ki, kb. 85 millió Forint értékben. Ezek jelentős része reálisan nem behajtható kintlévőség, ezért – legalább részleges – leírásukra érdemes jogi lehetőséget keresni.

A koncepció V.4. fejezetében kifejtett informatikai fejlesztések során érdemes a hátralékkezelés szempontjait is érvényesíteni. Ez gördülékenyebbé és átláthatóbbá tenné a követelések behajtásának folyamatát, a tartozások monitorozását.

Az ESZI-n és a Szociális és Egészségügyi Osztályon keresztül rendelkezésre áll viszonylag kiterjedt adósságcsökkentési támogatás. Ennek jobb kihasználása érdekében javasolt a **Palota-Holdinggal a hátralékok ügyében a korai kommunikáció** erősítése, a Palota-Holding jelzőrendszeren belüli szerepének a kialakítása. Vagyis akiknek hátraléka keletkezik, azok még időben tudjanak hatékony segítséget kapni, a nagymértékű eladósodás elkerülése érdekében. Ez valószínűleg az ESZI és a Palota-Holding Zrt. munkatársainak intenzívebb kommunikációját igényli ezen a téren.

A „**kilakoltatási munkacsoport**” munkáját minden szereplő pozitívan értékeli, ezt az intézményt érdemes fenntartani, rendeletben is kodifikálni. Az egyes ügyeket viszont javasolt azok korábbi szakaszában tárgyalni (a lakáskiürítésről szóló bírósági döntés előtt vagy még a lakáskiürítési eljárás megindulása előtt). Ilyen módon hatásosabban lehetne megelőzni a lakásvesztést.

A lakásrendeletben legyen kodifikálva a **hátralékok kezelésének eljárásrendje**, a bérlővel való kommunikáció, a neki felajánlott lehetőségek köre, a különböző szakaszokban a döntések meghozatalának módja. Legyen továbbá rendeletbe foglalva az elhelyezés nélküli kilakoltatások tilalma – a kerületi gyakorlat jelenleg is ez, ennek rendeletbe foglalása a szokásjogot jogszabályi erőre emeli.

### 1.5.3. Az önkormányzati lakásrendszeren kívüli eladósodás kérdése

Az adathiányok miatt szinte lehetetlen pontosan tudni, hogy hány háztartást érint a túlzott eladósodás problémája az önkormányzati szektoron kívül. Az adósságállományba beleértendőek az olyan hitelek, melyeket az adós nem vagy csak késve tud fizetni, illetve a különböző hátralékok (lakbér, közüzemi díjak stb.) is. Mivel ezek az adatok nincsenek egységes nyilvántartásban összekapcsolva, átfogó képet nehéz alkotni. A 2009-ben készített kerületi szociális térkép alapján akkor a kerületi lakosok közüzemi díjhátralékai nagyságrendileg egymilliárd forintot tettek ki.<sup>56</sup> A szociális térkép 2014-es felülvizsgálatakor<sup>57</sup> megállapították, hogy a hátralékos helyzet tovább romlott, és a közüzemi díjhátralékok összege csaknem megduplázódott, és a kerületi lakosság 25-30%-át érintette. Ezen kívül a közüzemi díjhátralékok 90%-a tartósan fennálló és újratermelő volt. Az országos adatokban 2015 után javuló tendencia volt jellemző a közüzemi díjhátralékok terén; feltételezhető, hogy a XV. kerületben is jellemző volt ez. Ugyanakkor fontos kiemelni, hogy **a hátralékosság kérdése az önkormányzati bérlakásszektoron túl is kezelendő kérdés.**

A kerületi lakosságot is jelentős mértékben sújthatta a 2008-as gazdasági válság nyomán Magyarországon kibontakozó devizahiteles adósságválság, melynek következményei máig hatnak.

<sup>56</sup> [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/XV\\_kerulet\\_szocialis\\_terkep\\_2009.pdf](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/XV_kerulet_szocialis_terkep_2009.pdf)

<sup>57</sup> [https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/xv\\_szocialis\\_terkep\\_felulvizsgalat.pdf?d14e45](https://www.bpxv.hu/r4wf434rf/uploads/2015/10/xv_szocialis_terkep_felulvizsgalat.pdf?d14e45)

Ennek felismerése nyomán az önkormányzatnak együttműködése van egy jogással, aki devizahiteles ingatlanárverési ügyekre szakosodott. Ezt az együttműködést érdemes fenntartani, emellett pedig felépíteni annak lehetőségét, hogy a végrehajtási ügyekbe korábbi ponton be tudjon avatkozni az önkormányzat. Ennek eszköze lehet a lakosság intenzívebb támogatása, illetve a helyi végrehajtó irodákkal való módszeres kapcsolattfelvétel is. Az önkormányzat részéről tudatosabban lehet használni a végrehajtók jegyzők felé való értesítési kötelezettségét is az ingatlanárverések kitűzése előtt. Bár ez már a folyamat végét jelenti, az önkormányzat ezen a ponton is beavatkozhat a lakásvesztés megakadályozása érdekében.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P3	Eladósodással és hátralékkezeléssel kapcsolatos szabályozói beavatkozások	Emelt összegű lakáshasználati díj eltörlése, lakbérfizetés hónap elejére mozgatása, behajthatatlan kintlévőség-állomány leírási lehetőségének megvizsgálása, hátralékkezelés eljárásrendjének kodifikálása, az önkormányzati szektoron kívüli eladósodás kezelésére program és lakossági tájékoztatás	0 Ft	2021 (1. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

## 2. Fenntartható lakásgazdálkodás

A lakásgazdálkodás fenntarthatóságát a lakbérszintek mellett leginkább a lakásportfolió szerkezete határozza meg. A lakásportfolió jelenlegi szerkezetét egyrészt a jelenlegi állomány átalakításával, másrészt az állomány különböző eszközökkel történő bővítésével lehet elérni.

### 2.1. Az önkormányzati lakásportfolió átalakítása

Jelenleg az önkormányzati lakásportfolió szerkezete nem ideális: a lakásportfolió egy jelentős része rossz műszaki állapotú, a felújítások vélelmezhetően nem tudják ellensúlyozni az állomány amortizációját, és alacsony az újabb építésű, jó minőségű lakások aránya (amennyiben a panellakásokat nem ebbe a kategóriába számítjuk).

A fenntartható lakásgazdálkodás alapja, hogy hosszabb távon **a lakásportfolió szerkezete javuljon: a legrosszabb állapotú lakások kerüljenek ki a portfolióból, és jöjjön létre egy az átlagosnál sokkal jobb minőségű szegmens a lakásportfolió tetején.** A teljes körű műszaki felmérés (lásd a koncepció IV.4. fejezetében) után ki kell jelölni az elidegenítésre vagy lebontásra szánt lakások körét, majd ezek megvalósítására hosszú távú cselekvési tervet kell kidolgozni. Az elidegenítésekből származó bevételeket a lakásszektoron belül kell elkölteni. A cselekvési terv különösen fontos részét képezi, hogy az értékesítésre vagy lebontásra ítélt lakások lakóinak a lakhatási helyzete megnyugtatóan és méltányosan rendezésre kerüljön a lakóval egyetértésben (amennyiben lakott ingatlanról van szó) – ennek elősegítésére a kilakoltatási munkacsoporthoz hasonló többoldalú egyeztetéseket javasolunk a lakásügyben illetékes különböző szervezeti egységek részvételével. A cselekvési terv célja, hogy az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű, magas fenntartási költségű és/vagy szórványlakások aránya csökkenjen a portfolión belül. Ezek kijelöléséhez olyan benchmarkok meghatározása szükséges, amely a jövőben is egyértelművé, és részben automatikussá teszi a lebontandó/értékesítendő lakások körét (lásd a koncepció IV.4. fejezetében).

A teljes körű műszaki felmérés után hosszabb távú **felújítási és karbantartási akcióterv** kidolgozása is szükséges, amely előkészíti az üres lakások tervszerű és koncentrált felújítását, majd később a lakott lakások felújítását és korszerűsítését. Javasoljuk, hogy 2021–2022-ben a Bérlakásépítési és -felújítási céltartalék terhére 100 millió forint értékben 10-20 üres lakás legyen jó minőségben felújítva és megpályáztatva a „D” lakbérkategóriában, a fiatalok és a közérdekű / közszolgáltatásokban dolgozók célcsoportjának. A későbbi években a felújított lakások elosztásában az újonnan meghatározott kvóták alkalmazását javasoljuk. A felújításra és karbantartásra fordított éves összegeknek hosszú távon ideális esetben meg kell haladniuk a portfolió összértékének 1%-át (ez a mostani átlagos összegekhez képest minimum 50%-os emelkedést, mai árakon évi 200-300 millió forintot jelent), azonban ennek pontos meghatározása a Lakáspolitikai munkacsoport feladata lesz a teljes körű műszaki felmérés ismeretében. Az akcióterv célja az állomány értékvesztésének a megakadályozása, akár külső partnerekkel való együttműködésben (lásd a koncepció IV.3. fejezetében). **A portfolió méretének a zsugorodása középtávon álljon meg, az állomány hosszú távon bővüljön.**

## Kapcsolódó programelemek

Program sorszám	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P5	Üres lakások koncentrált felújítása	2021-ben 10-20 lakás felújítása és pályázatásra előkészítése	100 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021–2022 (1. szakasz)	Palota-Holding Zrt.
P6	Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Az önkormányzati bérlakásállomány teljes körű felmérése	Max. 50 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021 (1. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.

### 2.2. A megfizethető önkormányzati bérlakásállomány bővítésének lehetőségei

Közép- és hosszú távon az önkormányzati bérlakásállomány minőségének a javítása mellett szükséges az állomány bővítése. A megfizethető önkormányzati bérlakásállomány bővítésére több megoldást is vázolunk ebben a fejezetben: (használt vagy új) lakások vásárlását, saját erős lakásépítést, a lakásért életjáradék programot, a megfizethető lakás kínálat-kontingens eszközt. Ezen kívül a kerületi megfizethető lakások állományát bővítheti még számos más, társadalmi partnerségben megvalósuló (azaz külső szereplők kapacitásait és erőforrásait bevonó) program, amelyeket a IV.3. fejezetben mutatunk be részletesen (lakások magánpiacról való bevonása a megfizethető lakhatásba, civil szervezetekkel együttműködésben történő lakásfelújítások, önszerveződő lakóközösségekkel történő partnerségek).

**Lakásvásárlás** esetén javasolt jó minőségű, alacsony üzemeltetési költségű lakásokat vásárolni. Az Önkormányzat 2020 során egy új építésű társasházban 2 db ún. „orvoslakást” vásárolt a kerületben dolgozó orvosok számára. Javasolt a program folytatása évi 1-2 lakással, különösen a kerületi közszolgáltatásokban dolgozó célcsoportok számára. Ennek a célcsoportnak az esetében az új lakbérrendeletben „D” kategóriával jelzett lakbért érdemes meghatározni, amely a mostaninál jóval magasabb, de a célcsoport számára még mindig megfizethető, és ezzel hozzájárul a lakásgazdálkodás fenntarthatóságához. Bár a saját erős lakásépítéshez képest négyzetméterre vetítve magasabb a lakások vásárlásának fajlagos költsége, azonban a járulékos szervezési feladatok elmaradása, illetve a vásárlások relatív gyorsasága előnyös lehet bizonyos esetekben. Továbbá javasoljuk a használt lakások piacán történő vásárlást is, amely az új építésű lakásoknál sokkal kedvezőbb áron tudja javítani a lakásportfólió szerkezetét. 2021–2022-re javasoljuk a Bérlakásépítési és -felújítási céltartalék terhére 320 millió Forint értékben lakások vásárlását (vagy építését – lásd később). 320 millió forintból 6-10 lakás vásárlását tartjuk megvalósíthatónak.

A **lakásért életjáradék program** a lakásvásárlás egy alelete. Javasoljuk megindítását és kiterjesztését, amelyet az új lakásrendeletben érdemes szabályozni. Ebben a programban idős háztartások vehetnének részt, akik a lakásuk tulajdonjogának az átruházásáért cserébe egy összegben a lakás piaci értékének 10-20%-áért készpénzt kapnak, továbbá életük végéig egy előre kiszámított havi járadékot. A program bonyolítása során a Polgármesteri Hivatal és a Palota-Holding Zrt. együttműködése szükséges, az előkészítés feladata a Lakáspolitikai munkacsoportnál lenne, amely megvizsgálná a korábbi hasonló programok tapasztalatait, és egy új program esetében kidolgozná a program jogi és pénzügyi keretei mellett a program társadalmi kommunikációjának a mikéntjét, amely kulcsfontosságú eleme a sikerességnek. Kiemelt szempont ennek a programelemnek az esetében, hogy csak olyan lakásokkal bővüljön az állomány, amelyek műszakilag megfelelnek a lakásportfólió korszerűsítésének az elvének.



A lakásportfolió bővítésének további lehetséges módja **az önkormányzat saját erejéből megvalósuló újlakásépítés**. Jelenleg több olyan önkormányzati tulajdonú ingatlan is található a kerületben, amelyen a felépítmények műszaki állapotuk miatt bontásra javasoltak. Ezek bontása után a telkekre önkormányzati bérház építhető a Palota-Holding Zrt. bonyolításában. A Palota-Holding Zrt. 2020 augusztusában több telek esetében is koncepcióterveket készített esetleges bérházépítésekre. Ezek alapján külső kivitelező cégek segítségével új építésű önkormányzati bérházakat lehetne létesíteni. Mérettől függően egy vagy két telken kísérleti jelleggel javasoljuk egy-két kisebb bérház megépítését rövid távon, majd a tapasztalatok alapján a hosszabb távú tervezésben a programot – vagy a lakásszerzés más módját – beépíteni. A lakásvásárláshoz hasonlóan itt is javasoljuk 2021–2022-re a Bérházépítési és -felújítási céltartalék terhére 320 millió Forint értékben lakások építését (vagy vásárlását). 320 millió forintból durva becsléssel 5-600 m<sup>2</sup>-nyi új lakás építését tartjuk megvalósíthatónak (8-12 lakás). Az újonnan felálló Lakáspolitikai munkacsoport feladata lesz annak az eldöntése, hogy ezt a 320 millió Forintot milyen arányban szükséges vásárlásra vagy új építésre fordítani. A vásárlások előnye a kevesebb adminisztratív és járulékos teher, hátránya a relatív magas fajlagos költség. Az építések előnye az alacsonyabb fajlagos költség, hátránya viszont a projekt összetettsége. Javasoljuk, hogy mindkét megoldás valamilyen mértékben legyen része a 2021-es terveknek, hiszen ezzel mindkét lehetséges lakásszerzési formát a gyakorlatban lehet tesztelni.

Több interjúban is felmerült a Fecskeház építésének a gondolata. A Koncepció javaslata szerint a saját pénzügyi források szűkössége miatt érdemesebb lehet rövid távon **fecskelakások létesítésében** gondolkodni. Ez a gyakorlatban azt jelenthetné, hogy a lakásportfolió bővítése során az újonnan szerzett lakások egy része „fecskelakás” besorolást kap, azaz ezek elosztása a fiatal, pályakezdő kerületi lakosok között történik, a „D” lakbérkategória alkalmazásával, illetve a bérleti jogviszony hosszának korlátozásával (5-10 év után nem megújítható szerződés).

A kerületben az elmúlt években, és az interjúink során is, sok szó esett **az ún. Észak Pesti Kórház (ÉPK) területének a hasznosításáról, és lehetséges szerepéről a lakásállomány bővítésében**. A lakáskonceptió szerint az ÉPK területe jogi és anyagi korlátok miatt rövid távon nem tud szerepet játszani az állomány bővítésében, de hosszú távon stratégiai fontossága lehet mind a kerületi lakásgazdálkodás megújításában, mind a kerület egyéb szempontú fejlesztésében. Ezért javasoljuk a terület (vagy egyes részeinek) értékesítése helyett a partnerségben, a kerület kezdeményező részvételével történő hasznosítást. Egy ekkora méretű ingatlan hatalmas fejlesztési lehetőséget rejt magában – az elmúlt évtizedben emiatt számos építészeti koncepcióterv, 2018-ban pedig megvalósíthatósági tanulmány is készült a terület lakhatási célú hasznosítására. A Pro Regio Kft. 2018-as megvalósíthatósági tanulmánya elemezte a 3-as és 33-as épületek felújításában vagy bontásában rejlő pénzügyi lehetőségeket. A pénzügyi terv bekerülési költségeit az időközben történt áremelkedésekkel korrigálva jutottunk arra, hogy még a Bérházépítési és -felújítási céltartalék teljes összegének területre csatornázásával sem tartjuk reálisnak a lakáscélú hasznosítást. Ennek ellenére piaci vagy nonprofit szereplőkkel partnerségben a lakhatási beruházást elképzelhetőnek tartjuk akár egy önszerveződő lakóközösség (lásd a koncepció V.3. fejezetében), akár egy ingatlanfejlesztő bevonásával és a megfizethető lakáskínálat-kontingens szabályozásával. További lehetőségnek látjuk pályázati források, különösen EU-s pályázatok bevonását (pl. Urban Innovative Action típusú pályázatok).

**38. táblázat: Az ÉPK 3-as és 33-as épület lakhatási célú hasznosítására készült 2018-as megvalósíthatósági tanulmány (MT) által becsült költségek és aktualizálásuk**

	3-as épület felújítása	33-as épület felújítása	3-as épület bontása, helyére két új épület, 33-as épület felújítása	Mindkét épület bontása, négy új épület építése
MT-ben szereplő nettó becsült költség	460 millió Ft	850 millió Ft	2 325 millió Ft	2 990 millió Ft

Új becslés 2020-as árakon	606 millió Ft	1 137 millió Ft	3 158 millió Ft	4 040 millió Ft
---------------------------	---------------	-----------------	-----------------	-----------------

A lakásszerzés további esete lehet a **kerületben működő piaci lakóingatlanfejlesztőkkel kötendő megállapodások, településrendezési szerződések**. Több nyugati országban használatos lakáspolitikai eszköz az ún. **megfizethető lakás kínálat-kontingens** (inclusionary zoning), annak érdekében, hogy a fejlesztők **bizonyos kedvezmények fejében az új lakásfejlesztések meghatározott százalékában megfizethető lakásokat is létrehozzanak**.

A külföldi konstrukció mögött jogi szabályozás, és különböző, elsősorban az adórendszeren keresztül kedvezmény áll. Jelenleg az önkormányzatok kezében a lakásszektortól kapcsolatos adózás területén nincs ilyen jellegű jelentős szabályozási eszköz, az egyetlen terület a településrendezés, ahol az önkormányzatnak beavatkozási lehetősége nyílik. Elsősorban nagyléptékű lakásfejlesztési projektek esetén az önkormányzat magasabb beépítési mutatót tehet lehetővé a KÉSZ módosításával vagy egyéb megállapodásokkal, amiért cserébe bizonyos számú megfizethető lakás létrehozását kívánhatja meg. A településrendezési szerződés vagy ennek kiegészítése egyéb megállapodásokkal is eszközként használható a fejlesztővel való ilyen jellegű megállapodásra. További lehetőség, hogy önkormányzati tulajdonú telek értékesítésébe épít be olyan konstrukciót, ami a megfizethető bérlakások létrehozását biztosítja.

Mindegyik esetre igaz, hogy új lakások kerülhetnek önkormányzati tulajdonba (pl. telekért lakás), de az önkormányzat lízingkonstrukcióban is szert tehet hosszabb távon a lakások tulajdonjogára. Azonban nem feltétlenül kell az önkormányzat tulajdonába kerülni az ingatlanoknak, a fejlesztő kedvezményes lakbéren, az önkormányzat által meghatározott célcsoportok számára is működtetheti meghatározott ideig bérlakásként az újonnan épített ingatlant. A konstrukció megvalósíthatóságát egy konkrét területre, fejlesztőkkel együttműködve szükséges kidolgozni.

A XV. kerületben jelenleg három nem önkormányzati tulajdonú lakásfejlesztési terület van, ahol a fejlesztő nagy volumenű lakásépítésben gondolkodik (a volt növényolajgyár területe, Palota Parkváros és a Palota Liget projekt), illetve lehet gondolkodni egyéb, akár nagyobb, jelenleg nem lakáscélú hasznosítású önkormányzati telek ilyen irányú hasznosításában is (pl. ÉPK). Településrendezési szerződést a jelzett három projekt egyikében már megkötötte az önkormányzat a fejlesztővel, a másik két esetben tárgyalások folynak a fejlesztőkkel. Az új észak-pesti szennyvíz-főgyűjtőcsatorna megépítése (a beruházás már megkezdődött) nagy területeket nyit meg új fejlesztések előtt, ahol érdemes a kerületi lakáspolitikai céljainak megvalósítását, a megfizethető lakásállomány (azon belül is a bérlakásállomány) bővítésének szempontjait is figyelembe venni. Erre jó fórumot nyújthat a Lakáspolitikai munkacsoport, ahol a piaci ingatlanfejlesztőkkel egyeztetéseket folytató (pl. Főépítési Iroda) és nem folytató szervezeti egységek közös stratégiát dolgozhatnak ki.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P4	(Fecske)lakások vásárlása és építése	Jó minőségű lakások vásárlása és/vagy saját erős bérlakásépítés saját telken	320 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021–2022 (1. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Építés bonyolítója: Palota-Holding Zrt.

P7	Lakásért életjáradék program kidolgozása	A korábbi hasonló programok tapasztalatai alapján egy újragondolt program bevezetése, a program társadalmi kommunikációja	Évi 10-15 millió Ft (érdeklődés függvényében)	2022-től (2. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.
P9	Az ÉPK területén lakhatási funkciójú beruházások előkészítése piaci vagy nonprofit partnerekkel	A lakhatási célú hasznosításhoz külső erőforrások feltérképezése, partnerségi tárgyalások folytatása	0 Ft	2021-től (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport
P10	Településrendezési szerződésekkal vagy megállapodásokkal lakásszerzés	„Inclusionary zoning” típusú szabályozói és tárgyalási beavatkozás	0 Ft	2021-től (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport, Főépítési Iroda

### 2.3. Városrehabilitációs komplex programok

Az önkormányzat terveiben jelenleg nem szerepel komplex városrehabilitációs program megvalósítása. A 2021–2027-es uniós támogatási időszak programjainak tervezése jelenleg folyik, így bizonytalan még, hogy Budapest, illetve kerületei mekkora és milyen felhasználási célú forrásokhoz juthatnak a 2021–2027 időszakban. Szükségesnek látjuk, hogy az önkormányzat ne csak egy esetleges városrehabilitációs pályázati lehetőség esetén gondolkozzon ebben az eszközben, hanem az újonnan felállítandó Lakáspolitikai munkacsoport keretén belül szülessenek olyan városrehabilitációval kapcsolatos stratégiák és koncepciók, melyeket adaptálni lehet a következő években az elérhető pályázati forrásokhoz. Irányelvként fontos kimondani, hogy a városrehabilitációs, illetve fejlesztési programok tervezésénél és megvalósításánál az önkormányzat érvényesítse lakáspolitikai céljait és a beavatkozásokba építse be a lakáspolitikai, lakásgazdálkodási koncepcióban is meghatározott programokat és eszközöket. Ezek a potenciális városrehabilitációs eszközök ugyanis külső forrásokkal<sup>58</sup> is megtámogathatják a lakásállomány bővítésének és korszerűsítésének a céljait.

#### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P8	Városrehabilitációs programok tervezésénél a lakhatási szempontok érvényesítése	Állománybővítési és megújítási célokra külső források bevonása városrehabilitációs pályázatokon	0 Ft	2021-től (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

<sup>58</sup> Ilyen külső forrás lehet a 2021–2027-es időszakban nyíló városrehabilitációs pályázati lehetőségek, vagy akár a közvetlenül az Európai Bizottságtól elnyerhető fejlesztési források (mint például az Urban Innovative Action program 2014–2020 között).

### 3. Társadalmi partnerségek

A kerületi lakásállomány korlátozott mérete, illetve az önkormányzati erőforrások szűkössége miatt előremutató olyan szervezetekkel együttműködni, melyek a kerület lakáspolitikai céljaival összhangban tudnak lakhatási programokat megvalósítani. A partnerségek célja egyrészt az önkormányzati lakásállomány kihasználtságának megtámogatása különböző külső erőforrásokkal, másrészt a kiegészítő szociális, anyagi és/vagy mentális támogatásra szoruló személyek és családok önálló lakásba jutásának segítése, valamint az ő esetükben a lakhatás stabilizálása, megtartása, a krízishelyzetek szakszerű és gyors kezelése.

#### 3.1. A szociális ellátó intézmények kiléptető lakásainak bővítése, összekapcsolás önkormányzati lakásokkal

A megfizethető lakhatás hiánya miatt sok olyan háztartás lakik tartós módon intézményben, akiknek helyzetük rendezéséhez csak tartósan megfizethető lakbérű lakásra lenne szükségük.<sup>59</sup> Az intézményekből való kikerülés csatornáinak megerősítésében egyértelmű módon az önkormányzati bérlakásszektor tölthet be meghatározó szerepet; szociális alapon kiadott lakásainak ilyen célú hasznosításával. Az önkormányzat számára is előnyös, hogy az intézményekkel kiépített partnerségek során a leendő bérlők több és személyre szabott támogatást kapnak, illetve adott esetben már pénzügyi tartalékot is fel tudtak halmozni.

**Az intézményekből tartós lakhatásba kerülés** az egyedülálló (gyerekes vagy gyerektelen) nők esetében különösen fontos, hiszen ők gazdasági szempontból jóval sérülékenyebb helyzetben vannak, amit fokoz, hogy egy szétváló pár esetében a gyereknevelés is jórészt a nőkre marad.<sup>60</sup> A lakhatást nyújtó szociális intézményekben arányaiban sokan olyan nő van jelen, akik nők elleni erőszak áldozatai voltak – jellemzően a családjukon belül. Az ő helyzetük tartós rendezésében a megfizethető és tartós lakhatás kulcsfontosságú, aminek biztosításában az önkormányzat kiemelt szerepet tud játszani, ezzel is megteremtve a nők és gyerekeik számára is biztonságos lakhatást.

A szociális intézményekből tartós megfizethető lakhatásba kerülésnek kétféle módját támogatja jelenleg is az önkormányzat; ezeket a létező gyakorlatokat formalizálja és emeli stratégiai szintre jelen koncepció:

- intézményi külső férőhely működtetésére önkormányzati bérlakások átadása partnerszervezetek számára;
- az önkormányzati lakáskiutalás során az intézményekből való kikerülés támogatása szerepel a döntési szempontok között (akár egyenesen az intézményből, akár külső férőhelyről).

##### 3.1.1. Intézményi külső férőhely

Az átmeneti szállókat és családok átmeneti otthonait üzemeltető szervezeteknek 2018 óta lehetőségük van ún. külső férőhelyeket működtetni, melyek fizikai kialakításukban lakásokat jelentenek, ahol a lakók folyamatosan támogatást kapnak az intézményben dolgozó szociális munkásoktól, és az intézmény is megkapja az ügyfelek után járó – az adott szakszolgáltatásra meghatározott – állami normatívát vagy annak egy részét. A külső férőhelyek – a fogyatékosellátás tekintetében pedig a támogatott lakhatás – lehetőséget nyújtanak olyan lakhatási formák megvalósítására, ahol **a megfizethetőség biztosítása mellett intenzívebb szociális támogatás és egyéni élethelyzetekre szabott segítségnyújtás** is van. Ugyanakkor erre nem intézményi környezetben, hanem önálló lakhatásban kerül sor. Szakmailag ez

<sup>59</sup> Balogi Anna (2018): A magánbérleti piac alsó szegmense. Éves jelentés a lakhatási szegénységről, Habitat for Humanity Magyarország. <https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegmense>

<sup>60</sup> Dés Fanni, Pósfai Zsuzsanna (2021): Nők és lakhatás: A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Friedrich-Ebert-Stiftung Büro Budapest, Periféria Központ. <https://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/17396.pdf>

rendkívül előremutató forma, és elismerten hatékonyabb az ügyfelek jelentős köre szempontjából. Ezzel együtt az egyes szociális intézmények elsősorban az ingatlanhoz való hozzájutás, valamint a hagyományos segítő munka átalakításával járó nehézségek miatt gyakran az egyes szakmaterületekre vonatkozó protokollok és a helyben szükséges humán erőforrás hiányában csak szűk körben alkalmazzák ezt a lehetőséget.

A XV. kerületi önkormányzatnak jelenleg a SZÉRA-val van együttműködése 9 db önkormányzati tulajdonú lakás kiléptető lakásként (jogilag: külső férőhelyként) való működtetésére. **Ezt a konstrukciót érdemes bővíteni**, akár a SZÉRA-val, akár további intézmények (Baptista Integrációs Központ, Utcáról Lakásba! Egyesület stb.) bevonásával. Különösen érdekes lehet valamilyen felújítási programmal kombinálva megvalósítani egy ilyen együttműködést.

A lakások átengedése történhet szociális alapú bérleti díj ellenében vagy annál kedvezményesebb áron. A finanszírozás és a szervezeti megoldások függvényében az állományban élő bérlők legrászorultabb körének is érdemes lehet megnyitni a külső férőhelyként üzemelő lakhatásba költözést, hiszen **a szervezetek segítő munkája biztosíthatja a lakhatás megtartását, a kialakult krízisállapotok hosszabb távon szükséges kezelését azok megszüntetéséig.**

A családok átmeneti otthona külső férőhelyeként működtetett lakások számának bővítése olyan szempontból is hasznos lenne, hogy sok bérlőnek segítséget jelentene, ha időközönként utánkötetést kapna szociális munkástól, amire a külső férőhelyek esetében lehetőség és forrás is van. **Az intézmények fenntartására fordított állami normatívát az olyan családok esetében, akiknek elsősorban megfizethetőségi, lakhatási gondjuk van, hasznosabban lehet a külső férőhelyek jogi lehetőségén keresztül elkölteni; lakásban tartva a családokat, biztosítva a családok széthullásának megelőzését, a gyermekek fejlődésének stabilitását.**

### 3.1.2. Az intézményből való kiléptetés szempontjának érvényesítése a lakáskiutalásoknál

A XV. kerületi önkormányzat jelenlegi gyakorlata szerint a SZÉRA által működtetett családok átmeneti otthonából jelentkező lakásigénylők méltányossági alapon (ha már korábban pályáztak) vagy lakáspályázaton is kaphatnak a kerületben önkormányzati bérlakást. A méltányossági alapon lakást igénylők körében a SZÉRA-nak javaslattevési lehetősége van az intézményben élő családok köréből. **Ezt a gyakorlatot érdemes fenntartani és (az ellátási szerződéses viszonyra tekintettel) akár bővíteni is.** Emellett viszont **a pályázati rendszer erősítésétől várjuk, hogy a különböző kerületben található intézményekben élők esélyei javuljanak arra, hogy tartós megfizethető lakhatásba kerüljenek.** Az intézményekből való kivezető utak tudatos megerősítése érdekében cél, hogy a gyakrabban kiírt szociális lakáspályázatokon vagy a kritikus lakáshelyzetben élők számára kiírt lakásokra **a szociális intézményekben élők kiszámítható módon tudjanak pályázni.** Általánosságban a pályázatok kiírásának, valamint a lakáskiutalás folyamatának átlátható és kiszámítható, korábban ismertetett rendje számukra is kedvezőbb, kiszámíthatóbb helyzetet fog eredményezni. Az intézményekben való tartózkodás jogilag korlátozott ideje miatt fontos szempont, hogy a **lakáskiutalásról szóló döntések gyorsabban és átláthatóbb rendszerben történjenek.**

## Kapcsolódó programelemek

Program sorszám	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P11	Intézményi külső férőhelyek bővítése	Lépcsőzetes külső férőhelybővítés, évi 1-2 lakás bevonása	0 Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály

### 3.2. Támogatott lakhatás

A támogatott lakhatás a jelenlegi jogszabályi környezet<sup>61</sup> által nyújtott lehetőség arra, hogy **olyan személyeknek is önálló lakásban legyen biztosított a lakhatása, akik folyamatos szociális, pszichés stb. támogatásra szorulnak.** A jogszabályi feltételek<sup>62</sup> szerint olyan személyek után, akik beleesnek a támogatott lakhatás valamelyik célcsoportjába (fogyatékkal élő, pszichiátriai beteg – kivéve demenciában szenvedő – vagy szenvedélybeteg), a működtető intézmény – az ügyfél fogyatékoságának mértékének, valamint fejlesztési és életvezetéshez kapcsolódó támogatási igényének függvényében – normatív alapon állami forrást kap a támogató szakmai munkára.

A XV. kerületi önkormányzatnak célja, hogy ezt a rendelkezésre álló keretrendszerrel kihasználja bizonyos sérülékeny társadalmi csoportok lakhatásának biztosítása, valamint a helyi ellátási formák szakmai reformja terén.

Első lépésben a kerület **fogyatékkal élő célcsoportokra szabott támogatott lakhatást** alakít ki, az önkormányzati szociális intézménnyel, az ESZI-vel szoros partnerségben. Az ESZI alatt – a Fővárosban elsők között megkezdett működéssel – két intézmény is működik, melyek fogyatékkal élő személyek nappali ellátását végzik. A FENO (Fejlesztő Gondozó Központ) súlyosan, halmozottan fogyatékos személyek, az ÉNO (Értelmi Fogyatékosok Napközi Otthona) pedig értelmi fogyatékosokkal élő felnőttek nappali ellátását végzi. A kialakított országos szakmai protokollok alapján az ESZI-n belüli erőforrásokra építve, valamint a FENO-val – és szükség szerint további szolgáltatókkal, civilekkel – együttműködésben **a kerületi intézményekbe járó fogyatékos személyek számára már rövid- vagy középtávon létesíthető támogatott lakhatás.** Az ehhez szükséges ingatlan fenntartásával, a szolgáltatási gyűű megvalósításával kapcsolatos költségbeclés és együttműködés szervezeti modelljének kialakítása érdekében a FENO 2021-ben a Társaság a Szabadságjogokért civil szervezettel együttműködésben egy mintaprojekt keretén belül tárja fel a lehetőségeket 6 érintett egyén elhelyezésére. A program konkrét elindításához támpontot adnak további kidolgozott programok, amelyek a kerületi intézményeknél rendelkezésre állnak. Ezek alapján a program pontos előkészítése az ESZI-n belül tud zajlani.

Második lépésben, hosszabb távon **a támogatott lakhatás jelenlegi önkormányzati bérlőcsoportokra való kiterjesztése** is elképzelhető. A jelenlegi törvényi szabályozás értelmében a támogatott lakhatás pszichiátriai beteg és szenvedélybeteg célcsoportjába eső bérlők vonhatók be, megfelelő intézményi háttérrel. A támogatott lakhatáson keresztül elérhető többletforrások abban tudnának segíteni, hogy a jelenleg is nehézséget okozó, a bérleti jogviszony fenntartását veszélyeztető pszichés és addikciós problémák kezelésére szakszerű segítség álljon rendelkezésre. Ennek a szolgáltatásnak a feltételei jelenleg nem adóttak a kerületben, ezért első lépésben a kerülettel szerződéses jogviszonyban álló, a pszichiátriai és szenvedélybetegre szakosodott civil szervezetekkel, a Humán Sztráda Nonprofit Kft-vel és a Félúton Alapítvánnyal való együttműködést kell megerősíteni. A jelenlegi bérlőkre kiterjesztett támogatott lakhatási megvalósíthatóságát ezután lehet megvizsgálni, a civil szervezetekkel közösen.

---

<sup>61</sup> 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról.

<sup>62</sup> 1993. évi III. törvény a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról, 75. §.

## Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P12	Támogatott lakhatási konstrukció kidolgozása és elindítása	Legkésőbb 2023-ban egy lakás, 2025-ig legalább három lakás üzemeltetése támogatott lakhatás konstrukcióban	0 Ft	2021–2025 (2. szakasz)	ESZI és Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály

### 3.3. Felújításért lakhatást

A kerületi intézményeknek korábban volt már tapasztalata olyan programmal, amikor külső civil szervezet valósított meg felújítással összekötött lakhatási programot. A Habitat for Humanity Magyarország „Második Esély” programja keretében a szervezet 2015 és 2019 között felújított 4 önkormányzati tulajdonú bérlakást, melyekbe a SZÉRA családok átmeneti otthonából költözhettek lakók. A felújítás az önkormányzati intézményekkel egyeztetett módon, illetve a vagyonkezelővel való feladatleosztás mentén történt. A saját munkarészeire a Habitat biztosította a forrásokat és a munkaeerőt. A leendő bérlőre az önkormányzati szociális intézmény (ESZI) a helyi családok átmeneti otthona (SZÉRA) és a Habitat közösen tett javaslatot; az önkormányzat pedig jóváhagyta a javaslatot. A program minden érintett önkormányzati szereplő szerint pozitív és folytatandó volt. A korábbi sikerességre tekintettel érdemes felkeresni a Habitatot és **kezdeményezni egy új projektszakasz elindítását**. Az új projektszakasz elindítása előtt a korábbi szakasz tanulságait érdemes közösen levonni, azok alapján javítani az együttműködési kereteket. Ezek a tanulságok különösen a következő területekre terjednek ki:

- szükséges az épületek pontos műszaki felmérése, a műszaki és védettségi jellemzők megállapodás előtt való ismerete;
- az elvégzendő feladatokról, azok szereplők közötti megosztásáról világos előzetes megállapodás szükséges, melyet csak mindkét fél egyetértésével lehet módosítani;
- a kommunikációs eljárásrendet a megvalósító civil szervezet és a projekthez kapcsolódó önkormányzati intézmények között egyértelművé kell tenni, ehhez célszerű egy kapcsolattartót kijelölni az önkormányzati intézmények részéről;
- a lakások felújítása után a bérlők beköltözése viszonylag rövid idő alatt lezajló, átlátható folyamat legyen.

A Habitattal való együttműködés tapasztalatai alapján érdemes más szervezetekkel is hasonló programokat indítani. A **Baptista Integrációs Központnak** például szintén van tapasztalata ilyen típusú önkormányzati együttműködésekben, és üzemeltetnek a kerületben két, összesen kb. 80 férőhelyes családok átmeneti otthonát (ez nagyjából 20 családot jelent). Az intézményekből való kiléptetés céljait és az üresen álló lakások felújítási programját ilyen módon hatékonyan össze lehet kapcsolni külsős partnerségi program keretei között.

Ezen kívül az Utcáról Lakásba! Egyesület is működtet több budapesti kerületben olyan programot (Kunyhóból lakásba program), melynek keretében felújítanak üresen álló önkormányzati bérlakásokat, és a kerületben közterületen élő embereket segítenek ki a hajléktalanságból, hosszú távon szociális munkával, lakbértámogatással is segítve őket.<sup>63</sup> A Magyar Máltai Szeretetszolgálat hasonló programja a kiterjedt hajléktalanellátási szociális munka tapasztalatára épít szintén a fővárosban. Egy ilyen típusú együttműködés a XV. kerület számára is hasznos lehet, melybe a korábbi, 2014-ben lezárult elsőként lakhatást TÁMOP-projekt tapasztalatai is beépíthetők.

<sup>63</sup> A szervezetnek ezen kívül lakásügynökségi programja is van, melynek keretében magánpiacról bérelt lakásokat üzemeltetnek szociális bérleti díjakkal.

A fent vázolt programokban közös az a törekvés, hogy **üresen álló önkormányzati tulajdonú ingatlanokat megfizethető lakhatási célokra hasznosítsanak külső szereplők**. Az ilyen típusú együttműködések előnye, hogy olyan, jelenleg használaton kívüli épületeket tesznek lakhatóvá, melyek felújítására az önkormányzatnak nincs saját forrása. Ennek lehetséges kereteit a helyi jogszabályi környezetben is meg kell erősíteni; például a vagyongazdálkodási és a lakásrendeletekben nevesíteni az ilyen típusú hasznosítást. A vagyongazdálkodási rendeletben az önkormányzat lehetőséget adhat kedvezményes bérbevételre olyan szervezetek számára, melyek megfizethető lakhatási programokat valósítanak meg; vagy bérlőkijelölési jogot lehet engedélyezni számukra. Az együttműködésekre az önkormányzat pályázatot is kiírhat, ezzel fel tudja mérni az érdeklődő szervezeteket. A lakbérszinteket és a lakbértámogatást érdemes megfeleltetni az általunk a korábbi fejezetben az önkormányzati bérlakások körére megfogalmazott javaslatoknak.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszama	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P13	Civil partnerségben üres lakások felújítása kritikus lakáshelyzetben lévők számára	Évi 1-2 lakás felújítása civil partnerek bevonásával	1-5 millió Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

### 3.4. Kollektív tulajdon – bérlői lakásszövetkezeti pilot program

A felújítási-lakhatási partnerségek önszerveződő lakói csoportokkal való együttműködésben is megvalósulhatnak. Erre tesz javaslatot a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont bérlői lakásszövetkezeti modellje.<sup>64</sup>

A modell önkormányzati együttműködésben úgy tud megvalósulni, ha az önkormányzat kedvezményes bérleti díj mellett, hosszú távra bérbead olyan üresen álló ingatlant (vagy telekhasználati jog keretében, telekhasználati díj fejében üres telket – bár utóbbi jogi nehézségeit mindenképp érdemes a megvalósítás előtt feltárni), melyet saját maga nem tud hasznosítani. A leendő lakókból összeállt, az ő kollektív tulajdonukban levő szervezet (általában egy bejegyzett egyesület) külső támogatással megszervezi a projekt finanszírozását, felújítja az ingatlant és üzemelteti azt.

Az önkormányzat az ingatlan kedvezményes biztosításáért cserébe megszabhatja a leendő lakók célcsoportjának körét, illetve kikötheti a lakberek megfizethető szinten tartását. Ez a konstrukció különösen alkalmas lehet fiatal közérdekű dolgozók kerületbe vonzására (például fiatal pedagógusok vagy szociális területen dolgozók).

A bérlői lakásszövetkezeti modellben az adott ingatlanban lakó személyek vagy háztartások bérlői jogviszonyban vannak az ingatlant üzemeltető szervezettel, az Önkormányzat pedig ezzel az üzemeltető szervezettel áll szerződéses viszonyban. Ez a jogi megoldás lehetővé teszi a bérlők cserélődését is, azaz a lakók szabályozott módon ki- és beléphetnek, amennyiben lakhatási körülményeik megváltoznak vagy új életszakaszba lépnek. Az ingatlanban így megüresedő lakóegységekbe új bérlők költözhetnek. Ezáltal maga az ingatlan tartósan a kijelölt célcsoport számára biztosít megfizethető, a magánbérleti piac lakbéréihez képest olcsóbb lakhatást.

<sup>64</sup> Jelinek Csaba, Pósfai Zsuzsanna: A bérlői lakásszövetkezeti modell Magyarországon. Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Budapest, 2020. <https://mek.oszk.hu/20300/20384/20384.pdf>



## Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P14	Bérlői lakásszövetkezeti modellprogram kidolgozása külső partnerségben	Önkormányzati ingatlanon külső bérlői szervezet beruházásában pilot program jogi kereteinek kidolgozása, program elindítása	0 Ft	2023-ra egy program elindítása (2. szakasz)	Polgármester és Palota-Holding Zrt.

### 3.5. Partnerség a magánbérletek tulajdonosaival (lakásügynökség)

A XV. kerületben a 2016. évi mikrocenzus alapján 3007 nem lakott lakás volt. A tapasztalatok szerint a nem lakott lakások egy része magánbérlet, más része lakhatatlan állapotú. Még így is jelentős változást hozna, ha az üres lakások egyharmada bevonható lenne a megfizethető lakásállományba, ezért javasoljuk a lakástársasági modell felé elmozduló vagyonkezelőn belül (lásd a IV.4. fejezetben) egy lakásügynökségi program kialakítását, ahol a Palota-Holding Zrt. az üresen álló lakások tulajdonosai és az ezeket kedvezményesen kibérlő kerületi lakosok közötti közvetítő funkciót lát el<sup>65</sup>.

Az elemzések szerint a tulajdonosok a lakbérek 20-25%-ára értékelik a kockázatokat. Ha az önkormányzat (vagy a Palota-Holding Zrt.) belép a bérlő és a bérbeadó közötti szerződéses viszonyba harmadik félként, garantálja a lakbérbevételt és a lakás minőségének megőrzését, akkor a piaci lakbérek alatt hozzávetőlegesen 20%-kal lehetne ezeket a lakásokat kibérelni.

Lakbértámogatással kiegészítve ezek a lakások bérbe adhatók olyan családoknak, akik a magánbérleti piacon szokványos lakbérek 70%-át ki tudják fizetni. Ez a lakbérszint az önkormányzati lakások „D” (Piaci 2.) kategóriájának megfelelő lakbéreket jelentene. A programot a Palota-Holding Zrt. működtetné. A program működési költsége részét képezi a holding működési költségeinek, de elkülönített módon, annak érdekében, hogy a lakáspolitikai munkacsoport programmal kapcsolatos döntései megalapozottak legyenek. A lakások elosztása követi a korábban lefektetett elveket és módszertant, azaz a névjegyzékről pályázat alapján lennének a bérlők kiválasztva.

A modellszámításokat az alábbi táblázat tartalmazza, három lakbérváltozat esetében. (Az átlaglakbérek mögött jelentős különbségek lehetnek, a lakások elhelyezkedése (kerületrészek) és minősége szerint.<sup>66</sup>) A program költsége (az adminisztratív költségeket nem számítva) 20 db, átlagosan 50 négyzetméteres lakással számolva évente 2,5–3,0 millió Ft lenne.

39. táblázat: Lakbérszintek a magánpiacról bevont megfizethető lakhatásban

Lakbérszintek	Lakbérek (Ft/m <sup>2</sup> /hó)		
	(Különböző kategóriájú lakások piaci lakbérszintjéből kiindulva)		
Piaci lakbér	2500	2200	2000
Kockázattal csökkentett lakbér (piaci lakbér - 20%)	2000	1760	1600
Önkormányzati támogatással csökkentett lakbér (további -10%)	1750	1540	1400

<sup>65</sup> A konkrét működésre számos elképzelés létezik, és a gyakorlatban is kialakult több megoldás (pl. Veszprém, Szombathely, Utcáról Lakásba Egyesület, I. kerületi kísérlet).

<sup>66</sup> Lásd KSH lakbérfelvétel 2018

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P17	Lakásügynökségi funkció bevezetése	Palota-Holding Zrt. lakásügynökségi funkciójának kidolgozása és bevezetése	0 Ft	2021-től tervezés, 2023-ra megvalósítás (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

### 3.6. Társasházfelújítási támogatások

Az önkormányzat jelenleg is működtet társasház-felújítási támogatást, kamatmentes visszatérítendő támogatás formájában. A támogatás felső határa 5 millió Ft. A támogatási keret 2020-ban 75 millió Ft volt, 2021-ben 80 millió Ft, mely karbantartási munkákra (50 millió Ft) és felújításokra fordítható (30 millió Ft). A jövőben nem várható, hogy az önkormányzat saját forrásból a jelenlegi összegnél nagyságrendekkel nagyobb összeget tud fordítani erre a célra, ugyanakkor a lakótelepi és a hagyományos építésű többlakásos épületek, illetve a kerület lakásállományának jelentős százalékát kitevő családi házak energetikai célú megújítása, a többlakásos épületek gépészeti megújítása fontos lakhatási minőséget javító cél. Az épületek energiafelhasználásának hatékonyabbá tétele a megfizethetőséget és a környezet állapotát is javítja, valamint a hosszú távú klímavédelmi célok elérését is segíti.

A jövőben várható, hogy uniós forrásból, illetve más banki forrásokból (pl. Európai Beruházási Bank) kedvező pénzügyi források lesznek elérhetőek. Annak érdekében, hogy a kerület lakóközösségei ezeket hatékonyan felhasználják, az önkormányzatnak érdemes felállítania egy olyan **tanácsadó csoportot, amely az épületfelújítások szervezését eredményesen tudja támogatni.** A 2000-es évek tapasztalatai is megmutatták, hogy panelprogram támogatásainak felhasználása azokon a településeken, budapesti kerületekben történt meg nagyobb mértékben, ahol az önkormányzat aktív szervező szerepet vállalt. Ez a technikai segítségnyújtás kiterjed az elérhető támogatások, finanszírozási konstrukciók és a különféle felújítási technológiák ismertetésére, a pályázási folyamatban nyújtott segítségre stb. Fontos, hogy várhatóan a családi házak számára is elérhetőek lesznek az energetikai felújításhoz kapcsolódó kedvezményes hitelforrások, így a technikai segítségnyújtást a számukra is érdemes lesz kiterjeszteni.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P15	Épületfelújítási tanácsadó csoport kialakítása	Társasházak és családi házak energiahatékony felújításának szakmai támogatása, forrásbevonás	0 Ft	2022-től folyamatosan (2. szakasz)	Városgazdálkodási Főosztály és Főépítészeti Iroda
P16	Társasházfelújítási támogatások	Évente meghatározott forrás	Évente 50 millió Ft	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Városgazdálkodási Főosztály

## 4. Átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás

A lakáskonceptió egyik központi eleme az átlátható, tervezhető és kiszámítható lakásgazdálkodás megteremtése, amely megalapozza a koncepció egyéb céljainak a teljesülését is. Egy átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás minden érintett szereplő számára világos kereteket nyújt, kijelöli a távlati célokat, és kiszámíthatóvá teszi az ezek eléréséhez szükséges rövid távú lépéseket. A jelen lakáskonceptiót megalapozó kvalitatív – interjúkon és dokumentumelemzésen alapuló – kutatás azt állapította meg, hogy mind az átláthatóság, mind a tervezhetőség, mind a kiszámíthatóság terén lehetséges a jelenlegi folyamatok fejlesztése. A következőkben ezeket a fejlesztési lehetőségeket soroljuk fel.

### 4.1. Lakáspolitikai munkacsoport felállítása

Az elmúlt években két jól működő szervezeti innovációt is bevezettek a kerületben a lakásgazdálkodás területén: a Palota-Holding Zrt. szervezésében zajló heti egyeztetéseket a lakásügyben érintett hivatali munkatársak bevonásával, illetve az esetileg ülésező Kilakoltatási munkacsoportot, amely a lakásvesztés megelőzése érdekében ülteti egy asztalhoz a szociális és lakásügyi területen dolgozó munkatársakat. Egy hasonló szervezeti innovációt kulcsfontosságúnak tartunk az átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás kialakításában, ezért javasoljuk a Lakáspolitikai munkacsoport felállítását. A munkacsoport vezetője a lakásügyekért felelős alpolgármester, és annak tagjai a Palota-Holding Zrt. vezetői, valamint a lakásüggyel foglalkozó hivatali egységek vezetői és munkatársai (Közgazdasági Főosztály, Városgazdálkodási Főosztály, Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály, Főépítési Iroda, Jegyzői Iroda). A munkacsoport legalább negyedévente ülésezik. **A munkacsoport feladata a lakáspolitikai kereteinek a kialakítása (beleértve a lakásportfolió kívánatos szerkezetével és a lakáspolitikai célcsoportjaival kapcsolatos stratégiai döntéseket), az ehhez szükséges hosszabb távú (2-3 éves) és éves tervek előkészítése, a tervek megvalósulásának a monitorozása, a lakásügy kereteit meghatározó helyi rendeletek felülvizsgálatának az előkészítése, a lakásgazdálkodás szervezeti átalakításának az előkészítése.** A munkacsoport tehát a stratégiai tervezés megvalósítója, illetve az ehhez szükséges szervezeti egységek közötti kommunikáció fóruma. A munkacsoport évente egyszer, a megelőző év eredményeit értékelő kerületi lakáspolitikai fórumot tart, amelyre meghívja a lakásügyhöz kapcsolódó helyi civil szervezeteket és a lakásügyben aktív partnerszervezeteket.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P18	Lakáspolitikai munkacsoport felállítása és működtetése	A lakáspolitikai stratégiai kérdéseit tárgyaló és a stratégiai változásokat előkészítő munkacsoport létrehozása, amely legalább negyedévente ülésezik, és legalább évente lakáspolitikai fórumot tart a lakásügyben aktív társadalmi partnerek és civil szervezetek bevonásával.	0 Ft	2021 (1. szakasz)	Polgármester, Lakásügyért felelős alpolgármester

### 4.2. Informatikai fejlesztés

Egy átlátható, tervezhető és kiszámítható lakásgazdálkodás alapja a lakáskezeléssel, illetve a lakások műszaki állapotával naprakész adatbázis megléte. A Palota-Holding Zrt. jelenlegi informatikai, adatbáziskezelési rendszere nem felel meg a legkorszerűbb elvárásoknak, így az egyik,

rövid távon megvalósítandó, magas prioritást élvező programelem egy új, vagyongazdálkodási feladatokra optimalizált adatbáziskezelő rendszer beszerzése és üzembehelyezése.

Egy ilyen új rendszernek több funkciót is hatékonyan be kell töltenie:

- a lakásokkal kapcsolatos műszaki és vagyonkezelési információk és a lakókkal kapcsolatos információk (pl. hátralékok nyilvántartása) felhasználóbarát kezelését,
- a számviteli feladatokkal és a számlázással kapcsolatos feladatok leegyszerűsítését,
- a tervezést és monitorozást segítő kimutatások egyszerű előállításának a lehetőségét, illetve
- ezekhez az adatokhoz történő hozzáférést a lakásgazdálkodásban érintett összes szervezeti egység részére.

Az új rendszerre való átállás során szükséges az újonnan felállítandó Lakáspolitikai munkacsoport segítségével a lakásgazdálkodásban érintett hivatali dolgozók igényeinek az összegyűjtése és feldolgozása, és a rendszer erre történő optimalizálása. Egy ilyen informatikai fejlesztésnek a költsége nagymértékben függ az elvárt funkcióktól, illetve hogy milyen konstrukcióban történik a beszerzés (pl. havidíjas szolgáltatás vagy új program fejlesztése stb.) – durva becslésünk alapján a beszerzés 10-30 millió Forintból megvalósítható. Javaslatunk szerint ezt az 500 millió Forintos Bérletlakásépítési és -felújítási céltartalék terhére érdemes megvalósítani, a lehető leghamarabb.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P19	Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata	A Palota-Holding Zrt. lakásokról és lakókról szóló adatbázisainak korszerűsítése, egy komplex, tervezést és számvitelt segítő szoftver beszerzése, a számviteli eljárások felülvizsgálata	30 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021 (1. szakasz)	Lakáspolitikai Munkacsoport, Palota-Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda

#### 4.3. Önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata

Jelenleg is zajlik a Polgármesteri Hivatal és a Palota-Holding Zrt. között egy egyeztetés a teljes lakásportfoliót érintő könyvelési és számviteli folyamatok megújításával, és a Palota-Holding Zrt. egyes üzletágainak az elkülönített könyvelésének módszertanával kapcsolatban. A jövőbeli átláthatóság kritériuma, hogy a Palota-Holding Zrt. és a Polgármesteri Hivatal adatbázisai harmonizáltak és módszertanilag egységesen legyenek vezetve, ugyanis ez kell, hogy legyen a jövőbeli működési és beruházási költségek és tevékenységek tervezésének az alapja. Javaslatunk szerint az egyeztetést még 2021-ben szükséges lezárni, és az egyeztetés eredményét az informatikai fejlesztés tervezése során figyelembe kell venni. A programelemnek járulékos költségei nincsenek.

## Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P19	Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata	A Palota-Holding Zrt. lakásokról és lakókról szóló adatbázisainak korszerűsítése, egy komplex, tervezést és számvitelt segítő szoftver beszerzése, a számviteli eljárások felülvizsgálata	30 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021 (1. szakasz)	Lakáspolitikai Munkacsoport, Palota-Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda

### 4.4. Az önkormányzati bérlakásállomány műszaki felmérése

Az átlátható önkormányzati bérlakásgazdálkodás, különösen a tervezhetőség és a kiszámíthatóság alapvető feltétele a lakásállomány műszaki jellemzőinek és állapotának a minél pontosabb ismerete. Az interjúink alapján a kerületben **utoljára 13 éve, 2008-ban volt teljeskörűen felmérve a lakásállomány.** Jelenleg a Palota-Holding Zrt. munkatársai minden megüresedő lakás esetében végeznek állapotfelmérést, továbbá 2019–2020 során a 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek esetében az épületek műszaki felmérése is megtörtént az állomány nagyjából egyharmadának esetében, azonban a további épületekről, illetve a lakott állomány műszaki állapotáról nincsenek átfogó, naprakész adatok. Ezért az új adatbáziskezelő és informatikai rendszer üzembehelyezése után **a lakásállomány (és a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek) minél teljesebb körű műszaki felmérése szükséges.** Ennek az előkészítése során a Lakáspolitikai munkacsoport tagjainak közös munkájával szükséges megállapítani, hogy pontosan milyen paraméterekre vonatkozzon a felmérés. A paraméterek között ideális esetben szerepelnie kell a lakások és épületek műszaki állapotával kapcsolatos alapvető adatoknak, különösen amelyek befolyásolják a hosszabb távú felújítási és karbantartási tervek elkészítését (pl. a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek esetén az alapozás és vizesedés vizsgálata).

## Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P6	Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Az önkormányzati bérlakásállomány teljes körű felmérése	Max. 50 millió Ft (500 millió Ft-os céltartalék terhére)	2021 (1. szakasz)	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.

### 4.5. Célszámok, a tervezés folyamata, benchmarkok

A jelenlegi gyakorlatok szerint a lakásgazdálkodás egyes elemei tervszerűen zajlanak: a Palota-Holding Zrt. minden évben elkészíti az éves tervjavaslatait a lakásfelújításokkal, a lakáskarbantartásokkal, az ingatlanok értékesítésével kapcsolatban, amelyek alapját képezik a Palota-Holding Zrt. és az Önkormányzat közötti éves közszolgáltatási szerződéseknek. Ezen kívül a Palota-Holding Zrt. havonta jelentést küld az üres lakásokról, amelynek része az üres lakások hasznosítására tett javaslat. Emellett a Palota-Holding Zrt. a 2020-as év során felmérte a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek nagyjából egyharmadát, és ezekre hasznosítási terveket készített.

Az interjúk során azonban kiderült, hogy sem ezek a tervek, sem az Önkormányzat lakásokkal kapcsolatos döntései nem feltétlenül történnek előre lefektetett és minden szereplő számára átlátható elvek, előre rögzített hüvelykujjszabályok, automatizmusok, benchmarkok mentén. Jelen koncepció abból indul ki, hogy **a lakásgazdálkodás tervezhetősége közös érdeke nem csak minden lakásgazdálkodásban érintett hivatali egységnek vagy gazdasági társaságnak, hanem a tágabb lakosságnak is.** Ezért a következő, tervezhetőséget segítő intézkedéseket tartjuk szükségesnek:

- A koncepcióban rögzített közép- és hosszú távú elvek, valamint a Lakáspolitikai munkacsoport által elfogadott hosszabb távú, stratégiai tervek, és az ezekben meghatározott célszámok jelentsék a tervezés alapját.
- Az önkormányzati bérlakások értékesítésre, bontásra és felújításra való kijelölése egy átlátható, előre lefektetett szempontrendszer szerint történjen, amelyet a Lakáspolitikai munkacsoport tagjai közösen alakítanak ki. A szempontrendszert műszaki, gazdaságossági és szociális szempontok figyelembevételével alakítja ki a munkacsoport.
- A lakáspályázatokat előre meghatározott ritmusban írja ki az Önkormányzat, amely ismert a lakosság számára.
- A lakáspályázatok esetében előre lefektetett kvótákat határoz meg a Lakáspolitikai munkacsoport, amely elősegíti a hosszú távú célszámok teljesülését, és amely elősegíti a célcsoportok elérését (lásd részletesebben a koncepció IV.1. fejezetében).
- A Lakáspolitikai munkacsoport által elfogadott hosszabb távú, stratégiai tervezéssel.
- A Palota-Holding Zrt. által készített éves üzleti tervezést, illetve a havi üreslakás-jelentés intézményét meg kell tartani, és a stratégiai tervezés céljaihoz kell illeszteni.
- Szintén meg kell tartani mind a heti lakásügyi egyeztetéseket a Palota-Holding Zrt. szervezésében, mind pedig az eseti Kilakoltatási munkacsoport-üléseket – mindkettő működését egyöntetűen pozitívan írták le a kutatás során az interjúalanyok.
- A lakáspolitikával és lakásgazdálkodással kapcsolatos terveket és azok megvalósításának folyamatát rendszeresen és közérthető módon kommunikálni kell a lakosság felé.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszám	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P20	A lakásgazdálkodás szervezeti reformja és a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatainak újraszabályozása	Több lépcsőben (2-3 éves távlatban) a vagyonkezelő lakástársasági forma felé történő elmozdítása, rövid távon a felelősségi körök tisztázása, a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatának korszerűsítése és újraszabályozása	0 Ft	2021–2024 (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

#### 4.6. Szervezeti reform – A kerületi vagyonkezelő átalakítása egy lakástársasági modell felé

Lakástársaság alatt olyan nonprofit lakáskezelő szervezeteket ért a szakirodalom, amelyek célja a társadalom széles rétegei számára jó minőségű, megfizethető lakásokat nyújtani.<sup>67</sup> Egy kerületi vagyongazdálkodó esetében lakástársasági modell alatt egy olyan szervezeti működést értünk, amely során a vagyonkezelő szervezet az Önkormányzat által szabott stratégiai kereteken belül relatív nagy autonómiával tud dönteni a lakások kezelésével kapcsolatban. Jelen koncepció javaslata alapján a

<sup>67</sup> A lakástársaságokról bővebben lásd: Fehér Katalin (2017): Non-profit lakásszervezetek a lakáspiacon. In: A megfizethető bérlakásszektor felé: Javaslatok a bérlakásszektor megfizethetőségének és biztonságának javítására. Habitat for Humanity Hungary, 73–98. [https://habitat.hu/ext-files/hfhh\\_a\\_megfizetheto\\_berlakasszektor\\_fele\\_2017.pdf](https://habitat.hu/ext-files/hfhh_a_megfizetheto_berlakasszektor_fele_2017.pdf)

Palota-Holding Zrt. működését középtávon (2-3 év) egy ilyen lakástársasági modell felé kell elmozdítani, amely során a stratégiai keretek pontosabb meghatározásával és teljesítésük következetes nyomon követésével, a jelenleginél tágabb mozgástérrel, illetve szélesebb eszköztárral tud dolgozni a kerületi vagyonkezelő.

Mind a külföldi, mind a hazai példák<sup>68</sup> azt bizonyítják, hogy egy autonóm vagyonkezelő társaság hatékonyabban jár el lakásügyekben, hiszen csökkennek a szervezeti párhuzamosságok, az összetett szervezeti struktúra miatti kommunikációs kihívások és a tranzakciós költségek. A 2-3 éves előkészítési időszakot két tényező indokolja. Egyrészt jelenleg zajlik a kerületben az önkormányzati gazdasági társaságok átvilágítása, és egy új, hatékonyabb szervezeti struktúra megtervezése. A lakásgazdálkodás szervezeti reformját a tágabb intézményi és szervezeti reformhoz illeszkedően érdemes kidolgozni. Másrészt egy ilyen szellemiségű reform gondos előkészítő munkát és sokoldalú egyeztetést igényel, amelybe szükséges minden illetékes hivatali egységet és szakmai szereplőt bevonni a Lakáspolitikai munkacsoporton keresztül. Ez a 2-3 éves időszak elegendő időt biztosít arra, hogy a lakáskonceptió rövid távú intézkedéseit a jelenlegi szervezeti struktúrában közösen alakítsa ki a Polgármesteri Hivatal és a Palota-Holding Zrt. az újonnan felállított Lakáspolitikai munkacsoport keretein belül.

Fontos kiemelni, hogy egy a lakástársasági modell felé elmozduló vagyonkezelő nem jelenti az önkormányzati képviselőtestület lakásügyekre való ráhatásának a csökkentését: egy jól megtervezett elvekre és részletes szabályrendszerre alapozott működési keret kijelölésével a kerület demokratikusan választott vezetői tudják kijelölni – és később monitorozni, esetleg számon kérni – a kerületi lakáspolitikai irányvonalát, azonban annak megvalósítását autonómabb szakértői csoport hajtja végre a mindennapokban.

### Kapcsolódó programelemek

Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Becsült költség	Időtáv	Felelős
P20	A lakásgazdálkodás szervezeti reformja és a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatainak újraszabályozása	Több lépcsőben (2-3 éves távlatban) a vagyonkezelő lakástársasági forma felé történő elmozdítása, rövid távon a felelősségi körök tisztázása, a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatának korszerűsítése és újraszabályozása	0 Ft	2021–2024 (2. szakasz)	Lakáspolitikai munkacsoport

<sup>68</sup> Külföldi példaként lásd Fehér Katalin fent idézett tanulmányát, vagy hazai analógiaként a józsefvárosi RÉV 8, vagy a ferencvárosi SEM IX mint autonóm városfejlesztési társaságok megalakításával és működésével kapcsolatos szakirodalmat. Pl. Aczél Gábor (2009): Kalandozások Urbanisztikában. Pallas Kiadó: Budapest.

## V. A KONCEPCIÓ MONITORINGJA

A koncepció fő céljának és az ennek megvalósulását biztosító szükséges négy tematikus alcéljának megfelelően, két ütembe rendszerezett programokat a III.3. fejezetben jelenítettük meg. Míg az első szakasz a programok megvalósítását megalapozó, a helyi lakáspolitikai szervezeti kérdéseit, valamint a nagyobb reformokat előkészítő lépések megvalósítását szolgálja, addig a második szakaszban egymással szinergikus hatásban álló programelemek biztosítják a helyi lakáspolitikai hosszú távú stabilitását.

A monitoringrendszerrel a lakáspolitikai koncepció megvalósításában érintett szereplők nyomon tudják követni a lefektetett célok megvalósításának alakulását, valamint a tevékenységeik hozzájárulását ezekhez a célokhoz. A monitoringrendszert tehát **(1) a vizsgálatot lehetővé tevő szervezeti kompetenciák, együttműködések és folyamatok**, valamint **(2) a programokhoz rendelt kiválasztott adatok meghatározott időszakonkénti alakulásának vizsgálata** jelenti. A koncepcióban külön programokként nevesítettük a szervezeti folyamatok kialakítását: ezek a P18 (Lakáspolitikai munkacsoport) és P19 (Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata). Ezeket itt külön kiemelve is tárgyaljuk.

### **(1) A programok nyomonkövetését lehetővé tevő szervezeti kompetenciák, együttműködések és folyamatok**

#### **1. Az elmúlt években beindított operatív szintű együttműködések mintájára a Lakáspolitikai munkacsoport felállítása, és a munkatervének és kompetenciáinak rögzítése (P18).**

- *A munkacsoport negyedévenkénti ülésezése során a munkacsoport javasolt tevékenységei: a lakáspolitikai kereteinek kialakítása, az ehhez szükséges hosszabb távú (2-3 éves) és éves tervek előkészítése, a tervek megvalósulásának a monitorozása, a lakásügy kereteit meghatározó helyi rendeletek felülvizsgálatának az előkészítése, a lakásgazdálkodás szervezeti átalakításának az előkészítése. Az éves tervekben rögzíteni kell a várhatóan megüresedő, a vásárolni, építeni és felújítani tervezett bérlakások számát, valamint az üresen álló, nem bérbé adott, a kiüríteni és/vagy bontani, az értékesíteni, valamint a bérbeadással hasznosítani tervezett önkormányzati lakások számát. A koncepcióban rögzített kvótarendszer adott időtávon belül megvalósításának függvényében változhat az elosztott lakások (lakbér) típusa egy-egy éven belül, de lényeges, hogy a belső arányok a teljes tervidőszakra érvényesülhessenek, hiszen így lehetséges a lakáselosztáson keresztül is szolgálni a koncepció négyes célrendszerét, azon belül is a fenntartható gazdálkodást.*

#### **2. A lakásgazdálkodással kapcsolatos adatrendszerek és fejlesztése és az egyeztetési folyamatok megerősítése (P19).**

- *Ennek a folyamatnak az elemei a vagyontaszter hatékony vezetését lehetővé tevő fejlesztés végrehajtása és a lakásgazdálkodással kapcsolatos elektronikus nyilvántartások modernizálása, több, jelenleg is működtetett komponens megtartása mellett (lásd a IV.4. fejezetben). Ezekre építve válik lehetővé a lakások elosztásának, felújításának és a lakásportfólió átalakításának tekintetében a Lakáspolitikai munkacsoport működése, valamint a koncepcióhoz kapcsolódó tevékenységek és eredmények folyamatos kommunikációja az intézményrendszeren belül és a lakosság felé.*

### **(2) A javasolt programok monitoringja**

A koncepcióban rögzített 20 programelemről elsősorban a programokért felelős szervezeti egységek egyszerű adatszolgáltatására építő adatgyűjtést javasolunk az (1) pontban bemutatott szervezeti folyamatokra építve. A 20 programelem monitoringmutatóit és az adatgyűjtés rendszerességét a táblázat utolsó előtti oszlopa tartalmazza.



Program sorszáma	Programelem neve	Rövid leírás	Időtáv	Monitoringmutató és gyűjtésének rendszeressége	Felelős
P1	Új lakásrendelet és lakbérrendelet	A jelenlegi rendeletek aktualizálása és módosítása, lakberek újraszabályozása, célcsoportkvóták meghatározása	2022 (a lakbér módosítási moratórium fényében – 2. szakasz); az új lakberek bevezetése ötéves időtávon	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN / NEM Gyűjtés - ÉVENTE	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Jegyzői Iroda
P2	Önkormányzati bérlőknek lakástámogatás bevezetése	Új támogatási jogcím bevezetése a lakbérreformmal összefüggésben	2022 (a lakbérreformhoz illeszkedően – 2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és működtetése – IGEN (érintett szerződések száma) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Polgármester, Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P3	Eladósodással és hátralékkezeléssel kapcsolatos szabályozói beavatkozások	Emelt összegű lakáshasználati díj eltörlése, lakbérfizetés hónap elejére mozgatása, behajthatatlan kintlévőség-állomány leírási lehetőségének megvizsgálása, hátralékkezelés eljárásrendjének kodifikálása, az önkormányzati szektoron kívüli eladósodás kezelésére program és lakossági tájékoztatás	2021 (1. szakasz)	Tevékenység komponenseinek megvalósítása – IGEN / NEM Gyűjtés – KOMPONESENKÉNT EGYSZERI	Lakáspolitikai munkacsoport
P4	(Fecske)lakások vásárlása és építése	Jó minőségű lakások vásárlása és/vagy saját erős bérlakásépítés saját telken	2021–2022 (1. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db vásárolt és épített lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Építés bonyolítója: Palota-Holding Zrt.
P5	Üres lakások koncentrált felújítása	2021-ben 10-20 lakás felújítása és pályáztatásra előkészítése	2021–2022 (1. szakasz)	Tevékenység megvalósítása – IGEN (db felújított lakás) / NEM Gyűjtés – EGYSZERI	Palota-Holding Zrt.
P6	Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Az önkormányzati bérlakásállomány teljes körű felmérése	2021 (1. szakasz)	Tevékenység megvalósítása – IGEN (felmért lakások db) / NEM Gyűjtés – FOLYAMATOS	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.

P7	Lakásért életjáradék program kidolgozása	A korábbi hasonló programok tapasztalatai alapján egy újragondolt program bevezetése, a program társadalmi kommunikációja	2022-től (2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és működtetése – IGEN (db szerződés) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Előkészítés: Lakáspolitikai munkacsoport Megvalósítás: Palota-Holding Zrt.
P8	Városrehabilitációs programok tervezésénél a lakhatási szempontok érvényesítése	Állománybővítési és megújítási célokra külső források bevonása városrehabilitációs pályázatokon	2021-től (1. és 2. szakasz)	Tevékenység megvalósítása – IGEN / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Lakáspolitikai munkacsoport
P9	Az ÉPK területén lakhatási funkciójú beruházások előkészítése piaci vagy nonprofit partnerekkel	A lakhatási célú hasznosításhoz külső erőforrások feltérképezése, partnerségi tárgyalások folytatása	2021-től (2. szakasz)	Tevékenység megvalósítása – IGEN / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Lakáspolitikai munkacsoport
P10	Településrendezési szerződésekkel vagy megállapodásokkal lakásszerzés	„Inclusionary zoning” típusú szabályozói és tárgyalási beavatkozás	2021-től (1. és 2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Lakáspolitikai munkacsoport, Főépítész iroda
P11	Intézményi külső férőhelyek bővítése	Lépcsőzetes külső férőhelybővítés, évi 1-2 lakás bevonása	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P12	Támogatott lakhatási konstrukció kidolgozása és elindítása	Legkésőbb 2023-ban egy lakás, 2025-ig legalább három lakás üzemeltetése támogatott lakhatás konstrukcióban	2021–2025 (2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	ESZI és Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
P13	Civil partnerségben üres lakások felújítása kritikus lakáshelyzetben lévők számára	Évi 1-2 lakás felújítása civil partnerek bevonásával	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Lakáspolitikai munkacsoport
P14	Bérlői lakásszövetkezeti modellprogram kidolgozása külső partnerségben	Önkormányzati ingatlanon külső bérlői szervezet beruházásában pilot program jogi kereteinek kidolgozása, program elindítása	2023-ra egy program elindítása (2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Polgármester és Palota-Holding Zrt.

P15	Épületfelújítási tanácsadó csoport kialakítása	Társasházak és családi házak energiahatékony felújításának szakmai támogatása, forrásbevonás	2022-től folyamatosan (2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db társasház vagy/és bevont lakás) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Városgazdálkodási Főosztály és Főépítési Iroda
P16	Társasházfelújítási támogatások	Évente meghatározott forrás	2021-től folyamatosan (1. és 2. szakasz)	Tevékenység bevezetése és megvalósítása – IGEN (db megújult társasház vagy/és lakás, forrás teljes mértéke) / NEM Gyűjtés – ÉVENTE	Városgazdálkodási Főosztály
P17	Lakásügynökségi funkció bevezetése	Palota-Holding Zrt. lakásügynökségi funkciójának kidolgozása és bevezetése	2021-től tervezés, 2023-ra megvalósítás (2. szakasz)	Tevékenység megvalósítása– IGEN / NEM Gyűjtés – EGYSZERI	Lakáspolitikai munkacsoport
P18	Lakáspolitikai munkacsoport felállítása és működtetése	A lakáspolitikai stratégiai kérdéseit tárgyaló és a stratégiai változásokat előkészítő munkacsoport létrehozása, amely legalább negyedévente ülésezik, és legalább évente lakáspolitikai fórumot tart a lakásügyben aktív társadalmi partnerek és civil szervezetek bevonásával.	2021 (1. szakasz)	Tevékenység bevezetése és működtetése – IGEN / NEM Gyűjtés (működtetés tekintetében) – NEGYEDÉVENTE	Polgármester, Lakásügyért felelős alpolgármester
P19	Informatikai fejlesztés és az önkormányzati lakásvagyonnal kapcsolatos számviteli és adatkezelési módszerek felülvizsgálata	A Palota-Holding Zrt. lakásokról és lakókról szóló adatbázisainak korszerűsítése, egy komplex, tervezést és számvitelt segítő szoftver beszerzése, a számviteli eljárások felülvizsgálata	2021 (1. szakasz)	Tevékenység megvalósítása– IGEN / NEM Gyűjtés – EGYSZERI	Lakáspolitikai Munkacsoport, Palota-Holding Zrt., Közgazdasági Főosztály, Jegyzői Iroda
P20	A lakásgazdálkodás szervezeti reformja és a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatainak újraszabályozása	Több lépcsőben (2-3 éves távlatban) a vagyonkezelő lakástársasági forma felé történő elmozdítása, rövid távon a felelősségi körök tisztázása, a lakásgazdálkodás stratégiai tervezési folyamatának korszerűsítése és újraszabályozása	2021–2024 (2. szakasz)	Tevékenység megvalósítása– IGEN / NEM Gyűjtés – EGYSZERI	Lakáspolitikai munkacsoport

## VI. MELLÉKLETEK

### 1. A lakáspolitikai koncepció háttéréül szolgáló kérdőíves vizsgálat fontosabb eredményei

#### 1.1. Bevezető

A kérdőíves kutatás célja az volt, hogy a XV. kerületi lakásgazdálkodási koncepció megfelelő pontjait empirikus adatokkal is alátámasszuk. A kutatás eredményei közül két pontot tekintettünk kiemelendőnek: 1. a megfizethetőségi akadályokkal küzdő lakossági csoport nagyságának (összetételének) meghatározását; 2. a tisztességes lakbérekre vonatkozó lakossági álláspont megismerését és ennek összefüggését a családok demográfiai jellemzőivel.

A kutatási összefoglaló kitér a módszertanra, a lakosság csoportosítására lakáshelyzet, jövedelmi helyzet és lakáspolitikai törekvések alapján, a „tisztességes lakbér” nagyságának meghatározására, valamint néhány érdekesebb tény megfogalmazására a kerületi lakosok lakáshelyzetével, anyagi helyzetével, költözési szándékaival kapcsolatban.

#### 1.2. Terepmunka – mintaválasztás

2021. február 5. és február 25. között a ZRI Závecz Research Piac- és Társadalomkutató Intézet végzett telefonos kérdőíves vizsgálatot a Városkutatás Kft. és a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont Kft. által összeállított kérdések alapján (a kérdőívet lásd a melléklet végén). A kérdőív véglegesítése egy 100 fős próbakérdezés nyomán történt. A kérdezést 20 nap alatt bonyolították le egy reprezentatív mintán. A kieső minták okozta torzításokat súlyozással korrigálták. A kérdezés során 919 kerületi lakost sikerült megkérdezni. A vírushelyzet miatt csak telefonos megkérdezés jöhetett szóba, ami tipikusan 10-15 perces kérdezést tesz lehetővé, jóval rövidebbet, mint a személyes lekérdezések esetén.

**Mintaválasztás:** A kerületi kiinduló lakossági mintába kerülő személyek összetételi aránya a legfontosabb társadalmi-demográfiai mutatók szerint (nemek, életkori csoportok, iskolai végzettség) megfelelt a teljes kerületi felnőtt népesség összetételének. A minta alapsokasága a XV. kerületben élő, magyar állampolgárságú, 18 éves és idősebb korú népesség volt. A megadott három társadalmi-demográfiai szempont szerint került összeállításra a kerületi kvóta, melynek attribútumai a következők:

- A nem változó attribútumai: férfi; nő.
- Az életkor változó attribútumai: 18–39 éves; 40–59 éves; 60 év feletti.
- Az iskolai végzettség attribútumai: legfeljebb 8 osztályt végzett; szakmunkásképző iskolát végzett; középfokú iskolát végzett; felsőfokú iskolát végzett.

Ezek alapján a felmérés mintájának  $2 \times 3 \times 4 = 24$ , azaz 24 elemű kvótája volt, ezekhez történt a válaszolók kiválasztása. A hívott telefonszámok nyilvános, illetve gyűjtött, a válaszolók hozzájárulásával összerakott adatbázisokból származtak. A felvétel készítői a kérdezés során folyamatosan ügyeltek arra, hogy a felhívott válaszadók a kerület összetételét tükrözzék a fenti három szempont szerint.

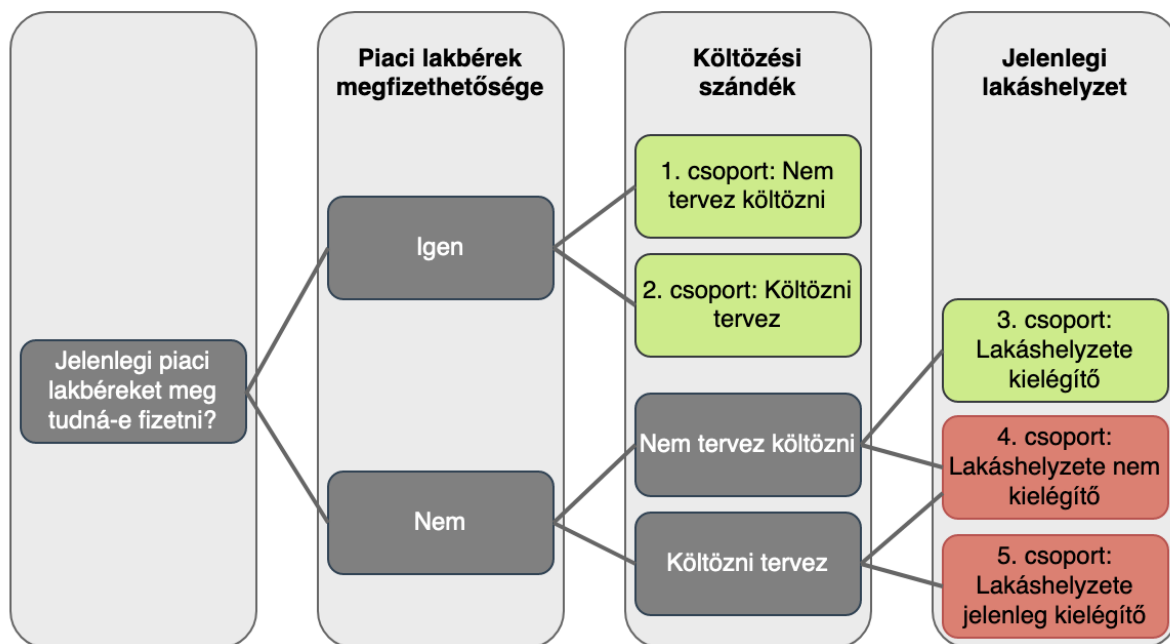
#### 1.3. A lakáspolitikai célcsoportjai

A megkérdezettek 83,6%-a tulajdoni lakásban lakik, 6,8%-a önkormányzati lakásban és 9,5% magánbérletben.

A felmérés kiértékelése során a háztartásokat lakáspiaci helyzetük szerint, három tényező figyelembevételével csoportosítottuk (9. ábra).

4. Az első lépésben megvizsgáltuk, hogy az adott háztartás meg tudná-e fizetni a piaci lakbérek a számára elfogadható, a család méretének megfelelő lakásban. Ehhez a háztartásnagyság alapján megállapított normatív lakásméret és a magánbérleti piac fajlagos lakbérei (Ft/m<sup>2</sup>) alapján meghatároztuk minden háztartás normatív piaci lakbérét. Amennyiben ez meghaladta a család jövedelmének 30%-át, akkor úgy tekintettük, hogy a piaci lakberek nem megfizethetők a háztartás számára.<sup>69</sup> Eredményeink szerint **a háztartások 26%-a lenne képes megfizetni a magánbérleti piacon a lakbéreket.**
5. A következő lépésben megvizsgáltuk a válaszadók költözési szándékait, mely alapján a magánbérleti piaci lakbéréket megfizetni képes családokat két csoportba osztottuk. Az önkormányzati lakáspolitikai célcsoportjába tartoznak azok a családok, akik nem tudnak kilépni a piacra, de költözni szeretnének – akár problémásnak ítélik a lakáshelyzetüket, akár nem (4. és 5. csoport.) Azok viszont, akik nem akarnak költözni és nem is látnak lakáshelyzetükben különösebb problémát, azaz lakáshelyzetüket kielégítőnek ítélték (3. csoport), nem tartoznak az önkormányzati lakáspolitikai közvetlen célcsoportjába.
6. Három szempont alapján választottuk ki azokat, akiknek a jelenlegi lakáshelyzete valamilyen szempontból nem kielégítő: rossz lakásminőség és zsúfoltság (10,4%), saját elmondása szerint a lakásköltségek megfizetése gondot okoz neki (10,4%), és albérletben lakók, amit bizonytalan lakhatási megoldásnak tekintünk, függetlenül a jövedelem nagyságától (9,5%). (A felsorolt három szempont egymást átfedi, tehát vannak olyan háztartások, amelyeket több is érint.)

9. ábra: A lakáspiaci csoportok meghatározásának módja. Zölddel jelöltük a megfelelő lakáshelyzetben lévő csoportokat, pirossal pedig a kerületi bérlakáspolitikai potenciális célcsoportjait.



Az egyes csoportok mérete és jellemzői fontos szerepet játszanak a lakáskonceptió elkészítésében. Elsősorban arra voltunk kíváncsiak, hogy mekkora az a kör, amelyre a kerület lakásgazdálkodási koncepciójának elsősorban összpontosítania kellene.

<sup>69</sup> A feldolgozás során a hiányzó értékeket imputáltuk, azaz megbecsültük a háztartást jellemző más változók alapján. A mintavétel és a változók szükséges korrekciója miatt a megadott értékek becsléseknek tekinthetők  $\pm 3-4\%$ -os eltérésekkel. Célunk nagyságrendi becslések készítése volt.

**40. táblázat: Lakáspolitikai csoportok aránya (%) az összes megkérdezett körében (N=919)**

Csoportok	A háztartások megoszlása (%)
Az önkormányzati bérlakáspolitikának nem képezik célcsoportját	
1. csoport: Jó anyagi helyzetben van, nem kíván költözni, a lakásköltségek nem jelentenek számára gondot	20,0
2. csoport: Jó anyagi helyzetben van, költözni szeretne	5,9
3. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, de nincs gondja (korábbi megtakarításai révén, családi segítséggel elfogadható lakáshelyzete van)	42,0
Az önkormányzati bérlakáspolitikai célcsoportjai	
4. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, lakáshelyzete nem elfogadható, de nem szándékozik költözni	19,3
5. csoport: Nem tudja megfizetni a piaci lakásköltségeket, de költözni szeretne – akár elfogadhatónak tartja jelenlegi lakáshelyzetét, akár nem	12,8
Összesen	100,0

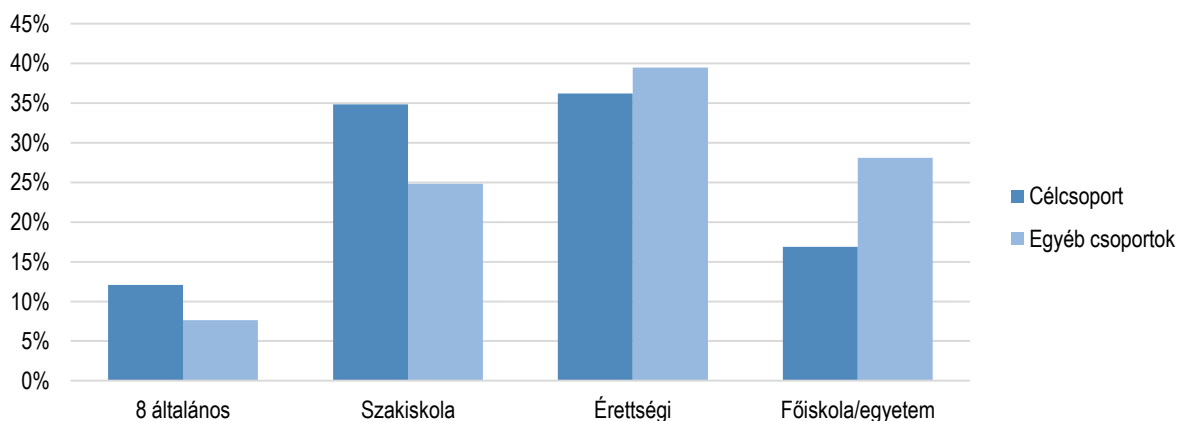
Forrás: Kérdőíves vizsgálat, saját elemzés.

#### 1.4. A lakáspolitikai célcsoportjainak demográfiai-társadalmi jellemzői

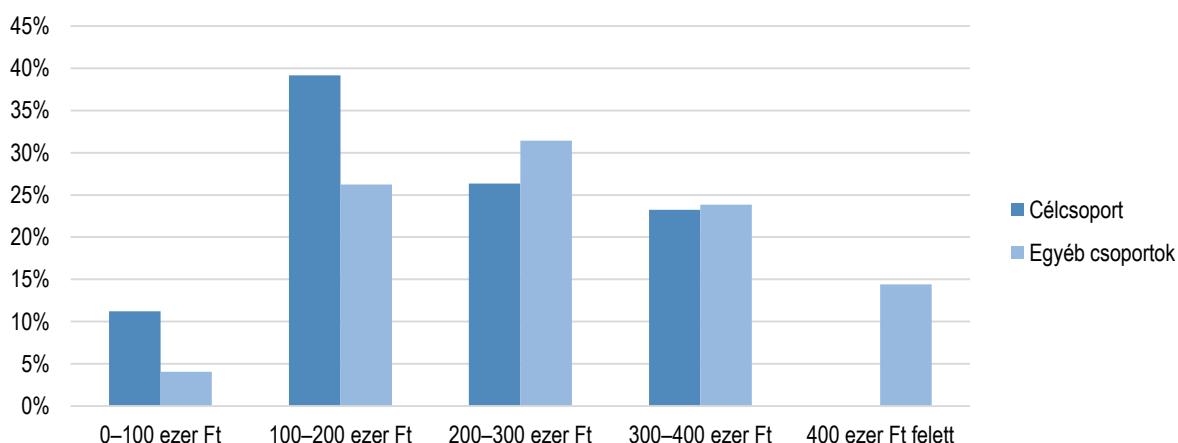
Az elemzés következő részében az önkormányzati lakáspolitikai közvetlen célpontjait jelentő két csoportra koncentrálnak: azokra a háztartásokra, akik nem tudnak a magánbérleti piacra kilépni, valamint lakáshelyzetük valamelyik eleme megoldatlan (4. csoport) és/vagy akik költözni szeretnének (5. csoport).

A kerület lakosságának harmadát kitevő célcsoport és a többi csoport főbb társadalmi mutatóinak összehasonlítása alapján megállapíthatjuk, hogy **az átlagnál alacsonyabb képzettségű, alacsonyabb jövedelmű, inkább a középkorú családfővel rendelkező háztartások tartoznak a célcsoportba, kb. 50%-uk lakótelepeken lakik.**

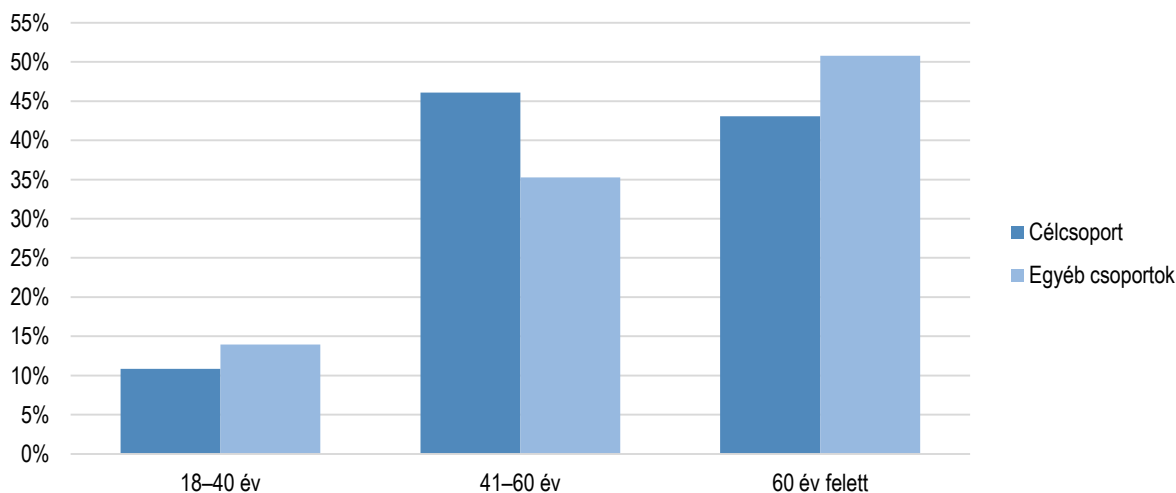
**10. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele iskolai végzettség szerint**



11. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele a háztartás jövedelme szerint



12. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele a háztartásfő életkora szerint

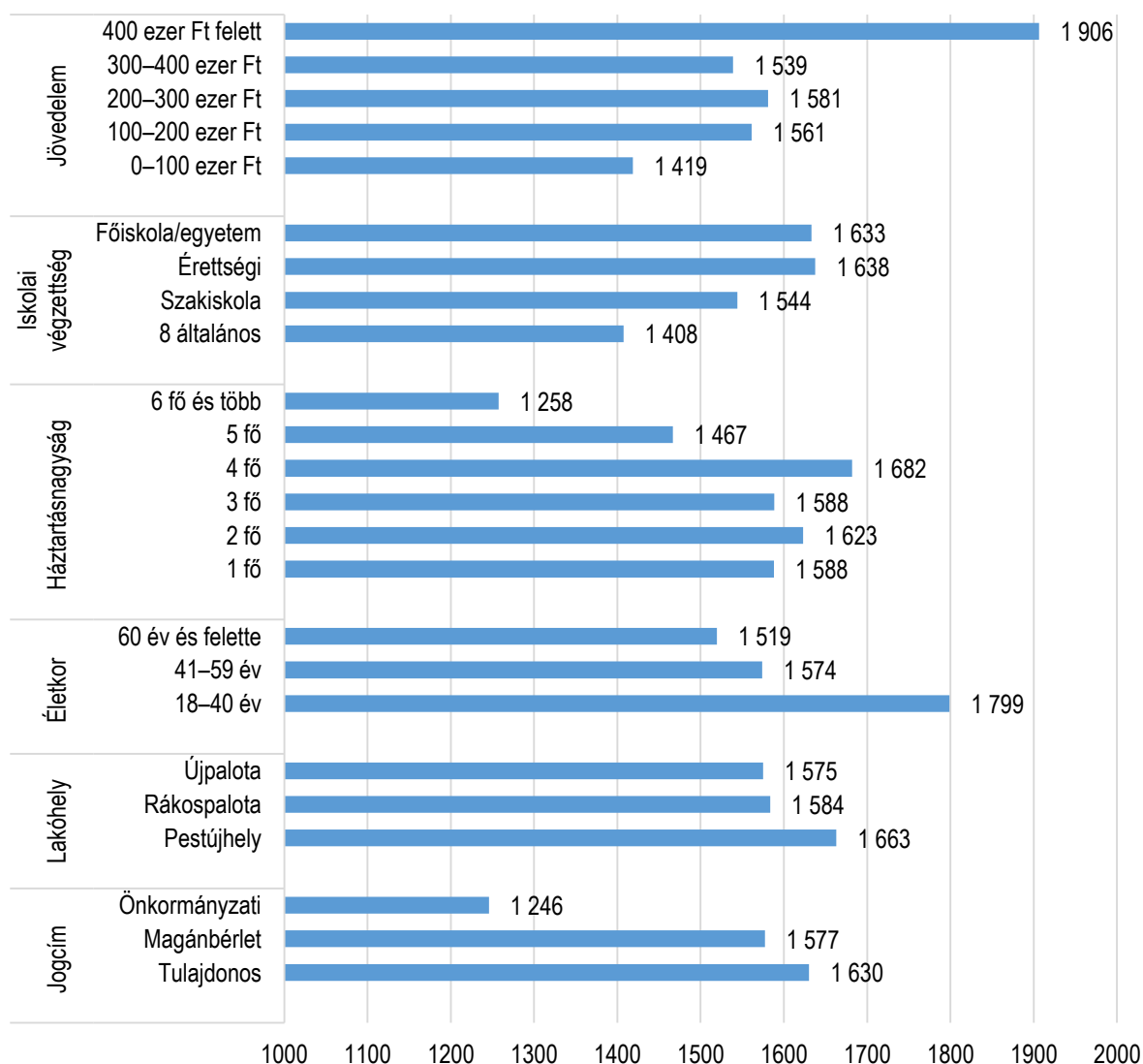


Az önkormányzati lakáspolitikai célcsoportjába tartozók 2/3-a családi házas környezetbe vágyik, 17% vidéken tudná elképzelni a jövőbeni lakásmegoldását. A csoport saját lakásszükségletét átlagosan 70 m<sup>2</sup>-ben, 2,7 szobában határozta meg.

### 1.5. A „tisztességes”, a megkérdezettek számára elfogadható lakbér

Fontos információ, hogy a célcsoport 40%-a egy elfogadható lakbérű bérlakást is elképzelhető megoldásnak tart lakáshelyzete javítására. Az elfogadható lakbér szintje a célcsoport tagjai szerint egy 50 m<sup>2</sup>-es lakás esetében átlagosan 76 ezer forint, azaz 1500 Ft/m<sup>2</sup>/hó lenne. Ezt azonban a különböző társadalmi helyzetű válaszadók eltérően ítélik meg. A **fiatalok az 1800 Ft/m<sup>2</sup>/hó lakbért** is elfogadhatónak tartják, ennél kevesebbet, de az átlagnál magasabb szintet jelöltek meg elfogadható lakbérként **a főiskolát végzettek és a nem lakótelepen élők (1600 Ft/m<sup>2</sup>/hó)**. **Az idősebbek és az alacsonyabb jövedelműek alacsonyabb lakbér szintet (1400 Ft/m<sup>2</sup>/hó) tartanak elfogadhatónak.** Ezek a vélemények közvetve alátámasztják a koncepció lakbérjavaslatában kifejtetteket.

13. ábra: Elfogadható lakbérszint a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók különböző csoportjai körében (Ft/m<sup>2</sup>/hó)



A célcsoportba tartozó családok 40%-ában volt olyan családtag, aki tervezi, hogy a következő három évben elköltözik. Ez az összes megkérdezett 12,8%-át jelenti, ami nagyságrendileg a kerület egészére vetítve kb. 4-5 ezer lehetséges költözést valószínűsít.

Sokan bizonytalanok, hogy milyen módon javítanának a jelenlegi lakáshelyzetükön. Azok között, akiknek már van elképzelésük, közel 50% a jelenlegi lakását bővítené. A határozott elképzeléssel rendelkezők a jelenlegi átlagosan 72 m<sup>2</sup>-es lakásuk helyett nagyobb, átlagosan 90 m<sup>2</sup>-es lakást szeretnének.

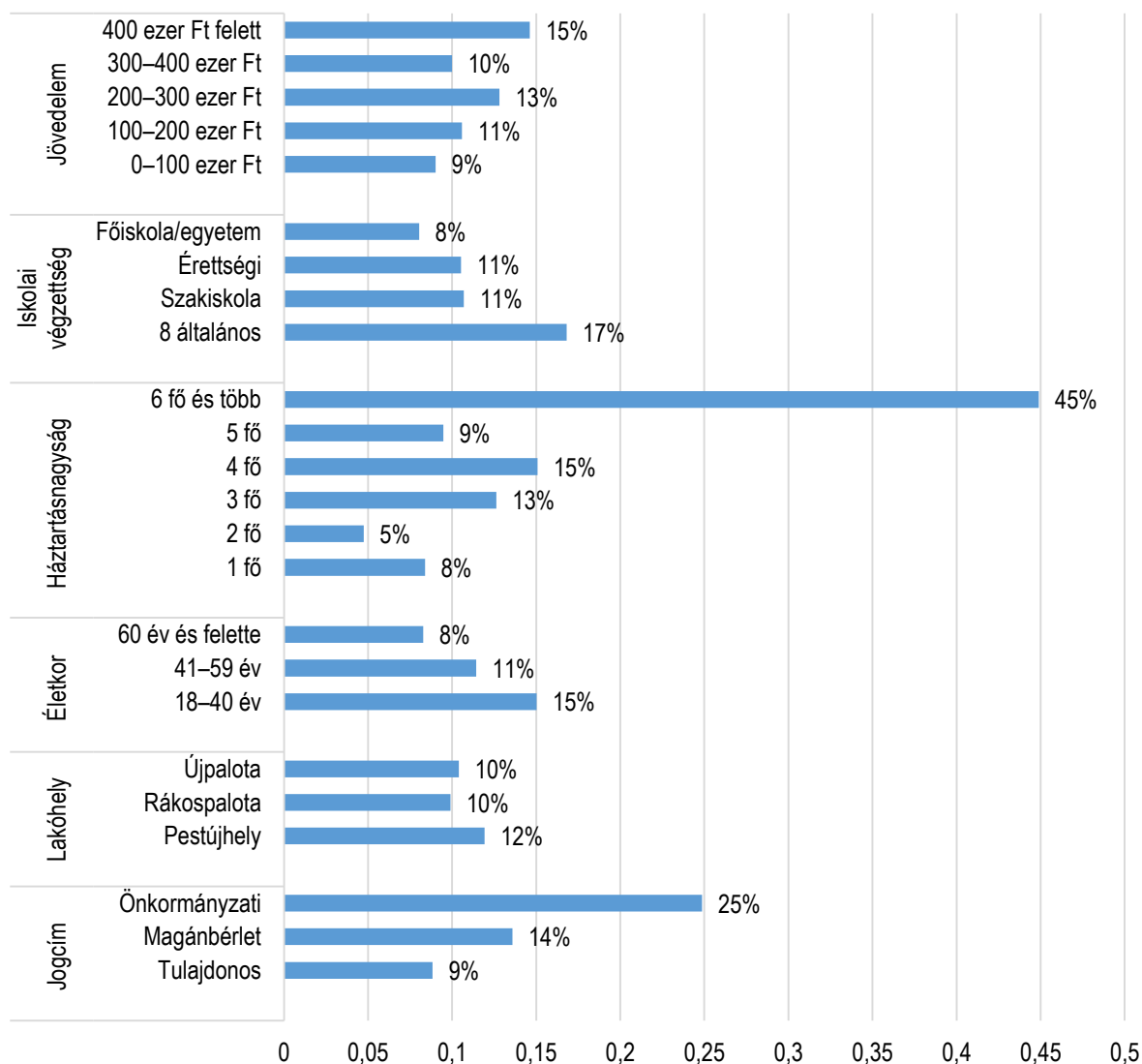
### 1.6. Néhány érdekesebb információ a kerület lakáshelyzetéről és lakosairól

A kerületi családok lakáshelyzetét a kérdőíves felvétel teljes mintáján is feltérképeztük. A lakáshelyzet két tényezőjére koncentráltunk: a lakással kapcsolatos minőségi problémákra és a lakhatási költségek megfizetésének nehézségeire. Ezeket az arányokat mutatják be a következő ábrák.

**A lakás minőségével, illetve a laksűrűséggel a válaszadók 10%-a esetében merül fel probléma.** Kiugróan gyakori azonban a 6 vagy annál többtagú háztartások körében, illetve az önkormányzati bérlet körében is. Az átlagnál nagyobb arányban élnek rossz minőségű és/vagy zsúfolt lakáskörülmények között továbbá az alacsonyabb iskolai végzettségűek és a fiatalabb (40 év alatti korcsoportba tartozó) háztartások is.

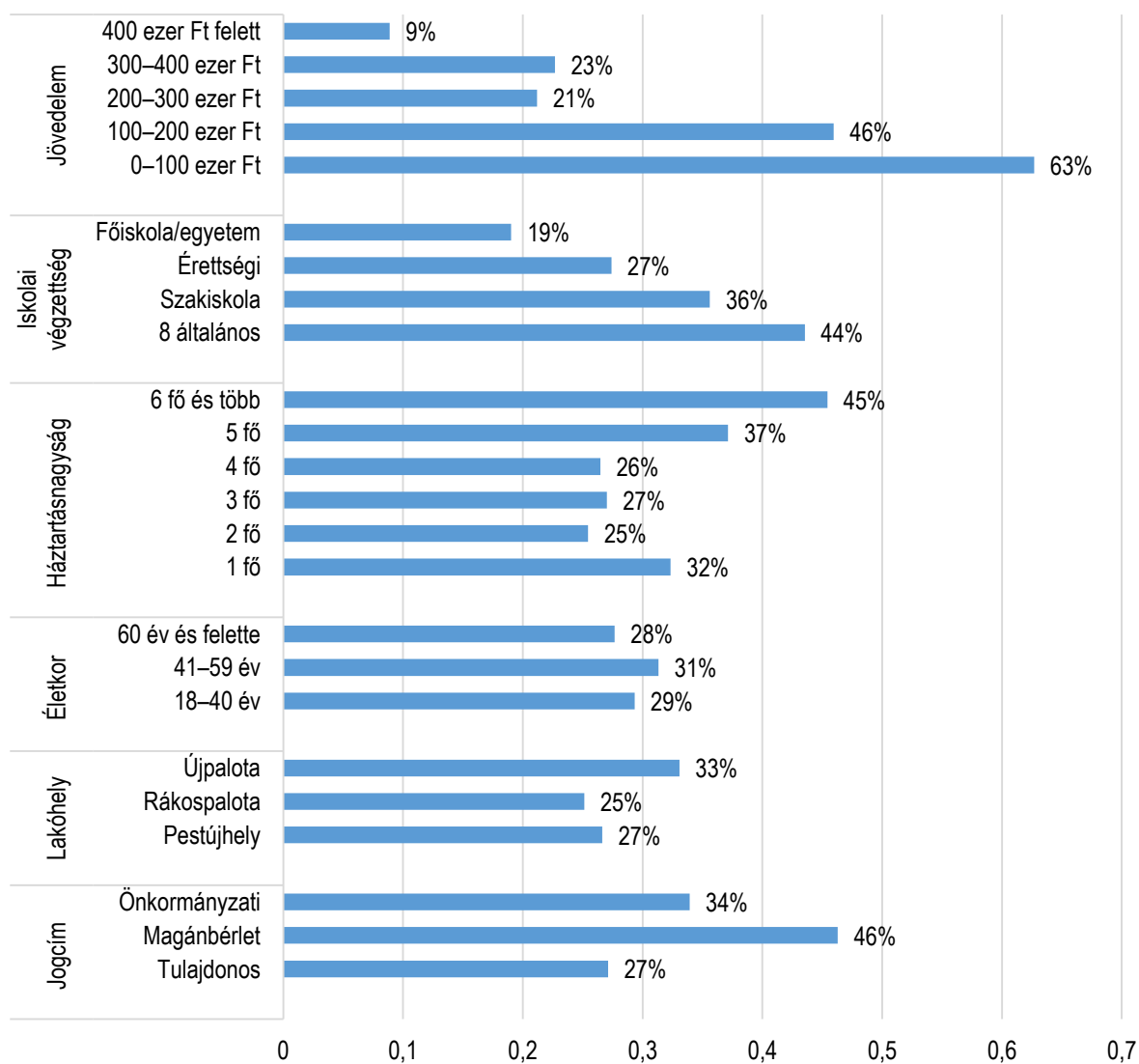


14. ábra: Elégtelen lakhatási feltételek (rossz lakásminőség, zsúfoltság) előfordulása a kerületi lakosság körében (%)



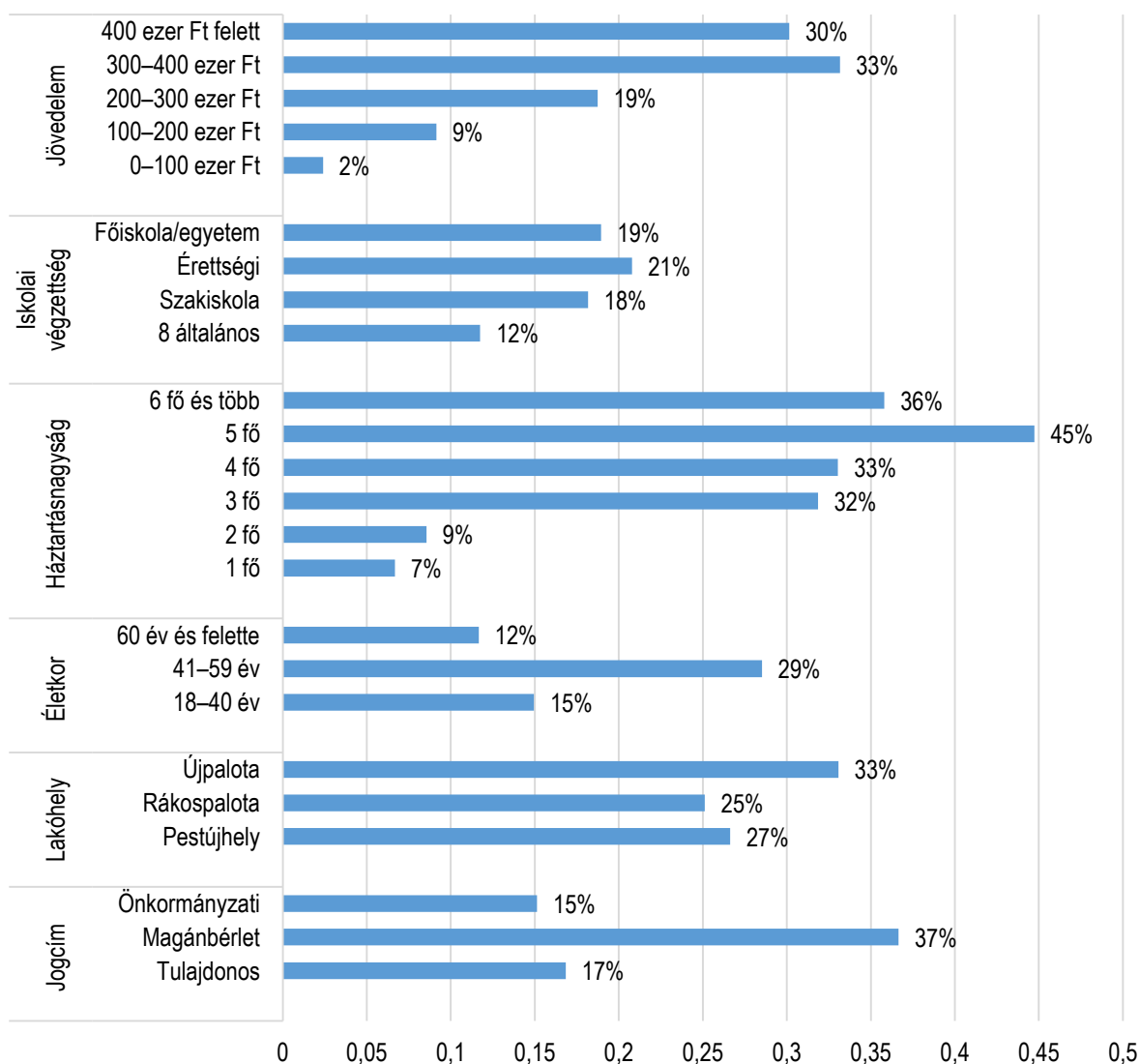
A kérdőívben rákérdeztünk a háztartás jelenlegi lakásköltségeinek megfizethetőségére. **A válaszadók 29%-ának jelentett legalább néha vagy télen komoly problémát a lakhatási költségek megfizethetősége.** Az alacsonyabb jövedelmű csoportok esetében, tehát a havi 100–200 ezer Ft, illetve a kevesebb mint 100 ezer Ft jövedelemmel rendelkező háztartások körében ez jóval magasabb, 46%, illetve 63%. Kiugróan gyakori a megfizethetőségi probléma a 8 általánost végzettek, a 6 vagy annál több tagú háztartások, illetve az albérletben lakók esetében is.

15. ábra: Lakhatási megfizethetőségi problémák előfordulása a kerületi lakosság körében (%)



Az összes háztartás 19%-ában volt olyan családtag, aki tervezi, hogy a következő három évben elköltözik. A költözési szándék egyértelműen gyakoribb a magasabb jövedelmű, a 3 vagy annál több tagú, illetve az albérletben lakó háztartások körében.

16. ábra: 3–5 éven belüli elköltözési szándék a kerületi lakosság körében (%)

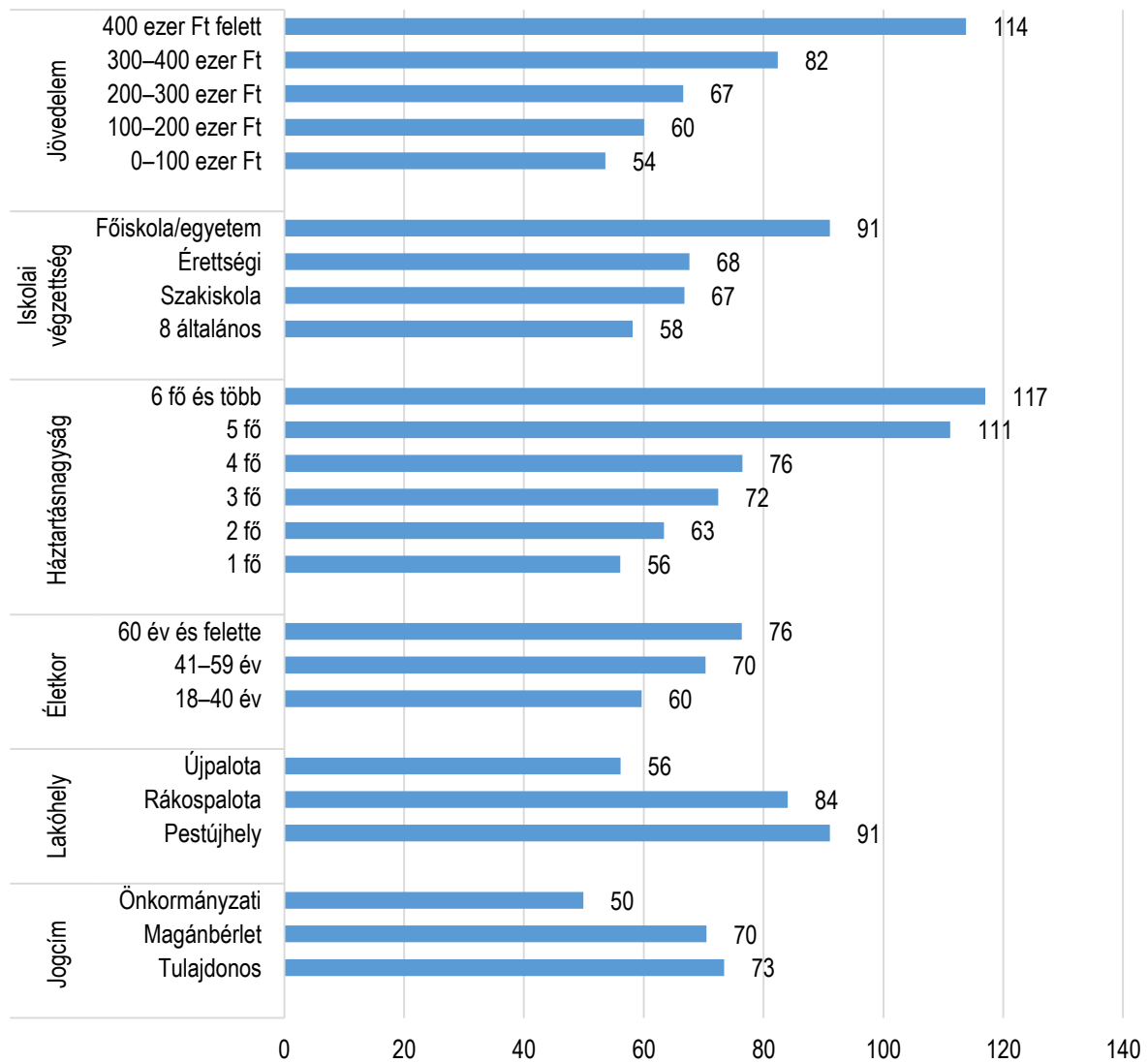


A „kritikus helyzetű” csoportoktól (a 4. és az 5. csoport együttesen), összesen 414 háztartástól részletesebb kérdőívet kérdeztünk le, amelyben pontosabb információkat szereztünk a válaszadók lakáshelyzetéről, lakáspiaci stratégiáiról és terveiről. A következőkben ezeket az eredményeket foglaljuk össze.

Már fentebb is kitértünk az elfogadható lakbér összegére vonatkozó kérdésre. **A válaszadók átlagosan 1510 Ft/m<sup>2</sup>/hó-ban határozták meg az elfogadható lakbért.** A különböző társadalmi háttérű csoportok átlagos értékei alapján elmondható, hogy az iskolai végzettség, a korcsoport, illetve a jogcím is egyértelműen befolyásolja az elfogadhatónak ítélt lakbér szintjét: átlagosan a magasabban iskolázott és a fiatalabb háztartások magasabb lakbéréket ítélték elfogadhatónak. Az önkormányzati bérlakásban élők jelölték meg az összes csoport közül a legalacsonyabb összeget, az albérletben lakók az átlagnál kissé magasabb, a lakástulajdonos háztartások pedig még ennél is magasabb lakbért említettek.

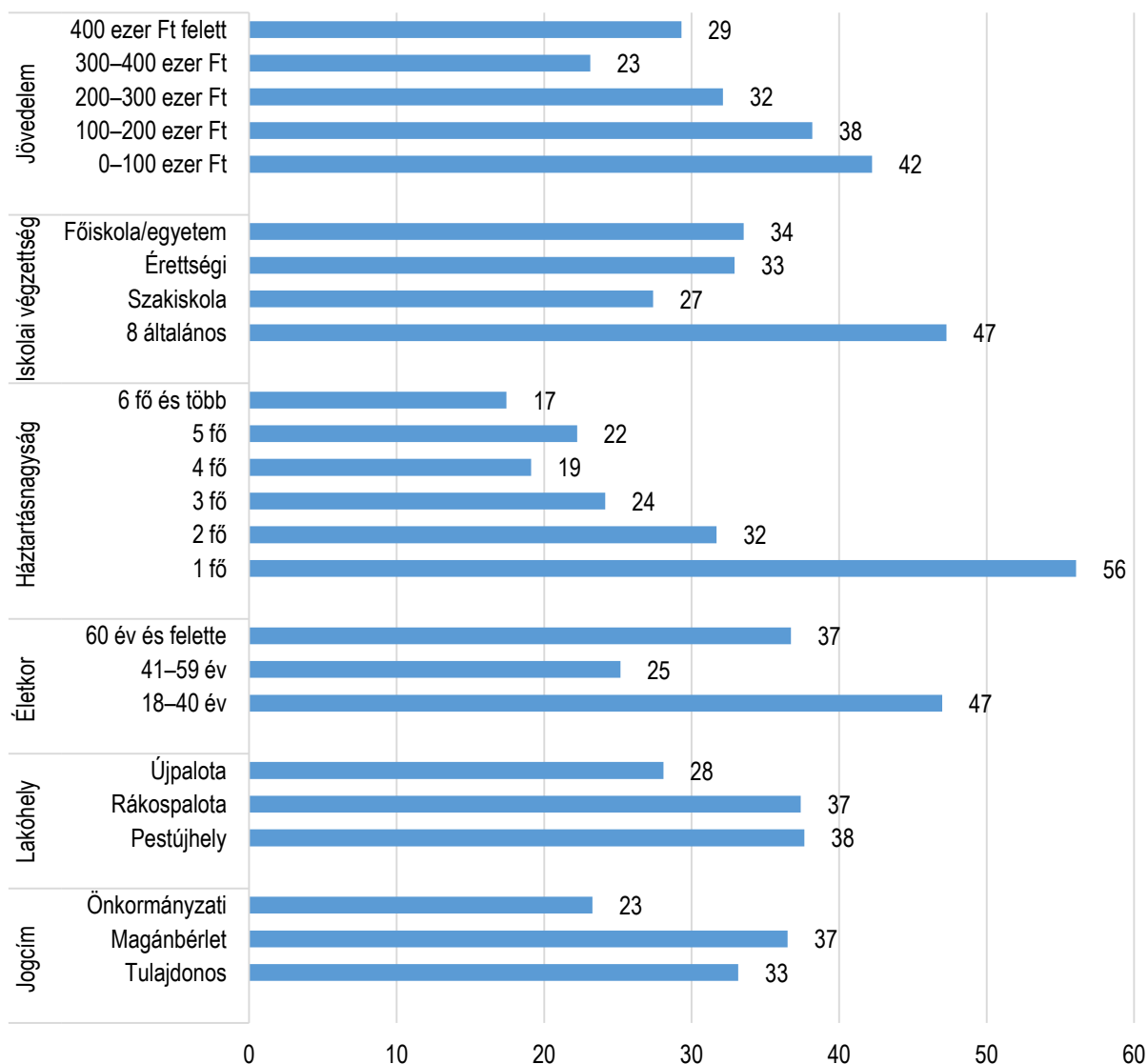
A kérdőív arra is rákérdezett, hogy az egyes háztartások mekkora lakásban élnek. A lakások átlagos nagysága egyenesen arányos a válaszadók jövedelmével, iskolázottsági fokával, háztartásnagyságával és életkorával.

17. ábra: Lakásnagyság (m<sup>2</sup>) a 4. és az 5. csoportba tartozó válaszadók körében



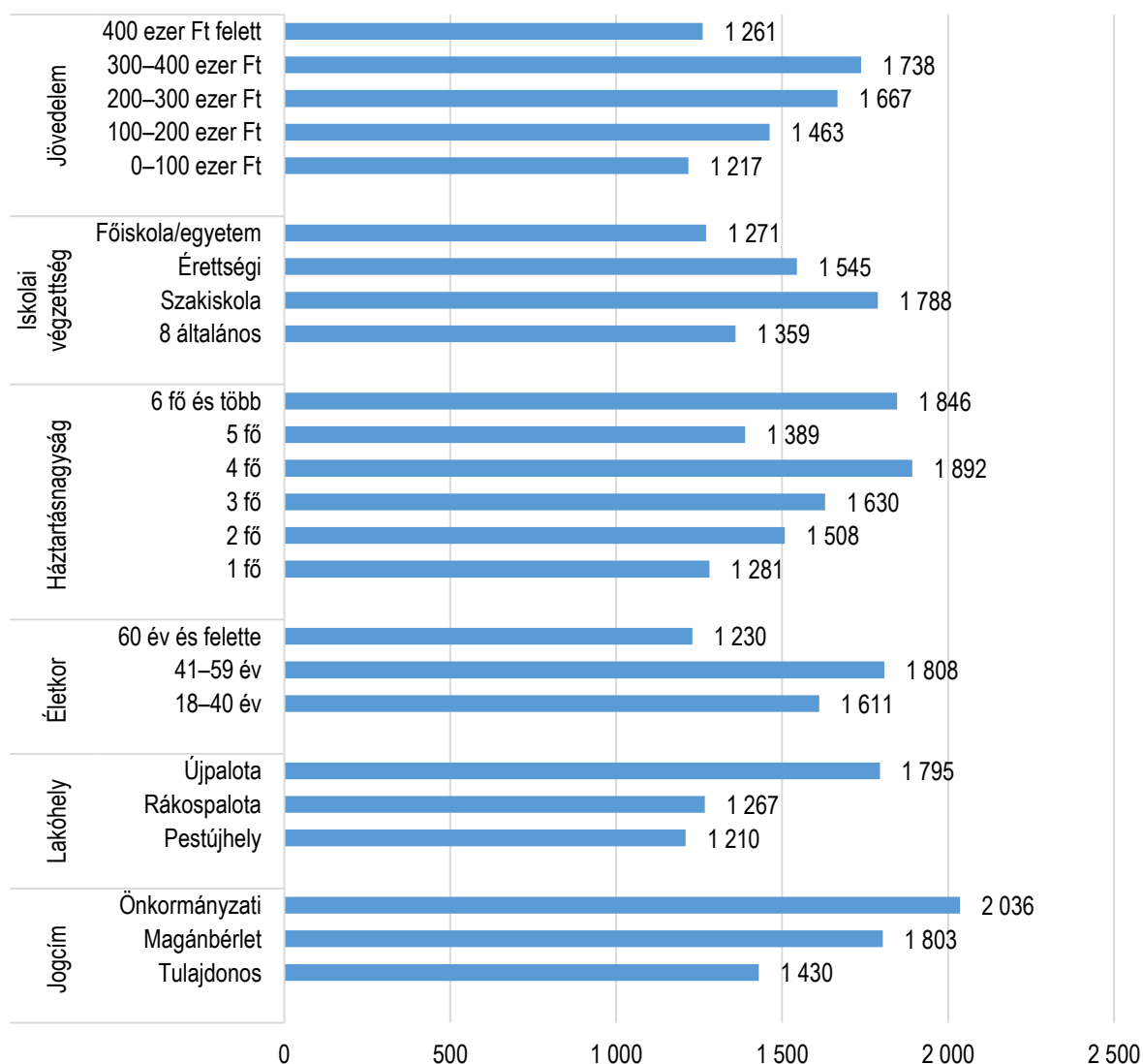
A lakásméret és a háztartásméret hányadosaként megkapjuk az egy főre jutó átlagos lakásalapterületet. Ez a változó, szemben a lakásnagysággal az eltérő átlagos háztartásnagyságok miatt már nem áll egyenes arányban sem a jövedelemmel, sem az iskolai végzettséggel, sem az életkorral.

18. ábra: Egy főre jutó átlagos lakás-alapterület (m<sup>2</sup>) a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében

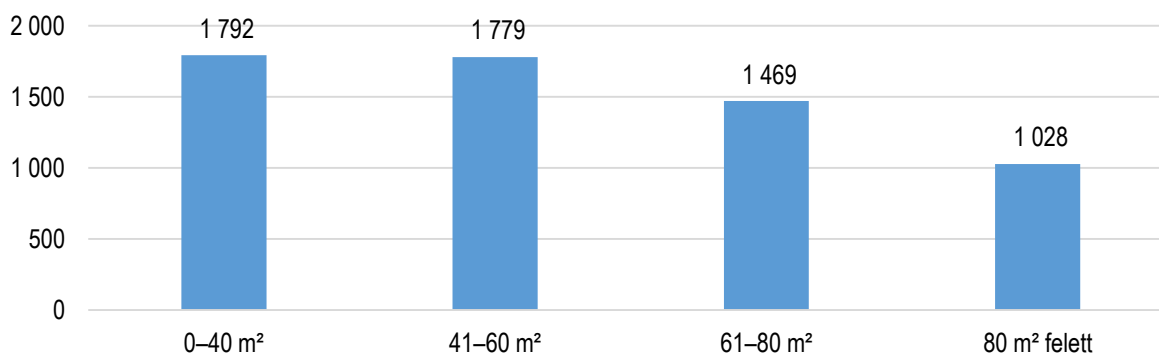


A válaszadók megbecsülték havi lakásköltségeik összegét is, melyet a lakásnagysággal elosztva megkaphatjuk az egyes háztartások fajlagos (egy négyzetméterre jutó) lakásköltségét. **Kiemelkednek az újpalotai, feltehetően lakótelepi, lakosok magas fajlagos költségei.** Váratlan viszont, hogy az önkormányzati lakások lakói jelölték meg a legmagasabb fajlagos lakásköltséget. Emellett a költségeket az lakások nagyságával összevetve látványos, hogy a kisebb lakásoknak átlagosan magasabb a fajlagos költsége.

19. ábra: Egy négyzetméterre jutó havi lakhatási költség a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében



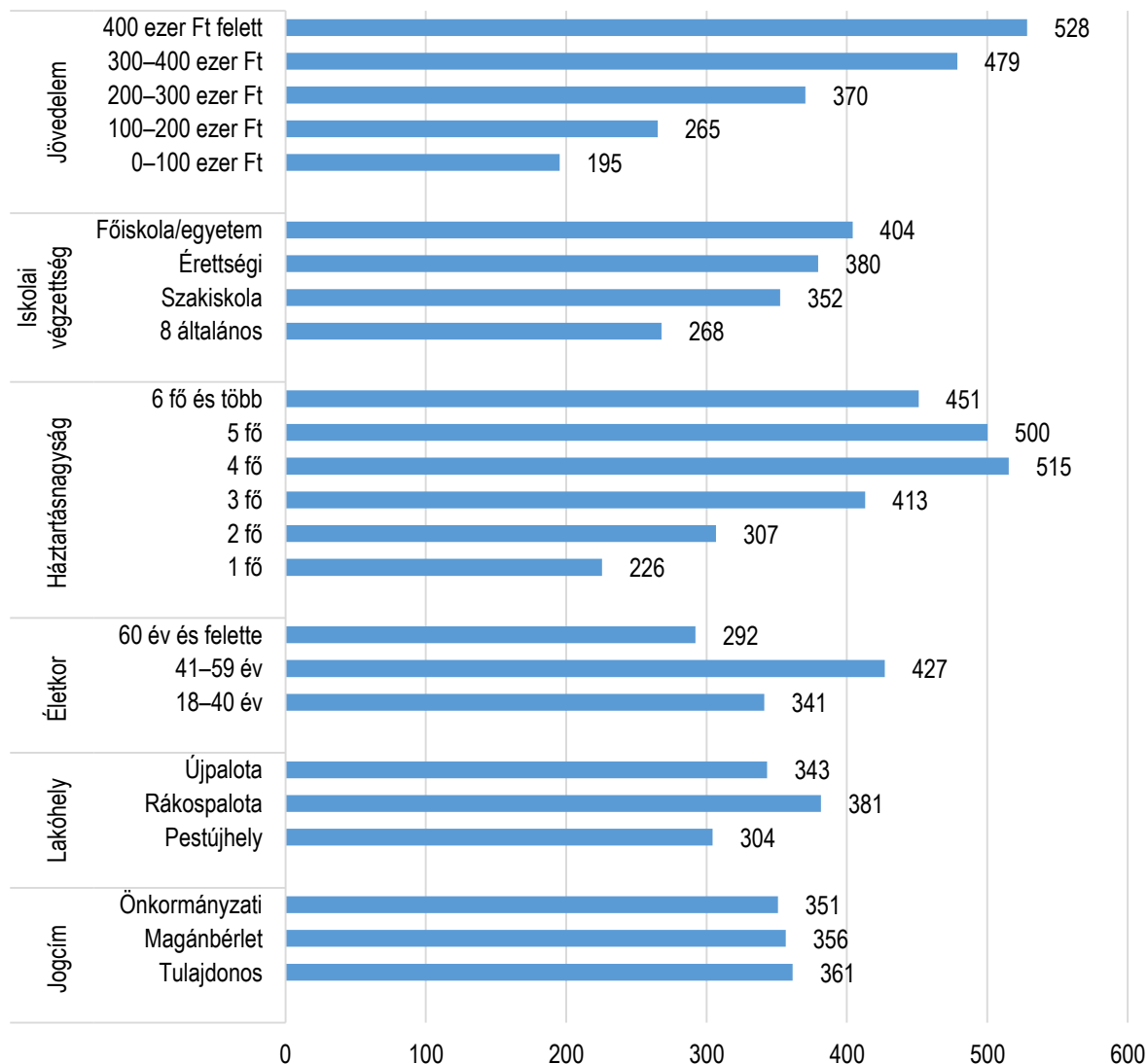
20. ábra: Lakásnagyság (m<sup>2</sup>) és átlagos lakhatási költség (Ft/m<sup>2</sup>/hó) a 4. és az 5. csoportba tartozó válaszadók körében



A válaszadókat arra is megkértük, hogy becsüljék meg, mekkora összegre lenne szükségük a normális megélhetéshez. Az átlagos érték 359 ezer Ft havi háztartási jövedelem. Látványos, hogy a jövedelmi kategóriák közül csak a legalacsonyabb jövedelmű csoport gondolja úgy, hogy a jelenleginél jóval

magasabb jövedelemre lenne szüksége. Érdekes, hogy a különböző jogcímű válaszolók átlagai között nincs érdemi különbség.

**21. ábra: Az elfogadható háztartási jövedelemre vonatkozó elvárások a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében (ezer Ft / hó)**



### 1.7. A telefonos kérdezés kérdőíve

**BEVEZETÉS: Az Önkormányzat lakáspolitikai koncepciót készít és szeretné felmérni a lakossági igényeket és törekvéseket a lakásszektorban**

**SZŰRŐ KÉRDŐÍV:**

Q1. Ön/ Önök-e a lakás tulajdonosai?

- igen
- nem

Q2. Ha nem akkor: (felolvasni)

- önkormányzati bérlakás
- albérlet

- más magánszemély tulajdona (szívésségi lakás) > ha család vagy ismerős vagy rokon tulajdona a lakás, ha igen, akkor fizet-e lakbért

Q3. Most arra vagyunk kíváncsiak, hogy mennyire elégedett a jelenlegi lakáskörülményeivel.

Q4. Van-e az Önök lakásában WC, fürdőszoba?

- igen
- nem

Q5. Vannak-e minőségi vagy súlyos, az egészséget veszélyeztető lakhatási problémák a lakásban: (félíg nyitott kérdés, amit mond, azt bejelölni)

- egyáltalán nem fűthető rendszeren,
- nagyon vizes és/vagy penészes
- egyéb súlyos műszaki gond
- egyéb súlyos minőségi probléma
- nincs súlyos gond

Q7. Komoly gondot okoz-e a háztartásnak a lakásköltségek megfizethetősége? (hitellel, lakbérrel együtt)

- igen, az összes lakásköltség meghaladja a háztartás jövedelmének 40%-át
- igen, ritkán/télen
- nem

Q8. Zsúfoltan élnek-e Önök a lakásukban? Zsúfoltan élnek, ha

- egy szobában kettőnél többen laknak
- két szobában négynél többen laknak
- három szobában hatnál többen laknak
- négy szobában nyolcnál többen
- nem élnek zsúfoltan

Q9. Lakik-e itt valaki, aki 3-5 éven belül elköltözne?

- igen
- nem

**SZŰRŐ KÉRDŐÍV VÉGE:** ha bármelyik kérdésre az aláhúzott választ adta, a hosszú kérdőívre kell tovább menni. Ha egyikre sem, akkor a rövid kérdőívet kell még lekérdezni.

#### **RÖVID KÉRDŐÍV**

Q10. A kerület melyik részén lakik?

- Pestújhelyen
- Rákospalotán
- Újpalotán

Q11. Lakótelepen lakik-e?

- igen
- nem

Q12. Hányan laknak a lakásban? ..... fő.

Q6. Ez egy háztartás?

- igen,
- nem, több háztartás



Q14. Hány éves a családfő? ..... év

Q7. Mi a családfő legmagasabb iskolai végzettsége?

- általános iskola vagy annál kevesebb
- szakiskola, érettségi nélküli szakképesítés
- érettségi
- főiskola/egyetem vagy magasabb

Q16. Az ön, illetve családja mennyiből gazdálkodik egy hónapban? (jelölje be a megfelelő kategóriát!)

- 0–100 ezer Ft
- 100–200 ezer Ft
- 200–300 ezer Ft
- 300–400 ezer Ft
- 400 ezer Ft felett

## HOSSZÚ KÉRDŐÍV

**A következő kérdések során az Ön lakáshelyzetére, illetve terveire vagyunk kíváncsiak.**

Q20. Milyen típusú lakókörnyezetben képzelné el lakásmegoldását? (több válasz lehetséges)

- lakótelepen?
- hagyományos építésű társasházban?
- családi házas környéken?

Q21. A kerületben maradna?

- igen
- nem, de a fővárosban
- nem, vidékre költöznék

Q22. Mekkora lakásra lenne szüksége?

..... nm

.....szoba

Q23. Számíthat-e szülői anyagi támogatásra lakáshelyzetének javítására?

- igen,
- nem

Q24. Szüksége lenne-e banki hitelre lakáshelyzetének javításához?

- igen, felvenne
- igen, de nem kaphat
- nem, mert nem akar
- nem, nincs szüksége rá

Q25. Ha egy elfogadható lakbérű bérlakás javítana a helyzetén, elgondolkodna-e ezen a lehetőségen?

- igen
- nem

Q26. Most a kerületben egy 50 méteres albérleti lakás bérleti díja körülbelül 120-130 ezer Ft. Ön mennyit tartana elfogadhatónak?

.....ezer Ft

Q17. Milyen megoldásokban gondolkodik lakáshelyzetének javítására? [többet is választhat]

1. felújítás/bővítés → ugrás a végére
2. lakást bérelne
3. új lakást venne
4. használt lakást venne
5. építené lakást
6. nem ezekben gondolkodik/
7. egyáltalán nem gondolkodik ilyenben

**A következő két kérdést csak akkor, ha az előző kérdésben [2–5-ös választ adták meg]:**

Q18 A háztartásban élők külön vagy együtt költöznének?

- az egész család együtt költözne
- külön költöznének

Q11. Ha mindenki elköltözik mi lesz a jelenlegi lakással?

- eladják
- bérlakás volt
- lebontják
- kiadják

### **INNENTŐL MEGINT MINDENKITŐL KÉRDEZNI**

Q27. Egy olyan háztartásnak, mint az önöké, mekkora összegre lenne szüksége havonta a normális megélhetéshez?

.....ezer Ft

Q12. A kerület melyik részén van a lakás, ahol most lakik?

- Pestújhelyen
- Rákospalotán
- Újpalotán

Q13. Lakótelepen lakik-e?

- igen
- nem

Q30. Hányan laknak a lakásban? ..... fő

Q31. Ez egy háztartás? .....

Q32. Hány éves a családfő?..... év

Q33. Hány 18 év alatti gyerek lakik a lakásban? ..... fő

Q34. Hány 18–25 év közötti fiatal lakik a lakásban? ..... fő

Q35. Mi a családfő legmagasabb iskolai végzettsége?

- általános iskola vagy annál kevesebb
- szakiskola, érettségi nélküli szakképesítés
- érettségi
- főiskola/egyetem vagy magasabb

Q36. Az ön családja mennyiből gazdálkodik egy hónapban?

- 0–100 ezer Ft
- 100–200 ezer Ft
- 200–300 ezer Ft
- 300–400 ezer Ft
- 400 ezer Ft felett

Q37. Mióta laknak itt? ..... éve

Q38. Mekkora a lakás? ..... nm

Q39. Mi a háztartásfő foglalkozása? .....

Q40. Mennyit költ a lakásra havonta? Mindent számoljon bele: rezsi, ha van hitel, lakbér, de TV-t, internetet, telefont ne.

..... Ft

Q41. Van-e tartós (féléven túli) munkanélküli a családban?

- igen
- nem

Q42. Van olyan, aki ápolásra szorul a családban?

- igen
- nem

## 2. A lakbérrendszer és az elosztáspolitikai változásainak pénzügyi és társadalmi hatáselemzése – szimulációs modell a lakásigénylési pályázatok adatainak alapján

### 2.1. A kerületi lakáspályázatok főbb mutatói

A koncepció előkészítéséhez az önkormányzat rendelkezésünkre bocsátotta három lakáspályázat, a 2018. évi költségelví, a 2018. évi piaci alapú, valamint a 2020. évi szociális alapú lakáspályázat beadott kérelmeiből készített adatbázist, mely összesen 354 kérelmet tartalmazott. A pályázók főbb szociális, demográfiai és jövedelmi helyzetét az alábbi táblázat mutatja be.

41. táblázat: A lakáspályázatok jelentkezőinek főbb jellemzői

	2020 szociális	2018 költségelví	2018 piaci alapú
A 15. kerületben lakók aránya	95%	69%	69%
Lakáshelyzet			
Családtagja lakásában lakik	51,4%	72,7%	48,9%
Albérő	27,4%	4,5%	29,8%
Szívességi lakás	10,3%	6,8%	17,6%
Egyéb	10,9%	15,9%	3,8%
Összesen	100,0%	100,0%	100,0%
Együtt költözők száma átlagosan (fő)	3,21	3,44	2,07
Családszerkezet			
Egyedülálló	17%	11%	37%
Egyedülálló szülő gyerekekkel	27%	13%	15%
Pár gyerekekkel	47%	67%	18%
Egyéb	9%	9%	31%
Összesen	100%	100%	100%
18 éven aluliak átlagos száma (fő)	1,89	1,58	1,29
40 év alatti házastárs/élettárs átlagos száma (fő)	0,62	0,87	0,51
Átlagos háztartási jövedelem (Ft / hó)	217 721	289 277	290 448
Átlagos egy főre eső jövedelem (Ft / hó)	73 793	88 035	153 912
Pályázatok száma	175	45	134

### 2.2. A lakáspályázati adatok alapján kidolgozott szimulációs modell

A lakásigénylési pályázat adatai alapján egy szimulációs modellt állítottunk fel, amelynek a célja a különböző lakbér- és támogatási javaslatok, valamint elosztási stratégiák hatásának elemzése mind a megfizethetőség, mind a pénzügyi fenntarthatóság szempontjából. Alapvető cél a bevételek maximalizálása a megfizethetőség és az arányos teherviselés biztosítása mellett.

A lakberek megfizethetőségének határát a háztartási jövedelmek 15%-ában határoztuk meg: tehát a lakbér, illetve annak támogatással csökkentett összege akkor számít megfizethetőnek, ha nem haladja meg a háztartási jövedelem 15%-át. A modell a lakbérekre koncentrál, de becsült rezsiköltségekkel is számolunk, ebben az esetben a megfizethetőség határát a jövedelem 40%-ában határoztuk meg.

42. táblázat: A megfizethetőség határai a szimulációs modellben

Kiadástípusok	Megfizethetőség a háztartási jövedelmek %-ában
Csak lakbér	15
Lakbér+rezsi	40

A lakáspályázatok képezte minta szigorú értelemben nem reprezentatív, de lényegében az önkormányzati lakások iránti keresletet képezi le. Az elemzés során átsúlyozással módosíthatjuk az összetételt, ahogy az önkormányzati lakáspolitikának is módja van az elosztás elveit módosítani. A modellezés során a számításokat egy 100 lakásból álló állományra számoltunk, mely áttekinthetőbb módon mutatja egy kísérleti modell működését. Ennek érdekében az összes (354) megfigyelést

felhasználva, súlyozással szűkítettük le a mintát 100 megfigyelésre. (A lakáskonceptió javaslatában ezeket az adatokat a jelenlegi állományra vetítettük, mert ott a cél az volt, hogy bemutassuk az új lakbérrendszerre való áttérés hatását a teljes önkormányzati lakásállomány vonatkozásában.)

A háztartások nagysága szerint a mintánk minden eleméhez hozzárendeltük a lakásfogyasztásuk normatív értékét (lakásnagyság m<sup>2</sup>-ben),<sup>70</sup> ami alapján kiszámítható a háztartások által fizetendő lakbér összege. E normatíva alapján az átlagos lakásnagyság 49 m<sup>2</sup> lett, 2,81 fős átlagos háztartásnagyság mellett.

**43. táblázat: Normatív és tényleges lakásfogyasztás (a tényleges lakásfogyasztásra vonatkozó adatok a Palota-Holding Zrt. adatközléséből származnak)**

Háztartásméret (fő)	Normatív lakásnagyság (m <sup>2</sup> )	Tényleges lakásfogyasztás (m <sup>2</sup> )
1	30	42
2	40	45
3	50	49
4	65	54
5	70	56
6	75	61
7	80	64
8	80	46

### 2.2.1. A jelenlegi lakbérrendszer modellezése

Első lépésként a jelenlegi lakbérrendszer működését modelleztük, hogy legyen összehasonlítási alapunk a módosított lakbérrendszer hatásainak elemzéséhez. Az egyes pályázati jelentkezőket a jelenlegi jövedelmi határok alapján a jelenlegi lakbérkategóriákba soroltuk. 100 lakásos portfólió esetén a különböző lakbérszintet fizető csoportok a következőképpen alakultak:

**44. táblázat: Lakbérkategóriák a jelenlegi lakbérrendszer alapján**

Lakbérkategóriák	Maximális egy főre eső jövedelem (Ft/hó)		Számosság	Lakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Lakbér a magánbérleti piaci lakbér %-ában	Átlagos egy főre eső jövedelem (Ft/hó)
	Egyedülálló	Többfős háztartás				
Szociális	85 000	75 000	42	300	12%	55 366
Költségelví	130 000	110 000	25	400	16%	92 281
Piaci	-	-	32	700	28%	170 526
Összesen			100	433	17%	105 931

A modell alapján ebben a konstrukcióban 100 lakásra jutóan az éves lakbérbevétel 25,4 millió Ft, az átlagos egy négyzetméterre eső lakbérszint pedig 433 Ft, mely rendkívül alacsony. Oka, hogy a pályázatok között nagyobb volt az alacsony jövedelműek aránya, mint a jelenlegi lakásállományban.

### 2.2.2. Új lakbérrendszer

A szektor bevételeinek növelése érdekében szükséges a lakberek emelése. Ennek érdekében a jelenlegi három kategória helyett négy lakbérszint megkülönböztetését javasoljuk. Az új A, B, C, és D lakbérkategóriák kialakítása során szempont volt a magasabb jövedelműek számára egy, a piaci lakbérszinthez jobban közelítő kategória létrehozása (D csoport), valamint az alacsonyabb jövedelműek között egyenletesebb csoportonkénti eloszlás létrehozása.<sup>71</sup> Továbbá, hasonlóan a jelenleg érvényes

<sup>70</sup> A normatív lakásnagyság természetesen változtatható, ez fontos szerepet játszik a megfizethetőség számításánál. Összehasonlításképpen a harmadik oszlopban szerepeltettük a Palota-Holding Zrt. által használt tényleges értékeket. Vannak támogatási rendszerek, amelyek csak a normatív lakásnagyság erejéig adnak támogatást, hogy ne ösztönözzék a túlfogyasztást. A Palota-Holding Zrt. adatai alapján az önkormányzati lakásállományban nincs jelentős túlfogyasztás.

<sup>71</sup> A Lakástörvény 34. § (1) bekezdése értelmében a bérleti díj lehet szociális, költségelví vagy piaci alapú. Ennek alapján a lakásrendelet az A és B kategóriákra mint szociális lakbérre, a C és D kategóriákra mint piaci bérré hivatkozhat. A szociális bérleti díj esetében nem követelmény, hogy megtérüljenek az önkormányzat fenntartással összefüggő kiadásai, a

eljáráshoz, megkülönböztettük az egyfős és többtagú háztartásokat a jövedelemhatárok meghatározásánál. Ezt az indokolja, hogy azonos egy főre eső jövedelem esetén a megélhetési költségei nagyobb terhet jelentenek egy egyedülállónak, főleg alacsony jövedelmi szint esetén. Az új lakbér szinteket a jelenlegi átlagos piaci lakbér szint (2500 Ft/m<sup>2</sup>/hó-val számoltunk) százalékában határoztuk meg.

**45. táblázat: A javasolt lakbérkategóriák**

Lakbér-kategóriák	Maximum egy főre eső jövedelem (Ft/hó)		Számosság	Lakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	Lakbér a magán-bérleti piaci lakbér %-ában	Átlagos egy főre eső jövedelem (Ft/hó)	Megfizethetőség (a lakbér és a jövedelem hányadosa)
	Egyedül-álló	Többfős háztartás					
A	80 000	65 000	30	375	15%	47 279	14%
B	140 000	100 000	33	750	30%	84 646	17%
C	200 000	160 000	25	1125	45%	142 697	18%
D	400 000	320 000	12	1875	75%	234 367	19%
Összesen			100			105 931	17%

A javasolt lakbér szintek és a lakbér kategóriák ilyen megoszlása mellett az átlagos lakbér szint 433 Ft/m<sup>2</sup>-ről 820 Ft/m<sup>2</sup>-re növekedett, ami egy 100 lakásból álló portfólió esetén 48,1 millió Ft lakbérbevételt, a korábbi nagyságrend közel kétszeresét jelenti évente.

Az új lakberek átlagos jövedelemhez viszonyított értéke meghaladja a 15%-os megfizethetőségi határt a négy lakbér kategóriából három esetében, valamint a teljes állományra vonatkozóan is, mely indokoltá teszi a lakbértámogatási rendszer bevezetését.

### 2.2.3. Lakbértámogatási konstrukciók

A modellünk két lakbértámogatási rendszert hasonlít össze. Az általunk javasolt támogatási (T1) logika bizonyos kiemelt csoportoknak adott lakbér kedvezményen alapszik. Lényege, hogy az egyedülálló nyugdíjasok, valamint a háztartásban élő gyermekek száma alapján a fajlagos lakbér egy fix összeggel csökken úgy, hogy a fizetendő fajlagos lakbér nem lehet alacsonyabb egy bizonyos minimum összegnél.

**46. táblázat: Az 1. lakbértámogatási konstrukció (T1) paraméterei**

Gyermekek száma alapján (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	
1	150
2	200
3	250
Egyedülálló nyugdíjasok támogatása (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	150
Minimumlakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	200

A másik, résképleten alapuló lakástámogatási logika (T2) szerint azoknak a háztartásoknak jár támogatás, ahol a lakbér költség meghaladja a jövedelem bizonyos százalékát (t érték). A támogatás összege úgy kerül meghatározásra, hogy a lakbér támogatással csökkentett összege ne legyen magasabb, mint a jövedelemnek ez a bizonyos hányada (modellünkben a jövedelem 14%-a). Továbbá két kikötést alkalmaztunk: egyrészt mindenkinek kell egy minimumlakbért fizetnie, azaz ne lehessen ingyen lakást bérelni. A minimális lakbér megegyezik a T1 konstrukció lakbérminimumával. Másrészt,

költségelví nullszaldós, a piaci pedig ennél magasabb összeg kell legyen. Ugyanakkor a szakértők által széles körben vitatott a költségelví értelmezése, egyrészt, hogy lakás, épület vagy egy szélesebb lakásállomány átlagáról van szó, illetve milyen költségek számolhatók el benne (pl. az önkormányzat adminisztratív költségei, hitel esetén a tőkeköltségek kihagyása torzíja a számításokat stb.) Amennyiben a rendelet az A és B kategóriát szociálisnak (Szociális 1 és Szociális 2), a C és D kategóriát piacinak (Piaci 1 és Piaci 2) tekinti, akkor ezek a kérdések nem merülnek fel. Továbbá a törvény lehetővé teszi, hogy az önkormányzat a bérlőkiválasztásnál szociális kritériumokat alkalmazzon mind a négy lakbér típus esetében, ami viszont biztosítja, hogy a lakberek és a fizetőképesség közötti kapcsolat arányos legyen. (Dr. Szatmári Anna, Utcajogász Egyesület és Dr. Tosics Nóra szakvéleménye alapján.)

az ésszerű támogatási összegek biztosítása érdekében a lakbértámogatást csak akkor alkalmazzuk, ha elér egy minimális összeget, melyet a modellben havi 2000 forintban határoztunk meg.

**47. táblázat: A 2. lakbértámogatási konstrukció (T2) paraméterei**

t érték (a lakásköltségek a jövedelem %-ában)	14%
Minimumlakbér (Ft/m <sup>2</sup> /hó)	200
A támogatás minimális összege (Ft/hó)	2000

Elemzésünkben a második lakbértámogatási konstrukció bemutatása inkább az összehasonlítást segíti. A résképlet alapú lakbértámogatási rendszert akkor szokták alkalmazni, ha a lakbérszint egységes.

Mindkét támogatási konstrukció a lakbérek megfizethetőségét segíti, így a rezsiköltségek megfizethetőségére nem jelent teljes körű megoldást.

A két támogatási konstrukció bármelyikének alkalmazása mellett minden kategóriában javul a lakbérek megfizethetősége. A modell paraméterei mellett a két támogatási konstrukció ugyanakkora költséggel jár, azonban a támogatás összege egész másképp oszlik el. **A kiemelt csoportok támogatásán alapuló konstrukció (T1) esetében a támogatás jóval nagyobb hányada jut az alacsonyabb jövedelmű csoportoknak**, hiszen általában ebbe a csoportba tartoznak a gyerekes családok és a nyugdíjasok: az A és B lakbérkategóriában így 80%-ot meghaladó a támogatottak aránya. A résképlet szerinti támogatási logika esetében a támogatás nagyobb hányada jut a magasabb lakbérkategóriába tartozó háztartásoknak. E konstrukció mellett a C és D kategóriában 85% fölött van a támogatott háztartások aránya, míg a legalacsonyabb jövedelmű csoport esetében ez az arány csak 26%. Ahogy a táblázat utolsó sora is mutatja, a második támogatás esetében viszont nagyon alacsony azoknak a háztartásoknak az aránya, akiknek a támogatás mellett is meghaladja a lakbére a jövedelmük 15%-át.

**48. táblázat: A támogatási rendszer hatása a megfizethetőségre**

Lakbér-kategóriák	Lakásköltség / jövedelem			Támogatás összege (millió Ft/év)		A támogatottak aránya		Megfizethetőségi problémája van*	
	Támogatás nélkül	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2
A	14%	10%	13%	2,8	0,5	81%	26%	4%	2%
B	17%	14%	14%	3,3	2,0	82%	74%	9%	0%
C	18%	16%	14%	1,5	2,7	59%	85%	19%	0%
D	19%	18%	14%	0,2	2,5	21%	86%	39%	0%
Összesen	17%	15%	14%	7,7	7,7	61%	68%	18%	0%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltségek a jövedelmek 15%-ánál többet tesznek ki.

A javasolt lakbérrendszer támogatásokkal együtt is magasabb bevételeket jelentene, mint ami a jelenlegi szabályozás mellett várható.

**49. táblázat: A modell pénzügyi paramétereinek összehasonlítása a régi és az új lakbérrendszer esetében**

	Jelenlegi lakbérrendszer		Javasolt lakbérrendszer támogatással	
	Teljes (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó	Teljes (millió Ft/év)	Ft/m <sup>2</sup> /hó
Teljes lakbérbevétel	25,4	433	48,1	820
Teljes támogatás	-	-	7,7	131
Nettó lakbérbevétel	-	-	40,4	689

#### 2.2.4. A lakbérkategóriák arányának megszabása, kvótarendszer

Egy új program indítása esetén a különböző lakbérszintű lakások száma kvóta alapján előre meghatározható. A következő lépésként ezért a modell fenntarthatóságának növelése érdekében megváltoztattuk a különböző csoportok arányát, úgy, hogy az átlagos lakbérszint 1000 Ft körül alakuljon.

50. táblázat: A lakbérkategóriák arányának változtatása, valamint a rendszer bevételeinek és kiadásainak alakulása

Jellemzők	Kategóriák a pályázók jövedelemeloszlása alapján	Javasolt kvóta szerinti megoszlás
Lakbérkategóriák		
A	30	17
B	33	29
C	25	29
D	12	25
Összesen	100	100
Teljes lakbérbevétel		
Millió Ft/év	48,1	56,5
Ft/m <sup>2</sup> /hó	820	1010
Teljes támogatás (T1)	7,7	6,6
Teljes támogatás (T2)	7,7	10,2
Nettó lakbérbevétel (T1)	40,4	50
Nettó lakbérbevétel (T2)	40,4	46

A lakbérkategóriák ilyen eloszlása mellett a teljes éves lakbérbevétel 56,5 millió forintra nő 100 lakásra számítva. Mivel a magasabb jövedelmű csoportok részesedését növeltük, látványos, hogy megváltoznak a két lakástámogatási forma költségei: a résképleten alapuló támogatás (T2), ami nagyobb arányban jár a C és D kategóriákba tartozó háztartásoknak, évi 10,2 millió forintot tesz ki, míg az általunk javasolt, kiemelt csoportoknak juttatott támogatás (T1) költségei évi 6,6 millió forintra csökkennek.

Hangsúlyozzuk, hogy a különböző csoportok arányainak a meghatározása politikai prioritás, amely megalapozásához felhasználható a névjegyzék összetételére, vagy bármely más lakossági jövedelemmegoszlásra vonatkozó elemzés. Természetesen minél magasabb az A és B csoport aránya, annál nagyobb összeggel kell az önkormányzatnak kiegészíteni a szektor pénzügyi forrásait.

#### 2.2.5. A rezsiköltségek megfizethetősége és egy lehetséges rezsitámogatás

A modell eddig a pontig nem foglalkozott a rezsiköltségek megfizethetőségével, azonban sok esetben a rezsiköltség nagyobb terhet jelent a háztartások számára, mint maga a lakbér. A lakhatás akkor megfizethető, ha a becsült rezsiköltséggel együtt számolt lakásköltség kevesebb, mint a jövedelem 40%-a. Látványos, hogy a legalsó kategóriában komoly terhet jelent a rezsivel együtt számolt lakásköltség: a két támogatási konstrukció mellett az alsó lakbérkategóriába tartozó háztartások 23%-ában, illetve 31%-ában haladja meg a jövedelem 40%-át a lakbér és a rezsizsített összeg.

51. táblázat: A megfizethetőség alakulása rezsiköltségek figyelembevételével (a rezsiköltség átlagosan 600 Ft/m<sup>2</sup>/hó)

Lakbér-kategóriák	Lakásköltség/jövedelem			Megfizethetőségi problémája van*	
	Támogatás nélkül	T1	T2	T1	T2
A	38%	33%	36%	23%	31%
B	30%	27%	27%	3%	0%
C	27%	26%	23%	0%	0%
D	25%	24%	20%	0%	0%
Összesen	28%	26%	24%	3%	4%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltségek rezsivel együtt a jövedelmek 40%-ánál többet tesznek ki.

#### 2.2.6. Javaslat egy kiegészítő rezsitámogatásra

A rezsiköltségek megfizethetősége jellemzően a legalsó lakbérkategóriában probléma. Ezért felmerül az ebbe a csoportokba tartozó háztartások rezsitámogatása. A modellünk szerint már az A lakbérkategóriában nyújtott 150 Ft/nm/hó rezsitámogatás is jelentősen javítja a megfizethetőséget, úgy, hogy a szektor nettó lakbér szintje nem változna jelentősen: ez a támogatási forma évente 1,7 millió forintba kerülne 100 lakásra vetítve.



52. táblázat: A megfizethetőség változása a javasolt rezsitámogatás (az A lakbérkategóriában 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó) mellett

Lakbér- kategóriák	Lakásköltség/jövedelem					Megfizethetőségi problémája van*			
	Rezsitámogatás nélkül		Rezsitámogatással			Rezsitámogatás nélkül		Rezsitámogatással	
	Támogatás nélkül	T1	T2	T1	T2	T1	T2	T1	T2
A	38%	33%	36%	27%	30%	23%	31%	9%	8%
B	30%	27%	27%	27%	27%	3%	0%	3%	0%
C	27%	26%	23%	26%	23%	0%	0%	0%	0%
D	25%	24%	20%	24%	20%	0%	0%	0%	0%
Összesen	28%	26%	24%	26%	23%	3%	4%	2%	1%

\* Azon háztartások aránya, ahol a lakásköltségek rezsivel együtt a jövedelmek 40%-ánál többet tesznek ki.

## 2.2.7. Összegés, javaslat

A szimulációs modell alapján javaslatot tettünk a lakbérrendszer átalakítására:

- A jelenlegi három helyett négy lakbérkategóriát határoztunk meg, és megállapítottuk a csoportok jövedelmi határait.
- Az egyes kategóriák lakbéreit a jelenlegi piaci lakbér százaléka alapján számoltuk ki, úgy, hogy a szektorban növekedjen az átlagos lakbérszint.
- Megállapítottuk a különböző lakbérkategóriák egy lehetséges eloszlását, mely sokféle jövedelmi csoport lakásszükségletének kielégítése mellett növeli a szektor bevételeit.

53. táblázat: A lakbérkategóriák meghatározása, lakbérszintek

Lakbér- kategóriák	Jövedelemhatárok (Ft/hó)				Lakbérszintek		Megoszlás az állományban (%)
	Egyfős háztartás		Többfős háztartás		A magánbérleti piaci lakbér %-ában	Ft/m <sup>2</sup> /hó	
	min.	max.	min.	max.			
A	0	80 000	0	65 000	15%	375	17
B	80 000	140 000	65 000	100 000	30%	750	29
C	140 000	200 000	100 000	160 000	45%	1125	29
D	200 000	400 000	160 000	320 000	75%	1875	25

Az előbbi három pont mellett:

- Javasoljuk bizonyos kiemelt csoportok (gyerekes családok, egyedülálló nyugdíjasok) célzott támogatását. Ez a támogatási forma a modellünk szerint jól célzott, hatékonyan enyhíti a megfizethetőségi problémákat, főleg az alsó jövedelmi csoportokban, valamit egyszerűen és olcsón – a jövedelemszámításon alapuló támogatási konstrukciónál jóval könnyebben – adminisztrálható és érvényesíthető.
- A lakbértámogatás mellett a legalacsonyabb lakbérkategóriában javasoljuk egy kiegészítő rezsitámogatás bevezetését, hiszen főleg ebben a kategóriában gyakran nagyobb terhet jelent a rezsiköltségek fedezése, mint a lakbéreké. Már egy alacsony költségű, 150 Ft/m<sup>2</sup>/hó összegű támogatás is jelentősen javítja a megfizethetőséget.

54. táblázat: A javasolt lakbértámogatási rendszer

Lakbértámogatás	A lakbértámogatás mértéke (Ft/m <sup>2</sup> /hó)
Kiemelt csoportok egyedi támogatása (T1)	
gyerekek után	
1 gyerek	150
2 gyerek	200
3 gyerek	250
egyedülálló nyugdíjas	150
„A” lakbérkategóriában nyújtott rezsitámogatás	150

A javasolt konstrukció összességében jelentős többletbevételt eredményezne a szektorban. Egy 100 lakásos portfólióra vetítve a javaslat a jelenlegi szabályozásnál közel kétszer annyi lakbérbevételt termel, a lakbértámogatások költségeinek beleszámításával együtt is, úgy, hogy a lakások megfizethetősége nem romlik.

**55. táblázat: A javasolt konstrukció bevételei és kiadásai, 100 lakásos állomány mellett**

<b>Jellemzők</b>	<b>Jelenlegi rendszer</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>	<b>Teljes (millió Ft/év)</b>	<b>Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
Teljes lakbérbevétel	25,4	433	56,5	1010
Lakbértámogatás (T1)			6,6	117
Rezsitámogatás			1,7	30
Nettó lakbérbevétel			48,2	863

### 3. Ábrák és táblázatok jegyzéke

1. ábra: A lakáspiaci csoportok meghatározásának módja. Zölddel jelöltük a megfelelő lakáshelyzetben lévő csoportokat, pirossal pedig a kerületi bérlakáspolitikai potenciális célcsoportjait. ....	10
2. ábra: Az önkormányzati tulajdonú lakások elhelyezkedése a kerületben (2020) .....	16
3. ábra: A lakások megoszlása a közös költségek lakbérékhez képesti aránya alapján (db lakás) .....	17
4. ábra: A lakásfelújítási munkálatok bruttó értéke (2016–2020, millió Ft) .....	18
5. ábra: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása lakbérkategóriák szerint (2015, 2019, 2020), db lakás.....	20
6. ábra: A kerületben található önkormányzati és nem önkormányzati fenntartású szociális és lakhatási intézmények.....	30
7. ábra: A lakáspolitikai célrendszere.....	40
8. ábra: Az elfogadható bérleti díj (Ft/m <sup>2</sup> /hó) szintjének megítélése a válaszoló társadalmi háttérének függvényében .....	51
9. ábra: A lakáspiaci csoportok meghatározásának módja. Zölddel jelöltük a megfelelő lakáshelyzetben lévő csoportokat, pirossal pedig a kerületi bérlakáspolitikai potenciális célcsoportjait. ....	85
10. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele iskolai végzettség szerint .....	86
11. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele a háztartás jövedelme szerint.....	87
12. ábra: A célcsoport és a többi csoport összetétele a háztartásfő életkora szerint .....	87
13. ábra: Elfogadható lakbér szint a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók különböző csoportjai körében (Ft/m <sup>2</sup> /hó) .....	88
14. ábra: Elégtelen lakhatási feltételek (rossz lakásminőség, zsúfoltság) előfordulása a kerületi lakosság körében (%) .....	89
15. ábra: Lakhatási megfizethetőségi problémák előfordulása a kerületi lakosság körében (%).....	90
16. ábra: 3–5 éven belüli elköltözési szándék a kerületi lakosság körében (%).....	91
17. ábra: Lakásnagyság (m <sup>2</sup> ) a 4. és az 5. csoportba tartozó válaszadók körében.....	92
18. ábra: Egy főre jutó átlagos lakás-alapterület (m <sup>2</sup> ) a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében	93
19. ábra: Egy négyzetméterre jutó havi lakhatási költség a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében.....	94
20. ábra: Lakásnagyság (m <sup>2</sup> ) és átlagos lakhatási költség (Ft/m <sup>2</sup> /hó) a 4. és az 5. csoportba tartozó válaszadók körében .....	94
21. ábra: Az elfogadható háztartási jövedelemre vonatkozó elvárások a 4. és 5. csoportba tartozó válaszadók körében (ezer Ft / hó).....	95
1. táblázat: Lakáspiaci csoportok aránya (%) az összes megkérdezett körében (N=919) .....	10
2. táblázat: A 2016-os lakásgazdálkodási koncepció megvalósulása .....	12
3. táblázat: Kerületi stratégiai dokumentumok kapcsolódásai a lakhatáshoz .....	13
4. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása komfortfokozat és fűtéstípus és lakottság szerint (2020) .....	15
5. táblázat: A 2016 és 2020 október között felújított lakások megoszlása lakástípus szerint .....	17
6. táblázat: Bérbeadások száma jogcím és a lakbér típusa szerint (2018–2020).....	19
7. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a szerződés típusa szerint (2020) .....	19
8. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a lakbér típusa szerint (2020) .....	20
9. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásminőség és a lakbér típusa szerint (2020).....	20
10. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása háztartásszerkezet szerint (2020) .....	21
11. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása háztartásszerkezet szerint (2020) .....	21
12. táblázat: Helyi lakásrendeletben megfogalmazott méltányolható lakásigény .....	21

13. táblázat: A lakók megoszlása a lakásrendeletben megfogalmazott méltányolható lakásigény szerint .....	22
14. táblázat: Az egy főre eső lakóterület a bérlői háztartásban élők száma szerint (2020) .....	22
15. táblázat: A 2018. és 2019. évi jövedelem-felülvizsgálat eredménye .....	23
16. táblázat: Az átlagos lakbér és mediánjövedelem nagysága háztartáslétszám szerint az egyes lakbérkategóriákban (2020) .....	24
17. táblázat: Lejárt tartozások az önkormányzati állományban lakók körében (2020) .....	25
18. táblázat: Főbb települési támogatások a támogatásban részesülők száma és a támogatás összege szerint (2018–2020) .....	27
19. táblázat: Lakásgazdálkodással kapcsolatos adatok (2015–2020, millió Ft) .....	36
20. táblázat: A lakásgazdálkodás bevételi oldalának főbb tételei (2015–2020, millió Ft) .....	36
21. táblázat: A lakásgazdálkodás kiadási oldalának főbb tételei (2015–2020, millió Ft) .....	37
22. táblázat: A Palota-Holding különböző üzletágainak eredménye (2017–2020, millió Ft) .....	37
23. táblázat: A lakásgazdálkodási koncepció javasolt programelemei .....	44
24. táblázat: A lakbérrendszer javasolt jövőbeni szerkezete (2500 Ft/nm/hó magánbérleti piac kínálati lakbérének százalékában számolva) .....	50
25. táblázat: A megfizethetőség határai .....	52
26. táblázat: Normatív és tényleges lakásfogyasztás .....	52
27. táblázat: A javasolt lakbérkategóriák .....	53
28. táblázat: A lakbértámogatás javasolt összegei .....	54
29. táblázat: Támogatási rendszer hatása a megfizethetőségre .....	54
30. táblázat: A modell pénzügyi paramétereinek összehasonlítása a régi és az új lakbérrendszer esetében .....	54
31. táblázat: A lakbérkategóriák arányának változtatása és a rendszer bevételeinek és kiadásainak alakulása .....	55
32. táblázat: A megfizethetőség alakulása rezsiköltségekkel együtt (a rezsiköltség átlagosan 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó) .....	55
33. táblázat: A megfizethetőség változása a javasolt rezsitámogatás mellett (150 Ft/m <sup>2</sup> /hó az „A” lakbérkategóriában) .....	56
34. táblázat: A lakbérkategóriák meghatározása, lakbérszintek .....	56
35. táblázat: A javasolt lakbértámogatási rendszer .....	56
36. táblázat: A jelenlegi és a javasolt új lakbérrendszer pénzügyi paramétereinek összehasonlítása ...	57
37. táblázat: Javaslat az új lakbérrendszer szerinti elosztási kvótákra .....	58
38. táblázat: Az ÉPK 3-as és 33-as épület lakhatási célú hasznosítására készült 2018-as megvalósíthatósági tanulmány (MT) által becsült költségek és aktualizálásuk .....	65
39. táblázat: Lakbérszintek a magánpiacról bevont megfizethető lakhatásban .....	73
40. táblázat: Lakáspiaci csoportok aránya (%) az összes megkérdezett körében (N=919) .....	86
41. táblázat: A lakáspályázatok jelentkezőinek főbb jellemzői .....	100
42. táblázat: A megfizethetőség határai a szimulációs modellben .....	100
43. táblázat: Normatív és tényleges lakásfogyasztás (a tényleges lakásfogyasztásra vonatkozó adatok a Palota-Holding Zrt. adatközléséből származnak) .....	101
44. táblázat: Lakbérkategóriák a jelenlegi lakbérrendszer alapján .....	101
45. táblázat: A javasolt lakbérkategóriák .....	102
46. táblázat: Az 1. lakbértámogatási konstrukció (T1) paramétere .....	102
47. táblázat: A 2. lakbértámogatási konstrukció (T2) paramétere .....	103
48. táblázat: A támogatási rendszer hatása a megfizethetőségre .....	103
49. táblázat: A modell pénzügyi paramétereinek összehasonlítása a régi és az új lakbérrendszer esetében .....	103
50. táblázat: A lakbérkategóriák arányának változtatása, valamint a rendszer bevételeinek és kiadásainak alakulása .....	104

51. táblázat: A megfizethetőség alakulása rezsiköltségek figyelembevételével (a rezsiköltség átlagosan 600 Ft/m <sup>2</sup> /hó) .....	104
52. táblázat: A megfizethetőség változása a javasolt rezsitámogatás (az A lakbérkategóriában 150 Ft/m <sup>2</sup> /hó) mellett.....	105
53. táblázat: A lakbérkategóriák meghatározása, lakbérszintek.....	105
54. táblázat: A javasolt lakbértámogatási rendszer .....	105
55. táblázat: A javasolt konstrukció bevételei és kiadásai, 100 lakásos állomány mellett .....	106