

BUDAPEST FŐVÁROS XVI. KERÜLETI ÖNKORMÁNYZAT
ALPOLGÁRMESTERE

Készült a 2024. december 11. napján tartandó képviselő-testületi ülésre

Készítette: dr. Szilágyi-Frölich Dóra Vagyongazdálkodási Irodavezető

Tárgy: Beszámoló a Képviselő-testület 365/2019. (XII. 11.) Kt.
határozatának végrehajtásáról
Javaslat a 2025-2029. közötti időszakra vonatkozó
bérletkoncepció meghatározására

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 2019. december 11-i ülésén fogadta el az önkormányzati bérletkoncepciókra vonatkozó koncepcióját a 2020-2024-ig tartó időszakra.

Jelen előterjesztésben visszatekintünk a korábban kitűzött célokra és feladatokra, értékeljük az intézkedések eredményeit. A tapasztalatokat összegezve megfogalmazzuk az eddigi és jövőbeni célok eléréséhez szükséges további tennivalókat és eszközöket.

Az a célunk, hogy világos feladat-meghatározással és célok kijelölésével jelöljük ki azt az utat, ahova a lakásgazdálkodás területén el kívánunk jutni.

A Képviselő-testület 365/2019. (XII. 11.) határozatában kifejezésre juttatta azt a szándékát, hogy a bérletkoncepció állományát a lakossági igények, a lakásmobilitás növelése, a gazdaságosabb üzemeltetés érdekében át kívánja alakítani, illetve melyhez az **alábbi célokat határozta meg:**

1. Kinyilvánította, hogy nem kívánja értékesíteni a lakótelepi lakásokat, bérlő részére az egy lakásos házas ingatlanokat, valamint a gazdaságosan felújítható bérletkoncepciókat. Ezen célok maradéktalanul teljesültek a lakásgazdálkodás terén.
2. Meghatározta, hogy meg kell szüntetni az ingatlanokban még fennálló eszmei osztatlan tulajdonközösséget a tulajdoni hányad értékesítésével. Ennek elérése érdekében több per indult, és jelenleg pedig folyamatban van egy tulajdoni hányad értékesítésére vonatkozó sikeres megegyezés is.
3. Ahol az épület felújítása gazdaságtalan, de jók az ingatlan adottságai, ott a bérlők részére cserelakást, vagy pénzbeli megváltást ajánlottunk fel, és az ingatlant üres állapotban történő értékesítése volt a cél. Ezen kezdeményezések az esetek döntő hányadában nem valósultak meg elsősorban azért, mert a bérlők nagyobb összegű megváltásra számítottak, viszont több olyan eset is előfordult, amikor sikeresen zajlott le a bérlők gazdaságtalanul felújítható és emiatt értékesítésre kijelölt ingatlanból másik ingatlanba (cserelakásba) történő átköltöztetése.

4. A mátyásföldi villaépületeket piaci áron javasolta értékesíteni, amelyek így jelentős bevételi forrást képviselnek.
5. Főútvonalon lévő ingatlanok esetében a vállalkozások fejlesztésének lehetőségét is vizsgálat tárgyává tűzte ki célul az Önkormányzat.
6. A lakásállomány összetételének javítása érdekében az Önkormányzat figyelmet fordított új, jó állapotú lakások megvásárlására, illetve a bérelő kérelmére a bérleti jog megváltására, folyamatban vannak ezzel kapcsolatos egyeztetések.
7. Az Önkormányzat továbbra sem zárja ki önkormányzati bérlakások építését, melynek érdekében folyamatos és jelentős hangsúlyt fektetett az erről szóló pályázatok figyelésére.
8. Az Önkormányzat a Tóköz utca 28. szám alatti ingatlant új bérlakás kialakítására kívánta felhasználni.
9. A szükséglakásokat és a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesítését jelölte ki célul. Az Önkormányzat ennek elérése érdekében több ingatlant sikeresen értékesített, és a tulajdonban lévő gazdaságtalanul felújítható lakásokat továbbra is hirdeti.
10. A nagyon rossz állapotban levő 100%-ban önkormányzati tulajdonban álló épületeket teljesen üres állapotban történő értékesítését tűzte ki célul.
11. Szociális jellegű bérlakások kijelöléséről döntött az Önkormányzat, hogy biztosítsa azoknak a szociálisan rászoruló családoknak a lakhatását, akik önhibájukon kívül, alacsony jövedelemmel rendelkeznek, és lakhatásukat önerőből megoldani képtelenek.
12. Az Önkormányzat célul tűzte ki, hogy kiemelt figyelmet fordít azon az Önkormányzat által fenntartott intézményekben dolgozó személyek lakhatásának időleges biztosítására, akik foglalkoztatása az Intézmény és ezen keresztül az Önkormányzat szakmai érdeke. Ezt a Szobabérleők házában a köztisztviselők számára fenntartott lakóegységekkel és a Benő u. 2-ben felújított 7 db lakóegységekkel biztosítjuk, továbbá a költségelví lakások pályázásakor a Lakásrendelet a pályázat elbírálása során előnyként határozza meg azt, ha a pályázó az Önkormányzat által fenntartott intézményekben dolgozó személy.
13. Azoknál az önkormányzati bérlakásoknál, amelyek a Lakáskonceptióban értékesítésre nem kijelöltek tovább vizsgálta az egyes lakásokban a fűtési mód megváltoztatásának jogi lehetőségeit. Továbbra is törekedni kell a környezetkárosító fűtési mód megváltoztatására amennyiben az műszakilag is megoldható.

A feladatok meghatározását a Képviselő-testület annak ismeretében tette meg, hogy részletes tájékoztatást kapott a bérlakás-állomány tulajdonviszonyairól, összetételéről, szobaszám és komfortfokozat szerint, valamint arról, hogy a területben milyen a lakások területi elosztása.

Az elmúlt közel öt évben ez a koncepció határozta meg az Önkormányzat lakásvagyona hasznosításának elveit.

Ezen időszakban:

- > Az Egészségügyi és Szociális Bizottság döntése alapján fokozatosan a megüresedő, jó állapotba hozott lakások egyre növekvő részét kizárólagosan költségelvű lakásként hasznosítottuk.
- > Évenkénti ütemezésben hajtottunk végre épület és lakásfelújítást, 2024-ben 4 db önkormányzati lakás egyidejű felújítására került sor.
- > Külön eredményként könyvelhető el, hogy a szociális alapú bérleti díjat fizető ingatlanok bérlőiben is egyre inkább tudatosodik a lakással összefüggő bérlői kötelezettség, melyre a bizonyos időközönként lefolytatott bérleményellenőrzés során is felhívtuk a bérlők figyelmét.
- > A Szobabérlők Házában a szobai nyílászárók cseréje teljeskörűen megtörtént. Elkezdődött a fürdőszobai fa ablakok cseréje, továbbá az elavult, meghibásodott berendezések cseréje is folyamatos.
- > A Vagyongazdálkodási Iroda fokozott következetességgel járt el a lakbérhátralékosokkal szemben, de ugyanakkor indokolt esetben a Bizottság és a Képviselő-testület élt a részletfizetés engedélyezésének, illetve egyes esetekben a hátralék törlésének lehetőségével.
- > Következetesség eredménye több eredményes lakáskiürítés végrehajtása, illetve, elmondható, hogy 2024. december 1-én nincs olyan legalább 4 havi lejárt lakbérrel elmaradt bérlő, aki ellen ne lenne elindítva eljárás. Az elmaradt lakbérrel rendelkezőket megkeressük és 2 hónap elmaradt lakbérrel rendelkező bérlőknek fizetési felszólítást küldtünk meg.
- > Eredményes és célravezető volt a lakásfenntartási támogatást nyújtása azok számára, akik élnek ezzel a lehetőséggel, és megfelelnek a feltételeknek.
- > A lakásállomány megtisztítását Önkormányzatunk folyamatosan végzi, elsősorban alagsori lakások lakásállományból történő kivonásával, lakás céljára alkalmatlan gazdaságtalan építmények elbontásával, és az így üressé vált terület értékesítésével, lakhatatlan önkormányzati lakások minőségi cseréjével és a megüresedő lakások értékesítésével.

- > A költségelvként nem hasznosítható üresen álló 3 lakást az Önkormányzat rendkívüli élethelyzetbe került bérlők számára ajánlotta fel méltányosságból tekintettel ezen bérlők nehéz szociális helyzetére.
- > A jogalkalmazó támogató, átlátható és minden szempontból racionális és végrehajtható lakásrendelet továbbra is kiválóan alkalmazható.

A lakáskonceptió által meghatározott feladatok végrehajtásának konkrét eredményei:

A lakáskonceptió bérlő részére történő értékesítésre vonatkozó célkitűzéseinek végrehajtása az alábbiak esetén nem történt meg:

Sorsz.	Cím	Állapot
1.	Árpád u. 29.	A bérlő felmondás alatt állt több alkalommal, így csak egy esetleges megüresedés esetén javasolt üres állapotban értékesítésre.
2.	Baross G.u.3.	Üres állapotban értékesítésre lett kijelölve és meghirdetve.
3.	Batsányi u.1.	Főútvonalon található, elidegenítésre kijelölése javasolt.
4.	Csömöri u.70.	Üres állapotban értékesítésre lett kijelölve és meghirdetve.
5.	Kézbesítő u. 14.	Üres állapotban értékesítésre lett kijelölve és meghirdetve.
6.	Kézbesítő u. 26.	Nem kívánja megvásárolni.
7.	Nagyvázsony u. 19.	Nem kívánja megvásárolni.
8.	Petúnia u. 10.	Nem kívánja megvásárolni.
9.	Pilóta u. 19.	Nem kívánja megvásárolni.
10.	Pilóta u. 37.	Üres állapotban értékesítésre lett kijelölve és meghirdetve.
11.	Rákóczi u. 81.	Üres állapotú, javasoljuk értékesítésre (üres állapotban)
12.	Rákosi út 99-101.	A lakás költségelven hasznosítva, értékesítése nem javasolt.
13.	Rózsa u. 24.	Nem kívánja megvásárolni.
14.	Vámosgyörk u. 60.	A lakás felújításra került, költségelven hasznosítva, értékesítése nem javasolt.
15.	Benő u.2.	Az ingatlan felújításra került, apartmanházként hasznosítjuk, értékesítése nem javasolt.

16.	Huszár u. 22.	Üres állapotban történő értékesítése javasolt, 1 lakás üres, a másik lakás kiürítési eljárás alatt van.
17.	Lombos u. 45.	Az Önkormányzat tulajdonában lévő tulajdoni hányad üres állapotban történő értékesítése javasolt.
18.	Margit u.130.	Értékesítésre meghirdetve.
19.	Mészáros u. 38.	A bérlők nem kívánnak tárgyalni továbbra sem az Önkormányzattal.
20.	Hunyadi u. 27.	Nem kívánja megvásárolni.
21.	Iharfa u. 16.	4 db lakásból 3 db értékesítésre került, a 4. üres állapotban értékesítésre hirdetve.
22.	Szent Imre utca 5.	1 üres állapotban értékesítve, a további üres állapotban értékesítésre javasolt

Értékesítésre került (épületenként egy lakás vagy önálló ingatlan)

23.	Baross G. u. 24.	Értékesítésre került 2020-ban.
24.	Margit u. 28.	Értékesítésre került 2020-ban.
25.	Szent István u. 42.	Értékesítésre került 2021-ben.
26.	Iharfa u.16.	4 db lakásból 3 db értékesítésre került, a 4. lakás üres állapotban értékesítésre meg lett hirdetve.
27.	Kossuth Lajos utca 39.	2 lakás eladásra került, 2 lakás maradt az Önkormányzat tulajdonában, értékesítésük javasolt a megüresedésük esetén.
28.	Szent Imre utca 5.	1 üres állapotban értékesítve, a fennmaradó lakás üres állapotban értékesítésre javasolt.

Fentiek alapján látható, hogy közel sem sikerült valamennyi ingatlant értékesíteni. Ennek oka elsősorban az, hogy a lakáskonceptióban kijelölt, jelenleg bérlővel lakott lakásban élő bérlők, még a legalacsonyabb költségeket sem tudják és nem is akarják vállalni, hiszen a karbantartás és felújítás költsége így a továbbiakban őket terhelné, illetőleg a lakás megvásárlásához elegendő megtakarítással nem rendelkeznek. Ezeknek a lakásoknak az értékesítése, megüresedésük esetén mindenképpen javasolt, így törlésük nem indokolt a Lakáskonceptióból. Értékesítésük konzekvensen szerepelt az elmúlt 16 év lakásértékesítési stratégiájában, ezek ugyanis olyan lakások, melyek tulajdonlása szinte kizárólag költséget eredményez. Úgy

hiszem, hogy hosszútávon mindenképp értékesíthetőek lesznek, ehhez az értékbecslések jövő évi felülvizsgálatát is tervezzük tekintettel arra, hogy sok ingatlant hosszú évek óta eredménytelenül hirdetünk.

A stratégiaiilag megfelelő helyen levő, vállalkozási célra alkalmas lakásokat javasolt a továbbiakban csak esetleges megürülésük után, piaci alapon értékesíteni, addig pedig bérlakásként üzemeltetni.

2023-ban véglegesen lezárult a **Benő utca 2. szám alatti Apartmanház** teljes körű felújítása, melyben 7 db lakóegység került kialakításra. A lakóegységek közül 5 db az Önkormányzat által fenntartott intézményekben dolgozó személyek lakhatását segíti elő, 2 db lakóegység pedig a Lakásrendeletben foglalt feltételek mellett pályázható piaci lakbér megfizetése mellett.

A **Mészáros utca 38. szám alatti ingatlan** szintén lakott, azonban az ingatlan helyzetének rendezésénél sajnos ebben a ciklusban sem jártunk sikerrel. A bérlők sem a pénzbeli térítést, sem pedig a cserelakást nem fogadták el, de még tárgyalni sem voltak hajlandóak erről. Megkeresésünk folyamatos, javasoljuk, hogy ezen ingatlanra vonatkozó tervéről Önkormányzatunk ne mondjon le, hiszen az érintett ingatlanból jelenleg szinte semmilyen bevétel nem folyik be, holott igen értékes övezetben fekvő, jó adottságokkal rendelkező ingatlanról van szó.

A Képviselő-testület az elmúlt 16 évben konzekvens abban a kérdésben, hogy a szükséglakásokat és a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesíteni kell.

Ennek okán a 365/2019. (XII. 11.). Kt. határozatban foglalt – a XVI. kerület Gondnok u. 23. szám alatti ingatlanra vonatkozó - értékesítési javaslatot, a Budapest XVI. kerület **Gondnok utca 23. szám alatti ingatlan** 4 albetét üres állapotban történő értékesítésének javaslatát fenntartjuk, jelenleg két albetétben bérlő él, kettő pedig értékesítésre meg van hirdetve.

- A. épület **földszint 3. szám alatti** 102969/0/A/3 hrsz.-ú, 42 m², területű, 2 szobás lakás, konyha, fürdőszoba helyiségekkel, a közös tulajdonból 44/201-ed tulajdoni hányaddal. Az ingatlant szociális bérleti díj megfizetése mellett bérlik jelenleg.

- A. épület **földszint 5. szám alatti** 102969/0/A/5 hrsz.-ú, 22 m² területű, 1 szobás lakás, konyha helyiségekkel, a közös tulajdonból 23/201-ed tulajdoni hányaddal. Jelenleg üres, és a kijelölése javasolt.

- B. épület **földszint 1. szám alatti** 102969/0/B/1 hrsz.-ú, 22 m² területű, 1 szobás lakás, konyha, fürdő, tároló helyiségekkel, a közös tulajdonból 29/201-ed tulajdoni hányaddal, és amelyben bérlő lakik jelenleg.

- Az Önkormányzat tulajdona még az A. épület **földszint 4. szám alatti** 102969/0/A/4 hrsz.-ú, 25 m² területű, 1 szobás lakás, konyha, kamra helyiségekkel, a közös tulajdonból 25/201-ed tulajdoni hányaddal. 2021.11.30-án értékesítésre került.

A komfort nélküli, szükséglakás jelenlegi állapotában lakhatásra alkalmatlan, teljes körű felújításra szorul, mely magában foglalná a ház külső hőszigetelését, nyílászárók, - elektromos

hálózat, burkolatok cseréjét, valamint a fűtési rendszer felújítását. A vizet a lakásba a társasház tudná bevezetni, a lakás kis alapterülete és rendkívül leromlott állapota miatt, azonban a nagyobb ráfordítás sem tenné a lakást megfelelő minőségűvé. Javasoljuk, a két bérlő részére cserelakás felajánlását vagy a bérleti jog megváltását. Amennyiben ezt a bérlők nem fogadják el, úgy a lakások későbbi megüresedése esetén javasolt az értékesítésük.

A lakásgazdálkodás bérletre vonatkozó célkitűzései, a lakásgazdálkodás eredményei:

Az eredményorientált lakásgazdálkodás véleményem szerint egy olyan rendszer működtetését jelenti, melyben Önkormányzatunk a lehető legnagyobb számú rászoruló tud segíteni, egy olyan lakásgazdálkodási rendszer kialakításával mely legalább önfenntartó, és a lakások fenntartásával, állagmegóvásával kapcsolatos költségek a lakások vonatkozásában befolyó bérleti díjakból megtérülnek.

Nem cél tehát a piaci haszon generálása, csupán annyi, hogy Önkormányzatunknak és így közvetve lakosainak ne jelentsen plusz terhet a lakásokkal kapcsolatos gazdálkodás.

Tekintsük át az Önkormányzat jelenlegi, illetve korábbi bérleti struktúráját bevételek szempontjából:

Bérlakások száma 2019.274 db

Ebből kizárólag költségelvű lakások száma 2019.83 db

Ebből kizárólag költségelven bérbe adható lakások száma 2019.58 db

Lakások darabszáma 2024:	
Szociális*	130
Kizárólag költségelven bérbe adható:	71
Szobabérlők Háza	48
Benő Apartmanház	7
Szolgálati lakás (BRFK)	5
Összesen:	261

*Jövedelem miatt költségelvű lakások: 80 db

2024-ben az adatok szerint a lakásgazdálkodásunk közelített a rentábilis vagy legalább is 0 szaldós gazdálkodási mutatóhoz, azonban az értékesítésre meghirdetett, de el nem adott – társasházban lévő - ingatlanok nem várt költséget generálnak a társasházi közös tulajdonnal kapcsolatos állagmegóvási, karbantartási kiadások miatt. Ezen felül a meglévő lakásállomány állagmegóvásához szükséges karbantartási költségek is megemelkedtek az elmúlt években, tekintettel arra, hogy azoknak a lakásoknak, amelyek nem estek át teljes körű felújításon, rendszeres időközönként történő karbantartása indokolt.

Összességében tehát elmondható, hogy stagnált a költségelvű bérlakások száma, mely lakások nagyjából önfenntartóak tudnak maradni, bérleti joghoz pályázati úton lehet jutni, melyről minden esetben az Egészségügyi és Szociális Bizottság dönt.

A bevételek alakulása az elmúlt időszakban:

	2019. évi teljesítés E Ft	teljesítés E Ft-ban 2024. 10.31	várható teljesítés 2024.11- 12.hó	2024. évre várható teljesítési adat
Lakbér	8 651	5 875	1 175	7 050
Költségelví bér lakások bérleti díja	41 529	54 937	10 987	65 924
Piaci alapú lakbér 2024. Benő		851	663	1 514
Bevétel összesen:	50 180	61 663	12 825	74 488
			-	
Javítás karbantartás LAKÁS	13 391	7 450	2 514	9 964
Költségelví lakásokban váratlanul felmerülő hibák javítására	17 311	1 203	0	1 203
			-	-
Bér lakás felújítás	14 394	11 038	33 371	44 409
Újszász u. 88. felújítása	2 907	0	0	0
Kiadás összesen:	48 003	19 691	35 885	55 576

A jelenlegi helyzet szerint Önkormányzatunknál szinte minden kerületi Önkormányzatnál alacsonyabb a szociális lakbér, és a legtöbb kerületi Önkormányzat költségelví lakbér mértékét pedig nem éri el a költségelví lakbér mértéke, annak ellenére sem, hogy az infláció mértékével összhangban a bérleti díjak emeléséről döntött a Képviselő-testület.

A költségelví lakások bevezetésének indoka az volt, hogy a társadalmilag rászorult, de fizetőképes kerületi lakcímmel, vagy közszolgálati jogviszonnyal rendelkező bérlők egy hosszabb időintervallumon belül takarékoskodhassanak.

Ennek elősegítésére a szociális lakbérű és a határozatlan időtartamra bérbe adott lakások bérlőihöz képest a határozott időtartamra bérbe adott, kizárólagosan költségelven hasznosított lakások bérlőinek lényegesen kevesebb kötelezettségük van a lakásokkal összefüggésben:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet értelmében:

Határozatlan időtartamú bérleti szerződés, illetve szociális alapú lakbér esetén a bérlő köteles gondoskodni:

a) a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről,

b) a lakás burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, kivéve, ha arra a falban vagy földemben lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,

c) az elektromos vezetékek és az érintésvédelmi rendszerének a lakásban levő fogyasztásmérőtől, illetőleg a biztosító táblától kezdődő szakaszán keletkezett hibák kijavításáról, kapcsolók és a csatlakozó aljak cseréjéről,

d) a lakás, illetőleg a lakáshoz tartozó helyiségek (tárolók), tisztántartásáról és szükség szerinti megvilágításáról,

e) a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről,

f) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezésében, továbbá a lakásban a saját vagy a vele együtt lakó, illetőleg a bérlő beleegyezésével ott tartózkodó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről.

Határozott időtartamú költségelvű lakbér fizetése mellett kötött bérleti szerződés esetén a bérlő az a)-c) és e) pontjaiban felsorolt munkálatok közül kizárólag a karbantartásra illetőleg a javítás saját költségén történő elvégeztetésre köteles.

Amint azt a Képviselő-testület is látja, a lakásösszetétel átalakulása jelenleg már az optimális helyzet felé halad.

Az optimálissá alakult lakásösszetétel további feladatait úgy láthatja majd el, ha a költségelvű és piaci elvű lakások bizonyos mértékű „forgása” megvalósul abból a célból, hogy több családnak is esélyt adjanak a továbblépésre.

Ennek érdekében a lakásrendelet szerint a költségelven kizárólagosan hasznosítható lakásban a bérleti jogviszony legfeljebb három alkalommal kerülhet hosszabbításra, azzal, hogy az esetleges lakáscsere esetén a csere előtti szintén költségelven kizárólagosan hasznosítható lakásban történő bérleti időszak és a csere utáni időszak egy lakásban történő elhelyezésnek minősüljön. Így egy család legfeljebb 8 éven át bérelhet Önkormányzatunktól költségelven lakást.

Ezzel párhuzamosan kialakításra került egy „védett” korosztály is, akik esetében viszont biztosítani tudjuk a biztonságot és állandóságot, amit egy idős ember megérdemel, oly módon, hogy a háromszori hosszabbítást követően a karbantartási és felújítási kötelezettségek alakuljanak át a határozatlan időtartamú bérleményekben lakókéval egyezően, valamint szerződéses teljesítés esetén részükre kérelemre, bármeddig történhessen hosszabbítás.

Ezzel egyidejűleg javaslom, a piaci alapú lakbért fizetők esetén a piaci alapú lakbérékből történő alapképzést és ebből új, szociális vagy költségelvű bérlakások vásárlását, építését, vagy meglévő, közepes állapotú, gazdaságosan felújítható ingatlanok lakhatásra alkalmassá tételét nehéz szociális helyzetű bérlők részére.

Feltétlenül szükséges további figyelmet fordítani a lakosság ellátáshoz szükséges intézmények dolgozóinak lakhatására is. Elmondható, hogy a közszférában dolgozók nagy része stabil jövedelemmel rendelkezik, és Önkormányzatunk, mint munkáltató is figyelmet kell fordítson

azokra a dolgozókra, akik jövedelmükből nem tudnának egy piaci alapú lakást bérelni, azonban foglalkoztatásuk Önkormányzatunk elemi érdeke.

Ehhez a szükséges lépések megkezdődtek, és a Benő u. 2. szám alatt található felújított Apartmanház bérlakás állományba történő bevonásával folytatódtak. Az önkormányzati intézmények dolgozói jogosultak a Benő Apartman házban piaci lakbér megfizetése mellett a lakóegységek bérleti jogára pályázatot benyújtani, valamint a Szobabérlők Házában található lakóegységre pályázatot benyújtani, és a még nem alkalmazott dolgozó intézményi munkáltatója jogosult a jövőbeli dolgozó lakhatásához a Szobabérlők Házában lakóegység közvetlen kijelölését is kérni. Ezen felül előnyt élveznek a pályázat elbírálása során az önkormányzati intézmények dolgozói, mely kör kiegészült az egészségmegőrző programban résztvevő védőnőkkel.

Mindezekon túl a Testület korábbi terveit továbbgondolva szükséges intézményi foglalkoztatottak részére további lakások létrehozása, építése. Ehhez alkalmas lehet a jelenleg üres Diósy Lajos utca 5. szám alatti önkormányzati ingatlan emeleti szintje, és a megüresedett Benő utca 3. szám alatti korábbi rendelő épülete is.

Lakáskonceptió megvalósításának tapasztalatai:

- > A kerületben piaci alapon, a magánbefektetők részéről gyakorlatilag nincs bérlakásépítés.
- > A lakásfelújítási pályázatok szűkülnek, az elmúlt négy évben nem volt olyan pályázat, ahol a 16. kerület indulhatott volna.
- > A társasházakban meghatározott közös költség összege sok alkalommal kevesebb, mint amit egy-egy többségi tulajdonban álló ingatlanra kell fordítania az önkormányzatnak
- > A bérlakás pályázatok értékelésekor gyakran megállapítható, hogy olyan személyek is nyújtanak be pályázatot, akik fizetőképessége kétséges. Önkormányzatunknak azonban fokozott figyelmet kell arra fordítania, hogy a bérlők legalább a lakbér és a közüzemi költségek fizetésére képesek legyenek, hiszen Önkormányzatunk nem körültekintő bérlőválasztása, és így egy esetleges nem fizetési tendencia beindulása egyrészt az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás szabályait is sérti, de a legfontosabb, hogy végső soron a kerület lakosainak generál kiadásokat.
- > A költségelvű lakások értékelésekor ugyanakkor megfigyelhető a másik tendencia, amikor is olyan személyek is nyújtanak be pályázatot, akik tulajdonnal rendelkeznek, és lakhatásuk megoldása– más tulajdonnal nem rendelkező személyekhez képest – egyszerűbb.
- > Tovább kell folytatni az egyes lakásokban a fűtési mód megváltoztatásának jogi lehetőségeinek vizsgálatát. Továbbra is törekedni kell a környezetkárosító fűtési mód megváltoztatására amennyiben az műszakilag is megoldható.

Egyértelműen megállapítható, hogy Önkormányzatunk bérlakásainak állományi összetétele javulóban, azonban az elkezdett feladatokat folytatni kell.

Az Önkormányzat éves költségvetésében évenként szinte azonos szintű költségvetési keretet tud biztosítani lakásfelújításra, karbantartásra, beruházásra, amely a növekvő árak és költségek mellett évenként csak egy-egy nagyobb felújítást tesz lehetővé. Ezért a továbbiakban is úgy kell működtetni a megmaradó lakásvagyont, hogy ha az hosszú távon nem is nyereséges, de legalább rentábilis legyen.

A bérlakás gazdálkodás tapasztalatai a lakásszám csökkenése mellett jónak mondható a tekintetben, hogy

- > az Önkormányzat kinyilvánította, és következetesen betartotta, hogy nem értékesít lakótelepi lakást,
- > fokozatosan elkezdte kivonni a lakásállományból az arra alkalmatlan, korszerűtlen és romló állapotú lakásokat,
- > egyértelmű, konkrét és jól alkalmazható lakásrendelet alkotott,
- > következetesen átalakítja a bérlakás állomány összetételét, jobb minőségű, és önfenntartó lakásrendszer felé halad.

A bérlakások kezelése, fenntartása, jelentősebb felújítások, bérbeadói jognyilatkozatok, szerződéskötések, és a bérlakásban előforduló problémák jogi és használatbeli kezelése, a Vagyongazdálkodási Iroda feladatkörébe tartoznak. A feladatokat 3 ügyintéző látja el. A feladatokat mindig a rendelkezésre álló költségvetési kerethez igazítjuk és ütemezzük. Eredményesnek ítéljük meg, hogy a bejelentések száma nem emelkedett számottevően, és 30 napon belül minden megkeresésre válaszolunk, vagy azt továbbítjuk az illetékes iroda, hatóság részére.

A lakásrendelet megkönnyítette a lakásokkal kapcsolatos bejelentések rangsorolását jogilag, mert a rendelet tartalma alapján könnyedén megítélhető, hogy az adott esetben bérbeadói feladatról van-e szó. A bejelentések tehát azonnali jogi kontroll alá kerülnek, így kiszűrhetővé vált, hogy a bérlők mely panasza tartozik a bérlői és mely a bérbeadói kötelezettségek körébe.

Az értékelés alapján, a lakáskonceptión belül, annak végrehajtása érdekében a 2025-2029. közötti időszakra az alábbi javaslatokat tesszük:

Összességében mindenképpen elmondható, hogy javasoljuk a 2019-2024. években kialakított koncepció eredményes és jól bevált elemeinek megtartását az alábbiak szerint:

Az értékesítésre kijelölt lakásokat, melyeket nem sikerült értékesíteni, továbbiakban is fenntartani javasoljuk, az alábbiak kivételével, melyeket elidegenítésre tervezünk kijelölni:

Batsányi János u. 1., Mészáros József u. 38.

Üres állapotban értékesíteni kijelölésre javasoljuk az eddigieken felül: Rákóczi u. 81., Lombos u. 45., Szent Imre u. 5.

Az értékesítésre kijelölés természetesen a Gazdasági és Pénzügyi Bizottság már értékesítés kapcsán meghozott egyedi határozatait nem érinti.

Továbbra sem javasoljuk értékesíteni a lakótelepi lakásokat, bérlő részére az egylakásos házas ingatlanokat, valamint a gazdaságosan felújítható bérlakás állományba tartozó lakásokat.

Folytatni kell az ingatlanokban a még fennálló eszmei osztatlan tulajdonközösség megszüntetését a tulajdoni hányad értékesítésével.

Ahol az épület felújítása gazdaságtalan, de jók az ingatlan adottságai, ott a bérlők részére cserelakást vagy pénzbeli megváltást kell felajánlani, és az ingatlant üres állapotban kell értékesíteni. Az értékesítésből befolyó bevételt lakótelepi lakások vásárlására kell fordítani.

Javasoljuk az elmúlt évben megüresedő egylakásos ingatlanok üres állapotban történő értékesítését.

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján azonban számos új intézkedésre, és új koncepcionális változásra van szükség.

A bérlakás állományunk összetétele még mindig jelentős átalakítást kíván. Jelenlegi lakásállományi összetétel az alábbi:

I. Az Önkormányzat teljes lakásállománya: 261 db

Piaci alapon történő bérbeadás: 7 db

Szobabérlők háza: 48 db

Kizárólag költségelven bérbe adott lakás 71 db.

Szociális bérlakás: 130, melyből:

- rendkívüli élethelyzet: 3 db
- költségelvű lakbér: 80 db

II. Lakásállomány megoszlása komfortfokozat szerint:

1. összkomfortos: 65 db
2. komfortos: 175 db
3. félkomfortos: 6 db
4. komfort nélküli: 16 db

Jelenleg a kiadatlan lakások összesen 7 db.

A lakások közül 3 db folyamatban lévő hagyatéki eljárás miatt nem hasznosítható.

A jelenlegi lakásállományban levő szükség- vagy félkomfortos lakásokat cserelakás biztosítása, vagy pénzbeli megváltás nyújtása mellett szükséges lenne kivonni a lakásállományból azok üres állapotban történő értékesítése mellett.

Ez elsősorban két ingatlan együttest érintene, melyek jelenleg a két legrosszabb és rentábilisan fel nem újítható nagyobb méretű lakóépületeket jelent. Ezek egyike a Mária utca

68., míg a másik a Matild utca 9. szám alatt található. Itt szükséges lenne az ingatlanok teljes kiürítése hosszú távon és az ingatlanok egybeni értékesítése. A Mária utca 68. szám alatti ingatlanban a 6 db lakásból 3 db üres, két lakásban rendkívüli élethelyzetre tekintettel beköltözött bérlő lakik, 1 lakásból pedig a jogcímnélküli használó kiköltöztetése folyamatban van, így 2025-2026. év folyamán várható az ingatlan megüresedése.

A Matild utca 9. szám alatti ingatlanban szociális helyzet alapján odakerült bérlők laknak, akiknek elhelyezése jelenleg nem megoldható.

Ezen adatokból a következő konzekvencia vonható le. A lakásállomány kedvezően alakult át, azonban ezt az irányt a továbbiakban is követni kell.

Az alábbi intézkedések szükségesek ehhez:

1. A rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesíteni kell. Ehhez minden eszközt, mely az Önkormányzat rendelkezésére áll meg kell ragadni. Ezeket a lakásokat vagy a bérlők részére kell felajánlani, vagy pedig amennyiben a bérlők nem rendelkeznek megfelelő anyagi forrással részükre pénzübeli térítést ajánljunk fel. Ezeket az ingatlanokat a lakáskonceptióban cím szerint is felsoroltuk. Az értékesítés érdekében minden évben ajánlott a bérlők megkeresése és az ingatlanok megvételének felajánlása.
2. Az Önkormányzat fordítson a korábbiaknál nagyobb összeget új, jó állapotú lakások megvásárlására, építésére, illetve a bérlő kérelmére a bérleti jog megváltására. A bérlakásépítésre nyitva álló lehetőségeket, pályázatokat továbbra is fokozott figyelemmel kell kísérni.
3. A nagyon rossz állapotban levő 100 %-ban Önkormányzati tulajdonban álló épületeket teljesen üres állapotban kell értékesíteni, hogy elkerülhető legyen az az állapot, mely sajnos korábban már kialakult, amikor is az egyedi értékesítések miatt, egy-egy nagyon rossz statikai állapotban levő ingatlanban 1 vagy 2 bérlő marad, ezzel ellehetetlenítve az ingatlant egészének értékesítését, és továbbra is fenntartva a bérbeadói kötelezettséget teljesítésének igényét. Erre vonatkozóan szintén külön határozati javaslat került megfogalmazásra.
4. Az Újszász utcai Szobabérlők Házában a felújításokat a fürdőszobák felújításával folytatni kell és a megüresedő lakások villanyvezetékeinek felmérése és korszerűsítése is javasolt.
5. Tovább kell növelni a bérlakás állományon belül a költségelvű bérlakások számát. A lakásállomány jó minőségűvé válása azt is magával kell, hogy hozza, hogy a jobb minőségű, a mai kor színvonalának megfelelő lakások közül egy része olyan lakás legyen mely legalább a ráfordított karbantartási és közös költségek összegét visszahozza. A bevételek növelése mellett azonban társadalmi indokai is vannak a költségelvű bérlakások számának növelésének. A társadalmon belül létezik egy olyan réteg is, amelynek eddig a támogatása nem volt megfelelő, nevezetesen az a réteg, aki hosszútávú munkaviszonnyal,

rendezett családi körülményekkel rendelkezik, szociálisan nem rászorult, azonban jövedelmi viszonyai lakás vásárlását, vagy piaci alapon történő bérbevételét nem teszi lehetővé. Ezen réteg támogatása és lakhatáshoz juttatása sokkal több hozadékkal jár mint gondolnánk. Ez a réteg így képes lesz önmagát segélyek és egyéb támogatások nélkül önerejéből fenntartani, nem válik szociálisan rászorulttá. Ezt a folyamatot pedig támogatni és elősegíteni kell.

6. Szintén indokolt a meglévő költségelvű lakásállomány felmérése, és két kategóriába sorolása, melynek során az I. kategóriába kerülne a felújított – ezáltal magasabb lakbérfizetési kötelezettséggel kiadható lakások, melynek költségeit a kiegyensúlyozott jövedelemmel rendelkező családok képesek megfizetni, és a felújított lakás állapotát fenntudják tartani, a felmerülő állagmegóvási, javítási-karbantartási kiadásokat tudják vállalni. A II. kategóriájú költségelvű lakások körébe azon lakásokat javasoljuk sorolni, melyek állapota kielégítő, jó, de felújítandó.
7. Meg kell teremteni a piaci alapú lakbér kibővítését azzal, hogy a piaci alapú lakbér, mint bérleti díjforma legyen, de kizárólag piaci alapon ne hasznosítson az Önkormányzat bérlakást, azaz a konkrét helyzet megszűnése után az érintett lakás ismét csak költségelven kerüljön hasznosításra.
8. A cél természetesen a fentiek alapján is az, hogy az Önkormányzat a lehető legkényelmesebb, és jobb minőségű lakásokat adjon bérbe, azonban nem felejtkezhetünk el arról a területünkben egyre szűkebb, de létező rétegről, akik önhibájukon kívül, alacsony jövedelemmel rendelkeznek, és lakhatásukat önerőből megoldani képtelenek. Ezeknek a családoknak lehetőség szerint szociális bérlakások formájában segíteni kell lakhatásukat. Tekintettel arra, hogy ezen réteg alacsonyabb jövedelemmel rendelkezik, a szociális lakbért fizetők tekintetében a Lakásrendelet által meghatározott szociális „rászorultsági” mérték is felülvizsgálatra került.

A fentiek alapján összeállított lakáskonceptió tervezetét jelen előterjesztés határozati javaslatok tartalmazzák.

Azon önkormányzati ingatlanokat, amely panelépületekben találhatóak, hosszútávon is megtartani javasoljuk, illetőleg a megüresedett panellakások ütemezett felújítását tervezzük.

A panellakások relatív kis költségek jelentenek Önkormányzatunk számára, hiszen állaguk hosszú távon is kiszámíthatóan alakul.

A következőkben külön cím szerint soroljuk fel azokat az ingatlanokat, melyek értékesítését azért javasoljuk, mert az épületek vagy a lakás állapota ezt indokolja, vagy azért, mert célszerűnek látjuk az épületek megüresítését és akár üres ingatlanként, vagy telekként történő értékesítését. A felsorolt ingatlanok között jelentős számban vannak azok, amelyekben az Önkormányzat már csak 1 önálló albetét tulajdonosa.

Kiürítve, üres állapotban értékesítésre javasolt ingatlanok:

1. Árpád utca 29. (Önkormányzatunk 1 albetét tulajdonosa)
2. Margit u. 130. : Az ingatlan értékesítése a Lőtér hasznosításától függően javasolt.
3. Huszár utca 22.: 2 albetétes mátyásföldi villaépületből, egy teljesen különálló az Önkormányzat tulajdona. Tekintettel arra, hogy az egyetlen ott lakó bérlő ellen kiürítési eljárás van folyamatban, az ingatlan megüresedését követően a villaépület értékesítése indokolt.
4. Mária utca 68.: a három - jelenleg - itt lakó bérlő 2025. évben történő kiköltözése miatt értékesítendő az ingatlan.
5. Iharfa u. 16.: A mai kor követelményeinek nem megfelelő lakások, mihamarabbi értékesítése javasolt az egyetlen – még önkormányzati tulajdonban maradt albetétnek.
6. Matild utca 11.: Nagyon rossz állapotú többségében komfort nélküli lakások. Cserelakás biztosítása mellett üres állapotban értékesítése javasolt.
7. Gondnok u. 23.: a két ottlakó bérlő részére cserelakás vagy pénzbeli megváltás felajánlása, majd az ingatlan értékesítése javasolt.
8. Matild u. 9.: Nagyon rossz állapotú felkomfortos, illetve komfort nélküli lakások, melynek üres állapotban történő értékesítése javasolt, amennyiben az ott lakó bérlők lakhatása megoldódott.
9. Fehérsas u. 19/B.: jelenleg is hirdetett üres lakás.
10. Csömöri út 70.: jelenleg is hirdetett üres lakás.
11. Kézbesítő u. 14.: jelenleg is hirdetett üres lakás.
12. Pilóta u. 37.: jelenleg is hirdetett, üres lakás.
13. Rákóczi u. 81.: megüresedett lakás.
14. Baross Gábor u. 3.: megüresedett lakás.
15. Lombos u. 45.
16. Szent Imre u. 5.

Az alább felsorolt ingatlanok rendkívüli rossz állapotban vannak, hosszú távon rentábilisan nem felújíthatóak, akár a bérlő részére akár üres állapotban vagy bérlő kérelmére lakottan értékesítésük javasolt:

1. Baross G u. 24.
2. Kézbesítő u. 26.
3. Nagyvázsöny u. 19.
4. Kossuth Lajos utca 39.
5. Hunyadi utca 27.
6. Petúnia u. 10.
7. Pilóta u. 19.
8. Rákóczi u. 81.
9. Rózsa u. 24.
10. Batsányi János u. 1.
11. Mészáros József u. 38.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés tárgyában dönteni szíveskedjen.

Határozati javaslat I.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a bérlakás koncepciót meghatározó 365/2019. (XII. 11.) határozatának végrehajtásáról szóló beszámolót elfogadja.

A Képviselő-testület a Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat 2025-2029-ig terjedő időszakra vonatkozó bérlakás koncepcióját, az alábbiak szerint határozza meg:

1. Nem kívánja értékesíteni a lakótelepi lakásokat, bérlő részére az egylakásos házas ingatlanokat, valamint a gazdaságosan felújítható bérlakásokat.
2. Meg kell szüntetni az ingatlanokban még fennálló eszmei osztatlan tulajdonközösséget a tulajdoni hányad értékesítésével.
3. Ahol az épület felújítása gazdaságtalan, de jók az ingatlan adottságai, ott a bérlők részére cserelakást, vagy pénzbeli megváltást kell felajánlani és az ingatlant üres állapotban értékesíteni. Az értékesítésből befolyó bevételt bérlakások vásárlására, felújítására kell fordítani.
4. A mátyásföldi villaépületeket piaci áron javasolt értékesíteni, amelyek így jelentős bevételi forrást képviselnek.
5. Főútvonalon lévő ingatlanok esetében a vállalkozások fejlesztésének lehetőségét is vizsgálat tárgyává kell tenni.
6. A lakásállomány összetételének javítása érdekében az Önkormányzat fokozott figyelmet fordít új, jó állapotú lakások megvásárlására, illetve a bérlő kérelmére a bérleti jog megváltására.
7. Az Önkormányzat továbbra sem zárja ki önkormányzati bérlakások építését, melynek érdekében folyamatos és jelentős hangsúlyt kell fektetni az erről szóló pályázatok figyelésére.
8. Az Önkormányzat a Tóköz utca 28. szám alatti ingatlant új bérlakás kialakítására kívánja felhasználni.
9. A szükséglakásokat és a rentábilisan nem felújítható, rossz műszaki állapotú lakásokat értékesíteni kell.

10. Az Önkormányzat továbbra sem hasznosít kizárólag piaci elven bérlakásokat, de bevezeti a piaci lakbért. A befolyó piaci lakbért, minden évben alapképzéshez használja, melyet a megfelelő bevétel jóváírását követően bérlakások vásárlására használ fel.

11. A nagyon rossz állapotban levő 100 %-ban Önkormányzati tulajdonban álló épületeket teljesen üres állapotban kell értékesíteni.

12. Szociális jellegű bérlakásokat kell kijelölni és biztosítani azoknak a szociálisan rászoruló családoknak, akik önhibájukon kívül, alacsony jövedelemmel rendelkeznek, és lakhatásukat önerőből megoldani képtelenek.

13. Az Önkormányzat kiemelt figyelmet fordít azon az Önkormányzat által fenntartott intézményekben dolgozó személyek lakhatásának időleges biztosítására, akik foglalkoztatása az Intézmény és ezen keresztül az Önkormányzat szakmai érdeke.

14. Azoknál az önkormányzati bérlakásoknál, amelyek a Lakáskonceptióban értékesítésre nem kijelöltek tovább kell folytatni az egyes lakásokban a fűtési mód megváltoztatásának jogi lehetőségeinek vizsgálatát. Továbbra is törekedni kell a környezetkárosító fűtési mód megváltoztatására amennyiben az műszakilag is megoldható.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a határozatban foglaltak végrehajtásáról a 2029. november 30. napját követő első képviselő-testületi ülésen adjon részletes tájékoztatást.

Határidő: 2029. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat II.:

Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025-2029. közötti időszakban az alábbi ingatlanokban lévő önkormányzati bérlakásokat **jelöli ki** elidegenítésre.

1. Baross G u. 24.
2. Kézbesítő u. 26.
3. Nagyvázsony u. 19.

4. Kossuth Lajos utca 39.
5. Hunyadi utca 27.
6. Petúnia u. 10.
7. Pilóta u. 19.
8. Rákóczi u. 81.
9. Rózsa u. 24.
10. Árpád utca 29.
11. Batsányi utca 1.
12. Gondnok u. 23.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a Lakástörvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a döntésről az érintetteket tájékoztassa.

Határidő: 2026. március 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat III.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az alábbi ingatlanokat üres állapotban jelöli ki értékesítésre:

- Baross G. u. 3.
- Kézbesítő u. 14.
- Árpád utca 29.
- Batsányi utca 1.
- Margit u. 130.
- Mészáros u. 38.
- Huszár utca 22.
- Csömöri u. 70.
- Kézbesítő u. 14.
- Mária utca 68.
- Iharfa u. 16.
- Matild utca 11.

Az értékesítésre kijelölés módjáról, és feltételeiről a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján alkotott, vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján kijelölt, hatáskörrel rendelkező döntéshozó határoz.

Határidő: 2029. december 31.

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása egyszerű szótöbbséget igényel)

Határozati javaslat IV.: Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete a Budapest XVI. kerület, Tóköz utca 28. szám alatti, 116228 hrsz.-ú ingatlant bérlakás kialakítás céljára kijelöli.

A Képviselő-testület a Budapest XVI. kerület, Tóköz utca 28. szám alatti, 116228 hrsz.-ú ingatlanon felújítandó bérlakások létrehozására a Lakásalapból 45.000.000,- Ft fedezetet biztosít.

Felkéri a polgármestert, hogy a bérlakások kialakításának fedezetét a 2025. évi költségvetés tervezés során vegye figyelembe.

Határidő: 2025. évi költségvetés elfogadása

Felelős: Kovács Péter polgármester

(Elfogadása minősített szótöbbséget igényel az SZMSZ 18. § (2) bekezdés a) pontja alapján)

Kelt: Budapest, időbélyegző szerint

Ács Anikó
alpolgármester

Törvényességi szempontból megfelelő

dr. Csomor Ervin
jegyző

Melléklet:

A Képviselő-testület 365/2019. (XII. 11.) határozata

Tárgyalásra illetékes bizottságok:

Gazdasági és Pénzügyi Bizottság

Egészségügyi és Szociális Bizottság