



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 241/2017.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐTESTÜLET 2017. november 16-i ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója
I. forduló

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

**Összeállította a Képviselőktől
beérkezett javaslatokból:** Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: Gazdasági Bizottság 2017. november 15.
VVKB 2017. november 15.
ESZSB 2017. november 15.

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Világos István s.k.

Az előterjesztéssel kapcsolatos törvényességi észrevétel:

Rendelet	<input type="checkbox"/>	
Határozat	<input type="checkbox"/>	normatív
	<input type="checkbox"/>	hatósági
	<input checked="" type="checkbox"/>	egyéb

A döntéshez egyszerű minősített	<input checked="" type="checkbox"/>	
	<input type="checkbox"/>	többség szükséges.

Az előterjesztés a kifüggesztési helyszínen közzétehető:

igen	<input checked="" type="checkbox"/>
nem	<input type="checkbox"/>

Az előterjesztést nyílt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztést zárt ülésen kell tárgyalni.

Az előterjesztés zárt ülésen tárgyalható.

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata a közép- és hosszú távú stratégiai irányvonalához illeszkedve munkatervében elfogadta a lakásgazdálkodási koncepció elkészítésének szükségességét.

Ezt követően a szakiroda összeállította a koncepciót előkészítő munkaanyagot, mely tartalmazta a kerületi lakossággal és lakásállománnyal kapcsolatos főbb adatokat, a lakásgazdálkodás jogszabályi hátterét, valamint a lakások bérbeadására és elidegenítésére vonatkozó lényegi információkat. A munkaanyag véleményezés- és javaslattétel céljából kiküldésre került a Képviselő-testület, továbbá a Gazdasági Bizottság külsős tagjainak részére. A beérkezett javaslatok jogszabályi megfelelőségük esetén beépítésre kerültek jelen előterjesztés mellékletét képező lakásgazdálkodási koncepcióba.

Budapest 2017. november 10.

dr. Bácskai János h.
polgármester
Kállay Gáborné s.k.
alpolgármester

HATÁROZATI JAVASLAT

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete

1. a lakásgazdálkodási koncepcióhoz tartozó alábbi javaslatokról úgy dönt, hogy

		elfogadja	nem fogadja el
1.1.	A szociális bérlakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkező, kiskorú gyermekkel egy háztartásban élő bérlők részére a polgármester évente 5 esetben minőségi cserét engedélyez, amennyiben az adott szociális bérlakás műszaki állapota alapján megállapíthatóak a lakók egészségre ártalmas lakhatási körülményei		
1.2.	„A magunk részéről fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzat lakásgazdálkodása területéna minőségi cserékre biztosítson üres lakásokat.” „...javasoljuk, hogy a minőségi lakáscsere rendszerét állítsuk vissza...”		
1.3.	Bérlő az általa bérelt lakással falszomszédos, bérleti jogviszonnyal nem terhelt üres 1 szobás komfortnélküli komfortfokozatú lakás csatolására kérelmet nyújthat be, ha megfelel az alábbi feltételeknek: a kérelmező <ul style="list-style-type: none"> - határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik az általa bérelt lakásra, - az általa határozatlan időre bérelt lakás 1 szoba, komfortnélküli komfortfokozatú, és alapterülete nem nagyobb 30 m²-nél, - a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadható személyek befogadásakor figyelemmel volt a lakás alapterületére, a befogadott személyek élet- és lakóterét megfelelő módon biztosította, - csak annyi személyt fogadott be, amennyinek az általa bérelt lakásban megfelelő módon biztosított a lakhatása, - ellene az elmúlt 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott semmiféle peres, nem peres eljárást, - az által bérelt lakásra nem áll fenn sem közüzemi, sem egyéb tartozás, - legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik. a kérelmező/házastárs/együttlakó közeli		

	<p>hozzátartozó</p> <ul style="list-style-type: none"> - tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan, - nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérlettársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyoni közösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést, - az egy főre jutó havi nettó jövedelmet nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át - terhére nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozás, <p>Amennyiben a kérelmező megfelel az összes feltételnek, a műszaki csatolásról a Gazdasági Bizottság dönt. A műszaki csatolás során a bérlő köteles saját költségén egy szobával nagyobb és legalább komfortos komfortfokozatú lakást kialakítani. Az önkormányzat a műszaki csatolással kapcsolatban semmiféle költséget nem térít meg. Amennyiben kérelmező fenti feltételek mindegyikének nem felel meg úgy bizottsági előterjesztés nélkül a kérelmet el kell utasítani.</p>		
--	--	--	--

		elfogadja	nem fogadja el
1.4.	az önkormányzat hozzon létre egy olyan alapot, amely lehetőséget biztosít a rossz lakhatási körülmények között élő bérlők számára, hogy meghatározott arányú (20 %-30 %) önerő hozzáátételével felújíthassák lakásaikat.		
1.5.	ajánlott lenne egy bérlő által önerőből vállalt lakásfelújítási programot indítani, ahol a felújításra fordított összeg a bérlő által lelakhatóvá válik. ...”		
1.6.	lakottan történő részleges felújítás lehetősége. Ez ki kell dolgozni, megvizsgálva a bérlők bevonásának lehetőségét is.		
1.7.	<p>(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a jelenleg bérelt lakás helyet - annak fenntartási nehézségei miatt - a Gazdasági Bizottság döntése alapján másik kisebb alapterületű lakás adható bérbe.</p> <p>(2) Amennyiben kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági Bizottság döntése alapján</p> <p>a) amennyiben a bérlőnek nem áll fenn lakás- vagy közüzemi díj tartozása a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,</p> <p>b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb a 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség</p> <ul style="list-style-type: none"> - 25 %-a a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül, - és a 25 %-a a bérlő önkormányzat és/vagy a közüzemi szolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásának a kiegyenlítésére fordítható. <p>Az a) és b) pontban meghatározott helyreállítási költség kifizetése a bérbeadó és a bérlő között előzetesen létrejött megállapodás és számlák benyújtása alapján történhet.</p>		
1.8.	az önkormányzat lakásgazdálkodása területén az első lakáshoz jutást segítse		

		elfogadja	nem fogadja el
1.9.	a felújított lakóházakban lévő lakások 100 %-ban szociális bérlakásokként kerüljenek felhasználásra		
1.10.	A szociális alapú lakások pályázati rendszerére javasoljuk, hogy lakásnagyság szerint és egy-egy lakásra pályázható személyek száma szerint kerüljön kiírásra		
1.11.	<p>az otthonteremtési támogatás szabályainak mintájára a lakásnyilvántartási kérelmek benyújtásának feltétele:</p> <p>„7/B. § (8) A 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti összeg akkor igényelhető, ha az igénylő a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy saját maga – házastársak esetén legalább az egyik fél – legalább 2 éve folyamatosan az egészségbiztosítás nyilvántartásában a Tbj. 5. §-a szerinti biztosítottként szerepel – ideértve azt is, ha a legalább 2 év folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van. A 2 éves biztosított időszak számítása során a benyújtás napját megelőző 180 napos időtartamnak a Tbj. 5. § (1) bekezdés a), b) és e)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött idő nem számít bele. A közfoglalkoztatási jogviszony e rendelet szerinti elismerhetőségének részletes szabályairól a Kormány külön rendeletet alkot.</p> <p>(9) A (8) bekezdés alkalmazásában biztosítottnak minősül az igénylő, ha a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelem</p> <p>a) benyújtásának időpontjában a Tbj. 5. §-a szerinti biztosított és</p> <p>b) benyújtásának időpontját közvetlenül megelőzően összesen legalább 2 évig</p> <p>ba) a Tbj. 5. §-a alapján biztosított, illetve</p> <p>bb) kereső tevékenysége alapján valamely más állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.”</p>		

		elfogadja	nem fogadja el
1.12.	<p>A Gazdasági Bizottság évente dönthet lakáspályázat kiírásáról, azon szociálisan rászorult lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik lakáskérelmet (lakásnyilvántartási kérelem) nyújtottak be. A pályázatot a Gazdasági Bizottság bírálja el.</p> <p>A kérelmezőnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek:</p> <p>a kérelmező/házastárs/együttköltöző közeli hozzátartozó</p> <ul style="list-style-type: none"> – tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan, – nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérlőtársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyonközösséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést, – egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át – terhére nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozás, – ellene az elmúlt 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott semmiféle peres, nem peres eljárást, – állandó és a tartózkodási helyként megjelölt lakcímen lévő lakásra nem áll fenn sem közüzemi, sem egyéb tartozás, – legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkavisztonnyal rendelkezik. <p>A lakásnyilvántartási kérelem 2 évig – a második év december 31. napjáig - érvényes. A kérelmet a harmadik év január 31. napjáig lehet benyújtani.</p> <p>A hiányosan vagy határidőn túl benyújtott lakásnyilvántartási kérelmek érvénytelenek minősülnek, azokat nyilvántartásba vétel nélkül vissza kell küldeni a kérelmezőknek.</p>		
1.13.	A lakáskérelmek jelenlegi rendszerét meg kell szüntetni.		

		elfogadja	nem fogadja el
1.14.	Szociális lakáspályázatok kiírására van szükség. A pályázatokat előre meghatározott pontrendszer alapján kell kiírni. A pontrendszer vegye figyelembe az együtt költözők számát, a gyerekek számát, a jelenlegi lakás szükségességét. A korábban beadott lakáskérelem időpontját.		
1.15.	Kétféle pályázatra van szükség: egy azoknak, akik nem rendelkeznek lakással (albérletben élnek, külön költöznének), egy pedig azoknak, akik minőségi cserét szeretnének. Ez utóbbi esetében figyelembe kell venni a leadott lakás méretét, komfortfokozatát is. ...A korábban beadott minőségi cserekérelmeket is csak plusz pontként kell figyelembe venni		
1.16.	A szociális bérlakás pályázatokra a jelenlegi 20-nál jelentősen több lakást kell biztosítani		
1.17.	Piaci alapú bérlakások pályáztatása esetében vissza kell állítani a korábbi licit rendszert. .		
1.18.	A piaci alapú pályázatok esetében kizáró okként szerepeljen, ha a pályázó vagy a vele együtt költöző máshol ingatlan tulajdonnal rendelkezik a pályázat idején.		
1.19.	A piaci alapon bérbeadandó lakásoknál előre megszabott pontrendszer alapján kell pályáztatni		
1.20.	A piaci alapon bérbeadott lakásoknál az aktuális lakáskiadási piac árait, vagy ahhoz közeli lakbért kell kérni Nem tartjuk támogathatónak azt a gyakorlatot, hogy üres lakásokat – még, ha nem is a kerületben vannak azok – piaci értékesítésre bocsátunk		
1.21.	Az üres lakások – még, ha nem is a kerületben vannak azok – piaci értékesítése megszűnik		
1.22.	A polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján lakás bérbeadásáról a) piaci alapon évente legfeljebb 5 esetben (a 19/A § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján)..”		
1.23.	Piaci alapon lakásokat pályázat útján bérbe lehet adni. A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja.		

		elfogadja	nem fogadja el
1.24.	Méltányosságból adott szolgálati lakások esetében a bérlő számára a vételi lehetőség 10 éves bérleti idő elteltével lehetséges. Értelem szerűen a munkaviszony is folyamatos kell, hogy legyen a kerületben		
1.25.	A piaci alapon bérbe adott lakások eladása esetében a bérleti idő minimum 10 év, és a vételi ár a piaci ár 75 %-a		
1.26.	Piaci alapú bérlakás eladásánál kizáró ok, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó a bérleti futamidő alatt lakhatásra alkalmas tulajdonhoz, tulajdonrészhez jutott		
1.27.	a piaci alapon bérbe adott lakások elidegenítése megszűnik		
1.28.	<p><u>Az R. 19/A § (13) és (14) bekezdése megszűnik</u></p> <p>(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta legalább 36 hónap eltelt, úgy dönteni lehet - a (14) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a lakás elidegenítéséről. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.</p> <p>(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbeadott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők</p> <p><u>új szabály</u></p> <p>A piaci alapon bérbe adott lakások vételára a bérleti szerződés megkötése óta eltelt</p> <ul style="list-style-type: none"> - 36 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 85 %-a - 48 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 81 %-a - 60 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 77 %-a - 72 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 73 %-a - 84 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 69 %-a - 96 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 66 %-a - 108 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 63 %-a - 120 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 60 %-a <p>A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.</p> <p>Az értékesítésről szóló döntést továbbra is a Gazdasági Bizottság jogosult meghozni.</p>		

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2017. november 16.

2. I. fordulóban jóváhagyja az 1. pontban elfogadott módosító javaslatokkal kiegészítve a/2017. számú előterjesztésben foglalt lakásgazdálkodási koncepciót

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2017. november 16.

3. felkéri a Polgármestert, hogy az 1. és 2. pontban meghatározottak alapján készítse el a lakásgazdálkodási koncepciót a II. forduló tárgyalásra

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: soron következő képviselő-testületi ülés



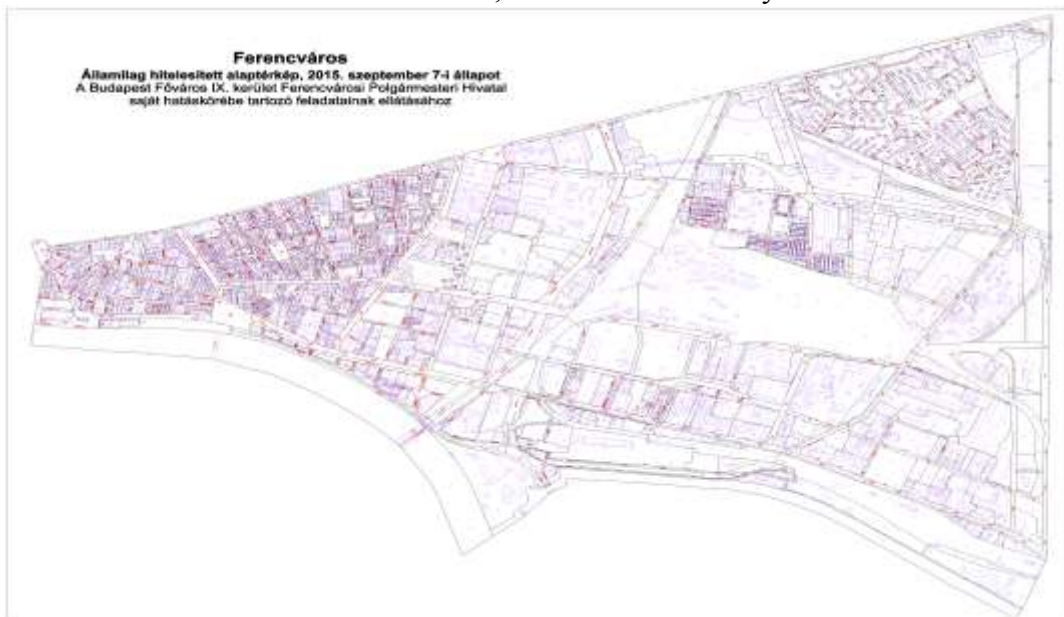
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

lakásgazdálkodási koncepció

I. forduló

I. BEVEZETÉS

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros 12,53 km² területen helyezkedik el.

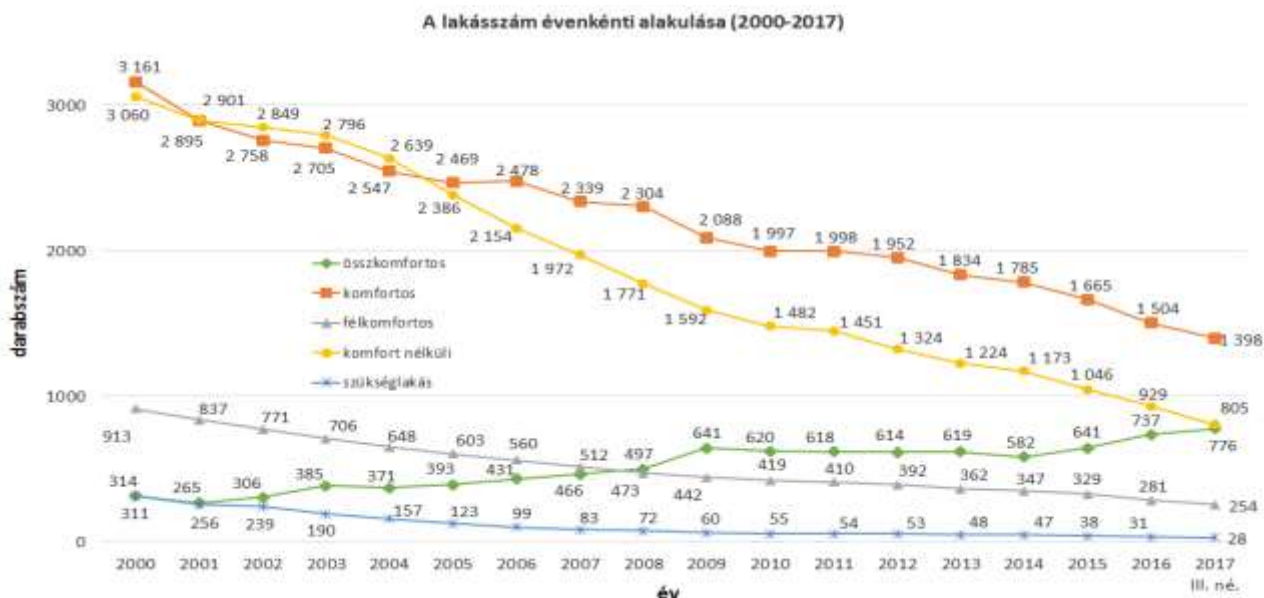


A lakásgazdálkodás jogszabályi háttere:

A Ferencvárosi Önkormányzat a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint annak felhatalmazása alapján megalkotott a Budapest Főváros IX. kerület Ferencvárosi Önkormányzat Képviselőtestületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) sz. rendelet (*továbbiakban R.*) előírásai alapján adja bérbe és idegeníti el az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokat.

Az önkormányzat tulajdonában lévő épület- és lakásállomány alakulása

Az önkormányzatok megalakulásakor a Ferencvárosi Önkormányzat közel 32.000 db bérlakással rendelkezett. Ez a darabszám az évek során az épületek bontásával, felújításával, lakások összevonásával, illetve a társasházzá alapítást követően a lakások elidegenítésével folyamatosan csökkent. A lenti táblázatokon, diagramokon keresztül mutatjuk be 2000. évtől 2017. évig az önkormányzati lakásállomány változását mind darabszám, mind komfortfokozat tekintetében.

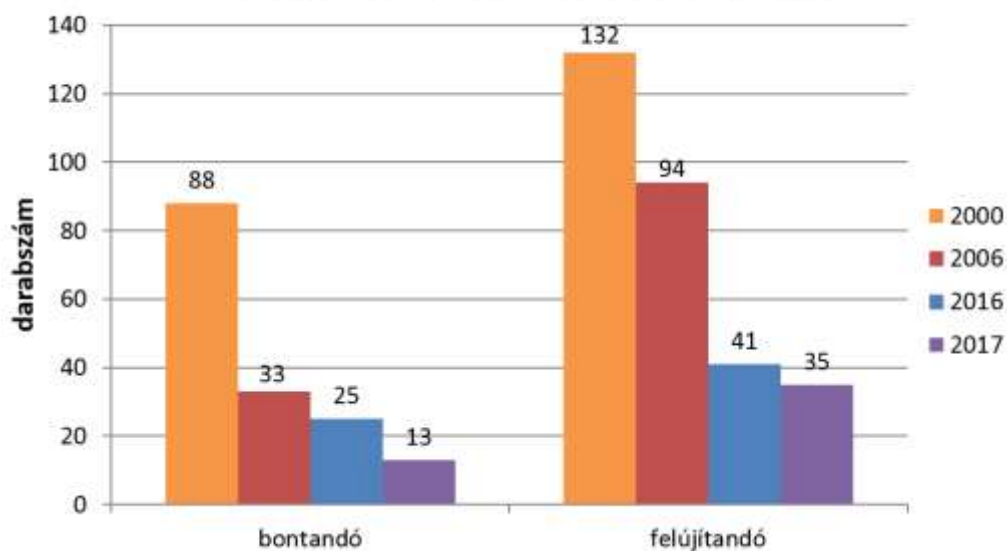


dátum	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás	összesen
2000	314	3 161	913	3 060	311	7 759
2001	265	2 895	837	2 901	256	7 154
2002	306	2 758	771	2 849	239	6 923
2003	385	2 705	706	2 796	190	6 782
2004	371	2 547	648	2 639	157	6 362
2005	393	2 469	603	2 386	123	5 974
2006	431	2 478	560	2 154	99	5 722
2007	466	2 339	512	1 972	83	5 372
2008	497	2 304	473	1 771	72	5 117
2009	641	2 088	442	1 592	60	4 823
2010	620	1 997	419	1 482	55	4 573
2011	618	1 998	410	1 451	54	4 531
2012	614	1 952	392	1 324	53	4 335
2013	619	1 834	362	1 224	48	4 087
2014	582	1 785	347	1 173	47	3 934
2015	641	1 665	329	1 046	38	3 719
2016.	737	1 504	281	929	31	3 482
2017.III.né	776	1 398	254	805	28	3 261

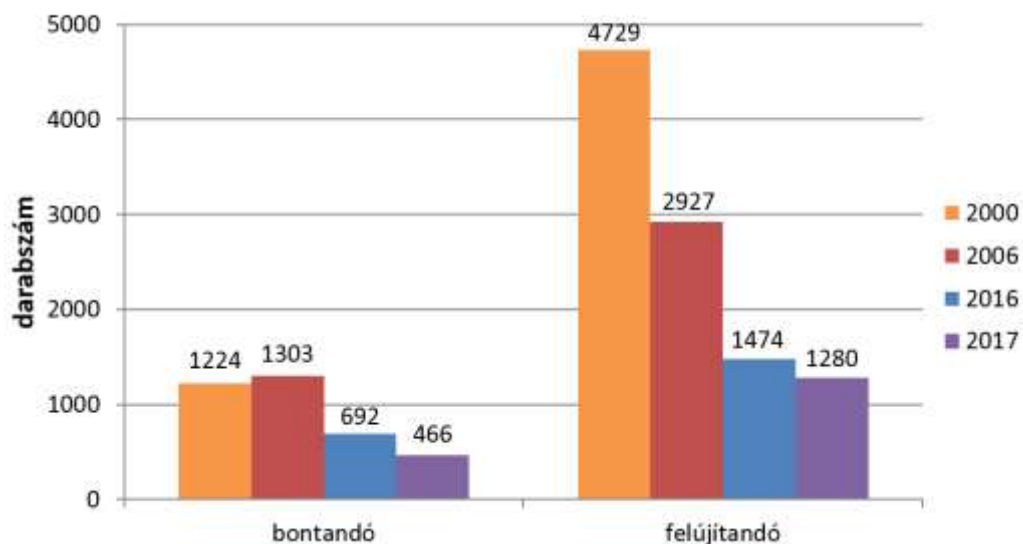
Önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma, megoszlása:

		lakóépületek száma	lakások száma
100 %-ban önkormányzati tulajdonú	bontandó, felújítandó	48	1746
	felújítás alatti	4	161
	felújított	17	373
	Képviselő-testület döntésével értékesített	8	140
	társasházban lévő önkormányzati tulajdon	403	841
	Összesen:	480	3261

Bontandó, felújítandó épületek évenkénti alakulása



Bontandó, felújítandó épületekben lévő lakások számának változása



II. ELÉRENDŐ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA

A Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakásgazdálkodási koncepció elkészítésével és jóváhagyásával

1. elsődleges célként tűzi ki a szükséglakások, komfortnélküli- és félkomfortos lakások megszüntetését, minimum komfortos komfortfokozatú lakások kialakítását,
2. másodlagos célként tűzi ki a nagy alapterületű lakás fenntartási problémáival küszködő bérlők kisebb lakásba történő elhelyezését,
3. harmadlagos célként tűzi ki a lakással nem rendelkező kérelmezők lakáshoz juttatását.

II.1. Az elsődleges cél - a szükséglakások, komfortnélküli- és félkomfortos lakások megszüntetése - **elérésének módjai:**

A hatályos rendelet 6. számú mellékletében került meghatározásra a 100 %-os önkormányzati tulajdonú bontandó (I.) és felújítandó (II.) lakóépületek köre.

Bontandó épületekben lévő lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:

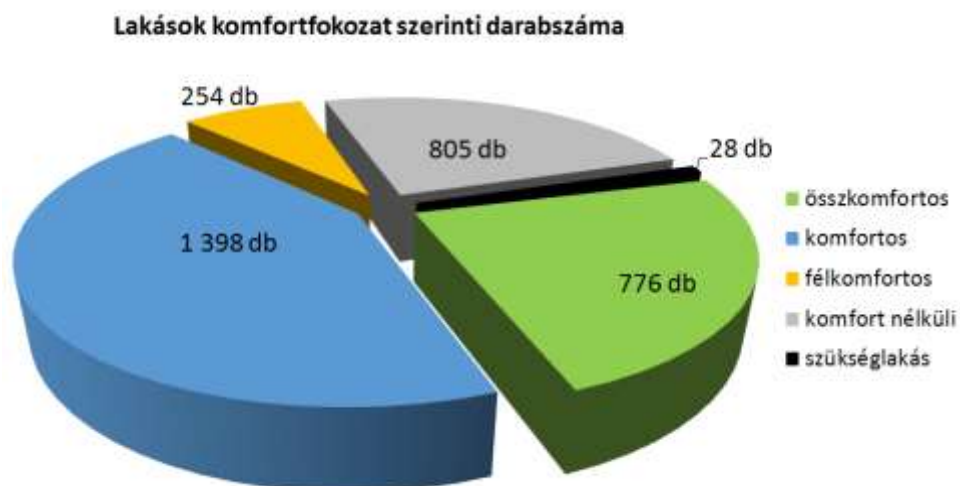
Ssz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
1	Balázs Béla utca 27/B.	24	0	9	1	14	0
2	Drégely utca 5.	31	0	18	1	12	0
3	Drégely utca 9.	33	0	11	2	18	2
4	Drégely utca 10.	32	0	16	2	14	0
5	Drégely utca 12.	50	0	11	0	39	0
6	Drégely utca 16.	44	0	18	5	21	0
7	Drégely utca 18.	44	0	21	3	20	0
8	Földvály utca 5.	21	0	8	0	13	0
9	Gubacsi út 21.	52	0	8	7	36	1
10	Koppány utca 3.	46	0	18	0	28	0
11	Sobieski utca 7.	30	0	12	2	16	0
12	Sobieski utca 9.	32	0	10	2	20	0
13	Vágóhid utca 10.	27	0	19	1	7	0
Összesen		466	0	179	26	258	3

Fejújítandó épületekben lévő lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:

Ssz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
1	Balázs Béla utca 13.	49	0	27	5	17	0
2	Ernő utca 28.	41	0	21	9	8	3
3	Földvály utca 3.	35	0	16	2	17	0
4	Földvály utca 7.	42	0	16	2	24	0
5	Gát utca 8.	21	0	12	2	6	1
6	Gát utca 10.	24	0	10	1	13	0
7	Gát utca 14.	16	0	7	1	8	0
8	Gát utca 22.	36	0	17	4	15	0
9	Gát utca 23.	14	0	8	1	4	1
10	Gát utca 24-26.	48	0	15	5	28	0
11	Gát utca 25.	17	0	13	0	4	0
12	Haller utca 4.	73	0	41	2	28	2
13	Haller utca 48.	39	0	20	2	16	1
14	Haller utca 50.	43	0	23	3	17	0
15	Haller utca 52.	60	0	21	1	34	4
16	Haller utca 54.	30	0	15	1	14	0
17	Lenhossék utca 5.	28	1	16	11	0	0
18	Lenhossék utca 10.	38	0	20	5	13	0
19	Lenhossék utca 12.	29	0	16	3	9	1
20	Márton utca 8/B.	21	0	4	5	12	0
21	Márton utca 8/A.	31	0	7	3	20	1
22	Márton utca 13.	43	0	22	6	15	0
23	Mihálkovics utca 14.	53	0	42	6	4	1
24	Sobieski utca 3.	29	0	10	3	16	0
25	Sobieski utca 5.	34	0	9	1	24	0
26	Soroksári út 84.	50	0	24	2	24	0
27	Telepy utca 2/C.	31	0	11	3	17	0
28	Telepy utca 34.	48	1	36	5	6	0
29	Thaly Kálmán utca 11.	22	0	15	1	6	0
30	Tüzoltó utca 33/C.	43	0	24	2	17	0
31	Üllői út 75-77.	42	0	31	1	2	8
32	Üllői út 83.	22	0	19	0	3	0
33	Üllői út 85.	17	0	9	0	8	0
34	Üllői út 87.	15	0	7	3	5	0
35	Vágóhíd utca 31-33.	96	1	30	65	0	0
Összesen		1280	3	634	166	454	23

1. **A városrehabilitáció folytatása, az épületek felújításával, a bontandó épületek értékesítésével.** Ennek során a bérlők komfortos, összkomfortos lakásba történő kihelyezésével (minőségi csere) vagy a bérlő kérelmére pénzbeli térítés kifizetésével az alacsony komfortfokozatú lakások megszűnnek.

A Képviselő-testület döntésével értékesített (de még nem kiürített) épületekben lévő lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:



A felújítás alatt lévő épületekben kialakítandó lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:

Srsz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
1	Viola utca 37/A.	52	0	52	0	0	0
2	Viola utca 37/B.	43	0	43	0	0	0
3	Tűzoltó utca 33/A.	40	40	0	0	0	0
4	Tűzoltó utca 33/B.	26	26	0	0	0	0
Összesen		161	66	95	0	0	0

Értékesített – de még nem kiürített – épületek:

Ssz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
1	Gát utca 7.	16	0	6	3	7	0
2	Gát utca 19.	12	0	8	0	4	0
3	Márton utca 9.	2	0	1	1	0	0
4	Márton utca 37.	25	0	13	2	10	0
5	Sobieski János utca 2.	7	0	5	1	1	0
6	Tóth Kálmán utca 21.	13	0	10	3	0	0
7	Vaskapu utca 34.	28	0	5	5	18	0
8	Vaskapu utca 47.	37	0	10	5	22	0
Összesen		140	0	58	20	62	0

hatályos szabályozás

R. 10. § (4) bekezdés (határozatlan idejű bérleti jogviszony esetén)

„Amennyiben a bérlő cserelakásra nem tart igényt, úgy a polgármester döntése alapján 270.000 Ft/m²-rel számított értéket figyelembe vevő összegű pénzbeli térítés fizethető részére.”

R. 11. § (2) bekezdés b) pontja (határozott idejű bérleti jogviszony esetén)

„A pénzbeli térítés mértéke

b) az épület bontása, felújítása miatt kiürítés alatti épületben lévő lakásnál a 10. § (4) bekezdésében meghatározott érték legfeljebb 90 %-a, „

2. A rehabilitáció-szanálási tervben adott évben nem szereplő lakóépületekben lévő **komfortos komfortfokozatnál alacsonyabb komfortfokozatú és gyenge minőségű lakások bérlőinek kihelyezése magasabb komfortfokozatú, felújított lakásba** (minőségi csere) **vagy a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése pénzbeli térítés fizetése mellett.**

hatályos szabályozás

R. 11. § (1) bekezdés

„A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó

a) pénzbeli térítést fizet

és/vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbe”.

képviselői javaslat:

A szociális bérlakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkező, kiskorú gyermekkel egy háztartásban élő bérlők részére a polgármester évente 5 esetben minőségi csereét engedélyez, amennyiben az adott szociális bérlakás műszaki állapota alapján megállapítható a lakók egészségre ártalmas lakhatási körülményei.

képviselői javaslat:

„A magunk részéről fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzat lakásgazdálkodása területéna minőségi cserékre biztosítson üres lakásokat.”

„...javasoljuk, hogy a minőségi lakáscsere rendszerét állítsuk vissza...”

3. **társasházban lévő, komfortos komfortfokozatnál alacsonyabb komfortfokozatú lakások bérlőinek kihelyezése magasabb komfortfokozatú, felújított lakásba** (minőségi csere) **vagy a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése pénzbeli térítés fizetése mellett.**

A társasházakban lévő önkormányzati lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:

	Lakás db					
	Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
komfortfokozat	692	281	336	42	31	2

hatályos szabályozás

R. 11. § (1) bekezdés

„A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó

a) pénzbeli térítést fizet és/vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbe”.

„(1/b) Amennyiben kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági Bizottság döntése alapján a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül”

„(1/c) A Gazdasági Bizottság döntése alapján magasabb bérleti értékű cserelakás abban az esetben adható bérbe, ha a bérleti érték különbség nem haladja meg a cserelakás – szakértő által megállapított - helyreállítási költségének az összegét, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésnek minősül.”

képviselői javaslat:

A szociális bérlakás határozatlan idejű bérleti jogával rendelkező, kiskorú gyermekkel egy háztartásban élő bérlők részére a polgármester évente 5 esetben minőségi csereét engedélyez, amennyiben az adott szociális bérlakás műszaki állapota alapján megállapítható a lakók egészségre ártalmas lakhatási körülményei.

4. a 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóépületekben a bérbeadott komfortnélküli lakások komfortosítása a falszomszédos komfortnélküli üres lakások csatolásával (minőségi változás)

hatályos szabályozás

R. 19 § (6) bekezdés

„Az üres, jogszerű használatlaltal nem terhelt, és a kérelmező lakásával közvetlenül falszomszédos

a) egyszobás komfort nélküli, félkomfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások,

b) egyszobás, komfortos komfortfokozatú és legfeljebb 35 m²-es lakások, melyek önálló lakásként aránytalanul magas felújítási költség mellett hasznosíthatók, – a bérlő kérelmére és költségére – a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával műszakilag csatolhatók.”

c) „(1/b) Amennyiben kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, valamint vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági Bizottság döntése alapján a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül”

Gazdasági Bizottság 2017. június 28-i ülése

„**Ferenczy Lászlóné:** Egyre több alkalommal tapasztalható az, hogy egy kis lakásba több családtag is beköltözik. Jelen esetben 6 fő van a lakásban, 3 felnőtt lány, és 1 felnőtt fiú, gyakorlatilag felnőtt emberek. Ezzel a csatolással próbálják megoldani azt, hogy az új generációnak is meglegyen a lakása. Nem tudom, hogy szerencsés e ez a megoldás. Majd, ha

elkészül a lakás koncepció, akkor majd valamivel tájékozottabbak leszünk. A második lakás esetében relatíve tisztességes jövedelemmel rendelkező családról van szó, ahol a 1 főre eső jövedelem 159.000 Ft. Indokolt itt további szociális bérlakás csatolás?

Mezey István: Biztosan végig kell gondolni a lakásrendeletet a csatolások ügyében, mert valóban egyre több az a jelenség, amiről Ferenczy Lászlóné beszélt. Azt gondolom, hogy ha a gazdasági érdekeket és szociális szempontokat nem vennék figyelembe, akkor egyetlen csatolást sem lehetne kedvezően elbírálni, mert gazdasági szempontból az önkormányzat bár rövid időre egy a teljes lakásra vonatkozó bérleti szerződéshez jut, de valójában ezeknek a lakásoknak a felújításához érkeve – a lakásrendelet és lakástörvény alapján – a teljes összegre kell kifizetni a lakásmegváltási díjat, és ilyen méretű cserelakást is kell biztosítanunk. Ezt nyilvánvalóan minden kérelmező tudja. Kérem a lakásgazdálkodási koncepció kialakításánál a csatolások ügyére legyen a Hivatal figyelemmel, és kérjük, hogy javaslatinkkal együtt kerüljön a bizottság elé...”

fentiek alapján kidolgozott javaslat:

Bérlő az általa bérelt lakással falszomszédos, bérleti jogviszonnyal nem terhelt üres 1 szobás komfortnélküli komfortfokozatú lakás csatolására kérelmet nyújthat be, ha megfelel az alábbi feltételeknek:

a kérelmező

- határozatlan idejű bérleti jogviszonnyal rendelkezik az általa bérelt lakásra,
- az általa határozatlan időre bérelt lakás 1 szoba, komfortnélküli komfortfokozatú, és alapterülete nem nagyobb 30 m²-nél,
- a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadható személyek befogadásakor figyelemmel volt a lakás alapterületére, a befogadott személyek élet- és lakóterét megfelelő módon biztosította,
- csak annyi személyt fogadott be, amennyinek az általa bérelt lakásban megfelelő módon biztosított a lakhatása,
- ellene az elmúlt 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott semmiféle peres, nem peres eljárást,
- az által bérelt lakásra nem áll fenn sem közüzemi, sem egyéb tartozás,
- legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik.

a kérelmező/házastárs/együttlakó közeli hozzátartozó

- tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan,
- nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérlőtársi jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyontörséget megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést,
- az egy főre jutó havi nettó jövedelmet nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át
- terhére nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozás,

Amennyiben a kérelmező megfelel az összes feltételnek, a műszaki csatolásról a Gazdasági Bizottság dönt. A műszaki csatolás során a bérlő köteles saját költségén egy szobával nagyobb és legalább komfortos komfortfokozatú lakást kialakítani. Az önkormányzat a műszaki csatolással kapcsolatban semmiféle költséget nem térít meg.

Amennyiben kérelmező fenti feltételek mindegyikének nem felel, meg úgy bizottsági előterjesztés nélkül a kérelmet el kell utasítani.

képviselői javaslat:

az önkormányzat hozzon létre egy olyan alapot, amely lehetőséget biztosít a rossz lakhatási körülmények között élő bérlők számára, hogy meghatározott arányú (20 %-30 %) önerő hozzáátételével felújíthassák lakásaikat.

képviselői javaslat:

„Tekintettel arra, hogy az önkormányzat sok, 1474 felújítandó lakással rendelkezik, ajánlott lenne egy bérlő által önerőből vállalt lakásfelújítási programot indítani, ahol a felújításra fordított összeg a bérlő által lelakhatóvá válik. ...”

képviselői javaslat:

„...lakottan történő részleges felújítás lehetősége. Ez ki kell dolgozni, megvizsgálva a bérlők bevonásának lehetőségét is.”

II.2. A másodlagos cél - a nagy alapterületű lakás fenntartási problémáival küszködő bérlők kisebb lakásba történő elhelyezése - **elérésének módjai:**

1. bérleti értékcsere keretében

hatályos szabályozás

R. 11. § (1) bekezdés

„A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a bérbeadó

a) pénzbeli térítést fizet

és/vagy

b) a jelenleg bérelt lakás helyett másik – 10 éven belül teljes felújítással nem érintett lakóépületben lévő - lakást ad bérbe”.

az eddigi tapasztalatok alapján a szakiroda által kidolgozott javaslat:

(1) A bérlő kezdeményezésére, a lakásra kötött bérleti szerződés közös megegyezéssel megszüntethető és a jelenleg bérelt lakás helyett, annak fenntartási nehézségei miatt a Gazdasági Bizottság döntése alapján másik kisebb alapterületű lakás adható bérbe.

(2) Amennyiben kérelmező által kért cserelakás bérleti értéke alacsonyabb, mint az általa bérelt lakás bérleti értéke, vállalja, hogy a lakást megtekintett állapotban veszi át, úgy a Gazdasági Bizottság döntése alapján

a) amennyiben a bérlőnek nem áll fenn lakás- vagy közüzemi díj tartozása, a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,

b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn a két lakás bérleti érték különbségének legfeljebb a 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbség

– 25 %-a a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,

– és a 25 %-a a bérlő önkormányzat és/vagy a közüzemi szolgáltatók felé esetlegesen fennálló tartozásának a kiegyenlítésére fordítható.

Az a) és b) pontban meghatározott helyreállítási költség kifizetése a bérbeadó és a bérlő között létrejött előzetes megállapodás és számlák benyújtása alapján történhet.

2. a szakiroda menedzselésével a kisebb, illetve a nagyobb alapterületű lakások iránti kereslet alapján, a bérlők összekapcsolásával teljesíthetők.

Fenti feladat végrehajtásának rendeleti szabályozása nem szükséges, humánerőforrás és nyilvántartás készítési igény merül fel.

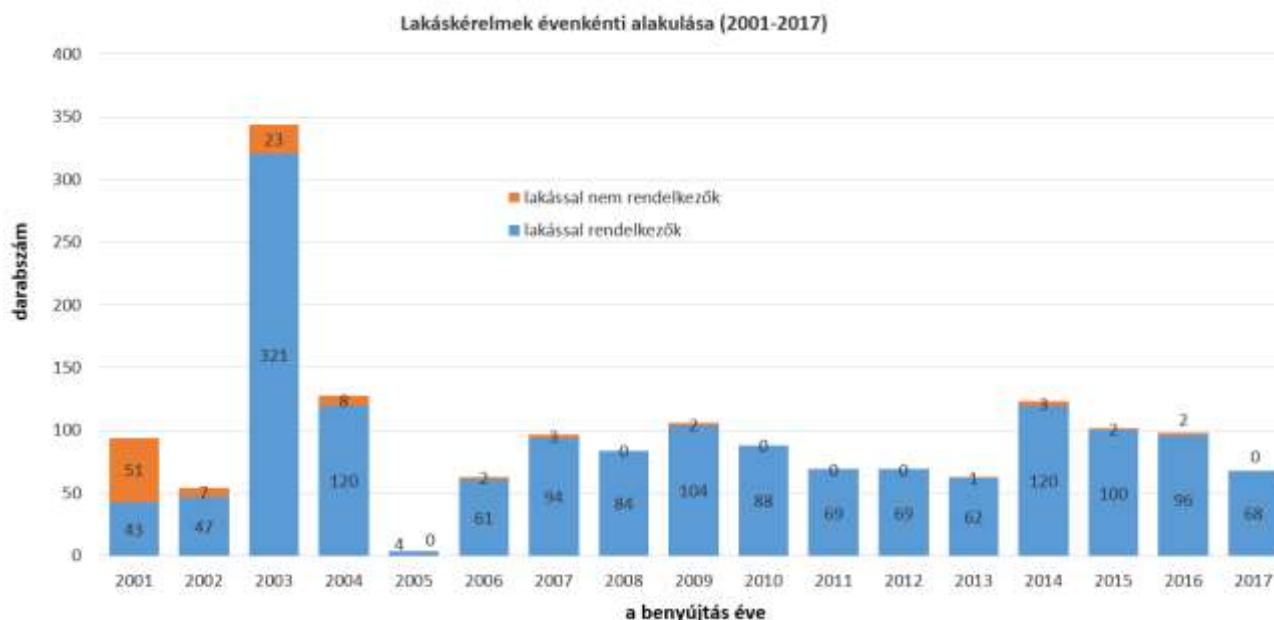
II. 3. Harmadlagos cél: a lakással nem rendelkező kérelmezők lakáshoz juttatása **elérésének módjai**

1. lakásnyilvántartási kérelmek alapján történő szociális alapú bérbeadás

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. Törvény Az önkormányzatokra vonatkozó külön rendelkezésekről szóló IX. fejezet 84. §-a szerint:

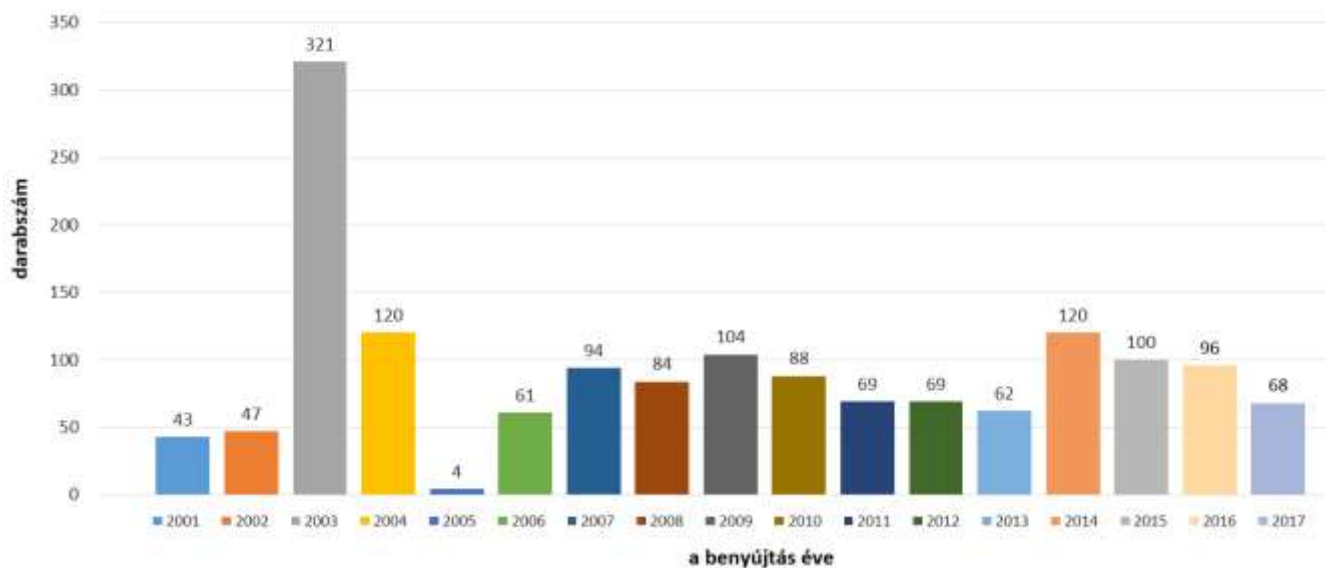
„(1) Az önkormányzat képviselő-testülete dönthet arról, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadás érdekében évente lakásigénylési névjegyzéket készít. Az önkormányzat a névjegyzék készítéséről hozott döntés esetén a lakásigénylés jogosultságát alátámasztó szociális helyzetre vonatkozó személyes adatokat az érintett önkéntes hozzájárulása alapján - az igénylés elbírálásáig, illetőleg a lakásbérleti szerződés megszűnéséig - kezeli. A kérelmek befogadásának, a névjegyzékbe vételnek és a névjegyzékbe vett igénylések teljesítésének eljárási szabályait az önkormányzati rendelet állapítja meg; a kérelmek befogadásának feltételeként azonban ellenérték megfizetése nem írható elő.

(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.”

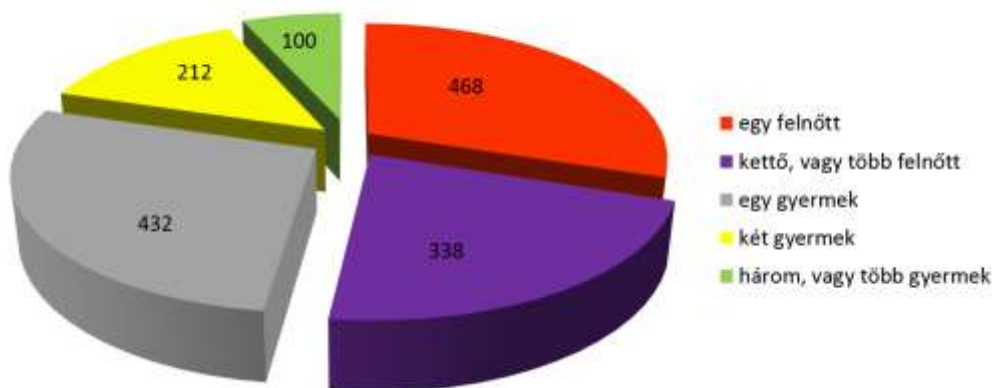


év	lakással rendelkezik?		összesen
	nem	igen	
2001-ig	43	51	94
2002	47	7	54
2003	321	23	344
2004	120	8	128
2005	4	0	4
2006	61	2	63
2007	94	3	97
2008	84	0	84
2009	104	2	106
2010	88	0	88
2011	69	0	69
2012	69	0	69
2013	62	1	63
2014	120	3	123
2015	100	2	102
2016	96	2	98
2017. 10. 15-ig	68	0	68
összesen	1550	104	1654

A lakással nem rendelkezők által benyújtott lakáskérelmek alakulása (2001-2017)



A lakással nem rendelkező kérelmezők kategóriánkénti megoszlása



kategória	db	megoszlás
egy felnőtt	468	30,2%
kettő, vagy több felnőtt	338	21,8%
egy gyermek	432	27,9%
két gyermek	212	13,7%
három, vagy több gyermek	100	6,5%
összesen	1550	100%

hatályos szabályozás

„A Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt lakás bérbeadásáról évente legfeljebb 20 esetben azon szociálisan rászorult kérelmezők részére, akik legalább 5 éves lakáskérelemmel (lakásnyilvántartási kérelemmel) rendelkeznek.”

képviselői javaslat:

„A magunk részéről fontosnak tartjuk, hogy az önkormányzat lakásgazdálkodása területén az első lakáshoz jutást segítse, ...”

képviselői javaslat:

„Javasoljuk, hogy a felújított lakóházakban lévő lakások 100 %-ban szociális bérlakásokként kerüljenek felhasználásra, így lehetőség nyílik a lakásigénylések kielégítésére akár pályázati úton...”

„...A szociális alapú lakások pályázati rendszerére javasoljuk, hogy lakásnagyság szerint és egy-egy lakásra pályázható személyek száma szerint kerüljön kiírásra...”

képviselői javaslat:

az otthoneremtési támogatás szabályainak mintájára:

„7/B. § (8) A 4. § (1) bekezdés c) pontja szerinti összeg akkor igényelhető, ha az igénylő a családok otthoneremtési kedvezménye iránti kérelem benyújtásának időpontjában 30 napnál nem régebbi okirattal igazolja, hogy saját maga – házastársak esetén legalább az egyik fél – legalább 2 éve folyamatosan az egészségbiztosítás nyilvántartásában a Tbj. 5. §-a szerinti biztosítottként szerepel – ideértve azt is, ha a legalább 2 év folyamatos biztosításban legfeljebb 15 nap megszakítás van. A 2 éves biztosított időszak számítása során a benyújtás napját megelőző 180 napos időtartamnak a Tbj. 5. § (1) bekezdés a), b) és e)-i) pontja szerinti jogviszonyban töltött időnek kell minősülnie, melybe a közfoglalkoztatási jogviszonyban töltött

idő nem számít bele. A közfoglalkoztatási jogviszony e rendelet szerinti elismerhetőségének részletes szabályairól a Kormány külön rendeletet alkot.

(9) A (8) bekezdés alkalmazásában biztosítottnak minősül az igénylő, ha a családok otthonteremtési kedvezménye iránti kérelem

a) benyújtásának időpontjában a Tbj. 5. §-a szerinti biztosított és

b) benyújtásának időpontját közvetlenül megelőzően összesen legalább 2 évig

ba) a Tbj. 5. §-a alapján biztosított, illetve

bb) kereső tevékenysége alapján valamely más állam társadalombiztosítási rendszerének hatálya alá tartozott és ezt az illetékes külföldi hatóság által kiállított igazolás hiteles magyar nyelvű fordításával igazolja.”

A képviselői javaslat az alábbi javaslatba „egyszerűbb formában” beépítésre került.

képviselői javaslatok és egyéb fórumokon elhangzottak alapján összeállított javaslat:

A Gazdasági Bizottság évente dönthet lakáspályázat kiírásáról, azon szociálisan rászorult lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik lakáskérelmet (lakásnyilvántartási kérelem) nyújtottak be. A pályázatot a Gazdasági Bizottság bírálja el.

A kérelmezőnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek:

a kérelmező/házastárs/együttköltöző közeli hozzátartozó

- tulajdonában, hasznélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan,
- nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérletlőtsági jogáról, lakását állampolgári úton nem cserélte el kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra, nem idegenítette el beköltözhető lakása tulajdonjogát, illetve a házastársi vagyontársaságot megszüntető bírósági ítélet alapján nem kapott 2 millió Ft-ot meghaladó térítést,
- egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének a 220 %-át
- terhére nem áll fenn adó vagy adók módjára behajtható köztartozás,
- ellene az elmúlt 5 éven belül az önkormányzat nem folytatott semmiféle peres, nem peres eljárást,
- állandó és a tartózkodási helyként megjelölt lakcímen lévő lakásra nem áll fenn sem közüzemi, sem egyéb tartozás,
- legalább 2 éves – legfeljebb egyszer 15 napos megszakítással – folyamatos munkaviszonnyal rendelkezik.

A lakásnyilvántartási kérelem 2 évig – a második év december 31. napjáig – érvényes. A kérelmet a harmadik év január 31. napjáig lehet benyújtani.

A hiányosan vagy határidőn túl benyújtott lakásnyilvántartási kérelmek érvénytelenek, azokat nyilvántartásba vétel nélkül vissza kell küldeni a kérelmezőnek.

képviselői javaslat:

„A lakáskérelmek jelenlegi rendszere alkalmatlan.....meg kell szüntetni. Helyette szociális lakáspályázatok kiírására van szükség. A pályázatokat előre meghatározott pontrendszer alapján kell kiírni, A pontrendszer vegye figyelembe az együtt költözők számát, a gyerekek számát, a jelenlegi lakás szűkösségét, ...a korábban beadott lakáskérelmek időpontját. Kétféle pályázatra van szükség: egy azoknak, akik nem rendelkeznek lakással (albérletben élnek, külön költözésnek), egy pedig azoknak, akik minőségi cserét szeretnének. Ez utóbbi esetében figyelembe kell venni a leadott lakás méretét, komfortfokozatát is. ...A korábban beadott minőségi cserekérelmeket is csak plusz pontként kell figyelembe venni...”

képviselői javaslat:

„A szociális bérlakás pályázatokra a jelenlegi 20-nál jelentősen több lakást kell biztosítani....”

2. szociális helyzet alapján méltányossági alapon történő szociális bérlakáshoz juttatás

hatályos szabályozás:

„R. 4. § (6) bekezdés a) pont

A polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján lakás bérbeadásáról

a) szociális alapon évente legfeljebb 20 esetben,..”

3. szociális helyzet alapján történő szolgálati lakáshoz juttatás (hivatali, intézményi, önkormányzat által alapított gazdasági társaságban dolgozók részére)

hatályos szabályozás:

R. 9. § (6) bekezdés

„Az önkormányzat és intézményeiben, kötelező önkormányzati feladatot ellátó kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló gazdasági társaságnál, valamint az önkormányzat működtetésében lévő oktatási intézményekben dolgozók elhelyezésére a Gazdasági Bizottság minősített többségű döntése alapján legfeljebb 1 szoba, komfortos lakás biztosítható. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

4. szociális helyzet alapján történő szolgálati lakáshoz juttatás (IX. kerületi Rendőrkapitányságon dolgozók részére)

hatályos szabályozás:

R. 9. § (7) bekezdés

„A kerületi rendőrkapitányságon az ellátási kötelezettség teljesítése érdekében dolgozók elhelyezésére a rendőrkapitány javaslatára a Gazdasági Bizottság minősített többséggel dönt évente legfeljebb 15 lakás bérbeadásáról. Amennyiben a dolgozó munkaviszonya a kerületi rendőrkapitányságon 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.”

5. szociális helyzet alapján történő állami gondozottak, Lélekprogram II. és III. szint, védőnők lakáshoz juttatása

hatályos szabályozás

R. 4. § (5) bekezdés

„Az Egészségügyi, Szociális és Sport Bizottság minősített többséggel dönt a Gazdasági Bizottság által az (5/a) bekezdés alapján kijelölt egyszobás lakás szociális alapon történő bérbeadásáról:

a) állami gondozottak részére az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:

- 30. életévét nem töltötte be;*
- ferencvárosi lakóhelyről került a gyermekvédelmi szakellátásba, ahol megszakítás nélkül igazoltan a 18. életéve betöltése előtt legalább 3 évet töltött,*
- a kérelmező vagy családtagja részére állami gondozott jogcímen lakás bérbeadásra nem került sor.*

b) a Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási és Egzisztencia-teremtési Közösségi Programban (a továbbiakban: LÉLEK Program) résztvevő személyek harmadik szintű elhelyezéséről (9.§ (1/a) bekezdés) a FESZGYI környezettanulmánya és javaslata alapján, együttműködési megállapodás megkötése mellett. Az együttműködési megállapodás

feltételeit a bizottság határozza meg, annak betartását a FESZGYI ellenőrzi, és rendszeresen beszámolót készít arról a bizottságnak.

c) védőnők elhelyezése céljából, mely lehetőséget a munkakör betöltésére vonatkozó pályázati kiírásban szerepeltetni lehet.

Védőnő elhelyezése céljából bérbeadott lakásra vonatkozó bérleti jogviszony kezdő időpontja a nyertes pályázóval kötött munkaszerződés napja.

Amennyiben a védőnő munkaviszonya 5 éven belül megszűnik, úgy a lakásra fennálló bérleti jogviszonya is megszűnik, és köteles a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak visszaadni.

Ha a bérlet időtartama elérte az 5 évet, és az elhelyezett személlyel szemben nem áll fenn a 4. § (13) bekezdés szerinti felmondási ok, a Gazdasági Bizottság dönt a határozatlan idejű bérleti szerződés megkötéséről.

(5/a) A Gazdasági Bizottság évente 5 darab egyszobás lakást jelöl ki az (5) bekezdés alapján történő bérbeadás céljára.”

6. pályázaton kívül piaci alapú lakbér megállapítása melletti bérlakáshoz juttatás

hatályos szabályozás

R. 4. § (6) bekezdés b) pontja

„A polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján lakás bérbeadásáról

b) piaci alapon évente legfeljebb 10 esetben (a 19/A § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján)..”

képviselői javaslat:

„A polgármester dönt a Gazdasági Bizottság javaslata alapján lakás bérbeadásáról

*b) piaci alapon évente legfeljebb **5 esetben** (a 19/A § (1) és (3) bekezdésben foglaltak alapján)..”*

III. AZ ELÉRENDŐ CÉLOK MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK MEGHATÁROZÁSA

A lakásgazdálkodási koncepcióban megfogalmazott célok elfogadása esetén az azok megvalósításához szükséges eszközök az alábbiak:

1. jogszabályi háttér

A lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó helyi önkormányzati rendelet módosításával vagy újraalkotásával megfelelő módon biztosítható az egyértelmű tulajdonosi akarat megjelenítése és annak végrehajtási módjai. A rendelet egyértelmű iránymutatást, és eligazodást kell, adjon a tulajdonosi döntésekről mind a döntéseket végrehajtó hivatali szervezeteknek, mind a kerületi lakosság számára.

2. felújított épületekben lévő üres lakások

Évente kettő épület rehabilitációjával folyamatosan biztosítható a megfelelő minőségű lakás az elérendő, fentebb meghatározott célok megvalósításához.

3. Pénzeszköz

3.1. piaci alapon történő lakásbérbeadásból származó bevételek

	60-70 m ²	71-80 m ²	80 m ² felett
Felújított épületekben lévő nagy alapterületű üres lakások	29	13	6
Az épületek felújítását követően kialakításra kerülő nagy alapterületű lakások (leghamarabb 2019-2020. évben várható)	30	11	5

hatályos szabályozás:

Piaci alapon bérbeadott lakások R. 19/A. §

(1) Bérbeadhatók piaci alapon is bérlakások:

- az üres, 60 m² feletti önkormányzati bérlakások a (7)-(11) bekezdések szerint lebonyolított pályázat eredményeként,

az üres 50 m² feletti önkormányzati lakások a 4. § (6) bekezdés szerinti döntés alapján.

(2) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbére a bérbeadáskor

- felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérlati értékének 7,73 ezreléke,
- nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérlati értékének 5,6 ezreléke.

A lakbér összegét minden év május 31-ig felülvizsgálja a Gazdasági Bizottság, és dönthet a lakbér július 1-től történő emeléséről és annak mértékéről.

(3) Bérlati szerződés olyan személlyel köthető, aki

- a 3 havi bérlati díjnak megfelelő óvadékot befizeti
- vállalja a lakás, illetve berendezéseinek karbantartását, felújítását, pótlását és cseréjét, a használatba vételhez esetlegesen szükséges költségeket
- akivel szemben 1 éven belül nem volt, illetve jelenleg nincs folyamatban a lakásbérlati jogviszonyával kapcsolatos felmondási- vagy peres eljárás,
- nem részesül lakbér- és/vagy lakásfenntartási támogatásban,
- amennyiben rendelkezik szociális helyzet alapján bérbeadott kerületi bérlakással, vállalja, hogy nyertesség esetén felmondja annak bérlati szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,
- vállalja (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérlati díjmelésből eredő bér-különbözet és a 16. § szerinti külön szolgáltatás díjának megfizetését.

(4) A bérlő a házastárs és/vagy egyenesági hozzátartozója javára a bérlati jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérlati szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék, illetve a (9) bekezdés szerinti, még le nem lakott bérlati díj a bérlő részére visszajár.

(5) A bérlati szerződést a bérbeadó írásban, legalább 30 napos felmondási idővel felmondhatja:

- a) a lakás rendeltetésszerű használatához elvégzendő munkák költségeivel csökkentett óvadék, illetve a (9) bekezdés szerinti le nem lakott lakbér visszafizetése mellett, ha:
 - a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, vagy

- a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják, vagy ennek évenkénti egyszeri ellenőrzését megakadályozzák, vagy
- a bérlő a szerződésben vállalt jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti.

b) ha a bérlő a lakbért a fizetésre megállapított időpontig nem fizette meg, és a hátraléokra az óvadék összege már nem nyújt fedezetet.

(7) A pályázatot a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a Polgármester írja ki. A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a meghirdetett lakás jellemzőit,
- a megtekintés lehetőségére vonatkozó tájékoztatást
- a bérleti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket
- a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérleti díjnak megfelelő pályázati letét befizetésének módját és határidejét,
- a pályázat elbírálásának, a szerződés megkötésének (9)-(10) bekezdés szerinti módját és határidejét.

(8) A pályázatot az erre rendszeresített nyomtatvány kitöltésével és aláírásával, illetve a pályázati letét befizetésének igazolásával kell benyújtani. A nyomtatvány a pályázott lakás címét, a pályázó személyes adatait, továbbá a pályázó nyilatkozatát tartalmazza arról, hogy a pályázat feltételeit elfogadja és a személyes adatainak kezeléséhez hozzájárul.

(9) A pályázatot az nyeri meg aki versenytárgyalás alapján a bérleti díj megfizetését legalább 6, legfeljebb 60 hónap közötti időszakon belül a leghosszabb időre vállalja. Amennyiben több pályázó azonos ajánlatot tesz, a nyertes személyéről a Gazdasági Bizottság és Pénzügyi Bizottság elnöke, vagy az általuk, az adott bizottság tagjai közül megbízott személyekből és a szakiroda irodavezetője, vagy az általa megbízott személyből álló három tagú sorsolási bizottság a versenytárgyalás napján sorsolással dönt. A bérleti szerződést a vállalt összeg befizetését követően erre az időtartamra kell megkötni. A határozott időtartam lejártát követően, amennyiben nem áll fenn, az (5) bekezdés szerinti felmondási ok, a határozatlan idejű szerződés megkötéséről a Gazdasági Bizottság dönthet.

(10) A nyertessel a szerződést 30 napon belül meg kell kötni. A szerződéskötés meghiúsulása esetén a sorrend szerinti következő pályázóval lehet a szerződést megkötni.

(11) Szerződéskötés esetén a pályázati letét összege óvadékként az önkormányzatnál marad. A nem nyertes pályázóknak a letét összegét a versenytárgyalástól számított 30 napon belül vissza kell fizetni. Amennyiben a bérleti szerződés megkötése nem a nyertes pályázónak felróható okból hiúsul meg, részére a letét összege visszajár.

képviselői javaslat:

„Piaci alapú bérlakások pályáztatása esetében javasoljuk visszaállítani a korábbi licit rendszert. A piaci alapú pályázatok esetében kizáró okként szerepeljen, ha a pályázó vagy a vele együtt költöző máshol ingatlan tulajdonnal rendelkezik a pályázat idején. ...”

képviselői javaslat:

„Ha meg akarják tartani a piaci alapon bérbeadott lakások rendszerét, akkor az aktuális lakáskiadási piac árait, vagy ahhoz közeli lakbért kéne kérni és szintén előre megszabott pontrendszer alapján pályáztatni.”

képviselői javaslat:

Piaci alapon lakásokat pályázat útján bérbe lehet adni. A pályázatot az nyeri meg, aki a versenytárgyaláson a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja.

3.2. lakások értékesítéséből származó bevételek

- üres lakások eladása
- szociális alapon bérbeadott lakások eladása
- piaci alapon bérbeadott lakások eladása
- a korábban részletfizetéssel eladott lakások törlesztőrészletei

2016. évi bevételek megoszlása (tájékoztató jelleggel):

típus	db szám	befizetett vételár
szociális bérlakás	18	38.620.730,-Ft
piaci bérlakás	22	111.207.600,-Ft
pályázaton eladott üres lakás	8	106.250.000,-Ft
összesen	48	256.078.330,-Ft

típus	Befizetett törlesztő-részletek
szociális bérlakás	199.702.956,-Ft
piaci bérlakás	25.117.684,-Ft
összesen	224.820.640,-Ft

üres lakások eladása

hatályos szabályozás:

R. 26. §

(2) Az üres lakások - amennyiben nincs a 19.§ szerinti csatolási kérelem - a Gazdasági Bizottság hozzájárulásával a hirdetési helyszíneken közzétett pályázat útján, a 33.§ (2)-(6) szerinti eljárással elidegeníthetők.

képviselői javaslat:

„Nem tartjuk támogathatónak azt a gyakorlatot, hogy üres lakásokat – még, ha nem is a kerületben vannak azok – piaci értékesítésre bocsátunk...”

képviselői javaslat:

„...az üres lakások elidegenítése nem helyes, ezt a gyakorlatot meg kellene szüntetni...”

szociális alapon bérbeadott lakások eladása

hatályos szabályozás:

R. 26/A. §

- (1) Társasházban lévő bérbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapú lakások esetében a polgármester, piaci alapú lakások esetében a Gazdasági Bizottság dönt.
- (2) Szociális bérlakás csere útján megszerzett bérleti joga esetében legalább a bérleti szerződés megkötésétől számított 36 hónap elteltét követően lehet dönteni a lakás elidegenítéséről.

R. 27. §

- (1) A bérbe adott lakások esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített

értéknövelő, számlával igazolt beruházások értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – az 50 %-a.

képviselői javaslat:

„Méltányosságból adott szolgálati lakások esetében a bérlő számára a vételi lehetőség 10 éves bérleti idő elteltével legyen lehetséges. Értelem szerűen a munkaviszony is folyamatos kell, hogy legyen a kerületben....”

piaci alapon bérbeadott lakások eladása

hatályos szabályozás:

R. 19/A §

(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta legalább 36 hónap eltelt, úgy dönteni lehet - a (14) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a lakás elidegenítéséről. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.

(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbeadott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők.

R. 26/A. §

(1) Társasházban lévő bérbe adott lakások elidegenítéséről a szociális alapú lakások esetében a polgármester, piaci alapú lakások esetében a Gazdasági Bizottság dönt.

R. 27. §

(1) A bérbe adott lakások esetén a lakás forgalmi értékét csökkenteni kell a bérlő által a bérbeadó hozzájárulásával, a bérbeadóra tartozó és helyette elvégzett és meg nem térített értéknövelő, számlával igazolt beruházások értékével. A vételár a (csökkentett) forgalmi érték 40%-a, a teljesen felújított épületekben – ahol az utolsó 10 évben teljes épület kiürítés mellett megvalósított felújítás volt – az 50 %-a.

képviselői javaslat:

„A piaci alapon bérbe adott lakások esetében javasoljuk, hogy a bérleti idő minimum 10 év legyen, és a vételi ár a piaci ár legalább 75 %-ára emelkedjen;...”

képviselői javaslat:

„Piaci alapú bérlakás eladásánál kizáró okként szerepeljen, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó a bérleti futamidő alatt lakhatásra alkalmas tulajdonhoz, tulajdonrészhez jutott....”

képviselői javaslat:

„... nem elfogadható a piaci alapon bérbe adott lakások elidegenítése....”

képviselői javaslat:

R. 19/A § (13) és (14) bekezdése megszűnik

(13) Amennyiben a lakóház társasházzá alakítása megtörtént és a bérleti szerződés megkötése óta legalább 36 hónap eltelt, úgy dönteni lehet - a (14) bekezdésben meghatározott esetek kivételével - a lakás elidegenítéséről. A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.

(14) A 2015. június 1-jétől piaci alapon, a (9) bekezdésben meghatározott eljárás keretében bérbeadott lakások a lakóház társasházzá alakítását követően nem értékesíthetők

új szabály

A piaci alapon bérbe adott lakások vételára a bérleti szerződés megkötése óta eltelt

- 36 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 85 %-a
- 48 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 81 %-a
- 60 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 77 %-a
- 72 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 73 %-a
- 84 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 69 %-a
- 96 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 66 %-a
- 108 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 63 %-a
- 120 hónaptól a (csökkentett) forgalmi érték 60 %-a

A pályázatkor befizetett óvadékot, illetve a még le nem lakott lakbért a vételárba be kell számítani.

Az értékesítésről szóló döntést továbbra is a Gazdasági Bizottság jogosult meghozni.

3.3.nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásából származó bevételek

3.4. ingatlanok eladásából származó bevételek

3.5. költségvetésből biztosított egyéb források

4. Humánerőforrás

A II. pontban meghatározott egyes célok (lakáscsere, lakásnyilvántartási kérelem) kötött határidőkön belüli plusz feladatot jelentenek, ezek végrehajtásához a szakirodánál humánerőforrás igény merül fel.

Budapest 2017. november