

Lakásgazdálkodási koncepció 2021-2025



TARTALOMJEGYZÉK

1. Bevezetés	3. oldal
<i>1.2. Vizsgálati szempontok</i>	7. oldal
<i>1.3. Vizsgálati módszerek</i>	9. oldal
2. Önkormányzati lakásgazdálkodás	10. oldal
<i>2.1. XI. kerület Újbuda Önkormányzat lakásgazdálkodása</i>	11. oldal
<i>2.2. A lakásgazdálkodás forrásai, bevételek, kiadások</i>	12. oldal
<i>2.3. A XI. kerületi lakásállomány összetétele</i>	15. oldal
<i>2.3.1. Lakótelepek</i>	19. oldal
<i>2.3.2. Az önkormányzati lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása</i>	22. oldal
<i>2.3.3. 100 % önkormányzati tulajdonú, illetve vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások aránya</i>	31. oldal
<i>2.3.4. A jelenlegi lakásállomány hasznosulási szintje</i>	33. oldal
<i>2.4. Az Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakásokban élő bérlők, illetve lakáshasználók összetétele, jövedelmük vizsgálata</i>	35. oldal
3. Bérlakás állomány működtetésének rendszere	38. oldal
<i>3.1. Bérbeadás lakásjuttatási névjegyzék alapján</i>	40. oldal
<i>3.2. Garzonházi lakrész pályázat alapján történő bérbeadása</i>	46. oldal
<i>3.3. Lakáscsere</i>	49. oldal
<i>3.4. Üres lakások pályázatok formájában történő bérbeadása</i>	51. oldal
4. Lakbér mértékének kialakítása, meghatározásának elve	53. oldal
<i>4.1. Lakbéremelés és ehhez kapcsolódó lakbér támogatási rendszer</i>	53. oldal
<i>4.1.1. Lakbérfajták, lakberalap meghatározása, csökkenő és növelő tényezők</i>	54. oldal
<i>4.1.2. Lakbérfajták, lakbér mértékének összehasonlítása más önkormányzatokkal</i>	57. oldal
<i>4.2. Lakbér-támogatási rendszer</i>	59. oldal
<i>4.2.1 Lakbértámogatást igénybe vevők számának alakulása</i>	61. oldal
5. Lakbérhátralékok alakulása, hátralék behajtási intézkedések	63. oldal
<i>5.1. A lakbérhátralékok és behajtásuk</i>	63. oldal
<i>5.2. Családsegítő Szolgálat adósságkezelése, Vicus alapítvány támogatása, Egyéb támogatási formák</i>	65. oldal
6. Lakáskérelmezők igényének rendezési lehetőségei	70. oldal
7. Életjáradék lakásért koncepció rendszere	74. oldal
8. Javaslatok, megoldási lehetőségek a lakásgazdálkodás, lakáspolitikai terén	78. oldal
Dokumentum jegyzék	89. oldal
Melléklet	90. oldal

1. Bevezetés

2015. évben a Képviselő-testület elfogadta a 2015-2020. évre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepciót, melyben körvonalaztuk a lakáspolitikai terén javasolt megoldási lehetőségeket.

A koncepció alapcélkitűzése a lakásállomány számának megtartása, illetve annak növelése volt, fontos feladatként fogalmaztuk meg a lakások korszerűsítését, hiszen tudomásul kell vennünk, hogy az önkormányzati lakásokra várók illetve az abban élők jobb minőségű lakhatásra való igénye megnövekedett. Az önkormányzati lakásállomány növelése érdekében különböző megoldási javaslatokat fogalmaztuk meg, kiemelten figyeltünk az „Életjáradék lakásért” elnevezésű életjáradéki koncepció feltétel rendszerének korszerűsítésére, mely átvizsgálása valamint újraalkotása 2017. évben megvalósult. A következőkben lépésről lépésre bemutatjuk az önkormányzati lakásgazdálkodás fontos elemeit. Rövid visszatekintést kívánunk tenni a XI. kerület lakásállományának változása tekintetében, majd megmutatnánk a főváros többi önkormányzatánál lévő lakásállományt számszerűsítve, mely egyértelműen tükrözi, hogy az elmúlt években milyen nagyarányú csökkenés következett be a bérlakásoknál annak ellenére, hogy a szociális bérlakás iránti igény napjainkban sem csökkent. Bemutatjuk még Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő lakás állomány összetételét, a működtetési rendszerét.

Fontos változás történt budapesti lakáspolitikában 1990 után, ez idő előtt ugyanis központilag szabályozták a lakások kiutalását, a cseréket, a lakások kezelését, a bérlakás politikával járó feladatokat az ingatlankezelő vállalatok végezték.

Az önkormányzatok létrejötte után ezek a feladatok a fővárosi kerületeknél maradtak. 1993-ig az önkormányzatok dönthettek a lakásprivatizációk 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

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.

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 30 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 Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata (továbbiakban: Újbuda Önkormányzata) mindössze **1323 db** bérlakással rendelkezik.

Újbuda Önkormányzata jelentős állami támogatás, valamint saját forrás igénybevételével 2002 illetve 2003 évben új otthonokat épített. A kerületben élők valamint lakásigénylők lakásgondjait ez az építkezés csak rövidtávon és csak kis számban enyhítette. Sajnálatosan Újbuda Önkormányzata az igen magas forrásigény miatt a közeljövőben nagy valószínűséggel nem tud vállalkozni további lakásépítésre, azonban ezt a lehetőséget nem szabad elvetni, amennyiben pályázati, akár központi állami, vagy EU-s támogatás igénybevételére lehetőség kínálkozik, akkor ezzel élni kell, hiszen 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 **186 db**-ot, ez a szám is alátámasztja, 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 szükségletet, 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 a kerületek között elég nagy eltérés mutatkozik a tulajdonukban levő bérlakások száma tekintetében. A legnagyobb bérlakás számmal a XIII. kerület rendelkezik, szám szerint 6 200 lakással egy **2018. évi KSH** adatok szerint, emellett még a VIII. kerület is kiemelkedik a kerületek közül a tulajdonában levő 4 540 lakással. A két kiemelkedő lakásszámmal rendelkező kerület mellett több kerületben a lakásszám nem éri el az ezret sem.

A II. kerületben mindössze 485 lakás van, és a XXIII. kerületben mindössze 40 nyilvántartott lakás található. **(1. számú táblázat)** Amennyiben azt is megnézzük, hogy milyen az önkormányzati lakások aránya teljes lakásállományhoz viszonyítva, akkor kiemelkedően magas a VIII. kerület 10,16 %-os, a XIII. kerület 8,49 %-os és említésre méltó még a IX. kerület 7,98 %-os, valamint a VII. kerület 7,19 %-os aránya. **A XI. kerületnél az önkormányzati lakások 1,68 %-os aránya a kerület teljes lakásállományához képest, nagyon alacsony.**

1. számú táblázat

Lakás állomány kerületenként			
Kerület/települési önkormányzat	Összes önkormányzati lakás (forrás: KSH-2018)	Összes lakás a kerületben (forrás: ingatlanet.hu-2018)	Önkormányzati lakások aránya a teljes lakásállományban (forrás: KSH-2018)
I.	1439	16999	8,47%
II.	485	48960	0,99%
III.	3077	62896	4,89%
IV.	2458	47129	5,22%
V.	1047	19706	5,31%
VI.	1062	27903	3,81%
VII.	2640	36738	7,19%
VIII.	4540	44678	10,16%
IX.	3152	39484	7,98%
X.	2530	38640	6,55%
XI.	1320	78487	1,68%
XII.	1151	33539	3,43%
XIII.	6200	73036	8,49%
XIV.	2643	72556	3,64%
XV.	1994	37250	5,35%
XVI.	273	30715	0,89%
XVII.	743	33157	2,24%
XVIII.	1284	43712	2,94%
XIX.	728	27302	2,67%
XX.	689	30993	2,22%
XXI.	1444	32987	4,38%
XXII.	649	22697	2,86%
XXIII.	40	8683	0,46%
főváros	1244	0	0,00%
Összesen	42832	908247	5%

Forrás: KSH 2018., ingatlanet.hu. 2018.

1.2. Vizsgálati szempontok

Az elmúlt évtizedek elején két nagyon fontos döntés befolyásolta, hogy a bérlakások területén egyenlőtlenségek alakuljanak ki. Az egyik ilyen fontos döntés volt, hogy a bérlakások nagy részét eladták az önkormányzatok abban a hiszemben, hogy nagy gondtól szabadultak meg, napjainkban viszont az látszik, ezzel megfosztották magukat attól, hogy szociális lakáspolitikát folytassanak. Sajnos a lakásprivatizáció után kevés és elég rossz állapotú lakás maradt az önkormányzatoknál és újabb források viszont nincsenek bérlakások építésére, korszerűsítésére. Az tény, hogy aki élt a vételi jogával az olcsón jutott a lakáshoz, de az is igaz, hogy az értékesebb ingatlanok tulajdonosai hatalmas vagyoneelőnyhöz jutottak. A vásárlás miatt sokan vettek fel hiteleket, és akik nem tudtak előtörleszteni azok gyorsan bekerültek a hitelhátralékosok közé, így a lakás rezsiköltségei mellett óriási nyomás nehezedett a háztartásokra, még az állami támogatások ellenére is. Az új lakások megfizethetősége az ezredfordulótól felpörgő hitelezéssel sokat javult, de hathatós szülői segítség nélkül a fiatalok túlnyomó többsége ma sem tud belépni a lakáspiacra. A lakhatási szegénység leginkább a városi vagy falusi szegregátumban élőket, az alacsony jövedelmű idős családokat, a rokoni segítség nélküli fiatalokat, az intézményi ellátásból kikerülőket sújtja.

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.¹

Ezek az adatok országos felmérések alapján fogalmazódtak meg, de nyugodtan kijelenthetjük, hogy Újbuda Önkormányzata is hasonló gondokkal küzd. Fontos szempontként lehet megfogalmazni: a XI. kerületben a családok számára a lakhatás biztosítása mellett, az is fontos, hogy a családok a közüzemi szolgáltatók felé ne adósodjanak el, ezért továbbra is szükséges a lakásfenntartási támogatási rendszer alkalmazása. Fontos megvizsgálni annak lehetőségét, hogy a nem

¹ Új típusú közösségi bérlakás-rendszer (KBR) kiépítése. Hegedüs József-Horváth Vera-Somogyi Eszter

hasznosított magántulajdonban 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. 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 működőképes legyen.

E szempontok, valamint a lakásgazdálkodási irányelvek figyelembevételével áttekintést adunk,

- *önkormányzati lakásgazdálkodás jogi háttéréről: az önkormányzati törvényre, az Alaptörvényre, a nemzeti vagyonról szóló törvényre,*
- *a jelenlegi önkormányzati tulajdoni lakások összetételéről, állapotáról,*
- *a lakásgazdálkodás forrásairól, bevételek és kiadások tekintetében,*
- *a lakóház felújítási, valamint energiahatékonysági, energiakorszerűsítési munkákra irányuló felújítási pályázatokról,*
- *a lakbér támogatási rendszerről,*
- *ismertetésre kerül a lakbérhátralék összetétele, a hátralékkezelési módszerek, valamint ennek eredményessége,*
- *a XI. kerületben meglévő szociális bérlakás állomány összetételének javítására irányuló módszerekről,*
- *a lakás mobilitás elősegítésének eseteiről,*
- *megvizsgáljuk a magántulajdonban lévő, a tulajdonosok által nem lakott lakásokat szociális célokra hasznosításának lehetőségét,*
- *bemutatjuk a lakásállományunk hasznosulási szintjét,*
- *az önkormányzati lakásban élők jövedelmi helyzetét,*
- *bérlakás állomány működtetésének elvét,*
- *a lakáscserék lehetőségeit, lakbér megállapítás menetét,*

1.3. Vizsgálati módszerek

A lakásgazdálkodás alapjait mai is 1993. évi LXXVIII. számú a lakások és helyiségek bérletére valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló törvény határozza meg. (továbbiakban: törvény) A törvény 2. számú mellékletében megfogalmazott keretek határozzák meg a bérbeadásról, elidegenítésről, lakbér és lakbértámogatás mértékéről szóló szabályokat, melyeket helyi rendeletek formájában, Újbuda Önkormányzatának képviselő-testülete fogadott el.

Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatalának Lakásgazdálkodási Osztálya a jelenlegi veszélyhelyzet miatt nem tudott bérleményellenőrzést végezni a 2020-as évben. Azonban egy részletes kérdőív, nyilatkozat formájában megkerestük bérlőinket, lakáshasználóinkat, hogy az adatokat, információkat kérjünk tőlük a lakás állapotáról, helyzetükről. A lakbérre és járulékaira vonatkozó számítógépes LIB program, valamint LIB-KASZPER Díjbeszedési rendszer segítségével, megmutatjuk az évenkénti lakbér és járulékaira vonatkozó bevételek alakulását, a lakbér, és lakásfenntartási támogatás, valamint lakbérhátralék megoszlását. Ezek után bemutatjuk a támogatásokra vonatkozó önkormányzati, valamint alapítványi segítségeket, módszereket, támogatási fajtákat is. A hátralékos bérlők, lakáshasználók támogatására vonatkozó adatok elsősorban az Újbuda Önkormányzata Polgármesteri Hivatal Szociális Osztály mérlegbeszámoló mellékleteiből, az **Újbuda Humán Családsegítő Szolgálat** éves beszámolóiból és a **VICUS XI. és Hálózat Alapítványok** által készített beszámolók adataiból állt össze. A lakáskérelmekből nyert adatok felhasználásával készített kimutatás alapján bemutatásra kerül a lakásra váró családok összetétele, rászorultságuk jellemzői és az elmúlt években 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 **2011. évi CLXXXIX. Magyarország helyi önkormányzatáról szóló 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 lakás-mobilitást. 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 Lakásgazdálkodási Osztály 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 munkák, 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 került 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. A költségvetés tervezésénél természetesen figyelembe kell venni a költségvetés koncepcióját is. **2021. évi tervezésnél** a lakásgazdálkodásra vonatkozó jelentősebb elemek a következők voltak:

- Kiemelten kell kezelni a véglegesen megmaradt lakásállomány állapotának javítását, továbbra is fő szempont, hogy a komfortnélküli és a félkomfortos lakások száma csökkenjen,
- A komfortnövelő beruházások forrását elsősorban a karbantartási munkák esetében a közbeszerzési eljáráson elnyert pályázóval megkötött vállalozási szerződés keretén belül kell biztosítani, azonban ezzel párhuzamosan továbbra is támogatni kell a bérlők által elvégzett munkák bérbeszámítás formájában történő megtérülését,
- Kiemelten kell kezelni a gázszolgáltatásból kizárt lakások, az életveszélyes kémények rendbetételét, valamint az elavult elektromos hálózatok felújítását,
- Az iparosított technológiával épített lakóépületek energia megtakarítást eredményező felújítására 2021 év folyamán továbbra is szükség lesz, a társasházak önereje mellé önkormányzati támogatás is hozzá rendelhető, ezért a XI. kerületi lakóépületek energiatakarékos korszerűsítéséhez, felújításához, energiatakarékosság ösztönzése céljából kiírt pályázatunkat össze kell kapcsolni a XI. kerületi társasházak felújítási támogatására kiírt pályázattal. Az energiakorszerűsítési pályázat fő céljai:
 - épületgépészeti rendszerek korszerűsítése,
 - új szellőzőrendszerek kialakítása,
 - épületvillamos-rendszerek korszerűsítése,

- lakások hőleadóinak egyedi szabályozásához szükséges berendezések lakásonkénti beszerelése, A „smart metering” (okosmérés) rendszer teljes körű kialakítása stb.
- Az elmúlt évekhez viszonyítva legalább 150-160 db társasház támogatását lehet biztosítani, a társasházak nagy része előregedett, szükséges az elektromos, illetve gáz hálózat felújítása, mely munkák elvégzéséhez a társasházaknak szükségük van az önkormányzati támogatásra. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján elmondható, hogy évente 210-215 társasház nyújt be pályázatot.
- A 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő épületek felújításának folytatását továbbra is kiemelten kell kezelni.
- A nagyszámú lakásigénylők miatt fontos az üres lakásállomány műszaki állapotának felmérése, a bérbeadóra háruló karbantartási, felújítási munkák elvégzése. Továbbra is fő szempont, hogy az üres lakások esetén a hasznosíthatatlanság idejét csökkenteni kell, így az üres lakások esetén a dologi kiadások költsége nem nő. Ennek érdekében fontos, hogy ne csak május 31-i határral hanem, amennyiben rendelkezünk üres lakással az év végén is legyen lehetőség, - akár pályázati formában,- a szociálisan rászoruló lakásigénylési kérelmet benyújtó kérelmezőknek lehetősége a névjegyzékre történő felkerülésre, vagy pályázat kiírás esetén előny biztosításával.

Továbbra sem cél a lakásértékesítés, hiszen a 186 db lakásigénylési kérelem alátámasztja a szociális bérlakásokkal kapcsolatos igényt. Azokban az esetekben támogatható az értékesítés, ha az ingatlan műszakilag rossz állapotú, felújítása magas költség ráfordítással oldható meg, valamint csak azon bérlői kérelem elbírálása támogatható, ahol a társasházban csak egy önkormányzati tulajdonnal rendelkezünk.

- 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 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakásnál biztosított készenléti gyorsszolgálat díjon felül, a mellékvízórák felszerelésének, illetve cseréjének díját és a bérbeadóra háruló karbantartási munkák költségeit tartalmazza.

A **614 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 jogcímekkel szemben a bevételek között szerepelnek a lakbér, a lakbér támogatási és lakásüzemeltetési bevételek (ezen belül a víz-csatorna illetve szemétszállítási díj), az értékesítési bevételek, az egyösszegű és törlesztő részlet alapján fizetett lakásértékesítésből befolyt bevételek, az egyéb bevételek.

A költségvetés tervezésénél fő szempont, hogy a bevételeknek fedezetet kell nyújtaniuk az éves kiadásokra. (**2. sz. táblázat**) A táblázatban szereplő számok tervszámok, a tény adatok a 2021. évi költségvetés elfogadásakor fognak realizálódni.

2. számú táblázat

Lakásgazdálkodási feladatok 2021. évi terv számai (E Ft-ban)

Bevételek E Ft		Kiadások E Ft	
Lakásbérleti díj	420 000	Vagyongazdálkodási kiadások lakások esetében	173 000
Lakbértámogatás	2 000	Lakbértámogatás	2 000
Kezességvállalásból megtérülés	6 000	Társasházi felújítás, üzemeltetési lakások esetében	195 000
Lakásértékesítési	27 000	Önkormányzati épület felújítás	65 000
		Lakáskorszerűsítési lakásokra vonatkozóan	20 000
Összesen	455 000	Összesen	455 000

Forrás: Önkormányzati lakásgazdálkodási adatok

2.3. A XI. kerületi lakásállomány összetétele

A kerületi lakásállomány nagyságát jól érzékeli az 1. számú táblázat, ahol azt láthatjuk a XI. kerületben a 2018. évi KSH adatok alapján az összes lakásszám 78 487 db, melyből az azonos évben az adatszolgáltatás alapján 1320 db önkormányzati bérlakás található. Ez alapján kijelenthetjük, a kerület teljes lakásállományának 1,68%-át teszik ki az önkormányzati lakások. (1320 db) Ez nagyon alacsony arány, ennél csak három kerületnél alacsonyabb az önkormányzati lakások aránya a teljes lakásállományhoz viszonyítva. a II., a VI. és XXIII. kerület.

3. számú táblázat

A lakóegységek rendeltetése (2016)

Terület	Lakás		
	lakott	nem lakott	együtt
I. kerület	13 095	3 376	16 471
II. kerület	40 349	7 966	48 315
III. kerület	58 674	4 417	63 091
IV. kerület	44 125	3 042	47 167
V. kerület	13 987	5 471	19 458
VI. kerület	20 337	7 123	27 460
VII. kerület	29 110	7 652	36 762
VIII. kerület	39 714	5 160	44 874
IX. kerület	33 544	6 353	39 897
X. kerület	34 035	4 512	38 547
XI. kerület	71 068	7 176	78 244
XII. kerület	27 348	5 617	32 965
XIII. kerület	64 216	8 921	73 137
XIV. kerület	62 404	10 131	72 535
XV. kerület	34 157	3 007	37 164
XVI. kerület	28 115	2 948	31 063
XVII. kerület	31 501	1 844	33 345
XVIII. kerület	40 474	3 388	43 862
XIX. kerület	25 178	2 166	27 344
XX. kerület	28 521	2 400	30 921
XXI. kerület	31 004	2 392	33 396
XXII. kerület	20 952	1 888	22 840
XXIII. kerület	8 256	466	8 722
Főváros összesen	800 164	107 416	907 580

Forrás: KSH nyilvántartás

A **3. számú** táblázatot vizsgálva azt állapíthatjuk meg, hogy a XI. kerület teljes lakásállományból **7 176 db** lakás nem lakott, ez a teljes lakásállomány **9,17 %-át** teszi ki. Ezt az információt a későbbiekben fel fogjuk használni a

magántulajdonú üres lakások önkormányzati bérbevételével kapcsolatban megfogalmazott javaslatunknál.

Megvizsgáltuk és táblázatba foglaltuk az önkormányzat tulajdonában lévő lakások városrészenkénti megoszlását 2020 évben.

Az önkormányzati lakások egy része – **130 db** – alacsony komfortfokozatú, arányuk az önkormányzati tulajdonú lakásállományon belül **9,7 %**. Az alacsony komfortfokozatú lakások zöme (84 %-a) Lágymányos, Kelenföld és Albertfalva városrészekén található. **(4. számú táblázat)**

Az önkormányzati lakásállomány városrészenkénti megoszlása alapján kijelenthető, hogy az állomány szétszórtnan helyezkedik el, a teljes állomány **36,59 %** pedig lakótelepen található. Jelenleg elmondható, hogy a lakótelepi lakásoknak az üzemeltetési költsége csökkent, ehhez nagyban hozzájárult a társasházak által elvégzett fűtéskorszerűsítések valamint az a tény, hogy a távfűtés áfáját **5 %-ra** változtatták meg.

Sajnálatosan a panel rehabilitációs állami támogatások az elmúlt években megtorpantak, azonban a tulajdonközösségek saját kezdeményezésre ismét elkezdték a panel felújításokat, így azokban a társasházakban ahol még önkormányzati tulajdonnal rendelkezünk forrás igény jelentkezik a közös-költség célbefizetései alapján, Újbuda Önkormányzata számára.

A panel felújítások, fűtéskorszerűsítések pozitív hatást gyakoroltak az épületekben lakók összetételére is, a korszerűsítési munkák megemelték a lakások értékeit, így megindult a panelben lakók összetételének változása is, azaz már nem csak az alacsony jövedelemmel rendelkező családok, hanem a középosztály is szívesen lakik a korszerűen felújított társasházakban.

4. számú táblázat

XI. kerület Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások városrészenkénti megoszlása 2020. augusztus 31-i állapot.

Városrészek:	db	Önkormányzati lakás a teljes állomány %-ban	Ebből lakótelepen		Alacsony komfortfokozatú lakások	
			db	%	db	%
Lágymányos	180	13,61	34	18,89	44	24,45
Gellérthegy	21	1,59	0	0	3	14,29
Szentimre-város	88	6,66	0	0	0	0
Kelenföld	554	41,88	101	18,24	55	9,93
Albertfalva	407	30,77	332	81,58	13	3,20
Kelenvölgy	8	0,61	0	0	6	75,00
Sasad-sashegy	19	1,44	0	0	3	15,79
Gazdagrét	15	1,14	15	100,00	0	0
Rupp-Madárhegy	0	0,00	0	0	0	0
Örmező	24	1,82	2	8,34	0	0
Dobogó	0	0,00	0	0	0	0
Péterhegy	0	0,00	0	0	0	0
Örsöd	0	0,00	0	0	0	0
Kőérberek	7	0,53	0	0	6	85,72
XI. kerület összesen:	1323	100,00	484	36,59	130	9,83

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A **695 db összkomfortos** lakásból **484 db** bérlemény panel épületben található, ahol a fűtési mód távfűtés, melynek költségeit bérlőink közvetlenül fizetik a FŐTáv Zrt-nek, azonban nem fizetés esetén sortartó kezesként Újbuda Önkormányzatának kell rendeznie a tartozásait, melynek behajtásáról is osztályunk gondoskodik. A panellakások elszórtan helyezkednek a kerületben, főleg Kelenföld, Lágymányos és Albertfalva városrészekben találhatók.

2.3.1. Lakótelepek

A lakótelepek az 1970-es években épültek, az épületek öregszenek, 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 komoly kihívás a panelépületek állagának megóvása, értékének megtartása. Ennek érdekében Újbuda Önkormányzata már 2004 óta részt vett a **„Panel programban”**. Azonban 2015. és 2016. év volt az utolsó év, amikor állami támogatás mellett önkormányzati támogatást is igényelhettek a pályázaton indult és nyertesként kihirdetett társasházak. Ennek kimutatását az **5. számú táblázat** szemlélteti.

5. számú táblázat

Összesítő táblázat 2015-2016. évi a Nemzeti Fejlesztési minisztérium által kiírt „Otthon melege program” „Társasházak energia-megtakarítást eredményező korszerűsítésének, felújításának támogatása” alprogram pályázathoz szükséges önerő támogatására vonatkozó pályázatok

Év	Nyertes pályázatok	Támogatás szempontjából figyelembe vehető bekerülési költség	Állami támogatás	Önkormányzati támogatás
2015	4 db	154.020.861.-Ft	77.010.430.-Ft	20.764.561.-Ft
2016	7 db	274.206.410.-Ft	135.480.655.-Ft	40.017.060.-Ft

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

6. számú táblázat

Összesítő táblázat 2015-2020. évi lakóház felújítási pályázatok

Év	Nyertes pályázatok	Támogatható felújítási költség	Önkormányzati támogatás	Lakások száma
2015	130 db	359.943.297.-Ft	69.974.012.-Ft	4196 db
2016	115 db	415.978.795.-Ft	67.608.101.-Ft	4777 db
2017	138 db	581.688.278.-Ft	84.380.590.-Ft	4837 db
2018	126 db	540.184.817.-Ft	70.870.368.-Ft	4114 db
2019	122 db	563.927.551.-Ft	82.533.070.-Ft	6163 db
2020	168 db	1.003.573.247.-Ft	101.333.602.-Ft	6115 db

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

7. számú táblázat

Összesítő táblázat 2016-2019. évi XI. kerületi lakóépületek energiatakarékos korszerűsítés, felújítás pályázatok

Év	Nyertes pályázatok	Támogatható felújítási költség	Önkormányzati támogatás	Lakások száma
2016	7 db	48.356.174.-Ft	7.217.888.-Ft	1163 db
2017	6 db	16.268.526.-Ft	5.975.225.-Ft	487 db
2018	6 db	98.894.764.-Ft	15.535.855.-Ft	837 db
2019	6 db	52.388.765.-Ft	7.466.930.-Ft	713 db

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

Annak érdekében, hogy a panel épületek **2016-tól** is lehetőséget kapjanak energiakorszerűsítési munkák elvégzésére, Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata Polgármestere a lakóépületek energiatakarékos korszerűsítésének, felújításának támogatásáról szóló **23/2015. (IV. 29.) XI.ÖK** rendelet, valamint a pénzeszközök átadásának, átvételének rendjéről szóló Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda **Önkormányzata 25/2016. (XI. 22.) XI.ÖK rendelete** alapján nyílt pályázatokat tett közzé. A támogatás célja az volt, hogy Újbuda Önkormányzata vissza nem térítendő támogatást nyújtson pályázati úton a **XI. kerületi lakóépületek korszerűsítéséhez, felújításához az energiahatékonyság, az energiatakarékosság ösztönzése céljából.** Támogatható tevékenységek köre a következő volt:

1. A panel, a közép- és nagyblokk, az alagútzsalus, az öntött, a vasbeton vázas és az egyéb előre gyártott (iparosított) technológia felhasználásával épült lakóépület energiatakarékos korszerűsítésére, (energia-megtakarítást eredményező) felújítására a következő célokra nyújtható támogatás:

a) épületgépészeti-rendszerek korszerűsítése felújítása,

Új szellőzőrendszer kialakítása, (lakásonkénti vagy központi) hővisszanyerős szellőzőrendszer kiépítése, vagy a meglévő szellőző rendszerek légtechnikai és tűzbiztonsági előírásokat egyaránt érvényre juttató felújítása, korszerűsítése a szükséges légcseré biztosítása érdekében. Ehhez kapcsolódóan, az aknák falainak megfelelővé tételét, lezárását, aknák szintenkénti szakaszolását, tűzgátló csappantyúk beépítését, valamint amennyiben műszakilag megoldható, a szellőzőcsatorna tisztítását is kötelezően el kell végezni.

b) épületvillamos-rendszerek korszerűsítése, felújítása.

Lásd: **(6. számú táblázat)**

Fent ismertetett pályázattal párhuzamosan továbbra is sor került a **XI. kerületi lakóházak felújításának pénzügyi támogatására** kiírt pályázatokra is, melyre még mindig túljelentkezés és kiemelt igény van. **(7. számú táblázat)**. A táblázatok adatai alapján jól látható, hogy mindkét pályázati forma elnyerte a társasházak tetszését, a lakóházak felújításának pénzügyi támogatásánál pedig évről évre az emelkedő tendencia mutatkozik, elmondható, hogy a forrásaink

alapján mindig csak csökkentett igényt tudtunk kielégíteni. Ezeknél a támogatási formáknál azonban fontos megjegyezni, hogy ez nem tartozik az önkormányzat kötelező feladatai közzé, lehetőségünk szerint önként vállalt feladatként kívánjuk támogatni a kerület bajba jutott társasházait.

Panelszigetelési munkák



2.3.2 Az önkormányzati lakásállomány komfortfokozat szerinti megoszlása

Megvizsgálva az önkormányzati lakásállomány komfortfokozati összetételét elmondható, hogy a teljes állomány **90,3 %-a** összkomfortos és komfortos lakás, mely arány kifejezetten jónak mondható. A 2015. évi adatokhoz képest 4 % - al emelkedett az összkomfortos és komfortos komfortfokozatú lakások aránya, mely elsősorban a lakáskorszerűsítések, komfortfokozat növelő beruházások számának emelkedésével magyarázható. **(8. számú táblázat)**
Az alacsony komfortfokozatú lakások, mely – **130 db** – a teljes állomány

9,7 %- át jelentik, főleg Szentimreváros, Lágymányos és Kelenföld területén helyezkednek el.

8. számú táblázat

A z önkormányzati bérlakások száma, és komfortfokozat szerinti megoszlása

Komfortfokozat	Darab szám 2015. év végén	Megoszlás	Darab szám 2020. év végén	Megoszlás
Összkomfortos	663	48,4 %	695	52,6%
Komfortos	483	35,3%	498	37,7%
Félkomfortos	120	8,8%	72	5,4%
Komfort nélküli	93	6,8%	55	4,1%
Szükséglakás	10	0,7%	3	0,2%
Összes lakás	1 369	100,00%	1323	100,00%

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

9. számú táblázatok

a. Lakásingatlanok számának alakulása éves bontásban

Év	Darabszám:
2015.	1369
2016.	1324
2017.	1320
2018.	1321
2019.	1321
2020.	1323

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

b. Lakásvásárlás éves bontásban

Év	Darabszám:
2016.	2
2017.	1
2018.	3
2019.	2
2020.	2

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

c. Lakásértékesítés éves bontásban:

Év	Darabszám:
2016.	11
2017.	5
2018.	2
2019.	2
2020.	0

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

d. Szanált lakások éves bontásban:

Év	Darabszám:
2016.	36

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

Amennyiben megvizsgáljuk a lakásingatlanok számának alakulását 2015 és 2020 év között, **(9. számú táblázatok)** azt tapasztaljuk, hogy 2016-os év számai kiugróak, ugyanis itt került lebontásra a Vasút utcai 4 épület 36 lakással, bérlőink elhelyezését az üres lakásállományból kellett megoldanunk. A többi évben az értékesítések csak lakáskonceptióban megfogalmazott feltételek betartásával valósult meg. A lakásvásárlások pedig az életjáradéki szerződések megkötéséhez köthetők.

A **8. számú táblázat jól** mutatja, hogy a koncepcióban vállalt feladatunkat, azaz azt, hogy a lakások komfortfokozat növelése elsődleges feladataink közé tartozzon, teljesítettük. 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, amennyiben komfortfokozat növekedést eredményez. A beruházások költségei, Újbuda Önkormányzatának költségvetésében **a 2016 és 2017 évben 5 000 – 5 000 E Ft értékben öt illetve három lakás, 2018. évben 14 755 E Ft 17 db lakás, 2019. évben 19 087 E Ft értékben 8 db lakás, 2020. évben pedig 19 961 E Ft értékben, 9 db lakás komfortnövelő beruházására biztosított fedezetet,**
- 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 rendezi, ha ez nem megoldható, akkor az illetékes Bizottság hozzájárulása után 100 %-os utólagos megtérítésre kerülhet sor.

Évente jelentést kell készíteni a KSH részére az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről, 2016 óta pedig részletesen be kell mutatni a lakások felújítására, korszerűsítésére, karbantartására vonatkozó munkákat, azok ráfordítási költségeinek meghatározásával együtt. **(10. a/b/c/d, e számú táblázatok)**

A táblázat részletesen megmutatja a lakók illetve az önkormányzat által végzett munkákat, kiemelve a komfortfokozat növelési, fűtéskorszerűsítési, nyílászáró cserélési, kéménykorszerűsítési munkákat, valamint a felújítási és karbantartási munkákat.

10. számú táblázatok

a)

Lakások felújítása, korszerűsítése, karbantartása 2016

s.szám	Megnevezés	Lakók által		Önkormányzat által	
		Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)	Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)
1	Felújítással korszerűsített	14	4 207	10	20 922
2	Felújítás nélkül korszerűsített	2	1 324	6	3 391
3	Felújítás korszerűsítés nélkül	32	10 319	20	28 570
4	Karbantartások	20	2 108	294	19 263
Összesen			17 958		72 146
Az elvégzett felújítás korszerűsítés megnevezése					
5	Komfortfokozat növelése	12	1 819	5	5 130
6	Fűtéskorszerűsítés	13	4 685	7	17 980
7	Szigetelés	0	0	1	846
8	Nyílászárók cseréje	18	3 139	10	9 413
9	Kéménykorszerűsítés,- csere	0	0	3	4 495
10	Egyéb	5	6 207	10	15 019
Összesen			15 850		52 883

Forrás: KSH nyilvántartás

b)

Lakások felújítása, korszerűsítése, karbantartása 2017

s.szám	Megnevezés	Lakók által		Önkormányzat által	
		Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)	Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)
1	Felújítással korszerűsített	2	2 952	14	47 081
2	Felújítás nélkül korszerűsített	18	7 076	9	10 811
3	Felújítás korszerűsítés nélkül	3	617	18	29 411
4	Karbantartások	0	0	320	25 248
Összesen			10 645		112 551
Az elvégzett felújítás korszerűsítés megnevezése					
5	Komfortfokozat növelése	0	0	8	16 520
6	Fűtéskorszerűsítés	4	1 030	13	15 822
7	Szigetelés	0	0	1	501
8	Nyílászárók cseréje	19	6 842	6	10 987
9	Kéménykorszerűsítés,- csere	0	0	2	1 342
10	Egyéb	3	2 773	21	42 131
Összesen			10 645		87 303

Forrás: KSH nyilvántartás

c)

Lakások felújítása, korszerűsítése, karbantartása 2018

s.szám	Megnevezés	Lakók által		Önkormányzat által	
		Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)	Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)
1	Felújítással korszerűsített	6	2 934	4	13 682
2	Felújítás nélkül korszerűsített	22	7 056	64	42 554
3	Felújítás korszerűsítés nélkül	7	712	17	28 693
4	Karbantartások	0	2 108	278	15 525
Összesen			12 810		100 454
Az elvégzett felújítás korszerűsítés megnevezése					
5	Komfortfokozat növelése	0	0	1	5 795
6	Fűtőkorszerűsítés	6	1 830	4	7 886
7	Szigetelés	0	0	1	1 625
8	Nyílászárók cseréje	25	7 130	58	40 140
9	Kéménykorszerűsítés,- cseréje	0	0	7	4 707
10	Egyéb	4	1 742	14	24 776
Összesen			10 702		84 929

Forrás: KSH nyilvántartás

d)

Lakások felújítása, korszerűsítése, karbantartása 2019.

s.szám	Megnevezés	Lakók által		Önkormányzat által	
		Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)	Lakások száma	ráfordítások értéke, (E Ft)
1	Felújítással korszerűsített	4	1 088	16	41 228
2	Felújítás nélkül korszerűsített	21	8 850	39	41 898
3	Felújítás korszerűsítés nélkül	10	3 152	12	8 987
4	Karbantartások	8	885	216	14 271
Összesen			13 975		106 384
Az elvégzett felújítás korszerűsítés megnevezése					
5	Komfortfokozat növelése	0	0	5	8 883
6	Fűtőkorszerűsítés	6	1 372	12	17 210
7	Szigetelés	0	0	1	383
8	Nyílászárók cseréje	15	7 478	31	40 950
9	Kéménykorszerűsítés,- csere	0	0	2	4 182
10	Egyéb	14	4 240	16	20 505
Összesen			13 090		92 113

Forrás: KSH nyilvántartás

e)

Lakások felújítása, korszerűsítése, karbantartása 2020

s.szám	Megnevezés	Lakók által		Önkormányzat által	
		Lakások száma	ráfordítások értéke, E Ft	Lakások száma	ráfordítások értéke, E Ft
01	Felújítással korszerűsített	5	4 909	24	42 096
02	Felújítás nélkül korszerűsített	12	5 785	23	20 747
03	Felújítás korszerűsítés nélkül	24	5 370	23	16 808
04	Karbantartások	18	1 730	207	24 299
Összesen			17 794		103 950
Az elvégzett felújítás korszerűsítés megnevezése					
05	Komfortfokozat növelése	2	1 074	9	19 961
06	Fűtéskorszerűsítés	3	2 360	5	2 293
07	Szigetelés			4	4 615
08	Nyílászárók cseréje	11	3 860	17	17 241
09	Kéménykorszerűsítés,- csere			8	5 144
10	Egyéb	25	8 770	29	30 799
Összesen			16 064		80 053

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

A táblázatokat elemezve megállapítható, hogy 2016-os évtől napjainkig a lakók által végzett korszerűsítési munkák értéke lassú csökkenés, míg az általunk végzett kisebb, felújítási munkák ráfordítási értéke pedig emelkedő tendenciát mutat. Az önkormányzat által végzett munkák ráfordítási értéke főleg a **2018 – as és 2019 –es** években emelkedett meg a felújítással illetve felújítás nélkül korszerűsített lakások száma és azok ráfordítás értéke esetén. Elmondható, hogy a sima karbantartási megrendelések, munkák száma évente a 250 – 300 darabszámot is eléri, azonban azt is látni kell, hogy a 2019 és 2020 évi darabszám csökkenése költségnövekedést hozott, ami egyértelműen az anyag illetve rezsiárbérek növekedésével magyarázható.

Fenti táblázatok jól szemléltetik, hogy a lakáskonceptióban vállalt azon feladatunkat, hogy csökkenteni kell az alacsony komfortfokozatú lakások

számát, még pedig komfortnövelő beruházásokkal, korszerűsítésekkel, elértük. Kijelenthetjük, hogy ezen tevékenységet a továbbiakban is folytatni kívánjuk.

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

Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásoknak csak **19,34 %-a** (256 db) található 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületben, a többi önkormányzati lakás pedig **614 db** társasházban van a kerület különböző pontjain, elszórtan helyezkednek el. 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.

A társasházak működését, üzemeltetésére vonatkozó speciális szabályait a 2003. évi CXXXIII. társasházakról szóló törvény szabályozza. Az évente megtartandó beszámoló közgyűléseken határoznak a tulajdonostársak arról, hogy elfogadják – e, a közös-képviselő által beterjesztett éves beszámolót illetve a tárgyévre vonatkozó tervszámokat. Ennek elfogadásával meghatározzák a tulajdoni hányadra vonatkozó közös-költség előleg díját. Újbuda Önkormányzata a közgyűlési határozatok alapján teljesíti fizetési kötelezettségét.

Az alábbi táblázattal szemléltetni kívánjuk **2016 – 2019 évi tény** adatokkal a lakások, nem lakás bérlemények négyzetméterre vetített arányát és ugyanerre az időszakra esően a fizetési kötelezettségünket.

11. számú táblázat

Önkormányzati lakás és nem lakás helyiségek megoszlási arányai						
	2016	2017	2018	2019	2020.09.hó	2020 Terv
Lakás	0,5510	0,5650	0,5740	0,5782	0,5835	0,5835
Nem lakás	0,4490	0,4350	0,4260	0,4218	0,4165	0,4165
	2 016	2 017	2 018	2 019	2020.09.hó	2020 Terv
Lakás	127 799 347	130 593 716	129 015 596	146 739 353	98 380 401	131 173 868
Nem lakás	104 141 392	100 545 604	95 750 251	107 047 144	70 223 543	93 631 390
<i>Üzemeltetés</i>						
<i>Összes Üzemeltetés</i>	<i>231 940 739</i>	<i>231 139 320</i>	<i>224 765 847</i>	<i>253 786 497</i>	<i>168 603 944</i>	<i>224 805 258</i>
Lakás	14 615 575	16 310 304	18 438 419	28 886 372	29 857 357	39 809 809
Nem lakás	11 909 970	12 557 490	13 684 263	21 072 764	21 312 064	28 416 085
<i>Felújítás</i>						
<i>Összes Felújítás</i>	<i>26 525 545</i>	<i>28 867 794</i>	<i>32 122 682</i>	<i>49 959 136</i>	<i>51 169 421</i>	<i>68 225 894</i>
Összesen:	258 466 284	260 007 114	256 888 529	303 745 633	219 773 365	293 031 152

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

A táblázat szemlélteti, hogy ugyan a lakásállomány számában nem történt az évek alatt nagy változás, azonban 2019. évben egyre több célbefizetés történt, ugyanis a társasházak Újbuda Önkormányzata által kiírt felújítási pályázatán kívül, saját hatáskörben is elkezdtek panel felújításokat és az ezzel kapcsolatos járulékos költségek megtérítésére az önkormányzati tulajdonuk után többlet célbefizetéseket kellett teljesíteniük. A felújítási költségek tekintetében elmondható, hogy több olyan társasház, melyben önkormányzati tulajdonnal is rendelkezünk, arról **döntött 2018., 2019.,** valamint 2020. évben, hogy banki

segítséggel elkezdik a panel felújítást, mely magába foglalta a homlokzatszigetelést, a közös helyiségek valamint a saját tulajdonok nyílászáró cseréjét is. **Ezek a házak a következők: XI. Sáfrány utca 52-54. (41 db önkormányzati lakás), XI. Tétényi út 20-30. (6 db önkormányzati lakás). További épületként lépett be 2019. évben a XI. Fegyvernek utca 6-8., (12 db önkormányzati lakás) 2020. évben pedig a XI. Fegyvernek utca 10-12. szám alatti épület is (27 db önkormányzati lakás).** Fizetési kötelezettségünket több éves részletfizetéssel teljesítjük, ezek a beruházások mindenféleképpen növelik ugyan fizetési kötelezettségünket, azonban a lakások forgalmi értékét is kedvezően befolyásolja a megkezdett illetve befejezett beruházás, így lakásaink értéke is növekszik.

2.3.4 A jelenlegi lakásállomány hasznosulási szintje

Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások **2020. január 01-i** számának figyelembevételével a lakásállomány **4,95 % nem hasznosított**. A **lakásállomány kihasználtsága 95,05 %-os**, mely javuló tendenciát mutat az előző évek adatait tekintve.

12. számú táblázat

Üres lakások jogcímei:	Darab szám	Teljes lakásállományhoz viszonyított arány:
Bérlő kijelölési jog gyakorlása (HM, BM, ORFK)	6	0,46 %
Pályázat alapján történő bérbeadás (költségelvű lakbér pályázat alján történő bérbeadás)	17	1,29 %
Ténylegesen üres Lakásjuttatási névjegyzék	26	1,97 %
Rossz műszaki állapotú lakások	2	0,16 %
Átmeneti lakások	3	0,23 %
Lakásnak alkalmatlanok jelenlegi állapotukban	4	0,31 %
Hagyatékos lakások	7	0,53 %

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

2020. évben a ténylegesen üres és hasznosítható lakások esetében 2020. május 31-ig a 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK számú a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló rendelet 5. § - 8. § - ában előírtak szerint a lakásjuttatási névjegyzék alapján döntés született a szociálisan rászoruló családok bérbevételi igényeinek kielégítésében. A rendelkezésre álló bérlemények hasznosításánál figyelemmel kell lennünk a lakásigények mértékére,- (a család létszáma és a lakás szoba számának kapcsolata) - ezek betartásával került sor a döntés meghozatalára.

Az arányok betartása mellett a 19. § (3) bekezdés, valamint az 5. § - ban leírtak figyelembevételével a beadott lakásigénylésekből, valamint a 8. § (1) bekezdés értelmében névjegyzéket kell megállapítani a rászorultság figyelembevételével minden év május 31-ig.

2020. évben bérbe adható lakások **közül 26 db** olyan bérlakással rendelkezünk, mely olyan közmű ellátottsággal rendelkezett, hogy a bérbeadóra háruló karbantartási, felújítási munkákat el lehetett kezdeni és számításaink, felméréseink szerint a bérbeadóra háruló munkákra rendelkezünk pénzügyi fedezettel. 2019. december 19-én megtartott Szociális és Egészségügyi Bizottság ülésén határozat meghozatalára került sor 5 db üres és rossz műszaki állapotú lakások költségelven történő bérbeadására vonatkozó pályázat kiírásáról. A benyújtott pályázatok elbírálására 2020. február hónapban került sor. Az öt lakásból 1 db lakás esetében nem történt meg a birtokbavétel sem az első, sem a második helyezett személy nem élt a lehetőséggel. 2020. évben sor került két költségelven történő bérbeadásra vonatkozó pályázat kiírására. „Üres lakás költségelven történő bérbeadása pályázat útján” elnevezésű pályázat keretében 10 db lakásingatlan bérbeadása valósult meg. A XI. kerület Fehérvári út 182-190/B. (Fecskeház) szám alatti épületben megüresedett 7 db lakásra vonatkozóan történt ez évben pályázati felhívás közzététele. A 7 db lakás esetében megtörtént az érvényes pályázók közül a bérlőkijelölés, továbbá 4 személy tartaléklistára történő felvétele.

2020. őszén ismét sor került 5 db üres és rossz műszaki állapotú lakás bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás kiírására.

Az elmúlt években az üres és rossz műszaki állapotú lakások bérbeadására vonatkozó pályázatok keretében olyan rossz műszaki állapotú bérlemények szerepeltek, melyek esetében a bérbeadás előtti felújítás, lakhatásra alkalmas állapot megteremtése, gazdaságosan nem lett volna megvalósítható. Jellemző volt ezeknél a lakásoknál, hogy az áram, illetve gázszolgáltatás kikapcsolásra került, a lakás homlokzati nyílászárói, bejárati ajtó, valamint a lakás berendezési tárgyai használhatatlan állapotuk miatt cserére szorultak. Több esetben a fűtés korszerűsítését, kialakítását is el kellett végezni. A kijelölt bérlőkkel 1+15 évre szóló bérleti szerződés került megkötésre. Az első évben kell a pályázati kiírásban felsorolt felújítási munkálatokat számlával igazoltan elvégeztetni. A műszaki átvételt követően kerül sor a hosszú távú bérleti szerződés megkötésére, mely keretében az Önkormányzat által meghatározott összeghatárig bérbeszámítás – *15 év alatt* - útján a számlával igazolt tételek kerülnek megtérítésre.

A visszatekintés során megállapítható, hogy a lakások felújítása magas színvonalon, jó minőségben valósulnak meg. A bérlő a pályázati előírások alapján a saját igényeit szem előtt tartva saját kivitelezővel végezteti el a lakásra vonatkozó felújítási munkálatokat.

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

Lakáspolitikájának kialakításához Újbuda Önkormányzatának tudnia kell, hogy kik is maradtak az önkormányzati bérlakásokban. Annak érdekében, hogy megtudjuk az önkormányzati lakásainkban milyen jövedelemmel rendelkező családok laknak, - a veszélyhelyzet miatt 2020-ban a bérleményellenőrzést mellőzve, - egy olyan reprezentatív írásos felmérést készítettünk, melyből meg lehet állapítani, hogy a szociális alapú lakbér valamint a költségelvű lakbért fizető családok esetében, hogy alakult a családok egy főre eső jövedelme.

Az írásos felmérés adatai alapján megvizsgálásra került, a lakásbérlok jövedelem szerinti megoszlása.

13. számú táblázat

Szociális alapú lakbér fizető önkormányzati bérlok jövedelem szerinti megoszlása

Jövedelem kategóriák átlag jövedelem Ft/fő	Százalékos megoszlás
0-50 000	12 %
50 000-100 000	31%
101 000-150 000	30%
151 000- 200 000	16%
200 000 felett	11%

Forrás: önkormányzati felmérés adatai

A jövedelmek megoszlása azt mutatja, hogy az 0 – 100 E Ft közötti sávban a megkérdezettek 43 %-a tartozik, 57 %-nak pedig 100 E Ft vagy ennél magasabb az egy főre jutó jövedelme. A visszaküldött 936 db kérdőívek feldolgozása után 719 db megkérdezett fizet szociális alapú lakbért, a bevallott jövedelmük alapján azonban 291 családnak költségelvű lakbért kellene fizetni, azaz a szociális alapú lakbért fizetők 40,5 %-a költségelvű lakbér fizetésére lenne kötelezhető, amennyiben a rendeletünk erre lehetőséget adna. Vizsgálatunk alapján mindenképpen szükségesnek látjuk a 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK számú az „Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról” szóló bérbeadási rendeletünk felülvizsgálatát és módosítását arra vonatkozóan, hogy legalább két évente meg kell vizsgálni az önkormányzati ingatlanban lakók egy főre eső jövedelmét és ez alapján ismételtlen meg kell határozni a fizetendő bérleti díj típusát.

14. számú táblázat

Bérleti díj típus	db
Beruházás1	97
Beruházás2	56
Költségelvű	427
Piaci	3
Szociális	718
Szoc. nyugdíjas	22
Összesen	1323

Forrás: önkormányzati felmérés adatai

Megvizsgáltuk a teljes lakásállomány bérleti díj típus szerint megoszlását és elmondható, hogy a 2015. évi megoszlási arányhoz képes lényeges változás érzékelhető. A teljes állományhoz viszonyítva emelkedés tapasztalható a költségelvű, piaci lakbért fizetők tekintetében és csökkenés következett be a szociális alapú lakbért fizetők számában.

Fentiekből következik, hogy Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő **teljes lakásállomány 56,0 %-a szociális alapú lakbért fizet**, a fennmaradó **44 %** esetén a lakás bére költségelven valamint piaci alapon lett meghatározva.

(14. sz. táblázat) Azt, hogy a bérlők milyen lakbért fizetnek, azt elsősorban a jövedelmi viszonyuk határozza meg. Bérbeadáskor vizsgálni kell az egy főre eső jövedelmet, mely ismeretében szociális alapú vagy költségalapú lakbér megfizetésére kötelezhetők.

15. számú táblázat

Komfort --fokozat	össz-- komfortos	komfortos	fél-- komfortos	komfort nélküli	szükség- -lakás	Összesen	Megoszlás %
1 szobás vagy kisebb	52	167	43	36	2	300	40,5
1,5 szobás	77	29	4	1	0	111	15
1+2fél szobás	53	1	0	0	0	54	7,3
1+3fél szobás	3	0	0	0	0	3	0,4
2 szobás	96	86	6	2	0	190	25,6
2,5 szobás	11	9	0	0	0	20	2,7
2+2fél szobás	28	0	0	0	0	28	3,8
3 szobás	16	7	0	0	0	23	3,1
3+fél szobás	3	7	0	0	0	10	1,3
4 szobás	1	1	0	0	0	2	0,3
összesen	340	307	53	39	2	741	

Forrás: Önkormányzati nyilvántartás

Fenti táblázatból jól látható, hogy a teljes szociális alapon bérbe adott ingatlanok, szobaszám szerinti megoszlása szerint 40,5 %-a 1 vagy ennél kisebb szoba számmal, 48,3 % másfél és két szoba számmal, a fenn maradó 11,2 %-a pedig 2 szobánál nagyobb szoba számmal rendelkezik.

3. Bér lakás állomány működtetésének rendszere

Az önkormányzatok üzleti vagyonként nyilvántartott, a tulajdonában lévő lakásokat úgy hasznosítják, hogy azokat bérlakásként működtetik, azaz annak használatáért bérleti díjat szed a bérlőktől. Újbuda Önkormányzatának tulajdonában lévő önkormányzati lakások különböző jogcímen adhatók bérbe, a továbbiakban a bérbeadás feltétel-rendszerét mutatjuk be.

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 **16. számú** táblázatban összesítettük a Szociális és Egészségügyi Bizottság elé került előterjesztéseket 2016-2020 augusztusig évekre bontva a döntési jogcímek feltüntetésével.

16. számú táblázat

Szociális és Egészségügyi Bizottság döntései

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020. 08. hóig	Összesen
Cserekérelem	19	15	17	10	3	64
Jogviszony rendezés	16	11	9	13	2	51
Jogviszony folytatás	13	16	10	11	5	55
Ismételt bérlőkijelölés	100	132	143	120	96	591
Parkoló	9	6	16	7	6	44
Névjegyzék	35	18	17	15	21	106
Hozzájárulás eltartási szerződéshez	1	2	0	2	0	5
Rossz műszaki állapotú lakásba bérlőkijelölés (pályázat)	10	18	13	0	5	46
Albertfalva u. 4. bérlőkijelölés (pályázat)	6	2	3	2		13
Fehérvári út 182-190/B bérlőkijelölés (pályázat)	11	6	7	7	7	38
Költségelven kiírt pályázat	0	1	0	0	1	2
Piaci alapú bérlakás pályázat	0	0	0	0	2	2
Akadálymentes bérleménybe bérlőkijelölés (pályázat)	0	0	2	0	0	2
Bérbeszámítás	14	9	3	18	9	53
Életjáradéki szerződés	0	2	0	4	0	6
Összesen:	234	238	240	209	157	1078

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

3.1. Bérbeadás lakásjuttatási névjegyzék alapján

A Lakástörvény 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 34/2017.(IX. 26.) XI.ÖK számú az „Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról” szóló helyi rendelet alapján, (továbbiakban: Rendelet) 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 2006 – ban 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 változik, ezzel szemben az üres lakások száma pedig nem fedezi az igények kielégítését.

- 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), (3), (5) 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 30-50 db lakás üresedik meg. Ennyi lakással kell megoldani a napjainkban nyilvántartott lakásigénylők lakáshelyzetét!

A lakáskérelmek befogadására először 2006 évben került sor és kérelmeket azóta is, folyamatosan nyilvántartjuk. 2006. évben **104 db** kérelemmel kezdtünk, és az évek múlásával elég hamar több száz kérelmező szerepelt a nyilvántartásunkban. Annak érdekében, hogy a benyújtott kérelmek felülvizsgálata megtörténjen, és reális képet kapjunk a tényleges lakásigénylésekről, 2017. évben rendeletmódosítást kezdeményeztünk, amikor is előírásra került, hogy a kérelmezőnek az adataiban, nyilatkozataiban bekövetkezett változásokról a Rendelet 5. § (4) bekezdésében meghatározott igazolás benyújtásával egyidejűleg minden év március 31. napjáig nyilatkoznia kell, ellenkező esetben kérelme a 7. § (1) bekezdése szerinti nyilvántartásból törlésre kerül.

Az alábbi táblázat a jelenleg nyilvántartott lakásigénylési kérelmeket mutatja be a benyújtás évét, a kérelmező státuszát figyelembe véve (**17. számú táblázat**).

17. számú táblázat

Lakáskérelmek alakulása

Iktatási év	Státusz			Összesen
	Közalkalmazott	Köztisztviselő	Szociális	
2006 vagy előtte	2	0	3	5
2007	0	0	3	3
2008	0	0	2	2
2009	0	0	4	4
2010	0	0	9	9
2011	1	0	5	6
2012	2	0	4	6
2013	1	0	12	13
2014	0	0	2	2
2015	2	0	7	9
2016	3	1	11	15
2017	5	0	13	18
2018	7	0	17	24
2019	11	1	27	39
2020	2	0	29	31
Összesen	36	2	148	186

Forrás. Önkormányzati nyilvántartás

Jelenleg a lakáskérelmezők száma 186 fő, a benyújtott kérelmek feldolgozása során, prioritási sorrend kerül kialakításra. A **prioritási sorrendet** és az ennek alapjául szolgáló pontrendszert a 18. számú táblázat szemlélteti. Kijelenthetjük, hogy nem csak a jövedelmet vizsgáljuk, hanem az együtt költözők száma, valamint a felnőtt és gyerek családtagok esetleges fogyatékosága is befolyásolja a különböző kategóriákban elfoglalt helyezést. Vizsgálat tárgya még, 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.

18. számú táblázat

Kerületi lakos		10 pont
Tartózkodási cím		1 pont
Együtt költözők (A+B)	A: 1 felnőtt	2 pont
	ha több 1-nél 1 pont + felnőttek száma	
	B: 1 gyermek	2 pont
	2 gyermek	5 pont
	3 gyermek	9 pont
	4 gyermek (9+1 pont)	10 pont
	5 gyermek (9+2 pont)	11 pont
	6 gyermek (9+3 pont)	12 pont
Egyedül nevelő:	1 gyermeket	5 pont
	több gyermeket: gyermekenként + 2 pont	
Fogyatékos	Felnőtt	5 pont
	Fogyatékos felnőtt + még valaki a családban	10 pont
	Fogyatékos gyermek	6 pont
Jogcím:	Albérelő	8 pont
	Családtag	8 pont
	Szálló	8 pont
	Szolgálati lakás	6 pont
	Hajléktalan	12 pont
	Jogcímnélküli	3 pont
	Szívességi lakáshasználó	6 pont
	Bérlő	8 pont
	Tulajdonos	3 pont
	Egyéb	3 pont
Jövedelem:		
	0 - 27.129 forint	10 pont
	27.130 - 40.694 forint	9 pont
	40.695 - 54.259 forint	8 pont
	54.260 - 81.389 forint	7 pont
	81.389 -	6 pont
Állampolgárság	magyar	2 pont
Ha 35 év alatti pár	és nincs gyerek	3 pont
	és van gyerek	5 pont
Kerületi dolgozó		10 pont
Ha van cserekérelme		15 pont
Átmeneti elhelyezés		5 pont
Családsegítő vagy munkahelyi, stb. támogató		10 pont

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

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 bérbeadási 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:

19. számú táblázat

Bérbeadás előtti karbantartás tényleges költségei:				
ÉV	Érték (ezer forint)		Lakás (db)	
2010.	54 398	ezer Ft	39	db
2011.	25 498	ezer Ft	17	db
2012.	44 209	ezer Ft	38	db
2013.	27 932	ezer Ft	43	db
2014.	39 000	ezer Ft	40	db
2015.	34 973	ezer Ft	36	db
2016.	29 568	ezer Ft	20	db
2017.	35 905	ezer Ft	37	db
2018.	31 204	ezer Ft	13	db
2019.	49 753	ezer Ft	19	db

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

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 elótakarékossági 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 elótakarékosságnál 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 un. elótakarékossági 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 (2020: 829.- Ft/m² lakbér), közben takarékoskodni tudnak, és az így összegyűjtött pénz segítségével saját maguk tudják megoldani lakhatásukat. (A garzonházakban **146 db** önkormányzati lakás van.)

A másik – 2002-ben pályázati pénzből épült – a XI. kerület **Albertfalva u. 4.** szám alatti épület. 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 találhatók. 2005-ben a földszinti fedett gépkocsi beállókból további **6 db 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 a Széchenyi-terv keretében épült a „**Fecskeház**” (Otthon lakások) a **Fehérvári út 182-190/B. 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 elbírálásának előkészítését egy Bizottság tagjaiból álló munkacsoport végzi, a végső döntéshez pedig 2019 októberétől, a pályázati kiírás feltételrendszerének megfelelő, és a megfogalmazott bírálati szempontok alapján kialakított pontrendszer nyújt segítséget. Az illetékes bizottság a győztes pályázókon kívül tartaléklistát 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 182-190/B. 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 üzemeltetés költségeivel. Ezeket az irányelveket figyelembe véve alakult ki a jelenleg is alkalmazott költségelvű lakbér mérték 2020-ban. Budapest XI., Fehérvári út 182-190/B. szám alatti lakóház esetén 829 Ft/m²/hó, a Budapest XI., Albertfalva utca 4. szám alatti lakóház esetén 872 Ft/m²/hó.

Az alábbiakban bemutatjuk, hogy az elmúlt öt évben, a kiírt pályázatok iránt milyen érdeklődés volt és milyen változások történtek.

20. számú táblázat

Fehérvári út 182-190/B. (Fecske-ház) szám alatti épület üres lakásaira vonatkozó pályázatok

Év	Üres lakások	Benyújtott pályázatok	Érvényes pályázatok	Érvénytelen pályázatok
2016	4 db	174 db	86 db	88 db
2017	6 db	118 db	79 db	39 db
2018	7 db	121 db	60 db	61 db
2019	7 db	111 db	72 db	39 db
2020	7 db	64 db	33 db	31 db

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

21. számú táblázat

Albertfalva u 4. szám alatti épület üres lakásaira vonatkozó pályázatok

Év	Üres lakások	Benyújtott pályázatok	Érvényes pályázatok	Érvénytelen pályázatok
2016	2 db	158 db	110 db	48 db
2017	2 db	92 db	71 db	21 db
2018	3 db	170 db	140 db	30 db
2019	2 db	123 db	93 db	30 db
2020	-	-	-	-

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

A 20. számú táblázat vizsgálata alapján kijelenthetjük, hogy 15 – 16 szoros túljelentkezéssel számolhattunk a fiatalok lakhatására kiírt pályázatok esetében, 2020 évben annyi változás történt, hogy míg 2019. év végéig nem kötöttük feltételhez a XI. kerületi állandó vagy tartózkodási lakcímet, úgy ebben az évben ez a feltétel már az egyik kötelező elemmé vált.

A 21. számú táblázat esetében pedig az látható, hogy a „Fecske-ház” túljelentkezését is meghaladja a benyújtott pályázatok aránya a megüresedő lakásokhoz képest.

Összegzésként kijelenthető, hogy azon a kérelmezők, akik a jövedelmük alapján nem nyújthatnak be szociális alapon lakásigénylési kérelmeket, pályázat

formájában bérbeadásra kerülő, egyrészt – *életkoruk figyelembe vételével* - a „Fecske-házra” valamint a főleg közalkalmazottak lakta albertfalvai épület lakásaira tudnak pályázatokat beadni, ezek a fent megfogalmazott feltételrendszer ismeretében összegezésre kerülnek, majd bizottsági döntés alapján születik meg a végleges döntés a bérbeadásról.

3.3 Lakáscsere

A bérbeadási jogcímekekkel kapcsolatos döntések megoszlását mutató **16. számú** táblázatból látható, hogy a lakáscserék aránya évente **15,6 %**. Ez igen magas aránynak számít.

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 bérbe 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.

2020-ban **73 db** lakáscsere kérelmet tartunk nyilván (ebből 2020. évben nyilvántartásba vett 8 db), melyből **57 db** kisebbről nagyobbra, **16 db** nagyobbról kisebbre szeretne cserélni. A nagyobbra cserélni kívánt lakások 70 %-a 1 szobás, 12 %-a 1+fél szobás és 18 %-a kétszobás lakás. 8 db 30 m² alatti, 25 db 30-40 m² közötti, 17 db 41-50 m² közötti és 7 db 50 m² feletti alapterületű. A kérelmek indokaként 65 %-ban az együtt lakók száma, 16 %-ban a lakás rossz műszaki állapota, 11 %-ban valamely lakó egészségi állapota, 8 %-ban a rossz lakóközösség illetve személyes okok szerepelnek.

A kisebbre cserélni kívánt lakások közül 4 db három, 9 db kettő és 3 db egyszobás. 3 db 30-40 m² közötti, 5 db 41-50 m² közötti, 3 db 51-60 m² közötti, 2 db 61-70 m² közötti és 3 db 75 m² feletti alapterületű. A kérelmek indokaként 61 %-ban a magas fenntartási költségek, 22 %-ban személyes problémák, 11 %-ban a lakás rossz műszaki állapota, 6 %-ban valamely lakó egészségi állapota szerepel. Két esetben a kérelmező két kisebb lakást szeretne.

A lakáscsere kérelmeket az erre a célra rendszeresített „*Kérelem lakáscseréhez*” formanyomtatványon szükséges benyújtani. A nyomtatványhoz kapcsolódik a „*Lakás állapotfelmérésére vonatkozó adatlap*”, melyet szintén mellékelni kell a kérelemhez. A beérkezett kérelmek feldolgozását követően a műszaki kollégák felméri a lakás állapotát abból a célból, hogy a lakás cserealapnak tekinthető-e. A megfelelőnek ítélt cserekérelmeket nyilvántartásba vesszük és összevetjük a korábban nyilvántartásba vett kérelmekkel. Az igények és lehetőségek alapján a kérelmezők részére felajánlott cserelakások megtekintését és elfogadását követően az illetékes Bizottság dönt a kérelmekről. Jelentős probléma a csere-kínálat minőségi, de főként mennyiségi hiánya. Érthető módon szinte minden, csereben reménykedő család nagyobb méretű, jobb komfortfokozatú, s lehetőleg minél magasabb státuszú környéken szeretne cserelehetőséghez jutni. Ugyanakkor a nagyobb méretű, magas fenntartású lakások lakói csak nagyon ritkán, leginkább anyagi kényszer hatására keresik megoldásként a lakás cserét.

22. számú táblázat

Év	2016	2017	2018	2019	2020
Beadott kérelmek száma	8	3	11	10	8
ebből:					
- nagyobbbat szeretne	5	2	11	9	8
- kisebbet szeretne	2	1		1	
- két kisebb lakást kér	1				
ebből:					
- 1 szobás	4	2	9	7	5
- 1+fél vagy 2 szobás	4	1	2	3	2
- 3 vagy több szobás					1

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

Kijelenthetjük, 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 cserelehetőségek bővülésében.

3.4. Üres lakások pályázatok formájában történő bérbeadása

A lakásjuttatási névjegyzéken kívül rendeletünk lehetőséget biztosít pályázat alapján történő bérbeadásra is. Pályázat alapján létrejött bérlet piaci illetve költségelven alapuló bérlet lehet, és csak ténylegesen üres lakások bérbeadására lehet pályázatot kiírni. A kiírás elsősorban azok részére készült, akik a szociális alapon történő bérbeadás feltételrendszerének, főleg jövedelmük miatt nem feleltek meg. 2016 óta került bevezetésre ez a pályázati forma, aminek a lényege, hogy a rossz műszaki állapotú lakások felújítására, rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására, komfortfokozatának emelésére az ajánlattevőnek ajánlatot kell tenni.

- Pályázónak nyilatkozatban vállalnia kell a lakás rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételére, felújítására vonatkozó költségeit. A beszámítható költségek csak az Önkormányzat által elfogadott, a rendeltetésszerű lakhatást szolgáló felújítási költségek lehetnek.
- Az elvégzett munkák eredeti számlákkal igazolt ellenértékét a műszaki átvételt követően az Önkormányzat bérbeszámítás útján megtéríti. A havi részlet összege a bérlő által fizetett lakbér 70 %-a.
- A felújítási munkák elvégzésének, a műszaki átadás-átvételnek a határideje a bérleti szerződés megkötésétől számított legfeljebb 1 év.
- A bérleti szerződés időtartama határozott idejű, a felújítás időtartamára 1 év, a munkák átadás-átvételét követően további 15 év.

23. számú táblázat

Üres és rossz műszaki állapotú lakások költségvetési bérbeadására vonatkozó pályázatok

Év	Üres lakások	Benyújtott pályázatok	Érvényes pályázatok	Érvénytelen pályázatok
2016	5 db	114 db	79 db	35 db
2017	18 db	434 db	195 db	239 db
2018	12 db	574 db	254 db	320 db
2020	10 db	349 db	135 db	214 db

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

Üres lakások bérbeadása piaci alapú lakbér alkalmazására kiírt pályázatok

Év	Üres lakások	Benyújtott pályázatok	Érvényes pályázatok	Érvénytelen pályázatok
2017	1 db	20 db	3 db	17 db
2018	-	-	-	-
2019	2 db	29 db	8 db	21 db
2020	1 db	57 db	49 db	8 db

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

A táblázatok tanúsága szerint, ezen pályázati forma rendkívül népszerű, Újbuda Önkormányzata pedig nagyon elégedett a nyertes pályázók lakás felújítási munkáival, a rossz állapotú lakásokból egy korszerű, napjaink műszaki előírásainak megfelelő önkormányzati lakást alakít ki a bérlő, melynek fejében a bérbeadó megtéríti a ráfordítás költségeit.

2018. évben mozgássérültek részére is történt 2 db üres bérlakás bérbeadására vonatkozó pályázati kiírás. A két lakásra összesen 29 db pályázat érkezett, 3 db pályázat érvénytelen, 26 db pályázat pedig érvényes volt.

4. Lakbér mértékének kialakítása, meghatározásának elve

Azt, hogy milyen legyen a *szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbére* a **Lakástörvény 34. § (2)** bekezdése, a **42/2016. (XII. 29.) Főv. Közgyűlés rendelete** és a rendelet harmadik részében megfogalmazottak határozza meg. Fontos szempont, hogy a lakbér 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

Újbuda Önkormányzatának dönteni kell 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 figyelmen kívül hagyni az emelkedő költségeket, valamint a piaci viszonyokat, ezért a lakberek emeléséről képviselő-testületi döntések születnek. Fontos cél, hogy a lakbér bevételek fedezzék a lakásokra vonatkozó ráfordítások költségeit. Ugyanakkor az is láthatóvá vált, hogy a bérlakásokban maradt családok jövedelmi helyzetét

figyelembe kell venni, és a lakberek emelésével párhuzamosan olyan lakbér támogatási rendszert kell kialakítani, amely arra hivatott, hogy a rászorulókat kompenzálja.

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

Újbuda Önkormányzata egy elég összetett lakbérrendszert alakított ki, amely három lakbértípust különböztet meg:

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

Öt féle komfortfokozatot 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 nm nagyságú kert tartozik 20 %-kal
- c) ha a lakásban két vagy több fürdőszoba és WC található, 20 %-kal
- d) ha a lakás legfeljebb 4 lakásos épületben található 10 %-al.

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 lakbéalap meghatározása, a csökkentő és növelő tényezők figyelembevételével történik, így határozzuk meg a lakbér összegét, mely a lakbértámogatással csökkenthető, így jön létre a szociális alapú lakbér.

24. számú táblázat

Lakbér mértéke (Ft/m²/hó)

	2020. január 1-i állapot szerint
összkomfortos lakás	452
komfortos lakás	452
félkomfortos lakás	295
komfort nélküli lakás	227
szükséglakás	151

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

A **16/ 2017. (X. 30.) Jegyzői utasításban** meghatározásra került az önkormányzati lakás bérbeadásának önköltség-számítási rendje. 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 ráfordításokat költség-nemenként nyilvántartja. A nyilvántartás folyamatos, a rögzített költségek egyeztetése havonta történik a számviteli csoporttal.

Amennyiben megvizsgáljuk a **2020. I-X. hónapra vonatkozó lakbér előirányzat** és a vele szemben álló lakbér alapú költségek alakulását, azt tudjuk megállapítani, hogy a bevételek fedezik-e vagy ha nem fedezik a költségeinket, akkor meg kell állapítanunk, hogy milyen arányú lakbéremelés szükséges, annak érdekében, hogy költségeink megtérüljenek.

Az alábbiakban bemutatjuk a 2020. I-X. havi lakbér bevételek és a hozzá kapcsolódó lakbér-alapú költségek alakulását.

25. számú táblázat

2020. I-X. havi lakbér bevétel és a hozzá kapcsolódó lakbér-alapú költségek alakulása

1. Bevételek	E Ft
• 100 % - ban önk. épületekben lévő szociális lakások Lakbér bevételi előirányzata:	35 653
• Vegyes tulajdonú épületekben lévő szociális lakások lakbér bevételi előirányzata:	202 031
• Összes szociális + nem szociális lakbér¹ bevételi előirányzata:	237.684
2. Költségek	E Ft
2.1 100 %-ban önkorm. tulajdonban lévő lakások lakbér alapú költségei ² :	6 294
Karbantartási költségek:	6 821
Központi irányítás ³ :	15 189
Összesen:	28.304
2.2. Vegyes tulajdonú társasházban lévő önkormányzati lakások	
Közös költség részeként felmerülő üzemeltetési költségek:	92 994
Karbantartási költségek:	44 542
Idegen kezelésű önkormányzati lakások költségei:	6 818
Központi irányítás költségei önkormányzati lakások esetén:	76 845
Összesen:	224.199
Összes költség:	252 503⁴

¹ A lakbér bevételi előirányzatban nem szerepel a Fehérvári út 182-190/B. valamint az Albertfalva u 4. szám alatti épület számlázott értéke, mivel itt költségelven számított lakbért alkalmazunk.

² A lakbér-alapú költségek nem tartalmazzák a Fehérvári út 182 és az Albertfalva út 4. szám alatti épület költségeit

³ Központi irányítás költségek: a lakásgazdálkodással foglalkozó dolgozók munkabére annak járulékai, az adatfeldolgozás költségei: számla nyomtatás, csekk nyomtatás és feldolgozás költségei, egyéb klts.

⁴ A lakbér-alapú költségek: villamos energia, rovarirtás, lomtalanítás, szállítás, derítő tisztítás, takarítás, szemétszállítás, szakvélemény, végrehajtási díj

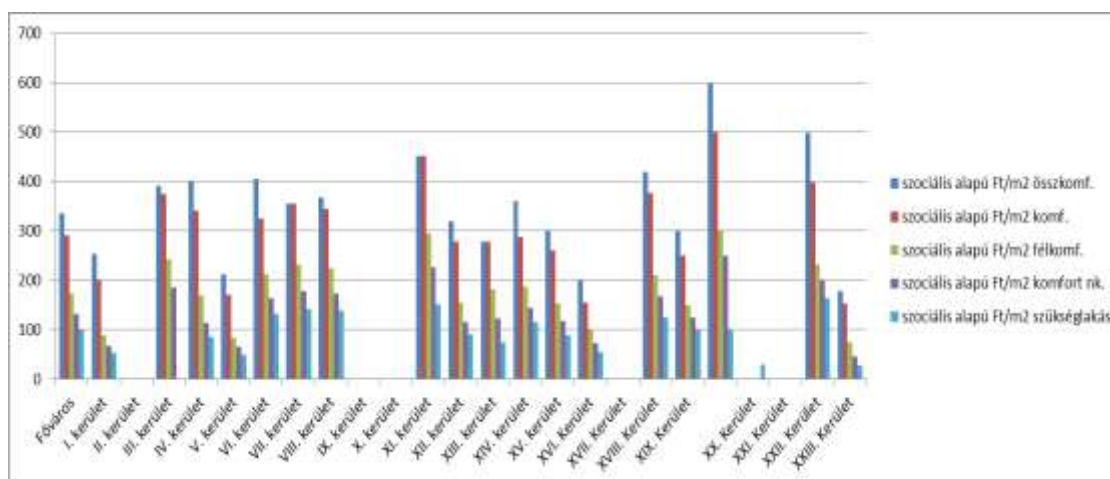
Karbantartás: készenléti díj, karbantartási költségek: dugulás elhárítás, zár csere, csőtörés, elektromos mérőhely kialakítás, tetőjavítás, kéményjavítás, lépcsőjavítás, cserépkályha javítás, gépészeti javítások. Vegyes tulajdonú társasházak esetében a közös költség részeként a lakások esetében felmerülő üzemeltetési költségek vannak meghatározva a lakások négyzetméterének arányában.

Amennyiben 2021-ben lehetne dönteni a tárgyévre vonatkozó lakbér emelés mértékéről, úgy 6,2 %-os emelés válna szükségessé, mely vonatkozna a szociális alapú illetve a költségelví lakberek mértékére is.

4.1.2. Lakbértípusok, 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 lehetővé 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.

1. számú ábra



A főváros 23 kerületében alkalmazott lakbértípusok illetve lakbér mértékekről készített kimutatásunk jól mutatja, hogy nem beszélhetünk egységes lakbér mérték meghatározásról. Van olyan kerület (IX. kerület) ahol a fizetendő lakbér mértékét a lakás mindenkorai bérleti értékének ezrelékében határozták meg, különbséget téve a szociális alapú valamint a költségelví lakbér tekintetében. A XVI. kerületnél a költségelví lakbér tekintetében nem alkalmazzák a lakás komfortfokozatonkénti differenciálását, a X. kerület pedig nem alkalmazza a költségelví lakbért. Végül van olyan kerület, mint például a XX. és a XXI.

kerület, akik a szociális alapú lakbérmérték komfortfokozatonkénti meghatározását, egy speciális számítási móddal határozzák meg. Ebben az esetben a díjtétel a család egy főre eső jövedelmének alapján lesz megállapítva. Azt kijelenthetjük, hogy a kerületek nagy részében napjainkban is alkalmazzák mindhárom lakbér típust, talán a legnagyobb szórást a piaci alapú lakbér mértékénél tapasztaltunk.

Amennyiben Újbuda Önkormányzata által használt díjtételeket vizsgáljuk megállapítható a szociális alapú lakbér díjtételek között a harmadik legmagasabb díj mértéket alkalmazzuk a főváros többi kerületéhez képest.

(1. számú Melléklet)

A kerületekben 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 bérbe adható bérlakás. Amennyiben azt akarjuk, hogy a szociális bérlakások bérleti díja megfizetésre kerüljön, szükségessé vált a jól kialakított lakbér-támogatási rendszer.

4.2. Lakbér-támogatási rendszer

Rászorulóknak részére szükségessé vált egy jól kialakított 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	

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

- A **résképletre** épülő lakbér támogatási modell lényege, hogy minden háztartástól elvárjuk, 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 részesülőknél, 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.

Kiemelt nyugdíjasként **2015. január 1-jén 62 főt** tartottunk nyilván **2019. évben ez a szám 37 fő bérlőre, 2020. 09. hónapban pedig már 28 főre változott.**

4.2.1 Lakbértámogatást igénybe vevők számának alakulása

Az alábbiakban bemutatjuk a lakbér bevételek, lakbértámogatások illetve a lakásfenntartási támogatások alakulását **2016 évtől napjainkig**.

26. számú táblázat

	2016	2017	2018	2019	2020.09.hóig
	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft	E Ft
Lakbér bevétel	348 142	359 374	364 176	374 113	238 003
Lakbértámogatás	5 660	4 776	4 072	3 012	1 623
Lakásfenntartási támogatás	3 354	2 791	2 095	2 045	1 568
Összesen	357 156	366 941	370 343	379 170	241 194
Lakbértámogatások a lakbér bevétel arányában	1,63%	1,33%	1,12%	0,81%	0,68%
Lakbértámogatások száma	70	58	51	51	33
Lakásfenntartási támogatás a lakbér bevétel arányában	0,96%	0,78%	0,58%	0,55%	0,66%
Lakásfenntartási támogatások száma	50	42	39	30	28
Lakások száma	1324	1320	1321	1321	1323

Forrás: önkormányzati nyilvántartások

A lakbér bevételek alakulását vizsgálva, megállapítható, **(26. számú táblázat)** hogy a bérlakások száma ugyan csökkent, és bérleti díjemelésre sem került sor 2015. január 1-e óta, azonban a lakbérbevételek növekedtek. A bérleti díj emelkedés egyik fő oka azzal magyarázható, hogy a határozott idejű bérleti szerződések lejárta után amennyiben ismételtlen megkötésre kerültek a bérleti szerződések – a bizottsági döntések alapján-, a bekért jövedelem nyilatkozatok alapján már nem szociális alapú, hanem költségelvű lakbér mértékkel kerültek meghatározásra a fizetendő bérleti díjak. Ugyanakkor az is látható, hogy a

lakbértámogatás, illetve a lakásfenntartási támogatás összege, valamint száma is csökkenő tendenciát mutat, mely egyértelműen a jövedelmek emelkedésével magyarázható.

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 rászorulóknak esetén nagyrészt kompenzálni tudta és tudja a 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. (I. 25.) XI. ÖK. számú a rászorult személyek támogatásáról szóló helyi rendelet szabályozza. Az igénybevétel egyik fontos korlátja, hogy a támogatást csak azok kérhetik, akik nem hátralékosok, tehát ennek a támogatási formának is az a lényege, hogy megelőző segítséget nyújt, vagyis nem engedi, hogy eladósodjanak a családok.

Összegzésként kimondhatjuk, hogy a két támogatási forma hathatós segítséget nyújt a bérlakásban élő családoknak, ezzel is növelve a lakhatás megfizethetőségét és biztonságát.

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 **2020. X. havi** kiszámlázott lakbér összegét (**33 143 320.- Ft/hó**) vizsgálva megállapítható, hogy a tárgy havi díjak **75 %-a** kerül kiegyenlítésre (**24 857 250.- Ft**), a további (**8 286 070.- Ft**) befizetések a hátralék összegét csökkentik. A teljes lakásállomány **20,5 %-ban** 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, a **25. § (1) és (5)** 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. A 27. számú táblázatban összefoglaltuk az elmúlt öt évben a hátralék behajtásával

kapcsolatos tevékenységeket, amely magában foglalja a felszólításokat, a hátralék rendezésére irányuló segítségnyújtási lehetőségeket is.

27. számú táblázat

Hátralék kezelésével kapcsolatos intézkedések

	2016.	2017.	2018.	2019.	2020. 09. hóig	Összesen
Fizetési felszólítás/felmondást megelőző fizetési felszólítás	155	144	189	111	139	738
Bérleti jogviszony felmondása	30	7	12	4	4	57
Részletfizetési lehetőség biztosítása	39	29	31	26	16	141
Nyilatkozat Hálózat Alapítvány támogatásához	4	0	2	3	1	10
Fizetési meghagyás kezdeményezése	4	6	9	9	4	32
Peres eljárás kezdeményezése	18	5	7	3	3	36
Végrehajtási eljárás kezdeményezése	28	16	13	14	8	79
Lakáskiürítés kezdeményezése	25	10	11	11	5	62
Összesen:	303	217	274	181	180	1155

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

A **27. számú táblázat**ot vizsgálva azt is kijelenthetjük, hogy a felmondások 64 % - ban 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.

Lényeges, hogy sem **2019. évben**, sem pedig **2020-ban Újbuda Önkormányzatánál kilakoltatásra nem került sor**, minden esetben megállapodás született, a bérbeadó illetve a lakáshasználó között, mely a

hátralék megfizetésére vonatkozott, így ezekben az esetekben a végrehajtási eljárás felfüggesztésre került. Kiemelt figyelmet fordítunk arra, hogy amennyiben a családban gyermek is van, a további lakhatásuk megoldására javaslatot is teszünk, például egy alacsonyabb komfortfokozatú a család számára megfizethetőbb rezsi költséggel rendelkező ingatlan felajánlásával.

Behajtási intézkedések eredményeként elmondható, hogy 2020. I-X. havi lakbér befizetés esetén 7 600 E Ft a hátralékok csökkentésére folyt be.

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 300 000.- Ft-ot meghaladják további támogatási segítség is kérhető a társszervektől, alapítványoktól, civil szervezetektől is.

5.2. Családsegítő Szolgálat adósságkezelése, Vicus XI. Alapítvány támogatása, Egyéb támogatási formák.

A **Családsegítő Szolgálat** (ÚHSZK) 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. **2019. évben három alkalommal** kapott önkormányzati lakásban lakó ilyen típusú támogatást. Ugyanis a döntéshez szükséges feltételeket nem minden család tudja betartani, ezért a benyújtott kérelmek nagy részét a Vicus XI. és Hálózat Alapítvány részére továbbították.

A **Vicus XI. Alapítvány** 1991. évben hozták létre, azzal a céllal, hogy segítse a XI. kerületben élő nagycsaládosok, kisnyugdijasok, 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 alábbiakban szemléltetjük az Alapítvány által az önkormányzati lakásban lakóknak nyújtott támogatásokról nyújtott kigyűjtésünket.

28. számú táblázat

Vicus által nyújtott önkormányzati lakbértámogatás			
Év	Átutalt összeg	Igénylők száma/fő	Segélyezettek száma/fő
2016	1 120 467 Ft	nincs adat	37
2017	1 092 216 Ft	nincs adat	28
2018	268 000 Ft	nincs adat	7
2019	634 305 Ft	nincs adat	11
Összesen	3 114 988 Ft		83

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

Az alábbiakban még ismertetnénk a Fővárosi Önkormányzat által ismét bevezetésre kerülő rezsitámogatás jogosultjainak körét, és a támogatás összegét, a hátralékkiegyenlítési és a krízistámogatással kapcsolatos tudnivalókat.

I. Fővárosi Lakásrezszi Támogatás (2020. 06. 01-től)

A Fővárosi Lakásrezszi Támogatásról szóló 30/2020. (VI. 5.) Főv. Kgy. Rendelet alapján, díjtámogatásra az a rászoruló természetes személy jogosult, aki

a) Budapest közigazgatási területén fekvő lakás rendeltetésű ingatlan (fogyasztási hely) tekintetében

- a **Budapesti Távhőszolgáltató Zrt.** által nyújtott távhőszolgáltatás,

- a **Fővárosi Vízművek Zrt.** által nyújtott ivóvíz-szolgáltatás,

- a **Fővárosi Csatornázási Művek Zrt.** által nyújtott szennyvízelvezetési szolgáltatás, illetve

- a **Fővárosi Közterület-fenntartó Zrt.** által nyújtott szemétszállítási szolgáltatás valamelyikét végső felhasználóként igénybe veszi, és
- b)** a közszolgáltató részére a szolgáltatásért fizetendő **díjviselésére**, mint végső felhasználó közvetlenül vagy közvetve **kötelezett, és**
- c)** a 273/2007. (X. 19.) Korm. rendelet, illetve a 19/2009. (I. 30.) Korm. rendelet alapján az igénylés beadásakor – szociálisan rászoruló, vagy fogyatékkal élő – **védendő fogyasztónak** minősül és ezt igazolja.

A díjtámogatás összege

A távhő-díj támogatás havi összege: **2000 Ft**

A víz-, csatorna, szemétszállítási díjtámogatás havi összege:

vízszolgáltatás esetében: **750 Ft**

csatornaszolgáltatás esetében: **750 Ft**

szemétszállítási szolgáltatás esetében: **500 Ft**

A díjtámogatás az igénylés benyújtását követő második hónaptól, de legkorábban 2020. szeptember 1-től 12 hónapon keresztül jár és számlajóváírással valósul meg.

II. Hátralékkiegyenlítő támogatás

A lakhatásban, a szolgáltatás igénybevételével fenyegetett, rászoruló hátralékosok tartozásainak rendezése céljából jött létre. Támogatást lehet igényelni a távfűtés-, víz-, csatorna-, szemétszállítás díjtarozás esetében.

A támogatást egyéni támogatási kérelem útján lehet elnyerni. Az egyéni kérelem elbírálásához azonban szükséges egy szociális (általában a Családsegítő Szolgálat) szervezet támogató javaslata, ezért az egyéni kérelmezők közvetlenül a szociális szervezethez kell, hogy forduljanak. Az Alapítvány Kuratóriuma – általában – a legfeljebb 100.000,-Ft/fő (egyedül élőknel legfeljebb 120.000,-Ft/fő) havi nettó jövedelemmel rendelkezőknek nyújt támogatást. A támogatás megítélése egyszeri, folyósításának ütemezése a támogatás formájától függ, a támogatás igénybevételére a kérelmezőnek – a kuratóriumi jóváhagyástól számított – legfeljebb hat hónap áll rendelkezésére,

ezt követően a jogosult a támogatást elveszíti. A határidő csak abban az esetben tolódik ki, ha a kérelmező az önrészt részletfizetési megállapodás keretében fizeti meg. A támogatás összege 2016. július 1-től maximum 300.000 Ft. **A támogatás egy személynek három éven belül egyszer ítéltető meg.**

Támogatáshoz szükséges önrész mértéke százalékban 2019. július 1-től:

Hátralék keletkezésének időszaka	önrész (%)	Alapítványi támogatás (%)
2017. XII. 31. előtt	20	80
2018. I. 01 – 2018. XII. 31. között	30	70
2019. I. 01 – 2019. XII. 31. között	40	60
2020. I. 01. után	70	30

Forrás. önkormányzati nyilvántartás

III. Krízistámogatás:

Erre a támogatási formára azok jogosultak, akik a lakhatásban, a szolgáltatások igénybevételében **közvetlenül és azonnal fenyegetett helyzetbe kerültek**, és a hátralékok, tartozásaik rendezése céljából fordultak a támogatás igénybevételére. Fontos, hogy azok vehetik igénybe, akiknek a lakásbérleti jogviszonya felmondását kezdeményezték (a lakbér és egyéb díjak nem fizetése miatt). A támogatás iránti kérelem benyújtásának rendje, valamint a támogatás feltételei megegyeznek a hátralékkiegyenlítő támogatásra előírtakkal. A krízistámogatás kiterjedhet a lakbér-hátralékok (kizárólag a tőke) rendezésére. A folyósítás feltétele az ingatlankezelő szervezet, - jelen esetben Újbuda Önkormányzata -, nyilatkozik arról, hogy a lakbérhátralék támogatással történő kiegyenlítése esetén szerződéssel továbbra is biztosítja a támogatott legalább 1 éves lakhatását. **A krízistámogatás összege** megegyezik a hátralékkiegyenlítő támogatás összegével, azaz maximum 300.000 Ft.

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 **3-4** 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 segítség egyre több család számára az utolsó reményt jelenti.

A 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. Az ellenőrző kollégák felvilágosítást tudnak nyújtani azokról a lépésekről is, amelyeket annak érdekében kell megtenni, hogy ebből a szorult helyzetből a család kikerüljön.

Mindenképpen fontosnak tartjuk a Lakástörvény és Újbuda Önkormányzata helyi rendeletében előírt bérlemény ellenőrzési kötelezettség betartását a bérbeadó részéről, hiszen tapasztalatok szerint 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 Önkormányzata Lakásgazdálkodási Osztályához, ahol a – rászorulóknak - már az előzőekben felvázolt módon nyilvántartásba kerülnek, és a lehetőségekhez mérten lakáshelyzetükben változás állhat be.

6. Lakáskérelmezők igényének rendezési lehetőségei

2016-tól 2020. december 31-ig a benyújtott lakáskérelmezők esetén, **117 db** lakás kiutalása történt meg, ennyi család lakhatását oldotta meg az Újbuda Önkormányzata. Ez az jelenti, hogy évente 17-35 esetben tudunk az üres lakásállományunkból a lakásigénylési kérelmek esetén döntést hozni. Ez azt jelenti, 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. A 17. számú táblázat alapján kijelenthetjük, hogy 11 lakásigénylő még 2010 év előtt nyújtotta be kérelmét, azonban még napjainkig lakhatásukat nem sikerült megoldanunk. Azt biztosan kijelenthetjük, hogy a lakáskérelmezők igényének kielégítésére a bérlakás szektor önmagában nem elég.

29. számú táblázat

Lakásigénylők megoszlása

Kategória	Státusz			Összesen
	Közalkalmazott	Köztisztviselő	Szociális	
1 felnőtt	13	1	51	65
1 felnőtt + 1 gyermek	7	1	12	20
1 felnőtt + 2 gyermek	2	0	13	15
1 felnőtt + 3 gyermek	0	0	7	7
1 felnőtt + 4 gyermek	0	0	2	2
2 felnőtt	7	0	34	41
2 felnőtt + 1 gyermek	3	0	9	12
2 felnőtt + 2 gyermek	1	0	6	7
2 felnőtt + 3 gyermek	0	0	3	3
2 felnőtt + 4 gyermek	1	0	4	5
2 felnőtt + 5 gyermek	0	0	2	2
3 felnőtt	0	0	2	2
3 felnőtt + 1 gyermek	1	0	0	1
4 felnőtt	0	0	2	2
4 felnőtt + 1 gyermek	1	0	1	2
Összesen	36	2	148	186

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

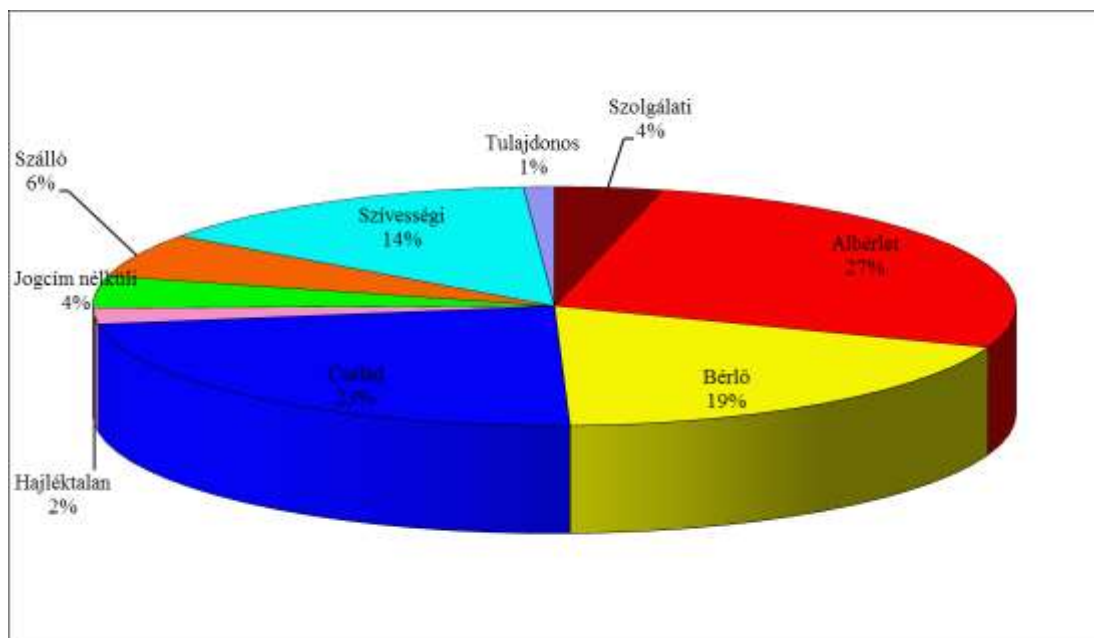
30. számú táblázat.

Lakáskérelmek jövedelem szerinti megoszlása

Jövedelem szerinti megoszlás	db
0-27.129 forint	9
27.130-40.694 forint	15
40.695-54.259 forint	28
54.260-81.389 forint	61
81.390 forint felett	73
Összesen:	186

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

A 29. számú táblázat azt mutatja, hogy **65 lakásigénylő** egyedül vagy olyan családban él, ahol nincs gyermek és további **44 család** esetében pedig egy szülő nevel gyerekeket.



Amennyiben megvizsgáljuk a benyújtott kérelmeket abból a szempontból, hogy ki hol lakik, akkor azt látjuk, hogy az összes kérelmező 27 %-a **alberletben**, 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 lakják és a piaci viszonyok figyelembevételével bérbe adnak. Természetesen ezek négyzetméter árai jóval magasabbak az Önkormányzat által meghatározott szociális alapú lakbér mértékénél, hiszen a tulajdonos a lakásra fordított költségeinek megtérülésén felül nyereséget is szeretne elérni.

Megoldás lenne, ha ezeket a magánpiaci bérlakásokat be tudnánk vonni az önkormányzati bérbeadási rendszerbe és fel tudnánk használni a lakásigénylők igényeinek kielégítésére. A 3. számú táblázatunk tanúsága szerint 7176 db üres magántulajdonban lévő lakás van a XI. kerületben, ennek egy részét meg kell próbálni bevonni abba a lehetőségbe, hogy az üresen álló lakások tartós használati jogát Újbuda Önkormányzata megszerezze. Meggyőződésünk, hogy 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 186 fős lakáskérelmező töredékének akár új lakást építsen vagy vásároljon.

Lehetséges megoldásként fogalmaztuk meg a 2015-2020 évre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepcióban is, a hasznosítatlan, üresen álló magántulajdonú bérlakásokból álló lakáskínálat megteremtését a **Szociális Lakásügynökség (továbbiakban: SZOL) programon** keresztül, a szociális szempontok figyelembevételével úgy, hogy a lakás rendelkezési jogosultja is érdekelt legyen. Ez egy új típusú közösségi bérlakás-rendszer lett volna, mely a rászoruló családok számára elérhetővé tenné, hogy bérbe vegyék az üresen álló magánlakásokat.

Sajnálatosan a koncepcióban megfogalmazott feladatok csak a felvetés és elgondolás elfogadásáig lettek megfogalmazva, gyakorlati megvalósítása úgy anyagi, mint politikai támogatása nem valósult meg.

Azért, hogy ez a modell ne csak elméletben, hanem a gyakorlatban is megvalósuljon, ismét ismertetjük a lakásügynökség **SZOL modell**¹céljait, mely önkormányzati oldalról az lehet, hogy a célcsoport számára – jelen esetben a lakáskérelmezők egy részének lakhatásának megoldására – 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. § 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, itt kell megemlíteni, hogy Újbuda Önkormányzata egy olyan helyzetben van, amikor is egy osztály nevezetesen a Lakásgazdálkodási Osztály végzi a gazdálkodási és kezelési tevékenységet teljes körűen, így erre külön szervezet létrehozása nem szükséges,

¹ Új típusú közösségi bérlakás rendszer (KBR) kiépítésének jogszabályi elemei
Tanulmányt készítette:
Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter – dr. Tosics Nóra

- a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú legyen, és az időtartam érje el vagy haladja meg a 36 hónapot,
- az önkormányzat a lakást magánszemély (ek) lakhatásának biztosítására hasznosítsa,
- 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 hozzájárulhat e piac kifehérítéséhez is.

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

7. Életjáradék lakásért koncepció rendszere

Az előzőekben **hasznosítási lehetőségről** írtunk ebben a részben pedig az „Életjáradék lakásért” rendszer működését mutatjuk be. A rendszer lényege, hogy az Önkormányzat életjáradéki szerződéssel magántulajdonú lakások tulajdonjogához jut. A szerződő volt tulajdonos kerületi polgárokat holtig tartó lakáshasználati és életjáradéki jog illeti meg. Tulajdonuk átruházásáért rendszeresen emelkedő életjáradékot kapnak.

Az Önkormányzat a rendszer segítségével **önként 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.

Az életjáradéki szerződés célja, hogy biztosítsa az életjáradékos személy anyagi ellátását, létfenntartását, ezért a rendszer a lakáspolitikai célok megvalósulása

mellett szociálpolitikai célokat egyaránt szolgál, hiszen a havonta rendszeresen kifizetett életjáradék összege várhatóan mentesíti az Önkormányzatot egyes szociális kötelezettségek alól is.

Budapest Főváros XI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete 534/1999./XI.ÖK/X.7./ számú határozatával döntött úgy, hogy megteremti a lehetőséget életjáradéki szerződések megkötésére. 2001 – 2006 között ebben a konstrukcióban 32 db lakás került az Önkormányzat tulajdonába. Az addig megkötött szerződésekben az életjáradék összegét befolyásolta a jogosult életkora és neme alapján várható átlagos élettartama, valamint az Önkormányzat tulajdonába kerülő lakás forgalmi értéke. A lakás forgalmi értékéből 8 % levonásra került a rendszer működtetésére. A forgalmi érték 10 %-át a jogosult egy összegben megkapta, a fennmaradó összeg került felosztásra a szerződés várható időtartamának megfelelően, ez lett a folyósítandó életjáradék havi összege.

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testülete 2017-ben – a lakáskonceptióban vállalt feladatként-, felülvizsgálta az „Életjáradék lakásért” koncepciót és annak módosításáról döntött. Az addig megkötött életjáradéki szerződések alanyainak életkorát megvizsgálva egy olyan változatot modelleztünk, amelyben a jogosultak várható élettartamát 90 évben rögzítettük.

Ebben az esetben az életjáradék alapja az ingatlan forgalmi értékének az 5 %-os kezelési költséggel csökkentett összege. Az első, egyösszegű kifizetés az ingatlan forgalmi értékének 10 %-a, ezt követően a havi életjáradék összegét úgy határozzuk meg, hogy a jogosult várható élettartamát 90 évben rögzítjük és korcsoportonként a forgalmi érték 5 %-kal (kezelési költség) + 10 %-kal (egyösszegű utalás) csökkentett összege után a még fennmaradó összeget 5-25 évre arányosan elosztjuk.

Az életjáradék összege évenként az előző naptári évi a KSH által megállapított fogyasztói árindexnek megfelelően változik, melyről minden évben Jogosult tájékoztatást kap (31. számú táblázat). A jelenleg hatályos 1995. évi CXVII. a személyi jövedelemadóról szóló törvény szerint a nyugdíjban részesülő

magánszemély által központi költségvetési szervvel vagy helyi önkormányzattal kötött életjáradéki szerződés révén megszerzett jövedelem adómentes.

31. számú táblázat

				65 éves kor feletti életjáradék havi összege	70 éves kor feletti életjáradék havi összege	75 éves kor feletti életjáradék havi összege	80 éves kor feletti életjáradék havi összege	85 éves kor feletti életjáradék havi összege
ingatlan értéke	5 % kezelési költség	életjáradék alapja (érték-5%)	forgalmi érték 10 %-a egyösszegű utalás	futamidő 25 év, 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 20 év 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 15 év 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 10 év 10 % egyösszegű utalás esetén	futamidő 5 év 10 % egyösszegű utalás esetén
10 000 000	500 000	9 500 000	1 000 000	28 333	35 417	47 222	70 833	141 667
15 000 000	750 000	14 250 000	1 500 000	42 500	53 125	70 833	106 250	212 500
20 000 000	1 000 000	19 000 000	2 000 000	56 667	70 833	94 444	141 667	283 333
25 000 000	1 250 000	23 750 000	2 500 000	70 833	88 542	118 056	177 083	354 167
30 000 000	1 500 000	28 500 000	3 000 000	85 000	106 250	141 667	212 500	425 000
35 000 000	1 750 000	33 250 000	3 500 000	99 167	123 958	165 278	247 917	495 833

Forrás: Önkormányzati nyilvántartások

Az Életjáradéki szerződést az Önkormányzat Polgármesteri Hivatalának Lakásgazdálkodási Osztálya készíti elő és az Önkormányzat nevében a polgármester köti meg. A jogosultat a szerződéskötést követő hónaptól kezdődően minden hónap 5. napjáig megilleti a havi életjáradék. Amennyiben az életjáradéki szerződés házastársakkal (élettársakkal) került megkötésre a jogosultak valamelyikének elhalálása esetén a túlélő házas-/élettársat a teljes életjáradék illeti meg. A Jogosultat holtig tartó használati jog illeti meg a szerződés tárgyát képező ingatlanra, a használati jogért fizetni nem kell. A Jogosult köteles fizetni a lakás üzemeltetésével kapcsolatos költségeket, továbbá köteles a lakást rendeltetésszerűen használni, ennek keretében a lakás karbantartását saját költségén elvégezni és a szerződéskötéskor fennálló műszaki állapotot fenntartani. Az Önkormányzat a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését jogosult évente ellenőrizni. Az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a lakásbiztosítás díját, valamint a társasházi közös költség összegét. A Jogosult a lakásba a szerződéskötést követően senkit nem fogadhat be, a lakást vagy annak egy részét senkinek sem ingyenesen, sem ellenérték fejében bérbe, vagy használatba nem adhatja. A Jogosult a szerződéstől abban az esetben állhat el, ha egy

összegben visszafizeti a számára addig kifizetett életjáradékot, beleértve az egy összegben kifizetett pénzösszeget is, továbbá bánatpénzként a kifizetett összeg 10 %-át.

32. számú táblázat

Év	Év eleji állomány	Új szerződések	Megszűnő szerződések	Év végi állomány
2016	16	0	3	13
2017	13	1	1	13
2018	13	1	0	14
2019	14	2	5	11
2020	11	2	1	12
Összesen:	-	6	10	-
Éves átlag				12,6
Megszűnés oka: elhalálozás miatt				

Forrás: önkormányzati nyilvántartás

8. Javaslatok, megoldási lehetőségek a lakásgazdálkodás, lakáspolitikai terén

Újbuda Önkormányzatának **1323 db** bérlakása közül évente **35-50 db üres lakás** áll rendelkezésre, hogy a **186 lakáskérelmező** lakáshelyzetét, a fiatalok, fiatal házaspárok lakáshelyzetét és a bérlakásokban lakó bérlők lakáscsere kérelmét megoldja. Természetesen ez is mutatja, hogy az önkormányzati bérlakás állomány nem képes kielégíteni a bérletek iránti keresletet és mindenféleképpen bővíteni kell lakásgazdálkodásba bevonható lakások számát.

Meglátásunk szerint a lakások számának növelése több lehetséges módon történhet:

- lakások építése,
- meglévő önkormányzati tulajdonú tetőterek, lakássá történő kialakításának lehetősége,
- nagy alapterületű önkormányzati tulajdonú ingatlanokon belül, új rendeltetési egység (több kisebb lakás) létrehozásának lehetősége,
- lakások vásárlása,
- üresen álló lakások tartós használati jogának megszerzése,

A helyzet megoldására tett javaslatok a következők:

➤ A **lakásépítés** lehetőségét nem szabad elvetni, jelenleg kijelenthetjük, hogy Újbuda Önkormányzata nem rendelkezik olyan forrással, mellyel egymaga elkezdhet lakásépítéseket, azonban ha a kormány vagy esetleg az Európai Unió részéről, lakásépítéssel kapcsolatban pályázati kiírás jelenik meg, önkormányzatunknak ezzel a lehetőséggel élnie kell és bele kell vágni a lakások építésébe, az állami illetve EU-s támogatás mellé biztosítani kell az önkormányzat részéről az önrészt.



Határidő: folyamatos, pályázati kiírás figyelése, úgy a kormány, mint az EU –s pályázatok tekintetében.

➤ **Tetőterek lakássá történő ki illetve átalakításával** is bővíthetjük a lakásállományunkat. A rendelkezésünkre álló épület és bérlemény nyilvántartási rendszer (EP 11) segítségével meg kell vizsgálni, mely épületekben rendelkezünk tetőterekkel és hol van arra lehetőség, hogy Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő albetét lakás kialakítására megfelelő legyen. Vizsgálataink során most két konkrét címet találtunk ahol a lakás kialakítás lehetősége adott, az egyik épület XI. Orlay u. 3 szám alatti épület 32. albetétje, a másik épület pedig XI. Somogyi út 17/a-17/b szám alatti épület 18. albetétje, amely az alapító okirat tanúsága szerint egy 79 m² alapterületű lakás kialakítását teszi lehetővé. Fentiekén túl tovább kell folytatni a lakás kialakítási lehetőségek vizsgálatát a többi önkormányzati tulajdonban lévő tetőterek esetében.

Határidő: 2022. december 31. és folyamatos a lehetőségek vizsgálata.

➤ Jelenleg Újbuda Önkormányzatának 100 %-os tulajdonában lévő épületeinél is meg kell vizsgálni, hogy lehetséges-e nagy alapterületű rossz műszaki állapotú üres lakás esetén, **új rendeltetési egység kialakítása (több kisebb lakás)**, így növelve a lakások számát. Példaként említhető a XI. Andor utca 60./A szám alatti 92 m²-es lakás, melyben átalakítással egy két szobás és egy másfél szobás lakás létrehozása lehetséges. Továbbá meg kell vizsgálni a XI. Rimaszombati út 7-9 szám alatti épületben - mely 100 %-ban önkormányzati tulajdonban van - lévő 4 db lakás és egy helyiségből álló épület teljes felújításának lehetőségét, úgy, hogy földszinti 83 m²-es helyiségből két kisebb lakás kialakítása lehetővé váljon.

Határidő: 2022. december 31. vizsgálat folyamatos.

➤ **A lakásvásárlások** tekintetében, két lehetőséggel is számolhatunk.

- Az egyik lehetőség, amikor mint tulajdonost keresnek meg a társasházak tulajdonostársai, mivel az alapító okiratuk szerint, a lakás értékesítés esetén a tulajdonostársakat elővásárlási jog illeti meg. Ezekben az esetekben a döntést a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozza meg, amennyiben a megajánlott vételár elfogadható

valamint önkormányzatunk költségvetésében erre a célra forrással rendelkezünk, úgy lehetőség szerint éljünk elővásárlási jogunkkal. Ilyen esetekben a már elkészített adásvételi szerződésbe a vevő helyére Újbuda Önkormányzata lép és szerződés aláírásával a lakásállományunk tulajdonunkba kerül, így növelve a lakásaink számát. 2020. év folyamán 12 esetben keresték meg önkormányzatunkat és kérték nyilatkozatunkat arra vonatkozóan, hogy kívánunk-e élni elővásárlási jogunkkal, sajnos forrás hiány miatt pozitív döntés nem született.

Határidő: költségvetési forrás biztosítása esetén folyamatos.

- A másik lehetőség, hogy Újbuda Önkormányzatának a lakásállomány növelése érdekében továbbra is támogatni kell az idős, egyedülálló, illetve egyedül maradt házaspárokkal megkötésre kerülő *életjáradéki szerződések megkötésének* gyakorlatát. A 2017. évben elfogadott új konstrukció az „Életjáradék lakásért” **konceptiót** alkalmazni kell, meg kell találni azokat a hírcsatornákat, (internet, helyi újságok), ahol ezt a lehetőséget ismertetni kell annak érdekében, hogy az érdeklődők tudomást szerezzenek erről a lehetőségről. Minden olyan informatikai lehetőséget igénybe kell venni, ahol fel lehet hívni azon idős emberek figyelmét, akik ezzel a szerződéses formával élni kívánnak. Amennyiben elnyerte a tetszésüket és önkormányzatunk is elemezte a lehetőségeket, a lakások állapotát, és ha megfelel a koncepcióban megfogalmazott feltételrendszernek, úgy az adásvételi szerződés megkötésre kerülhet, így bővítve a lakásállományunk számát.

Határidő: folyamatos

- Üresen álló magántulajdonban lévő lakások tartós használati jogának megszerzése egy szociális lakásügynökség formájában történhet, amely egy innovatív lakáspolitikai megoldás, melyet ismét szerepeltetni kívánunk a

koncepcióban. A javaslat lényege, hogy a lakásügynökség segítségével a magántulajdonban lévő, nem hasznosított lakásokat kívánjuk bevonni a szociális célra kívánt bérbeadásba, így próbálva megoldani több család lakhatási gondjait. Sajnálatosan a közösségi szektorban anyagi forrás hiányában lehetőségeink korlátozottak, a lakhatási gondokra csak részleges válaszokat tudunk adni, így szükségesnek látszik a magánszektor bevonása. Ezt a fajta a magánszektorba lévő lehetőséget több európai országban alkalmazzák, sőt elmondhatjuk azt is, hogy a Fővárosi Önkormányzat lakáskonceptiója kialakítása, újra fogalmazása miatt többször megrendezett online megbeszélésekkor is a megbeszélések tárgyát képezte a Lakásügynökség modellje, mely rövidtávon megoldást nyújt szociális célú bérbeadás tekintetében.

Ennek a modellnek a lényeges elemei következők:

- A magánlakás tulajdonosait ösztönözni kell arra, hogy ebbe a rendszerbe lépjenek, önkormányzatunk számára megfelelő a tulajdonosok részéről elfogadható bérleti díj valamint a tulajdonosok részéről felmerülő kockázati tényezők kezelése. Ilyen kockázati tényezőt jelent a bérleti díj fizetésének elmaradása, a közüzemi díj hátralékok nem fizetése, így a hátralék felhalmozása, a lakás lelakásának kockázata és végül, de nem utolsónak sorban a lakás üresen állásának kockázata.
- Ez a program akkor lesz sikeres, ha a bérbeadóval el tudjuk fogadtatni a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjon történő bérbeadást. Ezt úgy tudjuk elérni, hogy a piaci kockázatot átvállalja az önkormányzat, valamint a bérlők fizetőképességét megerősítjük egy jól előkészített lakbér támogatási rendszerrel.

A Lakásügynökség, azaz a közösségi bérlakás rendszer koordinálását, az operatív feladatok elvégzését a Lakásgazdálkodási Osztály látná el, hiszen rendelkezik megfelelő számítógépes rendszerrel, megfelelő szakértelmű munkatársakkal, minden olyan informatikai lehetőséggel, mely biztosítaná a rendszer beindítását, működését.

Feladatok a következők:

1. a jogalkotó irányába, azaz a Képviselő-testület felé meg kell fogalmazni konkrét javaslatokat, előterjesztés formájában, a program megvalósulása érdekében,
2. lakhatásra alkalmas állapotban lévő, üres magántulajdonú lakásokat kell felkutatni, keresni,
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,
7. ki kell dolgozni a regisztrációs kérelmek tartalmi elemeit,
8. meg kell határozni, a magántulajdonú lakásokkal szembeni feltételrendszert, elsősorban:
 - a) a lakások üresen álljanak,
 - b) komfortos vagy összkomfortos komfortfokozattal rendelkezzenek,
 - c) végrehajtási joggal nem terhelt lakások lehetnek,
 - d) fontos, hogy a tulajdonos elfogadja, hogy a piaci alapon megállapított bérleti díj 15 %-kal csökkentett összegét.

Határidő: a teljes előterjesztés, részletekre vonatkozó feltétel rendszer kidolgozásának végső határideje: 2022. június 31.

➤ Továbbra is alkalmazni javasoljuk a *részképleten alapuló lakbértámogatási 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, továbbiakban arra is szükség lenne, hogy a társosztályok, a

családsegítő munkatársai valamint az alapítványok kuratóriumai a párhuzamosságok kiszűrése érdekében összehangoltabban, egymás adatállományának megismerésével hozták meg támogatási döntéseiket.

Új lakbér támogatási modell bevezetése is szükséges, mely elsősorban a magántulajdonú lakások bérbe vétele során alkalmazott piaci lakbér és a bérlő által fizetendő lakbér támogatására vonatkozna.

Határidő: folyamatos, új támogatási forma kialakításának határideje: 2022. május 31.

➤ Újbuda Önkormányzata több éve fogad be lakásigénylési kérelmeket, ennek a módszernek fenntartását továbbra is javasoljuk, a kérelem rengeteg olyan információt tartalmaz, melynek feldolgozása, kiértékelése után megtudjuk, megismerjük a kérelmezők jövedelmi helyzetén felül, családi állapotát, megtudjuk, hogy milyen körülmények között laknak, milyen családi illetve személyes problémával küzdenek. A kiértékelés, a kérelem elbírálásának pontrendszerét az alábbi táblázat szemlélteti.

Kerületi lakos		10 pont
Tartózkodási cím		1 pont
Együtt költözők (A+B)	A: 1 felnőtt	2 pont
	ha több 1-nél 1 pont + felnőttek száma	
	B: 1 gyermek	2 pont
	2 gyermek	5 pont
	3 gyermek	9 pont
	4 gyermek (9+1 pont)	10 pont
	5 gyermek (9+2 pont)	11 pont
	6 gyermek (9+3 pont)	12 pont
Egyedül nevelő:	1 gyermeket	5 pont
	több gyermeket: gyermekenként + 2 pont	
Fogyatékos	Felnőtt	5 pont
	Fogyatékos felnőtt + még valaki a családban	10 pont
	Fogyatékos gyermek	6 pont
Jogcím:	Albérő	8 pont
	Családtag	8 pont
	Szálló	8 pont
	Szolgálati lakás	6 pont
	Hajléktalan	12 pont
	Jogcímnélküli	3 pont
	Szívességi lakáshasználó	6 pont
	Bérő	8 pont
	Tulajdonos	3 pont
	Egyéb	3 pont
Jövedelem:		
	0 - 27.129 forint	10 pont
	27.130 - 40.694 forint	9 pont
	40.695 - 54.259 forint	8 pont
	54.260 - 81.389 forint	7 pont
	81.389 -	6 pont
Állampolgárság	magyar	2 pont
Ha 35 év alatti pár	és nincs gyerek	3 pont
	és van gyerek	5 pont
Kerületi dolgozó		10 pont
Ha van cserekérelme		15 pont
Átmeneti elhelyezés		5 pont
Családsegítő vagy munkahelyi, stb. támogató		10 pont

Fontos szempont, hogy a pontrendszer kialakításánál 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 figyelembevételével, amely alátámasztja, megerősíti a beadott kérelemben meghatározott állapotot, körülményeket.

Határidő: folyamatos

➤ Az elmúlt évek tapasztalatai valamint az elmúlt hónapokban elvégzett felmérések, nyilatkozatok feldolgozása megmutatta, hogy azon bérlőink, akik szociális rászorultság alapján kerültek fel a névjegyzékre és kötöttek öt éves határozott idejű szerződést, a jövedelem változás miatt az ismételt bérbeadási kérelem elbírálásakor, - mely esetben a családok jövedelmi helyzetét ismét megvizsgáljuk, - a benyújtott igazolások alapján már magasabb, költségtérítési lakbér megfizetésére lettek illetve lennének kötelezettek. Ennek alapján felül kell vizsgálni a Rendeletet, a családok jövedelmi helyzetéhez kell igazítani a bérleti díj típusokat, úgy az önkormányzati lakásban lakók jövedelmi helyzetének két évenkénti felülvizsgálata szükséges.

Határidő:2021. június 30.

➤ 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 az önbevallás adta lehetőséggel és nem a tényleges jövedelmet szerepeltetik a kérdőíveken. A rendszer fehéritése miatt szükséges, hogy a Rendelet 5. § (2) bekezdés a) pontjában megfogalmazott egy főre jutó havi jövedelem meghatározása ne az öregségi nyugdíj legkisebb összegének szorzatával legyen meghatározva, hanem a **mindenkori minimálbér bruttó összegének 70 %-a legyen a kérelem befogadásának egyik feltétele.**

Határidő: 2021. május 30.

➤ A bérbeadási Rendelet⁸ 10. § 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 komoly 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 költségvetés, 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 segíthetjük a fiatal házaspárok és családok letelepedését 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.

⁸ 34/2017. (IX.26.) XI.ÖK számú rendelete, a Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról

Határidő: folyamatos, megüresedő lakások arányában

- Fontos és továbbra is javasolt a lakás mobilitás segítése.

A Lakástörvény és a Rendeletünk lehetőséget biztosít arra, hogy a bérleti jogviszonnyal rendelkező személyek egymás között – a tulajdonos Önkormányzat (ok) engedélyével – lakásukat elcseréljék, akár a XI. kerületen kívül másik önkormányzati lakásra, vagy magántulajdonra.

A lakáscsere kérelmeket a Bérlők tipikusan családi vagy anyagi helyzetükben, illetve egészségügyi állapotukban bekövetkezett változás miatt nyújtják be. Jellemzően, ahogy bővülnek a családok, mindenki kisebből nagyobb lakásba szeretne költözni.

A lakáscserék elősegítése az Önkormányzat érdeke is, azonban jelenleg egy központi nyilvántartáson kívül nincs olyan felület, ahol a lakáscsere kérelmezők „önállóan” találhatnának cserepartnert. A tapasztalat azt mutatja, hogy jelenleg az *ingatlan.com*-ot és egyéb nyilvános felületeket használnak erre a célra.

A lakáscserék gördülékenyebb lebonyolításáért azt javasoljuk, hogy létre kell hozni egy saját, de mindenki által elérhető nyilvános felületet – célszerűen az *ujbuda.hu* honlapon – melynek segítségével regisztráció után bárki böngészhet a cserére felkínált lakások között.

A lakások műszaki paraméterei, fotói és a lakás címe – a bent lakók adatainak védelme érdekében csak házszám pontosságig megadva - elősegítené, hogy a cserepartnerek megtalálják egymást. Természetesen a felületet a látogatók kizárólag böngészni tudnák, a lakásban lakó Bérló által engedélyezett adatok feltöltéséért és megjelenéséért a Lakásgazdálkodási Osztály felelne.

További előnye a nyilvános felületnek, hogy XI. kerületen kívüli önkormányzati lakásban lakó, cserélni vágyó bérlők számára is elérhetővé válik az információ, mivel jellemzően a kerületen kívülről érdeklődőknek nem tudunk segíteni, ők azonban a cserélni vágyókkal már közvetlenül fel tudnák venni a kapcsolatot. Amennyiben a felület elindul és sikeresen működik, akár együttműködést is ki lehet alakítani más kerületek Önkormányzatával az adatbázis megnyitása, bővítése céljából. Ehhez a lakáscsere kérelmek befogadásának eljárását is át kell

dolgozni annak fényében, hogy a cserelakást kereső Bérlő milyen adatokat tud és hajlandó a rendelkezésünkre bocsátani. Természetesen azoknak a Bérlőknek, akik nem rendelkeznek internet hozzáféréssel, a Lakásgazdálkodási Osztály továbbra is tud az adatbázis alapján alkalmas cserelakást felajánlani, de az elsődleges cél az lenne, hogy a leendő cserepartnerek felvegyék egymással a kapcsolatot és az Önkormányzat már csak a leegyeztetett lakáscserék esetében lépjen be a folyamatba. A Smart11 Kft. tájékoztatása szerint a nyilvános felület létrehozásának technikai akadályja nincs.

Határidő: 2021. december 31.

➤ Annak érdekében, hogy a bérlakás állomány, összkomfortos és komfortos komfortfokozat szerinti megoszlási aránya tovább növekedjen továbbra is kiemelten kell kezelni a lakások komfortfokozat növelő korszerűsítését, a lakások minőségének javítását. Cél, hogy a félkomfortos lakások száma a korszerűsítések alapján csökkenjen. Továbbra is fontos, az elmúlt években alkalmazott, a bérlők által végzett korszerűsítési munkákkal kapcsolatos bérbeszámítási lehetőség biztosítását.

Határidő: folyamatos

A felújítás, korszerűsítés jegyében fontos célkitűzés az önkormányzat saját tulajdonában lévő épületeinek fenntarthatósága, napjaink műszaki előírásainak történő megfelelése, ennek érdekében a következő években növekvő értékben kell kötelezettséget vállalni, az elvégzendő munkák érdekében. Ugyanakkor továbbra is szerepet kell vállalnia *a társasházak, lakásszövetkezetek felújításában*. Szükséges megvizsgálni az elmúlt évek gyakorlatában alkalmazott utólagos vissza nem térítendő támogatás mellett a visszatérítendő támogatás lehetőségét, mely a pályázati kiírás részét képezné. Továbbra is 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

Dokumentum jegyzék

1. 1993.évi LXXVIII. törvény a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó szabályokról,
2. 34/2017./IX.26./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. A Budapest Főváros XI. kerület Újbuda Önkormányzata 16/2017. (X.30.) számú Jegyzői utasítás a Polgármesteri Hivatal önköltség-számítási szabályzatáról.
5. Új típusú közösségi bérlakás rendszer (KBR) kiépítésének jogszabályi elemei Tanulmányt készítette: **Hegedüs József – Horváth Vera – Somogyi Eszter – dr. Tosics Nóra**

Melléklet

1. számú melléklet

Önkormányzati lakásokra vonatkozó lakbértípusok és -mértékek Budapest Főváros és kerületek																
	szociális alapú Ft/m ²					költségtérítési Ft/m ²					piaci alapú Ft/m ²					
	összkomf.	komf.	félkomf.	komfort nk.	szükséglakás	összkomf.	komf.	félkomf.	komfort nk.	szükséglakás	összkomf.	komf.	félkomf.	komfort nk.	szükséglakás	
Főváros	336	291	173	131	99	448	380	250	179	141	873	749	479	331	258	
I. kerület	254	202	88	67	53	425	425	251	165	107	762	606	264	201	159	
II. kerület	egységesen 480															
III. kerület	391	374	242	186		627	574	369	257							
IV. kerület	400	340	170	113	85	500	425	213	142	106	≥ 900	≥ 900				
V. kerület	212	171	84	65	49						a lakás forgalmi értékének 0,3 %-a					
VI. kerület	406	325	212	163	131	809	789	648	569	501	895	867	713	626	551	
VII. kerület	356	356	231	178	142	406	406	264	203	163	≥ 1016	≥ 1016				
VIII. kerület	368	345	225	173	138	493	461	300	232	185	1524	1270	1016	762	333	
IX. kerület	a lakás mindenkori bérleti értékének a 2,5 ezreléke					a lakás mindenkori bérleti értékének 4,32 ezreléke										
X. kerület	280*	265*	170*	135*	100*	nincs	nincs				70 m ² alapterületig 1000 Ft, felette 500 Ft					
XI. kerület	452	452	295	227	151	630	630	315	227	151	1500					
XII. kerület	320	279	155	116	91	470	405	249	168	135	1008	854	512	326		
XIII. kerület	279	279	181	122	75	326	326	210	143	88	773	773	585	419	192	
XIV. kerület	361	288	188	145	116	640	512									
XV. kerület	300	260	154	117	88	400	340	224	160	126	700	500	370	280		
XVI. Kerület	200	155	100	72	54	566 Ft/m ² komfortfokozattól függetlenül					1600 Ft/m ² komfortfokozattól függetlenül					
XVII. Kerület	300	240	195	150	120											
XVIII. Kerület	500	400	325	250	200	500	400	325	250	200	1150	920	748	675	460	
XVIII. Kerület	420	377	210	168	125	525	472	262	210	157	piaci érték 0,6 %		piaci érték 0,5 %		piaci é. 0,45 %	
XIX. Kerület	300	250	150	125	100											
XIX. Kerület	600	500	300	250	100	800	700	450			1250	1000	650			
XX. Kerület	244-731	162-488	91-274	52-156	30	731	488				767,55	512,4				
XXI. Kerület	327-818	262-655	117-293	91-228	51-128	828					993,6					
XXII. Kerület	498	398	232	199	164	881,30,-	705,1	573,5	352,5	281,2	1450-1750	1100-1350	655	504	403	
XXIII. Kerület	179	153	74	46	28	926	427	695	719	719	nem lehet kevesebb a szoc. vagy ktg. elvű bérleti díj 5x-énél					

Forrás: ksh, önkormányzati nyilvántartás