



**Budafok-Tétény Budapest XXII. ker. Önkormányzatának
POLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület 2019. június 20 -i ülésére**

Tárgy: Beszámoló a Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzatának Lakáskonceptiója alapján 2018. június 1. - 2019. május 31-ig megtett intézkedésekről

*Az előterjesztés tárgyalása a 2011. évi CLXXXIX. törvény (Mötv.) 46. § (1) bekezdés alapján **nyilvános ülésen** történik.*

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2015. évben megalkotott, gazdaságosan fel nem újítható lakások értékesítésére, hasznosítására vonatkozó elveket, a lakbérek megállapítására vonatkozó szabályokat, valamint a bérleti/használatdíj-hátralékból származó kintlévőségeink komplex és hatékony kezelését tartalmazó Lakáskonceptió végrehajtása érdekében 2018. június 1.-2019. május 31. közötti időszakban megtett intézkedésekről az alábbi tájékoztatást adom.

A Lakáskonceptió célja a bérlakásállomány minél hatékonyabb, gazdaságosabb hasznosítása, azzal a kettős céllal, hogy az Önkormányzat a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény szerinti lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos kötelező feladatát el tudja látni, ki tudja szolgálni a lakhatási igényeket, ugyanakkor a hasznosításból származó bevétel biztosítson fedezetet az üzemeltetési kiadásokra.

I. Gazdaságosan fel nem újítható lakások hasznosítása, értékesítése

A Gazdasági Program lakásgazdálkodásra vonatkozó alapelvei közül kiemelt cél az, hogy a meglévő bérlakok száma ne csökkenjen, értékét tartsuk szinten, minőségét javítsuk, a jó adottságokkal rendelkező lakásokat minél hatékonyabban hasznosítsuk, a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan fel nem újítható lakásokat értékesítsük.

Az Önkormányzat célja, hogy a bérlakásállományt olyan lakásszámmal tartsa fenn, amely lehetővé teszi a kötelező feladatok ellátását, a Lakáskonceptióban megfogalmazott elvek megvalósítását a lehető legkevesebb ráfordítással. A Lakáskonceptióban hosszútávú célként 500 db önkormányzati bérlakás megtartását határozta meg a Képviselő-testület.

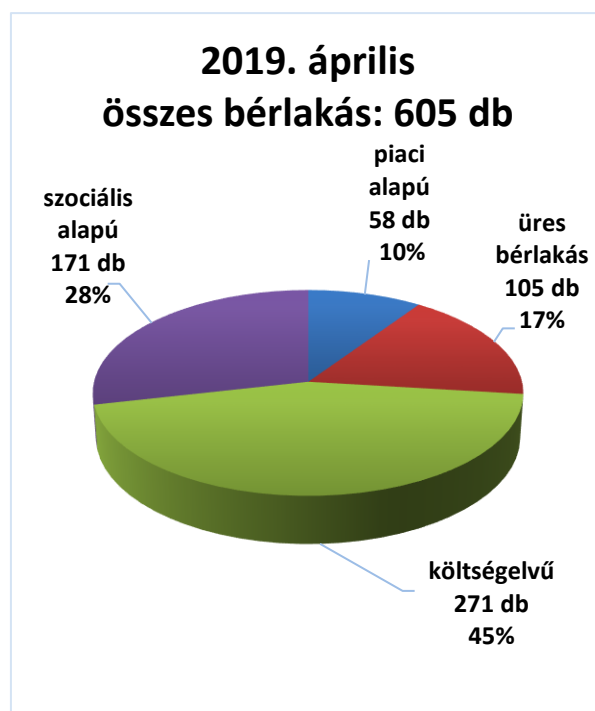
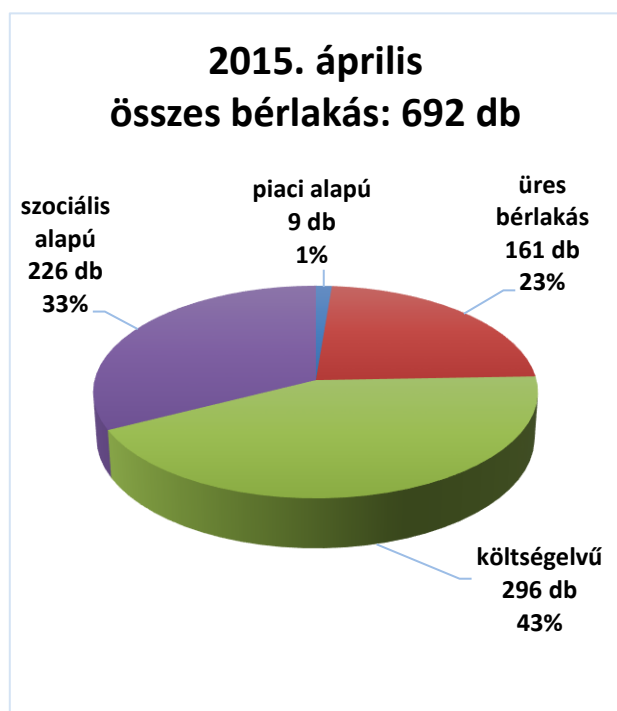
A Lakáskonceptió elfogadásakor – 2015. áprilisában - az Önkormányzat tulajdonában 692 db bérlakás volt, jelenleg 605 db bérlakás van az alábbi komfortfokozat szerinti besorolással:

Komfortfokozat	Lakásszám 2015. április	Lakásszám 2019. május
összkomfortos	194	194
komfortos	347	313
félkomfortos	77	56
komfort nélküli	53	32
szükséglakás	21	10

A Lakáskonceptió elfogadása óta az összkomfortos lakások száma nem változott, a rosszabb állapotú, alacsonyabb komfortfokozatú lakások száma csökkent.

A Lakáskonceptiónak megfelelően törekszünk a lakásállomány összetételének racionalizálására. Célunk, hogy a költségvetésben rendelkezésre álló források hatékony felhasználásával megőrizzük a meglévő lakásállomány értékét, felújítással minőségét javítsuk.

A lakásállomány hasznosításában a Lakáskonceptió elfogadása óta bekövetkezett változást az alábbi diagramok mutatják.



A szociális alapú és a költségelvű bérleti díjjal hasznosított lakások száma csökkent, emelkedett a piaci bérleti díjjal hasznosított bérlakások száma. A hasznosítható 500 db önkormányzati bérlakás 1/3 részét jelenleg is szociális alapú bérleti díj megfizetésével adjuk bérbe, a piaci lakbér 28%-ának megfelelő lakbérért.

A komfortos és összkomfortos bérlakások nagy részét piaci alapú bérleti díjjal hasznosítjuk. Célunk, hogy minél jobban kihasználjuk a kedvező lakáspiaci konjunktúrát, a jó műszaki állapotú, jó adottságokkal rendelkező bérlakásokat piaci alapon hasznosítsuk, a rosszabb műszaki állapotban lévő lakásokra felújítási kötelezettség vállalásával pályázatokat írtunk ki.

A beszámoló időszakában 4 nyilvános pályázati eljárás keretében 13 db lakást hasznosítottunk. A meghirdetett pályázatokon előírt és vállalt felújítási kötelezettségeket a pályázók minden esetben jó minőségben teljesítették, az önkormányzati bérlakás-állományon 13,6 M Ft értékűvelő beruházást végeztek el a bérlők. Ez a hasznosítási forma magasabb összegű bérleti díj bevételt eredményezett, és a megújult lakásállomány értéke is nőtt. Így 2018. év végére a piaci alapú bérleti díjjal hasznosított lakások száma megközelítette a 10%-ot.

A lakásbérleti jogviszony megszűnése után megüresedett, birtokba vett lakások hasznosítása a lakásgazdálkodási cél teljesítéshez szükséges. A lakások bérbeadása elősorban lakáscsere - beleértve a kihelyezést is - megoldása érdekében történik, a fennmaradó lakások pályázat keretében hasznosíthatók, elsődlegesen piaci alapú bérleti díj vállalása mellett.

A beszámoló időszakában folytatódott a Lakáskonceptióban megfogalmazott célkitűzéseknek megfelelően a gazdaságosan fel nem újítható, nem hasznosítható önkormányzati lakások értékesítése. Ez idő alatt 23 db lakást értékesítettünk. Az előkészítő tevékenységet a Vagyongazdálkodási Iroda végezte, majd a folyamat az Építéshatósági és Műszaki Irodán fejeződött be.

A gazdaságosan nem üzemeltethető lakásállomány racionalizálása mellett a bérlakás-állomány értékének megőrzése, javítása is fontos célkitűzése a Lakáskonceptiónak. Ennek érdekében a beszámoló időszakában 2 db összkomfortos lakást vásároltunk, melyet piaci alapú bérleti díj vállalásával hasznosítunk.

A következő években fokozatosan, a rendelkezésre álló összegtől függően összkomfortos lakások vásárlását tervezzük. Jelenleg azonban az igen magas árak mellett a megtérülési idő nem a legoptimálisabb, de keressük a lehetőségeket. A vásárolt lakásokat piaci alapú bérleti díj mellett tudjuk bérbe adni, míg az alacsony komfortfokozatú lakásokból jóval kevesebb a bevétel. A régi - akár társasházi - alacsonyabb komfortfokozatú bérlakások eladásával lehet megteremteni a magasabb komfortfokozatú lakások vételárát.

A jelenleg üres 105 db lakásból 11 db lakás értékesítése már folyamatban van. A fennmaradó 94 db lakásból 24 db hasznosítható. Ezek között 6 db más szerv (HM, Fővárosi Önkormányzat) bérlőkijelölési jogával terhelt, további 2 db átmeneti elhelyezésre, 1 db közérdekű célból üresen tartott lakás. A fennmaradó hasznosítható, üres lakások bérbeadására – kb. 15 db - felújítási kötelezettséggel pályázat kiírását tervezzük. Jelenleg is van pályázatunk piaci bérleti díj megfizetésével, felújítási kötelezettség vállalásával 4 db lakásra. Az üres lakások kevesebb, mint 50%-át, 30 db lakást vagyongazdálkodási célból nem hasznosítunk. Ezek a lakások olyan ingatlanon vannak, ahol a telek értékes, jó adottságokkal rendelkezik, az épületek azonban rossz műszaki állapotban vannak, annak értékesítését tervezzük a valamennyi bérlő kihelyezését követően (pl. Anna utca 2., Barackos utca 62-64, Bibic utca 10., Bibic utca 16-18., Diófa utca 15-17, Nagytétényi út 36., Nagytétényi út 104., stb.). A bérlőkihelyezések még nem zárultak le. A fennmaradó 40 db lakás azért nincs bérbe adva, mert jelenlegi műszaki állapotában nem alkalmas lakhatásra az épület, illetve a lakás műszaki állapota, komfortossága, elhelyezkedése miatt. Ezeket a lakásokat folyamatosan, a tárgyévi költségvetésben rendelkezésünkre álló forrásból közművesítjük, felújítjuk, a szomszédos lakással egybenytjük, átminősítjük. Ahol a felújítás nem gazdaságos, a lakások más célú hasznosítását vagy értékesítését javasoljuk.

2019 májusában az Önkormányzat 102 társasházban rendelkezik tulajdoni hányaddal. A beszámolóval érintett időszakban 4 társasházban szűnt meg az önkormányzat tulajdoni része és 2 társasházban vásárolt lakást az önkormányzat.

Jelenleg a tavalyi év gazdálkodását lezáró közgyűlések összehívása, megtartása folyik. A hátralékot felhalmozó társasházak esetén minden esetben javasoljuk a hátralék beszédésének hatékonyabb módját, esetenként a közösképviseelő-váltást. Több társasháznál a közös képviselőt leváltotta a közgyűlés, az új közös képviselőkkel jó együttműködést sikerült kialakítanunk. Ezeknél a társasházaknál a kintlévőségek is csökkentek, elkezdődtek az állagmegóvás szempontjából fontos felújítási munkák, továbbá előtakarékoskodás a nagyobb felújítások finanszírozására. Azokban a társasházakban, ahol azok a régi közös képviselők maradtak, akik eddig sem foglalkoztak a kintlévőségek beszédésével, tovább emelkedtek a tartozások. Amennyiben nem tudunk változtatni ezen a tendencián, javasoljuk a tulajdoni hányad csökkentését, lehetőség szerinti megszüntetését, értékesítését.

II. A lakberek megállapítására vonatkozó szabályok újragondolása

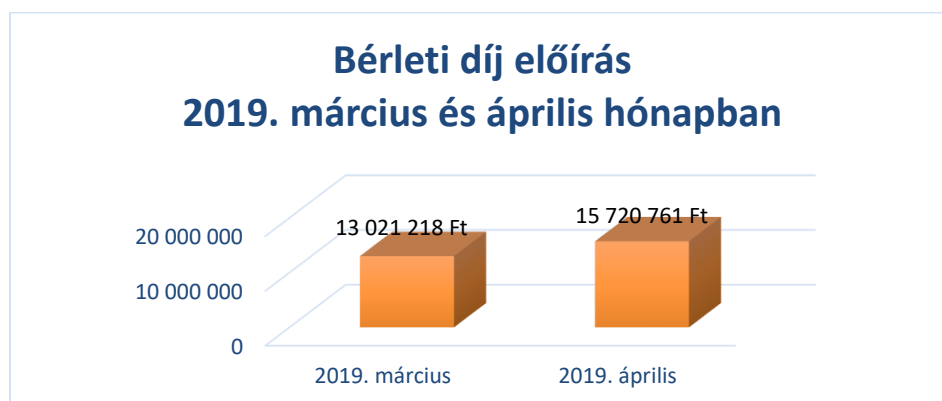
A Lakáskonceptió hatékony és következetes végrehajtáshoz a lakbérrendszert rendszeresen felül kell vizsgálni annak érdekében, hogy a lakások üzemeltetése középtávon ne legyen veszteséges. Ez azonban nem jelentheti a szociálisan rászorult bérlők terheinek aránytalan növekedését, ezért a jogszabály által lehetővé tett lakbér-korrektív tényezők, a települési támogatások, a hátralékok részletekben történő megfizetésének lehetősége, a Hálózat Alapítvánnyal történő bérbeadói együttműködés a jövőben is elengedhetetlen.

Szociális alapú lakberek felülvizsgálata:

A Képviselő-testület a Lakáskonceptió megalkotásakor úgy döntött, hogy 2020. évre a szociális alapú bérleti díjakat lépcsőzetesen, a bérlakások üzemeltetésével, működtetésével ténylegesen felmerülő költségekhez közelíti úgy, hogy a szociális alapú lakbér addigra elérje a költségelví lakberek összegének kétharmadát.

A döntés következetes végrehajtása érdekében a Képviselő-testület 2018. októberi ülésén felülvizsgálta az önkormányzati lakások bérleti díját megállapító rendeletét. A felülvizsgálat eredményeképpen 2019. április 1. napjától a szociális alapú bérleti díjak kis módosításával közelebb kerültek a költségelví bérleti díjak mértékének 60%-hoz. A fizetendő lakbér összegéről a bérlőket tájékoztattuk, a rendelet-módosítás hatályba lépése után az átállás zökkenőmentesen megtörtént.

A szociális alapú lakbér változása után a lakbérből származó bevétel alakulását a következő ábra mutatja:



A Képviselő-testület a 2018 októberi ülésén a költségelví és a piaci alapú lakbéreket is felülvizsgálta és azok módosítását nem tartotta szükségesnek.

III. A bérleti/használatdíj-hátralékból származó kintlévőség kezelése

Az öt évvel ezelőtt bevezetett hatékony és következetesen alkalmazott hátralékkezelési eljárásunk eredménye, hogy önkormányzati lakás használatából származó, kezeletlen hátralék nincs.

A bérleti díjak pontos fizetését folyamatosan, a fizetési határidőt követően rendszeresen ellenőrizzük, késedelmes fizetés esetén haladéktalanul fizetési felszólítást küldünk. Havonta már csak kb. 30 db felszólítást kell kiküldenünk, ez a csökkenő szám is mutatja, hogy a bérlők jobban betartják a fizetési határidőt.

Tapasztalataink azt mutatják, hogy a kilátásba helyezett szankciók (szerződés felmondás, lakás-kiürítési peres eljárás, fizetési meghagyás) hatására a bérlők többsége felveszi a kapcsolatot a Vagyongazdálkodási Irodával, és igyekeznek elmaradt fizetési kötelezettségüket legalább részletekben megfizetni.

A hátralékkezelés során alkalmazott elvek és eszközök következetes alkalmazásával a fizetési hajlandóság érezhetően javult, a lakások bérbeadásából származó bevétel folyamatosan emelkedik.

2018. évben a lakásgazdálkodásból 179.653.423 Ft bevétel származott, a kiadások összege 122.002.345 Ft volt.

Jelenleg a lakásbérlők 85 %-a hátralékmentes, 30 napon túli bérleti díjjal 12,6%, 60 napon túli hátralékkal a bérlők 1,57%-a tartozik. A 90 napon túli bérleti díjjal tartozók aránya 1,12%.

Díjtartozás miatt felmondott lakásbérleti szerződések száma 20 db, jogerős ítélet alapján birtokba vett lakások száma: 10 db, polgári peres-, végrehajtási eljárások száma: 46 db.

Azoknak a lakáshasználóknak, akiknek a határozott időtartamú szerződése díjhátralékkal szűnt meg, vagy a bérleti jogviszonyukat az Önkormányzat tartozás miatt felmondta, lehetőséget adunk a hátralék rendezését követően jogcím nélküli lakáshasználatuk rendezésére új, egy éves időtartamra szóló bérleti szerződés megkötésével. A beszámoló időszakában 21 esetben javasolta a Szociális, Egészségügyi, Esélyegyenlőségi Bizottság a Polgármesternek határozott idejű bérleti szerződés megkötését a korábbi bérlőkkel. A bérleti szerződések aláírása minden esetben megtörtént.

Több esetben fordult elő az együttműködés szándékát méltányolva, hogy a jogerős ítélet birtokában sem kezdeményeztük a végrehajtási eljárás lefolytatását, mert a volt bérlő az Önkormányzattal szemben fennálló valamennyi fizetési kötelezettségét teljesítette, a közüzemi díjak rendezésére pedig a közműszolgáltatókkal megállapodott. Ezekben az esetekben is lehetővé tettük határozott idejű szerződés megkötését.

IV. A bérlakás-állomány hasznosítását tartalmazó lista felülvizsgálata

A Lakáskonceptió elfogadásával a Képviselő-testület döntött a bérlakások hasznosításáról, értékesítéséről. Az azóta eltelt időszakban ez a tételes lista nem került felülvizsgálatra, aktualizálásra. Ezt most elvégezte a Vagyongazdálkodási Iroda, ennek megfelelően a teljes lakásállomány tételes bemutatását a felülvizsgált hasznosítási javaslatokkal az előterjesztés melléklete tartalmazza.

Kérem a Képviselő-testületet a beszámoló elfogadására.

Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy – az előterjesztésben és a mellékletben foglaltak szerint - elfogadja a Lakáskonceptió alapján 2018. június 01 – 2019. május 31-ig megtett intézkedésekről szóló beszámolót.

A határozat melléklete: Az önkormányzati tulajdonú lakás-állomány jegyzéke

*A támogató döntéshez az Mötv. 47. § (2) bekezdése alapján **egyszerű szótöbbség** szükséges.
A határozathozatal az Mötv. 48. § (1) bekezdése alapján **nyílt** szavazással történik.*

Budapest, 2019. június „.....”

Karsay Ferenc
polgármester

Az előterjesztés összesen 1 db mellékletet tartalmaz.

Az előterjesztést készítette:

Vagyongazdálkodási Iroda 2019.....

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Kabinet 2019.....

dr. Répás Judit aljegyző 2019.....

dr. Szántó János jegyző 2019.....