



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

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2020. október 15-i ülésére

Tárgy: Javaslát önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos döntésre

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A képviselő-testület 2019. november 28-i ülésén döntött arról, hogy a lakáskonceptiót felül kell vizsgálni. A felülvizsgálatnak ki kell terjedni a bérlakások hasznosításáról, a bérleti díjak megállapításáról szóló önkormányzati rendeletekre is, továbbá a lakhatás megőrzésére kiadott Prevenációs Programra is. A felülvizsgálat eredményeképpen megfogalmazott javaslatokat a jelen előterjesztés tartalmazza.

Előzmények:

A Képviselő-testület 2015. évben fogadta el a lakáskonceptiót, melyben többek között a következő alapelvek kerültek meghatározásra:

- gazdaságosan nem felújítható, rossz műszaki állapota miatt nem hasznosítható lakások értékesítése,
- jó adottságokkal (földrajzi elhelyezkedés, műszaki állapot) rendelkező lakások piaci bérleti díjjal való hasznosítása,
- lakbérek korrekciójának megállapítása (a szociális alapú érje el a költségelví lakbér 60%-át),
- kisebbségi tulajdoni hányadok megszüntetése a társasházakban vagy osztatlan közös tulajdonú ingatlanok esetén.

2020. februárban Szepesfalvy Anna alpolgármester felkérte a képviselőket, hogy javaslataikkal segítsék a felülvizsgálattal kapcsolatos munkát, 2020. március 13-ig Kovács István képviselő úrtól érkezett javaslat (1. melléklet), amelyet a koncepció tartalmaz, továbbá több javaslatot tett a Momentum Mozgalom frakció is (2. melléklet).

A Momentum Mozgalom frakció 12 javaslata közül az alábbiakat támogattam és foglaltam bele a lakáskonceptióba:

- szociális szempontok előtérbe helyezése;
- hiányzó szakemberek számára bérlakásokkal tegyünk vonzóbbá a kerületi munkavállalást;
- elbírálási szempontok és a pontrendszer átalakítása;
- meg kell állítani a szociális alapú bérleti díjak infláció feletti emelését;
- kizáró feltételek következetes betartása;
- partneri viszony létesítése az Utcáról Lakásba Egyesülettel,
- ne hagyjuk üresen állni az önkormányzati lakásokat.

Részbem támogattam az alábbi javaslatokat:

- átláthatóság növelése, internetes adatbázis a bérlakásokról;
- meg kell állítani az önkormányzati lakások számának csökkenését.

Nem támogattam azt a javaslatot, hogy a pályázatra meghirdetett lakások adatait is tartalmazó internetes adatbázist tegyünk közzé az önkormányzati honlapon, mert ezen információk birtokában önkényes beköltözések tömegét indítaná el az önkormányzat.

Nem javasoltam azt sem, hogy az önkormányzati bérlakások számát 650-re növeljük, mivel önkormányzatunk költségvetési forrás hiányában ennyi lakást nem képes vásárolni, nem beszélve ennek esetleges árfelhajtó szerepéről a kerületi lakásárakra.

Nem foglaltam bele a koncepcióba az alábbi javaslatokat:

- piaci alapú bérleti díj vállalása mellett történő bérbeadás megszüntetése;
- az önkormányzat vezetői ne bérelhessenek önkormányzati lakást;
- fel kell mérni a szociális lakásügynökség létrehozásának lehetőségét.

Nem támogattam a piaci bérleti díjjal történő hasznosítás kivezetését az önkormányzati lakásgazdálkodásból, de támogatom a versenyeztetés feltételeinek - jelen előterjesztésben részletezett- módosítását. Az önkormányzat feladata az üzleti vagyon hatékony és költségtakarékos működtetése. Nem lehet a lakásgazdálkodás során a gazdaságossági szempontokat teljesen figyelmen kívül hagyni, hiszen a bérlakások ilyen típusú hasznosításából éves szinten több, mint 40 M Ft bevétele származik az önkormányzatnak.

Kerületünkben eddig sem volt arra példa, hogy önkormányzati vezetők béreltek volna önkormányzati bérlakásokat, nem tartom ezt olyan kérdésnek, amelyről képviselő-testületi döntést kellene hozni.

Nem önkormányzati feladat, hogy üresen álló, magántulajdonú ingatlanok hasznosítását közvetítse potenciális bérlők felé, ezért nem támogattam a szociális lakásügynökség létrehozását.

Jogszabályok

Az önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos általános törvényi szabályozást a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993.évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény), a speciális szabályokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2013.(XI.05.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) és az önkormányzat

tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról szóló 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendelet (Lakbérrendelet) tartalmazza.

A felülvizsgálat során és javaslatunk összeállításakor figyelembe vettük Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének a Budapest Főváros Önkormányzata tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásának feltételeiről, a lakberek mértékéről, valamint a Budapest Főváros Önkormányzatát megillető bérlőkiválasztási jogok hasznosításának szabályairól szóló 41/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendeletének egyes szabályait, szociális szempontokat, de a nemzeti vagyonnal való felelős gazdálkodás elvét is érvényesíteni kívántuk.

I. JAVASLATOK A LAKÁSRENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

1. SZOCIÁLIS JAVASLATOK

1.1. A lakhatás megtartását támogató, a hajléktalanná válást elkerülő bérbeadói intézkedések

A Képviselő-testület 2019. november 28-i ülésén a lakáskonceptió kritikájaként fogalmazódott meg, hogy a korábbi lakáskonceptióban prioritást élvezett az üzleti szempont és háttérbe szorultak a szociális szempontok. Ezzel a sarkos megállapítással nem értek egyet, hiszen a lakásgazdálkodásunk kiemelt célja évek óta a lakhatás támogatása. A felülvizsgálat során arra törekedtünk, hogy olyan szabályozást alkossunk, mely különböző garanciális intézkedések beépítésével még hatékonyabban támogatja a lakhatás megőrzését. Célunk a kilakoltatások elkerülése, szociális oltalom alá vonása minden olyan helyzetnek, amely a lakhatást veszélyezteti. A módosító javaslatunk szerint egy többlépcsős, folyamatos, az eljárás minden szakaszára, folyamatára kiterjedő bérbeadói tájékoztatási kötelezettséget vezetünk be, amely az eddiginél szorosabb együttműködést alakít ki a bérlő, az Önkormányzat és a Budafok-Tétyeni Család- és Gyermekejóléti Központ (továbbiakban: kerületi családsegítő szolgálat) között. Az együttműködés keretein belül az Önkormányzat aktív segítségnyújtással tud hozzájárulni ahhoz, hogy egy fizetési nehézséggel bíró lakásbérlő megőrizhesse a lakhatását, elkerülhesse a kilakoltatást, mindeközben a szociális rendszer oltalmazó gondoskodása is megvalósul. Önkormányzatunk elkötelezett amellett, hogy a kerületi lakosok lakhatásának megőrzéséhez minden szükséges segítséget megadjon. Ennek érdekében egy új bérbeadási jogcímet is javasolunk a Hálózat Alapítvány krízistámogatásának egyszerűsített eljárással történő igénybevétele érdekében. A szociális alapon bérbeadott lakásoknál a szerződéskötés előtt, a jogosultság indokoltságának felülvizsgálatakor is számítunk a kerületi családsegítő szolgálat szakembereinek személyes tapasztalataira, ismereteire. A javaslat szerint minden fontos, és a bérleti jogviszonyra hatással lévő bérbeadói intézkedésről tájékoztatjuk a kerületi családsegítő szolgálatot is. Szociális bérlet esetén minden esetben a bérbeadás feltétele az együttműködés vállalása a kerületi családsegítő szolgálattal.

1.2. A bérleti/használatdíj-hátralékból származó kintlévőség kezelésével kapcsolatos eljárásra, a bérlők tájékoztatására, a lakhatás megőrzésére, a kilakoltatások megelőzésére vonatkozó javaslatok

Az Önkormányzatunknál több éve alkalmazott hátralékkezelési tapasztalat birtokában kijelenthetjük, hogy a folyamatos bérbeadói kontroll, a bérleti díj-fizetési képesség és készség figyelemmel kísérése nem engedi, hogy az átmenetileg nehéz helyzetbe került, vagy tartósan

nehéz helyzetben lévő bérlők jelentős, már a család megélhetését ellehetetlenítő, a lakhatást fenyegető összegű tartozást halmozzanak fel.

A hátralékkezelési modell alkalmazásának eredményeképpen nőtt a lakhatás biztonsága, 2020. év augusztus 31. napjáig önkormányzati lakás használatából származó **hátralék összege 4,159 M Ft, ami az önkormányzati bérlakások éves lakbérbevétele előírásának 2%-a.**

Javasoljuk, hogy a lakhatás megőrzése érdekében részletesen határozzuk meg a bérleti szerződés felmondása, a lakás kiürítése és az elmaradt bérleti díj behajtása iránti jogi eljárást megelőző folyamatokat, bevonva e folyamat minden szintjén a kerületi családsegítő szolgálatot is. Javaslataink alapján a Lakásrendelet módosítása a nehéz helyzetbe került bérlőket próbálja megóvni bérleti joguk, lakhatásuk elvesztésétől. A rendelet módosításában rögzítjük a bérbeadónak a tartozás behajtásával - így a jogi eljárást megelőző szakasszal, a polgári peres eljárással és a végrehajtási szakasszal - összefüggő eljárása egészére kiterjedő, bérlő felé fennálló, folyamatos tájékoztatási kötelezettségét, ideértve a bérbeadó főbb cselekményeivel (felmondás, lakáskiürítési- és végrehajtási eljárás) kapcsolatos jogkövetkezményekről, valamint a bérlői jogvédelem lehetőségéről való tájékoztatását is.

A **jelenlegi gyakorlat szerint**, amennyiben a bérlő esedékes lakbérfizetési kötelezettségét a bérleti szerződésben vállalt, és a havi számlában megjelölt határidőre nem teljesíti, úgy bérbeadó legkorábban a fizetési határidő lejártát követő 10. napon **fizetési emlékeztetőt** küld bérlő részére a tartozás összegéről, jogcíméről, lejáratáról; felhívja a bérlő figyelmét a lakbérfizetés elmaradására, továbbá részletes tájékoztatást ad a XXII. kerületben igényelhető lakhatási települési támogatásokról, igénylésük módjáról. Amennyiben a következő hónapban is azt tapasztaljuk, hogy a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizette meg, a bérbeadó a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - a teljesítésre írásban felszólítja (**fizetési felszólítás**). Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondja a bérleti szerződést. A **módosítás elfogadásával** a jelenlegi, hatékony és jól működő gyakorlatunk jogi normává válik, és a hátralékkezelési eljárásunk eddig is alkalmazott, hatékony eljárásrendje kiegészül és beépül a Lakásrendeletbe.

A **javaslat szerint** amennyiben bérlő hátraléka kettő havi bérleti díjat, vagy a 100.000 Ft összeget meghaladja, a bérbeadó **fizetési emlékeztetőt** küld, melyben legkevesebb nyolc napos fizetési határidőt szab a tartozás megfizetésére. Amennyiben a következő hónapban is azt tapasztaljuk, hogy nem történt bérleti díjfizetés, **fizetési felszólítást** küldünk. A fizetési felszólításban részletesen tájékoztatjuk a bérlőt a tartozás összegéről, a részletfizetés lehetőségéről, az elérhető kerületi lakhatási települési támogatásokról, valamint a nemfizetés vagy az együttműködési szándék hiánya miatti lehetséges jogkövetkezményekről. Amennyiben a felszólításban előírt határidő is eredménytelenül telik el, a Lakástörvény szabályainak megfelelő módon felmondjuk a bérleti szerződést. A Lakástörvény szerint bérbeadó a tárgyható 15. napjáig a következő hónap végére mondhatja fel a szerződést. Ha a bérlő a felmondási idő elteltét megelőzően a tartozásait megfizeti, bérbeadó a felmondást visszavonja. Ha a bérlő a bérbeadóval részletfizetési megállapodást köt, bérbeadó a felmondást úgy módosítja, hogy amennyiben a bérlő a részletfizetési megállapodásban foglaltakat nem teljesíti és az esedékes részlet megfizetésével késedelembe esik, és nem kéri a megállapodás módosítását annak érdekében, hogy a részletfizetési megállapodásban vállalt fizetési kötelezettségeit teljesítse, a lakásbérleti szerződés a késedelembe esést követő napon szűnik meg. A módosítás alapján a bérbeadó a felmondásban legalább 30 napot biztosít a bérlő részére a felmondási idő utánra

lakás visszaadására és a fennálló tartozása megfizetésére. Bérbeadó a lakás elhagyására nyitva álló 30 napos határidő eredménytelen elteltét követően kezdeményezheti a tartozás behajtását, a lakás kiürítése iránti peres eljárást. Amennyiben a volt bérlő a lakás elhagyására nyitva álló 30 napos határidő leteltét követő 30 napon belül a felhalmozott tartozás megfizetése érdekében bérbeadóval részletfizetési megállapodást köt, akkor bérbeadó nem kezdeményezi a tartozás behajtása, vagy a lakás kiürítése iránti eljárást, vagy ha már kezdeményezte, kéri annak felfüggesztését. Ebben az esetben új, egy éves időtartamra szóló bérleti szerződést kötünk a SZEB támogató döntése alapján a hatályos rendeletnek megfelelően a korábbi bérlővel, amennyiben az általa jogcím nélkül használt bérlakás valamennyi tartozását rendezte vagy annak rendezésére részletfizetési megállapodást kötött.

1.3. Új bérbeadási jogcím: Hálózat Alapítvány által biztosított krízistámogatás igénybevételéhez tett nyilatkozat

A módosítás célja, hogy a tartozás miatt felmondott lakásbérleti jogviszony egyszerűsített eljárással, polgármesteri nyilatkozat birtokában, a tartozás rendezését követően, újraköthető legyen. A tartozás kiegyenlítéséhez a Hálózat Alapítvány ad támogatást, de garanciára van szüksége, hogy a támogatott lakhatása legalább egy év időtartamra, bérleti szerződéssel rendezett. A Hálózat Alapítvány lakbérhátralékkal rendelkezők részére legfeljebb 300.000 forint egyszeri támogatást biztosíthat. Ennek a támogatásnak a feltétele az ingatlan bérbeadójának nyilatkozata arról, hogy a lakbérhátralék támogatással történő kiegyenlítése esetén szerződéssel továbbra is biztosítja, és írásban igazolja a támogatott legalább 1 éves lakhatását. Az alapítvány csak ezen igazolás beérkezését követően utalja a kuratórium által megszavazott támogatási összeget. Abban az esetben, amikor a lakásbérleti szerződést bérbeadó már felmondta, a nyilatkozat kiadása akkor lehetséges, ha azzal együtt a bérbeadó kötelezettséget vállal egy új, egy évig tartó lakásbérleti szerződés megkötésére. Annak érdekében, hogy a felmondással érintett bérlők részére biztosítsa Önkormányzatunk a krízistámogatás igénybevételéhez szükséges feltételeket, szükséges egy új bérbeadási jogcím rendeletbe illesztése, a krízistámogatás során tett nyilatkozat alapján egyéves bérleti szerződés megkötése. A nyilatkozat megtétele előtt a kerületi családsegítő szolgálat véleményét ki kell kérni.

1.4. A kerületi családsegítő szolgálat és az Önkormányzat együttműködése a lakhatás megtartásában

Önkormányzatunk 2008-ban elfogadta, majd 2013. évben felülvizsgálta az önkormányzati tulajdonú bérlakások szociális alapú bérbeadásában közreműködő szakiroda és a kerületi családsegítő szolgálat hatékonyabb együttműködése, a kerületben élők lakhatási problémáinak enyhítése, nehéz helyzetbe került családok segítségével és a bérbeadással foglalkozó szakemberek közötti együttműködés kereteit, rendszerét meghatározó Prevenációs Programot. A program jól működő részeit javasoljuk – egyetértésben a szociális munkát végző szakemberekkel – a felülvizsgálatot követően rendszerezve, kiegészítve, önkormányzati rendeletbe foglalva szabályozni. A kerületi családsegítő szolgálatot bevonni a lakásbérleti jogviszonyt befolyásoló valamennyi eljárásba, ahol a szociális ellátó rendszer beavatkozása szükségsszerű és indokolt lehet.

A Lakbérrendelet módosítását javasoljuk, annak érdekében, hogy a kerületi családsegítő szolgálat és az Önkormányzat folyamatos, interaktív kapcsolatban álljon. Cél, hogy a kerületi családsegítő szolgálat időben jelzést kapjon azokról az esetekről, amikor a szociális ellátó

rendszer közreműködése szükségessé válhat a bérlői lakhatás megóvása érdekében. A szociális alapú bérleti szerződésekben minden esetben javasoljuk szerződésbe foglalni, hogy hátralék keletkezése esetén a bérlő vállalja, hogy együttműködik a fizetési nehézségek megoldásában a kerületi családsegítő szolgálattal. Új, szociális bérű lakásbérleti szerződésről, részlefedési megállapodásokról a krízistámogatás igényléséhez szükséges bérbeadói nyilatkozat előtt minden esetben értesüljön a kerületi családsegítő szolgálat, hogy a birtokában lévő ismeretekkel, személyes kapcsolatokkal a bérbeadó döntését megalapozni, az ott élőket szükség esetén segíteni tudja, ezzel is elősegítve, hogy minden szükséges ellátást, támogatást megkapjanak. Ezeket a családokat komplexen kell segíteni, mert a cél az, hogy a bérlőket, használókat mielőbb integráljuk a munkaerőpiacra. Ha nem integrálhatóak, akkor pedig kapjanak meg minden szociális segítséget lakhatásuk megőrzéséhez. Azokat az ügyeket, amelyek közvetlen egyeztetést igényelnek, havonta esetmegbeszéléseken értékeljenek a bérbeadóval és a szociális gondoskodással érintett szakemberek.

Szociális alapú bérleti díjra jogosultság megállapítása előtt javasoljuk, hogy a bérbeadó eseti felkérésére a kerületi családsegítő készítsen környezettanulmányt, amely kiterjed a bérlők életvitelére és életmódjukra, és főként arra, hogy képesek lesznek-e a bérleti díjat fizetni, illetve hogy azok a körülmények, amelyek okot adnak a szociális lakbérre, valósak-e.

1.5. A szociális bérleti díjra vonatkozó jogosultság megállapításához szükséges egy főre jutó jövedelem összegének módosítása

A Lakásrendelet szerint szociális helyzet alapján akkor lehet lakást bérbeadni, ha a pályázat elbírálásakor vagy pályázaton kívüli bérbeadás esetén a bérleti szerződés megkötésekor a bérlő és a vele együtt költöző személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszeresét nem haladja meg. Ez az összeg jelenleg (öregségi nyugdíj összege 2020. évben: 28.500 Ft) 57.000 Ft. A bérleti szerződés fennállása alatt a szociális alapú lakbérre vonatkozó jogosultságot évente felül kell vizsgálni. Az eljárást a bérlőnek kell kezdeményeznie január 31. napjáig a szükséges igazolások benyújtásával, majd ezt követően a jogosultság megállapításáról a SZEB dönt. A rendelet módosításával arra teszünk javaslatot, hogy az egy főre jutó havi nettó jövedelem számításakor ne az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének kétszerese, hanem háromszoros összege legyen a jogosultság alapja. Ennek alapján a jelenlegi 57.000 Ft helyett 85.500 Ft egy főre eső nettó jövedelem esetén is jogosult a bérlő szociális alapú lakbérre.

1.6. Közérdekű feladatok megvalósítása érdekében történő bérbeadás számának növelése

Javasoljuk a bérbeadás közérdekű feladatok megvalósítása érdekében jogcím kiterjesztését a kerületben közfeladatot ellátó rend- és katasztrófavédelmi testületek hivatásos állományú tagjaira, a kerületi köznevelési intézmények dolgozóira, az Önkormányzat gazdasági társaságainál foglalkoztatottakra, a kerületi szociális és egészségügyi ellátórendszerben dolgozókra is, elismerve és támogatva a kerületi köznevelési, szociális, egészségügyi, közbiztonsági, katasztrófavédelmi feladatok ellátásában részt vevők munkájának fontosságát. Jelenleg 9 lakást hasznosítunk ezzel a jogcímmel.

1.7. Szociális és költségelví pályázatok esetén a bírálati szempontok és a pontrendszer átalakítása

A lakáskonceptió elsődleges célja, nem a lakáshoz jutás támogatása, hanem a lakhatás támogatása. Azonban annak érdekében, hogy a jelen előterjesztésben is részletezett kerületi közszolgáltatások, hiányszakmák, a szociális és egészségügyi ellátó rendszerben dolgozók, a kerületben élő fiatalok önkormányzati lakáshoz jutásának esélye a jelenleginél jóval hangsúlyosabb bírálati szempont legyen, javaslom, hogy több pontszámot kapjon a kerületben lakás, a 35 évnél nem idősebb életkor; a közszolgáltatások kerületi ellátásában részt vevők részére adható többletpontokkal pedig bővüljön a pontrendszer.

1.8. Szigorú szankciók alkalmazása, ha a bérlő közösségi együttélés alapvető szabályait, a társasház házirendjét nem tartja be

Az utóbbi időben egyre több alkalommal fordul elő, hogy a lakókörnyezetükből több panasz érkezik az önkormányzati bérlőkre, akik nem akarnak az általánosan elfogadott, adott házban kialakult szabályokhoz, szokásokhoz alkalmazkodni. Ezeket az eseteket a bérleti szerződésben vállalt kötelezettségek lényeges megszegésének minősítjük és amennyiben a bérlő az írásbeli felszólításra sem hagy fel a kifogásolt magatartással, a bérleti jogviszony felmondható.

2. VAGYONGAZDÁLKODÁSI JAVASLATOK

2.1. Piaci bérleti díjjal történő hasznosítás versenyztetési szabályainak megalkotása

Jelenleg a jó adottságokkal rendelkező (a kerületben, az épületben való elhelyezkedés, a műszaki állapot) önkormányzati lakásokat a GVTB kijelölése alapján felújítási kötelezettséggel vagy anélkül, bérbevevői ajánlat alapján hasznosítjuk. A pályázat nyertese az, aki a kiírásban meghatározott időpontban benyújtott ajánlatában a legmagasabb egy főre eső, havi rendszeres jövedelmet tudja igazolni. Az elmúlt időszak tapasztalatai alapján, valamint a felelős vagyongazdálkodás elvét figyelembe véve javasoljuk a piaci bérleti díj versenyztetését. Célunk a pályázati eljárás során a hatályos önkormányzati rendeletben meghatározott bérleti díjnál magasabb összegű bérleti díj elérése. A pályázati eljárás során minimálisan megajánlható az önkormányzati rendelet szerinti bérleti díj, de reményeink szerint a jó adottságú lakásokra, melyeknek bérleti díja jelenleg elmarad a magánforgalomban kialakult bérleti díjaktól, több pályázó esetén magasabb bérleti díj alakulhat ki. A bérleti jogviszony időtartama alatt a licit eredményeképpen kialakult bérleti díj fizetendő, azzal, hogy azt minden évben az előző évi infláció mértékéhez igazítani javasolt. A piaci alapú bérleti díjjal történő pályázati eljárást, hasonlóan a többi pályázati eljáráshoz, a jelenleginél szélesebb körben (honlap, kerületi újság, önkormányzati hirdetőtábla és hosszabb ideig javasoljuk hirdetni.

2.2. Az óvadék módosítása

A Lakásrendelet alapján költségelven, vagy piaci bérleti díjjal bérbeadott lakások esetén a bérbeadó a bérleti jogviszony hosszától függően 3-6 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadékot köthet ki. Az óvadék a bérlő bérleti szerződésben vállalt kötelezettségei teljesítésének pénzügyi biztosítéka, szerződést biztosító mellékkötelezettség. Ez jelenleg legfeljebb három évig tartó szerződés esetén 3 havi, ötéves bérleti jogviszony esetén 6 havi bérleti díjnak megfelelő összeg. Ez utóbbi mérték jelentős terhet jelent mind a lakás, mind a helyiségek bérlőinek. Áttekintettük az elmúlt három évet azt vizsgálva, hogy hány esetben fordult elő, hogy

a bérlakás használatával összefüggésben keletkezett tartozás rendezéséhez igénybe kellett venni az óvadékot és azt állapítottuk meg, hogy összesen 3 ilyen eset történt. Javasolom - a magánpiacon kialakult szokáshoz igazodva - az óvadék mértékét - függetlenül a bérleti jogviszony időtartamától - három havi bérleti díjnak megfelelő összegben meghatározni, segítve ezáltal is az önkormányzati lakáshoz jutást, a helyiségek hasznosítását.

2.3. Szélesebb körű nyilvánosság, hosszabb ideig tartó közzététel valamennyi pályázati eljárás során

Jelenleg a szociális és a költségelví bérbeadásnál előírás az Önkormányzat hivatalos lapjában egy alkalommal, az Önkormányzat hirdetőtábláján és honlapon legalább 30 napig megjelentetni a hirdetéseket. A piaci alapú bérbeadásra vonatkozó felhívást az Önkormányzat honlapján kell legalább 8 napra közzétenni. A módosítási javaslat szerint a nyilvánosságot növelve javasoljuk az önkormányzati újságban a két megjelenést, a nyilvános közzététel szabályait pedig egységesíteni valamennyi hasznosítási pályázat során, kibővítve az önkormányzati hivatalos közösségi média felületeivel.

II. JAVASLATOK A LAKBÉRRENDELET MÓDOSÍTÁSÁRA

Az Önkormányzat tulajdonában 2020. szeptember 30-i állapot szerint 587 db bérlakás van, amelyből

- összkomfortos 185 db
- komfortos 299 db
- félkomfortos 59 db
- komfort nélküli 32db
- szükség lakás 12 db.

Hasznosított: 509 db

Nem hasznosított: 78 db

Hasznosítható lakások:

Cím	komfortfokozat	terület m ²	szobaszám
Dévény u. 47/Hordós u. 4. I. 11	komfortos	38	1,5
I. u. 13. fszt. 1.	komfortos	37	1
Kálváriahegy u. 1. als. 1.	félkomfortos	30	1
Kastélypark u. 7. fszt. 2.	komfortos	56	2
Leányka u. 5. VI. 37.	összkomfortos	38	1,5
Magasház u. 1. fszt. 02.	összkomfortos	25	1
Magasház u. 1. I. 10.	összkomfortos	25	1
Erzsébet királyné 17. fszt.1.	összkomfortos	21	1

Nagytétényi út 82-86. fszt. 10.	összkomfortos	66	3
------------------------------------	---------------	----	---

Szociális bérleti díjjal hasznosított lakások száma: 119 db

Szociális bérleti díj előírás 2020. év: 24.764.712 Ft

Költségelvű bérleti díjjal hasznosított lakások száma: 318 db

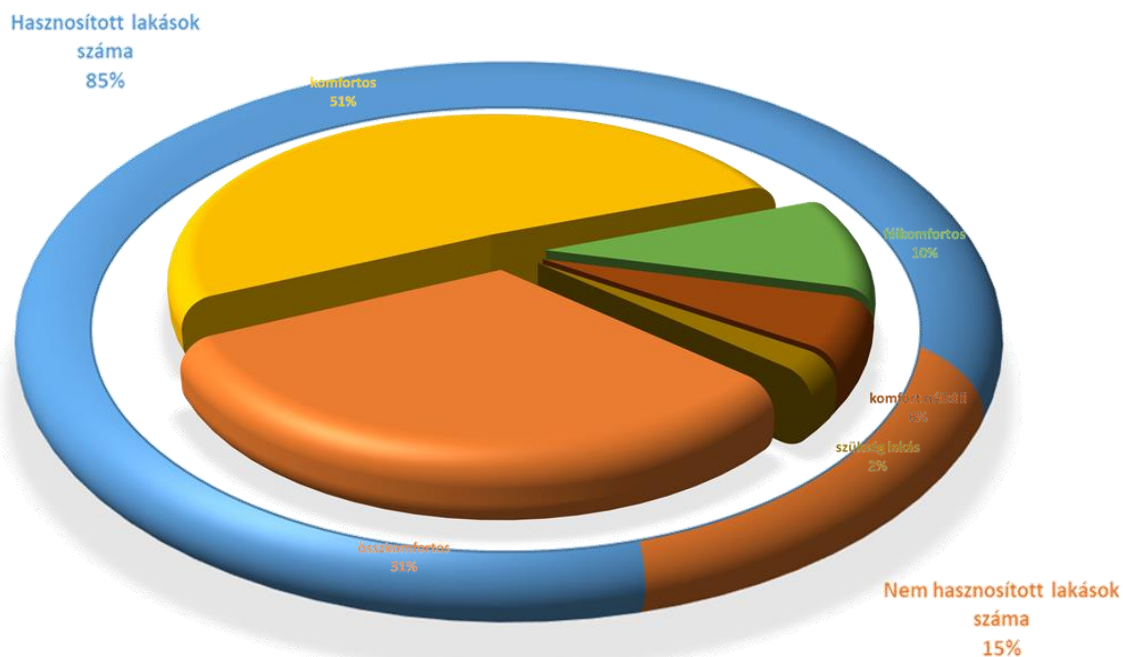
Költségelvű bérleti díj előírás 2020. év: 126.593.676 Ft

Piaci bérleti díjjal hasznosított lakások száma: 72 db.

Piaci bérleti díj bevétel előírás 2020. év: 42.240.600 Ft.

A bérlakásállomány az előterjesztés 5. sz. melléklete.

Az önkormányzati bérlakások hasznosíttottsága, bérleti díj típus szerint



1. A bérleti díjak megállapítása

1.1. A szociális helyzet alapján alkalmazott és a költségelvű bérleti díj 2021. január 1. napjától való emelése az előző évi infláció mértékével, 3,4%-kal.

A szociális helyzet alapján a bérleti díj emelése utoljára 2019. évben volt, a költségelvű bérleti díj összegét a Képviselő-testület nem változtatta 2018. óta. Javasoljuk a szociális bérleti díj emelését a 2019. évi infláció összegével, ezt követően pedig minden évben a KSH által közzétett infláció mértékével automatikusan emelni úgy, hogy a szociális lakbér összege nem haladhatja meg a költségelvű lakbér összegének 60%-át.

Szociális alapon bérebe adott lakások bérleti díjváltozása

komfortfokozat	szociális alapon bérebe adott lakás bérleti díja (Ft/m²/hó) 2020. 12.31-ig	szociális alapon bérebe adott lakás bérleti díja (Ft/m²/hó) 2021.01.01-től
összkomfortos	498	515
komfortos	398	412
félkomfortos	232	240
komfort nélküli	199	206
szükséglakás	164	170

Az emeléssel egy 50 m² alapterületű, összkomfortos lakás havi bérleti díja 24.900 Ft-ról 25.700 Ft-ra változik.

Költségelven bérebe adott lakások bérleti díjváltozása

A Lakástörvény 34. § (4) bekezdése szerint a költségelven bérebe adott lakás bérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, továbbá a Lakástörvény 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérebeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

A költségelvé lakkbér számításakor a költségelvé lakásokra jutó felújítási, karbantartási, beruházási és egyéb felmerülő költségeket (dologi és munkabér költségek) kell számításba venni, ami 2019-ben 154 M Ft volt. Ennek az összegnek a 63%-át kell figyelembe venni, mert a teljes lakásállományon belül ez a lakáshányad kerül költségalapon hasznosításra. Ezt az összeget osztani kell a költségelvé lakkbérrel hasznosításra kerülő lakások alapterületével (11.048m²), az egy költségelvé m²-re jutó – komfortfokozattól független, átlagos költség – 732 Ft/hó.

A számítás alátámasztja, hogy indokolt a költségelvé bérleti díj inflációkövetése.

komfortfokozat	költségelven bérebe adott lakás bérleti díja (Ft/m²/hó) 2020. 12.31-ig	költségelven bérebe adott lakás bérleti díja (Ft/m²/hó) 2021. 01.01.-től
összkomfortos	881,3	911
komfortos	705,1	729
félkomfortos	573,5	593
komfort nélküli	352,5	364
szükséglakás	281,2	291

Az emeléssel egy 50 m² alapterületű, komfortos lakás havi bérleti díja 44.065 Ft-ról 45.550 Ft-ra változik.

1.2. A piaci alapú bérleti díj összegének emelése 2021. január 1. napjától

A Képviselő-testület a Lakbérrendeletben a piaci árakhoz közelítő szándékkal határozta meg a piaci alapú bérleti díjakat, úgy, hogy – figyelemmel a Lakástörvény 34. § (5) bekezdésére - a piaci alapú bérleti díjnak nyereséget is kell tartalmaznia.

A piaci alapú bérleti díjak összegét 2018. óta nem változtatta a Képviselő-testület. Az azóta eltelt időben az ingatlanpiaci árak a fővárosban magánforgalomban jelentősen emelkedtek, magasabbak a jelenlegi önkormányzati díjknál. Javasoljuk **a piaci alapú bérleti díjat 2021. január 1. napjától 10%-kal megemelni**, ezt követően minden évben október 31. napjáig felülvizsgálni és közelíteni a magánforgalomban kialakult bérleti díjakhoz.

Összehasonlítás

Az előterjesztés készítése előtt megvizsgáltuk néhány kerületi, magántulajdonú ingatlan bérbeadási hirdetését. Az összehasonlításhoz használt hirdetések az ingatlan.com nyilvános adatbázisából töltöttük le, azok teljes terjedelmükben megtekinthetők a Vagyongazdálkodási Irodán. A hirdetések letöltésekor a XXII. kerület különböző részein található, 50m² alapterületű, összkomfortos lakásokat vettük figyelembe.

1. Budafok-Rózsavölgy	135.000 Ft/hó
2. Rózsakert utcai lakótelep	144.000 Ft/hó
3. Nagytétényi út	115.000 Ft/hó
4. Budatétény, Liliomdombi lakópark	180.000 Ft/hó
5. Baross Gábor-telep	160.000 Ft/hó

A hirdetésekben szereplő lakások bérleti díjának összegét befolyásolja az is, hogy a lakások részben bútorozottak, a konyha felszerelt, több hirdetésben hűtő, mosogatógép és mosógép is tartozik a lakáshoz, a 4. lakásnál saját kert, a 4. és 5. lakás esetében teremgarázs használat is.

Tájékoztatásul, egy 50m² alapterületű, elhelyezkedéstől függetlenül, összkomfortos önkormányzati bérlakás bérleti díja: 82.500 Ft/hó.

A táblázat bemutatja, hogy 5, 10 vagy 15%-os bérleti díj emelés esetén hogyan változik a fizetendő bérleti díj összege.

jelenlegi lakbér: 82.500 Ft/hó		különbség
50 m ² , összkomfortos lakás lakbéremelés 5%-kal	86.640 Ft/hó	4.140 Ft/hó
50 m ² , összkomfortos lakás lakbéremelés 10%-kal	90.750 Ft/hó	8.250 Ft/hó
50 m ² , összkomfortos lakás lakbéremelés 15%-kal	94.890 Ft/hó	12.390 Ft/hó

jelenlegi lakbér: 62.500 Ft/hó		különbség
50 m ² , komfortos lakás lakbéremelés 5%-kal	65.640 Ft/hó	3.140 Ft/hó
50 m ² , komfortos lakás lakbéremelés 10%-kal	68.750 Ft/hó	6.250 Ft/hó
50 m ² , komfortos lakás lakbéremelés 15%-kal	71.890 Ft/hó	9.390 Ft/hó

1.2. A szociális helyzet alapján alkalmazott bérleti díj évenkénti emelésének maximalizálása (inflációs ráta)

Javasoljuk, hogy az évenkénti emelés nagyságát rendeletben határozza meg a képviselő-testület azzal, hogy legfeljebb a KSH által közzétett előző évi inflációs rátával lehet emelni ezt a bérleti díj típust, megtartva a korábbi lakáskonceptió egyik alapelvét, hogy a szociális lakbér összege nem haladhatja meg a költségelví lakbér összegének 60%-át.

2. A bérleti díjat növelő tényezők módosítása

Több olyan, kizárólagosan önkormányzati tulajdonban álló ingatlan van, ahol a bérlők jelentős nagyságú udvar vagy kerthasználattal is rendelkeznek. Ezt a bérleti díjban jelenleg nem érvényesítjük. Továbbá több olyan társasház is van a kerületben, ahol jelentős épületenergetikai felújításról is döntött a közgyűlés, megnövelve ezáltal az Önkormányzat által fizetendő közös költség összegét, vagy jelentős összegű pótbefizetést eredményezett. A bérlők ennek költségét nem viselik, viszont a rezsiköltségek csökkenésével kizárólagos haszonélvezői ennek. Javasoljuk ezeknek a korrekcióját is beépíteni a rendeletbe.

3. Lakások kivonása a bérlakásállományból

A lakáskonceptió felülvizsgálatakor elvégeztük az önkormányzati bérlakás-állomány összetételének felülvizsgálatát is, amelynek eredményeképpen az alábbi 2 db lakás (1 komfortnélküli és 1 szükséglakás) lakásállományból történő kivonását javaslom. Ezeknek a lakásoknak a továbbiakban lakásként történő hasznosítása műszaki, gazdasági okokból nem javasolt, jelen állapotukban lakhatásra alkalmatlanok (vizes, dohos, wc és vizesblokk hiánya, stb.)

Cím	Komfortfokozat	Terület m ²	Szobaszám
Nagytétényi út 265. fszt. 4.	szükséglakás	23	1
Nagytétényi út 64. fszt. 1.	szükséglakás	24	0,5

A lakásállományból kivonást követően nem lakás célú helyiségként értékesíteni – az Önkormányzat vagyongáról, a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 7/2012. (III.05.) önkormányzati rendelet alapján – árverésen útján, licittel kell, ezzel biztosítható a legmagasabb vételár elérése.

Amennyiben az értékesítés nem vezet eredményre, úgy meg kell próbálni az üres helyiséget bérbeadással hasznosítani.

A felülvizsgálat eredményeképpen elkészített, az értékesítési alapelveket is tartalmazó lakáskonceptiót az előterjesztés 3. melléklete tartalmazza.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a következő határozati javaslatok elfogadására.

I. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a - határozat melléklete szerinti tartalommal - elfogadja a 2021-2025. közötti időszakra vonatkozó Lakáskonceptiót,
2. felkéri a polgármestert, hogy a Lakáskonceptió végrehajtásáról 2021. és 2025. között évente számoljon be.

Határidő: minden év június 30.

Felelős: polgármester

Határozat végrehajtását végzi: Vagyongazdálkodási Iroda

A határozat melléklete: Lakáskonceptió

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

II. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az önkormányzat tulajdonában álló lakások szociális alapú és a költségelví bérleti díjának mértékét 2021. január 1. napjától 3,4%-kal megemeli,
2. felkéri a polgármestert a rendelet-módosítás előkészítésére.

Határidő: 2020. december 10.

Felelős: polgármester

A határozat végrehajtását végzi: Vagyongazdálkodási Iroda

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

III. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az önkormányzat tulajdonában álló lakások piaci alapú bérleti díjának mértékét 2021. január 1. napjától 10%-kal megemeli.
2. felkéri a polgármestert a rendelet-módosítás előkészítésére.

Határidő: 2020. december 10.

Felelős: polgármester

A határozat végrehajtását végzi: Vagyongazdálkodási Iroda

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

IV. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
1. az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 24/2013.(XI.05.) és az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérének megállapításáról 21/2015. (XI.16.) önkormányzati rendeleteket a Lakáskonceptióban foglaltak szerinti módosítja.

2. felkéri a polgármestert, hogy a rendelet-módosításra vonatkozó előterjesztést terjessze a testület következő ülése elé.

Határidő : 2020. december 10.
Felelős: polgármester
Határozat végrehajtását végzi: Vagyongazdálkodási Iroda

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

V. Határozati javaslat:

Budafok-Tétény Budapest XXII. kerület Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy
1. az önkormányzati lakásállományból kivonja a Budapest XXII. kerület Nagytétényi út 265. fszt. 4. és a Nagytétényi út 64. fszt. 1. szám alatti lakásokat,
2. felkéri a jegyzőt a változások ingatlanvagyon-kataszteri nyilvántartásban történő átvezetésére.

Határidő: 2020. december 31.
Felelős: jegyző
A határozat végrehajtását végzi: Vagyongazdálkodási Iroda
Gazdasági Iroda

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

Budapest, 2020. október „.....”.

Karsay Ferenc
polgármester

Ellenőrzési záradék a „Javaslat önkormányzati bérlakásokkal kapcsolatos döntésre„ tárgyú előterjesztéshez:

Az előterjesztést készítette:

Vagyongazdálkodási Iroda 2020.

Látta:

Humánszolgáltatási Iroda 2020.

Törvényességi felügyelet:

Jegyzői Kabinet 2020.

dr. Répás Judit aljegyző 2020.

dr. Szántó János jegyző 2020.