

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére**

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú
vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Az Alaptörvény és a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) vonatkozó rendelkezései alapján egy adott település vagy a Főváros esetében egy adott kerület sajátosságaihoz igazodó, az adottságokat figyelembe vevő közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv feladata, hogy ciklusokon átívelve meghatározza az önkormányzatok vagyongazdálkodásának célkitűzéseit. Ennek érdekében az Nvt. 9.§ (1) bekezdése alapján az önkormányzatok kötelezettsége, hogy közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervet készítsen.

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásának, ezen belül főleg a lakásgazdálkodásnak, szembe kell néznie az ingatlanhasznosítás alapjait érintő, rendkívül gyorsan változó gazdasági- és társadalmi környezettel. A változásokra az Önkormányzatnak folyamatosan reagálnia kell ugyanakkor még a gyakran bizonytalan, a gyorsan változó környezetben is világos célkitűzések mentén hosszútávon kell terveznie. A tervezésnek ki kell terjednie az Önkormányzat forgalomképes vagyonának hasznosítása érdekében a kiemelt célok megfogalmazására és az azok eléréséhez szükséges intézkedésekre.

A közép – és hosszú távú vagyongazdálkodási terv elkészítésekor a 2019. és a 2024. évek statisztikai- és pénzügyi adatait vettük figyelembe az Önkormányzat vagyongazdálkodási trendjeinek és folyamatainak értékelése során. A vagyongazdálkodási tervben megfogalmazott célok megvalósíthatóságát alapvetően határozzák meg az Önkormányzat ingatlanportfóliójának adottságai (elsődlegesen a lakások és lakóépületek műszaki paraméterei), valamint a meglévő bérleti szerződés állománya.

II. Hatásvizsgálat

A közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv megalkotása és elfogadása a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 9. § (1) bekezdése alapján kötelező a tulajdonos Önkormányzat számára, továbbá igazodási pontot jelent az egyes vagyongazdálkodást érintő döntések meghozatalában, emellett pedig elérendő célokat határoz meg ciklusokon átívelve.

III. A végrehajtás feltételei

A vagyongazdálkodási tervben megfogalmazott célok végrehajtásának szervezeti, személyi, tárgyi feltételei a Ferencvárosi Polgármesteri Hivatalban és a FEV IX. Zrt.-nél biztosítottak

IV. Döntési javaslat

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő- testülete meghozza tárgyi előterjesztés 1. mellékletében szereplő határozatot.

Budapest, időbélyegző szerint

Baranyi Krisztina

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:

Dr. Szüts Korinna
jegyző

**Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (IX. 11.) határozata
Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú
vagyongazdálkodási tervének elfogadásáról**

Budapest Főváros IX. kerület Ferencváros Önkormányzatának Képviselő-testülete elfogadja az 1. melléklet szerint Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét.

Határidő: 2025. szeptember 30.
Feladatkörében érintett: a Vagyongazdálkodási Iroda vezetője

**Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának
közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve**

2025.

I. Bevezető

Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzat vagyongazdálkodási tervének funkciója, hogy az Önkormányzat forgalomképes vagyonának hasznosítása érdekében közép- és hosszú távon rögzítse a kiemelt célokat és az azok eléréséhez szükséges intézkedéseket, biztosítva a felelős és prudens vagyongazdálkodás legfontosabb feltételeit. Az Önkormányzat vagyonát döntő részben ingatlanok teszik ki, ezért a vagyongazdálkodási terv egyúttal ingatlangazdálkodási terv is. Ennek legfontosabb szempontjai:

- Prioritás az ingatlanportfólió optimalizálása és tisztítása, annak irányának és módozatainak meghatározása.
- A rendelkezésre álló költségvetési források meghatározó részét az Önkormányzat a saját tulajdonában álló, bontásra vagy felújításra kijelölt lakóépületekre (lakóépület rehabilitáció) fordítja annak érdekében, hogy a rehabilitációs program 2035-ig megvalósuljon. Ennek eredményeképpen a lakásgazdálkodás lehetőségei is korlátozottak, mivel a lakóépület rehabilitációval érintett bérlőknek jogszabályi kötelezettség alapján cserelakást kell felajánlani.
- A lakhatási szegénység elleni további küzdelem és a lakásgazdálkodás megújítása a kerületi hatáskörbe tartozó rendeletek megalkotásával.
- A vagyongazdálkodás bevételeinek növelése, valamint a bevételek felhasználása a lakóépületek rehabilitációjára és az üres lakások felújítására.
- Szociálisan rászoruló bérlők életkörülményeinek fokozottabb figyelembevételével a lakhatási támogatások rendszerének további fejlesztése.
- A bérlői kötelezettségek teljesítésének fokozottabb ellenőrzése és azok szükség szerinti kikényszerítése.
- A vagyongazdálkodási célok megvalósulását elősegítő kerületi szintű jogszabályok felülvizsgálata, megújítása.

A közép – és hosszútávú vagyongazdálkodási terv elkészítésekor a 2019. és a 2024. évek statisztikai és pénzügyi adatait vettük figyelembe az Önkormányzat vagyongazdálkodási trendjeinek és folyamatainak értékeléséhez. Korábbi adatokból csak bizonytalan következtetéseket lehetne levonni, illetve nem számíthatunk a korábbi időszakban rehabilitációra fordítható jelentős összegű külső forrásokra sem. A 2019-et megelőző időszak vonatkozó adataiból, a vagyongazdálkodás alapjait befolyásoló rendkívül gyorsan változó gazdasági és társadalmi környezet mellett nem lehet a 2035. évig tartó tervezést érdemben befolyásoló következtetésekre jutni.

A lakásgazdálkodás lehetőségeit, a célok megvalósítását alapvetően határozzák meg az Önkormányzat ingatlanportfóliójának adottságai, valamint a fennálló szerződésállomány. A budapesti önkormányzatok körében általános problémát jelent az alacsony alapterületű, rossz beosztású, az épületen belül kedvezőtlen lokációjú és gyenge műszaki állapotú üres lakások magas száma. A bérbeadással hasznosított lakások érdemi része ugyancsak korszerűtlen, alacsony műszaki színvonalú ingatlan, ami elsősorban a bérlőket terhelő karbantartási és felújítás kötelezettségek elmaradásának következménye. További problémát okoz a társasházak jelentős részének rossz műszaki állapota, ami elsődlegesen az elmaradó épületfelújítások következménye. Emiatt is jellemző Budapest belső kerületeire a romos, elhanyagolt társasházak magas száma.

A rehabilitáció sikere, a lakásállomány minőségének folyamatos javulása alapján indokolt a lakásgazdálkodás eddigi prioritásainak és az azokból következő gyakorlatok többségének fenntartása. A beköltözhető, üres és rendeltetészerű használatra alkalmas lakások elsődleges funkciója továbbra is a lakóépületek rehabilitációjához szükséges cserelakás. A rehabilitáció által meghatározott lakásgazdálkodási irány következtében az épületkiürítések és a lakásfelújítások ezen túl is szorosan összefüggenek. A lakásgazdálkodás gyakorlati alapját a felújítandó és kiürítendő lakóépületek, valamint a felújítandó lakások körének kijelölése és folyamatos összehangolása jelenti. Középtávon

ezt a prioritást felválthatja a bevételek és kiadások egyensúlyára törekvő, ugyanakkor a szociális szempontokat is érvényesítő lakásgazdálkodási politika.

Az Önkormányzatnak egyensúlyban kell tartania a szociális kötelezettségek teljesítését, a szociálisan rászorulókat támogatását, a vagyongazdálkodás pénzügyi egyensúlyát és a bérleti kötelezettségek teljesítésének megkövetelését. A lakhatási válság felerősítette a kerületben is jellemző jogcím nélküli lakáshasználat, közösségi együttélés szabályainak megsértése, a bérleti- és használati díj fizetési kötelezettségek késedelmes teljesítése vagy elmaradása. A hatályos önkormányzati rendelet felülvizsgálata a pénzkövetelések behajtása és a bérlelőket terhelő kötelezettségek teljesítése, a bérlelők szociális rászorultságának ellenőrzése, valamint az Önkormányzat tulajdonosi jogainak fokozott védelme és érvényesítése érdekében is szükséges.

Magyarország Alaptörvényének 38. cikk (1) bekezdése rendelkezik a nemzeti vagyon kezeléséről és védelméről: *„Az állam és a helyi önkormányzatok tulajdona nemzeti vagyon. A nemzeti vagyon kezelésének és védelmének célja a közérdek szolgálata, a közös szükségletek kielégítése és a természeti erőforrások megóvása, valamint a jövő nemzedékek szükségleteinek figyelembevétele. A nemzeti vagyon megőrzésének, védelmének és a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodásnak a követelményeit sarkalatos törvény határozza meg.”*

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvt.) 7. § (2) bekezdése az Alaptörvény rendelkezéseire képest részletesebben fogalmazza meg a nemzeti vagyonnal való gazdálkodás célját és rendeltetését: *„A nemzeti vagyongazdálkodás feladata a nemzeti vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, rendeltetésének megfelelő, az állam, az önkormányzat mindenkori teherbíró képességéhez igazodó, elsődlegesen a közfeladatok ellátásához és a mindenkori társadalmi szükségletek kielégítéséhez szükséges, egységes elveken alapuló, átlátható, hatékony és költségtakarékos működtetése, értéknövelő használata, hasznosítása, gyarapítása, továbbá az állam vagy a helyi önkormányzat feladatának ellátása szempontjából feleslegessé váló vagyontárgyak elidegenítése, azzal, hogy a nemzeti vagyon megőrzése érdekében végzett bontás vagy átalakítás nem minősül az állam védelmi kötelezettség megszegésének. A kiemelt kulturális örökségvédelmi és természetvédelmi szempontok – kulturális és természeti értékek jövő nemzedékek számára való megőrzése érdekében történő – érvényesítésének nem akadály a vagyon értékváltozása.”*

Az Alaptörvény és az Nvt. alapján a település sajátosságaihoz igazodó, az adottságokat figyelembe vevő közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv feladata, hogy ciklusokon átívelve meghatározza az önkormányzatok vagyongazdálkodásának legfontosabb célkitűzéseit, konkretizálja és töltse meg tartalommal a magasabb szintű jogszabályok adta kereteknek megfelelően az önkormányzati szabályozás rendelkezéseit. A közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási terv irányt mutat és hivatkozási alap a vagyongazdálkodást érintő döntésekhez. Az Állami Számvevőszék vizsgálatában foglalt megállapításokkal összhangban elfogadott intézkedési terv alapján is szükséges a vagyongazdálkodás jogszabályi hátterét az Önkormányzat közép- és hosszútávú céljaihoz igazítani. Ennek érdekében szükséges felülvizsgálni a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 30/2020. (X. 13.) rendeletet (Lakásrendelet). Az önkormányzati rendeletalkotás kereteit a magasabb szintű jogszabályok határozzák meg, a tárgykörben a legfontosabb jogszabály a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.).

II. Önkormányzati tulajdonban álló lakóépületek (100%-os önkormányzati tulajdon)

1. Jelenlegi helyzet

Az Önkormányzat több évtizede következetesen hajtja végre a kerület lakóépületeinek megújulását szolgáló rehabilitációs programját. A kerületi vagyon-, de kiemelten a lakásgazdálkodás szinte kizárólag a rehabilitációs városmegújítás rendszerén keresztül értelmezhető. Ennek a folyamatnak lényege, hogy a 100%-os önkormányzati tulajdonú, kis alapterületű, alacsony komfortfokozatú lakásokat tartalmazó lakóépületeket, illetve az azokban lévő lakásokat az önkormányzat nem privatizálja, hanem teljes rehabilitáció alá vonja.

Az így önkormányzati tulajdonban maradt épületeket, „*bontandó*” illetve „*felújítandó*” kategóriába sorolva, cím szerint rögzíti a mindenkor hatályos kerületi lakásrendelet. A jelenleg hatályos Lakásrendelet 5. melléklete tartalmazza az Önkormányzat tulajdonában álló bontandó és felújítandó épületek listáját (1. melléklet). A rehabilitációs program keretében a Képviselő-testület a rendelkezésre álló források függvényében, egyedi döntéseket hozva rendelkezik az egyes lakóépületek kiürítésének megkezdéséről, majd „*felújítandó*” épület esetén annak felújításáról, illetve „*bontandó*” épület esetén annak (bontást követő) értékesítéséről. A lakóépületek felújításai az épület gyakorlatilag teljes újraépítését jelentik (a főfalak meghagyásával), sokszor tetőtér beépítéssel, vagy újabb épületszint kialakításával. A felújítás következtében a korábbiaknál kedvezőbb alaprajzú, nagyobb alapterületű otthonok épülnek, amelyekben korszerű, környezetbarát energetikai megoldások biztosítják a kényelmesebb életkörülményeket. A felújított lakások jelentős részét az Önkormányzat cserelakásként használja fel a rehabilitációs program folytatása érdekében.

Az Önkormányzat szerepvállalása biztosítja a várostörténeti értékek megőrzését – jellemzően homlokzatok megtartását –, ami piaci szereplőktől nehezebben vagy egyáltalán nem várható el. Fontos szempont továbbá a korszerű, környezetbarát technológiák felhasználása, amik a kedvező energetikai tényezőket kiegészítve költséghatékony üzemeltetést és fenntartást biztosítanak.

Mindebből következik, hogy a kiürítéssel érintett lakóépületekben megüresedő lakások csak a statisztikai nyilvántartásban jelennek meg üres lakásként. Irracionális lenne az egész épületre jellemző korszerűtlen szakipari szerkezetek, elavult közműhálózatok, és kedvezőtlen kialakítású lakások hasznosítása, hiszen ezeket csak rendkívül magas költséggel lehetne ideiglenesen lakhatóvá tenni. Az ilyen épületekben megüresedő lakások – egy-egy speciális eset kivételével – gyakorlatilag kikerülnek a kerületi lakásgazdálkodásból.

A Lakásrendelet 2022 óta hatályos 5. melléklete alapján a *felújítandó* lakóépületek száma 21 volt, amikben összesen 770 lakás, valamint 35 nem lakáscélú helyiség található. 2020 óta befejeződött a Balázs Béla utca 13. rekonstrukciója és lezajlott a Gát utca 24-26 és a Balázs Béla utca 27/b szám alatti épületek teljes felújítása, továbbá megkezdődött a Márton utca 8/a, 8/b kivitelezése is. A *bontandó* épületek száma szintén 21 volt és ezekben az épületekben összesen 745 lakás, valamint 19 nem lakáscélú helyiség van. A rendelet megalkotásától kezdve ez év végéig az Önkormányzat összesen 21 épületet ürít ki, és 3 épületet bont le.

A bontandó kategóriában szereplő Sobieski utca 3., 5., 7., 9., Üllői út 83., 85., és 87., valamint a Drégely u. 10. és 12. szám alatti épületek értékesítéséről a jövőben dönthet a Képviselő-testület. A befolyt összeget természetesen rehabilitációs tevékenységre fordítjuk.

A 2020-tól megkezdett épület-kiürítések összefoglaló adatai:

Srsz.	Épület	Összes lakás	Lakott lakás	Pénzbeli térítést kért	Cserelakást kért	Egyeztetés alatt	Kifizetett térítés
1	Gát u. 24-26.	48	33	17	16	0	270 351 000 Ft
2	Lenhossék u. 10.	38	28	12	16	0	200 907 000 Ft
3	Márton u. 8/A.	31	18	8	10	0	121 500 000 Ft
4	Márton u. 8/B.	21	18	14	4	0	241 830 000 Ft
5	Vágóhíd u. 10.	26	22	13	9	0	261 189 000 Ft
6	Balázs B. u. 27/B.	23	17	9	8	0	153 517 500 Ft
7	Koppány u. 3.	46	25	6	19	0	104 575 500 Ft
8	Soroksári út 84.	50	30	9	21	0	182 335 500 Ft
9	Sobieski u. 3.	28	21	9	12	0	144 868 500 Ft
10	Sobieski u. 5.	34	25	9	16	0	118 395 000 Ft
11	Sobieski u. 7.	28	23	15	8	0	391 547 000 Ft
12	Sobieski u. 9.	30	21	9	12	0	225 088 500 Ft
13	Üllői út 83.	22	11	9	1	1	340 502 500 Ft
14	Üllői út 85.	16	9	4	3	2	114 491 000 Ft
15	Üllői út 87.	14	12	5	7	0	213 915 000 Ft
16	Gát u. 23.	14	7	3	4	0	62 738 000 Ft
17	Gát u. 25.	17	14	5	8	1	132 535 000 Ft
18	Drégely u. 12.	50	36	14	18	4	328 445 000 Ft
19	Haller u. 54.	28	21	11	10	0	388 316 500 Ft
20	Gát u. 14.	15	10	2	4	4	38 220 000 Ft
21	Lenhossék u. 12.	28	20	7	10	3	221 448 500 Ft
Összesen		607	421	190	216	15	4 256 716 000 Ft

45,13% 51,31% 3,56%

A lakóépületek rehabilitációjának legnehezebb és legidőigényesebb eleme a bérlők kiköltöztetése, ami a bérbeadó jogi kötelezettségét, és a különféle – méltánylást igénylő - bérlői preferenciák összehangolását igényli. Egy-egy épület rehabilitációjának megvalósítása jellemzően több éven át húzódó folyamat, amely jelentős előzetes tervezéssel és szervezéssel jár.

Az 1. melléklet tartalmazza a Lakásrendelet 5. mellékletében szereplő épületek rehabilitációjának a jelenlegi státuszát.

A már megvalósult projektek, illetve folyamatban lévő lakóépület kiürítések következtében a hatályos rendeletben szereplő 21 *bontandó* épület közül 9 ingatlan kiürítéséről nem született még döntés, ezekben összesen 376 lakás található. A 9 ingatlanba tartozik a Földvály u. 3-5-7. és a Gubacsi út 21. szám alatti 4 épület is, melyek kiürítése kormányhatározat szerint állami szerepvállalással fog megvalósulni.

A *felújítandó* lakóépületek közül a Gát utca 24-26. felújítása befejeződött, és végéhez közeledik a Balázs Béla u. 27/b felújítása is. Elkezdődött a Márton u. 8 két épületének együttes felújítása is. További 4 lakóépület felújítása, illetve kiürítése folyamatban van, 14 lakóépület kiürítésének ütemezéséről még nincs döntés.

A beköltözhető lakásállomány növelésének egyik – a Lakásrendeletben biztosított – eszköze, hogy a bérlő kezdeményezésére a lakásra kötött bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetjük és részére pénzbeli térítést fizet az Önkormányzat. 2019-ben 15 kérelem érkezett. A Gazdasági Bizottság döntését követően 5 kérelmet visszavontak, 10 lakás bérleti jogviszonyának megszüntetéséről kötött

az Önkormányzat megállapodást, amelyekért összesen 30 858 850 Ft fizetett. Az így adható pénzbeli térítés összegét 2023-ban jelentősen, majd 2025-ben kisebb mértékben emelte az Önkormányzat. Ennek hatására a korábban jellemző évi 8-10 ilyen lakás helyett 2023-ban 49, míg 2024-ben 29 lakás üresedett meg.

2. Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek rehabilitációjának közép- és hosszútávú céljai, az önkormányzati tulajdonú lakóépületek rehabilitációjának ütemezése

Az Önkormányzat vagyongazdálkodásnak prioritása tehát a saját tulajdonú lakóépületek rehabilitációja. A lakás- és helyiséggazdálkodás feladatait és céljait költségvetési és szervezési szempontból is ennek figyelembevételével kell kialakítani. Az Önkormányzat célja, hogy - várhatóan feszített tempóban, de **a 2035. évre a lakóépület rehabilitáció befejeződjön.** A korábbi évek gyakorlatának megfelelően, a Képviselő-testület a költségvetés elfogadásával egyidejűleg, a pénzügyi lehetőségek függvényében határozza meg a rehabilitációhoz kapcsolódó feladatokat.

Előzetesen kizárólag a teljes épület-kiürítéssel megvalósuló épület-felújításokat lehet tervezni. A társasházban, vagy már korábban felújított épületben lévő lakások felújításai a megüresedésük (pénzbeli megállapodás, bérleti jogviszony megszűnése, végrehajtás, stb.) előtt nem tervezhető.

III. Lakásgazdálkodás

1. A bérlakásállomány főbb adatai

2024. december 31-ei adatok szerint az Önkormányzat tulajdonában 2 572 lakás van, ezek összes alapterülete 107 715 m². A lakások átlagosan 42 m² alapterületűek. A 2019-es adatokkal összehasonlítva a lakások számának folyamatos csökkenése tapasztalható. 2019-ben az Önkormányzat állománya még 2 926 lakásból állt (összes alapterület: 118 699 m², átlagos alapterület: 41 m²). A 2019 és 2024 közötti csökkenés (354-gyel kevesebb lakás), elsősorban a komfort nélküli lakásokat érintette, de csökkent az összes többi komfortfokozatba sorolt lakások száma is. Érdemben nem változott ugyanakkor az átlagos alapterületük. A lakásszám csökkenésének oka a lakások eseti jellegű értékesítése, a szomszédos lakáshoz való hozzátartozásuk, valamint az elbontott épületekben lakások megszüntetése. 2024-ben az Önkormányzat 449 lakóépületben rendelkezett lakástulajdonnal, ebből 382 lakóépület tulajdonosi struktúrája vegyes (önkormányzati és magánszemély vagy gazdasági társaság tulajdonában lévő albetét).

A lakásokat komfortfokozatuk szerint az Ltv. 91/A. § 2-6. pontjai alapján csoportosíthatjuk. Nyilvántartásuk súlyos hiányosságát eredményezheti, ha a bérbeadó nem rendelkezik naprakész információkkal a bérlőknek a lakások komfortfokozatát is érintő beruházásairól. A vonatkozó jogszabályok és a bérleti szerződések alapján a bérlőknek előzetesen tulajdonosi engedélyt kellene kérniük a bérelt lakás komfortfokozatának megváltoztatást eredményező felújításához, korszerűsítéséhez is, de az engedélykérés gyakran elmarad. A bérlők által tulajdonosi engedély nélkül elvégzett lakásfelújítások és korszerűsítések sok esetben nem felelnek meg a településrendezési és építési követelmények alapszabályzatáról szóló 280/2024. (IX. 30.) Korm. rendeletben¹ foglaltaknak. A bérlői bejelentés hiányában a bérbeadó Önkormányzat nem győződhet meg a kivitelezés minőségéről sem, ami így a bérbeadott lakásban vagy az épület más lakásaiban (pl. alsó szomszédok) keletkező károk, szélsőséges esetben élet- vagy balesetveszélyes helyzet kockázatával járhat. Az Önkormányzat 2022-ben megkezdte a rendszeres, valamennyi bérbeadott lakásra kiterjedő, a lakások rendeltetésszerű használatát felmérő, a lakások műszaki állapotára is kiterjedő bérleményellenőrzési rendszer kialakítását, ennek megfelelően az ellenőrzés folyamatosan, illetve visszatérően történik

Közép- és hosszú távon az Önkormányzat célja a még megmaradt, alacsony komfortfokozatú (szükség-lakások, komfort nélküli, félkomfortos) lakások felszámolása. Ezek szinte kizárólag bontásra vagy felújításra kijelölt lakóépületben találhatóak, így a rehabilitáció folytatásával párhuzamosan ezek a lakások fokozatosan „elfognak”.

Bérlakásállomány		darabszám	alapterület (m ²)	átlagos alapterület (m ²)
összesen		2926	118699	40,57
komfortfokozat	összkomfortos	762	38415	50,41
	komfortos	1238	51097	41,27
	félkomfortos	220	7287	33,12
	komfort nélküli	679	21377	31,48
	szükség-lakások	27	523	19,37

¹ A korábbi OTÉK szabályozást váltó Korm. rendelet.

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2019.

Bérlakásállomány		darabszám	alapterület (m ²)	átlagos alapterület (m ²)
összesen		2572	107715	41,88
komfortfokozat	összkomfortos	806	41039	50,92
	komfortos	1116	46157	41,36
	félkomfortos	163	5436	33,35
	komfort nélküli	463	14604	31,54
	szükséglakás	24	479	19,96

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2024.

A lakásállomány számának csökkenése nem volt érdemi hatással a lakásállomány kihasználtságára, a bérbeadás útján hasznosított lakások aránya a teljes lakásállományhoz viszonyítva gyakorlatilag változatlan. (2024-ben: 75,31%, 2019-ben: 77,03%). **Ez lényegében a rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások közel teljes kihasználtságát jelenti. 2024. december 31-én az üres lakások darabszáma: 529 volt, ezek közül 441 található a rehabilitáció keretében bontandó vagy felújítandó lakóépületben.**

A fennmaradó 88 lakás társasházban vagy korábban felújított épületben található üres lakás közül 52 volt rendeltetésszerű használatra alkalmas, azaz beköltözhető állapotú, 6 lakás esetében a felújítási, korszerűsítési munkálatok zajlottak, 14 lakás esetében a műszaki állapotfelmérés és az elvégzendő munkák meghatározása volt folyamatban, 3 a felmérés alapján újrahatszósításra alkalmatlannak minősült, 7 eladásra javasolt, míg 6 lomtalanítás alatt volt.

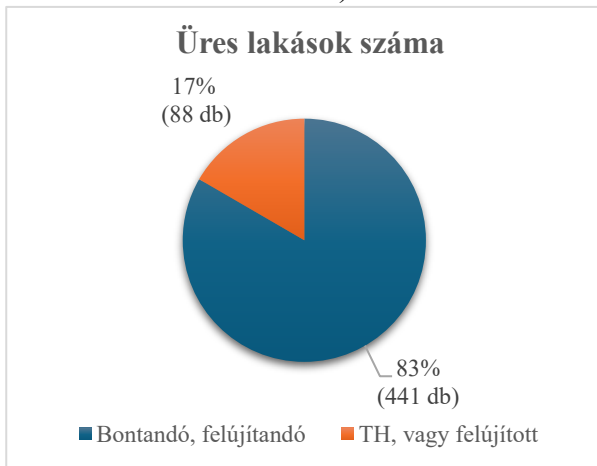
Az üres lakások magasnak tűnő darabszáma nem jelent rendeltetésszerű használatra alkalmas és beköltözhető állapotú lakásállományt. A lakásokból csak nagyon komoly ráfordítással lehetne lakhatásra is alkalmas ingatlanokat kialakítani. 2024-ben az üres lakások mindössze 10%-a, 529 lakásból 52 minősül alkalmasnak rendeltetésszerű használatra. Az üres lakások és a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan lakások száma is gyakorlatilag változatlan maradt a vizsgált időszak alatt. Az üres lakások állománya nem követte a lakások darabszámának csökkenését.

bérbeadott lakások száma (db)	2254		
üres lakások száma (db)	516	RSZH alkalmas	RSZH nem alkalmas
		77	439
lakott lakások - jogcímnélküli használat (db)	156	NA	NA

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2019. (RSZH-rendeltetésszerű használat)

Bérbeadott lakások száma (db)	1937		
üres lakások száma (db)	529	RSZH alkalmas	RSZH nem alkalmas
		52	477
lakott lakások - jogcímnélküli használat (db)	106	NA	NA

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2024. (RSZH-rendeltetészerű használat)



2024-ben a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások száma a különböző komfortfokozatú lakásokat egyben kezelve 1834 volt, ami az összes bérbeadott lakás 94,68 %-a volt. A bérbeadott állomány jelentős része komfortos (815), illetve összkomfortos (623) fokozatú. A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások átlagos komfortfokozata más budapesti kerületek szociális bérlakásainak tipikus komfortfokozatához képest kifejezetten magasnak számít. A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások magas aránya egyrészt megfelel az Önkormányzat szolidaritásra és szociális érzékenységre alapozott politikájának, ugyanakkor

meghatározza a lakásgazdálkodás pénzügyi bevételi oldalát is. A vizsgált időszak alatt egészen enyhén csökkent a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások aránya, amely 2019-ben még 97,16% volt. A közös költséget illetve a saját tulajdonban álló lakóépületek üzemeltetési költségeit az Önkormányzat nem hárítja át a bérlőkre, ezért a rendszer folyamatos - és egyre növekvő - pénzügyi veszteséget termel.

A vizsgált időszakban az Önkormányzat lakáspolitikai céljainak változásával érdemben nőtt a költségelven bérbeadott lakások aránya (költségelvű pályázat és szolgálati lakás). Ezek száma 2024-ben 36, a teljes bérbeadott lakásállománynak 1,85%-a volt. Ezzel szemben 2019-ben mindössze 1 összkomfortos komfortfokozatú, költségelven bérbeadott lakással rendelkezett az Önkormányzat, ami csak a teljes bérbeadott lakásállomány 0,04%-át tette ki.

A piaci alapú bérleti díjon meghirdetett lakáspályázatoknak köszönhetően a piaci alapon bérbeadott lakások darabszáma minimálisan emelkedett. 2024-ben: 67 lakás volt piaci alapon bérbe adva, ami a teljes bérbeadott lakásállomány 3,45%-át tette ki. 2019-ben az így bérbeadott lakások száma 63 volt, ami az akkori lakásállományhoz viszonyítva csak 2,15%-nak felelt meg. A piaci alapon bérbeadott lakások alacsony száma közvetlen hatással van a lakásgazdálkodás jövedelmezőségére.

komfortfokozat	szociális helyzet alapján bérbeadott (db)	költségelven bérbeadott (db)	piaci alapon bérbeadott (db)	Összesen (db)
összkomfortos	525	1	62	588
komfortos	975		1	976
félkomfortos	182			182
komfort nélküli	498			498
szükséglakás	10			10
összesen	2190	1	63	2254

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2019.

komfortfokozat	szociális helyzet alapján bérbeadott (db)	költségelven bérbeadott (db)	piaci alapon bérbeadott (db)	Összesen (db)
összkomfortos	623	30	66	719
komfortos	815	6	1	822
félkomfortos	123			123
komfort nélküli	265			265
szükséglakás	8			8
összesen	1834	36	67	1937

Forrás: KSH jelentés az önkormányzatok lakásgazdálkodási tevékenységéről 2024.

2. A bérlakásállomány pénzügyi adatai

A lakásgazdálkodás pénzügyi szemléletű eredményességét a kiszámlázott bérleti díjak határidőn belüli, megbízható beszedése, a bérleti díj bevételek folyamatos növelése, valamint a kiadások csökkentése jelenti optimális gazdálkodási környezetben. A lakásokkal kapcsolatos kiadásokat alapvetően a jól számszerűsíthető és a bevételekkel összevethető közvetlen- és közvetett kiadások szerint oszthatjuk fel.

A 2019. és a 2024. évek részletes pénzügyi adatait a 2. és a 3. számú mellékletek mutatják be. Ezek összehasonlítása alapján² szembetűnő változást jelent, hogy a ~10%-os mértékben csökkenő bérbeadott lakásszám mellett:

- A bérleti díj előirányzatok számottevően növekedtek, 325 millió forintról (2019) 404,7 millió forintra (2024). Ennek oka, hogy a rehabilitáció során új lakásba költözők bérleti díját, a magasabb komfortfokozat megemeli. (A bérleti díj összege ugyanakkor töredéke a piaci bérleti díjnak).
- A lakásokra vetített összes kiadás a vizsgált időszak alatt drasztikus mértékben növekedett, 2019-ben a lakásokkal kapcsolatos összes kiadás 731 millió forint volt, ami 2024-e 1078,7 M forintra emelkedett. A közüzemi szolgáltatások díjának általános emelkedése mellett kiugró mértékben növekedtek a vegyes tulajdonú társasházakban a közös költségekre fordított kiadások, ami 151 millió forintról 273,8 millió forintra emelkedett. Komoly hatással volt az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló házak esetében a lakásokra fordított hibaelhárítási és karbantartási kiadások összegére a munka és anyagdíjak emelkedése is, ami 2019-ben még 325 millió forint volt szemben a 2024. évi 402,8 millió forinttal.
- Az átlagban számított lakásadatok és a négyzetméterre vetített fajlagos adatok alapján bruttó összegen számolva még kedvezőtlenebbül változott a pénzügyi eredmény összképe.

A kedvezőtlen folyamatok lassítása, a lakásgazdálkodás pénzügyi egyenlegének javítása érdekében a Képviselő-testület a lakbérek emeléséről döntött, így 2025. októbertől, majd 2026. júliustól kezdődően összesen 75%-kal emelkednek a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások bérleti díjai. Az emelés nem érinti a rehabilitációra váró épületekben lévő lakókat és a jövedelmi viszonyok alapján kérhető támogatásnak köszönhetően csak a legkevésbé rászoruló bérlők lakhatási kiadásai emelkednek ténylegesen 75%-kal.

² A kiadási és bevételi adatok nettó értéken értendőek.

A lakásgazdálkodás pénzügyi egyenlege már 2019-ben is 398 millió forint veszteséget mutatott, ami 2024-re 668,1 millió forintra emelkedett. A 2. és 3. számú mellékletek nem tartalmazzák az összes lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadást. Hiányzik például a lakások bérleti jogviszonyának megváltása, a lakóépület rehabilitációjakor a felújításra, építésre, valamint az üres lakások felújítására és karbantartására fordított összegek, a beruházások amortizációja, illetve a bérbeadást követően a bérlők által okozott károk összege.

A lakásgazdálkodás hatékonyságának és eredményességének fokmérője a tervezett és ténylegesen befolyt bevételek és kiadások egyensúlya mellett a bérleti- és használati díj kintlévőségek összege, és azok behajtásának hatékonysága. A lakbértartozások³ összege 2019. december 31-én 158 019 316 Ft volt és ebből 85 25 745 Ft minősült behajthatatlan követelésnek (a lakások és a helyiségek bérleti-, használati díjtartozásából a behajthatatlan követelések együttesen kerültek feltüntetésre). A 2024. december 31-én nyilvántartott tartozás összege 123 293 465 Ft volt és 4 680 982 Ft minősült behajthatatlan követelésnek. A lakásgazdálkodás keretében a bérlők fizetési hajlandóságának pontos felméréséhez a nyilvántartott hátralékok összege csak viszonylagos tájékoztató pontot jelent, mivel ebből nem látható a hátralékok újratermelődésének, és a pénzkövetelések behajtásának eredményességéből fakadó pénzügyi egyenleg. Ezt befolyásolja az adott évben a pénzkövetelések behajtására megindított eljárások száma, a jogszabály alapján behajthatatlannak minősülő követelések alakulása, illetve a behajthatatlan követelések leírása és törlésük a nyilvántartásból. 2019-ben az Önkormányzat 28 349 390 Ft, 2024-ben 37 464 031 Ft behajthatatlan követelést írt le.

2019-ben ~350 lakáskiürítésre és pénzkövetelésre irányuló végrehajtási eljárás volt folyamatban, illetve behajthatatlanság miatt szünetelt a Vht. 52.§. d) pontja alapján. Tárgyévben az Önkormányzat 16 végrehajtási eljárást kezdeményezett, valamint 18 lakást ürített ki a rendőrség közreműködésével (ebből 9 önkényes lakásfoglaló). 2019-hez képest 2024-ben a folyamatban lévő végrehajtások száma kevesebb mint a felére csökkent: ~160 lakáskiürítésre és pénzkövetelésre irányuló végrehajtási eljárás volt folyamatban, illetve szünetelt behajthatatlanság miatt (a Vht. 52. § d) pontja⁴ alapján). Az Önkormányzat 21 végrehajtási eljárást kezdeményezett (lakáskiürítés, pénzkövetelés behajtása), továbbá birtokba vett 11 végrehajtás alá vont ingatlant.

2019-ben lakások elidegenítésére 112 vételi kérelem érkezett és 21 adásvételi szerződést kötött meg az addigi bérlő és az Önkormányzat. A lakások összesített vételára 180 647 000,-Ft, ebből a befizetett összeg 105 015 280 Ft volt. A korábban értékesített lakásállomány tulajdonjogának átruházását követően 621 lakás esetében tartott még a részletfizetési futamidő. 2024-ben a lakások elidegenítésére 22 vételi kérelem érkezett, és 7 esetben jött létre érvényes adásvételi szerződés. A lakások vételára 126 970 000 Ft, míg a befizetett összeg 47 786 000 Ft volt. A korábban értékesített lakásállomány tulajdonjogának átruházását követően 2024-ben még 267 részletfizetéssel megvásárolt lakás részletfizetési futamideje tartott.

A vételi kérelmek csökkenésében szerepet játszik a lakásárak drasztikus emelkedése mellett az a tény is, hogy a 2020-ban elfogadott és később módosított kerületi Lakásrendelet érdemben szigorított a lakások megvásárlásának objektív feltételein, ráadásul a kijelölt Gazdasági Bizottság döntései kiszámíthatatlan, de alapvetően elutasító mintázatot mutattak. Összességében elmondható, hogy a részletfizetéssel érintett lakások darabszáma látványosan csökken, amelyben közrejátszik a fennmaradó vételárhátralék egyösszegű megfizetése esetén járó kedvezmény is.

³ A lakbér tartalmazza a távfűtés és központi fűtés díját is, azonban a víz- és csatornadíjat, valamint a szemétszállítás díját nem.

⁴ Vht. 52. § d) pontja szerint a végrehajtás szünetel, az adósnak nincs lefoglalható vagyontárgya, illetőleg a lefoglalt vagyontárgy értékesítése sikertelen volt.

3. Közép- és hosszútávú célok a lakásgazdálkodás területén

a) Lakások műszaki állapotának javítása, lakásállomány értékének növelése, az ingatlanportfólió optimalizálása

A lakásállomány korszerűsítése jelentősen hozzájárul a sok esetben egészségügyi nehézségekkel is küzdő bérlők életminőségének javításához. Az üres vagy visszavett lakásokat az alapvető jellemzőik mellett aktuális műszaki állapotuk alapján is indokolt nyilvántartani. A korábbiakban rögzített elvek alapján egy üres lakás legfontosabb jellemzője, hogy bontandó, felújítandó vagy már felújított épületben, illetve társasházban helyezkedik el. A bontandó, felújítandó épületekben meglévő üres lakások a lakásgazdálkodás szempontjából alkalmatlanok a hasznosításra. A **rehabilitációval érintett lakóépületeken belüli üres lakások darabszáma és műszaki állapota pusztán statisztikai adatként jelennek meg.** (A kiadások minimalizálása érdekében ezeket a lakásokat a közművekről le kell választani, továbbá gondoskodni kell arról, hogy illetéktelen személyek ne vehessék birtokba.)

A felújított épületekben, illetve társasházakban megüresedő lakásokat műszaki állapotuk alapján az alábbiak szerint csoportosítjuk:

- rendeltetésszerű használatra alkalmas, azonnal **beköltözhető**;
- rendeltetésszerű használatra- és **újrahasznosításra alkalmatlan**;
- rendeltetésszerű használatra csak részben alkalmas, **felújítandó** (mely a felújítást követően hasznosítható).

Az eredményes lakásgazdálkodás egyik kulcseleme az üres, illetve visszavételre kerülő lakások folyamatos és tervszerűen ütemezett műszaki felülvizsgálata. Az Önkormányzat hosszútávú célja, hogy a lakásállomány rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban legyen, a kor igényeinek megfelelő színvonalú lakhatást biztosítson a bérlők számára. Törekedni kell arra, hogy az Önkormányzat lakásállományának jelentős része kerületi elhelyezkedésű, felújított, korszerűsített lakóépületekben koncentrálódjon, magas komfortfokozatú lakások formájában. A rendeltetésszerű használatra alkalmatlan lakások pedig a kiadások csökkentése érdekében, illetve értékesítésükkel egyszeri bevételt generálva kikerüljenek az ingatlanportfólióból.

Ezzel összhangban vagyongazdálkodási szempontként merül fel, hogy az ingatlanportfólió hosszútávú optimalizálása és a tulajdonosi kötelezettségekből eredő kiadások (közös költség, egyösszegű tulajdonosi célbefizetés a társasházfelújításhoz, magas felújítási alap) csökkentése érdekében az Önkormányzat értékesítse a vegyes tulajdonú, leromlott műszaki állapotú társasházakban található üres vagy visszavétellel megüresedő, alacsonyabb értéket képviselő lakásokat (rendeltetésszerű használatra még alkalmas, de belátható időn belül jelentős felújításra szoruló, kedvezőtlen elosztású ingatlanokat). Hosszú távon szintén törekedni kell a lakásállomány földrajzi szétaprózódásának csökkentésére, az ún. „kerületen kívüli”, a fenti szempontoknak megfelelő vegyes tulajdonú társasházakban található lakások értékesítésével, továbbá törekedni kell arra, hogy társasházanként koncentrált lakásállomány álljon össze, csökkenteni kell az egyetlen lakás / társasház jellegű helyzeteket.⁵

Amennyiben a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, illetve a rendeltetésszerű használatra csak részben alkalmas, felújítandó állapotú üres vagy megüresedő lakás, (tipikusan kis alapterületű, rossz elosztású, szükség-, illetve komfort nélküli lakás) felújítása nem vagy csak korlátozottan megoldható, továbbá aránytalan mértékű ráfordítást igényel, indokolt azok tulajdonjogának értékesítése.

⁵ Jelenleg 129 db kerületen kívüli lakással rendelkezik az Önkormányzat.

b) Bérbeadott lakások műszaki állapotának rendszeres ellenőrzése, bérbeadói kötelezettségek teljesítése és bérlői kötelezettségek teljesítésének kikényszerítése

Az Önkormányzat a bérlői kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése és a lakások rendeltetésszerű használatának ellenőrzése érdekében négy főállású köztisztviselőt alkalmazott bérleményellenőri munkakörbe. Legfontosabb feladatuk a lakások rendeltetésszerű használatának évenkénti, rendszeres ellenőrzése. A rendeltetésszerű használatról a Ptk., az Ltv., a Lakásrendelet, valamint a bérleti szerződés rendelkezik. A bérlők kötelezettségeinek kikényszerítéséhez elengedhetetlen, hogy bérbeadó hitelt érdemlően és megfelelő módon dokumentálva értesüljön az esetleges szerződésszegésekről, mulasztásokról. A későbbiekben ezek alapozhatnak meg jogszerű intézkedéseket a bérlőkkel szemben. A karbantartási kötelezettség elmulasztásának, elhanyagolásának következménye a lakás és berendezéseinek amortizációja, amely egyrészt csökkenti a lakások értékét, másrészt a bérbeadóra hárít felújítási és pótlási feladatokat, és így jelentős kiadásokat. A bérlők karbantartási kötelezettségeinek kikényszerítése a tulajdonos Önkormányzat anyagi érdeke.

c) Bérlőelhelyezési kötelezettség teljesítése a rehabilitációs programban

Az Ltv. 26. § (1) bekezdése alapján határozatlan időre szóló lakásbérleti szerződést akkor mondhat fel az Önkormányzat, ha azzal egyidejűleg a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást ajánl a főváros területén. A bérleti jogviszonyok többségét a szociális helyzet alapján, határozatlan időre bérbeadott szerződések teszik ki. Az Ltv. 26. § (7) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetében az (1) bekezdés szerinti felmondásra csak az épület átalakítása, korszerűsítése, lebontása esetén van lehetőség.

A cserelakás biztosítása a lakóépület rehabilitáció folyamatának legnehezebb része, mivel a cserelakásra jogosult bérlőknek felajánlható megfelelő és beköltözhető lakás nem áll szükséges számban az Önkormányzat rendelkezésére. **Ezért az üres, felújított vagy visszavett és rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások legmegfelelőbb hasznosítása, ha cserelakásként kerülnek felajánlásra.** Lakások más jogcímenek történő bérbeadására csak rendkívül korlátozott mértékben van lehetőség, a jogszabályi kötelezettségek teljesítése megelőzi az Önkormányzat más egyéb, bérbeadással kapcsolatos önként vállalt kötelezettségeit.

A hatékony és tervezhető lakásgazdálkodás érdekében, a rehabilitáció közép- és hosszútávú ütemezése alapján meg kell határozni, hogy az adott évben hozzávetőlegesen mekkora cserelakás igénytel kell számolni. Mindez erősen korlátozza a rendelkezésre álló lakásokkal való gazdálkodás lehetőségeit, mivel az Önkormányzat jogszabályi kötelezettségei teljesítése érdekében a rendeltetésszerű használatra alkalmas üres lakásait elsődlegesen olyan bontandó vagy felújítandó épületben található lakások bérlőinek ajánlja fel, ahol az épület kiürítéséről a Képviselő-testület már döntött vagy rövidesen dönteni fog.

A Lakásrendelet 10. §-a az Ltv. 27. § (2) bekezdésének felhatalmazása alapján lehetőséget biztosít, hogy a bérbeadó Önkormányzat a bérleti jogviszony felmondása esetén cserelakás felajánlása helyett pénzbeli térítést fizessen a bérlőnek. Ez a megoldás tehermentesíti az Önkormányzatot az alól, hogy az egyre inkább csökkenő lakásállományból ajánljon fel cserelakást.

d) A rendeltetésszerű használatra alkalmas, korszerű vagy felújított lakásállomány arányának növelése

Az önkormányzat lakásportfóliójának optimalizálása érdekében a rendeltetésszerű használatra alkalmas, korszerű és kedvező feltételek mellett üzemeltethető lakások arányát kell megőrizni, és az Önkormányzat költségvetési helyzetének a függvényében lehetőség szerint növelni.

Kézenfekvő megoldás és a lakásállomány egy részének fokozatos megújulásával jár a lakóépület rehabilitáció. Ennek keretében a lakásállomány egy részre automatikusan cserélődik és megújul

Felülvizsgálatra szorulnak a korábban bevezetett életjáradékprogramnak a feltételei, a program népszerűsítésére pedig az eddigieknél jelentősebb erőforrást érdemes biztosítani. Az érdeklődők és az életjáradék szerződések csekély száma alapján feltételezhető, hogy a programról szóló információk nem jutnak el a célcsoporthoz, és a szerződéskötés feltételei sem alkalmazkodnak a piaci körülményekhez.

e) Bérbeadás jogcímeinek újrastrukturálása, egyéb lakáspolitikai célok érvényesítése

Az önkormányzatok lakásgazdálkodási céljait jellemzően szociális szerepfelfogásuk és pénzügyi lehetőségeik határozzák meg. Ferencváros Önkormányzatának politikai prioritása a szociálisan érzékeny lakáspolitikai, a lakhatási válság hatásának enyhítése, ugyanakkor tevékenységét meghatározza az öröklött lakásbérleti szerződésállomány, illetve a rehabilitációs épület-felújítási program. Az Önkormányzatnak reagálnia kell a gazdasági és társadalmi környezet változásaira is, ami a lakásbérbeadás szabályainak megújítását is indokolja.

A Lakástörvény biztosította lehetőséggel élve, **szükséges ellenőrizni a szociális helyzet alapján, határozatlan időre bérbeadott lakások bérlőinek jogosultságát.** A budapesti önkormányzatok többsége és Budapest Főváros Önkormányzata is bevezette a bérlők szociális bérleti díjra való jogosultságának rendszeres ellenőrzését. A társadalmi igazságosságot sérti, ha jelentős jövedelemmel vagy vagyonnal rendelkezők is jogosultak arra, hogy szociális alapon béreljenek lakást. **Fontos szociálpolitikai cél, hogy az Önkormányzattól az önálló jövedelem szerzésére képtelen, vagy korlátozottan képes rászorulók kapjanak lehetőséget szociális alapon lakást bérelni.**

Lehetőségeinkhez mérten támogatjuk az alacsony keresetű, kerületi közszolgáltatások biztosításában részt vevő személyek munkavégzésük idejére szóló szolgálati lakáshoz juttatását.

Kiemelt célcsoport megsegítését jelenti **a fiatalok életkezdesi lakhatásának célzott támogatása.** A jelenlegi lakásárak mellett egy dolgozó (és mellette tanuló) fiatal párnak elérhetetlen cél saját – akár bankhitellel terhelt – lakás vásárlása. A hatályos Lakásrendelet már tartalmaz ilyen szabályokat, azonban a feltételrendszert felül kell vizsgálni, és hatékonyabban kell elősegíteni a beköltözhető és rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások ilyen célra történő felhasználását.

Érdemes átalakítani és quasi kollégiumi elhelyezést biztosítani az önkormányzati tulajdonú, 75 m²-nél nagyobb alapterületű, 2-3 szobás lakásokban. Ezek a lakások szociális alapon, szociális háttérrel nem fenntarthatók, ugyanakkor lehetőséget teremt a rászoruló, kerületi intézményekben felsőfokú tanulmányaikat folytató, de a kollégiumokból férőhely hiányában kiszoruló tanulók megfizethető elhelyezésének biztosítására.

f) A lakások bérbeadásából származó bevételek növelése, bérlők fizetési fegyelmének és hajlandóságának fokozása, a bérleti díj tartozás felhalmozásának megelőzése

Az Önkormányzat lakásportfóliójában a rehabilitáció következtében jelenleg is folyamatosan bővül a magas komfortfokozatú, jó műszaki állapotú, a jelenkor igényeknek is megfelelő lakások száma.

Újabb, a piacinál mérsékeltebb díjkategóriát indokolt felállítani azoknak a bérlőknek, akiknek a felülvizsgálatot követően megszűnik a szociális helyzet alapján fennállt lakásbérleti jogosultságuk.

A Lakásrendelet felülvizsgálatának ki kell terjednie a hatályos bérleti- és használati díjtartozások kezelésének folyamatára. **Elsődleges szempont a bérleti díjtartozások felhalmozásának megakadályozása.** Ennek érdekében meg kell szüntetni azt a szabályozást, hogy csak a FESZGYI (határidőhöz nem kötött) adósságrendezési eljárásának sikertelenségét követően lehet felszólítani a bérlőt a tartozás megfizetésére, és felhívni figyelmét az elmaradásának következményeire. Ez jelentős késedelmet okoz és gyengíti a bérlőknek az Önkormányzattal szembeni fizetési fegyelmét. A hatékonyabb és gyorsabb reagálást lehetővé tevő eljárásrend következtében a kintlévőségek középtávú csökkenése várható.

2019-ben 191 fő, összesen 7.392.455 Ft lakbértámogatásban részesült, míg 2024-ben 151 fő részére összesen 8.200.300 Ft-ot fizetett ki az Önkormányzat. A támogatottak köre több, mint 20 %-kal csökkent, ugyanakkor a támogatásra kifizetett összeg átlagosan több, mint 10%-kal nőtt, így az a korábbiaknál koncentráltabban, a valódi rászorulókat segítette.

Speciális problémakör a bérlők által felhalmozott közműszolgáltatási díjhátralékok kezelése. Magát a hátralékot és annak késedelmi kamatait a közműszolgáltatók a tulajdonos Önkormányzattal szemben érvényesítik. A szolgáltatások biztosítására, a már felhalmozott közműtartozások kezelésére, valamint az Önkormányzat által megfizetett tartozás összegének bérlővel szembeni érvényesítésére is kiterjedő egységes eljárásrendet szükséges kialakítani. A tartozások felhalmozásának megelőzése érdekében a bérlemény és a szociális rászorultság ellenőrzése mellett a közműszámlák befizetését is ellenőrizni kell.

4. Összegezés

A lakásgazdálkodás irányát és lehetőségeit alapvetően meghatározza az ingatlanállomány műszaki állapota, a lakóépületek tervezett rehabilitációja és a meglévő szerződésállomány. A lakásgazdálkodás átalakításának legfontosabb céljai a következők:

- Az ingatlanportfólió optimalizálása és tisztítása, rendeltetésszerű használatra alkalmatlan vagy csak jelentős ráfordítást követően hasznosítható elemeinek értékesítése.
- A rendeltetésszerű használatra alkalmas, korszerű, illetve felújított lakásállomány arányának növelése a rehabilitáció folytatásával.
- A saját tulajdonban álló lakóépületek rehabilitációjának érdekében a rendeltetésszerű használatra alkalmas lakások felhasználása cserelakásként.
- A bérlők szociális bérleti díj jogosultságának rendszeres ellenőrzése a társadalmi igazságosság előmozdítása érdekében.
- A lakások bérbeadásából származó bevételek növelése, bérlők fizetési fegyelmének és hajlandóságának fokozása, a bérleti díj tartozás felhalmozásának megelőzése.

IV. HELYISÉGGAZDÁLKODÁS

1. A helyiségállomány főbb adatai

2024. december 31-én az Önkormányzat tulajdonában összesen 429 nem lakáscélú helyiség állt, ezek összesített alapterülete ~ 40 835 m² volt. 2019. december 31-én az Önkormányzat még 460 nem lakáscélú helyiséggel rendelkezett, melyek összesített alapterülete 42 007 m² volt. Az Önkormányzat nem lakáscélú helyiségeit jellemzően stabil bérlői kör veszi ki. A bérlők többsége hosszútávon tervez, amit jelentősen megkönnyít a helyiségek határozatlan időre történő bérbeadása. Az üres helyiségállomány bérbeadás útján nehezen vagy egyáltalán nem hasznosítható elemeit (pinceszinti elhelyezkedésű, közvetlen utcai megközelítés lehetősége nélküli, kedvezőtlen vagy leromlott műszaki állapotú, talajnedvességgel és falvizesedéssel érintett ingatlanok) a fenntartási költségek csökkentése érdekében továbbra is érdemes értékesíteni. Ezzel közép- és hosszútávon tehermentesíthető a helyiséggazdálkodás kiadási oldala. A kedvező lokalizációjú és bérbeadás útján könnyen hasznosítható ingatlanok értékesítése bár egyszeri jelentős bevételt generál, viszont hosszútávon a bérleti díj bevételek csökkenését okozza. A bérleti díj bevétel csökkenést mérsékli az ingatlanadó jogcímén beszedett bevétel.

Az üresen álló nem lakáscélú helyiségek darabszáma a vizsgált időszakban lényegében megduplázódott, aminek elsődleges oka a gazdasági visszaesés (COVID járvány, orosz-ukrán háború, stb.). A kedvezőtlen külső gazdasági környezet hangsúlyos elemei a vállalkozásokat terhelő megemelkedett rezsiköltség, a személyi kiadások jelentős és gyakran kigazdálkodhatatlan növekedése, valamint a gyorsan és kiszámíthatatlanul változó jogszabályi környezet. 2025-ben bérbeadásra, illetve tulajdonjog értékesítésre irányuló sikeres pályázatok eredményeképpen az üres nem lakáscélú helyiségek száma 52-re csökkent (ebből 20 található rehabilitációval érintett épületben).

A helyiségek legfontosabb jellemzői a földhivatali nyilvántartás szerinti rendeltetés/funkció, az adott épületen belüli elhelyezkedése (emelet, földszint, szuterén, félszuterén, pinceszint), valamint megközelíthetősége (közvetlenül utcai, udvari, társasházi osztatlan közös tulajdon felől történő megközelíthetőség). Ezek a szempontok az épület városon, illetve kerületen belüli elhelyezkedésével együtt határozzák meg az adott ingatlan piaci értékét, bérbeadásának esélyét. Kiemelten erős lokáció a kerület belső része, mindenképp a Ráday utca, de Középső-Ferencváros rehabilitáción átesett része is. A Ráday utca arculatának megőrzése és környezete fejlődésének biztosítása érdekében az Önkormányzat külön koncepciót dolgoz ki.

A kedvezőtlen adottságokkal rendelkező és bérbeadással nem vagy csak nehezen hasznosítható nem lakáscélú helyiségeinek folyamatos értékesítésével az Önkormányzat mára lényegében elvégezte a nem lakáscélú helyiségportfóliójának optimalizálását. Ennek köszönhetően az állományhoz képest az üresen álló nem lakáscélú helyiségek százalékos aránya és darabszáma is rendkívül alacsonynak számít. Az üresen álló és bérleti díj bevételt nem generáló nem lakáscélú helyiségek meredeken csökkenő számának köszönhetően az Önkormányzat költségvetését a korábbiaknál kevésbé terhelik közösköltség és felújítási alap befizetések, valamint az esetleges célbefizetések.

2014. végén az Önkormányzat nyilvántartásában 322 üres nem lakáscélú helyiség szerepelt, ezeknek több mint a kétharmada pinceszinti elhelyezkedésű, a társasházi osztatlan közös tulajdonból megközelíthető (közvetlen utcai vagy udvari bejáratral nem rendelkező), tipikusan raktár megnevezésű ingatlan volt. A 2024. végi adatok szerint 76 üres, nem lakáscélú helyiségből mindössze 24 volt pinceszinti vagy szuterén elhelyezkedésű, a többi tipikusan utcai bejáratú és földszinti elhelyezkedésű. **A 76 üres nem lakáscélú helyiségből 16 található olyan lakóépületben, ami érintett a rehabilitációval.**

nem lakáscélú helyiségek 2024. december 31.	darabszám	alapterület (m²)	átlagos alapterület (m²)
hasznosított	353	33 653	95,33
üres/nem hasznosított	76	7 182	94,5
összesen	429	40 835	95,18

Forrás: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának adatszolgáltatása

nem lakáscélú helyiségek 2019. december 31.	darabszám	alapterület (m²)	átlagos alapterület (m²)
hasznosított	422	38 794	91,92
üres/nem hasznosított	38	3 213	84,55
összesen	460	42 007	91,31

Forrás: Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzatának adatszolgáltatása

2024. december 31. napi állapot szerint hasznosított 353 db nem lakáscélú helyiségből 226 db volt piaci alapon hasznosítva, 83 ingatlant az Önkormányzat és intézményei használtak, további 44 ingatlant kedvezményes bérleti díj mellett közérdekű/kulturális tevékenység céljára béreltek.

2. A helyiséggazdálkodás pénzügyi adatai

A helyiséggazdálkodás 2019-es és 2024-es részletes pénzügyi adatait a 2. és a 3. számú mellékletek tartalmazzák.

- A 2019. évi (321 millió forint) és a 2024. évi (354,9 millió forint) bérleti díj bevételek (szemétdíjjal számolva) összehasonlítása alapján a díjbevételek lényegében stagnálnak. Ugyanezt látjuk a fajlagosan megállapított négyzetméterre lebontott bruttó bérleti díjknál is. Az ötéves időtartam figyelembevételével a 10%-os bérleti díj bevétel emelkedés a COVID járvány hatásait is figyelembevéve elmarad a kumulált infláció mértékétől, ugyanakkor a hasznosított helyiségek száma közel 20%-kal csökkent.
- A helyiségek bérbeadása a lakásoktól teljesen eltérő pénzügyi kiadási struktúrával jár. A helyiségek bérlőinek a tevékenységük elvégzéséhez szükséges műszaki és jogi feltételeket maguknak kell megteremteniük és a bérleti jogviszony fennállása alatt maguknak kell fenntartaniuk. A nem bérlői kötelezettségek közé tartozó műszaki jellegű karbantartási és javítási költségek a vonatkozó jogszabályok alapján tipikusan társasházi felelősségi körbe tartoznak. Ezek a kiadások az Önkormányzat saját tulajdonában álló épületek esetében értelemszerűen az Önkormányzatot terhelik. A helyiségek bérbeadásából származó bevételekre vetített kiadások összességében, illetve bruttó értéken négyzetméterre vetítve adják ki a helyiséggazdálkodás eredményét. A helyiségek bérbeadása esetében a bérleti díj és az egyes továbbszámolt szolgáltatások (ilyen például a szemétszállítás díja, ha a bérlő nem rendelkezik saját szerződéssel a MOHU-val, illetve a víz és csatornadíj, ha a bérlő nem rendelkezik hitelesített mérőórával és szolgáltatási szerződéssel) nem tartalmazzák az Önkormányzat által a vevés tulajdonban álló társasházak felé megfizetett közös költséget.

A helyiségekre számított összes kiadás 2019 és 2024 között (a bevételek változásától eltérően), jelentős mértékben növekedett. 2019-ben a helyiségekkel kapcsolatos összes kiadás (víz- és csatornadíj számítása nélkül) 110 millió forint volt, ami 2024-re 167 millió forintra emelkedett. A növekedés mögött a helyiségek esetében is a vegyes tulajdonú társasházakban megnövekedett közösköltség kiadások állnak: 2019-ben ez 89 millió forint, 2024-ben már 130,5 millió forint volt. A bérleti díj bevételek nem tudják követni a vegyes tulajdonban álló társasházaknak megfizetett közös költségeknek, már a lakásgazdálkodás számadatainál is megfigyelt drasztikus emelkedését. Emiatt a helyiséggazdálkodás pénzügyi eredménye is romlott, a 2019-ben elért 211 millió forint eredmény 2024-re 187,5 millió forintra csökkent.

2019-ben nem lakáscélú helyiségekre az Önkormányzat 45 bérleti szerződést kötött. A bérleti szerződések többféle jogcím alapján jöttek létre, így pályázati nyertesek, jogutódlás, bérleti jog átadás miatti ügyek, a közérdekű szervezetekkel és intézményekkel létrejött egyéb tulajdonosi döntések is szerepelnek közöttük. Ezzel szemben 2024-ben 20 nem lakáscélú helyiségről született bérleti szerződés. A csökkenés oka elsődlegesen a bérbeadható nem lakáscélú helyiségek alacsony számának, illetve azok általánosan kedvezőtlen műszaki állapotának köszönhető. Az építési beruházások költségeinek növekedése ugyancsak jelentősen visszaveti a gyengébb műszaki állapotú helyiségek bérbeadásának lehetőségeit.

A fentiek alapján és a lakások lakbéréhez képest viszonylag magas helyiségbérleti díjak mellett kiemelt figyelmet kell fordítani a bérleti díjtartozás felhalmozódásának megakadályozására. A bérleti jogviszony nem fizetés miatti felmondását követően a használati díjtartozás, illetve a késedelmi kamat következtében viszonylag rövid idő alatt felhalmozható olyan mértékű tartozás, amit a bérleti jogviszony helyreállítása melletti részletfizetés esetén sem tud a bérlő kifizetni. A hosszan elhúzódó jogi eljárások lezárultát követően a bérbeadó Önkormányzat a pénzkövetelések többségét nem tudja érvényesíteni az adóssal szemben. Gyakori eset, hogy az adós jogi személynek nincs olyan vagyona, ami a tartozások fedezetéül szolgálhatna.

A 2019-ben a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőinek bérleti díj tartozás miatt az Önkormányzat 57 felszólítást küldött ki, a felszólításban foglaltak eredménytelensége esetén pedig 6 esetben mondta fel a Ltv. rendelkezéseinek megfelelően a bérleti szerződést. 2024-ben 60 felszólítás mellett 3 bérlő szerződését mondta fel az Önkormányzat, a hátralék rendezése és a bérleti jogviszony megőrzése érdekében 4 esetben született részletfizetési megállapodás. A számadatok alapján a nem lakáscélú helyiségek bérlőinek fizetési fegyelme nem változott érdemben, ami a helyiségek száma és a gazdasági környezet alapján az előzetes várakozásoknak megfelelő helyzet. Viszonylag alacsonynak számít a bérletidíj-tartozás miatt felmondott bérleti jogviszonyok száma is.

A behajthatatlan követelések számaránya közti eltérést elsősorban nem a végrehajtási eljárások sikere, hanem a korábbi végrehajtási eljárásokban már behajthatatlannak minősített követelések leírásának ütemezése és a folyamatban lévő tartozások behajtásának elhúzódása befolyásolja

3. Közép- és hosszútávú célok a helyiséggazdálkodás területén

A lakásgazdálkodással szemben, az Önkormányzat helyiséggazdálkodása döntően nem szociális tevékenység, ugyanakkor a kerület kulturális, szociális, civil életéhez érdemben hozzájárulhatnak a kedvezményes bérleti díjjal támogatott szervezetek. A nem lakáscélú helyiségek bérbeadása, főleg Budapesten belül kedvező elhelyezkedésű, központi kerületben stabil bérleti díj bevételt generál.

Továbbra is helyiséggazdálkodási alapelv marad, hogy a megüresedő helyiségeket elsődlegesen piaci alapon, pályázat keretében kívánjuk hasznosítani, figyelembe véve az önkormányzati, intézményi feladatellátás esetleges változásait, helyiség igényét. A kerületi szociális és kulturális szereplők

részére, kedvezményes bérleti díjjal, pályázati úton lehet helyiséget felajánlani, többszöri sikertelen pályáztatást követően, az egyes helyiségekre vonatkozó egyedi képviselő-testületi döntéssel.

a) A tartósan üres, nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos kiadások csökkentése és az ingatlanportfólió optimalizálása

A bérlakásállomány gazdálkodására megfogalmazott célok nem érvényesek a helyiséggazdálkodásra, amelyben szociális szempont nem érvényesül, az évek óta üresen álló és kiadhatatlan nem lakáscélú helyiségek portfólióban tartása pedig hosszútávon súlyos veszteséget termel. A közép- és hosszútávon bérbeadás útján nem hasznosítható, nem lakáscélú helyiségek értékesítése egyszeri bevétellel, és hosszútávon ennél sokkal jelentősebb megtakarítással jár a közös költség, a felújítási alap és a célbefizetésekkel kapcsolatos kiadások megszűnésének köszönhetően, emellett növeli az ingatlanadó bevételeket is. Az Önkormányzat több cikluson keresztül átívelő tevékenységével már gyakorlatilag elvégezte a nem lakáscélú helyiségekből álló ingatlanállományának tisztítását és optimalizálását, ezért az állományban ma már kevés olyan nem lakáscélú helyiség található, ami nem közvetlen utcai bejáratú vagy társasházi udvarról megközelíthető, kedvezőtlen pinceszinti elhelyezkedésű és felvizesedett falú, leromlott műszaki állapotú. **Ezeknek az üres, nehezen bérbeadható nem lakáscélú helyiségeknek a tulajdonjog értékesítését a már kialakult gyakorlatnak megfelelően folytatni szükséges.** Az Önkormányzat és intézményei közép- és hosszútávú elhelyezési igényeinek kielégítése érdekében indokolt a megfelelő adottságokkal rendelkező (alapterület, alaprajzi kialakítás, kerületen belüli lokalizáció és az épületen beüli elhelyezkedés, megközelíthetőség alapján), de jelenleg nem megfelelő műszaki állapotú nem lakáscélú helyiségek megtartása és állagromlásuk megelőzése.

A Lakásrendelet 6. melléklete szerinti „nem eladható helyiségek” listájának fenntartása továbbra is indokolt.

b) A nem lakáscélú helyiségek felújítása

A kedvező lokációjú, utcai bejáratú földszinti vagy félszuterén elhelyezkedésű, de rossz műszaki állapotú helyiségek felújítása **funkciófüggetlen állapot létrehozásával az aktuális építőipari árak mellett nem térülnek meg.** Ugyanez a probléma felmerül a bérlői oldalról is, rövid-, de gyakran még középtávon sem térül meg az általa finanszírozott felújítás, korszerűsítés még a piacihoz képest kedvezőbb bérleti díj mellett sem. Határozatlan idejű bérleti jogviszony mellett komoly gazdasági kockázatot jelent a rossz műszaki állapotú helyiséget az adott vállalkozás céljainak megfelelő állapot (gyakran a jogszabályok által előírt működési feltételeknek megfelelő) kialakítása. Határozatlan idejű bérleti jogviszony esetében a szerződő felek felmondási lehetőségei lényegesen egyszerűbbek, és a bérbeadói rendes felmondás lehetősége visszatarthatja a potenciális bérlők bérleti- és ezzel együtt felújítási szándékát. A felújítások és beruházások elmaradásai a már bérbeadott állományt is komolyan érintik. **Határozatlan idejű bérleti jogviszonyok esetében a bérlő biztonságérzetét növeli, ha az Önkormányzat kötelezettségvállaló nyilatkozatot ad ki, miszerint 10 – 15 évig nem mondja fel egyoldalúan a bérleti jogviszonyt. Ezt a lehetőséget a Lakásrendelet már tartalmazza, de a feltételei felülvizsgálatra szorulnak a bérelt nem lakáscélú helyiségek felújításának elősegítése érdekében. Az ún. bérbeszámítás alkalmazásának határozatlan időtartamú bérleti jogviszonyok esetében az amortizációra való tekintettel sincs gazdasági relevanciája a bérbeadó számára.** Elsődlegesen a visszavett nem lakáscélú helyiségeknél lehet kivételes esetekben indokolt, hogy a tulajdonos Önkormányzat a könnyebb bérbeadhatóság érdekében saját költségén alakítson ki funkciófüggetlen állapotot. Ennek lehetőségét 2 vagy 3 sikertelen bérbeadásra irányuló pályázatot követően, egyedileg kell megvizsgálni a költségvetési források és más vagyongazdálkodási szempontok figyelembevételével.

c) A nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bérleti díj bevételek növelése

A nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (10) bekezdése alapján a nemzeti vagyon hasznosítására vonatkozó szerződés határozatlan vagy legfeljebb 15 éves határozott időre köthető, amely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható abban az esetben, ha a hasznosításra jogosult valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette. A kialakult gyakorlatnak megfelelően Ferencváros Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségeinek bérleti szerződései tipikusan határozatlan időre kerültek megkötésre. Bérleti díjat a bérbeadó egyoldalúan nem változtathatja meg, de azt évente a KSH által közzétett fogyasztói árindex változásnak (infláció) megfelelő mértékkel megemelheti (évenkénti indexálás).

A Képviselő-testület 2024-ben módosította a helyiségek minimális bérleti díjának meghatározásáról szóló szabályozást. A korábban alkalmazott díjtétel átlagárakat vett figyelembe, melyek nem minden esetben feleltek meg az aktuális piaci viszonyoknak, alkalmazásuk torzulásokat eredményezett. Az elmúlt időszakban az ingatlanpiaci helyzet a covid világiárvány és az inflációs környezet következményeként jelentős átalakuláson ment keresztül, melyet a korábbi szabályozás alapján megállapított önkormányzati bérleti díjak nem követtek. Fentiekre tekintettel az új szabályozás, mely az egyes helyiségekre vonatkozó aktuális – 6 hónapnál nem régebbi – értékbecslés készítését írja elő, lehetővé teszi az egyes ingatlanok adottságait teljeskörűen figyelembe vevő és ezzel együtt a mindenkori keresletet és kínálati árakat is tükröző, egyedi bérleti díjak megállapítását.

d) A bérleti- és használati díjakból származó kintlévőségek csökkentése, a bérlői késedelem megelőzése (szankcionálása), a behajtás eredményességének fokozása;

A nem lakáscélú helyiségek esetében a relatíve magas havi bérleti díjak következtében a nem fizető vagy nem rendszeresen fizető bérlők rövid idő alatt komoly tartozásállományt halmozhatnak fel, amit tovább növel a tartozás után számított késedelmi kamat. Egyes vállalkozások a tevékenységük függvényében jelentősebb gazdasági kitérítéssel, kockázattal néznek szembe. Az Önkormányzat elsődleges érdeke stabil bérleti díj bevétel maximalizálása, aminek feltétele a tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek magas kihasználtsága. Városképi szempontból sem előnyös az üres, lepusztult kirakatok látványa. A helyiségek után az Önkormányzat a vegyes tulajdonú társasházakban komoly összegű közös költséget, felújítási alapot és esetenként célbefizetéseket kénytelen teljesíteni, ezzel is rontva a vagyongazdálkodás pénzügyi eredményét. A bérleti- és használati díjakból származó kintlévőségek csökkentésének legjobb módja a jelentős tartozás felhalmozódásának megelőzése. Különösen gyakori eset, hogy jogi személyekkel szembeni pénzkövetelés érvényesítése közben az Önkormányzat jogerős, végrehajtható bírósági döntésig, illetve magáig a végrehajtásig is eljut, de az adós fizetése képtelensége vagy lefoglalható vagyonelemeinek hiánya miatt a pénzkövetelés behajthatatlan.

e) Az üres vagy visszavett nem lakáscélú helyiségek bérbeadása, speciális bérbeadási konstrukciók

A pénzügyi szempontok mellett bizonyos esetekben a helyiséggazdálkodásnál is szükséges egyéb, a kerületiek életében fontos szempontok érvényesítése. A már meglévő gyakorlatnak megfelelően a civil-, a kulturális-, szabadidős és sport tevékenységet végző vagy támogató szervezeteknek biztosított kedvezményes bérleti díj fizetése mellett továbbra is lehetőséget kell adni a helyiségek bérletének a lehetőségére.

4. Összegezés

A helyiséggazdálkodás elsődleges célja, hogy folyamatos, piaci viszonyoknak megfelelő bérleti díj bevételt teremtsen. Másodlagos cél a civil-, a kulturális-, szabadidős és sport tevékenységet végző vagy támogató szervezetek elhelyezésének támogatása. A helyiséggazdálkodás kialakult gyakorlatának folytatása, illetve finomhangolása mellett szükséges változtatások legfontosabb céljai:

- **A tartósan üres nem lakáscélú helyiségekkel kapcsolatos kiadások csökkentése és az ingatlanportfólió optimalizálása.**
- **A nem lakáscélú helyiségek bérlő általi felújításának ösztönzése.**
- **Nem lakáscélú helyiségek bérbeadásából származó bérleti díj bevételek növelése.**
- **A bérleti- és használati díjakból származó kintlévőségek csökkentése, a bérlői késedelem megelőzése (szankcionálása), a behajtás eredményességének fokozása.**

Önkormányzati tulajdonban lévő bontandó, felújítandó épületek⁶ a rehabilitáció státuszára utaló megjegyzésekkel

I. BONTANDÓ ÉPÜLETEK

Középső-Külső Ferencváros

állapot	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
2025. évben megkezdődött az épület kiürítése	Drégely u. 10.	37842	32	0
Épület kiürítése folyamatban	Drégely u. 12.	37841	50	0
Nincs döntés	Drégely u. 16.	37839	42	0
Nincs döntés	Drégely u. 18.	37838	40	0
Nincs döntés	Földvály u. 3.	38146	35	1
Nincs döntés	Földvály u. 5.	38147	21	0
Nincs döntés	Földvály u. 7.	38148	40	0
2025. évben megkezdődött az épület kiürítése	Gát u. 14.	37720	16	0
Nincs döntés	Gubacsi út 21.	38149	52	3
Nincs döntés	Haller u. 4.	37939	73	2
Épület elbontása megtörtént	Koppány u. 3.	38168	46	0
Nincs döntés	Márton u. 13.	37769	43	2
Épület kiürítése megtörtént	Sobieski J. u. 3.	37784	28	1
Épület kiürítése megtörtént	Sobieski J. u. 5.	37783	34	1
Épület kiürítése megtörtént	Sobieski J. u. 7.	37782	30	0
Épület kiürítése megtörtént	Sobieski J. u. 9.	37781	30	0
Épület elbontása megtörtént	Soroksári út 84.	38145	50	1
Nincs döntés	Telepy u. 2/C.	37788	30	0
Épület kiürítése megtörtént	Üllői út 83.	37169	22	4
Épület kiürítése megtörtént	Üllői út 85.	37170	17	2
Épület kiürítése megtörtént	Üllői út 87.	37172	14	2
Összesen:			745	19
BONTÁSSAL ÉRINTETT ÉPÜLETEK ÖSSZESEN:		Épületek:	21 db	
		Lakások:	745 db	

⁶ A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló Budapest Főváros IX. Kerület Ferencváros Önkormányzata Képviselő-testületének 30/2020. (X. 13.) önkormányzati rendelete 5. melléklete alapján (2025. október 1-jei hatály).

II. FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK**Rehabilitációs terület**

A Lakásrendelet jelen mellékletének 2022-es aktualizálása miatt - az akkor már kiürített - Márton u. 8/A. és 8/B. számú épületek nem szerepelnek a táblázatban, de az épületek teljes felújításának kivitelezése folyamatban van.

Sorszám	Ingtalan címe	Ingtalan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
Épület felújítása folyamatban	Balázs B. u. 27/B	37764	23	0
Nincs döntés	Drégely u. 5.	37824	31	0
Nincs döntés	Drégely u. 9.	37826	30	5
Nincs döntés	Ernö u. 28.	37256	41	0
Nincs döntés	Gát u. 1.	37731	22	1
	(Thaly K. u. 11.)			
Nincs döntés	Gát u. 8.	37717	21	0
Nincs döntés	Gát u. 10.	37718	24	2
2025. évben megkezdődött az épület kiürítése	Gát u. 15.	37749	28	2
	(Lenhossék u. 5.)			
Nincs döntés	Gát u. 22.	37753	36	1
Épület kiürítése folyamatban	Gát u. 23.	37745	14	0
Épület felújítása megtörtént	Gát u. 24-26.	37754	48	1
Épület kiürítése folyamatban	Gát u. 25.	37744	17	3
Nincs döntés	Haller u. 48.	37806	37	3
Nincs döntés	Haller u. 50.	37805	42	3
Nincs döntés	Haller u. 52.	37796	60	2
Épület kiürítése folyamatban	Haller u. 54.	37786	30	5
2025. évben megkezdődött az épület kiürítése	Lenhossék u. 12.	37722	29	1
Nincs döntés	Mihálkovics u. 14.	37270	53	2
Nincs döntés	Telepy u. 34.	37241/20	48	0
Nincs döntés	Üllői út 75-77.	37158	42	2

Összesen:		676	33
-----------	--	-----	----

Középső-Külső Ferencváros

Sorszám	Ingatlan címe	Ingatlan helyrajzi száma	Lakások száma	Helyiségek száma
Nincs döntés	Vágóhíd u. 31-33.	38286/6	94	2
Összesen:			94	2

FELÚJÍTANDÓ ÉPÜLETEK ÖSSZESEN:	Épületek:	21 db
	Lakások:	770 db
	Helyiségek:	35 db

**A lakások és helyiségek hasznosításához kapcsolódó bevételek és kiadások
2024.**

Bevétel-kiadás nettó értéken millió Ft				
		Bérháza k	Társasháza k	Összesen
Házak száma		49	396	445
	Lakások száma (önk) (db)	1 652	992	2644
	alapterülete (e m ²)	65	45	110
	Lakbér előirányzat (távfűtéssel)	182,7	222,0	404,7
	tény	183,5	227,1	410,6
	Működési kiadás (áram, kémény, háztakarítás)	79,0	0	79
	Egyéb kiadás (biztosítás, üres lakás ktg. leírás, behajtási ktg. átalány, stb.)	31,5	25,2	56,7
	Szemétdíj kiadás	39,9	0	39,9
	Hibaelhárítás, karbantartás	379,4	23,4	402,8
	Gázdíj	11,9	0	11,9
	Közös költség	0	273,8	273,8
	Kezelési díj (számolt)	134,1	80,5	214,6
	Összes kiadás	675,8	402,9	1078,7
	Egyenleg	-492,3	-175,8	-668,1
	Helyiségek száma (önk) (db)	91	363	454
	alapterülete (e m ²)	7	37	44
	Helyiség bérbevétel (szemétdíjjal)	39,4	315,5	354,9
	Közös költség	0	130,5	130,5
	Kezelési díj (számolt)	7,4	29,5	36,9
	Összes kiadás	7,4	160	167,4
	Egyenleg	32	155,5	187,5
	Vízdíj előirányzat	60,5	28,2	88,7
	tény	64,8	31,5	96,3
	Kiadás	78,4	0	78,4
	Egyenleg	-13,6	31,5	17,9
Házak alapterülete (ezer m ²)		72	82	154
	Díjbevétele	287,7	574,1	861,8
	Működési, karbantartási kiadások	620,1	452,9	1073
	Kezelési díj (számolt)	141,5	110	251,5
	Összes kiadás	761,6	562,9	1324,5
	Egyenleg	-473,9	11,2	-462,7
Házankénti lakásszám (db)		34	3	6
	lakás alapterület (m ²)	1 327	114	247

	helyiségszám (db)	1,9	0,9	1,0
	helyiség alapterület (m ²)	143	93	99
Átlagos lakásterület (m ²)		39	45	42
	lakbér (bruttó e Ft/hó)	11,8	24,2	16,4
	működési, karbantartási, kezelési kiadás (e Ft/hó)	34,1	33,8	34,0
	helyiség terület (m ²)	77	102	97
	helyiségbér (e Ft/hó)	36,1	72,4	65,1
Fajlagos lakás adatok (Ft/m ² /hó)				
	lakbér (bruttó)	299	534	395
	működési, karbantartási kiadás	694	597	655
	kezelési díj	172	149	163
	egyenleg (e Ft/év)	-631	-326	-506
	egyensúly lakbér (bruttó)	1100	948	1038
FEV IX kezelési díj (Ft/darab/hó)				
	lakás	6 765	6 762	6 764
	helyiség	6 777	6 772	6 773

**A lakások és helyiségek hasznosításához kapcsolódó bevételek és kiadások
2019.**

Bevétel-kiadás nettó értéken MFt				
		100% önk épülete k	Társasházakb an lévő önkormányza ti lakások	Összesen
Házak száma		63	411	474
	Lakások száma (önk) (db)	2 090	845	2 935
	alapterülete (e m ²)	82	37	119
	Lakás előirányzat (távfűtéssel) (M Ft/év)	190	135	325
	tény (M/év)	195	138	333
	Működési kiadás (áram, kémény, háztakarítás) (M Ft/év)	53	0	53
	Egyéb kiadás (biztosítás, üres lakás ktg, leírás, behajtási ktg.átalány, stb..) (M Ft/év)	24	0	24
	Szemétdíj kiadás (M Ft/év)	48	0	48
	Hibaelhárítás, karbantartás (M Ft/év)	317	8	325
	Gázdíj (M Ft/év)	25	0	25
	Közös költség (M Ft/év)	0	151	151
	Kezelési díj (M Ft/év)	92	37	129
	Összes kiadás (M Ft/év)	535	196	731
	Egyenleg (M Ft/év)	-340	-58	-398
	Helyiségek száma (önk) (db)	107	369	476
	alapterülete (e m ²)	9	37	46
	Helyiség bevétel (szemétdíjjal) (M Ft/év)	50	271	321
	Közös költség (M Ft/év)	0	89	89
	Kezelési díj (M Ft/év)	5	16	21
	Összes kiadás (M Ft/év)	5	105	110
	Egyenleg (M Ft/év)	45	166	211
	Vízdíj előirányzat (M Ft/év)	80	24	104
	Vízdíj tény (M Ft/év)	83	25	108
	Összes kiadás (M Ft/év)	82	-2	80
	Egyenleg (M Ft/év)	1	27	28
Házak alapterülete (e m ²)		91	74	165
	Díjbevétele (M Ft/év)	328	434	762
	Működési karbantartási kiadások (M Ft/év)	525	246	771
	Kezelési díj (M Ft/év)	97	53	150
	Összes kiadás (M Ft/év)	622	299	921
	Egyenleg (M Ft/év)	-294	135	-159
Házankénti lakásszám (db/épület)		33	2	6

	lakás alapterület (m ² /épület)	1 302	90	251
	helyiségszám (db/épület)	1,7	0,9	1,0
	helyiség alapterület (m ² /épület)	143	90	97
Átlagos lakás terület (m ² /db)		39	44	41
	lakbér (e Ft/év/db) (bruttó)	118	207	144
	működési karbantartási kiadás (e Ft/év/db)	251	186	232
	helyiség terület (m ² /db)	84	100	97
	helyiségbér (e Ft/év)	467	734	674
Fajlagos lakás adatok (Ft/m ² /hó)				
	lakbér (e Ft/év) (bruttó)	252	395	296
	működési, karbantartási kiadás (e Ft/év)	534	354	478
	kezelési díj (e Ft/év)	93	84	90
	egyenleg (e Ft/év)	-344	-70	-259
	egyensúly lakbér	627	638	630
FEV IX. Zrt. kezelési díj (Ft/darab/hó)				
	lakás	3 665	3 665	3 665
	helyiség	3 665	3 665	3 665