

## **Tisztelt Képviselő-testület!**

A tanácsnoki feladataim körébe tartozik, hogy javaslatot tegyek az Önkormányzat bérlakásállományának növelésére. Kapcsolatot kell tartanom a lakhatási problémák megoldásáért dolgozó civil szervezetekkel, valamint javaslatot kellene megfogalmaznom a 21. század kihívásainak és igényeinek megfelelő bérlakásállomány kialakítására.

A kerületünk lakásállománya korántsem jelentéktelen, ám az ingatlanok műszaki állapota sok esetben kritikán aluli. Az önkormányzati lakások szórtan találhatók meg a kerületben és találhatunk lakást Újbudán kívül is. Továbbra is igaz, hogy a jelenlegi állományban nehezen lehet fel bármilyen ésszerű koncepció.

Ebben a negyedévben elsősorban a új Lakásgazdálkodási Koncepció tervezetének jobbításával foglalkoztam. Az új koncepció érvényességi időszaka 2021-2025. évig tart. Többek között az alábbi javaslatokat fogalmaztam meg a koncepció korszerűsítése érdekében.

Bevezető gondolatom az alábbi volt.

Bőven akad lehetőség a lakásállomány fejlesztésére és növelésére, de a koncepcióban meg kell jelölni, hogy pontosan mi a cél ezzel kapcsolatban, ennek hiányában nem nevezhetjük koncepciónak. Fontos kérdések például többek között, hogy összesen mennyi lakásra van szüksége az Önkormányzatnak, ezek mekkorák és/vagy milyen komfortfokozatúak legyenek stb. Ez a pontosítás mindenképpen szükséges ahhoz, hogy a XI. kerületi lakáskoncepció értelmet nyerjen.

### **1. Lakások értékesítése és vásárlása**

A tervezet 13. oldalán az olvasható, hogy továbbra sem cél a lakásértékesítés, hiszen 186 db szociális jellegű lakásigénylés van folyamatban. Ezzel a gondolattal ebben a formában nem értek egyet. A koncepció nevében is olvasható, hogy itt lakásgazdálkodásról van szó, aminek az elérni kívánt cél megvalósításához – amely nem más, mint a meglévő igények zömének kielégítése – szükség lehet értékesítésre.

Javaslatom:

Kerületünk különböző városrészei között jelentős eltérés mutatkozik a négyzetméterre vetített lakásárakban. Gellérthegyen és Sasad-Sashegy területen 40 db önkormányzati lakás található, Szentimrevárosban 88 db.

Úgy gondolom, ezekre az ingatlanokra értékbecslést kell készíttetni és megvizsgálni az eladás lehetőségét azzal a szándékkal, hogy az ezekért a lakásokért befolyó összeget kevésbé kurrens városrészekben található lakások vásárlására fordítsuk. Előzetes kalkulációim alapján pl. a Gellérthegyen és Sasad-sashegyi részen található 40 db lakás eladásából azonos négyzetméterű ingatlanok esetén például Albertfalván vagy Kelenföldön

54-59 db lakást vásárolhatnánk. Ez a folyamat 3 év alatt lemenedzselhető. Szentimreváros tekintetében is szükségesnek tartom ennek a lehetőségnek a megvizsgálását. Ezt már hívhatjuk lakásgazdálkodásnak.

## 2. Lakóépületek korszerűsítési vagy felújítási pályázata

A társasházak jelenleg úgy pályázhatnak, hogy nem kell visszafizetniük az elnyert összeget, de még csak egy részét sem. Ez persze jól hangzik, viszont így az újbudai lakóközösségnek csak csekély részén tudunk segíteni e téren.

Javaslatom:

A 2022-es költségvetésben állítsunk fel egy 100 millió forintos lakóépület-felújítási- és korszerűsítési hitelkeretet, amelyre ugyanúgy lehet pályázni. Annyi lenne a különbség, hogy 1-4 év alatt az elnyert összeget a társasházaknak kamatmentesen vissza kell fizetniük, így másoknak is tudnánk a jövőben segíteni úgy, hogy közben nem élné fel az Önkormányzat a saját tőkéjét. Ahhoz, hogy ez jól működjön, 2023-ban és 2024-ben további 50-50 millió Ft feltöltésére lenne szükség. A továbbiakban az Önkormányzat gazdasági lehetőségei és az igények függvényében változtathatunk még ezen a kereten.

## 3. Életjáradék lakásért

Szerintem a koncepciónak ez a része nem a legjobb szögből közelít erre a lehetőségre. Jelenlegi feltételrendszer szerint az Önkormányzat akár lízingelhetne vagy hitelre is vehetne lakásokat a megjelölt összegekért. Amennyiben ez jó így, akkor ehhez nem kell egy idős emberrel szerződést kötni. Az életjáradék akkor működik jól, ha mind a két fél jól jár, ha jó eséllyel egy win-win helyzet alakul ki. Az anyagi segítség nélkül maradt idős ember azért jár jól az Önkormányzattal, mert az egy biztos partner, és ez olyan érték, ami a feltételekben is megjelenhet. Az idős félnek azért jó üzlet ez, mert az aktív éveiben sokat tud hozzátenni az életszínvonal javításához. Legtöbbször egy ilyen szerződés meghosszabbítja az életüket is, hiszen megszűnik a létbizonytalanságuk és jobb minőségű egészségügyi ellátást engedhetnek meg maguknak. Az Önkormányzatnak pedig akkor lehet ez jó, ha üzletileg is megéri.

A koncepció tárgyalásához egy új táblázatot is csatoltam.

## 4. Magántulajdonú lakások bevonása az önkormányzati bérlakásrendszerbe

Az anyag szerint 7176 db üres magánlakás van a kerületben. Ezt szerintem ember nincs, aki elhinné jó, ha ennek a 10%-val számolhatunk. Azt gondolom, hogy amikor egy magánlakás üres, annak oka van, de nem feltétlenül értek egyet az anyagban megjelölt 15% adóra, mint okra való hivatkozásra. A lényeg, hogyha akár csak 10 lakással is tudjuk

növelni a piaci alapú bérleti állományt a magánlakások bevonásával, akkor azt lehet úgy csinálni, hogy mindenkinek jó legyen, megérje.

Javaslatom:

Legkevesebb 5 és maximum 10 éves periódusokban szerződünk, rövidebb időszakok esetében a plusz költségeinket - festés és egyéb helyreállítási kötelezettségek - nem tudjuk megfelelően porlasztani.

#### 5. Egyéb kihasználatlan beszerzési forrás

A Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. kezeli és értékesíti azokat a lakásokat, amelyek egykori tulajdonosa örökös nélkül hunyt el. Ezen lakások értékesítése a szabadpiacra árverés útján történik. Azonban az a jó hír, hogy az önkormányzatok elővásárlási joggal élhetnek a saját területükön megüresedett lakások esetében.

Javaslatom:

Vegyük fel a kapcsolatot vezetői szinten az MNV Zrt.-vel ebben az ügyben és kössünk hosszú távú együttműködési megállapodást az ingatlanállomány kedvező feltételek melletti növelése érdekében.

#### 6. Saját forrás növelése

Javaslatom:

A koncepció érvényességi időszaka alatt minden olyan bevételből, ami önkormányzati értékesítésből származik, a nettó bevétel 1%-át dedikáltan a bérlakásállomány növelésére költjük. Tehát ezekből az egy százalékokból képezzünk egy olyan alapot, amelyet csak lakásvásárlásra költhetünk.

Sajnálattal fogadtam, hogy az előzetesen egyeztetett javaslatok nem kerültek elfogadásra. A koncepció frissítéséről nem mondtam le, tanácsnokként alapvető feladatomban ennek a keretrendszernek a mai kihívásoknak megfeleltetése.

Budapest, 2021. március. 12.

**Junghausz Rajmund**  
**lakásügyi tanácsnok**