



**Budapest Főváros IX. Kerület
Ferencváros Önkormányzata**

Iktató szám: 241/2/2017.

ELŐTERJESZTÉS
a KÉPVISELŐ-TESTÜLET 2017. december 14. napi ülésére

Tárgy: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Lakásgazdálkodási Konceptiója II. forduló

Előterjesztő: dr. Bácskai János polgármester

**Összeállította a Képviselő-
testület határozatai alapján:** Vagyonkezelési Iroda

Előzetesen tárgyalja: GB 2017. december 13.
VVKB 2017. december 13.
ESZSB 2017. december 13

Az előterjesztés a jogszabályi rendelkezéseknek megfelel: dr. Bőjte Bernadett 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 a Képviselő-testület 2017. november 16. napi ülésére elkészített előterjesztés mellékletét képező lakásgazdálkodási koncepcióba.

A Képviselő-testület a novemberi ülésén a javaslatokat I. fordulóban megtárgyalta, jelen előterjesztés az elfogadott javaslatokat tartalmazza, míg az elutasítottak már nem szerepelnek a koncepcióban.

Budapest, 2017. december 4.

dr. Bácskai János s.k.
polgármester

Normatív határozati javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a .../2017. számú előterjesztés melléklete szerinti tartalommal elfogadja Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Lakásgazdálkodási Konceptióját.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2017. december 14.

határozati javaslat:

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon a Lakásgazdálkodási Konceptióban elfogadott irányelvek rendeletbe történő beépítéséről.

Felelős: dr. Bácskai János polgármester

Határidő: 2018. március 31.



Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata

**Lakásgazdálkodási Konceptió
2017.**

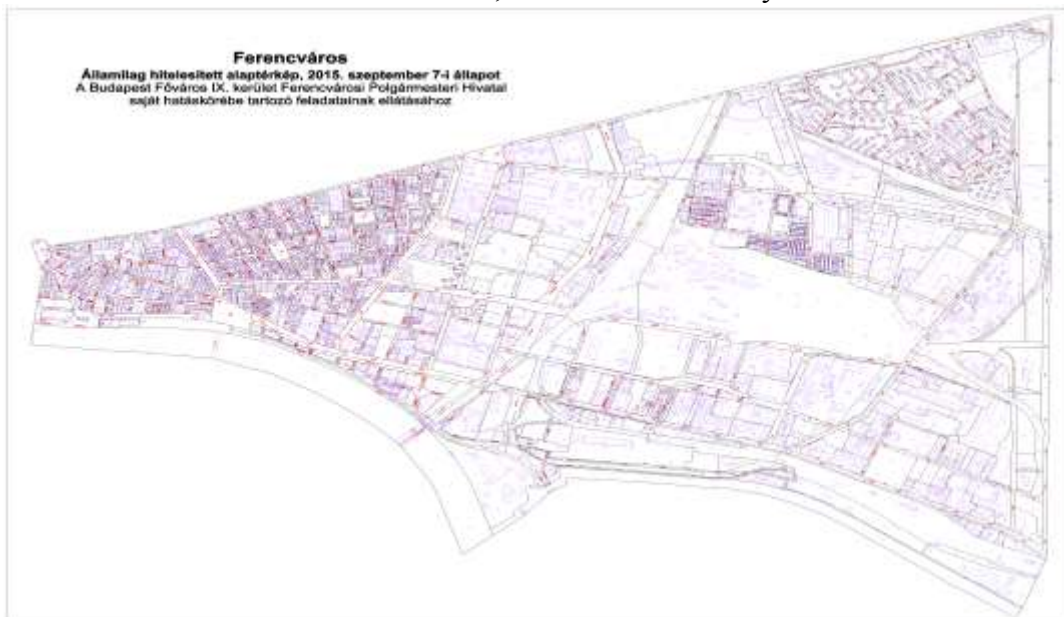
II. forduló

Tartalomjegyzék

I. BEVEZETÉS	3
I.1 A lakásgazdálkodás jogszabályi háttere:	3
I.2 Az önkormányzat tulajdonában lévő épület- és lakásállomány alakulása.....	3
I.3 Önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma, megoszlása:	4
II. ELÉRENŐ CÉLOK MEGHATÁROZÁSA.....	6
II.1. Elsődleges cél: a szükséglakások, komfortnélküli- és félkomfortos lakások megszüntetése	6
II.1.1 Városrehabilitáció folytatása, épületek felújítása, bontandó épületek értékesítése.....	6
II.1.2 Bérbeadott lakások komfortosítása, falszomszédos üres lakások csatolása	8
II.2. Másodlagos cél: a nagy alapterületű lakás fenntartási problémáival küszködő bérlők kisebb lakásba történő elhelyezése.....	9
II.2.1 Bérleti értékcsere keretében	9
II.2.2 A kisebb, illetve a nagyobb alapterületű lakások bérlőinek egymással való kapcsolatfelvételének biztosítása	10
II.3. Harmadlagos cél: a lakással nem rendelkező kérelmezők lakáshoz juttatása	10
II.3.1 Szociális alapú bérbeadás útján	10
II.3.2 Pályázaton kívül piaci alapú lakbér megállapítása melletti bérbeadás.....	14
III. AZ ELÉRENŐ CÉLOK MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK MEGHATÁROZÁSA	15
III.1 Jogszabályi háttér	15
III.2 Felújított épületekben lévő üres lakások	15
III.3 Pénzeszközök	15
III.3.1 Piaci alapon történő lakásbérbeadásból származó bevételek	15
III.3.2 Lakások értékesítéséből származó bevételek	17
III.3.3 Üres lakások eladása	17
III.3.4 Szociális alapon bérbeadott lakások eladása.....	17
III.3.5 Piaci alapon bérbeadott lakások eladása	18
III.3.6 Nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásából származó bevételek	19
III.3.7 Ingatlanok eladásából származó bevételek	19
III.3.8 Költségvetésből biztosított egyéb források	19
III.4 Humán erőforrás.....	19
IV. ÖSSZEGZÉS	19

I. BEVEZETÉS

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

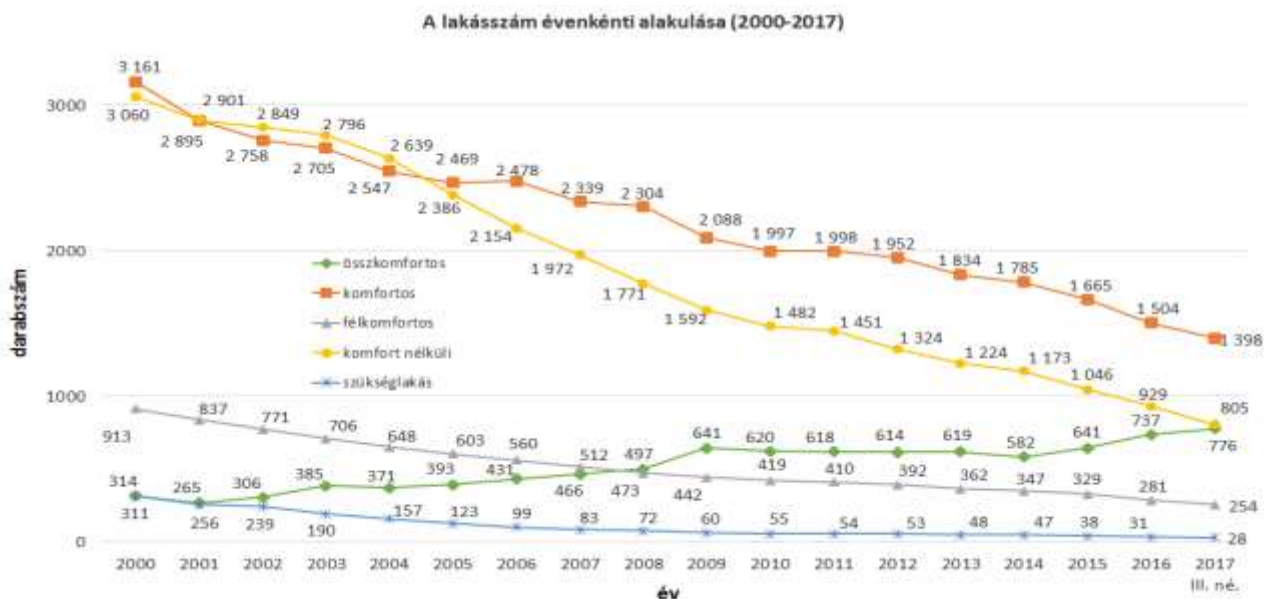


I.1 A lakásgazdálkodás jogszabályi háttere:

A Ferencvárosi Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának és elidegenítésének feltételeit 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 Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére és megszerzésére vonatkozó szabályokról szóló 7/2006. (III. 10.) számú rendelet (továbbiakban R.) szabályozza.

I.2 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.

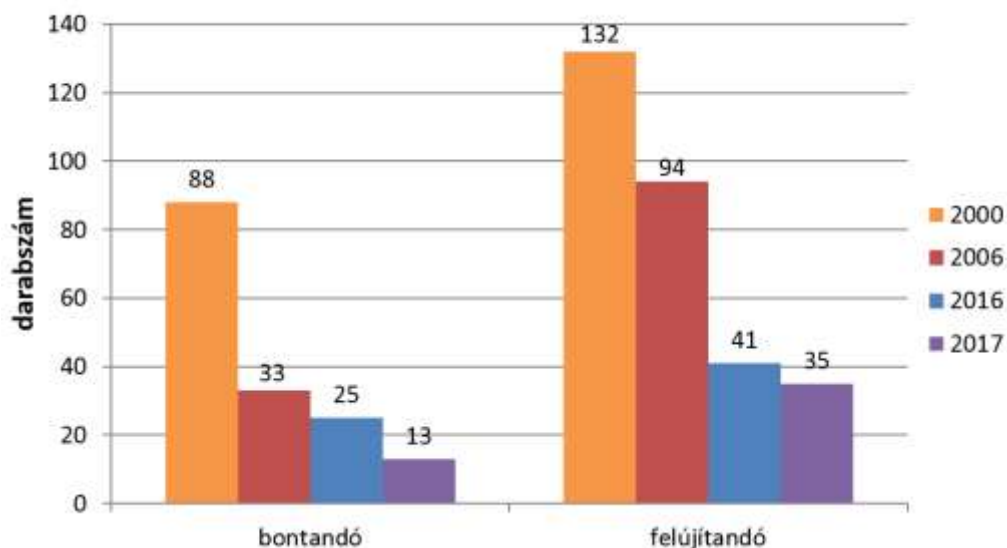


dátum	összkomfortos	komfortos	félkomfortos	komfort nélküli	szükséglakás	összesen
2000	314	3 161	913	3 060	311	7 759
2001	265	2 895	837	2 901	256	7 154
2002	306	2 758	771	2 849	239	6 923
2003	385	2 705	706	2 796	190	6 782
2004	371	2 547	648	2 639	157	6 362
2005	393	2 469	603	2 386	123	5 974
2006	431	2 478	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

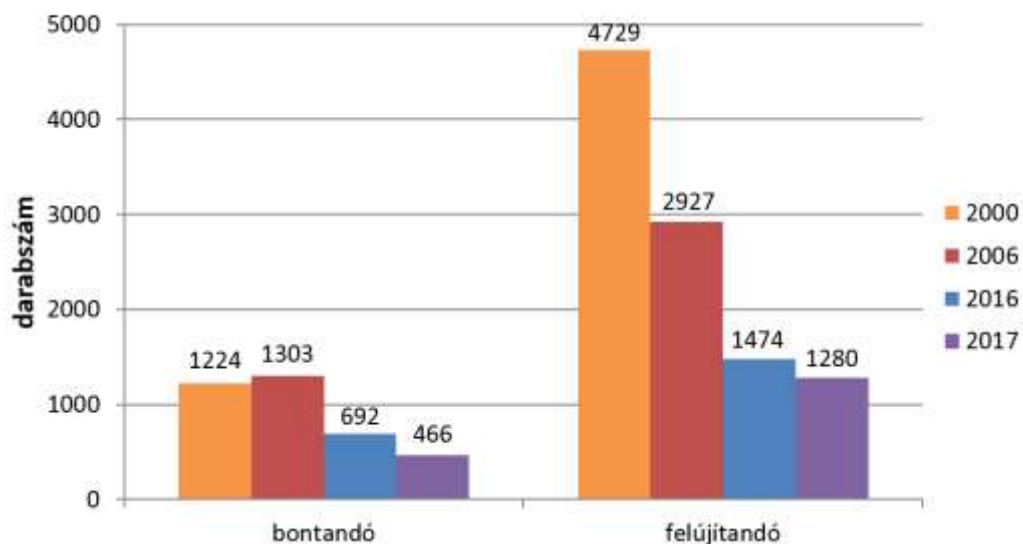
I.3 Önkormányzati tulajdonban lévő lakások száma, megoszlása:

		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.

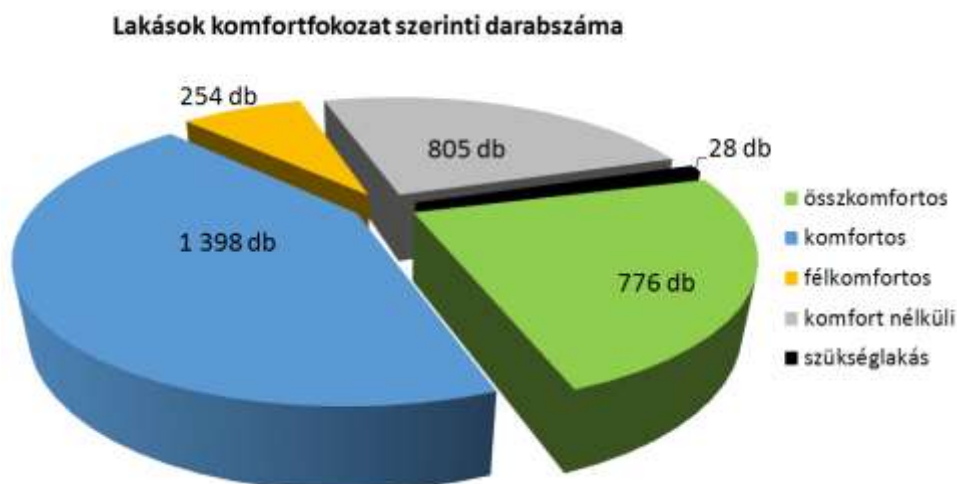
II.1. Elsődleges cél: a szükséglakások, komfortnélküli- és félkomfortos lakások megszüntetése

Elérésének módjai:

II.1.1 Városrehabilitáció folytatása, épületek felújítása, bontandó épületek értékesítése

A városrehabilitáció folytatása, az épületek felújítása, valamint a bontandó épületek értékesítése során a bérlők komfortos, összkomfortos lakásba történő kihelyezésével (minőségi változás), vagy a bérlő kérelmére a pénzbeli térítés kifizetésével az alacsony komfortfokozatú lakások megszűnnek.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások komfortfokozat szerinti megoszlása:



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

II.1.1.1 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

Ssz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
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	Földváry 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	Vágóhíd utca 10.	27	0	19	1	7	0
Összesen		466	0	179	26	258	3

II.1.1.2 Felújítandó 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	Ernö utca 28.	41	0	21	9	8	3
3	Földváry utca 3.	35	0	16	2	17	0
4	Földváry 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

Ssz.	Cím	Lakás db					
		Össz.	ÖK	K	FK	KN	SZL
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	Tűzoltó 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

II.1.1.3 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”

Határozott idejű lakásbérleti szerződések esetén a pénzbeli térítés mértékéről a Gazdasági Bizottság jogosult dönteni.

II.1.2 Bérbeadott lakások komfortosítása, falszomszédos üres lakások csatolása

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

hatályos szabályozás

R. 19 § (6) bekezdés

„Az üres, jogszerű használattal 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 különbözetének legfeljebb az 50 %-a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül.”

II.2. Másodlagos cél: a nagy alapterületű lakás fenntartási problémáival küszködő bérlők kisebb lakásba történő elhelyezése

Elérésének módjai:

II.2.1 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”.

új szabály

(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, valamint 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 különbözetének legfeljebb az 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet a lakás helyreállítási költségei bérbeadó általi megtérítésének minősül,
- b) amennyiben a bérlőnek lakás- vagy közüzemi díj tartozása áll fenn a két lakás bérleti érték különbözetének legfeljebb a 50 %-a a bérlő részére a cserelakás bérbeadása mellett kifizethető, mely értékkülönbözet
 - 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.

II.2.2 A kisebb, illetve a nagyobb alapterületű lakások bérlőinek egymással való kapcsolatfelvételének biztosítása

A szakiroda közreműködésével lehetőséget kell biztosítani azok számára, akik valamilyen megfontolásból a jelenleg lakott lakásukat szeretnék elcserélni és magánúton nem találták meg a megfelelő cserepartnert. Bízunk abban, hogy a keresleti és kínálati oldal megközelítőleg egyensúlyban lesz, azaz nemcsak olyan bérlők jelentkeznek, akik a kis alapterületű lakásukból nagyobbba szeretnének költözni, hanem olyanok is, ahol a család létszáma lecsökkent, vagy a megváltozott anyagi körülmények miatt a nagy alapterületű és magas fenntartási költségű bérlakásból kisebbbe költöznének.

A feladat végrehajtásának rendeleti szabályozása nem szükséges, a többletfeladat miatt szükséges lehet a humánerőforrás mennyiségi fejlesztése.

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

II.3.1 Szociális alapú bérbeadás útján

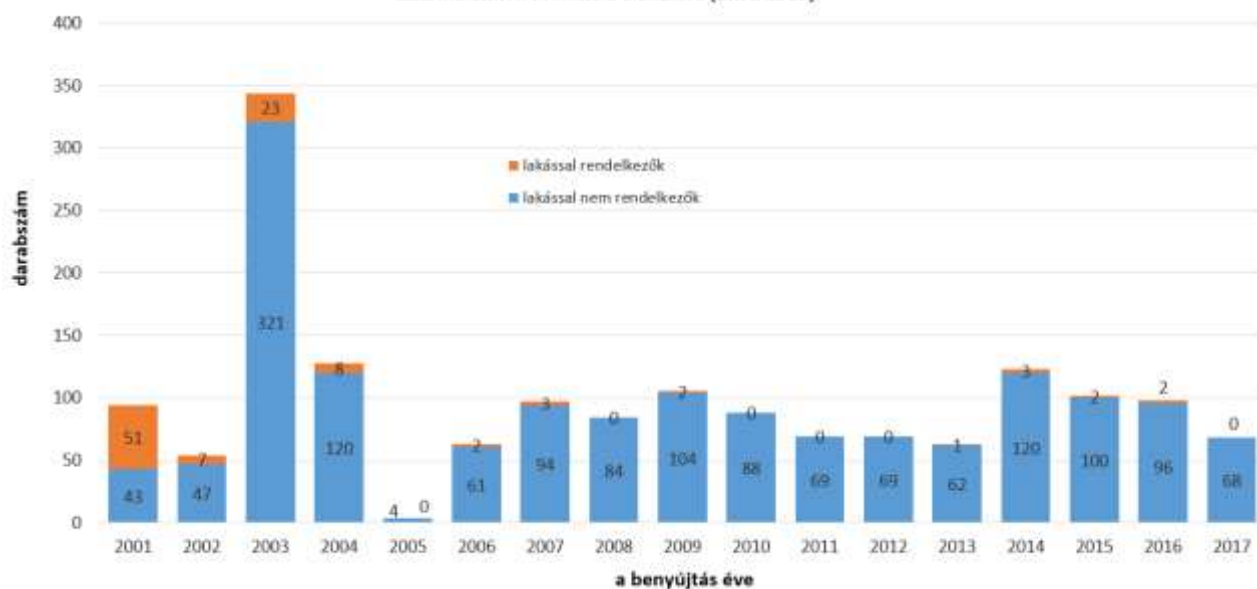
II.3.1.1 Lakásnyilvántartási kérelmek alapján

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 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.

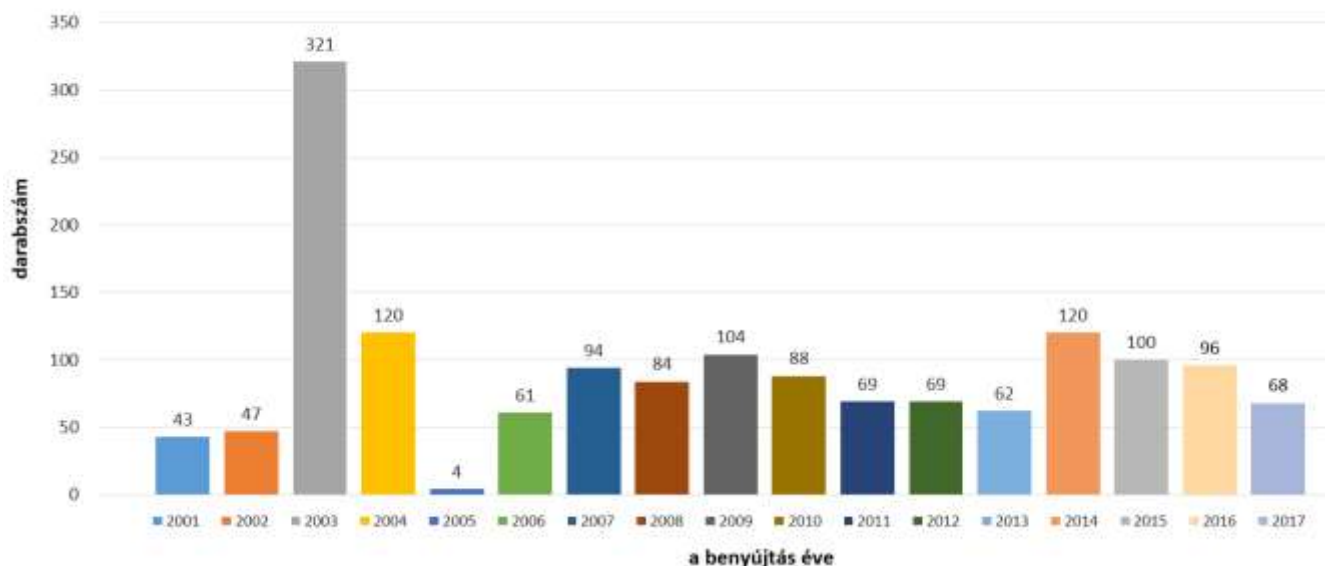
(2) Az (1) bekezdés szerinti lakásigénylési névjegyzék készítése esetén a névjegyzékben szereplő személyes adatok kezelésének szabályait az önkormányzati rendelet határozza meg.”

Lakáskérelmek évenkénti alakulása (2001-2017)

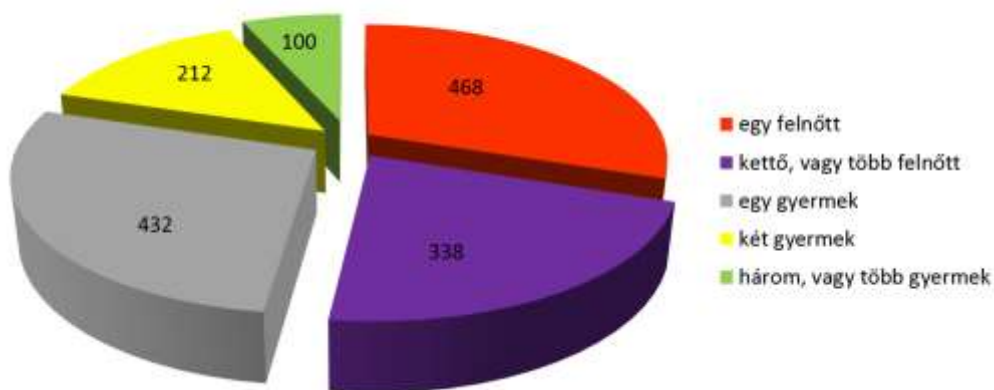


év	lakással rendelkezik?		összesen
	nem	igen	
2001-ig	43	51	94
2002	47	7	54
2003	321	23	344
2004	120	8	128
2005	4	0	4
2006	61	2	63
2007	94	3	97
2008	84	0	84
2009	104	2	106
2010	88	0	88
2011	69	0	69
2012	69	0	69
2013	62	1	63
2014	120	3	123
2015	100	2	102
2016	96	2	98
2017. 10. 15-ig	68	0	68
összesen	1550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

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



A lakással nem rendelkező kérelmezők kategóriánkénti megoszlása



katória	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

R. 4. § (4) bekezdés alapján

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

új szabály

A lakáskérelmek jelenlegi rendszerét meg kell szüntetni, az új szabályozás szerint a kérelmezőnek meg kell felelnie az alábbi feltételeknek:

a kérelmező/házastárs/együttköltöző közeli hozzátartozó

- tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik beköltözhető lakás, ingatlan,

- nem mondott le 5 éven belül önkormányzati lakás bérleti-, bérletársi 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 munkaviszonnyal rendelkezik.

A lakásnyilvántartási kérelem egy formanyomtatvány, melyben a kérelmező személyi adatai, jelenlegi lakáskörülményei és családi állapota szerepelnek. 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.

A Gazdasági Bizottság évente dönthet lakás bérbeadásáról azon szociálisan rászorult, lakással nem rendelkező kérelmezők részére, akik lakáskérelmet (lakásnyilvántartási kérelem) nyújtottak be.

II.3.1.2 Méltányossági alapon

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 (...)*”

II.3.1.3 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.”

II.3.1.4 Szolgálati lakáshoz juttatás (a 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.”

II.3.1.5 Állami gondozottak, Lélekprogram és 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;
- ferenfvárosi 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.”

II.3.2 Pályázaton kívül piaci alapú lakbér megállapítása melletti bérbeadás

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) (...)”

III. AZ ELÉRENDŐ CÉLOK MEGVALÓSÍTÁSÁHOZ SZÜKSÉGES ESZKÖZÖK ÉS FORRÁSOK MEGHATÁROZÁSA

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

III.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 adnia a tulajdonosi döntésekről mind a döntéseket végrehajtó hivatali szervezeteknek, mind a kerületi lakosság számára.

III.2 Felújított épületekben lévő üres lakások

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

III.3 Pénzeszközök

III.3.1 Piaci alapon történő lakásbérbeadásból származó bevételek

	a lakás alapterülete		
	60-70 m ²	71-80 m ²	80 m ² felett
Felújított épületekben lévő nagy alapterületű üres lakások darabszáma	29	13	6
Az épületek felújítását követően kialakításra kerülő nagy alapterületű lakások darabszáma (leghamarabb 2019-2020. évben várható)	30	11	5
Összesen:	59	24	11
Mindösszesen:	94		

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 bérleti értékének 7,73 ezreléke,*
- *nem felújított épületben lévő lakás esetén a lakás bérleti 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) *Bérelti szerződés olyan személlyel köthető, aki*
- *a 3 havi bérelti 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 lakásbérelti 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 bérelti szerződését, és a lakást térítésmentesen visszaadja a bérbeadónak,*
 - *vállalja (2) bekezdés szerinti, az évenkénti bérelti díjemelésből eredő bér-különbözöt és a 16. § szerinti külön szolgáltatás díjának megfizetését.*
- (4) *A bérlő a házasárs és/vagy egyenesági hozzátartozója javára a bérelti jogáról írásbeli bejelentése alapján bármikor lemondhat. A bérlő a hónap végére a bérelti szerződést felmondhatja, ebben az esetben a lakás rendeltetésszerű állapotba hozásához szükséges munkák költségével csökkentett óvadék, illetve a (9) bekezdés szerinti, még le nem lakott bérelti díj a bérlő részére visszajár.*
- (5) *A bérelti 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, túrhetetlen 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 hátralékra 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 bérelti szerződéssel a (3)-(5) bekezdések szerint együtt járó jogokat illetve kötelezettségeket*
 - *a pályázat benyújtásának valamint a 3 havi bérelti 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 bérelti 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.

A piaci alapon történő bérbeadást továbbra is fent kell tartani. A piaci alapú bérlakások bérleti jogának megszerzésére vonatkozó pályázati eljárás változatlan formában működne a továbbiakban is, ám a tervezett szabályozás szerint a pályázók a versenytárgyaláson a havi bérleti díj mértékére tennének ajánlatot. A pályázati nyertes a legmagasabb ajánlatot tevő lenne.

III.3.2 Lakások értékesítéséből származó bevételek

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

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

III.3.3 Üres lakások eladása

hatályos szabályozás:

R. 26. § (2) bekezdés

(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.

III.3.4 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.*

III.3.5 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.*

A 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.

III.3.6 Nem lakás céljára szolgáló helyiségek eladásából származó bevételek

III.3.7 Ingatlanok eladásából származó bevételek

III.3.8 Költségvetésből biztosított egyéb források

III.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.

IV. ÖSSZEGZÉS

A fentiekből kitűnik, hogy a lakásgazdálkodás területén a feladatok és célok az elmúlt 25 évben változatlanok maradtak. Kiemelt cél az alacsony színvonalú lakások mielőbbi megszüntetése, amelynek elérési módja elsősorban az épületrehabilitáció.

A rehabilitáció sikeres folytatásához és mielőbbi befejezéséhez továbbra is elengedhetetlen bevételi forrás az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elidegenítése. Szintén fontos bevételi forrás a közel 10 éve bevezetett piaci alapú bérbeadás, mely sikerességével jelentős többletbevételhez juttatja az Önkormányzatot.

Szükséges volt továbbá, az elmúlt időszakban a lakásra sokszor hosszú ideig és reménytelenül váró lakáspályázók miatt a pályázati keretek újragondolása, így a lakással nem rendelkező kérelmezők lakáshoz juttatásának feltételei a korábbiakhoz képest egyértelműbben kerültek meghatározásra.

Budapest 2017. december