

Budapest Főváros XX. kerület,

Pesterzsébet Önkormányzatának

**POLGÁRMESTERE**

1201 Budapest, Kossuth Lajos tér 1.

Tel.: 289-2539, Fax: 283-1187

www.pesterzsebet.hu

|  |  |
| --- | --- |
|  | **Tárgy**: Javaslat Lakásgazdálkodási Koncepció elfogadására |

**Tisztelt Képviselő Testület!**

A T. Képviselő-testület 2018. II. félévi munkatervének elfogadásakor úgy döntött, hogy 2018. októberi ülésének napirendjére tűzi a „Javaslat Lakásgazdálkodási Koncepció megalkotására” tárgyú előterjesztést.

A döntés végrehajtásaként a Városgazdálkodási Osztály a javaslatot előkészítette, azonban az előzetes bizottsági vélemények alapján a javaslatot a T. Képviselő-testület beszámolóként fogadta el 243/2018. (X.11.) Ök. sz. határozatával.

A Gazdasági Bizottság 2020. februári ülésének napirendjére tűzte a lakásgazdálkodási koncepció, valamint a helyiséggazdálkodási koncepció felülvizsgálatára vonatkozó javaslatot, majd az anyag tárgyalásakor úgy döntött, hogy azt a 2020. márciusi rendes ülésén folytatja. A COVID-19 koronavírus világjárvány következtében elrendelt veszélyhelyzetre tekintettel a Bizottság 2020. márciusi ülése elmaradt, így az anyagot a Bizottság a 2020. június 30-i ülésén tárgyalta meg, és az 51/2020. (VI.30.) GB sz. határozatával elfogadta a Lakásgazdálkodási Koncepcióban foglaltakat és felkérte a polgármestert, hogy a tervezetet terjessze a Képviselő-testület ülése elé.

Fentiekre tekintettel a Gazdasági Bizottság által elfogadásra javasolt Lakásgazdálkodási Koncepciót, mely a 2019-2024-es időszakra vonatkozóan fogalmaz meg javaslatokat, elképzeléseket az előterjesztés 1. sz. mellékleteként csatolom.

Kérem a T. Képviselő-testületet, hogy döntsön a javaslat elfogadásáról.

**Határozati javaslat:**

Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budapest Főváros XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzata Lakásgazdálkodási Koncepciója 2019-2024 című dokumentumot elfogadja.

Határidő: adott

Felelős: Szabados Ákos polgármester

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Előterjesztést tárgyalja: Gazdasági Bizottság

Szociális Bizottság

Előterjesztést készítette: Kernné dr. Kulcsár Dóra városgazdálkodási osztályvezető

Budapest, 2020. augusztus 03.

**Szabados Ákos**

polgármester

Szignálom: ……………………………….

Kovács Eszter alpolgármester

Melléklet:

2019-2024-es időszakra vonatkozó Lakásgazdálkodási Koncepció

1. sz. melléklet

**Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébet Önkormányzata**

**Lakásgazdálkodási koncepciója**

**2019-2024**

# BEVEZETÉS

Az utóbbi években a bérlakásgazdálkodásban tapasztalható jelentős változások indokolttá tették, hogy több kerületi önkormányzat példáját követve Pesterzsébet önkormányzata is átgondolja bérlakás politikáját, és a jövőben elérendő célok, valamint a lakásgazdálkodás kereteinek, irányelveinek meghatározása érdekében megalkossa **2019-2024** évre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepcióját.

A budapesti lakáspolitika alapvetően megváltozott a rendszerváltás óta. 1990 előtt a bérlakás politika egységes volt, a lakások kiutalását, cseréjét központilag szabályozták, a lakások kezelését az ingatlankezelő vállalatok végezték.

Az önkormányzatok létrejötte után ezek a feladatok a fővárosi kerületekhez kerültek. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló **1993. évi LXXVIII. törvény** (a továbbiakban: Lakástörvény) 1994. április 1-jei hatálybalépését követőenminden önkormányzatnak a bérbeadás, valamint értékesítés rendjét helyi rendeletben kellett szabályoznia, így kerületenként eltérő szabályozás született. Amíg 1990 előtt a társadalom valamennyi rétege számára természetes volt az önkormányzati bérlakás használata, bérlete, addig napjainkban a bérlakás szektor beszűkült, elsősorban a szegényebb családok maradtak ezekben a lakásokban.

A Budapest XX. kerület bérlakás állományában a rendszerváltás óta a Lakástörvény alapján lebonyolított lakásprivatizáció miatt jelentős csökkenés következett be. Jelenleg – a 2017. december 31-i állapot szerint – mindössze **653 db** bérlakással rendelkezik az Önkormányzat, melyből sajnos jelenleg is 28 szükséglakás és 81 komfort nélküli lakás.

Az összkomfortos lakások jellemzően a városközpontban helyezkednek el, lakótelepi környezetben, úszótelkes kialakítású társasházi ingatlanokban. A komfortos lakások a kerületben már szórtan helyezkednek el, lakótelepi és családi házas környezetben, nagy részben belső udvaros társasházi ingatlanokban. Komfortfokozatuk ellenére – a bérleményellenőrzést végző INTEGRIT-XX Kft. megállapításai szerint – jelentős mennyiségben felújításra szorulnak a lakások. A félkomfortos és komfort nélküli lakásokra ugyanez elmondható: szórtan helyezkednek el, családi házas környezetben, belső udvaros társasházi ingatlanokban, illetve jelentős mennyiségben korszerűsítésre, felújításra szorulnak. A szükséglakások területi elhelyezkedésére igaz a területi szóródás, ugyanakkor ezek lakhatásra alkalmatlan lakások, szomszédos lakáshoz csatolásuk javasolt, azonban ezzel az itt élők lakásgondjait csak rövidtávon és csak kis számban lehet enyhíteni, a problémára érdemi megoldást nem jelent.

Pesterzsébet Önkormányzata a lakásprivatizáció hatásainak ellentételezésére a szükséges pénzügyi forrás hiányában nem tudott bérlakásépítési programot indítani, mely a kerületben élők lakásproblémáit enyhíthette volna, és amely – tekintettel a 100%-os önkormányzati tulajdonra – gazdaságosan üzemeltethető, kezelhető. Ennek ellenére a kerületben élők lakásgondjainak enyhítésével és körülményeik javításával foglalkoznia kell.

A képviselő-testület 2015. február 12-én módosította az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeiről szóló rendeletét, majd 2015. november 16-án kihirdette új, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Lakásrendelet), mellyel a korábbinál lényegesen objektívebb, a lakosság számára is követhetőbb bérbeadási rendszer kialakításáról is döntött. A jelenlegi pályázati rendszerben az igénylők konkrét lakásokra pályázhatnak, a beérkező pályázatokat a bizottság előre meghatározott pontrendszer alapján bírálja el. A Szociális Bizottság 2015 júniusában írta ki az első pályázatot, majd az elmúlt időszakban évente kétszer, minden év áprilisában és októberében került sor bérlakáspályázat kiírására. A pályázók személyenként 3 lakásra pályázhatnak, melyek között rangsort kell felállítaniuk. A lakás bérleti jogát a legmagasabb pontszámot elért pályázó nyeri el.

A szociális bérlakások iránti igényt nagyon jól mutatja, hogy a rendelet hatálybalépését követően lefolytatott pályázatokon minden esetben több mint tízszeres túljelentkezés volt. A pályázatok adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **összkomfortos** | **komfortos** | **benyújtott pályázatok száma** |
| 2015. június | 3 | 8 | 219 |
| 2016. március | 6 | 5 | 202 |
| 2016. szeptember | 4 | 3 | 136 |
| 2017. március | 5 | 3 | 196 |
| 2017. szeptember | 1 | 7 | 118 |
| 2018. március | 2 | 5 | 102 |

A fenti táblázatból egyértelműen megállapítható, hogy komoly igény van a szociális bérlakásokra. Tapasztalható ez annak ellenére, hogy Önkormányzatunk 2017 óta 1-2 kivételtől eltekintve a szociális alapon történő bérbeadásra meghirdetett lakásait felújítási kötelezettség vállalásának feltételével adja bérbe. Az igények kielégíthetősége ugyanakkor attól is függ, hogy a meglévő bérlakás állomány milyen összetételű és milyen állapotú. A mostani lakáspolitikai helyzet legfontosabb ellentmondása az, hogy az önkormányzatok érzékelik ugyan a szükségleteket, mégis nagy terhet jelent számukra a bérlakások finanszírozása, illetve azon szociális problémák kezelése, melyek a bérlakásokban lakókkal kapcsolatosan felmerülnek. Megállapítható, hogy az Önkormányzat tulajdonában nincs annyi megüresedő lakás, amennyi a jogos igények kielégítésére elegendő lenne, a megüresedő lakások a legégetőbb szociális és krízishelyzetek kezelésére, enyhítésére sem biztosítanak megfelelő hátteret. Az eddigi tapasztalatok alapján évente legfeljebb 15-20 lakás üresedik meg és kerül vissza az Önkormányzat rendelkezésébe és ezek nem mindegyike hasznosítható újra bérlakásként, tekintettel komfortfokozatára, illetve állapotára. Ugyanakkor tényként fogalmazható meg, hogy bérlakásaink többségében többgyermekes családok élnek, sokszor rendkívül kicsi alapterületen több generáció együtt. Ezekbe a családokba született gyermekek jelentős hányada önerőből képtelen megoldani felnőtté válásuk esetén lakásgondjait, ezek a felnőtt gyermekek teszik ki a bérlakáspályázaton résztvevők jelentős hányadát.

Az elmúlt időszakban tapasztalható több mint 10-szeres túljelentkezés az önkormányzati szociális bérlakás-pályázatokra egyértelmű bizonyítéka a szociális bérlakások hiányának, illetve annak, hogy az ilyen típusú bérletre a pesterzsébeti lakosságnak jelentős igénye van.

Fontos ezért folyamatosan vizsgálni a megüresedő lakásállományt és minél több lakást hasznosítani szociális vagy piaci bérlakásként.

A lakásprobléma egyik eleme az alacsony szociális bérlakás szám, amely természetesen a lakásprivatizáció eredménye. A rendszerváltás körüli privatizációval a jobb minőségű lakások kikerültek az önkormányzat tulajdonából és megmaradtak a rossz állapotú lakások, a benne lakó, sokszor halmozott szociális problémával rendelkező családokkal.

Kerületünkben az elmúlt időszakban ugyan történtek magánerős ingatlanfejlesztések, azonban ezeknek a beruházásoknak az eredményeként megvalósuló társasházak, lakóparkok értékesítése, hasznosítása üzleti alapon működik, a kerület szociális lakásgondjait nem enyhítik ezek a beruházások.

Az egyik legfontosabb cél, az emberek lakhatási biztonságának erősítése, lakáskörülményeinek javítása és a környezet felújításának ösztönzése, mely az önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásállomány fenntartását, állagának, komfortfokozatának javítását, illetve a bérlakásállomány növelését teszi szükségessé.

Álláspontunk szerint a hatékony lakáspolitika reális célját úgy kell megfogalmazni, hogy az hosszútávon megvalósítható legyen, elnyerje a lakásrendszerben szereplő kérelmezők támogatását, hosszú távon is működő képes és működtethető legyen.

A koncepció célja tehát:

* az új alapokra helyezett szociális bérbeadás rendszerének további fejlesztése, hatékonyságának növelése, a megüresedő lakások ismeretében egyes lakások elkülönítése speciális célcsoport (pl. fiatal házas, mozgáskorlátozott bérlő, stb.) számára,
* a kerületen belüli lakáscserék lehetővé tétele, különös tekintettel azokra az esetekre, amikor a lakáscserét szociális indokok teszik szükségessé,
* kimunkálni az Önkormányzat bérlakás építési lehetőségeit, a jogi, műszaki és pénzügyi előfeltételek biztosítása mellett.
* javaslatot tenni a lakáseladási moratórium bevezetéséről, illetve az értékesíthető lakások körének szűkítéséről.

# Önkormányzati lakásgazdálkodás Pesterzsébeten

**A lakásgazdálkodási jogszabályi háttere**

1990 előtt az állam állampolgári jogon garantálta a lakáshoz jutást (nem a lakást). Mindez 1990 után megváltozott. A helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény alapján az önkormányzatoknak nőtt a lakásgazdálkodásban betöltött szerepe, megkapták az állami lakások tulajdonjogát, ezáltal dönthettek az értékesítés, bérbeadás, korszerűsítés, felújítás, bontás, a lakások kezelése, illetve az új lakások építése ügyében. Napjainkban Magyarország Alaptörvényének 38. cikke kimondja, hogy az önkormányzatok és az állam tulajdona nemzeti vagyon és a nemzeti vagyonról **szóló 2011. évi CXCVI. törvény (továbbiakban: Nvt.) 1.§ (1) bekezdése** azt rögzíti, hogy az önkormányzati vagyon a nemzeti vagyon részét képezi. A **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1)** bekezdésében felsorolt közfeladatok körében található a lakás- és helyiséggazdálkodás. Az önkormányzatoknak elsődlegesen a város/település népességének igényeit kell figyelembe vennie, lakáspolitikájába beépítve a különböző szociális szempontokat és egyéb a település által meghatározott prioritásokat.

A lakásgazdálkodás alapjait ma is a Lakástörvény előírásai teremtik meg, valamint az ezek alapján kidolgozott rendeletek, amelyeket Pesterzsébet Önkormányzatának képviselő-testülete fogadott el. Ezek a jogszabályok az alábbiak:

* az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 27/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet,
* az önkormányzat tulajdonában álló vagyonnal való rendelkezés szabályairól szóló 22/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet,
* az önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012. (V.22.) önkormányzati rendelet.

Fontos cél, hogy az Önkormányzat hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, lélekszámának esetleges növeléséhez. Nagyon fontos a fiatalok kerületben tartása, illetve ide vonzása. Ehhez olyan lakáspolitika kell, amely élhető környezetet tud biztosítani, és vonzóvá tudja tenni az adott települést. A bizalom megteremtése az önkormányzatok és annak lakossága között ezen a területen is elengedhetetlen.

**A lakásgazdálkodás fő feladata:** az igények kiszolgálása, a lakásállomány fenntarthatóságának biztosítása, bővítése, fejlesztése, illetve a lakásigények kielégítése. Fontos tartalmi eleme: a lakáshoz jutás biztosítása a leginkább rászorulók részére, az önkormányzati bérlakások elosztása, a lakáscserék elősegítése, koordinálása, valamint a lakások eladása.

**A lakásfenntartás elemei** a 100%-os önkormányzati tulajdonban álló épületek fenntarthatóságának, üzemeltetésnek biztosítása, mely magába foglalja a közüzemi, karbantartási és felújítási költségeket.

A saját tulajdonú **lakáshoz jutás támogatása** vissza nem térítendő támogatás nyújtása formájában.

Az önkormányzati lakásgazdálkodási feladatok végrehajtása során fontos kérdés, hogy a bérbeadásokra milyen jogcímen kerül sor, valamint a lakáscsere kérelmek támogatása mily módon tudja befolyásolni a lakásmobilitást. A lakáscsere kérelmeket az Önkormányzat sajnálatos módon az utóbbi időszakban nem tudta teljesíteni annak ellenére, hogy erre valós igény jelentkezett. A családszerkezet változásából adódóan előfordul, hogy a bérlakás nagysága meghaladja az elfogadható méretet, valamint a jövedelmi helyzet romlása, illetve szinten maradása miatt változtatásra kényszerül a bérlő.

A hatályos Lakásrendeletben foglaltak szerint önkormányzati lakás bérbeadása az alábbi jogcímeken történhet:

* szociális bérlakáspályázat útján (szociális bérletként)
* versenytárgyalás útján (költségelvű vagy piaci bérletként)
* bérlőkijelölési és bérlőkiválasztási jog alapján,
* törvényben előírt elhelyezési kötelezettség alapján,
* törvényben előírt bérbeadási kötelezettség alapján,
* másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettség alapján,
* lakásgazdálkodási feladat ellátása során,
* szolgálati lakásként,
* helyi közérdekből,
* lakáscsere útján, illetve
* egyedi élethelyzetben, rendkívüli méltánylást igénylő körülményekre tekintettel.

Önkormányzatunknál jellemzően a szociális és piaci bérlakáspályázat útján történő bérbeadás a jellemző. Mindössze 14 lakás esetében áll fenn valamely szerv/szervezet részére bérlőkijelölési jog, illetve 3 lakás esetében döntött a képviselő-testület helyi közérdekből történő bérbeadás jogcímen, valamint 1 lakás esetében rendkívüli élethelyzet fennállására tekintettel történő bérbeadásról, pályázaton kívül.

A Lakásrendelet 3. § (2) bekezdésében foglaltak szerint annak meghatározására, hogy a megüresedett lakásoknál mely jogcímnek kell elsőbbséget biztosítani, a Képviselő-testület jogosult azzal, hogy az 50 m2-nél nagyobb alapterületű összkomfortos lakásokat elsősorban piaci alapon kell bérbe adni.

## XX. kerület Pesterzsébet Önkormányzat lakásgazdálkodásának szervezeti, személyi háttere

A bérlakásállománnyal kapcsolatos feladatot Budapest Főváros XX. Kerület Pesterzsébeti Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztálya látja el. A kollégák munkáját az INTEGRIT-XX Városüzemeltetési, Szervező, Fejlesztő és Szolgáltató Kft. munkatársai segítik, akik ellátják a lakások éves és eseti bérleményellenőrzésével kapcsolatos feladatokat. Az elvégzett bérleményellenőrzési jegyzőkönyvekben szereplő adatok, információk engednek következtetni a lakásállomány bérlőinek összetételére, korára, családszerkezetére, melyet kiegészít a hatályos Lakásrendeletben foglaltak alapján az Osztály lakásgazdálkodási ügyintézői által visszatérően bekért, a fizetendő lakbér megállapításához szükséges jövedelemnyilatkozat.

A lakbérre és egyéb bérlő által fizetendő díjakra vonatkozó nyilvántartás a FORRÁS rendszer pénzügyi moduljának adatszolgáltatásán alapul. A koncepcióban a lakbérhátralék megoszlására, majd a támogatásokra vonatkozó önkormányzati, valamint alapítványi segítségeket, módszereket, támogatási fajtákat is ismertetjük.

A lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat a Polgármesteri Hivatal Városgazdálkodási Osztálya 4 fő lakásgazdálkodási ügyintéző és 1 fő csoportvezető közreműködésével látja el. Míg 3 fő a lakásokkal kapcsolatos ügyintézést végzi, 1 fő ügyintéző a hátralékok nyilvántartásával, behajtásával, a szerződések kezelésével, pénzügyi nyilvántartásával, valamint a fizetendő tételek (lakbér, közös költség, egyéb szolgáltatások) nyilvántartásával, korrigálásával, módosításával kapcsolatos feladatot látja el. A Lakáscsoport feladatai közé tartozik

* a bérbeadást (illetve az egyéb, lakásokkal kapcsolatos bizottsági hatáskörben lévő döntéseket, pl. részletfizetés, hozzájárulások megadása, stb.) előkészítő bizottsági előterjesztések elkészítése,
* a meghozott bizottsági határozatok végrehajtása,
* a bérleti szerződések megkötése,
* a szerződések adatainak naprakész vezetése a bérleti díjak számlázásának alapjául szolgáló FORRÁS rendszerben, számlakreklamációk ügyintézése,
* a hátralék behajtása érdekében intézkedések megtétele (fizetési felszólítások kiküldése, felmondások előkészítése, a követelés átadása a Jogi Osztálynak a jogi eljárás megindítása érdekében).

A lakásgazdálkodási ügyintézők feladata a bérlői reklamációk kezelése, a folyamatos ügyfélfogadás, a lakásokon, épületeken elvégzendő karbantartási, felújítási igények kezelése. A bérbeadó feladatkörébe tartozó munkák elvégzését a Városgazdálkodási Osztály Városfejlesztési Csoportjának munkatársai végzik, akik a rendelkezésre álló előirányzat keretén belül tudnak segíteni. Az éves keret gyakorlatilag az azonnali beavatkozást igénylő munkák megrendelésére elegendő, a bérlők lakhatási színvonalának javításához szükséges munkák megrendelésére további előirányzat biztosítás szükséges.

Az önkormányzati tulajdonú lakások esetében a lakbér mértékét a Lakásrendelet határozza meg, a bérlő és a vele életvitelszerűen együtt élő családtagok vagyoni-jövedelmi helyzete alapján, sávosan. Az önkormányzati bérlakásban élők vagyoni-jövedelmi viszonyainak felülvizsgálata rendszeresen visszatérően (2016-ban, majd 2018-ban) a bérlők részére kiküldött írásbeli nyilatkozat alapján történik. A lakások bérbeadása nagy részben szociális alapon történt, csupán 5 db piaci alapon bérbe adott lakásingatlan található az Önkormányzat tulajdonában.

**BÉRLAKÁSGAZDÁLKODÁS**

**Az önkormányzati bérlakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása**

A teljes önkormányzati lakásállomány **77%-a** összkomfortos és komfortos lakás.

Az alacsony komfort fokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, illetve szükséglakás) lakások – **150 db** – a teljes állomány **23 %-** át jelentik.

A lakásállomány a lakások komfortfokozatát tekintve az alábbiak szerint oszlik meg:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
|  | **összesen** | **lakott** | **üres** |
| összkomfortos | 218 | 213 | 5 |
| komfortos | 285 | 259 | 26 |
| félkomfortos | 41 | 33 | 8 |
| komfort nélküli | 81 | 67 | 14 |
| szükséglakás | 28 | 19 | 9 |

A Lakástörvény 91/A. §-a alapján:

* *összkomfortos* az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m2 alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz ellátással, központos fűtési móddal (távfűtés vagy cirkófűtés) rendelkezik.
* *komfortos* az a lakás, amely legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelységgel (ennek hiányában további, legalább 4 m2 alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel és WC-vel, közművesítettséggel, melegvíz-ellátással és egyedi fűtési móddal rendelkezik.
* *félkomfortos* az a lakás, amely a komfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával, főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m2 alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel), fürdőhelyiséggel vagy WC-vel, közművesítettséggel (legalább villany és víz) és egyedi fűtési móddal rendelkezik.
* *Komfort nélküli* az a lakás, amely a félkomfortos lakás követelményeinek nem felel meg, de legalább 12 m2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel (ennek hiányában további, legalább 4 m2 alapterületű, a főzést lehetővé tevő, önálló szellőzésű lakótérrel, térbővülettel) WC használatával, és egyedi fűtési móddal rendelkezik, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.
* *Szükséglakás* az olyan helyiség (helyiségcsoport), amelynek (amelyben legalább egy helyiségnek) az alapterülete a 6 m2-t meghaladja, külső határoló fala legalább 12 cm vastag téglafal vagy más anyagból épült, ezzel egyenértékű fal, ablaka, vagy üvegezett ajtaja van, fűthető és WC használata, valamint a vízvétel lehetősége biztosított.

A komfortfokozat növelése, a lakások minőségének, valamint összetételének kérdése nagyon lényeges, hiszen napjainkban már elengedhetetlen, hogy a lakásban legyen WC, fürdőszoba, és az alacsony komfortfokozatú lakások száma fokozatosan csökkenjen. Az Önkormányzat fontos feladata lenne, hogy a lakásállományát a XXI. század követelményeinek megfelelő komfortfokozatúvá alakítsa.

**A bérlakásállomány kihasználtsága**

A nyilvántartások alapján a jelenleg 653 ingatlant számláló lakásállományban 62 db üres lakás található. Ezek közül 9 szükséglakás, 14 komfort nélküli, 8 félkomfortos, 26 komfortos, 5 pedig összkomfortos lakás. (Megjegyzés: A 2018. tavaszi szociális bérlakáspályázaton 2 összkomfortos, valamint 5 komfortos, valamint a piaci pályázaton 2 összkomfortos lakás került hasznosításra.)

A bérlakásállomány kihasználtsága 89%-os, mely – különös tekintettel az üres ingatlanok műszaki állapotára és komfortokozatára – rendkívül jónak mondható. Az üres lakásokról készült kimutatást az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **cím** | **komfortfokozat** | **alapterület** |  |
| Ady Endre u. 168. fszt. 8. | komfortos | 26 | romos (értékesítése javasolt) |
| Akácfa u. 97. fsz. 3. | komfortos | 34 | felújítás kalkulált költsége nettó 3.500 eFt (értékesítése javasolt) |
| *Attila u. 17. fsz. 5.* | *komfortos* | *37* | *2018. szeptemberi lakáspályázat* |
| Ábrahám Géza utca 41. fsz. 5. | komfort nélküli | 20 | rossz állapotú, a felújítás kalkulált költsége 5.900 eFt (értékesítése javasolt) |
| *Baba u. 90. Fsz. 4.* | *komfortos* | *43* | *életveszélyre fenntartott* |
| *Bajza u. 11. fszt. 2.* | *komfortos* | *32* | *életveszélyre fenntartott* |
| Baross u. 47. VIII/43. | összkomfortos | 37 | bérlőkijelölési jog Katasztrófavédelem |
| Berkenye sétány 7. VII./45. | összkomfortos | 67 | bérlőkijelölési jog Készenléti Rendőrség |
| *Erdő u. 5. Fsz. 8* | *komfortos* | *21* | *2018. szeptemberi lakáspályázat* |
| Gólya u. 10/a. fszt. 1. | komfort nélküli | 34 | romos állapotúak, együttes értékesítésük javasolt bontási kötelezettséggel |
| Gólya u. 10/a. fszt. 2. | összkomfortos | 59 |
| Gólya u. 10/a. fszt. 3. | szükséglakás | 17 |
| Határ út 98. fsz. 2. | komfortos | 28 | rossz állapotú |
| Helsinki út 9. III/49. | összkomfortos | 36 | 2018. szeptemberi lakáspályázat |
| Honvéd u. 7. fsz. 1. | szükséglakás | 31 | statikai problémás, az azon felüli felújítás kalkulált összege nettó 1.300 eFt |
| Honvéd u. 7. fsz. 2. | komfort nélküli | 31 | felújítandó |
| Honvéd u. 15. fszt. 5. | félkomfortos | 25 | életveszélyre fenntartott |
| Hosszú u. 10. Fsz. 1. | komfort nélküli | 42 | értékesítésre kijelölt |
| Hosszú u. 10. Fsz. 4. | komfortos | 25 | értékesítésre kijelölt |
| Hosszú u. 49. fszt. 3. | komfortos | 25 | felújítandó (értékesítése javasolt) |
| *Igló u. 6. 3/1.* | *komfortos* | *28* | *életveszélyre fenntartott* |
| János utca 82. fszt. 5. | félkomfortos | 21 | viharkár következtében lakhatatlan (értékesítése javasolt) |
| Jókai Mór utca 18-20. fszt. 3. | komfortos | 24 | per alatt áll |
| Jókai Mór utca 23. fszt. 2. (József Attila u. 1. sarok épület) | félkomfortos | 34 | az ingatlan bontása javasolt |
| Jókai Mór 52. fszt. 1. (Ilona u. 26.) | összkomfortos | 78 | rossz állapotú |
| Korom u. 25. fszt. 3. | szükséglakás | 12 | értékesítésre kijelölt |
| Kossuth Lajos u. 89. I/13. | komfortos | 30 | bérlőkijelölési jog Katasztrófavédelem |
| Kuruc u. 14. fszt. 3. | komfort nélküli | 23 | értékesítése folyamatban |
| Kolozsvár u. 11. fsz. 1 | komfortos | 24 | romos állapotú (befalazva, értékesítése javasolt) |
| Kolozsvár u. 11. fsz. 2. | komfortos | 31 | romos állapotú (befalazva, értékesítése javasolt) |
| Mártírok útja 10. fszt. 1. | komfortos | 35 | 2018. szeptemberi lakáspályázat |
| Nagysándor J. u. 102. fszt. 1. | komfortos | 55 | 2018. szeptemberi lakáspályázat |
| Nagysándor J. u. 18./B. fszt. 3-4. | komfort nélküli | 37 | 100%-os önkormányzati tulajdon, bontásra javasolt |
| Pacsirta u. 99. fsz. 3. | komfortos | 58 | felújítandó |
| Pacsirta 120. fszt. 2. | komfortos | 35 | 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanban található, a tető állapota rendkívül rossz |
| Pozsony u. 37. fsz. 3. | komfortos | 27 | felújítandó |
| Révay u. 39. fsz. 6. | félkomfortos | 36 | értékesítésre kijelölt |
| Sas u. 18. fsz. 1. | komfortos | 33 | 2018. szeptemberi lakáspályázat |
| Sárrét u. 24. fsz. 1. | komfort nélküli | 31 | értékesítésre kijelölt |
| Sárrét u. 24. fsz. 6. | szükséglakás | 14 | értékesítésre kijelölt |
| Szabadság u. 10. fszt. 2. | komfortos | 36 | rossz állapotú, a felújítás minimális költsége nettó 2.600 eFt |
| Szabadság u. 10. fsz. 3. | szükséglakás | 22 | rossz állapotú, a felújítás minimális költsége nettó 2 MFt |
| Tátra u. 2. fszt. 8. | komfortos | 14 | rendezetlen, a közös tulajdon csatolásával került kialakításra a fürdőszoba, a felújítás minimális nettó költsége 500 eFt |
| Téglagyár tér 7. fsz. 5. | félkomfort | 34 | 2018. szeptemberi lakáspályázat |
| Toldi Ferenc u. 4. fsz. 3. | komfort nélküli | 28 | rossz állapotú |
| Tompa u. 5. fsz. 6. | komfort nélküli | 21 | felújítandó, a minimális nettó költség 2.700 eFt (értékesítése javasolt) |
| Vágóhíd u. 18-26. VI. ép. fsz. 4. | komfort nélküli (zuhanyzó van benne) | 26 | komfortosítandó, a szükséges költség minimum 1.500 eFt |
| Vécsey u. 12. fsz. 9. | félkomfortos | 34 | felújítandó, a szükséges költség minimálisan 3 MFt (értékesítése javasolt) |
| Vörösmarty 107. fszt. 3. (Klapka utca 30. sarok) | komfortos | 35 | felújítandó, a minimálisan szükséges költség 1.600 eFt |
| Wesselényi 76. fszt. 1. | szükséglakás | 14 | értékesítésre kijelölve |
| Wesselényi 76. fszt. 7. | komfortos | 30 | felújítandó, a minimálisan szükséges költség 2 MFt |
| Zrínyi u. 24. fsz. 13. | komfortos | 27 | felújítandó |
| Zrínyi u. 24. fszt. 14. | komfortos | 26 | felújítandó |

A fenti táblázatból megállapítható, hogy a használható, illetve a relatíve kisebb ráfordítással használható állapotba hozható ingatlanokat vagy bérlakáspályázat útján történő hasznosításra (6 komfortos, 1 összkomfortos), vagy értékesítésre jelölte ki a Képviselő-testület. Az „értékesített” jelzéssel szereplő ingatlanokat (10 db) a 2018. tavaszán lefolytatott pályázati eljárásban értékesítette az Önkormányzat, azonban az adásvételi szerződések aláírása még folyamatban van. Változatlanul indokolt az értékesítésre vonatkozó javaslatot legalább évente előterjeszteni az alacsony komfortfokozatú lakások számának csökkentése érdekében.

Eltökélt célunk, hogy csak azokat a lakásokat hasznosítsuk bérbeadás útján, amelyek komfortfokozatukat tekintve megfelelnek a XXI. század követelményeinek, tehát komfortosak vagy összkomfortosak. A többi ingatlan sajnálatos módon csak jelentős ráfordítással hozható rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, mely ráfordítás volumenét tekintve a bérlőktől nem várható el. Ezeknek az ingatlanoknak – amennyiben jogilag rendezettnek tekinthetők – értékesítése javasolt, melyet folyamatosan vizsgálunk.

**Bérbeadás pályázat útján**

Tapasztalataink szerint a megüresedő lakások pályázat útján történő bérbeadása bevált, a lakosság a változást elfogadta, tudomásul vette és visszatérően próbálkozik a lakáspályázaton való részvétellel. A 2015-2018 időszakban 56 lakás került pályázat útján hasznosításra, melyből 52 lakás szociális, 4 lakás piaci alapon. A szociális bérlakáspályázat útján bérbe adott lakások közül 25 db felújított állapotban 1 éves határozott időre, 27 lakás felújítási kötelezettséggel 3 évre került bérbeadásra azzal, hogy az előírt felújítási munkák elvégzésére nyitva álló 6 hónapos időszakra köt az Önkormányzat első ízben bérleti szerződést, majd a felújítási munkák igazolt elvégzését követően újabb szerződéskötésre kerül sor a hátralévő 2,5 éves időszakra. Megállapítható, hogy a bérlők minden esetben eleget tettek felújítási kötelezettségüknek, és várhatóan a későbbiekben is jobban megbecsülik az általuk befektetett munkát és vigyáznak az ingatlanok állagára.

A pályázatok elbírálása a Szociális Bizottság által esetileg, a pályázat kiírásáról szóló döntés meghozatalával együtt megállapított pontrendszer alapján történik. A jelenlegi pályázati feltételek elegendőek és alkalmasak az igények felmérésére, ebben a körben esetlegesen a pályázat tartalmának, az abban foglalt személyes és családi körülményeknek a vizsgálata, a pályázó által leírt tények valóságtartalmának ellenőrzése lehet további probléma, amelynek megoldása nélkül a valódi rászorultság, a megüresedő lakások igazságosabb elosztása szenved csorbát. Ennek érdekében az alkalmazott gyakorlatot, mely szerint a pályázatok előminősítését végzők a bizottság kijelölt tagjaival együtt környezettanulmány készítése céljából felkeresik a ranghelyben első helyre kerülő pályázókat a bizottság döntését megelőzően. Az előre elfogadott pontrendszer alkalmazásával objektív sorrend állítható fel az egyes lakásokra pályázók között.

**Lakáscsere**

A lakáscserék intézményesítésével fokozni lenne szükséges a lakásmobilitást és ezzel segíthetnénk a nehéz anyagi helyzetbe került bérlők helyzetének rendezésében is. Az Önkormányzat lakbér jellegű kintlévőségeinek beszedése, behajtása igen hosszú és gyakran eredménytelen folyamat, ezért évről-évre növekszik a ténylegesen végrehajtott lakáskiürítések száma, és ezek következményeként a behajthatatlannak minősülő követelések mértéke is. Több év távlatában elmondható, hogy a lakbérjellegű hátralékok mértéke évről-évre eltérő arányban, de folyamatosan növekszik. A lakásfenntartás összköltségein belül egyre nagyobb hányadot képviselnek a közüzemi szolgáltatások díjai, különösen a paneles, távfűtéses lakások tekintetében, folyamatosan vizsgálni kell tehát a lakbér, valamint a lakásfenntartási támogatások rendjét és mértékét, különös tekintettel a már ez idáig is támogatott családok, illetve háztartások teherbíró képességére. Miután a lakbérjellegű hátralékok kezelése mindenekelőtt szociálpolitikai kérdés, ezért az adósságkezelésben résztvevő önkormányzati és egyéb háttérszervezetek összehangolt munkájára van szükség ahhoz, hogy mérsékeljük, vagy megállítsuk a lakásbérlők esetében tapasztalható eladósodási folyamatot, csökkentsük a behajthatatlan és leírandó követelések mértékét. Azon családok részére, akik a szociálisalapon megállapított lakbér, valamint a rendszeres lakásfenntartási támogatás ellenére képtelenek jelenlegi lakásbérleményük fenntartására, segítséget kellene adni ahhoz, hogy jövedelmi viszonyaiknak megfelelő bérleményhez jussanak.

A hatályos Lakásrendelet 3. § (4) bekezdése rendelkezik a megüresedett lakásállomány egy részének elkülönítéséről arra a célra, hogy a Szociális Bizottság a bérlők részére felajánlhasson másik ingatlanként lakást, akik a tárgyévet megelőző év folyamán jelezték kisebb lakás bérbevételére vonatkozó igényüket. Ezzel a rendeleti lehetőséggel sajnos a rendkívül kis számban megüresedő és különösebb ráfordítás nélkül használható, rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások hiányában a gyakorlatban nem tudunk élni.

A bérlakáscsere feltétele ugyanakkor a jelenleg hatályos szabályok szerint az, hogy a cserében érdekelt feleknek az Önkormányzat felé ne álljon fenn hátraléka a lakás használatával kapcsolatosan. Ez a lehetőség ezért nem alkalmas arra, hogy a már felhalmozódott hátralékok rendezéséhez segítséget adjon. Megfontolandó tehát, hogy meg kívánja-e teremteni az Önkormányzat annak rendeleti szintű lehetőségét, hogy a hátralékos bérlők – amennyiben kisebb alapterületű, komfortfokozatú és kisebb fenntartási költségű ingatlanra cserélik el bérleményüket – is elcserélhessék ingatlanaikat. Ez a kérdés azért is nehéz, mivel jellemzően a kisebb alapterületű, komfortfokozatú ingatlanok fenntartási költsége nagyságrendileg sajnos nem kevesebb, így a lakáscsere következtében „felszabaduló” anyagi erőforrás sem elegendő a bérlők számára a fennálló hátralékok csökkentéséhez.

Lehetséges megoldás lehet:

* „Ingatlanközvetítői szolgáltatás” kidolgozása, mely során a nehéz anyagi helyzetbe került, de azon tudatosan, előre gondolkodva javítani kívánó bérlők, illetve a lakbérhátralékuk vagy egyéb fizetési késedelmük miatt jogcímnélkülivé vált lakáshasználók számára – a Család- és Gyermekjóléti Szolgálat környezettanulmányára, illetve szakmai javaslatára alapozva – kell elősegíteni az adott család számára megfelelő cserelakás felkutatását, illetve biztosítását.
* Alapvető célként kell meghatározni, hogy a lakáscsere lebonyolítása során – valamennyi támogatási lehetőséget mérlegelve és kihasználva – rendezhető legyen a támogatott család valamennyi lakbér és közműjellegű tartozása, ami előfeltétele annak, hogy új bérleményük esetében az eladósodási folyamat ne ismétlődjék.

**IV.**

**LAKBÉRRENDSZER**

**Lakbérek megállapítása, időszakos felülvizsgálata**

Önkormányzatunk hatályos Lakásrendelete a 37. §-a határozza meg a szociális alapon fizetendő lakbér, a költségelvű lakbér, valamint a piaci lakbér összegét. A lakbérszámítás alapja a költségelvű lakbér, melyet a 130.000, Ft egy főre eső jövedelemmel rendelkező bérlők kötelesek fizetni. Az ezt el nem érő egy főre eső jövedelemmel rendelkező családok a rendeletben meghatározott jövedelemhatárok alapján az alábbi lakbéreket kötelesek fizetni:

a) összkomfortos lakás esetén:

aa) 71.250,- Ft-ig: 266,- Ft/m2/hó

ab) 71.251-90.000,- Ft között: 400,- Ft/m2/hó

ac) 90.001-130.000,- Ft között: 533,- Ft/m2/hó

ad) 130.001,- Ft felett: 800,- Ft/m2/hó

b) komfortos lakás esetén:

ba) 71.250,- Ft-ig: 177,- Ft/m2/hó

bb) 71.251-90.000,- Ft között: 266,- Ft/m2/hó

bc) 90.001-130.000,- Ft között: 355,- Ft/m2/hó

bd) 130.001,- Ft felett: 533,- Ft/m2/hó

c) félkomfortos lakás esetén:

ca) 71.250,- Ft-ig: 101,- Ft/m2/hó

cb) 71.251-90.000,- Ft között: 152,- Ft/m2/hó

cc) 90.001-130.000,- Ft között: 203,- Ft/m2/hó

cd) 130.001,- Ft felett: 304,- Ft/m2/hó

d) komfort nélküli lakás esetén:

da) 71.250,- Ft-ig: 58,- Ft/m2/hó

db) 71.251-90.000,- Ft között: 87,- Ft/m2/hó

dc) 90.001-130.000,- Ft között: 116,- Ft/m2/hó

dd) 130.001,- Ft felett: 175,- Ft/m2/hó

e) szükséglakás esetén: 34,- Ft/m2/hó

azzal, hogy a minimálisan fizetendő lakbér összege 1.000,- Ft/hó.

A piaci lakbér minimálisan a költségelvű lakbér 5%-os nyereséggel növelt összege, de a gyakorlatban a piaci lakbér a piaci bérlakáspályázat során benyújtott pályázatban vállalt lakbér összege, majd a határozott 5 éves időtartamú bérleti szerződés lejártát követően független értékbecslő által meghatározott piaci lakbér összeg.

A költségelvű lakbér mértékének mindenkori meghatározásánál alkalmazandó alapelv kellene legyen, hogy az ilyen módon bérbeadott lakások hasznosításából származó bevétel fedezze az üzemeltetésükkel, fenntartásukkal, felújításukkal kapcsolatos ráfordításokat. Mivel a költségelven megállapított lakbér-mérték nyereségtartalommal nem bír, csupán az indokolt költségek fedezetét jelenti, alaplakbér mértéknek tekintendő. Ez azt jelenti, hogy ebből kiindulva, ehhez viszonyítva kell meghatározni mind a szociális helyzet alapján, mind pedig a piaci alapon bérbeadott lakások bérleti díjait. 2015 óta valamennyi megkötött bérleti szerződés esetén úgy rendelkeznek a felek, hogy a lakásokra fizetendő közös költség összege a bérlőt terheli. A 2015. előtt megkötött határozatlan időtartamra szóló bérleti szerződések esetében azonban a közös költség bérlőre történő ráterhelésére kizárólag a szerződés módosítása útján történhetne, melyre értelemszerűen nincs a bérlők részéről fogadókészség. Ezekben az esetekben azt kell elérni, hogy az Önkormányzat mindenkor hatályos, az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek víz- és csatornadíj használati díjának bérlőre történő áthárításáról szóló 26/2017. (X.27.) önkormányzati rendelete alapján az Önkormányzat által fizetett víz- és csatornadíjat – függetlenül attól, hogy annak megfizetése közvetlenül a szolgáltató felé történik, vagy a közös költség részeként kerül az adott társasház felé megfizetésre – a végső használó bérlő fizesse meg.

A költségelvű lakbér összegét a bérlakásként hasznosított önkormányzati tulajdonú lakás-állomány naturális (komfortfokozat, alapterület, műszaki állapot, stb.) és tulajdonviszonyok (teljes önkormányzati tulajdonú, illetve vegyes tulajdonú házban) szerinti összetétele, valamint a ráfordítások jogszabályi kereten belüli körének pontos meghatározása alapján kellene meghatározni. Abból kiindulva, hogy a bérlőkkel kötött bérleti szerződések szerint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezési tárgyainak karbantartása, felújítása, pótlása és cseréje bérlői kötelezettség, a költségelven történő lakbér megállapítása során a következő ráfordítások vehetők figyelembe:

Fenntartási költségek:

* Üzemeltetési költségek
* Teljes önkormányzati tulajdonú házban lévő bérlakások esetén minden olyan ráfordítás mely a bérlakás rendeltetésszerű használhatóságát biztosítja. Így különösen: a központi berendezések üzemeltetésével, közös használatú területek tisztántartásával, megvilágításával, háztartási szemét elszállításával, és az esetleges házgondnokolással kapcsolatos költségek
* Vegyes tulajdonú (társas) házban lévő bérlakások esetében a társasházi közgyűlés által meghatározott, célbefizetések és víz-csatornadíj nélküli közös költség, valamint a vegyes tulajdonú (társas) házban lévő bérlakások
  + Központi berendezések karbantartásával kapcsolatos költségek
  + Hibaelhárítások költségei
  + Tervezett, megelőző karbantartások költsége
  + Felújításának, korszerűsítésének költségei
* Teljes önkormányzati tulajdonú házak időszerű felújítása, valamint az azokban lévő lakások
  + Központi berendezések karbantartásával kapcsolatos költségek
  + Hibaelhárítások költségei
  + Tervezett, megelőző karbantartások költsége
  + Felújítási, korszerűsítési költségei
* Vegyes tulajdonú (társas) házban lévő bérlakások után, közgyűlési határozat alapján teljesített célbefizetések
* Lakások összevonásos vagy anélküli korszerűsítése

Újrahasznosítás költségei, azaz az üres lakások szükség szerinti helyreállításával kapcsolatos ráfordítások összege.

A bérlakás állomány fenntartásához és újrahasznosításához kapcsolódó egyéb költségek körében szükséges számba venni mindazokat a ráfordításokat, melyek nem sorolhatók ugyan a fenntartási költségek közé, de olyan tevékenységek kapcsán merülnek fel, melyek elengedhetetlenek a bérlakás-állomány zökkenőmentes működtetéséhez. Ezek többnyire ügyviteli, bonyolítói tevékenységek, melyeket a Városgazdálkodási Osztály munkatársai, valamint az Önkormányzat megbízásából, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő INTEGRIT-XX. Kft. lát el a következők szerint:

* Bérleti díjak számlázása, beszedése és behajtása (VGO)
* Egyes bérbeadói feladatok ellátása (VGO)
* Társasházi közös költség ügyvitele (VGO)
* Műszaki tevékenység (VGO)
* Tulajdonosi képviselet ellátása (VGO)
* Szociális és piaci bérlakáspályázatok lebonyolítása (VGO)
* Rendes és rendkívüli bérleményellenőrzés (INTEGRIT-XX Kft.)
* Lakások műszaki állapotfelmérése (INTEGRIT-XX Kft.)
* Értékbecslések és energetikai tanúsítványok készítése (INTEGRIT-XX Kft.)

A költségelvű (alap) lakbér mértékét a fenti ráfordítások tárgyidőszaki összegének, és a tárgyév január 1-jén kezelt bérlemények m2-ben kifejezett állományának hányadosaként kell meghatározni, majd egy hónapra vetíteni, és bruttósítani szükséges.

A lakbér mértékének fentiek szerinti megállapításához olyan informatikai rendszerre lenne szükség, melyben lakásokra lebontva rögzíthetőek és nyilvántarthatóak a fenti költségek. Mivel az Önkormányzat ilyen nyilvántartással nem rendelkezik, a lakbérek felülvizsgálata jelenleg a környező kerületek gyakorlata, valamint az éves inflációs ráta figyelembevételével történik. A jövőben szükséges lenne a fenti nyilvántartás felállítása az arra alkalmas szoftver beszerzését követően.

**A lakbér alkalmazott mértékének időszakos felülvizsgálata**

A Lakásrendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület a lakbér mértékét évente egy alkalommal, az előző évi inflációs árindex ismeretében felülvizsgálja. Ezt a gyakorlatot változatlanul indokolt fenntartani, ugyanakkor a lakbérek alkalmazott mértékének megállapításakor szükséges lenne nem csak az előző évi inflációt, hanem a lakások fenntartásával kapcsolatos valamennyi költséget számba venni.

**V.**

**A LAKÁSGAZDÁLKODÁS ANYAGI FORRÁSAI**

## A lakásgazdálkodás forrásai, bevételek, kiadások

Pesterzsébet Önkormányzatának lakásgazdálkodása tekintetében a kerület költségvetésének tervezésénél először azokat a forrásokat kell biztosítani, melyek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú, illetve a vegyes tulajdonú társasházak éves üzemeltetési, felújítási, karbantartási kiadásait fedezik. Figyelemmel kell lenni sajnos arra is, hogy a vegyes tulajdonú társasházak esetében sokszor fordul elő, hogy a társasház által finanszírozandó, azonnali beavatkozást igénylő karbantartási, felújítási költségeket a társasház kizárólag célbefizetés útján képes finanszírozni, melyre külön előirányzat biztosítása szükséges.

A fenti kiemelt feladatokon túl a rendes üzemeltetéshez kapcsolódó kiadásokat, a bérbeadóra háruló összes karbantartási, az üres lakások esetében pedig a bérbeadás előtti teljes felújítás költségeket Pesterzsébet Önkormányzatának kell biztosítania.

A vagyongazdálkodási feladatok dologi kiadásai között – az ingatlanüzemeltetés kiadásain túl – megtalálhatók még az ingatlanértékesítéssel összefüggő kiadások, melyek a lakásértékesítéshez szükséges értékbecslések, energetikai tanúsítványok költségeit foglalják magukban. Fontos helyet foglal el a dologi kiadások között az épület-, és lakáskarbantartás költsége, mely a mellékvízórák felszerelésének, illetve cseréjének díját és a bérbeadóra háruló karbantartási munkák költségeit, valamint az üres lakások fenntartásával kapcsolatos költségeket tartalmazza.

A közel **290 db** társasházban található önkormányzati lakás után közös költség előlegfizetés történik. A közös költség utalás alapja a társasház közössége közgyűlésén elfogadott határozat, mely meghatározza a tulajdoni hányadra vonatkozó közös költség mértékét. Minden évben költségvetési forrást kell biztosítani a 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek homlokzati, kéménybélelési, elektromos hálózat felújítási és beruházási munkáira, ezzel is növelve az önkormányzati vagyon értékét, illetve a lakók biztonságát, kényelmét.

A felsorolt kiadási jogcímekkel szemben a bevételek között szerepelnek a lakbér, a lakbér támogatási és lakásüzemeltetési bevételek (ezen belül a víz-csatorna illetve szemétszállítási díj), az értékesítési bevételek, az egyösszegű és törlesztő részlet alapján fizetett lakásértékesítésből befolyt bevételek, az egyéb bevételek. A költségvetés tervezésénél fő szempont, hogy a bevételeknek fedezetet kell(ene) nyújtaniuk az éves kiadásokra.

## Lakásgazdálkodási feladatok (piaci, szolgálati, szociális együtt)

## 2017. évi számai (eFt-ban)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BEVÉTELEK (nettó)** | | | **KIADÁSOK (nettó)** | |
|  | **ELŐÍRÁS** | **TELJESÍTÉS** |  |  |
| lakbér és közüzemi átalány | 145.304.536,- | 102.120.622,- | közös költség | 98.937.306,- |
| továbbszámlázott közös költség és közüzemi díjak | 6.803.907,- | 3.996.488,- | közüzemi díjak | 3.190.823,- |
|  |  |  | karbantartási kiadások | 9.595518,- |
|  |  |  | beruházások | 3.588.643,- |
|  |  |  | felújítások | 405.700,- |
|  |  |  | továbbszámlázott közüzemi díjak | 4.903.808,- |
| **Mindösszesen:** | **152.913.238,-** | **106.267.840,-** |  | **120.621.978,-** |

## Lakásgazdálkodási feladatok (piaci, szolgálati, szociális együtt)

## 2018. 01-08. havi számai (eFt-ban)

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| **BEVÉTELEK (nettó)** | | | **KIADÁSOK (nettó)** | |
|  | **ELŐÍRÁS** | **TELJESÍTÉS** |  |  |
| lakbér és közüzemi átalány | 135.835.694,- | 82.545.426,- | közös költség | 66.593.126,- |
| továbbszámlázott közös költség és közüzemi díjak | 3.884.479,- | 1.552.686,- | közüzemi díjak | 3.216.470,- |
|  |  |  | karbantartási kiadások | 6.922.632,- |
|  |  |  | beruházások | 3.696.359,- |
|  |  |  | felújítások | 990.626,- |
|  |  |  | továbbszámlázott kiadások | 1.043.180,- |
| **Mindösszesen:** | **139.720.173,-** | **84.098.112,-** |  | **82.462.393,-** |

**VI.**

**A BÉRLAKÁSÁLLOMÁNY JAVÍTÁSÁRA VONATKOZÓ LEHETŐSÉGEK**

A fentebb kifejtettek szerint a teljes önkormányzati lakásállomány **77%-a** összkomfortos és komfortos lakás, ami összességében jónak mondható. Az alacsony komfortfokozatú (félkomfortos, komfort nélküli, illetve szükséglakás) lakások – **150 db** – a teljes állomány **23 %-** át teszik ki. Ezek a lakások komfortosítást követően hasznosíthatók.

A lakásállomány összetételének javítása érdekében, a lakásokkal való gazdálkodás során az alábbi alapvető célok határozhatók meg:

* szükséglakások és komfort nélküli lakások felszámolása, szanálásra kijelölt ingatlanok meghatározása, a kerületi bérlakásépítés beindítása,
* megmaradó lakásállományban az összkomfortos és komfortos ingatlanok arányának folyamatos növelése,
* összkomfortos és komfortos ingatlanok értékesítésének megszüntetése,
* bérlakásépítési program indítása.

**Szükséglakások és komfort nélküli lakások felszámolása**

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 9 üres és 19 lakott szükséglakást, valamint 14 üres és 67 lakott komfort nélküli komfortfokozatú lakást tartunk nyilván. A szükséglakások és komfort nélküli lakások felszámolása az alábbiak szerint lehetséges:

* a lakás komfortosítása, amennyiben az ingatlan alapterületét figyelembe véve ez megvalósítható,
* a bérlők elhelyezése magasabb komfortfokozatú lakásokba és az ingatlan szomszédos önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanhoz történő csatolása, vagy
* a bérlők elhelyezése magasabb komfortfokozatú lakásokba és az ingatlan értékesítése a szomszédos magántulajdonban lévő ingatlan tulajdonosa, vagy pályázat útján harmadik személy részére.

Fel kell hívni a figyelmet arra is, hogy a lakások csatolásáról nem elegendő döntést hozni, azok jogi rendezésére – az ingatlannyilvántartás adatainak, a társasház alapító okiratának módosítására – is szükség van. Ezek az adminisztrációs feladatok a rendelkezésre álló előirányzat hiányában, valamint arra tekintettel, hogy a társasházak alapító okiratát kizárólag valamennyi tulajdonostárs egyetértésével lehet módosítani a korábbi időszakban rendre elmaradtak. A csatolt ingatlanok helyzetének jogi rendezésére (földmérő költsége, jogi képviselet költsége, valamint ingatlannyilvántartási eljárás költsége) a jövőben előirányzat biztosítása szükséges.

A korszerűsítések, komfortfokozat növelő beruházások két módon valósulhatnak meg:

* az egyik esetben, a bérbeadó vállalja fel a korszerűsítési munkákat, melyre az éves költségvetési rendeletben lenne szükséges előirányzatot biztosítani,
* a másik eset, amikor a bérlő saját maga végzi el a beruházásokat úgy, hogy megállapodást köt Pesterzsébet Önkormányzatával az elvégzendő munkákra, majd annak elfogadása és engedélyezése után végezteti el saját költségén az elfogadott munkákat., majd a megkötött megállapodás alapján az értéknövelő beruházás költségét az Önkormányzat a beruházás elfogadott és számlával igazolt értékének erejéig a mindenkori lakbér 50%-áig terjedő mértékben bérbeszámítás útján „téríti meg” a bérlő részére. Erre az esetre a jogi háttér megteremtése szükséges a Lakásrendelet módosításával.

**Szanálásra kijelölt ingatlanok meghatározása**

A belső kerületek tapasztalatai azt mutatják, hogy a településfejlesztés fontos eszköze a szanálási feladatok teljesítése. A szanálás külön koncepció alapján történhet, melynek pontosan tartalmaznia kell a szanálandó területen megvalósítani tervezett beruházások volumenét, paramétereit, valamint ehhez kell igazítani a Kerületi Szabályozási Terv rendelkezéseit is. Amennyiben a Képviselő-testület erre vonatkozó döntést kíván hozni, úgy az Önkormányzat rendeleteinek felülvizsgálatát is el kell végezni fennálló bérleti jogok megváltására vonatkozó rendelkezések meghatározása érdekében. Ebben az esetben figyelemmel kell lenni arra is, hogy a döntés végrehajthatósága érdekében a szükséges előirányzatot biztosítani kell, figyelemmel a kapcsolódó műszaki és jogi adminisztráció költségeire is (társasház megszüntető okirat elkészítése, változási vázrajz elkészítése, ingatlannyilvántartási eljárás költsége).

**Bérlakásállomány bővítésének lehetőségei**

Megállapítható, hogy a kerületben élők lakhatási feltételeinek javítása kizárólag az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakásállomány bővítése útján valósulhat meg. A bérlakások száma az alábbi módokon növelhető:

* bérlakásépítési program indítása önkormányzati tulajdonban álló telkeken
* ingatlanok vásárlásával

Önkormányzatunk sajnálatos módon az elmúlt időszakban rendelkezésre álló források hiányában nem tudott bérlakásépítési programot indítani. Az Önkormányzat rendelkezésében lévő saját forrás a program megvalósítására nem elegendő, állami, vagy Európai Uniós forrás ilyen program megindítására az elmúlt időszakban nem volt.

Önkormányzatunk tulajdonában az alábbi – bérlakások építésére alkalmas – ingatlanok találhatók:

* 171848 hrsz Bp. XX. Ősz u. 17. (jelenleg KT hozzájárulás alapján közösségi projekt valósul meg az ingatlanon)
* 172392 hrsz. Bp. XX. Kossuth Lajos u. 63. (értékesítéséről, bérbeadás útján történő hasznosításáról a döntés előkészítés alatt van)
* 174894 hrsz. Bp. XX. Nagykőrösi út 81.
* 178838 hrsz. Bp. XX. Alsóhatár út 52. (a telek leválasztott részén 1 szociális bérlakás került kialakításra, a telek többi része nem hasznosított)
* 177116, 177116, 177118 hrsz. Bp. XX. Klapka u. 3-as telek (értékesítési javaslatot terjesztünk a KT elé)

Amennyiben az Önkormányzat bérlakásépítési program indításáról dönt, úgy célszerű megvizsgálni azokat az ingatlanokat is, amelyek 100%-os önkormányzati tulajdonban vannak és a jelenlegi bérlők más bérleménybe történő elhelyezésével alkalmasak lehetnének ilyen projekt megvalósítására. Ezek az ingatlanok az alábbiak:

* Bp. XX. Gólya u. 10/A. (az ingatlan nem hasznosított)
* Bp. XX. Dessewffy u. 2/B. (2 szociális bérlakás, mely bérbe van adva)
* Bp. XX. Kossuth Lajos u. 68. (az ingatlan nem hasznosított)
* Bp. XX. Kossuth Lajos u. 146. (az ingatlan bérbeadása érdekében pályázat került kiírásra)
* Bp. XX. Pacsirta u. 50. (1 szociális bérlakás)
* Bp. XX. Pacsirta u. 99. (3 szociális bérlakás, mely bérbe van adva)
* Bp. XX. Pacsirta u. 120. (4 szociális bérlakás, melyből 1 lakás üresen áll)
* Bp. XX. Perczel M. u. 30. (1 szociális bérlakás)
* Bp. XX. Peterdy u. 5. (7 szociális bérlakás, melyek bérbe vannak adva)

## Lakásértékesítés korlátozása

A lakások értékesítésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítésének feltételeiről szóló 21/2012. (V.22.) önkormányzati rendelete tartalmazza. Ennek értelmében az alább felsoroltakon kívül valamennyi ingatlan elidegeníthető:

* olyan társasházban lévő lakás, amelyben minden albetét az Önkormányzat tulajdonában áll,
* az a lakás, amelyre határozott idejű bérleti szerződés áll fenn, kivéve, ha a bérlő megszakítás nélkül legalább 3 naptári éve folyamatosan bérli azt,
* az arra jogosult részére a díjtartozással érintett lakás a díjtartozás kiegyenlítéséig,
* az Önkormányzat saját erejéből és/vagy állami támogatással épült bérlakás a létesítéstől számított 20 évig.

A Gazdaság Bizottság 12/2018. (I.16.) GB határozatával úgy döntött, hogy a lakásgazdálkodási koncepció elfogadásáig nem kívánja értékesíteni a rendeletben meghatározottakon felül

* az összkomfortos komfortfokozatú ingatlanokat, kivéve, ha a bérlő az ingatlanra határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik,
* a komfortos komfortfokozatú lakásingatlanokat, kivéve, ha a bérlő az ingatlanra határozatlan időre szóló bérleti szerződéssel rendelkezik, vagy az ingatlan értékesítésével az adott társasházban az önkormányzati tulajdon teljes egészében megszűnik,
* az 1/1 arányban az önkormányzat tulajdonában lévő felépítményes ingatlanokat.

A fentiekben vázolt célok megvalósítása érdekében újra kell gondolni a lakások értékesítésére vonatkozó jogszabályi rendelkezéseket az alábbiak szerint:

* a piaci feltételekkel bérbe adott, valamint az összkomfortos és komfortos lakásokat nem értékesíti az Önkormányzat,
* a gazdaságosan nem bérbe adható, nagy összegű felújítást igénylő és a kis alapterületükre tekintettel nem komfortosítható lakásokat nyilvános pályázat útján, vagy szükséglakás, illetve komfort nélküli lakás esetén piaci-forgalmi értékbecslésben meghatározott értéken a szomszéd magántulajdonban lévő ingatlan tulajdonosa – vagy az általa meghatározott személy részére – versenyeztetés nélkül értékesíti az Önkormányzat.

Az elmúlt időszakban (2017-2018) 18 üres lakás pályázat útján történő értékesítésére került sor, amelyek összefoglalóját az alábbi táblázat tartalmazza:

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Év** | **Eladott lakások** | **Vételár összege** |
| 2017. május | 1 | 3.125.000,- Ft |
| 2017. november | 6 | 15.110.000,- Ft |
| 2018. július | 10 | 48.005.000,- Ft |
| **mindösszesen:** | **18** | **66.240.000,- Ft** |

A lakások, lakóépületek értékesítéséből – melybe a korábbi években részletfizetési kedvezménnyel értékesített lakásokra befizetett részletek (törlesztések) is beleértendők – 2017. évben az Önkormányzatnak mindösszesen 45.129.713,- Ft összegű, 2018. évben, a 2018.01.01 – 2018.08.31. közötti időszakban összesen 69.755.096,- Ft összegű bevétele származott.

### 100 % önkormányzati tulajdonú, illetve vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások aránya

Pesterzsébet Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásoknak csak elenyésző hányada (29 db) található 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben. Lakásgazdálkodási szempontból az jelenti a problémát, hogy a társasházakban alacsony tulajdoni hányaddal rendelkezik Önkormányzatunk, így a tulajdonosi döntésekbe kevés a beleszólásunk, a többség döntését el kell fogadnunk.

A lakások megüresedése az alábbiak szerint történhet:

* a bérlő leadja lakását, azaz közös megegyezéssel felmondásra kerül a bérleti szerződés,
* a bérlő halálával (amennyiben nincs a lakásban a jogviszony folytatására jogosult személy), illetve
* jogerős bírósági ítélet alapján az önálló bírósági végrehajtó közreműködésével történő kiürítés formájában.

A megüresedő lakások hasznosításának módjáról Önkormányzatunk Képviselő-testülete dönt minden év februárjában és júliusában, mely döntést követően írja ki a Szociális Bizottság a lakás hasznosítása érdekében a pályázatot. 2015 óta Önkormányzatunk azt az elvet követi, hogy csak a legalább komfortos komfortfokozatú (vagy komfortos komfortfokozatúvá komfortosítható) lakások hasznosítása érdekében ír ki bérlakáspályázatot.

Azokban az esetekben, amelyekben a lakás állagára, alapterületére és egyéb paramétereire tekintettel a felújítás gazdaságtalannak tekinthető, a lakások értékesítésére teszünk javaslatot. A lakások értékesítéséről a Gazdasági Bizottság dönt.

A megüresedő lakásokról elmondható, hogy általában nagyon rossz állapotban kerülnek vissza az önkormányzathoz. Az üres lakások hasznosítását sok esetben hátráltatja, hogy a lakásokban nincs villanyóra, gáz ellátás kikapcsolva, a lakások berendezési tárgyai használhatatlanok. A közműellátás visszaállítása időben nagyon hosszadalmas, költség igényes feladat, valamint megfelelő szakképzettséggel és engedéllyel rendelkező műszaki kivitelező cég szükséges a helyreállítási munkák elvégzése miatt.

Fontos hangsúlyozni, hogy az Önkormányzat saját forrásai terhére végezteti el a komfortosítással kapcsolatos munkákat, valamint a közműellátás visszaállításával kapcsolatos feladatokat azokban az esetekben is, amikor a lakásokat felújítási kötelezettséggel pályáztatja a Szociális Bizottság.

**ÖSSZEFOGLALÁS**

A feladatellátás során, valamint a döntések meghozatalakor négy fontos alapelv szerint kell működnie Önkormányzatunknak: **jogszerűség, transzparencia (átláthatóság), szociális gondoskodás, gazdaságos működés**.

**Jogszerűség**

A jogszabályok betartása és betartatása olyan alapérték, amely egyben az alapvető irányokat is kijelöli a működésben. A Képviselő-testület hatáskörébe tartozó rendeleti módosítások során szükséges olyan finomhangolásokat elvégezni, amelyek a gyakorlati tapasztalatok alapján segítik a működést.

1. *Lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló rendelet módosítása.* A koncepció elfogadását követően az itt megfogalmazott alapelvekhez szükséges igazítani a rendeletet.
2. *Lakbérrendszer felülvizsgálata.* Az igazságosság elve alapján folyamatosan működtetni szükséges az ellenőrzési rendszert a lakbér besorolása érdekében, hogy valóban a rászorulók élhessenek a szociális lakbérfizetés lehetőségével. Ennek eszköze, hogy az egy főre jutó kereseteket határozott idejű szerződéseknél a bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem benyújtásakor, míg határozatlan idejű szerződésnél kétévente igazolni szükséges.
3. *Bérleményellenőrzés hatékonyságának javítása, fellépés az együttélési normákat megszegő bérlőkkel szemben.* Tovább erősítjük az együttműködést a rendőrséggel és a közös képviselőkkel, aktívan fellépünk a szociális bérleményüket nem rendeltetésszerűen használókkal (renitens magatartást folytatók, lakást albérletbe adók, jogcím nélküli lakáshasználók) szemben.

**Transzparencia (Átláthatóság)**

Az ingatlanvagyon bizalmas kezelése - figyelemmel a bérlők személyes adataira – kiemelkedően fontos feladat, a közvagyon jellegére tekintettel ugyanakkor a lehető legszélesebb átláthatóságot szükséges megteremteni a működés során. Az Önkormányzat a személyes adatok védelme figyelembevétele mellett is elkötelezett a nyitott, átlátható működés mellett. Ennek érdekében:

1. Olyan rendszerek kidolgozásában és működtetésében vagyunk érdekeltek, amelyek objektív megítéléssel, kidolgozott alapelvek mentén, tényadatok alapján képesek segíteni a döntés-előkészítési folyamatokat és döntéseket. (Példa erre a lakáspályáztatások rendszere.)
2. Fokozott figyelemmel és körültekintéssel kísérjük a lakáscserék ügyét. Elsődleges célunk a saját bérlőink védelme, valamint a közvagyon hosszú távú kezelhetőségének biztonsága. Meg kell akadályozni, hogy a jogban járatlanokat, kiszolgáltatottak a lakáscsere miatt hátrány érje.
3. Aktívabb külső kommunikációt kell folytatni azért, hogy a közvetlen ügyfelek (bérlők) és a közvetetten érintett (kerületi lakosok) állampolgárok egyaránt tisztában legyenek jogaikkal, de kötelezettségeikkel is.

**Szociális gondoskodás**

Az önkormányzati szociális bérlakások száma a 1990 óta drasztikusan lecsökkent. A kerületünkben a meglévő lakások elenyésző százaléka csupán önkormányzati bérlemény, mindösszesen 653 db lakásingatlannal rendelkezünk. A bérlakás elsősorban szociális juttatás, a rendszerbe való bekerülés a lakhatás biztonságát kínálja, ezért a lakosság számára a magántulajdonban lévő albérleteknél lényegesen stabilabb, megbízhatóbb hátteret biztosít. Bár a kereslet évről évre egyre nagyobb, fontos kiemelni, hogy az Önkormányzat nem köteles a lakosság lakhatási problémáit megoldani. A lakásproblémák megoldása érdekében az Önkormányzat az alábbiakról gondoskodhat:

1. *Lakáspályázatok.* A következő időszakban is meg kell tartani azt a hagyományt, hogy folyamatosan – évente 2 alkalommal – írunk ki pályázatokat. A megpályázható lakások ismeretében megfontolandó bizonyos célcsoportok (pl. fiatal házasok, mozgáskorlátozottak, önkormányzati ingatlan leadását vállaló, stb.) előnyben részesítése a pályáztatás során. Alapelvek meghatározásánál célszerű figyelembe venni az alábbi szempontokat:
   1. A rendelkezésre álló üres ingatlanok közül a lehető legtöbb pályázat útján kerüljön hasznosításra,
   2. A pontszámítási rendszer finomhangolását, az objektív szűrők fenntartása mellett.
   3. Meg kell fontolni speciális pályázatok kiírását, a változó igényekhez igazodóan érdemes olyan csoportoknak külön pályázati lehetőséget biztosítani, amelyek nagy tömegben igénylőként lépnek fel. Az elmúlt évek változásainak okán kiemelt figyelmet lehetne fordítani például a fiatal családosokra, a devizahiteles problémákkal küzdőkre, az idősekre vagy a hajléktalan ellátásban részesülőkre.
2. *Meg kell vizsgálni a lakbérhátralékosok helyzetének javítási lehetőségeit, mely egyrészről* szociális feladat, másrészről a közvagyonnal való felelős gazdálkodás az Önkormányzat törvényes kötelezettsége.
   1. A nagy tartozást felhalmozók esetében igénybe lehet venni a Hálózat Alapítvány közreműködését.
   2. Aktívabb kommunikációval mutatjuk be bérlőinknek a Család- és Gyermekjóléti Szolgálat, valamint az egyéb szociális intézmények nyújtotta lehetőségeket annak érdekében, hogy még felmondás előtt együttműködésre sarkalljuk a hátralékos helyzetbe kerülő ügyfeleket, elősegítve ezzel a későbbi járulékos díjfizetések elkerülését, valamint a lakhatás elvesztését.
   3. A fizetési morál javítása érdekében keményebben kell fellépni azokkal szemben, akik rosszhiszeműen, fizetési hajlandóságot egyáltalán nem mutatva használják ki és fel az önkormányzati vagyont.

**Gazdaságos üzemeltetés, fejlesztés**

A szociális gondoskodás alapját az ingatlanvagyonnal történő gazdaságos üzemeltetés adja meg. Az Önkormányzat feladata a vagyon megőrzése és gyarapítása mellett annak racionalizálása. Fő irányként a lakásállomány összetételének javítása és a lakásállomány „tömbösítése” célszerű. A gazdaságos üzemeltetés érdekében cél, hogy az Önkormányzat minél több társasházban rendelkezzen döntő befolyással, többségi tulajdonnal, melynek érdekében azokban a társasházakban, amelyekben az Önkormányzatnak 50% feletti tulajdoni hányada van, ingatlan ne kerüljön értékesítésre. Ennek érdekében:

1. *A lakásállomány összetételének javítása.* Szanálásokkal, ésszerű lakásértékesítéssel, komfortosítással, lakásépítéssel és indokolt esetben lakásvásárlással lenne szükséges tovább javítani az önkormányzat lakásállományának komfortösszetételét.
2. *Szükséglakások és komfort nélküli lakások felszámolása.* Cél, hogy 2024 végére az Önkormányzat lakásállományában ne maradjon szükséglakás. További célként szükséges kitűzni a komfort nélküli lakások fokozatos felszámolását. A XXI. századi követelményeknek nem megfelelő lakhatás megszűnése jelentős lépést jelentene lakásállományunk összetételében. Ennek érdekében az állomány cseréjét a hagyományos eszközök mellett értékesítéssel is ösztönözni szükséges. Az értékesítésből származó bevételt új lakások vásárlása mellett a tisztán önkormányzati épületeink, valamint a benne lévő komfort nélküli lakások felújítására és komfortosítására lenne szükséges fordítani.
3. *Szanálási lehetőségek vizsgálata.* A kerület fejlődése szempontjából fontos lenne, hogy a bérlők elhelyezése mellett a rossz állapotú ingatlanok helyére modern épületek kerüljenek. A lakásépítés a környező kerületek tapasztalatai szerint beindítja a kerület lakáspiacának dinamikus fejlődését is. Ennek megvalósításához költségvetési forrás, valamint részletesen kidolgozott, ingatlanra lebontott és költségkalkulációval alátámasztott koncepció szükséges.
4. *Üzemeltetés és karbantartás.* Az önkormányzati épületek üzemeltetése során törekedni kell az életminőség komfortérzetének javítására és a hatékonyabb működtetésre. A közüzemi költségek csökkentését a víz és áram fogyasztásának folyamatos ellenőrzésével érjük el. A társasházakban lévő önkormányzati bérlemények után a közös költséget időben megfizetjük a közös képviselet felé. A 15 százaléknál nagyobb részesedésű társasházak közgyűlésein részt veszünk, itt az önkormányzati érdekek védelme mellett alapelvként a helyben lakók többségi döntéseit tudjuk támogatni.
5. *Gazdaságosabb üzemeltetés.* Épületeink, valamint a közös képviseletek beszámolói alapján a társasházak folyamatos monitoringozásával figyelni szükséges a kiugróan költséges albetéteket, ezek esetében egyedi vizsgálat során kell megállapítani a probléma okát, majd gondoskodni az elhárításról.
6. *Vízóra- és egyéb közműprogramok folytatása.* Tovább folytatjuk lakásaink vízórával való felszerelését annak érdekében, hogy a tényleges vízfogyasztás mérhető, ezáltal a bérlőt terhelő költségek csökkenthetőek legyenek.
7. *Kapcsolattartás a közös képviseletekkel.* Aktív kapcsolatot tartunk a közös képviseletekkel, és folyamatosan próbáljuk a közös költségek csökkenését elérni.
8. *Felújítások és önkormányzati lakásépítések.* A korábbi időszakban éves szinten 5-8 millió forint állt rendelkezésünkre az önkormányzati lakásingatlanok felújítására. Ez az összeg a lakásállomány fejlesztésére nem elegendő.
   1. *Önkormányzati lakásépítés lehetőségeinek kutatása.* A következő időszakban folyamatosan figyelemmel kell kísérni a lehetőségeket önkormányzati bérlakásépítési programban való részvételre, külső forrás bevonására. Ennek érdekében meg kell keresni azokat az önkormányzati tulajdonban álló telekingatlanokat, amelyekre legalább 10 lakásingatlant magába foglaló épület építhető.
   2. *Komplex felújítások önkormányzati épületekben.* Vizsgálni kell annak a lehetőségét, hogy a kisebb felújítások elvégzése mellett/helyett hogyan lehetne komplett épületek és lakások teljes felújításával javítani épületeink állapotán.
9. *Lakásértékesítés.* Lakott lakást kizárólag az abban élőnek – vagy az ő rendelkezése alapján közeli hozzátartozójának – értékesítünk.
   1. *Szükséglakások és komfort nélküli lakások értékesítése bérlőknek.* Azon bérlőink, akik élni kívánnak ezzel a lehetőséggel, biztosítjuk, hogy megvásárolhassák bérleményüket.
   2. *Alacsony tulajdoni hányadú épületekben lakások értékesítése.* Összesen 78 darab olyan albetétünk van, amelyeket a társasházban egyedüli lakásként kezelünk. Ezen ingatlanok számát csökkenteni szükséges.
   3. *Üres lakások értékesítése.* A gazdaságosan nem bérbeadható, nem üzemeltethető ingatlanokat a továbbiakban is nyilvános versenyeztetés útján kell értékesíteni. Amennyiben az üres ingatlan szükséglakás, vagy olyan komfort nélküli lakás, melynek alapterülete nem éri el a 30 m2-t, megvásárlásra felajánlható a szomszédos magántulajdonban lévő ingatlan tulajdonosának.

Jelen koncepció alapvető célja az kell legyen, hogy bérlakásokban élő bérlők jobb körülmények közé kerüljenek, életminőségük pozitív irányba változzon. Az állományunk minőségének javítása szükséges, a XXI. század követelményeinek megfelelő ingatlanállomány megóvása, további gyarapítása érdekében szükség van arra, hogy a lakásingatlanok értékesítéséből származó bevételeket a lakásvagyon fejlesztésébe és a szociális lakásrendszer fenntartásába forgassuk vissza.