

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata
Lakásgazdálkodási koncepciója

2015-2020.

1. Bevezetés

Az utóbbi évek változásai szükségessé tették, hogy Újbuda önkormányzata átgondolja bérlakás politikáját és megalkossa **2015-2020** évre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepcióját.

A budapesti lakáspolitikai alapvető változásokon ment keresztül a rendszerváltás óta. 1990 előtt egységes bérlakás politika volt, központilag szabályozták a lakások kiutalását, cseréjét; a lakások kezelését az ingatlankezelő vállalatok végezték.

Az önkormányzatok létrejötte után ezek a feladatok a fővárosi kerületeknél maradtak. 1993-ig az önkormányzatok dönthettek a lakás privatizációk kérdéseiben is. Ezt követően – az **1993. évi LXXVIII. törvény**¹ értelmében – minden önkormányzatnak a bérbeadás, valamint értékesítés rendjét helyi rendeletben kellett szabályoznia. Amíg 1990 előtt egy széles réteg, „szegény és gazdag” számára egyaránt nyitott volt a rendszer, addig napjainkban a bérlakás szektor beszűkült, elsősorban a szegényebb családok maradtak ezekben a lakásokban.

A Budapest XI. kerület bérlakás állományába a rendszerváltás idején közel **32000** lakás tartozott. Ennek nagy része az elmúlt 24 év alatt elidegenítésre, értékesítésre került.

A legnagyobb arányú eladások 1995 előtt zajlottak le. (1995. december 31 - én már csak **3671 db** lakás volt az önkormányzat tulajdonában.) Ezt követően az elidegenítési rendelet módosításai nyomán folyamatossá váltak az értékesítések, majd 2006-ban egy újabb nagyarányú eladási akcióra került sor, melynek keretében a bérlők kedvezményrel vásárolhatták meg a bérlakásaikat. Jelenleg a

¹ A lakásgazdálkodás irányelveit a 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) határozta meg. A Lakástörvény olyan keretjogszabály, amely meghatározza, hogy mely esetekben kell az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és helyiségek esetében a bérbeadással, elidegenítéssel kapcsolatos helyi szabályozás irányelveit rendeletbe foglalni.

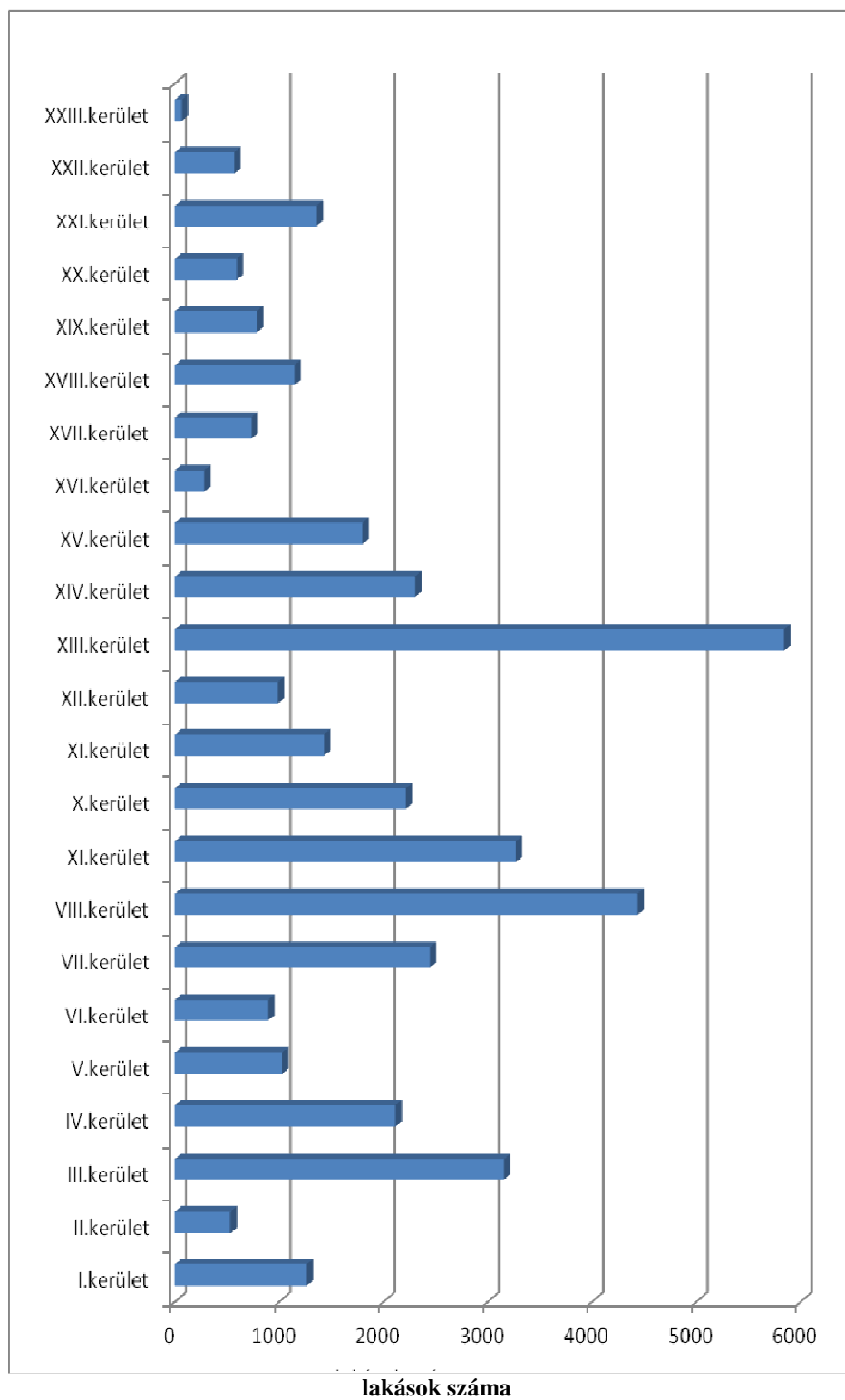
Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (továbbiakban: Újbuda Önkormányzata) mindössze **1390 db** bérlakással rendelkezik.

2003-ban Újbuda Önkormányzata jelentős állami támogatás, valamint saját forrás igénybevételével új otthonokat épített. Azonban ezzel az itt élők lakásgondjait csak rövidtávon és csak kis számban lehetett enyhíteni. Újbuda Önkormányzata az igen magas forrásigény miatt a közeljövőben nem biztos, hogy vállalkozni tud további lakásépítésre, azonban a kerületben élők lakásgondjainak enyhítésével és körülményeik javításával foglalkoznia kell.

A szociális bérlakások iránti igényt, a lakásigénylők 2006. évben bevezetésre került „névjegyzéke” nagyon jól mutatja. A XI. kerületben napjainkra a regisztrált kérelmek száma elérte a **825 db**-ot, azaz elmondható, hogy komoly igény van a szociális bérlakásokra. 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, melyek a bérlakásokban lakókkal kapcsolatosak.

A budapesti kerületeket megvizsgálva az is megállapítható, hogy jelentős eltérések vannak a kerületek között a tulajdonukban levő bérlakások száma tekintetében. A legnagyobb bérlakás számmal a XIII. kerület rendelkezik, szám szerint 5 842 lakással a **2011. évi** adatok szerint, emellett még a IX. kerület is kiemelkedik a kerületek közül a tulajdonában levő 3 270 lakással. A két kiemelkedő lakásszámmal rendelkező kerület mellett több kerületben a lakásszám nem éri el az ezret sem. Így a II. kerületben mindössze 532 lakás van, és a XXIII. kerületben mindössze 65 nyilvántartott lakás található. (**1.sz.ábra**)

1. számú ábra. A budapesti önkormányzati bérlakás állomány megoszlása kerületenként 2011. év



Forrás: KSH 2011

1.1. *Hipotézisek*

A korábbi kutatások minimum **300 ezerre** becsülték a megfizethető (szociális) bérlakások iránti igényt (Hegedüs-Teller, 2009), de a 6-10-szeres túljelentkezés az önkormányzati szociális- és költségalapú bérlakás-pályázatokra is egyértelmű indikátora a szociális bérlakások hiányának.²

Ezek az arányok ugyan országos adatok alapján fogalmazódtak meg, de Újbuda Önkormányzata is hasonló gondokkal küzd. Ezért annak érdekében, hogy a XI. kerületben a családok számára a lakhatás biztosítva legyen, továbbra is szükséges az újbudai lakásfenntartási támogatási rendszer alkalmazása. Fontos megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a nem hasznosított magán tulajdonban lévő lakások és az újonnan épített lakások egy részét, mily módon lehet hasznosítani a közösségi bérlakás állomány bővítése érdekében.

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 halmozott szociális problémával rendelkező családokkal.

Az egyik legfontosabb cél, az emberek lakhatási biztonságának erősítése, lakáskörülményeinek javítása, a fiatalok lakáshoz jutásának hatékony támogatása, és a környezet felújításának ösztönzése.

Napjainkban egy hatékony lakáspolitikai reális célját úgy kell megfogalmazni, hogy az hosszútávon megvalósítható legyen, elnyerje a lakásrendszerben szereplő kérelmezők támogatását és működő képes legyen.

E szempontok, valamint a lakásgazdálkodási irányelvek figyelembe vételével a koncepció áttekintést ad,

- *a jelenlegi önkormányzati tulajdoni lakások összetételéről, állapotáról,*

² Új típusú közösségi bérlakás-rendszer (KBR) kiépítése. Hegedüs József-Horváth Vera-Somogyi Eszter

- *a lakbér támogatási rendszerről,*
- *a lakbérhátralék összetételéről, a hátralékkezelési módszerek, valamint ezek eredményességéről,*
- *a XI. kerületben meglévő szociális bérlakás állomány összetételének javítására irányuló módszerekről,*
- *a lakásmobilitás elősegítésének eseteiről,*
- *a magántulajdonban lévő, a tulajdonosok által nem lakott lakások szociális célú hasznosításának lehetőségéről,*

1.2. *Kutatási módszerek*

A lakásgazdálkodás alapjait ma is a Lakástörvény előírásai teremtik meg, valamint az ezek alapján kidolgozott rendeletek, amelyeket Újbuda Önkormányzatának képviselő-testülete fogadott el a bérbeadásról, az elidegenítés szabályairól, valamint a lakbér és lakbértámogatás mértékének meghatározásáról.

Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Lakásgazdálkodási Osztálya által elvégzett bérleményellenőrzési jegyzőkönyvek adatai, információi, és az ezek alapján készített kimutatásokkal szemléltethető a lakásállomány bérlőinek összetétele, korra, családszerkezetre, a háztartás jövedelmére lebontva. A lakbérre és járulékaira vonatkozó számítógépes Díjbeszedési rendszer segítségével, a lakbérhátralék megoszlását, majd a támogatásokra vonatkozó önkormányzati, valamint alapítványi segítségeket, módszereket, támogatási fajtákat is ismertetésre kerülnek. A hátralékos bérlők, lakáshasználók támogatására vonatkozó adatok elsősorban az Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal **Humánszolgálati Igazgatóság Szociális és Egészségügyi Osztály** mérlegbeszámoló mellékleteiből, az **Újbuda Humán Szolgáltató Központ** éves beszámolóiból és a **VICUS és Hálózat Alapítványok** által készített beszámolóik adataiból állt össze. A lakáskérelmekből nyert adatok felhasználásával készített kimutatás alapján bemutatásra kerül a lakásra váró családok összetétele, rászorultságuk jellemzői és a 2006. év óta történt bérbeadásra vonatkozó intézkedések, tények.

2. Önkormányzati lakásgazdálkodás

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.

További fontos cél, hogy hozzá tudjon járulni a város népességének megtartásához, lélekszámának esetleges növeléséhez. Nagyon fontos a fiatalok városban tartása, illetve ide vonzása. Ehhez olyan lakáspolitikára 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 fiatalok lakáshoz jutása, az önkormányzati bérlakások elosztása, a lakáscserék elősegítése, koordinálása, valamint a lakások eladása.

A lakásfenntartás elemei az épületek fenntarthatóságának, üzemeltetésnek biztosítása, mely magába foglalja a közüzemi, karbantartási és felújítási költségeket.

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 kérelmek a családszerkezet változásából adódóan azt tükrözik, hogy a lakás nagysága meghaladja a társadalmilag elfogadottat, valamint a jövedelmi helyzet romlása, illetve szinten maradása miatt változtatásra kényszerül a bérlő, a lakáshasználó.

2.1. XI. kerület Újbuda Önkormányzat lakásgazdálkodása

A XI. kerület Újbuda Önkormányzata esetében a Pénzügyi és Költségvetési Igazgatóság Lakásgazdálkodási Osztálya látja el a lakásgazdálkodási és kezelési feladatokat. Feladatai közé tartozik a bérbeadást előkészítő bizottsági előterjesztések elkészítése, a meghozott bizottsági határozatok végrehajtása. A bérleti szerződések megkötése, bérleti díjak számlázása, a díjak beszedése, a hátralék behajtása, valamint a lakásokon, épületeken elvégzendő karbantartási, felújítási munkák előkészítése, megrendelése, átvételi munkái, illetve az önkormányzati épületekre, az üres lakás és helyiségbérleményekre bejövő számlák nyilvántartása, kimenő számlák elkészítése, kiegyenlítése is, vagyis a teljes körű kezelési tevékenység. Az önkormányzati tulajdonú lakás és nem lakás bérleményeknél felmerülő költségek épületszintűen és jogcímenként kerülnek kimutatásra, és a lakbér mértéke az Önköltség-számítási Szabályzat alapján kerül meghatározásra. A lakások bérbeadása nagy részben szociális alapon történt, a lakbér, lakbértámogatás mértékének, a bérbeadás feltételeinek meghatározása az önkormányzat hatáskörébe tartozik.

2.2. A lakásgazdálkodás forrásai, bevételek, kiadások

A XI. kerület Újbuda 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. **2014. évben** a lakásgazdálkodásra vonatkozó jelentősebb elemek a következők voltak:

- a „Zöld Beruházási rendszer” panelprogram keretében meghirdetett pályázatok megkötése, és elszámolása,
- az önkormányzati tulajdonban lévő épületek felújításának megkezdése,
- a lakásállomány korszerűsítése,
- a nagyszámú lakáskérelmek miatt – a bérbeadásról szóló helyi rendeletben megfogalmazott feltételek betartása mellett – az igények az üres lakások arányában történő kielégítése,
- rossz műszaki állományú bérlakások hosszú távú bérbeadására vonatkozó pályázatainak kiírása, elbírálása,
- a fiatalok részére épült „Fecske-ház” pályázati feltételeinek elfogadása, a pályázat kiírása, bérbeadási döntések meghozatala.

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

A vagyongazdálkodási feladatok dologi kiadásai között – az ingatlanüzemeltetés kiadásain túl – megtalálhatók még az ingatlanértékesítéssel összefüggő kiadások, melyek az alapító okirat, valamint a lakásértékesítéshez szükséges értékbecslések költségeit foglalják magukban. Fontos helyet foglal el a dologi kiadások között az épület-, és lakáskarbantartás költsége, mely az összes önkormányzati tulajdonban lévő lakásnál biztosított készenléti gyorsszolgálat díjon felül, a mellékvízórák felszerelésének, illetve cseréjének díját és a bérbeadóra háruló karbantartási munkák költségeit tartalmazza.

A közel **559 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 az önkormányzati épületek homlokzati, kéménybélelési, elektromos hálózat felújítási és beruházási munkáira, ezzel is növelve az önkormányzati vagyon értékét, illetve a lakók biztonságát, kényelmét.

A felsorolt kiadási jogcímeikkel 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 nyújtaniuk az éves kiadásokra. (1. sz. tábla)

1. sz. tábla Lakásgazdálkodási feladatok 2014. évi terv számai (E Ft-ban)

Bevételek		Kiadások	
Lakbér	275 500	Vagyongazdálkodási	165 100
Lakbértámogatás	7 500	Lakbértámogatás	7 500
Lakásüzemeltetési	40 000	Társasházi felújítás, üzemeltetési	145 000
Lakásértékesítési	35 000	Önkormányzati épület felújítás	40 400
		Lakáskorszerűsítési	5 000
Összesen	358 000	Összesen	358 000

Forrás: Önkormányzati lakásgazdálkodási adatok

2.3. A XI. kerületi lakásállomány összetétele

Annak érdekében, hogy érzékeltetni lehessen a jelenlegi önkormányzati tulajdonban lévő lakásállomány nagyságát és megoszlását, fontos összehasonlítás, hogy a XI. kerületben a **2011. évi népszámlálási adatok** figyelembe vételével összesen **78 187 db lakás** található. **A kerület teljes lakásállományának 1,8 %-át teszik ki az önkormányzati lakások. (1390 db).**

Fontos szám még, hogy a XI. kerület teljes lakásállományból **10 866 db** nem lakott, ez a teljes lakásállomány **13,89 %-át** teszi ki. Az önkormányzati lakások nagy része – **230 db** – alacsony komfortfokozatú, arányuk az önkormányzati tulajdonú lakásállományon belül **16,55 %**. Az alacsony komfortfokozatú lakások zöme (90,2 %-a) a Lágymányos, Szentimre-város, Kelenföld és Albertfalva városrészekén található. (**2. tábla**)

2. tábla XI. kerület Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások városrészenkénti megoszlása, 2013. év

Városrész	db	Önkormányzati lakás állomány %- ában	Ebből: lakótelepen		Alacsony komfortfok. Önkormányzati lakás	
			db	%	db	%
Lágymányos	181	13,02	34	18,78	49	27,07
Gellérthegy	21	1,51			4	19,00
Szentimre-város	95	6,83			12	12,63
Kelenföld	609	43,81	101	16,60	107	17,56
Albertfalva	407	29,28	332	81,60	31	7,62
Kelenvölgy	9	0,65			9	100,00
Sasad-sashegy	22	1,60			11	50,00
Gazdagrét	15	1,08	15	100,0		
Rupp-Madárhegy						
Órmező	24	1,72	2	8,30		
Dobogó						
Péterhegy						
Örsöd						
Kőérberek	7	0,50			7	100,00
XI.Kerület összesen	1390	100,00	484	34,82	230	16,55

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

Amennyiben az önkormányzati lakásállomány városrészenkénti megoszlását nézzük az is leszögezhető, hogy az állomány szétszórtan helyezkedik el, és **34,82**

% pedig lakótelepen található. Tényként rögzíthető, hogy a lakótelepi lakásoknak igen magas az üzemeltetési költsége és alacsony a népességmegtartó képessége. Ugyanakkor a panelek felújítási költségei (panel-rehabilitáció), a támogatási lehetőség igénybevétele mellett, további kerületi forrásokat igényelnek. Ez nagy terhet ró a XI. kerület Újbuda Önkormányzatára.

2.3.1. Lakótelepek

Ezek a **panel-lakótelepek** nagyságukkal, formájukkal, funkcionális és konstrukciós hibáikkal, súlyos problémát jelentenek (rossz lakások, magas energiaigény, technikai avulás) Újbudán.

A lakótelepek az 1970-es években épültek, az épületek öregszenek és az a tendencia figyelhető meg, hogy a fiatal, jobb státuszú lakosság egy része elköltözik, nő az illegális bérlők száma, az alacsony státuszú beköltözők aránya. Ezek a problémák ugyan nem kerületi sajátosságok, azonban a lakótelepek között verseny alakulhat ki a felújítási forrásokért.

Amelyik kerület erre felkészül, komoly előnyhöz jut. Újbuda Önkormányzata számára a legnagyobb kihívás a panelépületek állagának megóvása, értékének megtartása. Ennek érdekében Újbuda Önkormányzata már 2004 óta részt vesz a „**Panel programban**”.

A **ZBR Panel programmal** kapcsolatos támogatási szerződések **2011. évi előirányzata 167.674.000,- Ft volt, mely 10 db pályázatot és 1.544 db lakást érintett, a teljes bekerülési költség 1.807.133.804,- Ft volt.** Egy pályázó visszalépett.

A 9 db nyertes pályázat esetében az alábbi táblázat mutatja a **2012., 2013 és 2014** évben megkötött **ZBR Panel programmal** kapcsolatos támogatási szerződések legfontosabb paramétereit, melynek kifizetése a 2015.évben esedékes. **(3.sz. tábla)**

3. számú tábla a ZBR Panel - programmal kapcsolatos kimutatás

Támogatás éve	Pályázat db	Támogatás szempontjából figyelembe vehető bekerülési költség Ft	Állami támogatás (max.: 1/3-ad, vagy 500.000,- Ft/lakás) + Klíma Bónusz Ft	Önkormányzati támogatás (max.: 10% vagy 160.000,- Ft/lakás) Ft	Lakásszám db
2012	3	604.949.193	299.824.859	58.476.337	404
2013	2	400.384.588	191.519.217	40.038.458	539
2014	4	434.753.909	207.172.467	40.701.771	423
Összesen:	9	1.440.087.690	818.687.794	139.216.566	1366

Társasház korszerűsítéséhez támogatás:

Támogatás éve	Pályázat db	Támogatás szempontjából figyelembe vehető bekerülési költség	Önkormányzati támogatás	Lakásszám db
2013.évben szerződéskötés, kifizetés 2014.évben	5	1.145.571.632 Ft	99.000.000 Ft	1078

Panelszigetelési munkák



2.3.2 2013. december 31.-i önkormányzati lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása

A teljes önkormányzati lakásállomány **82,95 %-a** összkomfortos és komfortos lakás, tehát a komfort fokozata megfelelő, de itt is folyamatosan kell támogatni azon beruházásokat, amelyek kiváltják, korszerűsítik, illetve napenergiával kombinálva csökkentik a magas távfűtési költségeket. (4. sz. tábla)

Az alacsony komfort fokozatú lakások, mely – **230 db** – a teljes állomány **16,55 %-** át jelentik, főleg Szentimre-város, Lágymányos és Kelenföld területén helyezkednek el.

4. sz. tábla Az önkormányzati bérlakások száma, és komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfortfokozat	Darab	Megoszlás	Terület (m ²)	Megoszlás	Átlag
Összkomfortos	655	47,84%	30 515	47,61%	46,8 m ² /lak
Komfortos	488	35,11%	24 182	37,73%	50,9 m ² /lak
Félkomfortos	131	9,42%	4 877	7,61%	37,5 m ² /lak
Komfort nélküli	99	7,13%	4 335	6,76%	32,6 m ² /lak
Szükséglakás	7	0,50%	186	0,29%	23,3 m ² /lak
Összes lakás	1 390	100,00%	64 095	100,00%	45,8 m²/lak

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

A komfort fokozat növelése, a lakások minőségének, valamint összetételének kérdése nagyon lényeges, hiszen napjainkban már elengedhetetlen, hogy a lakásban legyen WC, fürdőszoba, és a komfortnélküli lakások száma fokozatosan csökkenjen.

A korszerűsítések, komfortfokozat növelő beruházások két módon valósulnak meg:

- az egyik esetben, a bérbeadó vállalja fel a korszerűsítési munkákat, ez Újbuda Önkormányzatának költségvetésében évente 5–8 millió Ft ráfordítást jelent, és körülbelül 5–6 lakás komfortnövelő beruházására biztosít fedezetet, **2012 és 2013 év** folyamán a lakáskorszerűsítésre fordított forrás **6 000 e Ft**, **2014. évben** pedig **5 000 e Ft** szerepelt Újbuda Önkormányzatának költségvetésében,
- a másik eset, amikor a bérlő saját maga végzi el a beruházásokat, úgy, hogy megállapodást köt Újbuda Önkormányzatával az elvégzendő munkákra, majd annak elfogadása és engedélyezése után megcsináltatja az elfogadott munkákat. Ezek után a vállalkozó által benyújtott számlát kiegyenlíti a bérlő, majd az Önkormányzat a költségek 50 %-át átutalással megtéríti, a fennmaradó részt pedig két éven keresztül a lakbérbe történő beszámítással rendezzi, ha ez nem megoldható, akkor az illetékes Bizottság hozzájárulása után 100 %-os utólagos megtérítésre kerülhet sor.
- **2013. év** folyamán **13 esetben** történt ilyen megállapodás közel **6 396 164 Ft** összegben, **2014.évben 25** esetben **6 992.337 Ft** összegben került megtérítésre a bérlők által elvégzett korszerűsítési munkák értéke.

Az alacsony komfortfokozatú lakások számának csökkentése mellett további problémát jelent még a panel épületekben lévő lakások magas száma is.

A **655 db összkomfortos** lakásból **484 db** bérlemény panel épületben található, ahol a fűtési mód távfűtés, melynek költségei még mindig komoly terhet jelentenek az ott lakóknak. Az e lakásokban élő családoknak az elmúlt évek alatt nem volt lehetőségük arra, hogy megvásárolják a bérleményüket, így továbbra is bérlők maradtak, ugyanakkor a panellakások magas közüzemi költségei tovább nehezítik helyzetüket.

2.3.3. 100 % önkormányzati tulajdonú, illetve vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások aránya

Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásoknak csak **17,05 %-a** (237 db) található 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben, a többi lakás pedig **559 db** társasházban van, a kerület különböző pontjain. Lakásgazdálkodási szempontból az jelenti a problémát, hogy a társasházakban alacsony tulajdoni hányaddal rendelkezik Újbuda Önkormányzata, így a tulajdonosi döntésekbe kevés a beleszólása, a többség döntését el kell fogadnia. Az elmúlt években egyre jobban felerősödő jelenség, hogy a magántulajdonosok nyomást próbálnak gyakorolni Újbuda Önkormányzatára azzal, hogy a bérlakásokban maradt bérlők magatartását, viselkedését kritizálva kérelmezik elhelyezésüket. Sok esetben komoly konfliktus alakul ki a bérlők és a tulajdonosok, illetve a tulajdonosok és az Önkormányzat között. A konfliktusok kezelése komoly nehézséget okoz, azonban az önkormányzatnak fel kell vállalnia ennek a problémának a megoldását és amennyiben szükséges a bérlő jogait meg kell védenie.

2.3.4 A jelenlegi lakásállomány hasznosulási szintje

Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakásállomány tekintetében 2015. március 1.-i állapot szerint **a teljes lakásállomány 6,3 % nem hasznosított.** Ebből következik, hogy a lakásállomány kihasználtsága **93,7 %** mely jónak mondható.

Az üres lakások megoszlását az alábbi táblázat szemlélteti:

Üres lakás jogcímek	Darab szám	Teljes lakásállományhoz viszonyított arány	Megjegyzés
Szanálás, lebontásra váró lakások (Vasút utcai kiürült lakások, Rimaszombat 5, 7 lakásai, stb.)	38	2,28 %	Vasút utcai lakások folyamatos kiürítése folyamatban
BM, HM bérlő kijelölésű lakások	7	0,64 %	A bérlővel kijelölés határozat alapján kerül megkötésre a bérleti szerződés
Átmeneti lakás	3	0,01 %	Vis major esetre
Hagyatékos lakás	4	0,03 %	hagyatéki végzés után bérbe adható
Ténylegesen üres	34	2,44 %	névjegyzék, illetve pályázat alapján történő bérbeadás
Lakásnak alkalmatlan, osztatlan közös tulajdon.	10	0,92 %	

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A fenti adatok alapján megállapítható: csak a ténylegesen üres lakások esetében születhet döntés a hasznosítás tekintetében. Fontos azt is leszögezni, hogy a lakások megüresedése történhet úgy, hogy a bérlő leadja lakását, azaz közös megegyezéssel felmondásra kerül a bérleti szerződés, a bérlő halálával, illetve jogerős bírósági ítélet alapján az önálló bírósági végrehajtó közreműködésével történő kiürítés formájában. **2015. évben** a tényleges üres lakás esetében **23 lakás** közüzemi ellátása lehetővé teszi, hogy a névjegyzék szerinti bérbeadási formában bizottsági döntés szülessen a lakások hasznosítása tekintetében. **6 lakás** esetében, melyeknél a bérlők költségelvű lakbér fizetésére kötelezettek, csak pályázati formában történhet a bérbeadás. Végül a fennmaradó **5 lakás** esetében szintén pályázat kiírására kerülne sor, egyrészt a rossz műszaki állapotú – az önkormányzat számára már gazdaságtalanul, nagy ráfordítással felújítandó lakások esetében – értékesítésére, valamint a hosszú távra 15+1 évre történő

költségelvű lakbérfizetési kötelezettség teljesítésével történő bérbeadásra, úgy, hogy az önkormányzat által előírt, bérbeadóra háruló munkák elvégzésének költségei bérbeszámítás formájában térülne meg a bérlőknek. A megüresedő lakásokról elmondható, hogy nagyon rossz állapotban kerülnek vissza az önkormányzathoz, ahhoz, hogy a lakások a lakástörvény előírásainak megfelelően lakhatásra alkalmas állapotba kerüljenek évente legalább **40-45 millió forint költség ráfordítás szükséges**. 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. A **Vasút utcai** lakások tekintetében a terület hasznosításával kapcsolatban az elképzelés az, hogy a korszerűtlen lakóépületek bontásával párhuzamosan a szabályozása terv előírásainak megfelelően lakásépítés, kereskedelmi létesítmények kialakítása lehetséges. Jelenleg a lakások kiürítése folyik, még hat lakásban laknak, két esetben peres eljárás van folyamatban, a többi esetben a megállapodás folyamatban van. A **Rimaszombat út 5., 7-9.**, területén lévő épületekben a lakhatást folyamatosan szüntetjük meg, mivel a szabályozási terv szerint a terület intézményi besorolásba tartozik, mely értelmében itt lakások létesítése nem megengedett.

2.4. Az Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokban élő bérlők, illetve lakáshasználók összetétele

Lakáspolitikájának kialakításához Újbuda Önkormányzatának tudnia kell, hogy kik is maradtak az önkormányzati bérlakásokban. Ahhoz, hogy erre a kérdésre választ lehessen adni, meg kellett vizsgálni a bérlakásokban maradt bérlők családszerkezetét, életkor szerinti megoszlását, valamint jövedelmi helyzetét.

Újbuda Önkormányzata 2006 óta évente, illetve két évente bérlemény ellenőrzést tart a tulajdonában lévő ingatlanokban. A vizsgálat kiterjed a lakásban lakó személyek egyéni adataira, jövedelmére, a lakás állapotára, a közüzemi

hátralékokra, a támogatások igénybevételére, illetve a lakások közművesítésének minőségére is. A személyes találkozás a bérbeadó és bérlő között nagyon fontos, hiszen az 1390 db lakás esetében napi kapcsolatról nem lehet beszélni. Ezek a találkozások a bérlőkben azt a benyomást keltik, hogy az Önkormányzat jó gazdaként viselkedik, ami mindenképpen javítja a lakhatás morálját. A bérlemény ellenőrzések adatai alapján megvizsgálásra került a lakásbérlők családszerkezete, a lakásbérlők jövedelem szerinti megoszlása.

Az önkormányzati lakásokban **58 %-ában** egyedülálló és gyermeküket egyedül nevelő szülők, **30 %-ában** házaspárok és egy gyerekes házaspárok, valamint **12 %-ban** több generációs családok élnek.

5. számú tábla Önkormányzati bérlők jövedelem szerinti megoszlása

Jövedelem kategóriák	Százalék
0-30000	26%
30001-41000	17%
41001-55000	19%
55000-85500	28%
85500-	11%

Forrás: önkormányzati felmérés adatai

6. számú tábla Önkormányzati bérlők életkor szerinti megoszlása

Életkor	Százalék
- 35	15 %
36 – 45	14 %
46 – 55	23 %
56 – 65	25 %
66 – 75	16 %
76 -	7 %

Forrás: Önkormányzati felmérés adatai

Az életkor és a jövedelem vizsgálatakor az is kitűnik, hogy többnyire idős, egyedül maradt, tipikusan alacsony és közepes jövedelmű családok élnek a bérlakásokban. (Ők a kerületi magánpiaci lakbérek körülbelül 20 %-át fizetik az

Önkormányzatnak.) Fentiekből következik, hogy Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő **teljes lakásállomány 83,95 %-a szociális helyzet alapján bérebe** adott lakás, ahol szociális alapú a lakbér. A fennmaradó **16,05 %-nak** megfelelő lakás bére költségelv alapján kerül megállapításra. (7.sz. tábla) Azt, hogy a bérlők milyen lakbért fizetnek, elsősorban a jövedelmi viszonyuk határozza meg. Bérbeadáskor vizsgálni kell az egy főre eső jövedelmet, mely ismeretében szociális alapú vagy költségalapú lakbér megfizetésére kötelezhetők.

7. számú tábla A lakásbérlők megoszlása a lakók száma, jövedelme komfortfokozat szerint, valamint a lakbértípus szerint

Lakók száma	Bérlemény szám	Háztartások jövedelme
1	480	70 986
2	470	138 376
3	255	187 863
4	125	200 980
5	41	204 063
6 és több	19	183 250
Összesen	1 390	
Lakás komfortfokozata		
Összkomfortos	665	155 961
Komfortos	488	137 695
Félkomfortos	131	119 333
Komfortnélküli	99	79 022
Szükséglakás	7	75 313
Összesen	1 390	
Lakásszektor		
Szociális alapú	1 167	142 061
Költségalapú	223	185 423
Összesen	1 390	

Forrás: Önkormányzati felmérés

8. számú tábla A szociális bérlakások, területe, szobaszáma, komfortfokozata

	1 szobás vagy kisebb	1,5 szobás	2 szobás	2,5 szobás	3 szobás	3,5 szobás	Összesen
Összkomfortos	73	120	191	23	55	4	466
Komfortos	250	43	151	16	14	9	483
Félkomfortos	80	20	21	0	0		121
Komfortnélküli	81	2	6	0	0	0	89
Szükséglakás	8		0	0	0	0	8
Összesen	492	185	369	39	69	13	1 167
Megoszlás	42,2%	15,8%	31,7%	3,3%	5,9%	1,1%	100,0%

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

3. Bérlakás állomány működtetésének rendszere

Az önkormányzatok üzleti vagyonként nyilvántartott, a tulajdonában lévő lakásokat úgy hasznosítják, hogy azokat bérlakásként működtetik, azaz annak használatáért bérleti díjat szednek a bérlőktől.

Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő önkormányzati lakások különböző jogcímen adhatók bérbe, a továbbiakban a bérbeadás feltétel-rendszere kerül bemutatásra.

Az önkormányzati lakásokat

- lakásjuttatási névjegyzék,
- pályázat,
- bérlő-kiválasztási illetve bérlőkijelölési jog gyakorlása,
- lakásgazdálkodási feladatok ellátása,
- közérdekű feladatok megvalósítása,
- otthonházi lakások bérbeadása,
- jogcímnélküli lakáshasználók elhelyezése,
- lakáscsere,

- bérleti jogviszonyfolytatás, valamint
- a Ltv. 85/F. §-a alapján elővásárlási jog alapján megszerzett lakásra vonatkozó jogcímen lehet bérbe adni.

Évente – **190-210** - **esetben** kell bizottsági döntést hozni bérbeadással kapcsolatban, mely döntések bizottsági hatáskörbe tartoznak.

A bizottsági döntésekről készített kimutatás mutatja a bérbeadási jogcímek megoszlását éves szinten.

9. számú tábla 2014. évi bérbeadási döntések jogcímek szerinti megoszlása

cserekérelem elbírálása	31
jogviszony rendezési kérelem	8
jogviszony folytatási kérelem	14
ismételt bérlőkijelölés	60
parkolóhely iránti kérelem	12
névjegyzék alapján üres lakás bérbeadás	39
Fecske pályázat	27
hosszú távú bérlet	11
méltányosságból bérlőkijelölés	4
Összesen:	206

Forrás: önkormányzati nyilvántartása

3.1. Bérbeadás lakásjuttatási névjegyzék alapján

A Lakástörvény 2006. évi változása lehetőséget biztosított az önkormányzatoknak, hogy képviselő-testületi döntés alapján, a lakások bérbeadása érdekében lakásjuttatási névjegyzéket készíthessenek, melyről a szociális rászorultság alapján kerülhetnek az önkormányzati tulajdonban lévő üres lakásokba a kérelmező családok. Újbuda Önkormányzata élt ezzel a lehetőséggel és 2006. évtől befogadja a lakáskérelmeket. A bérbeadás feltételeit szabályozó 41/2001./XII.29/XI. ÖK számú az „Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról” szóló helyi

rendelet alapján, évente május 31-ig a Bizottság dönt a névjegyzékre kerülésről, valamint a bérbe adható lakásokról.

A szociális helyzet alapján történő bérbeadásra jogosultság feltétele, hogy

- a lakásigénylési kérelemmel rendelkező személy, annak házastársa és a vele együtt költöző hozzátartozók egy főre jutó jövedelme ne érje el a mindenkori öregségi nyugdíj minimum háromszorosát,
- továbbá a kérelmező ne rendelkezzen ingó, ingatlan vagyonnal, illetve ne legyen másik beköltözhető lakása, bérlete.

A lakáskérelmeket az erre a célra kialakított formanyomtatványon kell benyújtani. A kérelmezőnek és a vele együtt költözni kívánóknak nyilatkozniuk kell jövedelmi helyzetükről, ingó és ingatlan vagyonukról és arról, hogy az igénylő tulajdonában nincs másik beköltözhető lakás. Ahhoz is hozzá kell járulniuk, hogy az általuk közölt személyes adatokat az önkormányzat az adatvédelemről és a közérdekű adatok kezeléséről szóló törvényben előírtak betartása mellett kezelhesse.

Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete meghozta azt a döntést, hogy lakásigénylések alapján szociális helyzetre figyelemmel ad bérbe megüresedő lakásokat, azonban ilyen mennyiségű igénylőre nem számított. A beadott kérelmek száma folyamatosan növekszik, ezzel szemben az üres lakások száma nagyon kevés.

- A megüresedésnek több esete lehetséges. Az egyik, ha a bérlő meghal és a lakásban nincs jogviszonyfolytató, a másik, ha a lakbér és járulékai nem fizetése miatt a Lakástörvény a 25.§ (1) bekezdése alapján a bérleti jogviszony felmondásra kerül, s a lakás kiürítés és a hátralék behajtása iránt indított peres eljárás végén a végrehajtó a lakást kiüríti.

A fentiekben ismertetett módokon Újbuda Önkormányzatánál évente 30-35 lakás üresedik meg. Ennyi lakással kell megoldani a napjainkban már 825 lakásigénylő lakáshelyzetét!

A lakáskérelmek befogadására először 2006. évben került sor és számuk azóta is folyamatosan növekszik. 2006. évben **104 db** kérelemmel, napjainkban **825 db** kérelemmel rendelkezünk. Az igények kielégítése nagyon lassan halad, hiszen az üres lakások száma igen kevés. A benyújtott, intézésre váró kérelmek száma **2014. év végére nyolcszorosára nőtt a 2006. évi lakáskérelmezőkhöz viszonyítva.**

10. számú tábla Lakáskérelmek alakulása

Lakáskérelmek beadási év szerint	Darabszám		
	Közalkalmazott	Szociális helyzet alapján befogadott kérelmek	Összesen
2006 előtti	11	0	11
2006	10	94	104
2007	8	32	40
2008	9	41	50
2009.	8	67	75
2010.	13	74	87
2011.	18	128	146
2012.	19	114	133
2013.	18	80	98
2014.	8	73	81
Összesen	122	703	825

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A benyújtott akásigénylési kérelmek adatainak feldolgozása során prioritási sorrend kerül kialakításra. A **prioritási sorrendet** (és az ennek alapjául szolgáló pontrendszer) nem csak a jövedelem, hanem az együtt költözők száma, valamint a felnőtt és gyerek családtagok esetleges fogyatékosága is befolyásolja. Vizsgálat tárgya még az, hogy a kérelmező jelenleg hol lakik (albérlet, családnál, hajléktalan stb.), milyen az életkora, valamint az, hogy állami gondozottként nevelkedett-e vagy nem. Az így kialakított pontszám képezi a sorrend alapját. Az **évente május 31-ig** meghozott döntés során kerül kiválasztásra az igénylő, illetve az igénylő család. A Bizottság a kérelmezők adatait és rangsorát tartalmazó táblázatot a megüresedett bérlakások jellemzőivel veti össze, ahhoz az elvhez igazodva, hogy az igénylő részére kiutalt lakás szobaszáma nem haladhatja meg a lakásigény mértékét.

A Bizottság határozatában felhívja a kérelmező figyelmét, hogy igazolja rászorultságát, nyilatkozzon a részére kijelölt lakás elfogadásáról, majd az üres lakás helyreállítási munkálatainak befejezése után kösse meg a bérleti szerződést, mely **5 éves határozott időre** szól. Az üres lakások bérbeadását megelőző munkálatairól Újbuda Önkormányzata „Megállapodást” köt a leendő bérlővel. Ebben nevesítésre kerülnek a bérbeadó, valamint a bérlő által vállalt karbantartási munkák. A bérbeadónak minden esetben biztosítania kell a fűtési, a főzési lehetőséget, a gépészeti, elektromos hálózat és a berendezési tárgyak biztonságos működését, megfelelőségét, e munkák elvégzését az esetek nagy részében az Önkormányzat vállalja fel. A bérlők általában a lakás festését, mázolását vállalják.

Újbuda Önkormányzatánál a **bérbeadás előtti karbantartás** tényleges költségei az elmúlt 4 év alatt az alábbiak szerint alakultak:

- 2010. évben **54 398 ezer Ft,** **39 db** lakás
- 2011. évben **25 498 ezer Ft,** **17 db** lakás
- 2012. évben **44 209 ezer Ft** **38 db** lakás
- 2013.évben **27 932 ezer Ft** **43 db** lakás
- **2014. évben 39 000 ezer Ft** **40db** lakás

karbantartási költségével számolhatunk.

3.2 Garzonházi lakrész pályázat alapján történő bérbeadása

A pályázat alapján létrejött bérlet költségelvű vagy piaci lehet. Ilyenek az Otthonházi lakások, melyeket Újbuda Önkormányzata még a „**Széchenyi terv**” pályázati támogatásával épített. Ezeknél a bérbeadás feltétele, hogy a pályázók 35. életévüket be nem töltött házaspárok vagy élettársi kapcsolatban állók legyenek és vállalják, hogy egy pénzügyi intézménnyel vagy biztosító társasággal előtakarékosági szerződést kötnek, melynek havi összege legalább **16 000.- Ft/hó** megtakarítás. A bérbeadás csak 5 éves határozott időre történhet, mely egy esetben meghosszabbítható. Abban az esetben, ha a bérlő kereső tevékenysége 90 napnál hosszabb időre szűnik meg, vagy az előtakarékoságnál előírt fizetési kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a Bizottság javaslatára a polgármester 6 hónapos felmondási idővel a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

Ennek a konstrukciónak az a lényege, hogy a fiataloknak az ún. előtakarékosági szerződésük legyen egy belföldön bejegyzett pénzintézettel vagy biztosító társasággal. A fiatalok egy új, modern, összkomfortos, 1 vagy 1 +1/2 szobás lakást bérelhetnek viszonylag alacsony bérleti díjjal (730.- Ft/m² lakbér), közben takarékoskodni tudnak, és az így összegyűjtött pénz segítségével saját maguk tudják megoldani lakhatásukat. (A garzonházakban **146 db** önkormányzati lakás van.)

Az egyik – 2002-ben pályázati pénzből épült – épület a XI.kerület **Albertfalva u. 4.** szám alatti. Itt **50 db lakás** és **27 db gépkocsi beálló** került kialakításra. A földszinti és az I. emeleti lakások 26-37 m² közötti alapterületűek, míg a többi emeleten 42-46 m²-es garzonlakások találhatóak. 2005-ben a földszinti fedett gépkocsi beállókból további **6 lakás** került kialakításra, közülük **3 db** oly módon, hogy **mozgáskorlátozottak** is használni tudják. Az Albertfalva u. 4. szám alatti garzonlakások esetében számlázott lakbér tartalmazza mind a fűtés, mind a szemétszállítási díját.

2003-ban szintén a Széchenyi-terv keretében épült a „**Fecskeház**” a **Fehérvári út 182. szám alatt**, amelyben **90 db lakás, 33 db gépkocsi beálló**, valamint **4 db üzlethelyiség** került kialakításra. Itt szintén 5 éves időtartamra lehetett a bérleti jogviszonyt megpályázni, a már előzőekben ismertetett feltételek alapján. A „Fecskeházban” a bérlők gyakran cserélődnek, minden évben 8-9 lakás megürül, vagyis ezek a családok saját erőből megoldják lakhatásukat. Az évente, az üres bérleményre kiírt pályázati felhívásra reagálva általában 7-8 szoros túljelentkezés van pályázatok benyújtásakor. A beérkezett pályázatok elbírálása egy Bizottság által létrehozott munkacsoport feladata. Ebben az esetben azt vizsgálják, hogy a pályázók megfelelő anyagi háttérrel rendelkeznek-e, képesek lesznek-e a költségalapú lakbér megfizetésére, valamint az előtakarékoság feltételeinek betartására. A munkacsoport a győztes pályázókon kívül, tartalék listát is elfogadott, így a megüresedő lakások esetében a bérbeadás folyamatossága biztosított.

Mindkét épület esetében a lakbér meghatározásának az alapja a bekerülési érték volt. Az Albertfalva u. 4. szám alatti épület megépítésének bekerülési költsége **310 691 210 Ft**, a Fehérvári út 182. szám alatti épületé pedig **983 604 416 Ft** volt. A pályázati kiírásban megfogalmazásra került, hogy a négyzetméterre eső lakbér költség minimuma nem lehet kevesebb, mint a bekerülési érték 2 %-a, melyet a bérbeadó tovább növelhet a felmerülő üzemeltetési költségeivel. Ezeket az irányelveket figyelembe véve alakult ki a jelenleg is alkalmazott 730.- Ft/m², illetve a 730.- Ft/m² költségelvű lakbér mérték.

3.3 Lakáscsere

A bérbeadási jogcímeikkel kapcsolatos döntések megoszlását mutató **9. számú** táblából látható, hogy a lakáscserék aránya évente **15,6 %**. Ez igen magas aránynak számít. Az elmúlt év folyamán **31 esetben** került sor olyan lakáscsere-re, melyet a bérlők kedvezményeztek. A lakáscsere-k teljesítésének feltétele az, hogy a kérelmezőnek a cserelakást térítés nélkül, rendeltetésszerű

állapotban kell az Önkormányzat rendelkezésére bocsátania. A lakáscserék kérelmezői több ok miatt nyújtanak be ilyen igényt.

Az alábbi esetek a legjellemzőbbek:

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

A benyújtott kérelmeket a Lakásgazdálkodási Osztály összegyűjti és a csere partnereket az igények alapján párosítja.

Jelenleg a benyújtott lakáscsere kérelmek száma **64 darab**, ezen belül **50-50 %** arányban nagyobbról kisebbre, illetve kisebbről nagyobbra szeretnének cserélni. A két lakáscsere típus vizsgálatának eredménye alapján elmondható, hogy a nagyobbról kisebb lakásra vonatkozó kérelmek esetén (**32 db**), a kérelmezők **59 %** azért szeretne kisebb lakást, mert a fenntartási költségek meghaladják a család pénzügyi lehetőségeit. A másik – kisebbről nagyobb lakásra vonatkozó kérelmek esetében (32 db)- annak **40 %** a jelenlegi lakás rossz állapota miatt, **60 %** pedig a család létszámának növekedése miatt kerül benyújtásra Újbuda Önkormányzata felé.

Amennyiben a felajánlott lakás paraméterei, elhelyezkedése mindkét cserélő fél részére megfelelő, és közöttük megállapodás születik, akkor a kérelemről – mint az önkormányzati lakás tulajdonosa – az illetékes Bizottság dönt. Amennyiben a cserék a helyi rendeletben megfogalmazott előírásoknak megfelelnek, úgy a Bizottság támogatja a kérvényeket. Ezek a cserék növelik a lakásmobilitás esélyét, lehetőséget biztosítanak a családok számára, hogy jobb, élhetőbb körülményeket teremtsenek maguknak. Ugyanakkor a lakáscserék azokon a

családokon is segíthetnek, amelyek egyébként kilátástalan helyzetbe kerülnének a magas üzemeltetési költségek miatt. Az alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű lakás bérletidíjának megfizetésére ugyanis képesek, s így nem kerülnek olyan eladósodási spirálba, ahonnan már segítséggel sem tudnak kijönni.

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

A csere-lehetőségek liberalizálásának jogi háttere adott, azonban a gyakorlatban, mivel nincs kidolgozott objektív szempontrendszer és menete, ezért meglehetősen esetlegesen működik. A mobilitás kérdéséhez kapcsolódik az is, hogy bár a törvény lehetőséget biztosít magántulajdonos és önkormányzati bérlő közötti cserére, ennek a gyakorlata meglehetősen nehézkes, törvényileg túlszabályozott.

Megállapítható, hogy a csere minden formában a lakások mobilitását elősegítő eszköz, azonban jelenleg **nincs olyan informatikai háttér**, amelyen keresztül a cserélő felek fel tudnák venni egymással a kapcsolatot, és tárgyalásokat kezdeményeznének. Jelenleg a Lakásgazdálkodási Osztály közreműködik a csere lebonyolításában, azonban egy elektronikus felület, az aktuális informáltság további segítséget jelentene a csere lehetőségek bővülésében.

4. Laktér mértékének kialakítása, meghatározásának elve

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások laktérére vonatkozóan a Lakástörvény 34. § (2) bekezdése és a 17/2006.(IV.14.) Főv. Közgyűlés rendelete határoz meg előírásokat. Fontos szempont, hogy a laktér fedezetet nyújtson a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítésére. Ez alatt azt kell érteni, hogy az épület, a központi berendezések üzemeltetésével, felújításával, a közös

használatú helyiségek állagának megőrzésével, a szemét elszállításának biztosításával, a közös használatú területek megvilágításával, tisztántartásával kapcsolatos feladatok elvégzésének költségeire, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadásokkal kapcsolatos költségekre a lakbér-bevételnek elegendőnek kell lennie.

A *költségelven bérbe adott* lakások lakbérének mértékét pedig úgy kell meghatározni, hogy a bérbeadónak a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, a lakóépület állapotát figyelembe véve az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Piaci lakbér alapján bérbe adott lakás esetén már mindenképpen nyereséget lehet kimutatni, ezt Újbuda Önkormányzata úgy fogalmazza meg, hogy „A lakbér mértéke nem lehet kevesebb a költségelvű lakbér mértéke és a legalább tíz százaléknak megfelelő nyereség együttes összegénél.”

4.1. Lakbéremelés és ehhez kapcsolódó lakbér támogatási rendszer

2007-ben nagy dilemma előtt állt Újbuda Önkormányzata: dönteni kellett arról, hogy mi legyen a sorsa az önkormányzati bérlakásoknak, és milyen módszerekkel lehetne segíteni azokon a családokon, amelyek saját erőből nem tudják megoldani lakáshelyzetüket. A lakberek kialakításánál nem lehetett továbbra is figyelmen kívül hagyni az emelkedő költségeket, valamint a piaci viszonyokat, ezért ismét döntés született a lakberek emeléséről. A cél az volt, hogy a lakbér bevételek fedezzék a lakásokra vonatkozó közvetett illetve közvetlen költségeket. Ugyanakkor az is láthatóvá vált, hogy a bérlakásokban maradt családok jövedelmi helyzetét figyelembe kell venni, és a lakberek emelésével párhuzamosan olyan új lakbér támogatási rendszert kell bevezetni, amely arra hivatott, hogy a rászorulókat kompenzálja.

4.1.1. Lakbértfajták, lakbér alap meghatározása, csökkenő és növelő tényezők

Újbuda Önkormányzata egy elég összetett lakbérrendszert működtet, amely három lakbértfajtát különböztet meg:

- a. szociális helyzet alapján kialakított szociális alapú és szociális lakbér,
- b. költségelv alapján megállapított
- c. piaci alapú lakbér

Öt féle komfort fokozatot alkalmaz (összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli és szükséglakás), és egyénileg értékeli a lakások pozícióját növelő és csökkentő tényezőket.

A szociális lakbér összegét növelni kell

- a) (a Hegyalja út- Villányi út- Bartók Béla út – Szent Gellért rakpart – Citadella északi oldala- Szirtes út- Számadó u- Hegyalja út – Németvölgyi út- Budaörsi út) által határolt terület esetén 15 %-kal
- b) ha a lakás olyan egy, vagy kétlakásos épületben található, amelyhez legalább 150 m² nagyságú kert tartozik 20 %-kal
- c) ha a lakásban két vagy több fürdőszoba és WC található, 20 %-kal

Ugyanakkor a szociális lakbér összegét csökkenteni kell, ha a lakás

- a) az alagsorban van (-10%),
- b) több emeletes lakóépület földszintjén van a lakás, és minden ablaka a zárt udvarra vagy tűzfalra néz (-10%),
- c) autópálya bevezető szakaszától valamint vasútvonal szélétől 50 méter távolságon belül fekszik az épület (-10%)
- d) felvonó nélküli épület IV. emeletén vagy ennél magasabban található a lakás (-10%),
- e) amennyiben a konyha helyett főzőfülke, a fürdőszoba helyett mosdófülke van (-10%),
- f) talajvíz miatti nedvesedés miatt (-20%),
- g) panelos vagy blokkos szerkezetű épületben lévő lakásoknál (-10%),
- h) műteremlakás esetén (-30%).

A lakbér alap meghatározásakor, hogy a csökkentő és növelő tényezők figyelembevételével történik a lakbér összegének meghatározása, mely a lakbértámogatással csökkenthető.

11. sz. tábla Lakbér mértéke (Ft/m²/hó)

	2007. június 30-i (emelés előtt)	2007. július 1-i (emelés után)	2014. július 1-i állapot szerint
összkomfortos lakás	175	300	452
komfortos lakás	140	300	452
félkomfortos lakás	88	195	295
komfort nélküli lakás	70	150	227
szükséglakás	52	100	151

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

A távfűtéses épületekben lévő lakások semmivel sem értékesebbek, mint a komfortos lakások, ezért az új lakbér meghatározásnál nincs különbség a két négyzetméterár között. 2014. és 2015. július 1-től sem történt emelés azért, mert a bérlők felé ténylegesen kiszámlázott lakbér bevétel összege, az önköltségszámítás szerinti lakbér alapú költségeket fedezte.

A **6/2010. számú Jegyzői intézkedésben** meghatározásra került az önkormányzati lakás bérbeadásának önköltség-számítási rendje. Az intézkedés 2010. július 15. napján lépett hatályba. Az önköltség megállapítása utókalkuláció alapján történik, melyet minden költségvetési év végén a Lakásgazdálkodási Osztálynak kell elkészíteni. Ezzel az önköltségszámítással megállapítható a bérbeadás tényleges illetve tervezett közvetlen költsége. A Lakásgazdálkodási Osztályon egy olyan számítógépes program működik, amely épület szinten, az épületekkel kapcsolatos felmerülő közvetlen, illetve közvetett költségek költség-nemenkénti nyilvántartása történik. A nyilvántartás folyamatos, a rögzített költségek egyeztetése havonta történik a számviteli csoporttal. A **2014. évi lakbér bevételek (előirányzat)** és a vele szemben álló lakbér alapú költségek

alakulásának vizsgálata, azt mutatja, hogy a bevételek fedezik a lakások esetében felmerülő költségeket. Ennek tételes kimutatása az alábbi:

2014. évi lakbér bevétel és a hozzá kapcsolódó lakbér-alapú költségek alakulása

1. Bevételek	e Ft
<ul style="list-style-type: none"> ● 100 % - ban önk. épületekben lévő szociális lakások lakbér bevétel előirányzata 	36 025
<ul style="list-style-type: none"> ● Vegyes tulajdonú épületekben lévő szociális lakások lakbér bevétel előirányzata 	218 028
<ul style="list-style-type: none"> ● Összes szociális + nem szociális lakbér³ bevétel: 	254 063
<u>2. Költségek</u>	e Ft
2.1.	
100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbér alapú költségei	17 127
Karbantartási költségek	9 556
Központi irányítás:	9 577
Összesen:	36 260
2.2.	
<ul style="list-style-type: none"> ● Vegyes tulajdonú társasházban lévő önkormányzati lakások Közös költség üzemeltetési költségei: 	101 990
<ul style="list-style-type: none"> ● Karbantartási költségek 	45 489
<ul style="list-style-type: none"> ● Üres lakások költségei 	7 446
<ul style="list-style-type: none"> ● Idegen kezelésű önkormányzati üres lakások költségei 	4 543
<ul style="list-style-type: none"> ● Központi irányítás önkormányzati lakások esetén 	54 268
Összesen:	213 739
Összes költség:⁴	249 996 e Ft

³ A lakbér előirányzatban nem szerepel a Fehérvári út 182 valamint az Albertfalva ú 4. szám alatti épület számlázott értéke, mivel itt költségelven számított lakbér számlázunk.

⁴ Lakbérrel kapcsolatos költségek: villamos energia, rovarirtás, lomtalanítás, szállítás, derítő tisztítás, takarítás, szemétszállítás, szakvélemény, végrehajtási díj

Újbuda Önkormányzata **2015. évben** a 2014. évi tényleges bevételek és kiadások alapján állapítja meg az új lakbérmértéket, mely ebben az évben azt eredményezte, hogy **2015. július 1-től nem kell lakbéremelést végrehajtani**, hiszen bevételeink fedezik a felmerült kiadásokat. A szociális alapú lakbérmértéknél követelmény, hogy a bevételek fedezetet nyújtson, a szociális bérlakások esetében kifizetésre kerülő kiadásoknak.

4.1.2. Lakbérfajták, lakbér mértékének összehasonlítása más önkormányzatokkal

A budapesti kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő lakások lakbér meghatározásának alapjait jelentősen megváltoztatta a 2005. év novemberében módosított Lakástörvény. Háromféle bértípus alkalmazását tették kötelezővé az önkormányzatoknak – a szociális, a költségelví és a piaci lakbért. Jellemzően költségelví bért alakítottak ki a 2001-2002-ben indult lakásprogram keretében épült önkormányzati bérlakásoknál, piaci és költségelví bért pedig, ha a bérlőnek anyagi helyzete megengedte, hogy magasabb bért fizessen. Piaci bért kell számolni abban az esetben, ha piaci bérű lakásukat cserélik önkormányzati lakásra a bérlők, illetve önkormányzati beruházások esetén. A fővárosban kettő kerületben van más elnevezésű bér, például a XII. kerületben alkalmazzák a számított bért, amelyet a jobb anyagi helyzetben lévő bérlőknél állapítanak meg. A VII. kerületben pedig a Palotanegyed és a Tisztviselőtelep házaiban úgynevezett kontrollált lakbér létezik, mely tulajdonképpen a költségelví lakbérnek felel meg. A kerületek nagy részében napjainkra mindhárom lakbér típus bevezetésre került és működik is (bár megállapítható, hogy a szociális bérű lakások az összes lakás legkevesebb 70 % - át jelentik minden kerületben).

Karbantartás: készenléti díj, karbantartási költségek: dugulás elhárítás, zár csere, csótörés, elektromos mérőhely kialakítás, tetőjavítás, kéményjavítás, lépcső javítás, cserépkályha javítás, gépészeti javítások. Vegyes tulajdonú társasházak esetében a közös költség részeként a lakások esetében felmerülő üzemeltetési költségek vannak meghatározva a lakások négyzetméterének arányában, Központi irányítás költségek: a lakásgazdálkodással foglalkozó dolgozók munkabére annak járulékai, az adatfeldolgozás költségei: számla nyomtatás, csekk nyomtatás és feldolgozás költségei, egyéb kts.

Lakbértípusok kerületenként

Szociális, költségtérítési, piaci:

VI.,VII.,VIII.,XII.,XIII.,XV.,XVI.,XVIII.,XIX.,XXI.,XXII.,

Szociális, költségtérítési:

III., IX.,X.,XIV.,

Szociális, piaci:

I.,II., IV.,V.,XVII.,XX.,XXIII.,

A kerületek nagy többségében elsősorban pályázat (I., II., V.,VII.,XXI.,XXII., kerület), míg kisebb részben lakáskérelem útján IV.,XVIII., kerület), valamint méltányossági alapon lehet igényelni a lakásokat. Vannak olyan kerületi pályázatok, amelyek egy-egy társadalmi réteg jellemzőihez igazítják a feltételeket, és azt is meghatározzák, hogy milyen feltételekkel pályázhatnak az egyes lakásokra. Amennyiben az üres lakásokra történő jelentkezéseket vizsgáljuk elmondható, hogy szinte minden kerületben többszörös a jelentkezők száma és nagyon kevés a bére adható bérlakás. Amennyiben cél az, hogy a szociális bérlakások bérleti díja megfizetésre kerüljön, szükségessé vált a jól kialakított lakbér-támogatási rendszer.

4.2. Lakbér-támogatási rendszer

Ahhoz, hogy egy lakbér-támogatási rendszer hatékony legyen, elsősorban meg kellett határozni a támogatás igénybevételének feltételeit.

A lakbér-támogatásra való jogosultság feltételei:

- Fontos, hogy az önkormányzati lakbér-támogatásra csak a bérlő jogosult az elismert lakásnagyság mértékéig,

Az elismert lakásnagyság a XI. kerület Újbuda önkormányzatánál a következő:

Személyek száma	elismert lakásnagyság
1 fő	45 m ²
2 fő	55 m ²
3 fő	65 m ²
4 fő	70 m ²
5 fő	75 m ²
6 fő	80 m ²
7 fő	85 m ²
8 fő	90 m ²
8 fő felett minden további személy után 5 m ²	

- A **résképletre** épülő lakbér támogatási modell lényege, hogy minden háztartástól elvárt, hogy a lakásban együttlakó személyek együttes éves nettó jövedelmének egy meghatározott %-át lakbérre költse és amennyiben a tényleges lakbér ennél nagyobb, akkor a különbséget a lakbértámogatás fedezi. Számítások szerint a jövedelem 20 %-a még elviselhető a családok számára. A résképlet lényege, hogy a lakbértámogatás egyenlő a lakbér megfizetéséhez szükséges forráshiánnyal, azaz a társadalmilag elfogadott lakbér és a jövedelemből a társadalmilag elvárható minimális hozzájárulás nagysága közötti különbséggel.
- Az elismert lakásnagyság figyelembevétele azért fontos, mert azokat a háztartásokat, amelyek az elismert lakásnagyságnál nagyobb lakásban laknak, a rendszer bünteti, mivel a támogatás maximum a szociális törvényben meghatározott lakásnagyságig adható.
- Fontos, hogy a jövedelmekről a kérelmet benyújtók írásban nyilatkozzanak, a munkáltatói jövedelemigazolások, valamint – alkalmi munka esetén – saját bevallás alapján.

- Az egyedül élő, 1994. január 1-én már nyugdíjas vagy nyugdíjszerű ellátásban részesülőknek, amennyiben határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkeznek, engedményt lehet adni. Számukra marad az emelés előtti lakbér mérték, a bérleti szerződés megszűnéséig, de legfeljebb a bérlő haláláig.

4.2.1 Lakbértámogatást igénybe vevők számának alakulása

A fentiekben felvázolt feltételekkel Újbuda Önkormányzata 2007. július 1-től bevezette a fentiekben felvázolt lakbér támogatási rendszert, **2014. évben 84 család** részesült 7 474 723Ft értékben lakbértámogatásban. **Az egyedülálló, 1994. óta nyugdíjas bérlőknek száma 2013. december végén 71 fő, 2014. év végén pedig ez a szám 62 főre csökkent.**

12. számú tábla Lakbér bevételek és lakbértámogatások alakulása

	2011 év	2012. év	2013. év	2014
Lakbér bevétel (e Ft-ban)	221 187	245 912	270 843	276 273
Lakbértámogatás (e Ft-ban)	25 134	18 170	8 537	7 474
Összesen (e Ft-ban)	246 323	264 083	279 381	283747
Lakbértámogatás a lakbér bevétel arányában	9,8%	6,9%	3,0%	2.7 %
Támogatások száma	266 db	186 db	105 db	84
Lakások száma	1 410 db	1 411 db	1 398 db	1390

Forrás: önkormányzati nyilvántartások

Újbuda Önkormányzatának Képviselő-testülete 2011. július 1-től **7,5 %**, 2012. július 1-től **5 %-os** lakbéremelésről döntött. A döntést alátámasztotta, hogy a számítások szerint a lakbérbevételek nem nyújtottak fedezetet a bérbeadói kötelezettségek teljesítésére,

2013. és 2014. évben azonban már nem volt szükség lakbéremelésre, mivel a bevételi előirányzat fedezetet nyújtott a ráfordításokra. A rezszi csökkenések

hatása érzékelhetővé vált a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületek esetében fizetett közüzemi díjaknál valamint a társasházaknál is, mely abban nyilvánult meg, hogy több tulajdonközösség nem változtatta meg a fizetendő közös költség mértékét, ezáltal a költségek nem növekedtek.

- A lakbér bevételek alakulását vizsgálva, megállapítható, (**12. sz. tábla**) hogy a bérlakások száma ugyan csökken, azonban a bérleti díjemelések miatt a lakbérbevételek növekedtek. Látható, hogy a lakbértámogatást igénybe vevők száma csökkent, ennek egyik oka, hogy 2012. februárjában a 42/2001.(XII.29.) XI.ÖK bérbeadási rendelet esetében módosítás történt, mely értelmében a lakbértámogatásra jogosult köre szűkült. Ugyanis ettől az időponttól csak azok kaphattak lakbértámogatást, ahol a család együttes jövedelmének 20 %-át meghaladó lakbérfizetési kötelezettség keletkezett. Ezen esetekben a lakbértámogatás egyenlő a lakbér megfizetéséhez szükséges forráshiánnyal, azaz a társadalmilag elfogadott lakbér és a jövedelemből a társadalmilag elvárható minimális hozzájárulás nagysága közötti különbséggel.

Fontos itt megjegyezni, hogy a lakbértámogatásra jogosultak köre ugyan szűkült, azonban ezen időponttól egy rászoruló család több forrásból is kaphat támogatást, vagyis a lakbértámogatás mellé még lakásfenntartási támogatást is igénybe vehet.

4.3. Lakásfenntartási támogatás

Újbuda Önkormányzata, a rászoruló családok számára – a lakbértámogatás igénybevétele mellett – a lakásfenntartási támogatást lehetőségét is biztosítja.

Az előzőekben leírtak alapján megerősíthető, hogy a XI. kerületben a két támogatási formát egyszerre is igénybe lehet venni. Ez a döntés az arra rászorulók esetén nagyrészt kompenzálni tudta és tudja az egyre növekvő költségeket. Ez nem eredményezi a támogatások halmozódását, hiszen a Szociális törvényben leírtak alapján a lakásfenntartási támogatás nem számít jövedelemnek, így nem növeli a jövedelem összegét, amikor a lakbértámogatás

mértéke a résképlet alapján kiszámításra kerül. Ugyanakkor a lakásfenntartásra való jogosultság megállapításakor a lakbértámogatás, mint jövedelem elem nem kerül felsorolásra. Így lehet olyan család, amely lakbértámogatást és lakásfenntartási támogatást is kap a lakás közüzemi, valamint lakbér költségeinek csökkentésére.

A helyi lakásfenntartási támogatásra való jogosultság feltételeit a 10/2015.(II.25.) számú a rászorult személyek támogatásáról szóló helyi rendelet szabályozza. Az igénybevétel egyik fontos korlátja, hogy a támogatást csak azok kérhetik, akik nem hátralekosok, tehát ennek a támogatási formának is az a lényege, hogy megelőző segítséget nyújt, vagyis nem engedi, hogy eladósodjanak a családok.

Összegezőként megállapítható, hogy a két támogatási forma hathatós segítséget nyújt a bérlakásban élő családoknak, ezzel is növelve a lakhatás megfizethetőségét és biztonságát. Újbuda Önkormányzata által folyósított ellátások esetén, lakásfenntartási támogatást **2011. évben 61 fő esetében, 3 524 ezer Ft, 2012. évben 69 fő esetében 2 974 ezer Ft, 2013 évben 84 fő esetében. 4 210 ezer Ft, 2014 évben 107 fő 3 733 200 Ft** kifizetés történt. Az emelkedés a támogatást igénybe vevők körének bővülésével magyarázható.

5. Lakbérhátralékok alakulása, hátralék behajtási intézkedések

Annak ellenére, hogy a fenti két támogatási lehetőség igénybevétele – a feltételek fennállása esetén – rendelkezésre áll, a hátralékkal rendelkezők száma magas, ami elsősorban az önkormányzati lakásokban maradt családok jövedelmi és foglalkoztatási gondjaira vezethető vissza.

5.1. A lakbérhátralékok és behajtásuk

Újbuda Önkormányzatának a **2015. január hóra** kiszámlázott lakbér összegét **(26 678 107 Ft/hó)** vizsgálva megállapítható, hogy a tárgy havi díjak **77,9 %-a** kerül kiegyenlítésre **(20 460 250 Ft)**, a további **(6 217 857 Ft)** befizetések a hátralék összegét csökkentik. A teljes lakásállomány **25 %-ában** a lakók

hátraléka kettő, illetve ennél több havi, ugyanakkor az is megállapítható, hogy a bérlők **13 %-a** pedig 6 hónapnál is több hátralékkal rendelkezik. A hátralékok behajtása folyamatos, állandó figyelmet és szoros kapcsolattartást igényel a bérlakásokban lakókkal, illetve a hátralék rendezéséhez segítséget nyújtó társszervekkel, a külső alapítványokkal és civil szervezetekkel. A lakásbérlet megszűnésének módját a Lakástörvény szabályozza, így annak a **25. § (1)** bekezdésére történő hivatkozással a bérleti díj fizetésének elmulasztása miatt, a bérleti szerződést az önkormányzat felmondhatja. A bérbeadónak az elmaradt bérleti díj fizetésére a bérlőt írásban kell felszólítani és a bérlőnek a felszólítás kézhezvételétől számított nyolc napon belül kell fizetési kötelezettségének eleget tenni. Amennyiben ennek nem tesz eleget, úgy a bérbeadó további nyolc napon belül a bérleti jogviszonyát felmondhatja. A hátralék behajtás csak akkor lehet eredményes, ha a fizetési felszólítások folyamatosan kiküldésre kerülnek. Amennyiben a családok kérelemmel fordulnak az Önkormányzathoz, úgy engedélyt kaphatnak hátralék részletekben történő befizetésére. Ezzel párhuzamosan minden felvilágosítást megkapnak arról, hogy a hátralék rendezése érdekében milyen további segítséget vehetnek igénybe.

13. számú tábla Hátralék behajtási intézkedések, rendezések megoszlása

Kiküldött felmondások 2011.06 – 2014. 12.	378
részlet	111 29%
támogatás	48 13%
hátralékát kifizette	27 7%
peres eljárás indult	155 41%
tartozását csak részben rendezte	37 10%
kiürítés fogatosítva az elmúlt 3 évben: 54 db	14%

Az **13. sz. tábla** azt mutatja, hogy a felmondások 41 % -ában kellett peres eljárást kezdeményezni a lakás kiürítése, valamint a hátralék behajtása érdekében. Azonban még ebben az esetben sem történik meg azonnal a lakás kiürítése, hiszen még a bírósági tárgyalás alatt, sőt még a jogerős bírósági végzés

alapján elkezdett végrehajtási eljárás során is történhet megállapodás a volt bérlő és az Önkormányzat között a hátralék, valamint az ismételt bérbeadás rendezése érdekében. Itt egy lényeges dolgot le kell szögezni: az Önkormányzatnak nem elsődleges érdeke a lakás kiürítése, azonban azoknál a családoknál ahol semmiféle együttműködés nem tapasztalható, ezzel az egyetlen eszközzel lehet felhívni a figyelmüket a fizetési kötelezettségük betartására.

2011. év folyamán **13 esetben**

2012. év folyamán **13 esetben**

2013. év folyamán **11 esetben**

2014. év folyamán 17 esetben került sor kilakoltatásra, mely az önálló bírósági végrehajtó útján történt meg. A kilakoltatáskor van olyan eset is, amikor olyan család is kilakoltatásra került ahol gyerek is volt. Ilyenkor a gyámhatóság is jelen van a kiürítéskor és gondoskodik a gyerekek elhelyezéséről.

Behajtási intézkedéseink eredményeként elmondható, hogy 2014. évben közel 40 000 e Ft lakbér befizetés történt, a 2013. év végén kimutatott több éves hátralékok rendezése érdekében.

A részletfizetés azoknál a hátralékoknál lehetségesek, akiknél a hátralék még nem tetemes, és rendezése egy év, maximum két év alatt megtörténhet. Amennyiben a hátralékok a 300 000Ft-ot meghaladják további támogatási segítség is kérhető a társszervektől, alapítványoktól, civil szervezetektől is.

5.2. Újbudai Humán Szolgáltató Központ adósságkezelése, Vicus Alapítvány támogatása, Hálózat Alapítványi támogatás.

Az Újbudai Humán Szolgáltató Központ **családsegítő szolgálatának** egyik feladata az anyagi nehézségekkel küzdők számára a pénzügyi, természetbeni ellátásokhoz, továbbá a szociális szolgáltatásokhoz való hozzájutás megszervezése.

A családsegítő szolgáltatás alapellátást nyújtó forma, ezért a jogszabályokban előírtaknak megfelelően a szolgáltatás igénybevétele nem kötelező. Kivételt képeznek azok az ügyfelek, akik adósságcsökkentési támogatásban, vagy

rendszeres szociális segélyben részesülnek, mivel számunkra az önkormányzat helyi rendelete kapcsolattartási kötelezettséget ír elő.

A családsegítő szolgálat munkatársai az adósságkezelési tanácsadás folyamán az ügyfelek szociális és egyéb körülményeinek figyelembevételével a támogatások legoptimálisabb összetételét javasolják a kockázati tényezők lehetőség szerinti kizárása vagy minimálisra csökkentése mellett. Az adósságcsökkentési támogatások száma sajnos csökken. Az előző évi 38 elfogadott kérelemhez képest, 2014 -ben a családsegítők 17 adósságcsökkentési támogatás iránti kérelmet tudtak továbbítani az Önkormányzat felé. Ennek elsődleges oka, hogy például a lakbérhátralék rendezésére benyújtott kérelmeknél a hátralék felső határa 200 000 Ft, ha ennél magasabb a hátralék, akkor önrész megfizetését írják elő. Ezeket a feltételeket azonban nem minden család tudja betartani, ezért a benyújtott kérelmek nagy részét a Vicus és Héra Alapítvány részére továbbították.

A **Vicus Alapítványt** 1991. évben hozták létre, azzal a céllal, hogy segítse a XI. kerületben élő nagycsaládosok, kisnyugdíjasok, fogyatékkal élők, pályakezdő fiatalok, nehéz helyzetbe került emberek, családok távfűtési és más hátralékának kifizetését. A támogatásokat pályázat útján lehet elnyerni, az erre a célra kialakított pályázati formanyomtatvány kitöltésével.

Az alapítvány pénzügyi beszámolója alapján elmondható, hogy **2011. évben 33 fő 1 106 673 Ft, 2012. évben 31 fő hátralékos önkormányzati lakó esetében 1 185 878 Ft, 2013. évben pedig 37 fő esetében, pedig 1 310 199 Ft 2014. évben 52 fő részére 1 846 529 Ft összeget utaltak** át Újbuda Önkormányzata elkülönített fizetésiszámlájára, hátralék rendezése jogcímen.

A **Hálózat Budapesti Díjfizetőkért és Díjhátralékosokért Alapítványt** 1995 -ben a Díjbeszedő Holding Zrt. Igazgatótanácsának három tagja hozta létre. Az Alapítvány a távhő,- víz,- szennyvíz,- hulladékkezelési, valamint a lakhatással összefüggő díjak hátralékainak kielégítéséhez nyújt támogatást.

A támogatási formák:

- **Közüzemi díjkompenzáció:** a jogosultság feltételeiről, az igénylés benyújtásának határidejéről és a támogatás összegéről évente a Fővárosi Közgyűlés dönt, melyről a sajtóból, az internetről, illetve szociális szervezetektől, önkormányzatoktól értesülhetnek az érdeklődők.
- **Hátralékkiegyenlítő támogatás:** azon ügyfelek vehetik igénybe, akik már hosszabb ideje nem tudják kifizetni a közüzemi díjakat (távhő-, víz-, szennyvízelvezetési- és hulladékkezelési díjhátralék esetén).
- **Krízistámogatás:** azonnali segítséget nyújthat azon ügyfeleknek, akikkel szemben már kezdeményezték a lakásbérleti jogviszony felmondását.
- **Rendkívüli támogatás:** kivételes – szabályozott – esetben, a Kuratórium egyedi döntése alapján

Itt a kérelmeket közvetlenül nem lehet benyújtani az Alapítványhoz, a támogatás csak önkormányzati, alapítványi, egyházi ajánlással vehető igénybe. A döntéseket az Alapítvány kuratóriuma hozza. A hátralékkal rendelkezők a támogatást háromévente egyszer vehetik igénybe. Az Alapítvány támogatási formái közül a leginkább a krízistámogatási formát veszik igénybe azon családok, melyeknél a bérleti jogviszony felmondásra került. Ebben az esetben a fő cél az, hogy a jogviszony helyreállítása megtörténjen. Az ügyfélnek hátralék kimutatást kell kérnie a Lakásgazdálkodási Osztálytól, a kamat összegének kifizetését igazolnia kell, valamint az Önkormányzat részéről olyan nyilatkozat megtétele szükséges, melyben a polgármester kijelenti, hogy a hátralék kiegyenlítése után a bérleti jogviszony helyreállításra kerül, ha per van folyamatban, az önkormányzat a keresettől eláll. Ez a megoldás abban az esetben alkalmazható, ha a kérelmező tartozása nem haladja meg az 500 000Ft-ot. Ez a nyilatkozat 90 napos határidőt biztosít a részvételre, és ha szükséges az önrész rendezésére. Az alapítvány a támogatás kifizetését saját rész megfizetéséhez köti, azonban azt is elfogadja, ha a saját rész megfizetésére a bérlő bérbeadótól részletfizetési lehetőséget kér és kap.

E támogatási forma az utolsó lehetősége azon családoknak, amelyeknek a bérleti szerződése felmondásra kerül. Igénybevételéhez az önkormányzat évente **20-30** támogató nyilatkozatot ad ki, azonban csak évi **8-9** esetben kerül sor tényleges átutalásra, mivel a családoknak egy része az önrész fizetését sem tudja teljesíteni, vagy a kapcsolattartás, az együttműködés szabályait nem tartja be, így a megítélt összeg utalásának feltételei nem teljesülnek. Attól függetlenül, hogy a pozitív esetek száma nem sok, mégis ki lehet jelenteni, hogy ez a segítség egyre több család számára az utolsó reményt jelenti.

Az évente végrehajtott bérlemény ellenőrzések során azt lehet tapasztalni, hogy a családok egy része, az elszegényedés tényét, kilátástalan helyzetét szégyelli, és nagyon nehezen keresi fel azokat a szervezeteket, amelyek nem csak anyagilag, hanem lelkileg is segíthetnek a kialakult helyzet feldolgozásában. Felvilágosítást tudnak nyújtani azokról a lépésekről is, amelyeket annak érdekében kell megtenni, hogy ebből a szorult helyzetből a család kikerüljön. Mindenképpen fontos a Lakástörvény és Újbuda Önkormányzata helyi rendeletében előírt bérlemény ellenőrzési kötelezettség betartása a bérbeadó részéről, hiszen tapasztalatok azt mutatják, hogy a személyes találkozás, a problémák kölcsönös átbeszélése sok esetben arra a döntésre készíti a családot, hogy lépéseket tegyen az adósságának kiegyenlítése érdekében.

Természetesen a **családsegítő szolgálatot** nem csak a hátralékkal rendelkező bérlők, hanem a lakással még nem rendelkezők, albérletben lakók, vagy akár a hajléktalanok is felkeresik, hogy segítséget kérjenek. Ezekben az esetekben a szolgálat munkatársai környezettanulmányt készítenek, megvizsgálják a segítséget kérők körülményeit, felméri a lehetőségeiket, és tapasztalataikat továbbítják az Újbuda Önkormányzatának Lakásgazdálkodási Osztályához, ahol a – rászorulóknak – már az előzőekben felvázolt módon nyilvántartásba kerülnek, és a lehetőségekhez mérten lakáshelyzetükben változás állhat be.

6. Lakáskérelmezők igényének rendezési lehetősége

2006-tól 2014. december 31-ig a benyújtott lakáskérelmezők esetén, **245 db** lakás kiutalása történt meg, ennyi család lakhatását oldotta meg az Önkormányzat. Ez az összes benyújtott lakáskérelmek **29,7 %-** át teszi ki, mely azt mutatja, hogy kicsi a realitása annak, hogy a lakásigénylők töredéke rövidtávon be tudjon lépni az önkormányzati bérlakás szektorba, hiszen a csökkenő bérlakás szám a lehetőségek körét állandóan szűkíti. Azt biztosan kijelenthető, hogy a lakáskérelmezők igényének kielégítésére a bérlakás szektor önmagában nem elég.

14. számú tábla Lakásigénylők megoszlása

Kategóriák	Darab
1 felnőtt	202
1 felnőtt + 1 gyermek	87
1 felnőtt + 2 gyermek	49
1 felnőtt + 3 gyermek	25
1 felnőtt+ 4 gyermek	11
1 felnőtt+ 5 gyermek	4
2 felnőtt	154
2 felnőtt + 1 gyermek	88
2 felnőtt+ 2 gyermek	76
2 felnőtt + 3 gyermek	45
2 felnőtt + 4 gyermek	13
2 felnőtt + 5 gyermek	2
3 felnőtt	33
3 felnőtt + 1 gyermek	14
3 felnőtt + 2 gyermek	7
3 felnőtt + 3 gyermek	1
4 felnőtt	6
4 felnőtt + 1 gyermek	2
4 felnőtt + 2 gyermek	2
4 felnőtt + 3 gyermek	1
5 felnőtt	1
6 felnőtt	2
Összesen	825

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

A fenti ábra mutatja, hogy **356 lakásigénylő** egyedül, vagy olyan családban él, ahol nincs gyermek és további **176 család** esetében pedig egy szülő nevel gyerekeket.

Amennyiben megvizsgálásra kerülnek a benyújtott kérelmek abból a szempontból, hogy ki hol lakik, akkor az látható, hogy közel **300 család albérletben**, vagyis magánpiaci lakásokban él, és a család a tulajdonosnak fizeti meg az ingatlan bérleti díját. Ezek a lakások olyan üres lakások, melyeket a tulajdonosok nem laknak és a piaci viszonyok figyelembevételével bérbe adnak. Természetesen ezek négyzetméter árai jóval magasabbak az Önkormányzat által meghatározott szociális lakbér mértékénél, hiszen a tulajdonos a lakásra fordított költségeinek megtérülésén felül nyereséget is szeretne elérni.

Megoldás lenne, ha ezeket a magánpiaci bérlakásokat be lehetne vonni az önkormányzati bérbeadási rendszerbe és fel lehetne használni a lakásigénylők igényeinek kielégítésére.

Ennek a lehetőségét teremtené meg **egy új típusú közösségi bérlakás-rendszer**, mely a rászoruló családok számára elérhetővé tenné, hogy bérbe vegyék az üresen álló magánlakásokat.

A „lelakás”, a „nem fizetés” kockázata miatt, valamint az esetleges kiürítési eljárás hosszúsága, valamint a hasznosítás miatti adófizetési kötelezettség keletkezése miatt a tulajdonosok inkább üresen hagyják lakásaikat, sem mint bérbeadás formájában hasznosítanák. Jelenleg Újbuda Önkormányzata nincs abban a gazdasági helyzetben, hogy a 825 lakáskérelmező töredékének akár új lakást építsen, vagy vásároljon.

Lehetséges megoldásként fogalmazható meg a hasznosítatlan, üresen álló magántulajdonú bérlakásokból álló lakáskínálat megteremtését a **Szociális Lakásügynökség (továbbiakban: SZOL) programon** keresztül, a szociális szempontok figyelembe vételével úgy, hogy a lakás rendelkezési jogosultja is érdekelt legyen.

A **SZOL modell**⁵célja önkormányzati oldalról az lehet, hogy a célcsoport számára – jelen esetben a lakáskérelmezők egy részének – megfizethető magántulajdonban lévő lakásokat vonjon be.

A SZOL egyik feladata lenne a jelenleg üresen álló lakhatásra alkalmas komfortos, vagy összkomfortos lakások felkutatása és a szociálisan rászorult bérlők kiválasztása.

Ahhoz, hogy ez a program működőképes legyen, a programban résztvevők érdekeinek egybeesése szükséges. Az önkormányzat valamint lakhatási problémákkal küzdők részvétele nem lehet kérdéses, azonban a lakástulajdonos motivációja a programban való részvétel tekintetében kérdéses. Akkor képzelhető el a lakástulajdonosok bevonása, amennyiben a program anyagi érdekeltséget teremt a tulajdonosok oldalán.

Fontos információ, hogy a személyi jövedelemadóról szóló 1995.évi CXVII. törvény 74/A.§-a rögzíti az adómentes bérbeadás lehetőségét, amennyiben ez az önkormányzaton keresztül történik. A bérbeadásból származó bevétel egésze jövedelem, azonban a törvényben előírt feltételek teljesítése esetén az adó mértéke 0 %.

A törvényben előírt feltételek a következők:

- legyen a lakásra érvényes lakhatási engedély,
- a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv legyen a bérbevevő,
- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen, és az időtartama érje el vagy haladja meg a 36 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,

⁵ Új típusú közösségi bérlakás rendszer (KBR) kiépítésének jogszabályi elemei
Tanulmányt készítette:
Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter – dr. Tosics Nóra

- a lakás bérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlő kijelölésére a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket (a feltételül szabott cél) megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

A programnak a „közös teherviselésen” kell alapulni, a lakástulajdonosnak, a bérlőnek, az önkormányzatnak is részt kell vállalni. A program nagy valószínűséggel hozzá járulhat e piac kifehérítéséhez.

Amennyiben a lakás tulajdonosa, ingatlanát a fentiek alapján bérbe adja az önkormányzatnak, a bérleti szerződés időtartama határozott időtartamú, legalább 36 hó. A SZOL-nak háromoldalú bérleti szerződést kell kötnie a lakás tulajdonosával és a bérlővel úgy, hogy az önkormányzat venné bérbe a lakást a tulajdonostól, és azt adná bérbe a kiválasztott bérlőnek.

7. Életjáradék lakásért koncepció rendszere

Az „**Életjáradék lakásért**” rendszer működésének lényege, hogy az Önkormányzat életjáradéki szerződéssel magántulajdonú lakások tulajdonjogához jut. A szerződő volt tulajdonos kerületi polgárokat lakáshasználati jog illeti meg. Tulajdonuk átruházásáért rendszeresen emelkedő életjáradékot kapnak, s lakáshasználati joguk fennállásig volt tulajdonuk ingyenes használata mellett viselik az általuk használt lakás költségeit, megőrizve a lakás műszaki állapotát.

Az Önkormányzat a rendszer segítségével saját hatáskörben vállalt feladatot lát el. A feladat lényege, hogy segítséget nyújt azoknak az idős személyeknek, akiknek tulajdonában lakás van, de azt anyagi lehetőségeik alapján nehezen tudják fenntartani és megélhetésük érdekében a lakás tulajdonjogát - életjáradéki szerződéssel - átruházzák az Önkormányzatra.

A rendszer szociálpolitikai és lakáspolitikai célok megvalósulását egyaránt szolgálja, s egyúttal várhatóan mentesíti az Önkormányzatot egyes szociális kötelezettségek alól, továbbá segíti a lakáspolitikai feladatainak ellátását.

Az életjáradék **összege** az alábbi módon lett meghatározva:

Függ: a jogosult életkorától és nemétől, valamint az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakás forgalmi értékétől.

Alapja: a jogosult várhatóan hátralévő éveiben számára fizetendő járadék jelenbe diszkontált értéke megegyezzen az ingatlan eladásának feltételezett időpontjában valószínűsíthető jelenbe diszkontált forgalmi értékkel.

Az alapból levonandóak:

- az életjáradéki szerződéssel elidegenített lakás forgalmi értékének 10 %-a, melyet jogosult egyszeri vagy részletekben történő kifizetéssel kap meg
- a szerződéskötés, valamint a rendszer működtetésére az ingatlan szerződéskori forgalmi értékének 8 %-a
- amennyiben az Önkormányzat javára jelzálogjog van bejegyezve, intézkednie kell annak törléséről, ill. a javára fennálló követelés értékét le kell vonni az alapból

Az életjáradék összege az első évben:

Az alapból levonandók után fennmaradó összeget kell elosztani a szerződés várható időtartamának éveivel.

Az életjáradék havi összege az első évben: Az éves életjáradék 1/12-ed része.

Az életjáradék összege évenként emelkedik a KSH által a megelőző évre megállapított fogyasztói árindex mértével.

A **14. számú tábla** adatait vizsgálva kijelenthető, hogy 2014. december 31.- ig a szerződő fél részére kifizetett összeg – a 8 %-os szerződési díjat is figyelembe véve -, az élő még aktív szerződések tekintetében, összességében 18 % -kal meghaladta a megkötés időpontjában meghatározott ingatlan forgalmi értéket. Ebben az esetben ez a túllépés, többlet kifizetés, az évek számának növekedésével egyenes arányban fog változni az elkövetkező időszakban. A szerződő fél halála miatt megszűnt szerződések adataiból készített kimutatást vizsgálva, azt lehet megállapítani, hogy összességében ebben az esetben a

kifizetések 1 %-kal haladták meg a megkötés időpontjában meghatározott ingatlan forgalmi értékét és tovább ez az eltérés nem nő.

Az „életjáradékért lakástulajdont” szerzési forma nem szüntethető meg, hiszen így jó állapotú lakások kerülnének az önkormányzat vagyonába, habár lakott állapotban. Az elmúlt időszak tapasztalatait felhasználva új konstrukciót kialakítva tovább lehetne fejleszteni ezt a formát, ezzel is segítve a lakásszám növekedését.

15. számú tábla Az aktív, érvényes és az ügyfél halála miatt megszűnt szerződések alapján elkészített életjáradékos kimutatás

	Szerződés kötés éve	Forgalmi érték értébecslés alapján eFt	Egyösszegű kifizetés 10% eFt	Szerződés kötési díj 8 % önkormányzatot illető eFt	Vételár hátralék	Életjáradékként előirányzott összeg eFt	2014. december 31-ig kifizetett összeg
1	2001	7 628	763	610		6 255	11 585
2	2001	19 950	1 995	1 596		16 359	32 734
3	2001	8 820	882	706		7 232	9 648
4	2001	6 105	611	488		5 006	8 347
5	2001	13 770	1 377	1 102		11 291	22 593
6	2002	7 360	736	589	143 986	5 891	7 996
7	2002	8 640	864	691		7 085	8 334
8	2002	9 610	961	769		7 880	13 766
9	2002	7 840	784	627		6 429	11 118
10	2003	7 865	787	629		6 449	10 130
11	2003	7 105	711	568		5 826	9 152
12	2006	12 600	1 260	1 008		10 332	7 128
14	2004	18 954	1 895	1 516		15 542	17 358
15	2004	19 013	1 901	1 521		15 590	20 894
16	2004	9 360	936	749		7 675	8 913
17	2004	6 435	644	515		5 277	5 253
18	2004	13 600	1 360	1 088		11 152	13 034
		184 655	18 467	14 772		151 271	217 984

	Szerződés kötés éve	Forgalmi érték értébecslés alapján eFt	Egyösszegű kifizetés 10% eFt	Szerződés kötési díj 8 % eFt	Megszűnés éve	Életjáradékként előirányzott összeg eFt	kifizetett összeg eFt
1	2002	8 330	833	666	2013	6 831	6 963
2	2002	7 875	788	630	2013	6 458	10 212
3	2004	13 860	1 386	1 108	2012	11 365	9 824
4	2005	10 260	1 026	821	2012	8 413	6 542
5	2001	12 720	1 272	1 018	2010	10 430	13 179
6	2004	7 400	740	592	2012	6 068	6 340

7	2004	7 999	799	639	2011	6 552	5 708
8	2000	6 300	630	504	2011	5 166	7 283
9	2000	7 119	712	570	2013	5 838	9 915
10	2000	4 686	469	375	2013	3 843	6 356
11	2000	12 282	1 228	983	2012	10 071	8 183
12	2000	9 900	990	792	2010	8 118	9 848
13	2003	12 214	1 221	977	2012	10 015	10 993
14	2003	7 995	798	640	2011	6 556	6 203
13	2005	8 100	810	648	2014	6 642	7 358
		137 040	13 702	10 963		112 368	124 909

8. Javaslatok, megoldási lehetőségek a lakásgazdálkodás, lakáspolitikai terén

XI. kerület Újbuda Önkormányzatánál

Újbuda Önkormányzatának **1390 db** bérlakása közül évente **30-35 db üres lakás** áll rendelkezésre, hogy a **825 lakáskérelmező** lakáshelyzetét, a bérlakásokban lakó bérlők lakáscsere kérelmét megoldja. Természetesen ez is mutatja, hogy mindenképpen külső forrásokat, illetve lehetőségeket kell keresni ennek a helyzetnek a javítására.

A helyzet megoldására tett javaslatok a következők:

I.

Az önkormányzati SZOL program megvalósítása, melynek fő feladata *magántulajdonban lévő lakások bevonása* a szociális lakásrendszerbe. Az Önkormányzati SZOL (Szociális Lakásügynökség) modellben a magánlakások szociális célú bérbeadásának összefogását, szervezését, a rendszer koordinálását, működését a lakásügyekkel foglalkozó szervezeti egység (Lakásgazdálkodási Osztály) tudja végezni a program feladatainak meghatározása és részletes kidolgozása után.

A programból adódó feladatok:

1. a jogalkotó irányába konkrét javaslatok megfogalmazása a SZOL - program megvalósulása érdekében a jogszabályi környezet megváltoztatása érdekében,
2. lakhatásra alkalmas állapotban lévő, üres magántulajdonú lakások felkutatása,

3. a lakástulajdonnal rendelkező személyek meggyőzése illetve érdekeltté tétele annak érdekében, hogy lakásukat bérbe adják,
4. egy olyan kiválasztási rendszer kidolgozása, amely alapul szolgálhatna a szociális alapon történő bérlő kiválasztásra, és egyben biztosítaná a megfelelő fizetőképességet,
5. az egész projekt működésének, önkormányzati rendszerének felépítése,
6. a program pénzügyi fedezetének tervezése.

Határidő: 2016. április 30.

II.

A Gazdasági program horizontális célkitűzései között szerepelt az esélyegyenlőség, illetve a gondoskodó kerület fogalma, melyhez szorosan kapcsolódik a hátrányos helyzetben élő lakosok támogatási rendszerének kiépítése, illetve a meglévő rendszer alkalmazása. Ezek figyelembe vételével továbbra is javasolt alkalmazni a *résképleten alapuló lakbér-támogatási modellt* és a szociális törvény alapján működő lakásfenntartási támogatás rendszerét, ezzel is segítve a szociális bérlakásokban élőknek, hogy eleget tegyenek fizetési kötelezettségüknek. Újbuda Önkormányzata szociális adósságkezelési rendszerén keresztül mindent megtesz a nehéz helyzetbe került családok érdekében, azonban továbbiakban arra is szükség lenne, hogy a társosztályok, a családsegítő munkatársai valamint az alapítványok kuratóriumai a párhuzamosságok kiszűrése érdekében összehangoltabban, egymás adatállományának megismerésével hoznák meg támogatási döntéseiket.

Határidő: folyamatos

III.

Újbuda Önkormányzatának *a lakáskérelem bírálati szempontjai szerinti kialakított pontrendszerénél* továbbra is fontos szempont legyen, hogy a a prioritási sorrend meghatározásának alapja ne kizárólagosan a jövedelem legyen,

hanem több egyéb tényező is értékelésre kerüljön, így a kérelmezők családi helyzete, egészségügyi állapota, lakhatási körülményei, a gyerekek száma valamint munkáltatói illetve családsegítői támogató nyilatkozat figyelembe vétele, amely alátámasztja, megerősíti a beadott kérelembe meghatározott állapotot, körülményeket.

Határidő: folyamatos

IV.

Jelenleg Újbuda Önkormányzatánál a lakásjuttatási névjegyzékre csak szociális helyzet alapján lehet felkerülni. A legfontosabb feltétele az, hogy a család egy főre eső havi jövedelme ne érje el a mindenkori legkisebb öregségi nyugdíj összegének háromszorosát, mely jelenleg 85 500 Ft. A kérelmezők ezt figyelembe véve beadványaikba ennél magasabb jövedelmet nem írnak be. Vannak családok, amelyek visszaélnék a önbevallás adta lehetőséggel és nem a tényleges jövedelmet szerepeltetik a kérdőíveken, főleg azokban az esetekben beszélhetünk ilyen bevallásokról, ahol alkalmi munkákból származó jövedelmeket igazolnak. Az elmúlt évek tapasztalatai azt mutatják, hogy a benyújtott kérelmek 29,7 %-t tudtuk csak teljesíteni, mely igen alacsony arány. Szükséges annak felülvizsgálata, hogy a későbbiekben a lakásjuttatási névjegyzék alkalmazása megfelelő-e a kialakult helyzet megoldására vagy helyette a szociális helyzet alapján történő bérbeadás lakás pályázat formájában valósuljon meg. Ennek feltételeit a 41/2001. (XII.29.) XI. ÖK. számú a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendeletben kell meghatározni.

Határidő: folyamatos

V.

A bérbeadási rendelet⁶10. §-a lehetőséget ad arra, hogy költségelven alapuló bérlet bérbeadása pályázat alapján történjen. Ez a pályázati forma lehetőséget biztosítana a magasabb jövedelemmel rendelkező családoknak, hogy ***a jobb állapotú, magas fenntartási költségű lakások bérbevételére pályázatot nyújtsanak be.*** Ezek a családok, hosszú távon biztos fizetőként élhetnének az önkormányzati lakásokban, és esetükben nem szociális alapú, hanem költségelvű lakbér fizetése kerülne előírásra.

A költségelven történő bérbeadásnál azon önkormányzati tulajdonú lakások kerüljenek a pályázati kiírásba, amelyek felújításra várnak és a lakásingatlanok lelakottsága miatt a bérbeadáshoz elengedhetetlenül szükséges generál felújítása bérbeadás céljára gazdaságosan már Újbuda Önkormányzata számára nem megoldható.

A pályázat befogadásának feltételei között szerepeljen a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására vonatkozó költségeit tartalmazó tételes költségvetést, valamint az elvégzendő munkálatokra vonatkozó ütemterv. A beszámítható költségek csak az Önkormányzat által elfogadott, a rendeltetésszerű lakhatást szolgáló felújítási költségek lehetnek. A bérleti szerződés időtartama határozott idejű, a **felújítási munkák idejére 1 év**, a felújítási munkák átadás-átvétele után további **15 év** legyen. Az elvégzett munkák számlákkal igazolt ellenértékét – a műszaki átvételt követő 30 napon belüli szerződésmódosítással – az Önkormányzat bérbeszámítás útján megtéríti. **A havi részlet összege a bérlő által fizetett lakbér 70 %-a lehet.**

Pályázati kiírásunkkal segíthető a fiatal házaspárok és családok letelepedése a XI. kerületben. A lakás felújítások során pedig a helyi vállalkozásokat aktívan be lehet vonni a gazdasági fejlesztésbe, az elvégzésre váró munkák miatt akár kapacitásbővítésre, illetve munkaerő felvételére is sor kerülhet a korszerűsítés elvégzése miatt. Fenti javaslat kapcsolódik a **Gazdasági program**

⁶ 41/2001.(XII.29.) XI.ÖK számú rendelete, a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

Partnerségben Újbuda fejlődéséért és a Gondoskodó kerület című fejezetben megfogalmazott célokhoz.

Határidő: folyamatos, megüresedő lakások arányában

VI.

Újbuda Önkormányzatának a lakásállomány növelése érdekében továbbra is támogatni kell az idős, egyedülálló, illetve egyedül maradt házaspárokkal megkötésre kerülő *életjáradéki szerződések megkötésének* gyakorlatát, azonban célszerű a most életben lévő „Életjáradék lakásért” feltételeinek átdolgozása - *az elfogadott koncepciótól eltérően - az alábbiak szerint:*

A szerződés tartalmában szerepeltetni kell, hogy az Önkormányzat részére felajánlott magántulajdonban lévő társasházi, szövetkezeti lakás tulajdonosának egyszeri összegű, - a forgalmi érték 10 %-a - majd **a forgalmi érték erejéig** havonkénti rendszerességgel, meghatározott pénzösszeg kerüljön fizetésre, melynek fejében a tulajdonos átruházza rá lakástulajdonát.

A szerződéskötés feltételeiként pedig legyen meghatározva, hogy az életjáradéki szerződés csak olyan tulajdon megszerzésére irányulhat, amely kizárólag a jogosult tulajdonában áll és a lakás per-, teher- és igénymentes, továbbá a jogosulton kívül a lakásban más személy nem lakik. Nem tekinthető tehernek, ha az ingatlant olyan részletfizetéssel kapcsolatos jelzálogjog terheli, amelynek az Önkormányzat a kedvezményezettje.

Feltétel lehet még, hogy a lakás legalább félkomfortos, megfelelő műszaki állapotú és legalább 35 m²-es legyen, valamint az, hogy a lakáshasználatáért legalább a közös költségnek megfelelő díj megfizetését írják elő.

Határidő: Teljes feltételrendszer átdolgozása: 2016. március 31.

VII.

Javasolt továbbra is kiemelt feladatként kezelni a kerületen belüli *lakásmobilitás segítését*, hiszen ez az Önkormányzat érdeke is. Ezzel ösztönözni lehetne a lakások cseréjének előmozdítását, a magas hátralékkal rendelkező és a fizetésektelen helyzetbe kerülő családokat az *alacsonyabb komfortfokozatú, alapterületű és alacsonyabb költségű lakások elfogadására*. Minden eszközt felhasználva a bérlőket tájékoztatni kell arról, hogy a helyi rendelet értelmében amennyiben a bérlakásukat elcserélik. Meg lehet állítani az eladósodásukat, ugyanakkor egy másik család egy alacsonyabb komfort fokozatú kis lakásból kikerülve magasabb és igényesebb komfort zónába kerülne.

A Gazdasági Program Minőségi közszolgáltatások mindenkinek fejezetében megfogalmazottak figyelembe vételével tovább kell folytatni a Polgármesteri Hivatal informatikai fejlesztését úgy, hogy ki kell alakítani egy olyan *informatikai háttért*, melyen keresztül a cserék lebonyolítása és hatékonysága növekedne. Célszerű egy olyan, **számítógépes rendszer kialakítása**, ahol a bérlők által benyújtott, az illetékes osztály által feldolgozott, nyilvántartásba vett lakáscsere kérelmek feltölthetővé válnak. Külön almenüben szerepelhetne a kisebb lakásra vonatkozó cserekérelem, és a nagyobb lakásra vonatkozó kérelem. Fontos szempont, hogy a lakások helye a kerületi térképen jelenjen meg, így az illetékes osztályon megjelenő érdeklődő látná a megtekintésre váró lakás elhelyezkedését. A lakás helyére kattintva felugrana a lakás alaprajza, elosztása, szobaszáma stb. Sőt ha további részlet érdekelné a cserelakást keresőt, egy új ablakban részletesebb leírás, akár a lakásokra vonatkozó műszaki adatok is rendelkezésre állnának.

Határidő: folyamatos

VIII.

Továbbra is fontos szempont a *lakások minőségét javító, korszerűsítését szolgáló, komfortfokozatot emelő beruházások növelése* úgy, hogy a bérlők szerepvállalását, ezekben az esetekben fokozni kell és fel kell részükre ajánlani a bérbeszámítás lehetőségét is.

Határidő: folyamatos

IX.

A **Gazdasági program** talán legfontosabb célkitűzése a **fenntarthatóság**, mely figyelembe vételével önkormányzatnak a saját tulajdonában lévő épületek felújítását továbbra is fel kell vállalni, a következő években a bázis évben elvégzett munkák értékének megfelelő kötelezettségvállalással, amennyiben a mindenkori költségvetés forrásai erre lehetőséget biztosítanak. Ugyanakkor továbbra is szerepet kell vállalnia *a társasházak, lakásszövetkezetek felújításában*, sőt hozzá kell járulnia *az iparosított technológiával*, valamint hagyományos módon épített épületek pályázataihoz, *energiatakarékos fűtési megoldások* kialakításához, oly módon, hogy az állami, valamint az önrész mellé az Önkormányzatnak is kell céltartalékot képeznie.

Határidő: folyamatos

X.

A még meglévő üres **önkormányzati lakások értékesítésére** csak abban az esetben kerüljön sor, ha olyan rossz műszaki állapotban van, hogy annak felújítása az Önkormányzatnak már nem gazdaságos. Az értékesítés minden esetben csak pályázat útján történhet, a pályázati tárgyalás győztese a legmagasabb vételárat ajánló vevő. Pályázaton kívüli üres lakás értékesítésére csak az **elidegenítési rendelet 10. § (2)⁷ bekezdésében** megfogalmazott

⁷ Lakás pályázaton kívül

a) lakásbővítéshez szükséges lakás vagy lakrész csatolása vagy

feltételek esetén kerülhet sor. Az önkormányzati lakásban lakók esetében az elővásárlási joggal érintett bérlő értékesítésre vonatkozó kérelmét abban az esetben kell támogatni, amennyiben a társasházban egy vagy csekély tulajdoni hányaddal rendelkezik önkormányzatunk.

Határidő: folyamatos

XI.

A lakótelepi lakások esetében sokszor komoly kritikát jelent a lakások kis mérete, a lakáson belüli rossz elosztás, a kicsi fürdőszobák, sok esetben a kis konyhák is. Megoldást jelentene egy olyan belső átalakítás mely **vízszintes esetleg függőleges lakásösszenyitással** jelentős értéknövelést jelentene a lakásérték tekintetében. Ez a műszaki megoldás lehetővé tenné azt, hogy azok a tulajdonosok, akik azért mennek el az épületből, mert számukra a lakás kicsi, továbbra is itt maradnának, hiszen például a Gazdaréti lakótelepen élők kifejezetten kedvelik a környezetet.

A lakások horizontális és vertikális összenyitásának lehetőségét a panel szerkezet lehetővé teszi, az átalakítások műszaki problémáinak megoldásában az önkormányzat segítséget nyújthat. Ezen beavatkozások elősegítik a fluktuáció visszafogását, azaz a jelenlegi lakók megtartását és egy olyan társadalmi réteg bevonását is eredményezhetné, amely korábban nem választotta volna a panelt, illetve nem megy el, hiszen elégedett a lakás helyzetével. Ezáltal lehetővé válik a társadalmi összetétel megőrzése, megerősítése.

A fent megemlített lehetőség a lakásbővítés tekintetében a panellakásokon kívül a hagyományos építésű épületeknél is kivitelezhető, a megfelelő műszaki háttér és előírások betartása mellett. A felújítások pénzügyi támogatására már jelenleg is lehetőséget biztosítunk önkormányzati rendeletünkben.

Határidő: folyamatos

b) szükséglakás megszüntetése esetén értékesíthető.

Dokumentum jegyzék

1. 1993.évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról,
2. 41/2001./XII.29./XI.ÖK számú rendelete a Budapest Főváros XI. kerületi Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról,
3. 20/2015./IV.29./XI.ÖK számú rendelete a Budapest Főváros XI. kerületi Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól,
4. 42/2001. /XII.29./XI.ÖK számú rendelete a Budapest Főváros XI. kerületi Újbuda Önkormányzata tulajdonában álló lakások lakbéréről, a külön szolgáltatások díjáról és a lakbértámogatásról,
5. A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata 6/2010. számú Jegyzői intézkedése a Polgármesteri Hivatal önköltség-számítási szabályzatáról,
6. Városkutatás Kft. Hegedüs József – Somogyi Eszter- Teller Nóra, Reformjavaslatok egy korszerű szociális lakáspolitikára kialakítására. 2008.április (tanulmány),
7. www.ujbuda.hu Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzatának Integrált Városfejlesztési Stratégiája,
8. Új típusú közösségi bérlakás rendszer (KBR) kiépítésének jogszabályi elemei Tanulmányt készítette: **Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter – dr. Tosics Nóra**
9. Reponsum Kft - Újbuda Gazdasági Program 2015-2020