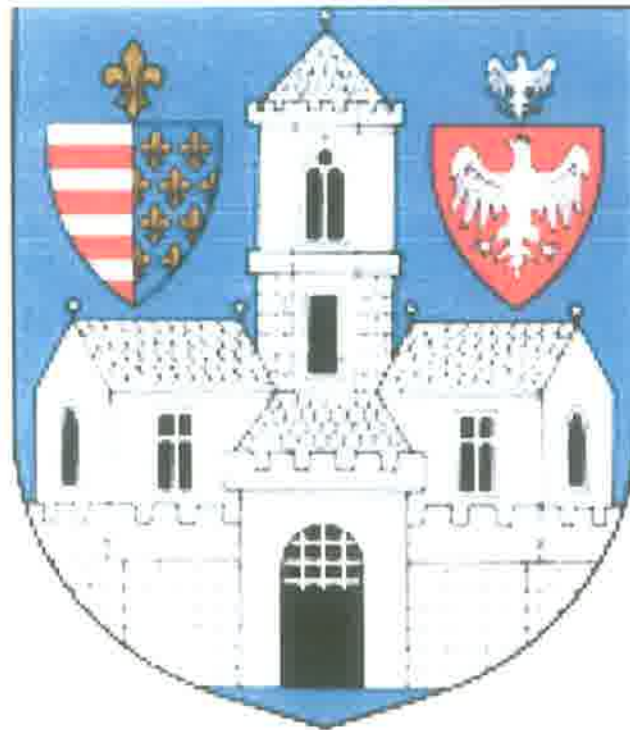


**Budapest Főváros III. Kerület  
Óbuda-Békásmegyér Önkormányzatának  
LAKÁSGAZDÁLKODÁSI CÉLKITŰZÉSEI**



**2016**

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat 2001-ben, majd 2007-ben alkotta meg lakáskonceptióit. A 2007-es koncepció elfogadása óta a lakásgazdálkodással kapcsolatos rendeletek számos alkalommal módosításra kerültek. Tekintettel arra, hogy az eltelt évek során a rendeletmódosítások folyamatosan igazodtak a felmerülő koncepcionális igényekhez, a korábbihoz hasonló tartalmú és szerkezetű lakáskonceptió kidolgozása nem szükséges, elegendő az alapelvek lefektetése és a rendeleti szabályozás aktualizálása.

2016. év márciusában létrejött egy munkacsoport, amelynek feladata volt, hogy számba vegye az önkormányzat lakásgazdálkodásával kapcsolatos főbb problémákat és célkitűzéseket határozzon meg a következő időszak lakáspolitikájára vonatkozóan.

A munkacsoport tagjai voltak:

Bús Balázs polgármester

dr. Demeter Gellért ESZLB elnök

dr. Simonka Csaba ESZLB elnök-helyettes

Szalai-Komka Norbert ESZLB tag

dr. Kirchhof Attila Óbudai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója

dr. Kassai Alexandra Vagyonkezelő Zrt. Lakásgazdálkodási Osztályvezetője

dr. Gallóné Nagy Judit Szociális Szolgáltató Főosztály főosztályvezetője

Szalai-Papp Liza Szociális Szolgáltató Főosztály Lakásügyi Osztályvezetője

dr. Straub Andrea Szociális Szolgáltató Főosztály Lakásügyi Osztály csoportvezetője

Müller Istvánné OSzSzi intézményvezetője

Bleszkánné Kis Ildikó ÓCSTGYVK intézményvezetője

Budapest Főváros III. Kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat kiemelt feladatai között kezeli a lakásgazdálkodást, a helyi lakásstratégia kialakítását. A következő összegzés az általános helyzetkép bemutatásán kívül tartalmazza az elmúlt években végbemenő folyamatokat, a meglévő problémákat, azok orvoslására kidolgozott javaslatokat.

## I. A 2007. évi lakáskonceptió összegzése, a javaslatok megvalósulása, a kérdéskörök jelenlegi szabályozása

### **I/1. A 2007. évben elkészült lakáskonceptió főbb megállapításai, javaslatai**

#### A./ Javaslatok a bérbeadás új rendjére:

- Ki kell dolgozni a lakáspályázat elbírálási szempontjait, az értékelés konkrét menetét, szabályait.
- Rendeletben kell rögzíteni, hogy az évente megüresedő lakások 60 %-át csak pályázati úton lehet bére adni, ennek 50%-át helyreállítási kötelezettséggel terhelten
- Krizishelyzetben lévő személyek, családok pályázati úton kívüli elhelyezésére irányuló kérelmekről az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ (továbbiakban: ÓCSTGYVK) és az Egészségügyi, Szociális és Lakásgazdálkodási Bizottság (továbbiakban: ESZLB) javaslata alapján a Képviselőtestület döntsön.
- Az anyaoththonból, családok átmeneti otthonából kikerülő családok részére évente 1-3 db lakást az ő elhelyezésükre kell biztosítani.
- Indokolt az Önkormányzat és intézményhálózatában dolgozók részére évente 1-3 lakás pályázaton kívüli bérbeadása, oly módon, hogy a Polgármester és az ESZLB javaslata alapján a bérlőkijelölési jogokat a Képviselőtestület gyakorolja.

#### B./ A lakbérhátralékot felhalmozó bérlőkkel, lakáshasználókkal kapcsolatos javaslatok:

- Lakbérhátralékot felhalmozó jogcím nélküli lakáshasználók számára lehetővé kell tenni speciális ingatlanközvetítő szolgáltatás útján a lakáscserét.
- Különleges, méltánylást igénylő esetekben a Szociális Szolgáltató Főosztály, az ÓCSTGYVK és az ESZLB javaslata alapján a Képviselőtestület engedélyezhesse a lakbér jellegű tartozás részben vagy egészben történő elengedését.

#### C./ A lakbér megállapítás módja, rendje:

- A lakbér mértékének megállapításánál a különböző felmerülő költségeket (üzemeltetés, karbantartás, felújítást, stb.) figyelembe kell venni.
- Az alaplakbér mértékét évente 1 alkalommal (május 31-ig) felül kell vizsgálni.
- A szociális lakbér a költségelven megállapított lakbér 60 %-a.
- A szociális lakbér és a lakbértámogatás mértékét évenként felül kell vizsgálni.

#### D./ Az önkormányzati tulajdonú bérlakás-állomány növelése:

- Lakásépítésekkel, a nyugdíjasházak esetében a meglévő épületek bővítésével.
- Újonnan kialakított építési telkek kijelölésével önkormányzati bérlakások építése céljából.
- Öröklési szerződések kötésével.

A fentiekben ismertetett célok megvalósítása érdekében Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyér Önkormányzat Képviselőtestülete több alkalommal módosította az alábbi rendeleteit:

1. az önkormányzati tulajdonú nyugdíjasházban lévő lakások bérbeadásáról és lakbérének megállapításáról szóló 19/1998. (IX. 16.) önkormányzati rendelet (nyugdíjasházi rendelet)
2. a tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 46/2001. (2002. I. 2.) önkormányzati rendelet (lakás-bérbeadási rendelet)
3. a tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 47/2001. (2002. I. 2.) önkormányzati rendelet (helyiség-bérbeadási rendelet)
4. a pályázati úton elnyert állami támogatás felhasználásával megvalósított, költségalapon meghatározott lakbérű és garzon (fecske) házakban lévő bérlakások bérbeadásának szabályairól és bérleti jogviszony feltételeiről szóló 1/2002. (II. 25.) önkormányzati rendelet (saját építésű lakás-bérbeadási rendelet)
5. az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló 40/2009. (IX. 30.) önkormányzati rendelet (lakbérrendelet).

A bérbeadással kapcsolatos rendeletek egységes szerkezetbe foglalásával megalkotásra került a 9/2015. (II.16.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet (továbbiakban Vbr.), amellyel a fentebb felsorolt rendeletek hatályukat veszítették.

### **I/2. A javaslatok megvalósulása, a kérdéskörök jelenlegi szabályozása**

#### A./ A bérbeadással kapcsolatos javaslatok megvalósulása

A Vbr. 6. §-a alapján az évente megüresedő és bérbeadás útján újrahasznosítható lakások 70%-át kizárólag pályázati úton lehet bérbe adni, az önkormányzat lakásfenntartási költségeinek mérséklése érdekében a pályázatra kiírt lakások minimum 50%-át felújítási vagy helyreállítási kötelezettséggel terheltlen lehet meghirdetni és bérbe adni.

A lakáspályázat elbírálási szempontjai és az értékelés szabályai nem kerültek kidolgozásra, azonban a Vbr. 7.-14. §-ai részletesen meghatározzák a pályázat érvényességének feltételeit, a pályázat kiírásának valamint a nyertes pályázóval való szerződéskötésnek a menetét. Sor kerül továbbá a pályázó jövedelmi- és vagyoni helyzetének vizsgálatára is.

Az elmúlt években a megüresedő lakások ismételt hasznosítására elsősorban lakáspályázatok keretén belül került sor.

A Képviselő-testület 2013. június 27-i ülésén úgy döntött, hogy – egyebek között - a lakáspályázatok elbírálásának döntés-előkészítő feladatait a továbbiakban a Polgármesteri Hivatal Szociális Szolgáltató Főosztálya (továbbiakban: Főosztály) látssa el.

1. számú tábla 2014-2015-2016. májusáig meghirdetett lakáspályázatok

lakáspályázat kiírása	lakások száma	pályázat típusa
2014.04. hó	7 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2014.10. hó	9 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2015.03. hó	15 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2015.06. hó	15 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2015.08. hó	15 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2015.08. hó	5 lakás	szociális
2015.12. hó	20 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2016. 02. hó	10 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel
2016.05. hó	10 lakás	költségelví, felújítási kötelezettséggel

Forrás: Főosztály saját adatgyűjtése

A Vbr. 32. §-a értelmében krízishelyzet esetén, valamint jogcím nélküli lakáshasználók részére méltányosságból történő pályázaton kívüli bérbeadásról – a Főosztály döntés-előkészítése, az Óbudai Családi Tanácsadó és Gyermekvédelmi Központ (továbbiakban: ÓCSTGYVK) javaslata és a polgármester előterjesztése alapján – az ESZLB dönt.

A Vbr. 33. § (1) bekezdése szerint a kerületi Családok Átmeneti Otthonából, kiléptető lakásból kikerülő családok részére lakáshoz jutásuk elősegítése érdekében a megüresedő lakásállományból évente 6-8 db bérleményt kell biztosítani. A pályázaton kívüli bérbeadásról – az intézményvezető javaslata, a Főosztály előkészítése és a polgármester előterjesztése alapján – az ESZLB dönt.

Az alábbi táblázat bemutatja, hogy az elmúlt 5 évben, éves bontásban hány család számára biztosított az önkormányzat lakást.

2. számú tábla CSÁO-ból önkormányzati bérleménybe kerülő családok száma

3.

Év	Családok száma
2011	2
2012	0
2013	3
2014	8
2015	8

Forrás: Főosztály saját adatgyűjtése

2015. február hónapig létezett a munkavállalók részére történő lakáskiutalás, azonban a jelenlegi rendelet hatályba lépésével ez megszüntetésre került. Az önkormányzatnál, valamint intézményeinél dolgozó munkavállalók számára krízishelyzetük esetén egyedi lakáskérelemmel, egyéb esetekben pedig lakáspályázat benyújtásával nyílik lehetőség bérlemény biztosítására.

## B./ A lakbérhátralékok felhalmozó bérlőkkel, lakáshasználókkal kapcsolatos javaslatok megvalósulása

Korábban elindult egy kezdeményezés lakáscsere iroda létrehozására, azonban ennek megvalósítása ténylegesen nem következett be. Jelenleg az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. (továbbiakban: Vagyonkezelő) lakáscserével foglalkozó kollégája a beérkezett lakáscsere kérelmekről és a felmerült igényekről egy táblázatot vezet, mely alapján - ha talál megfelelő cserepartnert - kezdeményezi, hogy egymás lakásait megtekinthessék.

A Vbr. 61. §-a alapján a hátralékos díjtartozásának részben vagy teljes egészében történő elengedéséről – a Főosztály, valamint az ÓCSTGYVK, az ESZLB javaslata alapján – a Képviselőtestület dönt.

## C./ A lakbér megállapítás módjával kapcsolatos javaslatok megvalósulása

A 2007-es koncepcióban részletesen megfogalmazásra került, hogy az alaplakbért – azaz a költségelví lakbért – milyen tényezők figyelembe vételével kell meghatározni. Ez a gyakorlatban nem valósult meg, azonban a Vagyonkezelő a ténylegesen felmerült költségeket figyelembe veszi a lakbér mértékének kialakítása során. A Vbr. 51. §-a a következőket mondja ki: amennyiben a bérbeadásból származó bevételek nem fedezik a bérbeadói kötelezettségek teljesítésének, a lakóépület üzemeltetésének, fenntartásának költségeit, az alaplakbér évente legfeljebb egyszer, mértéke maximum 150%-kal növelhető. A költségelven meghatározott lakbérű lakások lakbérének mértékét minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen. Mindezeknek eleget téve a képviselőtestület minden évben meghatározza mind a költségelví, mind a szociális lakbér emelésének mértékét.

A 2007-es koncepció a szociális lakbért a költségelven megállapított lakbér 60 %-ában állapította meg. A gyakorlatban ez a különböző komfortfokozatok esetében 62-71 %-ban kerül meghatározásra jelenleg.

## D./ Az önkormányzati tulajdonú bérlakás-állomány növelése

A 2007-es koncepcióban megfogalmazottakkal ellentétben a bérlakás-állomány csökkent. Ennek oka, hogy nem került sor a betervezett lakásépítésekre és a nyugdíjas házak bővítésére, és a lakossági érdeklődés hiányában öröklési szerződések megkötésére sem. Az önkormányzati lakások eladása azonban 2010-től elkezdődött, 2016.04.30-ig bezárólag 272 volt bérlemény értékesítésére került sor.

A képviselő-testület 2016. május 20-i ülésén döntött a bérlakások értékesítésének leállításáról, azzal, hogy azoknál a lakásoknál, ahol az eladási ajánlat a bérlők részére már megküldésre került és a bérlő írásban megerősítette a vételi szándékát, az értékesítést az ajánlatban feltüntetett feltételekkel le kell bonyolítani.

## **II. Helyzetelemzés**

### **II/1. Általános áttekintés**

A lakáspiaci folyamatok természetes alakulását figyelemmel kísérve a kerület vezetése különös gondot kell, hogy fordítson a rosszabb jövedelmi viszonyok, rosszabb lakhatási feltételek között élők emberhez méltó lakhatásának megoldására. Az önkormányzat lehetőségeihez képest és eszközeihez mérten támogatja a város krízishelyzetbe került lakóinak lakhatási biztonságát.

Az önkormányzati törvény a lakásellátást nem tette az önkormányzatok kötelező feladatává, hiszen a lakásügy kikerült a kötelezően ellátandó feladatok sorából, az önkormányzatok hatásköre és felelőssége a lakásellátást illetően minimálisra csökkent.

Ugyanakkor az önkormányzat helyzete egyáltalán nem könnyű a lakáspolitikai döntések meghozatalakor. Egyrészt a lakáspiac szereplői szinte kizárólag privát szereplők, az önkormányzatnak

pénzügyi, jogszabályi eszköze alig van a lakáspiac befolyásolására, azonban a lakosság egyre nagyobb rétegei várják az államtól, és természetesen a helyi önkormányzattól, hogy lakhatási, lakásfenntartási problémáikban segítségükre siessen.

Az elmúlt két évtizedre jellemző lakásprivatizáció, illetve lakásvásárlás átrendezte a bérlakás állomány szerkezetét. A lakásállomány alakulását a következő táblázatok mutatják.

3. számú tábla Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállomány (év végi forduló-jelentésekből)

év	kizárólag tulajdonban épületegyüttesben lakásbérlemény (db)	önkormányzati lévő lévő	vegyes épületegyüttesben lakásállomány (db)	összes lakásbérlemény (db)
2010	605		2 823	3 428
2011	605		2 705	3 310
2012	591		2 668	3 259
2013	565		2 720	3 285
2014	565		2 681	3 246
2015	566		2559	3125

Forrás: KSH adat jelentés

4.számú tábla: Önkormányzati lakás célját szolgáló bérlemények állományváltozása, valamint a lakás bérlemények komfortfokozat és szobaszám szerinti megoszlása

Megnevezés	Bérleményszám összesen 2011. 12. 31.	Bérleményszám 2012. 12. 31-én										
		Összesen	Szobák száma									
			1	1+1/2	1+2x1/2	1+3x1/2	2	2+1/2	2+2x1/2	3	3- nál több	
Összkomfortos	2318	2298	755	444	386	11	511	20	32	137	2	
Komfortos	649	629	389	69	3	0	124	18	3	18	5	
Félkomfortos	122	122	93	7			21	1				
Komfortnélküli	214	209	176	16			16	1				
Szükséglakás	11	12	11					1				
Lakásbérlemények összesen:	3314	3270	1424	536	389	11	672	41	35	155	7	
	bérlemény szám összesen 2012. 12. 31.	Bérleményszám 2013. 12. 31-én										
		Összesen	Szobák száma									
			1	1+1/2	1+2x1/2	1+3x1/2	2	2+1/2	2+2x1/2	3	3- nál több	
Összkomfortos	2298	2280	743	440	380	11	520	25	32	128	1	
Komfortos	629	661	402	81	5	2	135	12	2	20	2	
Félkomfortos	122	117	91	6			19	1				
Komfortnélküli	209	218	185	16			16	1				
Szükséglakás	12	9	8					1				
Lakásbérlemények összesen:	3270	3285	1429	543	385	13	690	40	34	148	3	

Forrás: Vagyonkezelő 2012-2013. évi beszámoló

5.számú tábla: Lakáscélú lakásingatlanok (db) 2016. áprilisi állapot szerint

Összes lakáscélú ingatlan	3125
III. kerület önkormányzat bérlőkijelölési bérlakás	2702
III. kerület önkormányzat bérlőkijelölési nyugdíjasház	210
Átmeneti lakás	10
Hatósági szerv vagy Intézmény bérlőkijelölésével terhelt bérlakás	134
Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelölésével terhelt nyugdíjasház	69

6.számú tábla: Kiadott lakások komfortfokozat szerint (db) 2016. áprilisi állapot szerint

	összes kiadott	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás
összes lakás	3007	2151	674	135	42	7
III.kerületi önkormányzat bérlőkijelölésében	2645	1801	660	135	42	7
III.kerületi önkormányzat bérlőkijelölésében nyugdíjasházi lakás	198	198	0	0	0	0
Átmeneti lakás	1	1	0	0	0	0
Hatósági szerv vagy Intézmény bérlőkijelölésével terhelt bérlakás	100	87	13	0	0	0
Fővárosi Önkormányzat bérlőkijelölésével terhelt nyugdíjasház	63	63	0	0	0	0

## II/2. A bérlakások műszaki állapota

Általánosságban megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakás állomány műszaki állapota fokozatosan romlik, az épületek egyre nagyobb hányada jelentős felújításra szorulna. Elsősorban Belső-Óbudán, a bérlők mind nagyobb arányban kérelmezik másik bérlemény biztosítását a lakások vizesedése, penészesedése, egészségre ártalmas állapota miatt. A sok esetben megalapozott kérelmek teljesítésére az üresen álló, megfelelő állapotú lakások hiányában nincs lehetőség.

Az önkormányzati társasházi lakások túlnyomó többsége az 1970-80-as években épült. A gazdasági feltételek hiánya miatt nem valósítható meg az elavult, rossz hatékonyságú technikai megoldások kiváltása korszerű, a jelen kor igényeinek megfelelő módon.

Egyes bérlakások esetében – főleg, ahol a bérlők bérleti jogviszonya a lakbér nem fizetése miatt már felmondásra került – a lakóépületek állagának nagymértékű romlása figyelhető meg, mivel a bérlők jelentős része a lakás alapvető karbantartását sem végzik el.

Tapasztalható, hogy ezen hátralékos bérlők nagy része a közműdíjakat sem fizeti meg a közműszolgáltatók felé, így az ilyen bérlakásokban a víz, villany, gáz ellátás biztosítását a szolgáltató megszüntette. Ebből adódóan problémaként jelentkezik, hogy a bérlő bérlakásból történő kiköltözését, vagy kiköltöztetését követően, a szolgáltatók csak akkor biztosítják ismételten a közműellátást, ha a hátralék kifizetésre kerül, vagy ha az épület vezetékhálózata a mai szabványnak megfelelő. Így a lakások új bérlő részére történő bérbeadása csak jelentős anyagi ráfordítással lehetséges. További

komoly gond és a lakásgazdálkodási feladatok megfelelő ellátását is nehezíti sokszor, hogy ezek a lakások szociálpolitikai szempontok alapján nem adhatók bérbe, mert rendeltetésszerű használatra való alkalmassá tételük az önkormányzat költségvetését jelentősen megterhelik. Újrahasznosításuk elsősorban költségelví lakáspályázattal lehetséges.

### II./3. Az Önkormányzat lakásgazdálkodásának mutatói, a lakhatás megőrzése, biztosítása érdekében végzett egyéb tevékenységei

#### A./ A lakásbérlemények korszerűsítésére, felújítására fordított kiadások, illetve a bevételek összehasonlítása

A lakásbérlemények javítására, korszerűsítésére, felújítására fordított kiadások elemzése során megállapítható, hogy a felújításra fordított összeg növekedése egyenes arányban áll a lakásbérletből befolyó bevételekkel. Jelentős költségmegtakarítást eredményezett annak az önkormányzati rendeletmódosításból fakadó lehetőségnek a kihasználása, mely a gazdaságtalanul vagy az átlagostól jelentősen eltérő többletköltségekkel helyreállítható üres lakások pályázati úton történő bérbeadására vonatkozott.

Ennek gazdaságpolitikai céljai vannak, hiszen az ingatlanok felújítása, állagának megőrzése a hosszú távú eredményes gazdálkodás feltétele.

7.számú tábla: Budapest III. Kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakásállománnyal kapcsolatos gazdasági adatok (év végi forduló- jelentésekből) saját szerkesztés

lakásgazdálkodás kiadásai	Szociális kiadások (lakásfenntartás, egyéb támogatás) központi költségvetésből és önkormányzati támogatás (eFt)	lakásbérlemény javítás, felújítás- korszerűsítés – karbantartás (eFt)	lakásbérlemény javítás, felújítás- korszerűsítés – karbantartás + szociális kiadások (eFt)
2010	167 088	120 080	288 867
2011	146 284	92 322	238 606
2012	127 540	160 612	290 902
2013	105 265	181 637	290 963
2014	nincs a megosztásra adat		323 102

Forrás: KSH adat jelentés

#### B./ A lakbérek mértéke, lakbérhátralékok

A Képviselő-testület az önkormányzati bérlakások bérlete után havonta fizetendő lakbér mértékét a lakások komfortfokozata szerint, szociális alapon vagy költségelven állapította meg. A lakbérek mértékének változása 2010-2016. között:

8.számú tábla: Költségelví lakbér mértékének változása: Ft/m<sup>2</sup>/hó

Lakbér mértéke/év	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükség-lakás
2010	500	458	295	205	165
2011	525	480	309	215	173
2012	525	480	309	215	173
2013	603	552	355	247	200
2014	627	574	369	257	-
2015	652	597	384	267	-
2016	678	621	399	278	-

Forrás: önkormányzati rendeletek módosításai



9.számú tábla: Szociális alapú lakbér mértékének változása: Ft/m<sup>2</sup>/hó

Lakbér mértéke/ év	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükség-lakás
2011	376	360	233	179	156
2012	376	360	233	179	156
2013	391	374	242	186	162
2014	391	374	242	186	162
2015	407	389	252	193	168
2016	423	404	262	200	174

Forrás: önkormányzati rendeletek módosításai

Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakbérének megállapításáról szóló – már hatályon kívül helyezett - 40/2009. (IX.30.) számú rendelet 2012. évi módosításával bevezetésre került az a rendelkezés, miszerint a szociális helyzet alapján, határozatlan időre létrejött bérleti jogviszonyok esetén a bérbeadás jogcímét felül kell vizsgálni. A felülvizsgálattal érintett bérlők lakbérét a felülvizsgálatot követő hónap 1. napjától költségelven kell megállapítani, amennyiben jövedelmi, vagyoni helyzetük alapján a továbbiakban szociális lakbér fizetésére nem jogosultak vagy a felülvizsgálathoz szükséges nyilatkozatokat nem nyújtották be.

A 2015. február 16-tól hatályos Vbr. 56. §-a alapján 2015. évtől kezdődően már az 1 évnél hosszabb időre létrejött határozott idejű bérleti jogviszonyokra is kiterjed a felülvizsgálat.

Első alkalommal 2012. évben került sor a szociális rászorultság felülvizsgálatára. Az eljárás a Vagyonkezelőnél indult, azonban eljárásjogi okokból azt a Főosztály fejezte be.

Az elmúlt 4 évben – 2016. május 31-ig bezárólag - összesen 2.330 felülvizsgálati eljárás indult. Az alábbi tábla bemutatja e a lefolytatott felülvizsgálásokat éves bontásban, az átsorolásra kerültek számával.

10. sz. tábla: A szociális rászorultság felülvizsgálata alapján költségelvé lakbérbe átsoroltak száma

Év	Felülvizsgáltak száma	Költségelvé lakbérbe átsoroltak száma
2013	580	247
2014	553	86
2015	618	171
2016.05.31-ig	125	32

Forrás: Főosztály saját adatgyűjtése

A lakbér- és közüzemi hátralékok felhalmozása az elmúlt 25 évben egyre nagyobb horderejű problémává vált. A felhalmozódott tartozások kezelése érdekében 2012-ben bevezetésre került a díjtartozás részletekben történő megfizetésének lehetősége. Annak érdekében, hogy a havi törlesztő részlet összegének teljesítése a hátralékos számára reálisan vállalható mértékben kerüljön megállapításra, a részletfizetésre vonatkozó javaslatot az ÓCSTGYVK szakemberei teszik meg. A részletfizetési megállapodás a polgármester engedélyével köthető meg.

11. számú tábla: Részletfizetéssel kapcsolatos adatok

Év	Részletigénylő összesen	Jóváhagyott javaslat alapján részletkötés	Elutasítás, vagy megállapodás megkötésére nem jelent meg
2014.	198	150 (76%)	48 (24%)
2015.	192	156 (81%)	36 (19%)
Összesen:	390	306 (78%)	84 (21%)

Forrás: Vagyonkezelő saját adatgyűjtése

2014. évben megkötött 150 részletfizetési megállapodásból 65, a 2015. évben megkötött 156 részletfizetési megállapodásból 116 teljesítése történt a megállapodásban foglaltaknak megfelelően.

A nagymértékű eladósodás megelőzése érdekében további intézkedések is bevezetésre kerültek. A Vagyonkezelő már két hónapos bérleti díj, meleg víz, távfűtési vagy egyéb külön szolgáltatási díj tartozása esetén értesíti az ÓCSTGYVK-t. A családsegítő szakemberek felveszik a kapcsolatot az érintett bérlőkkel, tájékoztatják őket a hátralék rendezésének lehetőségeiről, az igénybe vehető önkormányzati és alapítványi támogatási formákról.

A bérleti díj és egyéb szolgáltatások költségeinek felhalmozása következtében jelentős számban kerül sor a bérleti jogviszony felmondására. Jelenleg 427 lakáshasználó nem rendelkezik jogcímmel az általa használt bérlemény vonatkozásában, ez a bérlakás állomány 15 %-a. A jogcím nélkülivé válást követően – amennyiben a lakáshasználó nem tesz lépéseket a hátralék-, illetve a jogviszony rendezése érdekében – a Vagyonkezelő jogi eljárást kezdeményez. A bírósági eljárás több évig tartó folyamat, mely alatt szintén nagy összegű hátralék képződik, mire a bíróság jogerős ítéletet hoz. Problémát jelent, hogy az ítéletben meghatározott összeg már nem fedezi az eljárás megindításakor követelt összeget. Az ilyen mértékű hátralékok felhalmozó családok kis hányada az, aki képes a bírósági ítéletben megfogalmazottaknak eleget tenni, végrehajtási eljárás megindítására kerül sor. A végrehajtási eljárás szintén elhúzódó folyamat, melynek során azonban látszólag már nagyobb együttműködési készséget mutatnak a lakáshasználók annak érdekében, hogy a kilakoltatást elkerüljék.

12. számú tábla: Lakásbérleményre vonatkozóan nyilvántartás használati jogcím szerinti bontásban

Használati jogcím:	2014	2015	2016.04.30
bérlő	2500	2681	2698
jogcím nélküli	170	105	173
hátralékos peresített	260	147	158
hátralékos végrehajtásos	85	100	96
<b>összesen</b>	<b>3015</b>	<b>3033</b>	<b>3152</b>

Forrás: Vagyonkezelő saját adatgyűjtése

13. számú tábla: Jogi eljárás alá vont ügyek 2016.05.30-i állapot szerint

	Ügyszám	Lakbér	DHK-I.	DHK-II.	Főtáv	Ügyérték összesen
Végrehajtás alatt	96	42 229 724	628 457	7 813 690	8 095 476	58 767 347
Peres szakban	159	44 438 383	848 167	13 019 186	12 707 778	71 013 514
<b>Összesen:</b>	<b>255</b>	<b>86 668 107</b>	<b>1 476 624</b>	<b>20 832 876</b>	<b>20 803 254</b>	<b>129 780 861</b>

Forrás: Óbudai Vagyonkezelő Zrt. saját adatgyűjtése

A jogcím nélküli hátralékos lakáshasználók számához képest a lakáskiürítési perek elindítása és a jogerős bírói ítélet után a végrehajtási eljárás lefolytatása igen kevés esetben történt meg ténylegesen. A legrégebbi – jelenleg is élő - végrehajtási eljárás kezdete: 2003.03.24.

A következő tábla a kilakoltatások számának alakulását mutatja be.

14. számú tábla: A kilakoltatások számának alakulása

Év	Hátralék miatti kilakoltatások száma
2010	21
2011	32
2012	20
2013	41
2014	32
2015	22

Forrás: KSH adat jelentés az önkormányzatok lakásellátási tevékenységéről

C./ A szociálisan rászoruló családok lakhatásának biztosítása érdekében végzett egyéb tevékenység

Tekintettel a lakhatási nehézségekkel küzdő családok nagy számára, valamint arra a tényre, hogy az ilyen problémákkal küzdő családok egy része önkormányzati lakás fenntartására jövedelmi helyzetét, életvezetési problémáit figyelembe véve nem képes, önkormányzatunk családok átmeneti otthonának működtetésével biztosítja lakhatásukat.

A családok átmeneti otthona folyamatos munkarend szerint működő bentlakásos intézmény. Feladata az 1997.évi XXXI. számú, a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény (továbbiakban: GYVT) 51.§-a valamint a 15/1198. (IV.30.) a személyes gondoskodást nyújtó gyermekjóléti, gyermekvédelmi intézmények, valamint személyek szakmai feladatairól és működésük feltételeiről szóló NM rendelet szerinti ellátást igénybe vevő, krízishelyzetbe került gyermekek és szüleik számára átmeneti gondozás keretében ellátás biztosítása.

Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat területén 3 családok átmeneti otthona működik.

Az önkormányzat fenntartásában, az ÓCSTGYVK szakmai egységeként működő Családok Átmeneti Otthona a 1039 Budapest, Víziorgona utca 7. szám alatt, amely 2004. január 1-én nyitotta meg kapuját. Jelenleg itt 14 lakószobában 40 fő lakhatását tudják biztosítani. Azok a családok, akik az otthonban eltöltött idő alatt a szakemberekkel sikeresen együttműködnek, életvitelük, gyermeknevelési szokásaik, pénzkezelési ismereteik alapján az önálló életvitelre alkalmassá válnak, a szakmai team döntése alapján lehetőséget kapnak arra, hogy a gondozási idő hátralévő részét önálló lakásban tölthessék el. Jelenleg 10 kiléptető lakással rendelkezik az intézmény, ahol összesen 48 fő elhelyezésére van lehetőség. A kiléptető lakások – a családok igényeihez igazodva – különböző méretűek, 3-7 fő befogadására alkalmasak. Két lakás Belső-Óbudán, a többi pedig a békásmegyeri lakótelepen helyezkedik el.

A Családok Átmeneti Otthona a III. kerületi lakcímmel rendelkező és életvitelszerűen a kerületben tartózkodó családok átmeneti gondozását tudja vállalni. Az itt folyó szociális munka a stabil kilépési lehetőségek felkutatására irányul és az önálló lakhatás megteremtését segíti. Az intézmény évek óta folyamatosan teljes kihasználtsággal működik, a bekerülés várólista alapján lehetséges.

Az ellátás időtartama az alapjául szolgáló ok fennállásáig, de legfeljebb tizenkettő hónapig tart. Az elhelyezés – a szülő kérelmére – hat hónappal, szükség esetén a tanítási év végéig meghosszabbítható.

Az intézményben fizetendő személyi térítési díj a GYVT 15. § (3) bekezdés d) pontja alapján nem haladhatja meg a család jövedelmének 50 %-át. Az önkormányzat a fizetendő térítési díj mértékét a többször módosított, 2/1999. (I.29.) számú önkormányzati rendeletében a törvényi lehetőségeken belül rendkívül kedvező módon, akként szabályozza, hogy a térítési díj havi összege a 1039 Budapest, Víziorgona utca 7. szám alatti telephelyen: 5.000,- Ft/fő/hó, a Családok Átmeneti Otthona telephelyein („kiléptető lakásokban“) 5.250,- Ft/fő/hó.

A rendelet 11. § (8). bekezdése alapján azok a családok, akik számára a fenti összegek megfizetése is nehézséget okoz, méltányosságból kérhetik a térítési díj csökkentését. A kérelemről I. fokon a polgármester dönt a kötelezett jövedelmi és vagyoni viszonyai figyelembevételével.

További, a területben működő, egyházi fenntartású intézmények: Magyar Máltai Szeretetszolgálat Családok Átmeneti Otthona (1039 Budapest, Kelta utca 5.) és Jópásztor Nővérek Anyaotthona (1032 Budapest, Zápor u. 50. és 1034 Bécsi út 163/A.).

#### D./ A bérlakások kezelése

Az Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselő Testülete a 276-277/2011.(V.05.) határozataival úgy döntött, hogy a gazdasági társaságokról szóló törvény alapján a társasági formaváltásra és az egyetemleges jogutódlásra vonatkozó szabályok szerint a CELER Épületfenntartó és Szolgáltató Kft. átalakulásával zártkörű részvénytársaságot alapít. A cégbíróságon a jogutód Óbudai Vagyonkezelő Zrt. 2011. július 31-i hatállyal bejegyezésre került.

A részvénytársaság látja el az önkormányzat forgalomképes és korlátozottan forgalomképes ingatlanvagyonának vagyonkezelői feladatait is 2011. szeptember 1-től. Az Óbudai Vagyonkezelő Zrt. alaptevékenységét az önkormányzati tulajdonú lakóépületek, üzlethelyiségek kezelése, fenntartása, értékesítése, piacok üzemeltetése, az ingatlanvagyonnal kapcsolatos műszaki, szakértői, nyilvántartási feladatok ellátása jelenti. A Képviselő testület által a tulajdonosi jogokkal rendelkező önkormányzat költségvetésének alárendelten rögzíti a fent felsorolt tevékenységek árbevételeinek, ill. a forrásainak erőirányzatait és költségtervét.

A vagyonkezelő a lakóház-fenntartási és ezen belül üzemeltetési, bérleményhasznosítási, állagmegőrzési és felújítási kötelezettségeit - a feladat sajátosságai, valamint a társaságtól független környezeti hatások miatt - elsősorban a lakásállomány műszaki állapotából fakadó karbantartási és felújítási lehetőségek figyelembe vételével tervezi meg. Feladata, hogy az évközből kialakuló ingatlanpiaci viszonyokat és a meghozott tulajdonosi döntéseket (bérlakások és nem lakás célú helyiségek elidegenítése) folyamatosan és feszültségmentesen építse be a gazdálkodási folyamataiba, ezért a pénzeszközök belső, évközi átcsoportosítását szükség szerint végezze el.

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek fenntartási tevékenységének a gerincét az üzemeltetés zökkenőmentes biztosítása mellett az időszerű szerkezet megerősítési, felújítási és állagmegővési munkák jelentik.

A Vagyonkezelő üzletmenetében a fő feladat az önkormányzati megbízások teljesítése, de emellett árbevételeit vállalkozási alapon, a versenyszférából szerzett bevételekkel is növeli. Jelentős bevételre tesz szert a társaság a vállalkozási alapon végzett tevékenységeivel, ezen belül legszámoztavőbb a társasházak közös képviseletéből eredő árbevétel.

### **III. A 2016-os célkitűzések kialakítása**

#### **III/1. A munkacsoport által megfogalmazott főbb problémák áttekintése**

##### A./ Bérlakás állomány csökkenése

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján egyre több család keresi meg az önkormányzatot azzal, hogy sem lakást vásárolni, sem piaci alapon lakást bérelni nem tudnak, ezért lakhatási gondjaik megoldása érdekében az önkormányzattól kívánnak lakást bérelni. További súlyos probléma, hogy a hitelfelvétel követő nemfizetés miatt a jelzálogul biztosított családi ingatlan kerül árverezésre, emiatt igen sok család kerül lakhatási krízishelyzetbe.

Az önkormányzati bérlakás állomány folyamatosan csökken, ezáltal egyre nehezebb a lakosság részéről felmerülő igények kielégítése. Megfelelő anyagi források hiányában az önkormányzatnak nem áll módjában új lakások építése, vásárlása. Az önkormányzati lakások értékesítésével a lakásállomány folyamatosan csökken.

## B./ Lakáscsere

Más kerületben lévő bérlő, illetve magántulajdonnal rendelkező cserepartner esetén többször előfordult „lakásmaffia” gyanús ügylet, melynek visszaszorítása érdekében szükséges a lakáscsere szabályozásának szigorítása a törvény által meghatározott keretek között.

Szintén probléma, hogy amikor az önkormányzati bérleményben élő családban felnövő gyermek is családot alapít, lakhatási problémájának megoldását egyértelműen az önkormányzattól várja, lakáscserével vagy új bérlemény igénylésével. Az ilyen okból benyújtott lakáscsere kérelmek száma jelentős.

Komoly probléma, hogy a nagy lakásban élő, jogcím nélküli lakáshasználók a lakás fenntartásának költségeit nem tudják megfizetni, ugyanakkor lakáscserét nem kérhetnek, mert erre jelenleg csak bérlők jogosultak.

Sok, elsősorban nyugdíjas korú bérlő él az anyagi lehetőségeit meghaladó költséggel bíró, szükségleteinél lényegesen nagyobb önkormányzati bérleményben, miután gyermekei felnőttek és elköltöztek, házastársa elhalálozott.

## C./ Lakáspályázat

A folyamatosan meghirdetésre kerülő lakáspályázatok hatására kerületünkön kívül is egyre többen szereznek tudomást a lehetőségekről. Alkalomról alkalomra többen nyújtanak be pályázatot olyan személyek is, akiknek nincs kerületi kötődésük. Az önkormányzat feladata elsősorban a III. kerületi lakosság lakásproblémáira megoldást nyújtani, ezért át kell gondolni ennek szabályozását.

A Vbr. lehetővé teszi piaci alapú pályázat kiírását, azonban az eltelt 1 évben erre nem került sor. Fel kell mérni a lehetőségét, hogy piaci alapú pályázat meghirdetésre kerüljön.

## D./ Bérleti jogviszony hosszabbítás

Az elmúlt évtizedek gyakorlata szerint – bár a bérleti jogviszony már csak határozott időre biztosítható – a bérlők úgy tekintettek az önkormányzati lakásra, mint élethosszig tartó lehetőségre, amely még a leszármazók részére is biztosítható. A bérlőknek nem áll érdekükben törekedni arra, hogy az öngondoskodás elve alapján ők maguk is tegyenek meg mindent annak érdekében, hogy lakhatásukat saját erőből, természetes forrásaikra támaszkodva oldják meg. Ezáltal nincs lehetőség új családok számára segítséget nyújtani, csekély a mobilitás a bérlők körében. Az évtizedek óta önkormányzati bérleményben élők jelentős részére vonatkozóan a család jövedelmi, vagyoni helyzetéről nincs az önkormányzatnak információja, az önkormányzati segítségre való rászorultság folyamatos fennállása nem követhető.

A korábbi években a bérleti jogviszony meghosszabbítása egyfajta automatizmus volt, alapos vizsgálat nem előzte meg az új jogviszony létesítését.

## E./ Bérleti jogviszony felmondása, lakáskiürítés

A gyakorlatban sokszor nem valósul meg, hogy a rendeletben, illetve a bérleti szerződésben foglaltak be nem tartásakor a Vagyonkezelő megtegye a szükséges lépéseket, a bérlővel fennálló szerződést felbontsa. Elfogadhatatlanul nagy számban fordul elő, hogy az önkormányzati lakást törvénytelenül bérbe adják; sokszor a bérlő nem él életvitelszerűen a lakásban, az üresen áll; vagy azt nem rendeltetésszerűen használja. A bérlemény ellenőrzések nem elég hatékonyak, nem érik el céljukat, következmények nélkül maradnak. Nem megengedhető, hogy a tisztességesen fizető többség kárára egyes lakáshasználók akár tízéves lakbér- és rezsihátralékot halmozzanak fel. Ezek a bérlők, lakáshasználók más rászoruló családok előtt veszik el a lehetőséget, hogy kedvezményesen béreljenek az önkormányzattól lakást. Azok a lakáshasználók, akik esetében a lakáskiürítés megtörténik, sok éve egyetlen forintot sem fizettek, milliós tartozásaik mellett az ingatlanokat teljesen lelakják.

A jogcím nélküli hátralékos végrehajtásos lakók a lakás kiürítését megelőző napokban, hetekben szembesülnek helyzetük súlyosságával és a lakhatás megmentése érdekében igyekeznek méltányossági

kérelemmel részletfizetési megállapodást kötni, ígéretet tenni a fizetési kötelezettségeik teljesítésére. Egy-két befizetést követően azonban gyakran ismételten nem fizetnek. A következő évi lakás kiürítési időszakig további hátralékot halmoznak fel, jelentős vagyoni hátrányt okozva az Önkormányzatnak. A végrehajtási eljárás költségei tovább emelkednek, a lakás új bérlő általi beköltözéséből befolyó bérleti díj összegétől is elesik a bérbeadó.

#### F./ Lakbér mértékének meghatározása

Az alaplakbér/költségelvű lakbér meghatározása jelenleg nem az üzemeltetéssel, fenntartással és felújítással kapcsolatos költségek pontos, számszaki meghatározása alapján történik. A bérbeadásból befolyó bevételek nem elegendők a lakásállomány karbantartásának pénzügyi fedezetére.

A Vbr. tartalmazza, hogy főszabály szerint a lakbér költségelven kerül meghatározásra, néhány esetben a lakbér mértékét a vagyoni és jövedelmi viszonyokhoz igazodva szociális alapon kell megállapítani.

Az alaplakbér mértéke a lakások önköltségét nem fedezi. Az önkormányzati lakások lakbére egyre jelentősebben távolodik a piaci alapú lakásbérlesek árához képest, és mind fővárosi, mind országos szinten a mérsékelt bérű lakások közé tartoznak a III. kerületi önkormányzati bérlemények.

Az elmúlt években bevezetésre került, hogy a szociális alapú lakbért fizetők szociális rászorultságát évente felül kell vizsgálni, és amennyiben ez nem állapítható meg, a lakbér mértékét költségelven kell meghatározni.

A költségelvű lakbért fizetők körében ilyen vizsgálat jelenleg nincs, így nincs információnk arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi lakbér mértékéhez képest fizetőképességük milyen arányban viszonyul. Jelenleg a piaci árhoz képest nagyon alacsony áron lehet önkormányzati lakást bérelni, ám ez sok esetben nem segíti, hogy a lakók vigyázzanak is a lakásokra, óvják azok állapotát, és elvégezzék a szükséges minimális karbantartást (tisztasági festés, csapok megjavítása, stb). Indokoltnak látszik a piaci alapú lakbér bevezetésének lehetőségét megvizsgálni annak érdekében, hogy azok a bérlők, akik a piaci alapú lakbért meg tudják fizetni, vállaljanak nagyobb terhet, ha igénybe veszik az önkormányzat nyújtotta lakásbérleti lehetőséget. A lakásgazdálkodás pénzügyi eredményességének szempontjai is ezt teszik szükségessé.

#### G./ Hátralékosok kérdésköre

A díjhátralékok felhalmozása az önkormányzati lakások bérbeadásánál az egyik legsúlyosabb probléma. Kialakulását részben a rendszerváltás strukturális változásaival, részben pedig a piaci gazdaságban lévő kockázatok magyarázzák. Az energiaár és közműköltségek annyira megnövekedtek, hogy az alacsony jövedelműek körében a háztartások lakáskiadás/jövedelem aránya elviselhetetlen mértékűvé nőtt.

A legtöbb esetben nincs mód arra, hogy a háztartások fogyasztása alkalmazkodjon a megváltozott árfeltételekhez, nincs megoldva az egyéni mérés.

A hátralékok felhalmozódása részben összefügg a fizetési hajlandósággal: azaz vannak olyan háztartások, akik képesek lennének fizetni, de a szankciók hiánya miatt előnyösebbnek látják, ha nem fizetnek.

Az önkormányzatnak nincs információja arról – illetve csak bizonyos szolgáltatók esetében - ha a bérleményben élő közüzemi tartozást halmoz fel.

Az önkormányzati bérleményben élők között jelentős a jogcím nélküli lakáshasználók száma. Közöttük sokan lakbér vagy közüzemi hátralékkal rendelkeznek, de nagy számban vannak olyanok, akik a hátralékaikat kifizették, de nem kérték a bérleti jogviszony helyreállítását.

További probléma, hogy nagy számban vannak azok a bérlők/lakáshasználók, akik a jogviszony helyreállítása után ismételten hátralékot halmoznak fel, így akár évente sor kerül a bérleti szerződés felmondására, majd a jogviszony újbóli helyreállítására.

## H./ Nyugdíjsház

Pontosítani kell a nyugdíjsházba való bekerülési feltételeit, mert a jelenlegi szabályozás és gyakorlat nem minden esetben koherens, továbbá több helyen hiányos a megfogalmazás.

A nyugdíjsházi lakások vonatkozásában a bérleti szerződést szükséges lenne egy megállapodással kiegészíteni, amelyet a nyújtandó ellátásokra vonatkozóan az OSzSzi köt a leendő bérlővel, mert a házak napi működése során sok konfliktus keletkezik a szabályozás hiányából. Szét kellene választani és meghatározni a nővérszolgálat és a gondozószolgálat tartalmát, igénybevételének lehetőségét, feltételeit.

A nyugdíjsházi lakások visszaadásakor a bérlőnek fizetendő pénzbeli térítési díj jelenlegi mértéke sok hozzátartozót arra sarkall, hogy a hosszú ideje nyugdíjsházban lakó, azonban rossz egészségi állapotú bérlők jogviszonyát felmondják.

A főváros bérlőkijelölési jogával kapcsolatban, továbbá a lakások felújítási költségeinek viselésével kapcsolatban az évek óta tartó egyeztetések ellenére sem született egyezés.

### **III/2. A problémakörök alapján megfogalmazott elérendő célok, lakáspolitikai irányelvek:**

#### A./ Az önkormányzati lakásállomány mennyiségének megtartása, minőségi lakások növelése, műszaki állapotának javítása

A/1. Indokolttá vált a bérlakások értékesítésének leállítása annak érdekében, hogy a lakásállomány további csökkenését megakadályozzuk.

Ennek a célnak a megvalósítása érdekében a képviselő-testület 2016. május 20-i ülésén már döntött a bérlakások értékesítésének leállításáról, azzal, hogy azoknál a lakásoknál, ahol az eladási ajánlat a bérlők részére már megküldésre került és a bérlő írásban megerősítette a vételi szándékát, az értékesítést az ajánlatban feltüntetett feltételekkel le kell bonyolítani.

A/2. Lakásállományból kivonásra és értékesítésre csak azok az ingatlanok kerüljenek, melyek lakáscélú hasznosításra alkalmatlanok és rendbehozataluk gazdaságilag nem megalapozott.

A/3. Az üres önkormányzati telkek hasznosítása érdekében pályázat útján vállalkozók bevonása szükséges, akik lakásépítés céljára hasznosítják a telkeket. A telkek térítésmentes rendelkezésre bocsátásáért az önkormányzat meghatározott számú lakás tulajdonjogát szerzi meg. Ezáltal a jó állapotú, új építésű önkormányzati lakások száma növekszik.

A/4. A 100%-ban önkormányzati tulajdonú, rossz állapotú, felújításra szoruló önkormányzati épületek esetében az épület felújítása szintén vállalkozók bevonásával, pályázat útján történhet meg. Ebben az esetben a felújítást végző vállalkozó szerez tulajdonjogot az épületben található meghatározott számú lakásra, a felújítási költségek függvényében.

A/5. Meg kell vizsgálni szociális lakásügynökség létrehozásának lehetőségét annak érdekében, hogy üresen álló, bérbe adható lakások hiányában is a lehető legtöbb hátrányos helyzetű, lakhatási nehézségekkel küzdő család számára tudjon az önkormányzat segítséget nyújtani.

#### B./ Az illegális lakáscserék visszaszorítása

Lakáscseréhez a törvényben előírt feltételek megléte esetén járul hozzá az önkormányzat. Mindent meg kell tenni annak érdekében, hogy a nem jogszerű módon, „lakásmaffia” jelleggel történő lakáscserék száma visszaszorításra kerüljön. Lakáscserék esetén a cserepartnerek életkörülményeinek vizsgálatán túl a cserealapot képező magántulajdonú ingatlanokkal kapcsolatos minden információt be kell szerezni, továbbá után követéssel figyelemmel kísélni, hogy a hozzájárulás megadását követően a csere ténylegesen bekövetkezett-e.

A rendeletmódosítási javaslatban a 11.§-ban rögzítésre került, hogy nem lehet hozzájárulni a cseréhez, ha a tulajdonjog megszerzésétől 2 év nem telt el, illetve a 33. § szerint a lakásbérleti jogviszony

megszüntethető, ha a volt bérlő tulajdonjoga 60 napon belül nem kerül bejegyzésre az ingatlan-nyilvántartásba.

#### C./ Lakáspályázat

Az önkormányzati bérlakások bérbeadásának elsődleges jogcíme a továbbiakban is a lakáspályázat.

C/1. Tekintettel arra, hogy a III. kerületi önkormányzatnak elsősorban a kerület lakosságának lakhatási problémáinak megoldásához kell segítséget nyújtani, szociális lakáspályázat esetén szükséges feltételként kell megfogalmazni, hogy a pályázónak kerületi lakcímmel kell rendelkeznie.

C/2. A Vbr. 6. § (5) bekezdése értelmében jelenleg a pályázaton meghirdetett lakások 50 %-át fiatalok részére kell bérbé adni. A fiatal házások életkezdési nehézségeinek csökkentése érdekében, lakhatási problémájukhoz további segítséget nyújtva a lakáspályázatok keretében lehetőséget kell nyitni speciális feltételekkel, kifejezetten fiatal házások számára kiírandó lakáspályázat meghirdetésére. Az ilyen módon bérleményhez jutók számára elő kell írni kötelező előtakarékossági szerződés megkötését annak érdekében, hogy a bérleti időszak leteltével önállóan képessé váljanak lakhatásuk megoldására. A rendeletmódosításban erre vonatkozó javaslat a 5. § (2) bekezdésében megfogalmazásra került.

C/3. Arra alkalmas bérlemény esetén piaci alapú lakáspályázatot kell meghirdetni.

A fentiek bevezetése érdekében a rendeletmódosításban az 5. § (4) bekezdésében megfogalmazásra kerültek az új szabályozás részletei.

#### D./ A bérleti jogviszonyok ismételt biztosításának felülvizsgálata

D/1. Önkormányzati bérleményt csak a rászorultság időtartamára biztosítson a bérbeadó, addig, amíg a bérlő körülményeit tekintve jogosult, az életkezdési nehézségei fennállnak, illetve a piaci bérleti terhek viselésére képessé válik. Mindebből következik, hogy meg kell szüntetni az élethosszig tartó, szociális és költségelví laktér fizetése mellett történő bérlakás használatot. A célkitűzés előírásainak érvényesülése esetén várhatóan az önkormányzati tulajdonú bérlakások szélesebb körben adnak lehetőséget a kerületi lakosok időszakos lakásproblémáinak megoldásához, hosszabb távon átstrukturálja a bérlők körét.

D/2. A szociális alapú bérleti jogviszonyok esetén a bérleti szerződéseket 5 év határozott időre, költségelví, felújítási kötelezettséggel terhelt pályázati úton bérbé adott lakásokat 10 év határozott időre kell megkötni, majd a határozott idő letelte után a rászorultság fennállása esetén legfeljebb egy alkalommal további, legfeljebb 5 évre lehetséges újból bérleti jogviszonyt biztosítani.

Az új rendelkezés a rendeletmódosítási javaslatban a 39.§ (1) bekezdésében került megfogalmazásra.

E./ A díjhátralékosok számának csökkentése, jogcím nélküliek helyzetének rendezése, nem rendeltetésszerű lakáshasználat

E/1. A díjhátralékkal rendelkező bérlők, lakáshasználók jelentős száma miatt szükséges a jogviszonyok rendezése érdekében hatékony intézkedéseket tenni. Azokban az esetekben, ahol a szociális szakemberek véleménye alapján lehetőség van a hátralék rendezésére és a jogviszony helyreállítására, ennek érdekében a lakáshasználókat fel kell szólítani.

E/2. Amennyiben a hátralék rendezésére – a lakáshasználó jövedelmi helyzetének figyelembevételével - nincs reális lehetőség, azonban együttműködik a lakhatási problémáinak rendezése érdekében, lehetőséget kell teremteni a rendeletmódosításban a 12. §-ban rögzített „Másik lakás biztosítása méltányossági szempontok alapján” címen bevezetendő jogintézményre. Így a jobb anyagi feltételekkel rendelkező családok nagyobb, komfortosabb, a kevésbé jó jövedelmi viszonyokkal rendelkező családok kisebb, alacsonyabb komfortfokozatú, olcsóbban fenntartható lakás bérlőivé



válnak. Ennek érdekében meg kell vizsgálni egy szociális lakáscsere iroda létrehozásának lehetőségét, szükségszerűségét.

E/3. Amennyiben a lakáshasználó hátralékát rendezni nem tudja, nem együttműködő, a szükséges jogi lépéseket a lakáskiürítés érdekében meg kell tenni. Ennek elhalasztására csak előre szabályozott módon és feltételek fennállása esetén, egy alkalommal kerülhet sor.

E/4. A további jogellenes lakáshasználat megszüntetése érdekében azokban az esetekben, ha a bérlemény ellenőrzés során erre fény derül, vagy az önkormányzat egyéb úton tudomást szerez a rendeltetésellenes lakáshasználatról, annak albérletbe adásáról, illetve ha a bérlő a lakást nem lakja életvitelszerűen, haladéktalanul meg kell tenni a szükséges intézkedéseket, a szerződést fel kell mondani.

#### F./ A lakbér mértékének további szabályozása: szociális, költségelví és piaci alapú bérbeadás

F/1. Rendeletmódosítási javaslatban ennek megvalósítása érdekében került meghatározásra a 21. §-ban a piaci alapú lakbér mértéke, a 20.§-ban és az 26. §-ban a piaci alapú lakbért fizetők köre, valamint a piaci alapú pályázat lebonyolításának szabályozása az 5 §. (4) bekezdésében.

F/2. A szociális alapú lakbérek felülvizsgálata mellett a jövőben a rendeletmódosítás 26. §-ában meghatározottak szerint a költségelví lakbért fizető bérlők jövedelmi és vagyoni viszonyai is évente felülvizsgálatra kerülnek. Amennyiben a bérlő háztartásának jövedelmi, vagyoni helyzete a rendeletben meghatározott feltételeknek nem felel meg, lakbérét piaci alapon kell megállapítani.

#### G./ Nyugdíjasházi lakások bérbeadása

G/1. A nyugdíjasházi bérbeadás, a szerződéskötés és igénybevétel feltételeit szükséges pontosítani, újrashabályozni.

G/2. Azoknak a nyugdíjasházi lakásoknak az esetében, ahol az érdeklődés kiemelten magas, költséghatékonysági okokból magasabb összegben kell meghatározni a bérleti jog megvásárlásának összegét.

G/3. A nyugdíjasházban nyújtott nővérügyelet költségeinek – részbeni - megtérülése érdekében a bérleti díjba be kell építeni a szolgáltatás díját. Azon bérlők, akik az alapszolgáltatáson túl egyéb ellátásra is igényt tartanak – gondozószolgálat – ezért térítési díjat kötelesek fizetni.

A rendeletmódosítási javaslatban ezek a változtatások is beépítésre kerültek a 35. §-ban.

A fenti célok megvalósítása érdekében a 9/2015. (II.16.) számú, az önkormányzat tulajdonában álló egyes vagyontárgyak bérbeadásáról szóló önkormányzati rendelet módosítása vált szükségessé, amelyre vonatkozó javaslatot az előterjesztés második része tartalmazza.

Budapest, 2016.06.02.

Készítette:

Szalai-Papp Liza

Szociális Szolgáltató Főosztály  
Lakásügyi osztály vezetője

Dr. Straub Andrea

Szociális Szolgáltató Főosztály  
Lakásügyi osztály  
Bérbeadással kapcsolatos ügyek csoportjának vezetője