

**Beszámoló
a 2015 – 2019 évi lakás- és
helyiséggazdálkodási koncepció
teljesüléséről, javaslat a 2020-2024. évi
feladatokra**

Tartalomjegyzék

1	1. Beszámoló a Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció 2015 – 2019. évi feladatainak végrehajtásáról	5
1.1	Jogszerűség	5
1.1.1	Jogszabályi környezet	6
1.1.2	Bérlemények ellenőrzése	8
1.1.3	Szociális lakbér felülvizsgálat	9
1.2	Transzparencia	10
1.2.1	Lakáspályázatok	11
1.2.2	Állampolgári cserék	13
1.3	Szociális gondoskodás	13
1.3.1	Fiatalok életkezdési támogatása	14
1.3.2	Lakásért életjáradék program	14
1.3.3	Lakbérhátralekosok segítése	15
1.3.4	Társasházi és szövetkezeti lakóközösségek támogatása	17
1.4	Gazdaságos, fejlődésorientált üzemeltetés	18
1.4.1	A lakásállomány összetételének javítása	18
1.4.2	Társbérletek	19
1.4.3	Szükséglakások felszámolása	20
1.4.4	Lakás- és helyiségprivatizáció	20
1.4.4.1	Árverés:	20
1.4.4.2	Bérlő részére történő elidegenítés:	21
1.4.5	Szanálási feladatok	21
1.4.6	Önkormányzati épületek üzemeltetése, karbantartása	22
1.4.7	Önkormányzati tulajdonú lakóházak 10 éves felújítási programja	25
1.4.8	Az önkormányzati lakásépítés folytatása	26
1.4.9	Társasházakban, lakásszövetkezeti ingatlanokban lévő önkormányzati lakások kezelése, karbantartása	27
1.4.10	Energia-hatékonysági programok	28

1.4.11	Vízóra szerelési program	29
1.4.12	Kapcsolattartás a közös képviselőkkel.	31
1.4.13	Piaci szemléletű helyiséggazdálkodás	32
1.4.14	Kihívások a helyiséggazdálkodási tevékenységben	34
2	<i>Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció a 2020-2024. évekre</i>	37
2.1	Otthonteremtés, lakhatás minőségének javítása	38
2.1.1	Lakáspályázatok	38
2.1.2	Fiatalok otthonkezdési támogatása	39
2.1.3	Lakásállomány összetételének javítása	39
2.1.3.1	Komfort nélküli lakásállomány csökkentése	39
2.1.3.2	Lakóépület beruházások	39
2.1.3.3	Szanálási feladatok	40
2.2	Otthon biztonsága	40
2.2.1	Társasházak támogatása	40
2.2.2	Lakáscserék	40
2.2.3	„Lakásért életjáradék”	41
2.2.4	Kiemelt ellátásra szorulóknak támogatása	41
2.2.5	Az önkormányzati bérházak biztonságának növelése	41
2.2.6	Szolgáltatások bővítése	41
2.3	Gazdaságos üzemeltetés	41
2.3.1	A lakbérek és az üzemeltetési kiadások fejlesztése	42
2.3.2	Költség alapú lakbérek felülvizsgálata	42
2.3.3	Műszaki okból hasznosításra váró lakások számának csökkentése	42
2.3.4	Lakásprivatizáció	42
2.3.5	Felújítási program	43
2.3.6	Bérleményellenőrzés	43
2.4	Környezettudatos, energiahatékony üzemeltetés	43
2.4.1	Vízóra program folytatása	43
2.4.2	Fenntarthatóság, okos megoldások	44

2.5	Helyiséggazdálkodás	44
2.5.1	Bérleti díjak, árképzés	45
2.5.2	Felújítási lehetőségek, műszaki állapotjavítás	45
2.5.3	Elidegenítés	45
3	Összefoglalás	46
4	Függelék	47

1 1. Beszámoló a Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció 2015 – 2019. évi feladatainak végrehajtásáról

2014 decemberében fogadta el a Képviselő-testület a 2015-2019. évekre kidolgozott Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciót.

A koncepció alapcélkitűzése az önkormányzati bérlakásokban élők életminőségének javítása a lakhatás által, a szociálisan rászorulókat támogatása bérlakással, a gazdaságos üzemeltetés és az átlátható ingatlangazdálkodás.

A végrehajtás időarányos tapasztalatairól 2018. január 11-én számoltunk be a Képviselő-testületnek.

A bérlakások fenntartása, üzemeltetése nem kötelező önkormányzati feladat. Ennek ellenére a XIII. kerületi önkormányzat fontos feladatának tekinti a szociálisan rászoruló családok lakhatásának elősegítését. Az ehhez szükséges forrásokat önerőből biztosítja. A lakásgazdálkodás teljes szegmensében eredményes munkát végez.

A 2015-2019. évek során az ingatlanpiaci szektorban bekövetkezett nagymértékű fellendülés jótékony hatással volt a XIII. kerület beruházásaira, fejlesztéseire. Az új lakások építése és értékesítése markánsan jelent meg a kerületben. Nőtt a kerület munkahelyteremtő képessége, melyben nagy szerepe van a Váci úti irodafolyosó fejlődésének.

A fellendülés, településfejlődés kihatott az önkormányzati ingatlangazdálkodásra is. Növekedett az önkormányzati bérlakásban élő bérlők jobb minőségű lakhatásra való igénye, az árak növekedése következtében erősödött a fiatalok bérlakáshoz jutásának igénye. Fellendült a helyiségállomány hasznosítása is.

Nagy hangsúlyt fektettünk az elmúlt években az energiahatékonyságra, új épületeink környezettudatos megoldásokkal épültek meg. Régi épületeink üzemeltetésében is megjelenik a fenntartható szemlélet, az energiaforrásokkal való hatékonyabb gazdálkodás.

Az előterjesztés első részében értékeljük a kitűzött feladatok végrehajtását, a második részében meghatározzuk a következő 5 év célkitűzéseit, feladatait és a végrehajtáshoz szükséges eszközöket.

1.1 Jogszerűség

Az önkormányzati ingatlangazdálkodást szabályozott keretek között működtetjük. Az 1993. évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény), valamint a vonatkozó önkormányzati rendeletek alapján biztosítjuk a jogszerű működést.

Az önkormányzati rendeletekben előírt szabályokat az ingatlangazdálkodásban bekövetkező változások (pl. új lakóépület bevonása a jogszabályba) okán az elmúlt 5 évben több alkalommal módosítottuk. A rendelkezések megalkotásakor figyelemmel vagyunk a bérlői érdekekre, megkeressük azokat a kompromisszumos megoldásokat, amelyek biztosítják a transzparens és jogszerű működést, ugyanakkor figyelemmel vannak bérlőinkre is.

Lényeges változás volt az Európai Unió 2018. május 25. napjától hatályos új adatvédelmi szabályainak (GDPR-szabályok) hatályba lépése. Az új előírások érintették az adatgyűjtési módszereinket, adatkezelési gyakorlatunkat, annak GDPR-standardekhez való igazítása és a jogszabályi előírásoknak való megfelelés érdekében új nyomtatványokat, nyilatkozattípusokat vezettünk be.

A jogszerűség és az igazságosság indukálta a szociális lakbér felülvizsgálatot, melyet ütemezetten végeztünk el 2016-2017. években a határozatlan időtartamú lakásbérleti jogviszonnyal rendelkezők körében.

1.1.1 Jogszabályi környezet

I. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 19/2011. (IV. 22.) önkormányzati rendelete a XIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről

2015 – 2019. között a Képviselő-testület 7 alkalommal módosította a rendeletet. A változtatási igény – a négy alapvető megfelelésen túl – a lakás- és helyiséggazdálkodási tapasztalatokból eredt, koncentrálni arra, hogy jogszabályi keretek között tartva legyen lehetőség lakásügyekben a méltányos elbírálásra, és a profitorientált helyiséggazdálkodás terén a transzparens és piaci szemléletű gyakorlat erősítésére.

Főbb módosítások:

- a határozatlan idejű lakásbérleti szerződések mellett a határozott idejű bérleti szerződések esetén is a bérlemény térítés ellenében történő visszaadásának lehetővé tétele,
- a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékének, a jogosultság feltételeinek és eljárási szabályainak, valamint a bérlő jövedelmi és vagyoni körülményeihez igazított lakbérkorrekció végrehajtásának szabályozása,
- egyedi méltányossági jogkört bevezetése arra az esetre, amennyiben a szociális lakbérre való jogosultság felülvizsgálata alapján a bérlő jövedelme legfeljebb 15%-kal haladja meg a szociális vagy a költség alapú lakbér jövedelmi értékhatár felső mértékét,
- a helyiséggazdálkodás terén az előbérleti jog tartalmának és a joggyakorlás feltételeinek pontosítása,
- a bérlők általi kedvezményes lakásvásárlásra korábban bevezetett elidegenítési és terhelési tilalom ingatlan-nyilvántartásba bejegyeztetési szabályainak pontosítása,
- a rendelet meghatározza, hogy az Önkormányzat rendelkezésére álló lakásállomány bérlői legalább 5 éve életvitelszerűen a XIII. kerületben lakók közül kerüljenek ki,
- a határozatlan idejű lakásbérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén nincs meghatározva a pénzbeli térítés mértékének alsó határa,
- a lakásrendelet rendelkezései közé bekerült a passzív technológiájú épületek bérbeadásának feltételei, ezzel egyidejűleg – 2017. október 18-tól - hatályon kívül helyezve a 7/2014. (II.18.) önkormányzati rendeletet, ezzel a speciális feltételek beemelésével egységes szabályozási keretet kapott a lakásgazdálkodás,
- lakásbérleti jog felajánlása esetén a megállapítható pénzbeli térítés mértéke, azaz a tulajdonjog forgalmi értékéhez viszonyított alsó határának eltörlése,
- a kerületi pályakezdő vállalkozók részére az üzleti tevékenységük beindítása érdekében

a speciális, kedvezőbb helyiségbérlési feltételeket jelentő pályázati feltételek megteremtése,

- a bérbevételi verseny növelése érdekében a helyiség bérbeadási liciteknél a biztosítéki összegnek a korábbi 6 havi induló bruttó bérleti díj helyett 4 havi összegre történő mérséklése, igazodva ezzel a maximális óvadéki összeg mértékéhez,
- jogszabályi keret kialakítása a társasházi közösségek vagy a tulajdonosok részére annak érdekében, hogy lehetőségük legyen helyben a hosszú ideje hasznosítás alatti helyiségek bérlésére, birtoklására, az ideiglenes, legfeljebb 1 évre szóló lakbér-csökkentési kérelmek feltételrendszerének pontosítása, azzal, hogy jogszabályi többletfeltétel nélkül, önmagában a bérlő életkörülményeinek igazolt elnehezülése esetén is jogszerű lehetőség adódik a kérelem pozitív elbírálására,

II. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2001. (X. 20.) önkormányzati rendelete a fiatal házaspárok, illetve élettársak részére nyújtandó átmeneti lakhatási támogatásról

A 2015. május 15. napjától hatályos módosítást a bérlők lakás-előtakarékossági szerződési kötelezettségei indokolták. A Fecske-rendelet korábbi szabályozása megkövetelte a szerződés teljes időtartama alatt az előtakarékosági szerződés meglétét, ugyanakkor a 8 éves időtartam nem igazodott a piaci viszonyokhoz, mivel a legnépszerűbb, állami támogatással is járó lehetőségek ettől eltérő időszakokra szólnak. Az átmeneti időszak segítése érdekében a fecskelakásban élő fiatal pároknak a rendeletmódosítással lehetőséget biztosított az Önkormányzat, hogy a lakás előtakarékoságuk felhasználásáig – a rendeletben és a szerződésben meghatározott időszakig – a lakásban maradhassanak.

A 2017. július 1. napjától hatályos módosítás – az általános lakáspályázat szabályait követve – előírta, hogy a legalább 5 éve a kerületben élő párok részére legyen lehetőség a fecske hasznosítási lakások bérleti jogának elnyerésére. Az 2017. októberi módosítással – az életszerűség szem előtt tartása érdekében - lehetővé tettük, hogy a pályázó pár egyik tagjának elegendő igazolnia a legalább 5 éve életvitelszerű állandó XIII. kerületi lakcímét.

III. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 7/2014. (II. 18.) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló passzív ház bérbeadásának feltételeiről

A Passzív ház-rendelet 2015. április 1. napjától hatályos módosításának eredményeként kibővítettük a lehetséges pályázók körét.

A Lakás-rendeletbe 2017. október 18-ától beillesztettük a passzív és passzív jellegű (Jász utca 91. és Kartács utca 14.) vonatkozó szabályokat, ezzel egységesítve a lakásgazdálkodási jogszabályi környezetet és megtartva a speciális feltételrendszert.

IV. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 34/2006. (XI. 20.) önkormányzati rendelete az önkormányzati tulajdonú lakások béréről

Az elmúlt három évben egy alkalommal, 2015. január 1. napjától 2%-os lakbéremelést alkalmazott a Képviselő-testület. 2017. november 1. napján hatályba lépő módosítás egyrészt a Klapka Központ lakásaira új lakbér kategóriát (XVI.) állapított meg, továbbá a Képviselő-testület rendeleti szinten határozta meg a Klapka-lakások üzemeltetési költségét. Az újonnan létesülő Kartács u. 14. szám alatti lakásokra lakbér kategóriát állapított meg.

V. Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének 51/2011. (XII. 16.) önkormányzati rendelete a társasházaknak és szövetkezeti lakóházaknak nyújtandó kamatmentes felújítási támogatásról és vissza nem térítendő támogatásról

2015. június 3-án lépett hatályba a rendelet módosítása, melyet a lakosság körében felmerült igények tettek szükségessé. A cél a felhasználási lehetőségek bővítése volt, és a megváltozott jogszabályi környezethez alkalmazkodva továbbra is minél több kerületi közösség számára lehessen biztosítani a felújítási támogatás felvételének lehetőségét, hogy ennek segítségével járuljon hozzá az Önkormányzat a lakóközösségek életminőségének és környezetének javításához.

1.1.2 Bérlemények ellenőrzése

A Lakásrendelet előírásainak megfelelően éves ütemterv alapján minden hasznosított (lakott vagy használt) albetétet legalább egy alkalommal ellenőrizzük.

Általánosságban elmondható, hogy bérlőink jogkövető állampolgárok, a jogszabályi feltételeket és a bérleti szerződés előírásait betartják.

A bérlemények ellenőrzése alapvetően kettős célt szolgál. Egyrészt az ellenőrzések alkalmával lehetőségünk van az önkormányzati tulajdont ellenőrizni, másrészt a helyszíni tapasztalatok során szűrjük ki az esetleges rendellenességeket.

Lakáspolitikánk vonzó feltételeket kínál, így érték önkormányzati lakásban lakni vagy önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezni. Statisztikailag elhanyagolható a helyiségbérlők körében tanúsított rendeltetésellenes – engedélyezett profiltól idegen – használat, így a nem rendeltetészerű használat miatti intézkedésre lakások esetében kerül sor.

A rendeltetésellenes – szerződésszegő - használat adódhat az együttélés szabályainak megsértéséből, a bérleményre vonatkozó karbantartási kötelezettség kirívó elmulasztásából, a jogszabálysértő állattartásból, a jogellenes albérleteztetésből, vagy az ingatlan elhagyásából és harmadik személyek részére történő átengedéséből (jogcímnélküli személyek befogadása).

Nem rendeltetészerű használat esetén részletesen, tényszerűen rögzítjük, az esetlegesen szükséges bizonyítási kötelezettség igényével a helyszínen feltárt szerződésszegő magatartási formákat, szabálytalanságokat, és az illetékes szervezeti egységek intézkednek.

Az ellenőrzést végzők tevékenységét nagymértékben korlátozza, hogy az ellenőrzéskor az albetétben lévő személy személyazonosságának megállapítására, az adatok rögzítésére kizárólag az adatvédelmi szabályok betartásával, az ellenőrzött személy önkéntes beleegyező és hozzájáruló nyilatkozata alapján van lehetőségünk. Előfordul, hogy az ellenőrzéskor a jelenlévők a lakásba lakcímbeljelentéssel rendelkező személynek mondják magukat, amely nem feltétlenül azonos a tényleges létszámmal. Ezek felderítése általában panaszbejelentést követő, soron kívüli ellenőrzés keretén belül lehetséges.

A másik általános probléma a bérlői kötelezettségbe tartozó karbantartási munkák elmulasztása, kiemelten a festés-mázolási munkák elvégzésének hiánya. Ennek következménye, hogy a mulasztó lakók által használt lakások erősen leromlott műszaki állapotúak, és azok visszaadása vagy visszavétele után az ismételt hasznosításuk nehézkes, költséges, felújításra szorulnak. A karbantartási kötelezettségek elmulasztása gyakran azért következik be, mert a bérlő anyagi helyzetéből adódóan nem tud annak eleget tenni. Ezeket az eseteket jelezzük a Prevenció

Központ és a Szociális és Köznevelési osztály munkatársainak, akik szociális támogatással segítik lakóinkat abban, hogy karbantartási kötelezettségeiknek eleget tudjanak tenni.

Folyamatos lakásgazdálkodási feladatot jelent az adott lakóközösségből érkező panaszok kivizsgálása olyan bérlőkkel, lakókkal, családtagjaikkal szemben, akik az általánosan elfogadott együttélési normákat megszegik. Ezeknek a zavaró, a lakóközösség nyugalmaát sértő magatartásoknak a kivizsgálása kiemelt feladatunk.

A korábban már bevezetett rendőrséggel közös havi szintű ellenőrzéseket olyan lakóházak, vagy családok körében továbbra is fenntartjuk, ahol a rendszeres hatósági jelenlét visszatartó hatású.

Az elmúlt 5 évben átlagosan évente 15 ezer alkalommal kísértünk meg bérleményellenőrzést. Az éves ütemtervhez képest kétszer annyi ellenőrzést végeznek az ellenőrök, mert a soros ellenőrzések mintegy 25%-át meg kell ismételni, és az éves ütemtervvel közel azonos számú soron kívüli ellenőrzést végzünk el.

Átlagosan az ellenőrzések 5%-ában tapasztaltunk nem szerződés szerű magatartást, lakás illetve helyiség használatot, azonban a felszólításokat követően ezen bérlők mintegy 15%-ánál volt szükség a bérleti szerződés felmondására.

2017-től hatékonyságnövelő intézkedéseket vezettünk be, módszereinket megreformáltuk, amely három pilléren nyugszik. 2017. III. negyedévében bevezettük a kétszintű ellenőrzést, amelynek lényege, hogy a családok, bérlők, lakók háttérét ismerő ügygazda lakásgazdálkodók végzik a panaszbejelentések kivizsgálását, míg az általános ellenőrzést a bérleményellenőrök teljesítik. Ily módon az ügy előzményei és a szükséges intézkedés, jogi eszköztár igénybevétele komplexen kezelhető, az ügy minden releváns részletének ismeretével. A kora reggeli vagy az esti ellenőrzések jogszabályi kereteinek megteremtése érdekében kétműszakos munkarendet vezettünk be a bérleményellenőrzésekre, így reggel 7:00 órától este 19:00 óráig terjedő időben van lehetőségünk a helyszíni ellenőrzésekre. A reggeli órákat a lakosság is kedvezően fogadta, így a bejutások aránya nőtt, a kötelezően biztosítandó bejutás nem ütközik a lakók hétköznapi elfoglaltságaival. Az esti ellenőrzéseket a panaszok kivizsgálására, feltárására, információk gyűjtésére és célzottan a kifogásolt magatartások közvetlen helyszíni tapasztalására vezettük be.

Technikai fejlesztésként táblagépeket alkalmazunk, ezzel a helyszínen is lehetőségünk van az adott albetét legfőbb adatait lekérni, és a valós állapottal összevetni.

1.1.3 Szociális lakbér felülvizsgálat

A Lakástörvény 34. § (3) bekezdése kötelező rendelkezése okán a szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők esetében az önkormányzati lakbértámogatás mértékét a XIII. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletének, valamint elidegenítésének feltételeiről szóló 19/2011. (IV. 22.) számú önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: rendelet) meghatározott módon 2016-2017-ben felülvizsgáltuk.

Amennyiben a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága életkörülményeiben történő változás okán megszűnt, – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét módosítottuk.

Figyelemmel a lakbér megállapítására vonatkozó alapszabályokra, a bérlő által benyújtott dokumentumok és a rendelkezésünkre álló adatok együttes értékelése alapján állapítottuk meg a lakbér mértékét. Amennyiben a jogszabályi feltételek nem álltak fenn, a bérlakásra meghatározott lakbérkategória szerinti piaci vagy költség alapú lakbér fizetési kötelezettség keletkezett.

Ha a bérlő jövedelme legfeljebb 15%-kal haladta meg a szociális vagy a költség alapú jövedelmi értékhatár felső mértékét, a tulajdonosi jog gyakorlójaként az illetékes bizottság döntött a költség alapú lakbér megállapítása helyett a lakbér mértékének változatlanul hagyásáról, valamint a piaci alapú lakbér megállapítása helyett költség alapú lakbér megállapításáról.

Amennyiben a bérlő a szociális lakbérre való jogosultságának fennállását felhívásra nem igazolta, nem tanúsított együttműködést, a bérlakásra meghatározott lakbér-kategória szerinti piaci alapú lakbért kellett megállapítani.

A lakbérkorrekciót két lépésben hajtottuk végre.

2.403 esetben vizsgáltuk felül a bérleti szerződéseket. A lezárult felülvizsgálatok alapján a bérlők 44%-a továbbra is szociális alapú a lakbért fizet, 31%-nak emelkedett költség alapúra a lakbér és 19% lett piaci alapú. A szerződések 6%-ánál nem tudtuk a felülvizsgálatot elvégezni (bérleti jogviszony felmondása, elhalálozás).

A felülvizsgálati eljárás törvényi kötelezettségünk volt. Az eljárások során jogosulatlan használatokra is fény derült, a vizsgált bérlők 3%-nál észleltünk nem rendeltetésszerű, vagy nem szerződésszerű működtetést. A benyújtott lakcímkártyák alapján feltártuk, hogy kinek van beköltözhető magántulajdonú lakása, haszonélvezete. Voltak olyanok, akiknél a felülvizsgálat során állapítottuk meg, hogy a lakást nem lakják életvitelszerűen. Ezeket az eseteket a jogszabályi előírásoknak megfelelően kezeltük, a bérlőket felszólítottuk a szerződésszerű teljesítésre.

1.2 Transzparencia

A közvagyonnal való gazdálkodás során egyik legfőbb feladatunk, hogy biztosítsuk eljárásaink átláthatóságát.

A lakáspályázatok elbírálása több éve egy objektív pontrendszer alapján történik, amely lehetőséget biztosít arra, hogy minden pályázót azonos kritériumok szerint értékeljünk.

A lakáspályázatok, a társasházak részére nyújtandó támogatások elnyerésére vonatkozó pályázatok, valamint a lakás- és helyiségárverési hirdetményeinket közzétesszük az Önkormányzat, valamint a XIII. Kerületi Közzolgáltató Zrt. honlapján, továbbá a kerületi HÍRNÖK újságban. Az árverési hirdetményeket megjelentetjük egy országos napilapban is, ezzel biztosítva az átláthatóságot.

Az árverések lebonyolítása során fontos szempont a transzparencia biztosítása, ezt árverési részvételi szabályzat bevezetésével biztosítjuk 2016. évtől.

A piaci alapon bérbe vételre kínált nem lakás célú helyiségek listáját rendszeresen közzétesszük a Zrt. honlapján.

Az önkormányzati döntési folyamatok transzparenciáját az SZMSZ-ben meghatározott hatáskörök biztosítják.

1.2.1 Lakáspályázatok

A lakásgazdálkodás legjelentősebb tevékenysége az otthonteremtés elősegítése, a többlépcsős lakáspályázati rendszer működtetése.

2011 óta pontrendszert alkalmazunk a lakáspályázatok elbírálásakor, ezzel biztosítva az objektivitást, esélyegyenlőséget.

A koncepció minimum 50 lakás kiírását irányozta elő. 2015-ben 5 pályázatot hirdettünk 123 lakásra, 2016-ban 6 alkalommal írtunk ki lakáspályázatot, összesen 110 lakásra, 2017-ben szintén 6 pályázatot írtunk ki, 71 lakásra, 2018-ban 5 pályázatot hirdettünk 88 lakásra, míg 2019. szeptember 30-ig 7 pályázatot írtunk ki 79 lakásra. Az 5 év alatt a vállalt minimum 250 lakás helyett 471 lakásra írtunk ki lakáspályázatot, melyből 107 lakás az önkormányzati lakásépítésnek köszönhetően új lakás volt.

Többféle feltételrendszerű pályázatot hirdettünk meg, a bérleti jog leadásának feltételével meghirdetett új lakásokon kívül volt fecskeházi, szegmentált, vegyes lakáspályázat, melyben lakás leadás mellett és nélkül is lehetett pályázni. Pályázati úton hasznosítottuk a Kartács utca 14. szám alatti új lakóépület lakásait, 2019-ben megkezdtük a Klapka Központban található 33 prémium kategóriájú lakás pályázatását.

A pályázatok főbb jellemzőit az alábbi táblázat tartalmazza:

Ssz.	Pályázat kiírásának ideje	Pályázaton meghirdetett lakások száma (db)	Pályázatok száma (db)		
			Beérkezett pályázat	Érvényes	Érvénytelen
1.	2015. 02. 02. – 2015. 03. 06.	8 db (fecskelakás) 1 lakásra nem érkezett érvényes pályázat, ezt 2015. 09. 14-én ismételten meghirdettük.	76	50	26
2.	2015. 02. 09. – 2015. 03. 13.	2 db (akadálymentesített) 1 lakásra nem érkezett érvényes pályázat, ezt 2015. 05. 26-án ismételten meghirdettük.	5	3	2
3.	2015. 04. 13. – 2015. 05. 13.	51 db (passzívház IV.)	21	12	9
4.	2015. 05. 26. - 2015. 06. 29.	17 db (vegyes)	552	467	85
5.	2015. 09. 14. – 2015. 10. 09.	11 db (fecskeház, ebből 4 db passzívházban található lakás)	56	42	14
6.	2015. 09. 28. – 2015. 11. 11.	34 db (passzívház V.)	48	32	16
7.	2015.12.14. – 2016.01.29.	30 db (vegyes)	669	582	87
8.	2016.03.07. – 2016.04.11.	12 db (fecskeház)	82	71	11
9.	2016.03.07. – 2016.04.11.	6 db (passzívház VI.)	8	4	4
10.	2016.05.30. – 2016.07.01.	36 db (vegyes)	579	493	86

11.	2016.08.29. - 2016.09.30.	13 db (szegmentált)	115	81	34
12.	2016.10.31. – 2016.11.18.	13 db (fecskesház)	64	50	14
13.	2017.02.01 – 2017.02.28.	10 db (fecskesház)	53	31	22
14.	2017.03.13 – 2017.04.11.	20 db (vegyes)	500	382	118
15.	2017.03.13 – 2017.04.11.	2 db (passzívház VII.)	3	0	3
16.	2017.06.12 – 2017.07.31.	3 db (passzívház VIII.)	8	3	5
17.	2017.07.24 – 2017.08.28.	28 db (általános)	311	241	70
18.	2017.10.30 – 2017.12.15.	8 db (fecskesház)	26	8	18
19.	2018.02.26. – 2018.04.02.	20 db (általános) (ebből 2 db 35. év alattiak részére)	240	208	32
20.	2018.03.26. – 2018.05.02.	18 db (Kartács utca 14.) (ebből 2 db akadálymentesített)	51	23	28
21.	2018.03.26. – 2018.05.02.	4 db (Kartács utca 14. – fecskelakás)	33	15	18
22.	2018.06.25. – 2018.07.31.	11 db (fecskelakás)	36	22	14
23.	2018.08.27. – 2018.09.26.	35 db (általános)(ebből 2 db passzív, 1 db passzív jellegű akadálymentesített, 3 db 35. év alattiak részére)	418	373	45
24.	2019.01.25. – 2019.02.28.	33 db (Klapka Központ I.)	18	10	8
25.	2019.03.18. – 2019.04.29.	30 db általános (ebből 3 db 35 év alattiak részére)	562	485	77
26.	2019.04.04. – 2019.05.06	3 db (akadálymentesített)	2	2	0
27.	2019.05.20. – 2019.06.24.	25 db (Klapka Központ II.)	6	3	3
28.	2019.05.20. – 2019.06.24.	13 db (fecskelakás)	28	26	2
29.	2019.09.09. – 2019.10.11.	1 db (akadálymentesített)	0	0	0
30.	2019.09.09. – 2019.10.28.	22 db (Klapka Központ III.)	11	3	8
Összesen:		471	4581	3722	859

A Lakáskonceptió és a Lendületben a XIII. kerület program fontos része a fiatalok életkezdésének támogatása. Az elmúlt 5 évben 110 lakás meghirdetésével segítettük a fiatal családokat, pályázókat a 35 év alattiak részére meghirdetett lakáspályázatokon, amelyből 90 fecskelakás volt.

Az 5 éves kerületi állandó lakcím pályázati feltételt az indokolta, hogy valóban XIII. kerületi arra rászoruló családoknak nyújtunk segítséget. A nagyfokú érdeklődés és a fővárosban tapasztalható megemelkedett albérleti árak eredményeként a lakás bérleti joghoz való hozzájutás, a biztos lakhatás iránti igény nem csillapodott, ezért pályázati rendszerünk fenntartása továbbra is fontos feladata Önkormányzatunknak.

1.2.2 Állampolgári cserék

A Lakástörvény adta jogszabályi lehetőség alapján önkormányzati lakás bérleti jogát a bérlő másik lakás bérleti jogára vagy tulajdonjogára elcserélheti a tulajdonos – Önkormányzat – hozzájárulásával. A törvényi rendelkezés helyes értelmezése szerint ellenértékként a bérleti jogért cserébe kizárólag lakás bérleti joga vagy tulajdonjoga köthető ki.

Az átláthatóság és a jogszerűség érdekében 1999-ben – a Lakástörvényben előírt szabályokon túlmenően – a jogban járatlan, kiszolgáltatott helyzetben lévő lakásbérlőink védelme érdekében – szigorúbb elbírálási eljárást vezettünk be a tulajdonosi nyilatkozatok előkészítése során.

Feladatunknak érezzük megakadályozni azt, hogy bérlőinket kijátsszák, és hangsúlyt fektetünk arra is, hogy a közvagyonnal való felelős gazdálkodás során a cserepartner körülményeit – jövedelmi, vagyoni viszonyait – és a cserealapot képező ingatlan vizsgálatát módszeresen végezzük. Az Önkormányzat tulajdonosi és a lakásbérlőink személyi érdekeit védve jártunk el. Eljárásrendünk hatékonyságát mutatja, hogy az állampolgári cserék száma a ciklus végére jelentősen – a korábbi évekhez képest 20-25%-kal - lecsökkent.

Lakáscsere benyújtásának éve	Hozzájárulás (db)	Megtagadás (db)	Összesen (db)
2015.	12	21	33
2016.	5	15	20
2017.	10	28	38
2018.	11	15	26
2019.	3	11	14
Összesen	41	90	131

1.3 Szociális gondoskodás

Önkormányzatunk alapfeladatának tekinti a szociálisan rászoruló polgárok segítségét. Lakásgazdálkodási feladataink ellátása során, amennyiben azt tapasztaljuk, hogy a bérlő egyedülálló, önálló életvitele nehézségbe ütközik, a bérlőnek fel nem róható módon – például idős kora, mentális állapota, kiszolgáltatottsága, egészségügyi állapota miatt - nem tud eleget tenni bérlői kötelezettségének (pl.: karbantartás), vagy egyébként is gondoásra, felügyeletre szorul, úgy keressük a segítségnyújtás lehetőségét a HÍD Családsegítő Központtal, valamint a Szociális és Köznevelési Osztállyal közösen együttműködve. Azon bérlőink részére, akik önálló életvitelre már nem képesek, a bérleti jog visszavásárlásával és a kijelölt gondnokkal együttműködve otthonban való elhelyezéssel nyújtottunk segítséget.

1.3.1 Fiatalok életkezdési támogatása

A Képviselő-testület a rendeletben meghatározott feltételek megléte esetén helyi támogatással segítséget nyújtott azoknak, akik a XIII. kerületben lakást vásároltak, építettek vagy lakásukat korszerűsítették, felújították. A fiatal házaspárok részére, a megszületett gyermekek számától függően, vissza nem térítendő támogatást adott.

A Képviselő-testület a 35 év alatti fiatalok első lakáshoz jutásához a lakás vételárának legfeljebb 50 %-áig, de maximum 4.000.000 Ft összegig nyújt helyi támogatást. A támogatás célja az életkezdés segítése, ezért a lakás alapterülete és a vételára tekintetében felső alkalmazunk.

Év	Lakásvásárlás				Összesen
	db	Kamatmentes kölcsön	db	Vissza nem térítendő támogatás	
2015.	8	18 200 000 Ft	1	200 000 Ft	18 400 000 Ft
2016.	4	12 100 000 Ft	1	300 000 Ft	12 400 000 Ft
2017.	2	8 300 000 Ft	1	300 000 Ft	8 600 000 Ft
2018.	3	12 000 000 Ft	0	0 Ft	12 000 000 Ft
2019.	3	12 000 000 Ft	1	300 000 Ft	12 300 000 Ft
össz.:	20	62 000 000 Ft	4	1 100 000 Ft	63 100 000 Ft

1.3.2 Lakásért életjáradék program

A „Lakásért életjáradék – lakás előtakarékoságért” Rendszert (a továbbiakban: Életjáradéki Rendszer) a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat az országban egyedülálló programként 1998-ban hozta létre. A Rendszert közszolgáltatási szerződése alapján a XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. működteti, a rendszer kezelésével kapcsolatos feladatokat a Rendszerkezelő Bizottság ellenőrzi, felügyeli, valamint hozza meg a működése során szükséges döntéseket.

Az életjáradéki rendszer két alapvető célt szolgált. Egyrészt a nyugdíjas korú tulajdonos számára nyújtott a nyugdíj mellett biztos anyagi háttérrel azzal, hogy élete végéig - inflációkövető - havi rendszeres életjáradékot kapott az ingatlan tulajdonjogáért cserébe az Önkormányzattól, a haszonélvezeti jog megtartása mellett. Másrészt az un. várományosi oldalt szolgált ki a rendszer. A lakás várományosokkal kötött szerződésben az önkormányzat vállalta, hogy az előtakarékosági futamidő lejártá után egy éven belül - a szerződésben meghatározott értékű - lakáshoz juttatja őket. Az időskorúak szociális segítségnyújtásán túl tehát a fiatalok lakáshoz jutását is célul tűzte ki az Önkormányzat. Miután a magáncégek is elkezdtek 2005-től ezt a piaci terméket kínálni, csökkent az érdeklődés az Önkormányzat életjáradéki rendszere iránt, különösen a várományosi oldal tekintetében.

A program 2005-től a rendszerbe újabb belépőket nem fogad, a szerződésekben az Önkormányzat által vállalt szerződéses feladatokat teljesítjük.

Kimutatás a megkötött életjáradékos szerződésekről:

Év	Megkötött szerződések száma (db)	A lakás szerződés kori forgalmi értéke (Ft)
1998	4	12.375.000
1999	13	54.960.000
2000	20	151.270.000
2001	21	154.910.000
2002	13	110.960.000
2003	1	6.000.000
2004	4	47.700.000
2005-2014	Szerződéskötésre nem került sor	0
Összesen	76	538.175.000.-

Az életjáradékos lakásaink közül 2019. december 31. napjáig 53 db lakás üresedett meg, melyből:

- 30 db lakást árverésen értékesítettünk;
- 4 db lakást várományos részéreadtunk el;
- 16 db lakást szanalási célra használtunk fel;
- 2 db lakást árverésen kívánunk értékesíteni;
- 1 db lakás (1132 Budapest, Növér utca 26.) jövőbeni hasznosításáról dönteni szükséges.

Az életjáradékos szerződések várható kifutási ideje – a szerződéses partnerek életkorát figyelembe véve - 15 év.

A rendszer bevezetése óta összesen 76 szerződést kötöttünk. Jelenleg 23 db életjáradékos ingatlanunk van.

Az évenkénti inflációt követő emelés után jelen beszámoló készítésekor a 23 fő életjáradékos részére havi 1.566.192 Ft életjáradékot utalunk át, amely átlagosan havi 68.095 Ft-ot jelent. A megürülő lakásokat lakásgazdálkodásban használjuk vagy árverésen értékesítjük. Fizetjük a lakások közös költségét és negyedévente a lakásbiztosítást, ezzel is csökkentve az idős partnerek terheit, az Önkormányzat szerződéses kötelezettségeit folyamatosan teljesítjük.

1.3.3 Lakbérhátralékosok segítése

A Prevenció Központ és a szociális intézmények tevékenysége elsősorban a díjhátralékok felhalmozó bérlők, lakáshasználók esetén kerül előtérbe. Feladataink ellátása során arra törekszünk, hogy a díjhátralék kiegyenlítésében és a jogviszony rendezésében a lehető legnagyobb segítséget tudjuk nyújtani, amellyel elkerülhetővé válik a lakásból történő kilakoltatás. Ennek érdekében a felhívjuk bérlőink figyelmét az igénybe vehető támogatások körére, a támogatás igénybevétele módjára.

A lakások esetén a követeléskezelési feladatok hatékony ellátása mellett fontos a szociális szempontok figyelembevétele, a lakhatás megőrzésének segítése, ennek eszköze lehet a hátralék rendezéséhez nyújtott támogatás. Bérlőinknek lehetőséget biztosítunk arra, hogy hátralékát részletekben rendezze. Felmondás előtti fizetési felszólítás megküldése esetén személyesen (telefonon) is megkíséreljük felvenni a kapcsolatot. A részletfizetési megállapodás feltételeinek meghatározásakor a bérlők anyagi teljesítőképességét is figyelembe vesszük.

A fizetési morál javítása érdekében határozottan lépünk fel azokkal szemben, akik rosszhiszeműen, fizetési hajlandóságot egyáltalán nem mutatva használják ki és fel az önkormányzati vagyont.

Követeléskezelési folyamatainkat racionalizáltuk, a hátralék kezelésére alkalmazott egységes intézkedési rend és monitoring főszabályt határoz meg a bérleti szerződések felmondásának gyakorlatára, így a lakásbérleti jogviszony megszüntetéséig vezető intézkedési protokollra is annak érdekében, hogy a lakásbérlekkel szembeni emberséges bánásmód mellett, egyetlen tartozás se maradjon intézkedés nélkül.

Ha a bérlő a felmondást követően sem tesz intézkedést tartozásának rendezésére, akkor kiürítés és díjhátralék érvényesítésére irányuló peres eljárást, a peres eljárásban született jogerős bírósági határozat alapján pedig végrehajtási eljárást kezdeményezünk.

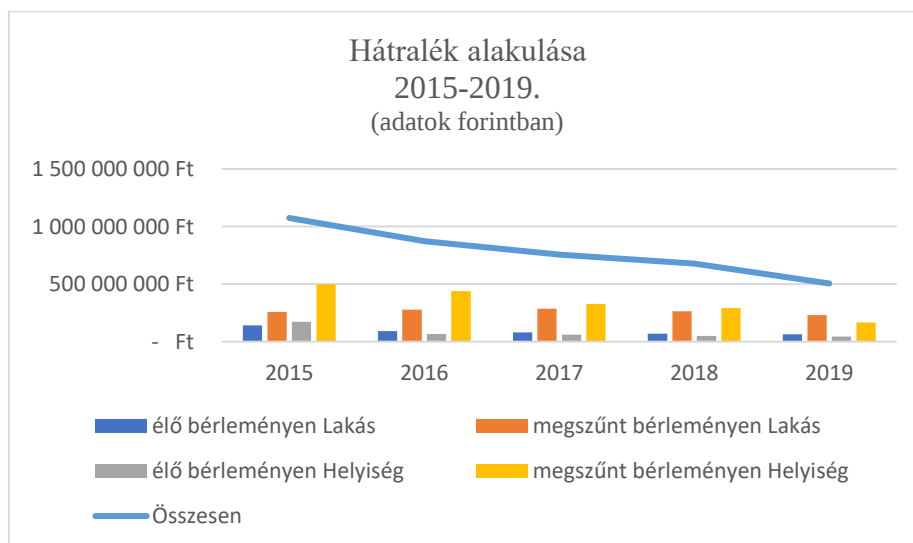
A behajtási folyamat így lerövidül, ugyanakkor megmarad a lehetősége az egyes esetekben felmerülő egyedi körülmények mérlegelésének is, ahogyan a bérlőnek a folyamat során arra is bármikor van lehetősége, hogy hátralékát, majd ezt követően jogviszonyát rendezze.

A hátralék alakulása 2015. és 2019. között a hátralék csökkenést mutat mind a lakások, mind a helyiségek esetében. A csökkenés a hátralékkal érintett szerződések számában (élő és megszünt szerződések esetén is) és a hátralék nagyságában is megfigyelhető.

A hátralék alakulását az alábbi táblázatban tüntetjük fel évekre bontva, mind a lakások, mind a helyiségek vonatkozásában.

	2015. 04. 30.		2016. 04. 30.		2017.04.30.		2018.04.30.		2019.04.30.	
	szerz. (db)	hátralék összege (E Ft)	szerz. (db)	hátralék összege (E Ft)	szerz. (db)	hátralék összege (E Ft)	szerz. (db)	hátralék összege (E Ft)	szerz. (db)	hátralék összege (E Ft)
lakás élő	1864	143.136	1724	90.660	1633	81.171	1487	70.020	1394	63.345
lakás megszünt	560	259.847	629	278.743	599	285.131	579	265.376	479	230.573
Összesen:	2424	402.983	2353	369.403	2232	366.301	2066	335.396	1873	293.919
nem lakás élő	295	172.512	270	65.596	337	60.122	331	49.531	333	45.679
nem lakás megszünt	219	498.956	169	438.323	153	329.322	134	292.223	103	166.013
Összesen	514	671.468	439	503.919	490	389.444	465	341.754	1724	211.692

A hátralék összegének csökkenését az alábbi diagram szemlélteti:



Ahogy a fenti adatok mutatják, a hátralékkal érintett élő jogviszonyok száma mind lakások, mind nem lakások esetén jóval meghaladja a már megszűnt jogviszonnyal kapcsolatban fennálló hátralékkal érintett esetek számát, mégis a hátralék összege jóval alacsonyabb. Amíg ugyanis a bérleti jogviszony fennáll, addig az adósnak érdekében áll lakhatása biztosítása érdekében a hátralék rendezése.

1.3.4 Társasházi és szövetkezeti lakóközösségek támogatása

A XIII. Kerületi Önkormányzat az 51/2011. (XII.16.) számú rendelet alapján a kerületi társasházak és szövetkezeti lakóházak felújítására, helyreállítására kamatmentes felújítási támogatási lehetőséget biztosít. A támogatás célja a XIII. kerületi épületállomány állagának javítása az így megvalósuló felújításokkal, beruházásokkal.

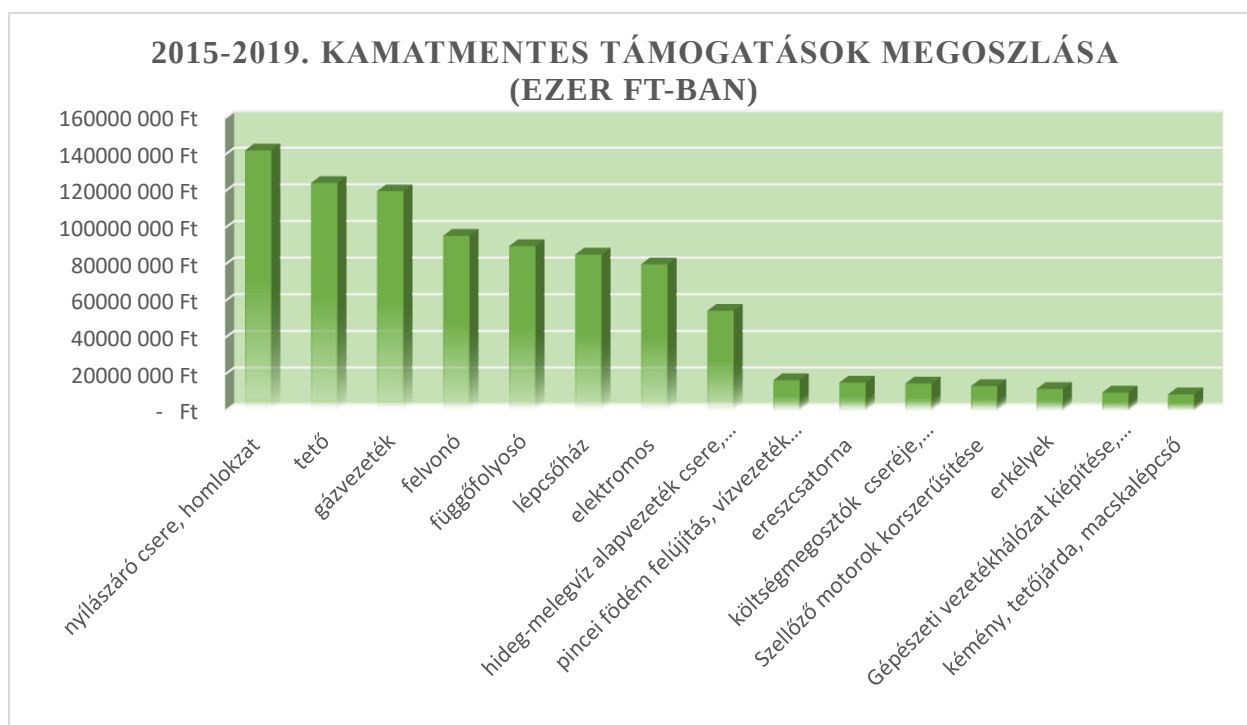
A társasházak, szövetkezeti lakóházak érdeklődése, a benyújtott és megítélt támogatások száma és nagyságrendje évről évre emelkedő tendenciát mutat. Ez egyrészt annak köszönhető, hogy egyre szélesebb körben értesülnek a társasházak az Önkormányzat által nyújtott támogatási formáról, másrészt azonban a magasabb részvételi arány azt is jelzi, hogy a kerületi társasházak műszaki állapota felújításra szorul.

A sikeresen pályázók az osztatlan közös tulajdonú épületrészek, berendezések felújítására vehetik igénybe a támogatást. A szociálisan rászorult tulajdonostársak kedvezményt vagy mentességet kaphatnak a tulajdoni hányaduk alapján rájuk eső rész visszafizetéséből.

Az elmúlt években támogatott kérelmek és a megítélt támogatási összegek, továbbá a kamatmentes támogatás által generált felújítások nagyságrendje az alábbiak szerint alakult:

Év	Támogatott társasházak (db)	Támogatások összege (Ft-ban)	Generált felhasználás (Ft-ban)
2015.	35	122.514.000	255.820.000
2016.	43	257.339.266	613.702.169
2017.	34	130.324.952	353.088.538
2018.	53	193.810.124	411.696.340
2019.	49	218.927.274	483.525.229
Összesen:	214	922.915.616	2.117.832.276

Az Önkormányzat évi 100 millió forintos keretösszeget különít el erre a célra, mely keret kimerülése esetén a szükséges pénzösszeg átcsoportosításával minden esetben biztosítja a sikeres pályázatot benyújtó társasházak és lakásszövetkezetek részére a megítélt és szükséges támogatás kifizetését.



1.4 Gazdaságos, fejlődésorientált üzemeltetés

Az önkormányzati ingatlanvagyon gazdaságos üzemeltetésnek alapvető célja a lakhatási körülmények mind szélesebb körű javítása, a kerület dinamikus fejlődésének folytatása, a kerület tökevonzó képességének folyamatos fenntartása, a pénzügyi ráfordítások racionalizálásával.

1.4.1 A lakásállomány összetételének javítása

Az állami tulajdonból önkormányzati tulajdonba került ingatlanállomány öröksége az alacsony komfortfokozatú lakások, avult műszaki állapotban lévő épületek és a vizes, rossz elhelyezkedésű helyiségek voltak. Az elmúlt mintegy negyed évszázad önkormányzati ingatlangazdálkodás eredményeként az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanállomány jelentősen változott, a lakásprivatizációs folyamat, valamint az önkormányzati szanálási és lakásépítési programok eredményeként önkormányzati tulajdonban maradt ingatlanok száma ugyan csökkent, azonban jelentősen javult a komfortösszetétel, a gazdaságos hasznosítás lehetőségei.

Lakásállományunk darabszáma az elmúlt 5 évben csökkent, azonban a komfortfokozat szerinti összetétel alapján egyértelmű fejlődés mutatható ki. Szanálási feladataink ellátása során csökken az alacsony komfortfokozatú lakások száma, bérlakás-építési programunkkal gyarapodnak összkomfortos lakásaink.

Az alábbi táblázat szemlélteti az önkormányzati lakásállomány komfortösszetételének alakulását.

TELJES ÁLLOMÁNY						
Komfortfokozat	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
Összkomfortos	1 449	1466	1462	1455	1483	1520
Komfortos	3 675	3667	3651	3488	3349	3250
Félkomfortos	543	541	511	489	464	446
Komfort nélküli	927	894	821	713	656	621
Szükség lakás	69	72	65	55	39	28
ÖSSZESEN:	6 663	6640	6510	6200	5991	5865

A tisztán önkormányzati épületben, valamint a társasházban elhelyezkedő lakásállomány megoszlását az alábbi táblázatok mutatják be.

TÁRSASHÁZ						
Komfortfokozat	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
Összkomfortos	775	807	810	805	809	813
Komfortos	2 283	2276	2343	2283	2144	2045
Félkomfortos	397	397	379	370	354	338
Komfort nélküli	698	672	621	537	490	456
Szükség lakás	46	49	43	38	27	18
ÖSSZESEN:	4 199	4 201	4 196	4033	3824	3670

ÖNKORMÁNYZATI LAKÓÉPÜLET						
Komfortfokozat	2014.12.31	2015.12.31	2016.12.31	2017.12.31	2018.12.31	2019.12.31
Összkomfortos	674	659	652	650	674	707
Komfortos	1 392	1391	1308	1205	1205	1205
Félkomfortos	146	144	132	118	110	108
Komfort nélküli	229	222	200	178	166	165
Szükség lakás	23	23	22	16	12	10
ÖSSZESEN:	2 464	2 439	2 314	2167	2167	2195

1.4.2 Társbérletek

A ciklus teljes ideje alatt a társbérletek száma stagnált. Ezekben a lakásokban idős bérlők laknak, életkoruk 70-79 év közé esik, komoly érzelmi kötődésük van a lakásokhoz, ezért a bérleti jogviszony jogutód nélküli megszűnése során tudjuk a társbérleteket megszüntetni.

1.4.3 Szükséglakások felszámolása

Folytattuk a szükséglakások, valamint a komfort nélküli lakások fokozatos és folyamatos kivonását a lakásgazdálkodásból. A lakások visszavételét követően minden esetben megvizsgáljuk, hogy melyik a leggazdaságosabb hasznosítási mód. Elsődlegesen az ingatlanvagyon megtartása mellett a szomszéd lakáshoz történő csatolást preferáljuk. Amennyiben ez műszaki, jogi okokból nem valósítható meg, úgy a társasházakban található komfort nélküli, illetve szükséglakásokat árverés útján értékesítjük.

A nagyobb alapterületű komfort nélküli lakások komfortosítása is megoldás tud lenni egyes esetekben.

1996-ban 647 db önkormányzati tulajdonban lévő szükséglakást tartottunk nyilván, jelenleg 9 szükséglakásban lagnak bérlőink. A még élő jogviszonnyal érintett szükséglakások megszüntetési lehetőségeit megvizsgáltuk. A lakásokban idős bérlők lagnak, életkoruk jelentősen nehezíti a kihelyezést, nehezen mozdulnak el megszokott környezetükből.

1.4.4 Lakás- és helyiségprivatizáció

A lakásprivatizáció területén megtartottuk a korábbi évek lakásértékesítési gyakorlatát és a koncepcióban előírtakat. Ez alapján a gazdaságosan nem felújítható lakásokat nyilvános árverésen értékesítjük.

Az Önkormányzat tartja magát azon elvéhez, hogy a gazdaságosan bérbe adható helyiségeket nem kívánja értékesíteni. Azon helyiségek esetében, amelyek a közös költség fizetési kötelezettség miatt folyamatosan veszteséget termeltek, állapotuk miatt a bérbeadásukra nem láttunk lehetőséget, és bérbevételi érdeklődés sem volt tapasztalható, az árverésen értékesítés az egyetlen gazdaságos megoldás.

1.4.4.1 **Árverés:**

Az elmúlt időszakban 9 alkalommal került sor lakás és helyiség árverésére, amelyek összefoglalóját az alábbi táblázat tartalmazza:

Év	Árverések száma	Eladott lakások, helyiségek (db)	Befolyt vételár összege (Ft)	Átlag nm ár helyiség (Ft/nm)	Átlag nm ár lakás (Ft/nm)
2015.	2	44 lakás, 3 családi ház, 16 helyiség	433.740.000	75.090	211.870
2016.	2	43 lakás, 1 családi ház, 5 db helyiség	493.300.000	119.821	314.307
2017.	2	24 lakás, 21 helyiség	388.100.000	95.388	314.053
2018.	2	34 lakás, 2 családi ház, 10 db helyiség	644.100.000	147.646	478.431
2019.	1	18 lakás, 1 helyiség	277.100.000	85.714	633.000
Összesen	9	193 lakás, 6 családi ház, 53 helyiség	2.236.340.000	-	-

Az árverések előkészítése során célszerűségi és gazdaságossági elemzést végzünk, ennek figyelembevételével szigorú eljárásrend alapján történik az ingatlanok értékesítésre kijelölése. Mind az előkészítő munka, mind az árverés lebonyolítása szabályozott formában történik, 2016-ban árverési részvételi szabályzatot dolgoztunk ki, mely az árverési hirdetmények mellékletét képezi.

A transzparens és gazdaságos értékesítés érdekében, az ingatlanpiaci tendenciákat is figyelembe véve az ingatlanokra készített ingatlanforgalmi szakvéleményben szereplő összeg felett határozzuk meg a kikiáltási árat. A lakások esetében átlagosan 35-40%-kal magasabb összegben határoztuk meg a kikiáltási árat az értékbecslésben szereplő forgalmi értéknél, a helyiségek esetében az emelés átlagosan 30-32% volt.

1.4.4.2 Bérló részére történő elidegenítés:

A bérlok írásbeli vételi kérelme alapján az általuk lakott lakások elidegenítéséről a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság dönt két lépcsőben. A bérlo kérelmére a Bizottság elvi hozzájárulást adhat az elidegenítéshez, ezt követően, amennyiben a bérlo továbbra is fenntartja vételi szándékát, ingatlanforgalmi szakvélemény alapján ismételten a Bizottság dönt a vételár meghatározásáról. A döntési folyamat transzparens, szabályszerű.

Az árverésekhez hasonlóan a bérlo részére történő elidegenítésre kijelölés is szigorú szempontrendszer alapján történik. Figyelembe vesszük a hasznosítás gazdaságosságát, az épület állapotát, az önkormányzati tulajdoni hányadot. Fontos tényező, hogy a bérloknak nem kerül-e nehezebb helyzetbe azáltal, hogy a lakásnak tulajdonosává válik, viselve az ezzel járó – sokszor magas összegű – anyagi terheket. Vizsgáljuk ezen kívül a bérleti jogviszonyt, annak keletkezését, időtartamát, a lakás rendeltetésszerű használatát.

Általánosságban elmondható, hogy nagyon kevés kérelem bírálható el pozitívan, célunk a gazdaságosan fenntartható ingatlanállomány megtartása.

Az elmúlt 5 évben összesen 23 lakás bérlo részére történő elidegenítésére került sor, ebből 20 lakás komfort nélküli, 3 lakás félkomfortos volt.

1.4.5 Szanálási feladatok

A Képviselő-testület 2011. június 30-i ülésén döntött a 2011-2014. évek lakásépítési, szanálási feladatairól. Az elfogadott épületlista alapján 265 lakást kellett szanálnunk, melyből 49 lakás szanálása húzódott át 2015-2017. évekre.

A Képviselő-testület 106/2013. (VI.27.) ÖK. határozata alapján a korábban megkezdett Szabolcs utcai és Teve utcai szanálásokat szintén befejeztük, mely 153 magántulajdonú és 307 önkormányzati tulajdonú albetét megszüntetését jelentette.

A Képviselő-testület által elfogadott 2017-2019. évekre előirányzott szanálási feladatokat a Csángó utca 10. és Csángó utca 12., valamint a Zsinór utca 41. szám alatti ingatlanok kiürítésével kezdtük meg.

2016-ban közös tulajdon megszüntetése okán a Csata utca 28. szám alatti lakóépületet szanáltuk, melyben két lakás volt. Az épületet 2016-ban kiürítettük, a bontási munkálatok 2017. I. félévében befejeződtek.

A Képviselő-testületi határozat alapján a 17 lakásos Jász utca 72. szám alatti lakóház szanálását 2017-ben lebonyolítottuk, az épület bontását elvégeztük, melynek helyén elkezdődött az új önkormányzati lakóépület beruházásunk.

2017. februárjában nyilvános árverésen értékesítettük a Szent László út 47. és 49. szám alatti ingatlanokat, az itt található lakóépületek szanálását (összesen 6 db lakás és 4 db helyiség) elvégeztük.

A Jász utca 77. szám alatti lakóépület szanálását 2019. áprilisában befejeztük, az új tulajdonos részére birtokba adtuk a területet.

A Kartács utca 27. szám alatti épületben jelen beszámoló készítésekor egy bérlő kihelyezése van hátra. Szanálásaink során kiemelten a bérlőinkkel való megegyezésre törekszünk, megtalálva a lakói igények, valamint a közérdek és közvagyonnal való gazdálkodás egyensúlyát.

A Lomb utca 9. szám alatti épületből bérlők a tényleges kiköltözését követően intézkedünk az épület lezárásáról.

A szanálások jelenlegi állását az alábbi táblázat szemlélteti:

Ssz.	Cím	Lakás		Helyiség		Hasznosítás
		hátra van az elhelyezés	összes	hátra van az elhelyezés	összes	
1.	Jász utca 72.	0	17	0	0	Új önkormányzati lakóépület beruházás
2.	Szent László út 47.	0	4	0	2	Értékesítve
3.	Szent László út 49.	0	4	0	2	Értékesítve
4.	Lomb utca 9.	0	46	0	2	Értékesítés
5.	Csángó utca 10.	0	30	0	0	Értékesítve
6.	Csángó utca 12.	0	28	0	0	Értékesítve
7.	Zsinór utca 41.	0	4	0	0	Értékesítés
8.	Kartács utca 27.	1	28	0	4	Értékesítés
9.	Jász utca 77.	0	8	0	0	Értékesítve
	Összesen:	1	169	0	10	

1.4.6 Önkormányzati épületek üzemeltetése, karbantartása

A tisztán önkormányzati tulajdonú lakóépületekben üzemeltetési feladatkörben az épületek közös területeinek tisztán tartása, a zöldfelületek gondozása, a központi berendezések üzemeltetési rendellenességeinek észlelése a fő feladatuk.

A korábban közbeszerzési eljárásban kiválasztott partner által végzett takarítási tevékenységet a Zrt. saját munkavállalókkal kiváltotta.

A takarítók általános feladata a kapualjak, udvarok, lépcsőházak takarítása, a hulladékgyűjtő edények mozgatása, valamint az ingatlanok körüli járdaszakasz tisztántartása és síkosság-mentesítése. Nagy hangsúlyt helyezünk arra, hogy az egyes ingatlanokat érintő problémákról takarító kollégáinktól értesülhessünk, még mielőtt a bérlőink ezt jeleznék felénk. Így a hiba javítási ideje is lerövidül, bérlőink komfortérzete javul.

Új építésű ingatlanainkban házgondnok kollégáink az épületben kaptak lakhatási lehetőséget, ők látják el a házfelügyelői, gondnoki, takarítói feladatokat.

A főbb épületgépészeti berendezések (felvonó, kazán, tűzjelző, garázs szellőztető stb.) karbantartására a gyártó, vagy a szállító munkára szakosodott cégekkel állunk szerződéses jogviszonyban, mert az üzembiztos üzemeltetés így valósulhat meg,

Rendszeresen eleget teszünk az épületekben felmerülő karbantartási kötelezettségünknek is. A Karbantartó Műhely a kisebb elektromos-, vízszereelési-, kőműves- és festő jellegű feladatokat ellátja, kapacitás hiányuk esetén a hibaelhárításra pályázat útján szerződött partnert veszünk igénybe.

Karbantartási kiadásaink tartalmazzák a kisebb javításokat, hibaelhárításokat lakáson belül, illetve a rendszeres karbantartásokat, eseti javításokat, hibaelhárításokat a lakóépületeken.

Évente 200 M Ft előirányzat áll rendelkezésre a költségvetésből erre a feladatra, ez az éves lakbér és helyiségbér bevétel átlagosan 8%-a.

Év	Lakbérből származó bevétel E Ft-ban	Helyiségbérből származó bevétel E Ft- ban	Összes bevétel E Ft-ban	Karbantartás E Ft-ban
2015	861 909	1 407 683	2 269 592	177 559
2016	868 980	1 435 974	2 304 954	183 360
2017	908 766	1 528 030	2 436 796	188 560
2018	955 369	1 544 516	2 499 885	191 046
2019	1 006 178	1 602 325	2 608 503	156 427

Az alapvető lakhatási körülményeket biztosító karbantartási, hibaelhárítási munkákon felül a megelőző műszaki intézkedéseket is szem előtt tartjuk. A Nemzeti Közművek Zrt. bevonásával a 100%-ig önkormányzati tulajdonú épületekben elvégeztük a gázcsatlakozó- és fogyasztói vezetékek felülvizsgálatát.

A jellemző hibák a vezeték hálózat korróziója, a szükségessé váló felületkezelés, a menetes kötések, a bekötő vezeték nem teljesen tömörsége, illetve az EPH védőföldelések hiánya voltak.

Az üzemzavarokat és üzembiztonsági kockázatot is jelentő ingatlanokban 2018. év során előkészítettük a szükségessé vált munkálatokat és 2019-ben 4 lakóépületünkben végeztük el a gáz alapvezeték cseréjét.

A nem megfelelően működő kémények miatt előforduló balesetek megelőzése érdekében 2018-ban 1.800 db Honeywell gyártmányú, a Katasztrófavédelem által is elfogadott szén-monoxid érzékelő készüléket vásároltunk, melyeket térítés nélkül biztosítunk azon bérlőink részére, akik olyan gázüzemű berendezést használnak, amelynél a visszaszívárgás előfordulhat. Az eltelt

időszakban bérlőink részére kiadott szén-monoxid mérők közül 5 esetben történt életet mentő jelzés.

Az újépítésű ingatlanokra kiemelt figyelmet fordítunk. Felújítási alapot képzünk, ezzel biztosítva a rendes karbantartási feladatokat meghaladó kiadások finanszírozását.

A régi típusú épületekkel szemben az új nagy kiterjedésű épületgépészeti rendszereknek a fenntartási költsége magasabb.

Az újépítésű ingatlanokban a tovább számlázandó energiaköltségek alacsony szinten vannak, de a közös költség jellegű kiadások magasabbak, melyekre a bérleti díj nyújthat fedezet.

A Jász utca 91. és a Kartács utca 14. szám alatt, valamennyi főbb berendezés karbantartását szakcég biztosítja szerződéses jogviszonyban. Ennek okai között szerepel, hogy az értékes épülettechnika eszközök életciklusának emelésére törekszünk, valamint a rendszeres karbantartás elősegíti az optimális energiafogyasztást is.

A Klapka Központ esetében, a feladatokra tekintettel minden területen (pl. takarítás, gondnoki munkák, biztonsági szolgálat, létesítmény felelős stb.) saját munkatársak végzik a feladatokat. A speciális épülettechnika felszerelésekre. (pl. felvonó, hőszivattyú, tűzjelző stb.) a telepítőn szakcéggel szerződünk, mert a garanciális jogainkat így tudjuk érvényesíteni.

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületek 2/3-át kitevő, régi építésű házak életkora meghaladja a 80-100 évet. A gépészeti rendszerek mellett a tartószerkezetek is többszörösen meghaladták az építéskor várható élettartamot. A tartószerkezetek közül elsőként a függőfolyosók mentek tönkre, ezek cseréje mára az 1970-es évektől folyamatos.

A 40-50 évvel ezelőtt cserélt függőfolyosók már ismét tönkrementek, a cseréjük újra esedékes. Az emeletközi födémek kevésbé vannak kitéve az időjárás károsító hatásainak, de különösen a fürdőszobák, vizes helyiségek területén komoly károsodások vannak.

Lakáson belüli födémcsere, födém megerősítés is történt az utóbbi évtizedekben, különösen olyan épületek esetében, ahol fa födémekre épültek, sokszor szakszerűtlenül, megfelelő szigetelés nélkül, utólagos komfortosítás céljából fürdőszobák.

Azokban a 80-100 évet meghaladó korú épületekben, ahol nem volt korábban teljes rekonstrukció, az összes szerkezet (tetőszerkezet, kémények, gépészeti rendszerek, nyílászárók, lépcsőházak, liftek, és sokszor még a falazatok is) elhasználódott állapotban vannak, a felújítás meghaladja egy új épület létrehozásának költségeit, ezért a szanálás és bontás elkerülhetetlenné válik.

A tartószerkezetek természetes elhasználódása mellett további problémát jelent a kerület nagy részére kiterjedő, alapozás szempontjából kedvezőtlen tözeges altalaj. A tözeg nagymértékű összenyomódása rengeteg épületben okoz jelentős süllyedéseket, különösen a Kartács utca környékén. A kedvezőtlen alapozási viszonyokat tovább rontja, hogy a kerületben az elmúlt években elindult nagymértékű ingatlan fejlesztés miatt, az alapozási problémákkal küzdő régi épületek mellett akár 2-3 szint mélységű mélygarázsok épülnek, ami a teljes talaj szerkezetet, a talajvízviszonyokat megbolygatja, és sokszor évtizedekig nyugalomban lévő épületek jelentős mozgásokat szenvednek el.

Tartószerkezeti károk miatt az utóbbi években több épület szanálását javasoltuk, de a szanálás időtartama alatt is, illetve azokban az épületekben ahol csak évek múlva kezdődik meg a kiürítés, a biztonságos üzemeltetés feltételeit folyamatosan biztosítani kell. Ennek érdekében a folyamatosan végzünk statikai vizsgálatokat, különösen a ritkán használt, a korróziónak fokozottan kitett pincei szerkezetek esetében. A statikai problémákkal kapcsolatos bérlői

bejelentéseket kivizsgáljuk, a szükséges intézkedéseket meg tesszük. A statikai vizsgálatok során feltárt hibákat ütemezetten javítjuk, a pincékben, függőfolyosókon a veszélyhelyzetek kialakulásának megelőzésére korróziómentesítést végzünk.

1.4.7 Önkormányzati tulajdonú lakóházak 10 éves felújítási programja

2015-ben fogadta el a Képviselő-testület a 2015-2024 közötti időszakra vonatkozó, 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek felújítási feladatait tartalmazó Lakóház-felújítási programot, melyet 2017-ben felülvizsgáltunk és 2026-ig kiterjesztettünk, A programot 2019-ben újabb felülvizsgálat alá vetettük. A legutóbbi felülvizsgálat óta eltelt időszakban az épületeken elvégzett felújítási munkákat rögzítettük, és a tervezési időszakot 2029-ig kiterjesztettük. Tervezési módszerük alapja, hogy hosszabb távú koncepcióinkat folyamatosan felülvizsgáljuk és a körülmények változásához igazítjuk, az ún. gördülő tervezést alkalmazzuk. Az önkormányzati költségvetésben évente 400 M Ft-ot különítünk el felújításokra. Ez az összeg hivatott fedezni az önkormányzati tulajdonú lakóépületek címjegyzékes felújításainak és az üres lakások helyreállításának költségeit. Tartalmazza továbbá az életveszély elhárításra tartalékolt forrásokat, valamint fedezi a szanált épületek bontási költségeit is.

A 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek ütemezett felújítása kiemelt feladat. 2016-ban megkezdjük az épületek acél tartószerkezeteinek állapotfelmérését, a korrózióvédelmi feladatokat ütemezetten hajtjuk végre. Az azonnali hibaelhárításokat folyamatosan végezzük.

Az elvégzett munkák sokrétűek, szerepel közöttük víz-csatorna-gáz alapvezeték felújítás, hőszigetelés, földem megerősítés, nyílászáró csere, homlokzat felújítás, valamint a gázhálózat felülvizsgálatának eredményeként gázhálózat felújítás.

A részletes címjegyzéket és a felújítás összegét a Függelék tartalmazza.

A feladatok elsősorban a lakóépületek műszaki állapotának megóvását, javítását célozták, és lehetőség szerint az energetikai jellemzők javítására törekedtünk. A költségek megoszlása mutatja, hogy a közlekedők, tetők, homlokzatok és az alapvető gépészeti rendszerek felújítása mellett, jelentős beruházások történtek az épület homlokzatok hőszigetelése és az elavult nyílászárók cseréjére területén. A homlokzatok hőszigetelése, és a vakolat javítása egyben az épületek esztétikai állapotát is javította, összesen 14 épület megjelenése újult meg. Az épületek gépészeti felújításának keretében szennyvíz és ivóvíz alapvezeték cseréket végeztünk, és folytatódott az elektromos fővezetékek cseréje.

Felújítások költség megoszlása 2015-2019. között:

Felújítás típusa	Ráfordítások megoszlása
Közlekedők, közös területek	23 %
Tető	9 %
Gépészet, elektromos	20 %
Homlokzat felújítás, hőszigetelés	24 %
Nyílászáró csere	24 %
Összesen:	100%

A régi építésű lakóépületek állagromlása miatt növekedett a veszély elhárítások, hibajavítások miatti beavatkozások aránya a tervezetten végrehajtott felújítások rovására. További feladatot jelent a kerületben az utóbbi években megindult nagyarányú építkezések környezetében a meglévő épületállományban keletkező károk megszüntetése.

Összegezve az önkormányzati lakóépületek tervszerű és folyamatos felújítása, és a 2002-2019. között átadott 13 db új épület eredményeként, a lakó ingatlanjaink műszaki állapota, a lakások komfortösszetétele javult. Továbbra is nagy feladatot jelent a lakóházak korszerűsítése. Tapasztalataink egyértelműen igazolják, hogy a meglévő épületállomány megóvásával, továbbá a gazdaságosan, vagy műszakilag nem felújítható ingatlanok szanálásával és az így kieső lakások építéssel, vagy vásárlással történő pótlásával hosszútávon biztosítható a kellő számú és minőségű önkormányzati bérlakás.

1.4.8 Az önkormányzati lakásépítés folytatása

A Képviselő-testület 2015. március 12-ei ülésén döntött arról, hogy 2017. december 31. napjáig a Budapest, XIII. Kerület Kartács utca 14. szám alatti önkormányzati ingatlanon épít új lakóépületet, továbbá a Kartács 20. szám alatti ingatlanon megvalósítható, további 48 lakásból álló lakóépület engedélyezési terveit elkészíteti.

A Kartács utca 14. szám alatt álló passzív jellegű, modern 23 lakásos lakóépület elkészült, amely magában foglal 2 akadálymentesített lakást is. A lakások bérleti jogát 2018. áprilisában hirdettük meg lakáspályázaton, 1 lakást koordinátori lakásként hasznosítunk.



A 2016. december 8-ai ülésén a Képviselő-testület elfogadta az önkormányzat bérlakás építési program végrehajtásáról szóló időszakos beszámolót, melyben tudomásul vette, hogy a Kartács 20. szám alatti ingatlanra tervezett beruházás megvalósítását a Forster Gyula Nemzeti Örökségvédelmi és Vagyongazdálkodási Központ döntése akadályozza, amelynek bírósági felülvizsgálatát kértük. Az eljáró bíróság a műemlékvédelmi hatóságot új eljárásra kötelezte. Az új eljárásban hozott határozatával szemben is peres eljárás kezdeményezett Önkormányzatunk.

Az Önkormányzat korábban határozott a Klapka utca és Tüzér utca találkozásánál lévő Klapka Szolgáltatóház helyén egy többfunkciós épület építéséről, de az akkor még minoritásban lévő tulajdonostárs Magyar Állam hosszú időn át gátolta a beruházás megkezdését. A Klapka Központ építését 2017. áprilisában kezdtük meg, és 2018. év végére épült fel a két épületből álló 33 prémiumkategóriás lakást, 15 önállóan hasznosítható üzleti egységet – köztük egy

orvosi rendelőt is -, és a mélygarázsban 100 férőhelyes beállót magában foglaló modern létesítmény. Az épület szerves része a dombház, amely egy füvesített pihenőtér.



A beruházások teljesüléséről beszámoltunk korábban a Képviselő-testületnek.

Az Önkormányzat következő lakóépület beruházása a Budapest XIII. Jász utca 72. szám alatti önkormányzati ingatlanon a 35 lakásból álló lakóépület megvalósítása, amelynek munkálatait 2019. III. negyedévben kezdtük meg.

Előkészítettük a következő ciklusban teljesítendő a Budapest, XIII. Petneházy utca 90. szám alatti ingatlanon megvalósítandó 67 lakásos lakóépület megvalósítását.

Az Önkormányzat bérlakás építési programja országos szinten egyedülálló, 2002 óta folyamatos, melynek eredményeként 11 helyszínen 632 új bérlakás épült meg. A lakáspályáztatási rendszernek köszönhetően a megépült lakások bérbeadásával minimum 1300 család életkörülményein javíthattunk.

1.4.9 Társasházakban, lakásszövetkezeti ingatlanokban lévő önkormányzati lakások kezelése, karbantartása

A társasházi osztatlan közös tulajdonba tartozó épületrészek, tartószerkezetek, épület berendezések, lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartási költsége, valamint a rendes gazdálkodás körét meghaladó kiadás a tulajdonostársakat tulajdoni hányaduk szerint terheli.

A lakásszövetkezetről az épület közös részei és a telek a lakásszövetkezetnek, mint elkülönült szervezetnek a tulajdonában áll, míg a lakások a lakásszövetkezet tagjainak tulajdonát képezik. A közös tulajdonban álló ingatlanrészek tekintetében eszmei hányad illeti meg a tulajdonosokat. A közös költség főszabályként a szövetkezeti lakásoknál is a lakásméretre idomul.

A közgyűlési döntéseknél a tulajdonosközösség többségének akaratát támogatjuk, amennyiben az nem ütközik jogszabályi előírásokba vagy gazdasági érdekünkbe. A közös költség mértékének elfogadásakor elsődleges szempont, hogy az a társasház gazdaságos működéséhez megfelelő mértékű legyen, de a tulajdonosok számára aránytalan pénzügyi problémát ne okozzon. Állásfoglalásunk során az Önkormányzat érdekeit szem előtt tartva nem támogattunk olyan költség megállapítást, mely a nem lakás céljára szolgáló ingatlanok vonatkozásában magasabb összegű vagy külön díjakat határoz meg.

Célunk, hogy a rendelkezésre álló eszközeink segítségével minimalizáljuk a kifizetendő költségeinket. A társasházakban található hasznosítás alatt álló ingatlanokban vízőrárt

szereltettünk fel, mellyel megtakarítást értünk el. A gazdaságosan bérbe nem adható, évek óta nem hasznosítható albetéteinket nyilvános árverésen értékesítjük.

Munkánk során gyakran szembesülünk azzal, hogy a társasházak felélik tartalékaikat, és egy előre nem tervezett hibaelhárítás okán célbefizetés válik szükségessé az ingatlan működésének biztosításához, vagy egy halasztást nem tűrő felújítás elvégzéséhez. Az önkormányzati tulajdonra eső befizetések felhasználását folyamatosan nyomon követjük.

A közös költség kifizetések alakulása 2015. január 1. és 2019. december 31. között:

Év	Közös költség (E Ft)	Felújítási alap (E Ft)	Összesen (E Ft)
2015	728 107	57 067	785 174
2016	726 599	79 240	805 839
2017	750 486	96 961	847 447
2018	656 926	97 635	754 561
2019.	659 844	118 226	778 071
Összesen	3 521 962	449 129	3 971 092

A társasházak anyagi ráfordítása az állagmegóvásra és karbantartásra, valamint felújítási alapképzésre növekvő tendenciát mutatott. Évek óta szándékunk a társasházak minél magasabb szintű fejlesztése, a tulajdonosi szemlélet kialakítása, ezért a közgyűléseken részt vevő munkatársaink ösztönzik a társasházak tulajdonközösségét a felelősségteljesebb és előrelátóbb szemlélet okán a tartalékképzésre.

A célbefizetések felhasználását folyamatosan ellenőriztük. Amennyiben a célbefizetést nem, vagy nem arra használják fel, amire kérték, a kiutalt összeget visszavonjuk, azonban erre egyetlen társasház esetében sem volt szükség.

1.4.10 Energia-hatékonysági programok

Az energia hatékonyság növelése és környezetvédelmi feltételek fokozatos javítása kiemelt feladatunk között szerepel.

A fejlesztési stratégiának az integrált városfejlesztési elvárásokon felül eleme az energiahatékonyság növelése és a káros anyag kibocsátás csökkentése.

Új beruházásaink során egyértelműen az energia hatékony épületeket preferáljuk. Ezen elvárások kiemelt szerepet kaptak a 100 lakásos Passzívház építéskor is. Az ingatlan nemcsak Magyarországon, de Európában is a legkorszerűbb energiatudatos épületnek számít. 2018. év során hasonló műszaki elvek mentén a Kartács utca 14. szám alatt megépült a 23 lakásos passzív jellegű épületünk, majd 2019. évben a Klapka Központ átadása is megtörtént.

A lakóépület fejlesztéseink során fokozott figyelmet fordítottunk az épületszerkezetek szigetelésére, a nyílászárók minőségére (hőátbocsátási tényező) a hőszivattyús energiatermelőket és hővisszanyerős légkezelő berendezéseket alkalmazzuk. A lakások fűtése alacsony víz hőmérsékletű felületfűtéssel történik. A nyári benapozás csökkentését megfelelő épület tájolással és árnyékoló felszerelésével lehet biztosítani, mellyel a hűtési költségek is csökkenthetők.

Elemzéseinkből számszerűsíthető, hogy az elavult kialakítású, nem kielégítő hőszigetelésű, korszerűtlen fűtéssel üzemelő lakóépületek energiafogyasztása jelentősen meghaladja a mai követelmények szerint épült házakét. Az elmúlt években számos rossz minőségű, és energia fogyasztás szempontjából is pazarló épületet szanáltunk és bontottunk le.

Az energiaszolgáltatók pályáztatása folyamatos, közbeszerzési eljáráson kerülnek kiválasztásra.

Az önkormányzati lakóépületek energiafogyasztásáról nyilvántartást vezetünk, és rendszeres ellenőrzést végzünk a szabálytalan vételezés elkerülése érdekében. A villamos energia felhasználási tendenciákat folyamatosan áttekintjük és a szerződés fordulónapján olyan mértékadó fogyasztási értékeket állítunk be a szolgáltatónál, amely a túlfizetéseket elkerüli.

A Fővárosi Vízművek és a Fővárosi Csatornázási Művek Budapest területén kizárólagos szolgáltatók.

Az MVM Partner Zrt. a ténylegesen felhasznált elektromos fogyasztásokat, míg az ELMŰ Hálózati Kft. a rendszerhasználati díjakat számlázza felénk.

A passzív jellegű technológiáknak köszönhetően csökken a gázfelhasználás, mert fűtés célra kevesebbet használunk fel, így a káros anyag kibocsátás is kevesebb. Ezzel párhuzamosan a villamos energia felhasználás emelkedik, a hőszivattyúk elektromos árammal működnek és abból állítanak elő hőenergiát. Mértéke a nyári használattól is függ, amikor a lakások hűtési célból veszik igénybe.

A víz-csatornahasználatban 2017-ig emelkedés volt tapasztalható, majd 2018. évben némi visszaesés történt. Az emelkedés oka, hogy az új létesítmények fogyasztása növelő hatású, és a szanálás előtt álló épületek csőhálózata igen elavult. A rejtett vízvesztéseket igyekszünk folyamatosan feltárni és megszüntetni.

LED izzó programot indítottunk pilot jelleggel 2016-ban. Ebben az évben négy új építésű lakóépület közös használatú terein kezdtük meg a LED izzók alkalmazását, 2017-ben további három önkormányzati lakóépületet vontunk be a programba.

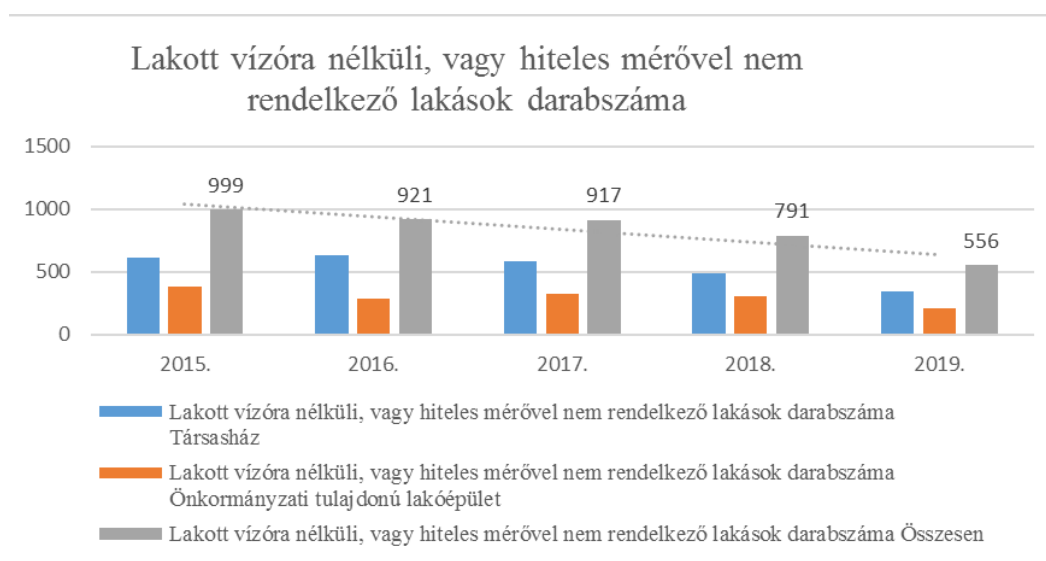
A tapasztalatok azt mutatják, hogy a közlekedőn történő mozgás miatt előforduló kibekapcsolás miatt nem éri el az izzók élettartama a gyári értékeket, így kisebb mértékű energia megtakarítás mutatkozik.

1.4.11 Vízóra szerelési program

A 2015-2019. évekre elfogadott Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepcióban meghatároztuk a vízóra felszerelési program folytatását. Egyrészt támogatást nyújtunk azon lakásbérelőink részére, akiknek kiemelkedően magas a vízdíjköltségük, másrészt hasznosítás alatti albetéteink tekintetében fenntartási költséget takarítunk meg. Mindezen felül fontos célunk lakóink energiatudatos gondolkodásra való készítése.

Az alábbi táblázat a lakott, vízóra nélküli, vagy hiteles mérővel nem rendelkező albetétek mennyiségének változását mutatja be.

Lakott vízóra nélküli, vagy hiteles mérővel nem rendelkező lakások darabszáma			
Adott év január havi állapota szerint	Társasház	Önkormányzati tulajdonú lakóépület	Összesen
2015	617	382	999
2016.	630	291	921
2017.	590	327	917
2018.	488	303	791
2019.	345	211	556



A kimutatásból látható, hogy folyamatosan csökken a vízóra nélküli albetétek száma annak ellenére, hogy a lakott lakások összetétele változik.

Év	Vízóra szerelési/csere programban résztvevő albetétek száma
2015	14
2016	112
2017	240
2018	324
2019.	225
Összesen	915

A vízóra program sikerességét igazolja, hogy sikerült bérelőink terheit és a hasznosítás alatt álló ingatlanok költségét csökkentenünk.

Vizsgált év	Kiszámlázott vízdíj
2015	118 218 860 Ft

2016	110 630 089 Ft
2017	94 786 864 Ft
2018	87 599 506 Ft
2019	59.105.642 Ft

A vízóra kiépítésből illetve cseréből eredő költségcsökkenés		
Év	Megrendelt vízóra kiépítés vagy csere darabszáma	A vízóra kiépítések miatt realizált vízdíj költségmegtakarítás
2015.	14	1 209 600 Ft
2016.	112	9 475 200 Ft
2017.	240	20 487 492 Ft
2018.	324	27 232 128 Ft
2019.	225	26 221 644 Ft
Összesen	915	84 626 064 Ft

1.4.12 Kapcsolattartás a közös képviseletekkel.

Napi szinten jelen vagyunk a társasházak életében, jelenleg 841 társasházban és 15 szövetkezeti lakóházban van önkormányzati tulajdonunk.

Egyeztetéseket folytatunk a közös képviseletekkel és gyakran keresnek meg bennünket tulajdonostársak, akik a társasházak életében aktívan részt vesznek.

Jogsabályi rendelkezés alapján a közös képviseleteknek évente minimum egy alkalommal, legkésőbb május 31-ig közgyűlést kell összehívniuk, melyen beszámolnak az előző év gazdálkodásáról, és javaslatot terjesztenek elő a tulajdonosok felé a tárgyév költségvetése.

Ezen felül évközi közgyűlésekre, írásbeli szavazás útján történő döntéshozatalra is sor kerül sok esetben, amennyiben olyan téma merül fel a társasház életében, mellyel nem lehet, vagy nem célszerű megvárni a következő évi kötelező összejevetelt.

Azokban a társasházakban, ahol az önkormányzati tulajdoni hányad meghaladja a 15%-ot, a közgyűléseken részt veszünk. Az ennél alacsonyabb önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak közgyűlésein is részt veszünk a napirendi pontok fontossága, vagy a tulajdonostársak kérése alapján.

Az alábbi táblázat tartalmazza az elmúlt 5 év közgyűléseinek statisztikáját:

Év	2015	2016	2017	2018	2019.
Beérkezett meghívó darabszáma	1061	1141	1092	1053	1093
Azon közgyűlések száma, amelyeken részt vettünk:	384	388	399	413	411

A társasházi kamatmentes támogatások teljes körű ügyintézésében segítjük a társasházak közös képviselőit, a pályázat benyújtásától a szerződés megkötésén át a pénzügyi teljesítésig.

Lehetőséget biztosítunk a társasházak részére, hogy környezetüket szebbé, jobbra, élhetőbbé tegyék. Ehhez nyújt segítséget az udvarzöldítési pályázat, a „Tiszta utca rendes ház” pályázat, valamint az értékvédelmi támogatás.

Szakmai segítséget nyújtunk a műszaki problémák kivizsgálásában, jogi tanácsadással segítjük a társasházakat. A rendkívüli események bekövetkezésekor (pl. gázellátásból történő kizárás) a szakmai segítségen túl a mielőbbi pénzügyi forrás biztosításában segítjük a társasházakat, ezen kívül fűtési és főzési lehetőséget biztosítunk eszközeinkkel.

Az életviteli problémákat megszegő bérlőink ügyében konzultálunk a közös képviselőkkel.

A közös képviselőkkel való szorosabb együttműködés érdekében a 2016 óta rendszeresen szervezünk Közös Képviselői Klubot. Évente 3 alkalommal előadásokat szervezünk olyan témakörökben, amelyek segíthetik a képviselők hatékonyabb munkavégzését, így közvetve a kerületi lakosság magasabb színvonalú szolgáltatásban részesülését.

2016-ban a társasházak és a hatóságok kapcsolatáról, a társasházak törvényességi felügyeletéről és a liftek biztonságtechnikai felülvizsgálatáról tanácskoztak a résztvevők.

2017-ben az energia-hatékony beruházásokról, a társasházi zöldítésre, zöldterületi védnökségre kiírt pályázatokról és a tartozást felhalmozó tulajdonosokkal szembeni eljárásról adtak tájékoztatást az előadók.

2018-ban a lakóépületek kéményeinek, égéstermék elvezető rendszerei vizsgálatával kapcsolatos szabályozásról és feladatokról, a Hollán Ernő utca és környéke közterületi rendjének elősegítéséről, az adatvédelmi (GDPR) szabályok társasházakat, lakásszövetkezeteket érintő adatvédelmi kérdéseiről kaphattak tájékoztatást a megjelentek.

2019-ben - figyelemmel a társasházi törvény 2020. január 1. napján hatályba lépő rendelkezéseire – két alkalommal közös képviselők és a társasházak nyilvántartásba vételéről szólt a program. Egy alkalommal az NKM Zrt. részvételével a földgázhálózat rekonstrukciós munkáival kapcsolatosan adtunk tájékoztatást meghívott előadóink.

1.4.13 Piaci szemléletű helyiséggazdálkodás

Az önkormányzati helyiséggazdálkodásunk körében tartjuk magunkat ahhoz az elvhez, hogy a hosszútávon hasznot, illetve bevételt termelő helyiségállományt megtartsuk, és piaci szemlélettel, profit-orientáltan jelenjünk meg a fővárosi ingatlanpiacon. A piaci szemléletű helyiséggazdálkodás biztosít lehetőséget arra, hogy a piaci alapú helyiség gazdálkodásból befolyó bevételt a lakásszektor fejlesztésére, bérlakás építésre fordítsuk.

A helyiségbérlők által benyújtott vételi kérelmekről a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság döntött az alábbiak szerint:

Év	Helyiségbérlők által benyújtott vételi kérelmek száma (db)	Bizottsági döntés az elidegenítésről (db)
2015.	10	0
2016.	10	0
2017.	5	0
2018.	14	0
2019.	7	0
Összesen	46	0

Helyiségállományunk három csoportba sorolható:

Profittal hasznosítható helyiségek (92%), amelyek esetében az üzleti és piaci hasznosítási cél reális elvárás. Az ide tartozó ingatlanokból származó bevétel haszonnal fedezi a fenntartási költségeket.

Bérlőink számára az Önkormányzat biztos partnert jelent, ebből adódóan kisebb kockázatot jelent számukra a helyiségekbe investálni. A műszaki állapot miatt anyagi ráfordítást igénylő helyiségeknél a felújítás költségeit a bérlő viseli, amelyet legfeljebb 3 havi bérleti díjfizetési moratóriummal kompenzálunk. Ezzel tulajdonosi anyagi investálás nélkül egyrészt javulnak a helyiségek műszaki paraméterei, másrészt hosszú távú bérlőkkel és így tervezhető bevételekkel számolhatunk.

Önköltséget fedező bevétellel hasznosítható helyiségek (3%) esetében a bérbeadásuktól minimálisan a kötelezően fizetendő költségek (közös költség, közmű alapdíjak, esetlegesen őrzési költség) megtérülését tűztük ki célul.

A helyiségeink harmadik csoportjánál (5%) nem reális elvárás a bevétel vagy legalább a nullszaldós hasznosítás. A gazdaságosan nem hasznosítható a közös költség fizetési kötelezettség miatt folyamatosan veszteséget termelő, állapotuk, fekvésük miatt a bérbeadásra nem alkalmas helyiségek árverésen történő értékesítését javasoljuk.

Különleges kihívást jelentett a 2018. decemberében elkészült Klapka Központban kialakított 15 önállóan hasznosítható üzleti egység bérbeadása. A Klapka-helyiségek célközönséggel való megismertetése érdekében folytatott marketingtevékenységünk (újsághirdetés, szórólapok, önálló honlap létrehozása, internetes ingatlanportál igénybevétele, ingatlanközvetítő cég közreműködése) eredményeként 2019. november végéig minden üzleti egység bérlőre talált.

Helyiségállományunk 1232 db önkormányzati tulajdonú nem lakás céljára szolgáló helyiséget tartalmaz, ebből 89 db helyiségnél eleve kizárt az üzleti célú hasznosítás: hőközpontok, ELMŰ hálózati kapcsoló helyiségek, párthelyiségek, az Önkormányzat költségvetési szervei által használt albetétek. A helyiségállományunkból 2019. december 31-i állapot szerint 171 db helyiség várt hasznosításra.

A ciklusidő alatti hasznosítás alatti helyiségeink számát az alábbi táblázat mutatja:

Időszak	Hasznosítás alatti helyiségek összesen
2015.01.01	246
2016.01.01	219
2017.01.01	273
2018.01.01	257
2019.01.01	208
2020.01.01	171

A koncepció ciklusideje alatt az ingatlanpiac fellendülését tapasztaltuk, nőtt a bérbevételi kedv, és magasabb bérleti díjon tudtunk bérlőinkkel megállapodni.

A helyiségek esetén a határozatlan időtartamú bérleti jogviszonyt annak okán kell kiemelten kezelnünk, mert 2011. júliustól a helyiségek bérbeadását szabályozó 19/2011. (IV.22.) ÖK. számú rendelet lehetővé tette a határozatlan időre történő helyiségbérleti szerződés megkötését, vagy a korábbi határozott idejű szerződés határozatlan időtartamra való módosítását, amennyiben a bérlő vállalja az 1 éves bruttó bérleti díj, de minimum 500.000 Ft megfizetését szerződéskötési díj jogcímén. A konstrukció a bérlők részére hosszú távú és kiszámítható partnerséget biztosít, mert a bérbeadó Önkormányzat a vállalja, hogy 15 évig nem él a Lakástörvény által biztosított rendes felmondás lehetőségével. A szerződéskötési díj jogcímén befizetett összeg a bérleti szerződés bármely okból történő megszűnése (bérlői szerződésszegés miatti felmondás, közös megegyezés) esetén nem jár vissza.

Az elmúlt években, 2011-től, a rendeletmódosítás hatályba lépésétől megváltott határozatlan idejű bérleti szerződéseket, valamint a befizetett szerződéskötési díj összegét a következő táblázat szemlélteti.

Év	Határozatlan időre megkötött bérleti szerződések	
	Darabszám	Befizetett szerződéskötési díjak (bruttó Ft)
2015.	10	40.328.235
2016.	5	16.313.050
2017.	12	15.521.550
2018.	10	26.493.735
2019.	14	29.218.775
Összesen		127.875.345

1.4.14 Kihívások a helyiséggazdálkodási tevékenységben

Piaci előnyeink - megbízhatóságunk, hosszútávra való tervezés lehetőségének biztosítása, korrekt partneri együttműködés - kiaknázása mellett fontos a versenyképességünk javítása. A koncepció feladatainak végrehajtása során a progresszív helyiséggazdálkodással - melyben a helyiségeket a gazdaságossági és ingatlangazdálkodási szempontok szerint csoportosítjuk és külön nagyobb hirdetési lehetőségeket biztosítunk a profittal hasznosítható helyiségeink esetében -, folyamatosan csökkent a hasznosításra váró helyiségeink száma. A piaci díjakhoz igazított bérbeadásokkal növekedtek a helyiséggazdálkodásból befolyó bevételeink.

A helyiségeket elsősorban bérbeadásra hirdetjük. Amennyiben hasznosításra kínált helyiségünk az üresedéstől számított 1-1,5 éven belül nem talál bérlőre, úgy értékesítésre javasoljuk, a földszinti, utcai bejáratú üzletek kivételével.

A 2015-2019. időszakban 9 árverésen 53 helyiséget értékesítettünk.

A helyiségeink iránti kereslet növelése érdekében, frissítettünk gyakorlatunkat, új marketing eszközöket alkalmazunk.

2018-tól kibővítettük a hirdetési lehetőségeinket és igénybe vesszük az ingatlan.com felületet, ezzel nagyobb célközönséghez tudunk eljutni. Az internetes hirdetési adatbázisban az árverésre hirdetett ingatlanokat tesszük közzé, továbbá a bérbeadási célú hirdetésekre is felhasználjuk a felület adta lehetőségeket.

Helyiséggazdálkodás megújítása keretében a tevékenységünk hatékonysága, a marketing lehetőségeink kiaknázása érdekében felmértük az utcai portállal rendelkező helyiségeinket, annak érdekében, hogy a portálfelületeket (kirakatokat) hirdetési, illetve dekorációs célokra igénybe vegyük. A méreténél, elhelyezkedésénél fogva alkalmas helyiségeink portáljában egységes kivitelű, alapinformációkat feltüntető hirdetőtáblákat helyeztünk el, 11 albetétnél, amelyből 8 helyiséget eredményesen bérbe adtunk.

A Lehel Csarnok ügyfélszolgálati iroda portálján- az ingatlanközvetítő cégek gyakorlatához hasonlóan – a bérbeadásra hirdetett helyiségek megismertetésére modern plexicsempe falat alakítottunk ki, ehhez a kínált albetétek modern, méretarányos alaprajzát is elkészítettük, és fotókat is melléktünk.

Összegzés

Az elmúlt évek teljesítése összhangban volt a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat „Lendületben a XIII. Kerület” ciklusprogramjával. Befejeztük az elmúlt évek legnagyobb szanálási programját, a Szabolcs utca, Teve utca revitalizációja érdekében. Szanálási programjainkkal megteremtettük annak lehetőségét, hogy a bérlakásainkban élő 330 család jobb lakhatási körülmények közé kerüljön. A ciklus végére már látható, hogy teljesíthető az a korábban kitűzött cél, hogy bérlakás állományok pozitív minőségi változásával fokozatosan megszüntessük az összes szükséglakást, és a komfortnélküli lakásokat.

Önkormányzatunk újabb 55 új bérlakással gyarapította bérlakás állományát, pályázat útján támogatta a társasház-tulajdonosokat ingatlanuk felújításában. Ennek eredményeként több ezer család életkörülményei javultak.

A közjavakkal törvényszerűen és a jógazda gondosságával gazdálkodtunk, megőriztük a bevételt termelő vagyonelemeket, javult bérlakás állományunk minősége, komfortösszetétele, és növeltük az önkormányzati vagyont. Összességében bérlőink, üzleti partnereink is elégedettek voltak tevékenységünkkel. A helyiségállományunk megóvása és a lehetőségek kiaknázása is eszköz arra, hogy az onnan befolyó bevételeket az közfeladat ellátásunkra, a lakossági igények kielégítésére, kerületfejlesztési célokra fordítsunk.

Elértük, hogy a lakbérbevételeink fedezik a lakásokra, lakóépületekre fordított kiadásokat, de a fentebb ismertetett statikai, szigetelési problémák kezelése, megakadályozása érdekében tovább kell növelni bevételeinket ahhoz, hogy a lakásszektor továbbra is önfenntartó maradjon.

Az elmúlt 5 év feladatainak, szakmai kihívásainak teljesítése kiváló alapot ad arra, hogy az új választási időszak programját meghatároztuk.

2 Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepció a 2020-2024. évekre

Napjainkra meghatározóvá vált a fenntarthatóság, a klímavédelem, a környezettudatosság, amely az ingatlangazdálkodásra is kihat, számtalan kiaknázandó lehetőség rejlik benne.

Stratégiai célunk a környezettudatos, gazdaságos működtetés, az un. okos megoldások minél szélesebb körű alkalmazása lakóépületeink üzemeltetésében és az új beruházások során, továbbá bérlőink szemléletváltásának elősegítése a fenntarthatóbb jövő érdekében. Ezen célok összhangban vannak az Önkormányzat Lendületben 2.0 programjával, valamint a XIII. kerület Hosszú távú Fejlesztési Koncepciójával.

Az Önkormányzat forgalomképes ingatlanvagyonával való gazdálkodás két fő pillére a lakásgazdálkodás és a helyiséghasznosítás, mely mintegy 22,8 Mrd Ft értéket képvisel. Lakás- és helyiséggazdálkodási feladataink meghatározását továbbra is a négy alapelv – szociális gondoskodás, gazdaságos és fejlődésorientált üzemeltetés, jogszerűség, transzparencia – szempontjának érvényesítése mellett tesszük meg.

Mindemellett a következő 5 év prioritása az otthonteremtés elősegítése, valamint az otthon biztonságának és a gazdaságos üzemeltetés egyensúlyának megteremtése az önkormányzati bérlők számára.

Célkitűzéseink, feladataink meghatározása során figyelemmel voltunk arra, hogy az önkormányzati ingatlanvagyon megtartása, gyarapítása, a bérlőink életminőségének javítása mellett az önkormányzati lakásszektor mielőbb önfenntartóvá válhasson, hogy a piaci szemlélettel üzemeltetett helyiségekből befolyó bevétel ne a lakásszektor fenntartására szolgáljon.

Jogszerűség

A közvagyonba tartozó – rendeltetése szerint a közösség érdekeit szolgálni hivatott – ingatlanállománnyal való gazdálkodás, üzemeltetés, működtetés során a jogszabályok betartása és betartatása olyan alapvető elvárás, amely a legfőbb keretét adja feladatellátásunknak. A magasabb szintű törvényi szabályok között önkormányzati rendeletalkotással van lehetőségünk a helyi szabályokat a gyakorlati tapasztalatokhoz igazítani.

Transzparencia (Átláthatóság)

Az ingatlanvagyon kezelése során - a személyes adatvédelemi oltalom alatt nem álló - valamennyi adat, ismeret tekintetében biztosítjuk azok megismerhetőségét, ezzel is garantálva a jogszerűségi keretek betartását, és koncepcionális, tervszerű feladataink végrehajtásának ellenőrizhetőségét. A XIII. Kerületi Önkormányzat és a vagyont kezelő Közszolgáltató Zrt. a személyes adatok védelme őrzésének szorításában is elkötelezett a nyitott, átlátható működés mellett.

Szociális gondoskodás

Budapesten mára lakhatási válság alakult ki. Sokan képtelenek saját tulajdonú ingatlan szerzésére és fenntartására, és sokak számára megoldhatatlan problémát jelent még a lakhatási költségek előteremtése is. Ezzel együtt kilátástalan a felújítási költségek, a rendszeres karbantartás elvégzése, és sokan nagyon rossz műszaki állapotú lakásokban kénytelenek élni. Gyakori probléma a túlszűfolttság, és az ezzel járó konfliktusok kiéleződése, az életminőség

romlása. A XIII. Kerületi Önkormányzat a bérlakásépítés terén kimagasló teljesítményt tudhat maga mögött. Az önkormányzati lakás bérleti joga lehetőséget kínál arra rászoruló lakosaink, kerületi családok részére, hogy lakhatásuk hosszútávon megoldott legyen, és ezzel életminőségük jelentősen javuljon, előre lépjenek, gyermekeiket biztonságban nevelhessék. A szociális gondoskodás elve nem működhet a másik fél - a lakók – együttműködése nélkül, a jogszabályi és szerződéses előírások betartásával.

Gazdaságos, fejlesztésorientált működés

A szociális gondoskodás elve látszólag ütközik a gazdaságos, profitorientált működés elvárásával, azonban két olyan értékről van szó, amelyeknek hosszútávon egymás mellett kell működniük. Az ingatlanvagyonnal való gazdaságos üzemeltetés nélkül nem lehetne a szociális gondoskodás elvét teljesíteni. A következő időszakban is tovább folytatjuk a vagyon megőrzésére, fejlesztésére, gyarapítására kitűzött feladatunkat, erősítve a vagyonelemek működtetésének racionalizálási elvárását. Hosszú távú feladatként határoztuk meg a lakásállományunk összetételének javítását. Elkötelezettek vagyunk a „zöld kerület” fejlesztésében, a megújuló energiaforrások és a környezettudatos üzemeltetés irányát tartjuk követendőnek.

2.1 Otthonteremtés, lakhatás minőségének javítása

A hazai és ezen belül budapesti lakáspiacon az elmúlt években drasztikus áremelkedés volt tapasztalható, amely kihatott az albérleti árakra is. A korábban megfizethető magánbérletek mára tömegek számára váltak megfizethetelenné. Az önkormányzati bérlakások legmagasabb kategóriájú bérleti díja is töredéke a piaci lakbérének, ezért a bérlakásra való igény folyamatosan emelkedik.

A szociális gondoskodás alapelve mentén továbbra is feladatunknak tartjuk az otthonteremtés biztosítását a rendelkezésre álló eszközeinkkel.

2.1.1 Lakáspályázatok

Folytatva az eddig alkalmazott gyakorlatot, továbbra is feladatunknak tekintjük évente minimum 50 db lakás meghirdetését.

A pályázatok kiírásakor nemcsak a lakással még nem rendelkező XIII. kerületi állandó lakcímmel rendelkező lakosok lakhatását kívánjuk elősegíteni, hanem azon bérlőinknek is szeretnénk lehetőséget biztosítani, akik meglévő bérleményükből jobb körülmények közé kívánnak költözni.

- a. A lakáspályázatok után érdeklődők körének szélesítése okán felülvizsgáljuk a kialakított pályázati rendszerünket, modernizáljuk a feltételrendszert, és megteremtjük az ehhez szükséges jogszabályi hátteret.
- b. Vizsgáljuk annak lehetőségét, hogy újonnan épített lakóházaink lakásaira kiírt lakáspályázaton – leadandó lakás hiányában – pénzbeli megváltással válthatná ki a kerületi pályázó a leadandó lakás feltételét.

2.1.2 Fiatalok otthonkezdési támogatása

A fiatalok otthonkezdési támogatása érdekében az Önkormányzat a továbbiakban is biztosítja a lakásvásárlás, valamint a felújítás esetére nyújtott eseti támogatást a jogszabályban meghatározott feltételek megléte esetén.

A bérlakással nem rendelkezők részére kiírandó lakáspályázatok során a lakások minimum 10%-át 35 év alatti fiatalok részére írjuk ki.

A törvényi változásoktól függetlenül megtartjuk a fecskepárok részére elkülönített lakásalapot, a fiatalok otthonteremtésének elősegítése céljából a fecskelakás rendszer átalakítására új típusú feltételrendszert dolgozunk ki, amellyel kifejezetten a fiatal párok, fiatal családok lakáshoz jutását tudjuk elősegíteni.

2.1.3 Lakásállomány összetételének javítása

Szanálásokkal, komfortosítással, szükséglakások kivonásával, valamint új bérlakások építésével, a közvagyonnal való felelős gazdálkodás elvét gyakorolva gazdaságos elidegenítéssel kívánjuk javítani a lakásállomány összetételét.

2.1.3.1 Komfort nélküli lakásállomány csökkentése

A lakásállomány összetételének javítása kiemelt önkormányzati feladat, ennek érdekében törekszünk arra, hogy a komfort nélküli lakásállományunkat felszámoljuk.

A komfort nélküli lakásként nyilvántartott ingatlanok mintegy 60%-ában műszakilag szabálytalanul történt meg a komfortosítás, mivel a fürdőhelyiséget és a wc-t önálló szellőzés nélkül alakították ki, ezért – bár a komfortos életviteli követelményeknek megfelel – műszakilag nem tekinthetők komfortos lakásnak.

2.1.3.2 Lakóépület beruházások

Az ingatlanvagyon gyarapítása, a komfortösszetétel javítása, a minőségi bérlakás állomány megvalósításaként továbbra is vállaljuk az önkormányzati lakásállomány folyamatos megújítását, bővítését, állagának megővését. Bérlakás építési programunk folytatásaként a ciklusban tervezzük a Jász utca 72. szám alatti 35 lakásos és a Petneházy utca 90. szám alatti 67 lakásos lakóépületek megépítését. A bérlakás-építési program folytatásaként a lehetséges helyszíneket felkutatjuk, a beruházást előkészítjük.

Jász utca 72. (Hrsz.: 26354) - 35 lakásos önkormányzati lakóépület:

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. december 16-án fogadta el a Jász utca 72. szám alatti ingatlanon önkormányzati lakóépület megépítésére, illetve a meglévő épület szanálására vonatkozó javaslatot. Az építési munkák megkezdődtek, a kivitelezési munkák várhatóan 2020. év végén fejeződnek be.

Az épületben 7 db garzonlakás, 12 db kétszobás és 16 db 3 szobás lakás kerül kialakításra.

Petneházy utca 90. (Szent László út 68-70.) 67 lakásos önkormányzati lakóépület építése.

Az Önkormányzat Képviselő-testülete 2016. december 16-án döntött a Szent László út 68-70. szám alatti ingatlanon egy önkormányzati lakóépület megépítéséről.

A 27045 és 27046 helyrajzi számú telkek egyesítése Petneházy utca 90. szám alatti címen megtörtént.

A véglegessé vált építési engedély kiadmányozását követően a kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárást megindítjuk.

2.1.3.3 Szanálási feladatok

Kerületfejlesztési és gazdaságossági szempontok alapján továbbra is indokolt a szanálási feladatokat végeznünk. Több olyan avult állapotú lakóépületet üzemeltetünk, amelynek felújítása nem gazdaságos, fenntartása nem rentábilis. Ezen kívül fontos szempont, hogy mely kerületrészeket kell a fejlődésbe bevonni, hol van szükség a magántőkére, a fejlesztésre. Szanálási programunkban szerepelni fognak Szent László úti lakóházak, de a fejlődésnek indult területeken is tervezünk szanálásokat (pl. Üteg utcai lakóházak).

Minimum 200 bérlőnknek biztosítunk jobb, korszerűbb lakhatási körülményeket.

2.2 Otthon biztonsága

Az otthon biztonságának megteremtése olyan komplex célkitűzés, amely tulajdonosként, bérbeadóként az egyik legnagyobb kihívást jelenti. Ide tartozik a szociális gondoskodás, a lakások, lakóépületek biztonságos üzemeltetése, a bérleti jogviszonyok tekintetében a biztonság nyújtása bérlőink részére, a humánus követeléskezelés.

2.2.1 Társasházak támogatása

Folytatjuk a kamatmentes támogatási rendszer működtetését, amelyet évről-évre több társasház vesz igénybe.

Szakmai fórumokkal segítjük a közös képviselők munkáját a Közös Képviselői Klub keretében.

Az önkormányzati lakóépületek mellett az utóbbi években a társasházi épületek körében is gyakran találkozunk azzal a problémával, hogy nem lehet gazdaságosan elvégezni a szükséges felújításokat, állagmegóvó munkálatokat. Azokban a társasházakban, ahol az Önkormányzat többségi tulajdoni hányaddal rendelkezik, ez különösen nagy felelősség, ezért azokban a társasházakban, ahol az önkormányzati tulajdoni hányad eléri az 50%-ot, elvégezzük az épületek műszaki analízisét. Jelenleg 30 társasházban van az önkormányzatnak majoritása. Az előzetesen becsült költsége a felmérésnek épületenként 1 M Ft, a feladat elvégzését 2020-ra tervezzük.

A felmérések elvégzését követően szakmai segítséget tudunk nyújtani a társasházak részére, ezzel motiválva őket az időszerű felújításban.

2.2.2 Lakáscserék

Bérlői állományunk egy része elérkezett arra a pontra, hogy gyermekeit felnevelte, sokan párjukat is elveszítették, ezért már nincs szükségük akkora bérlakásra, mint amekkorában jelenleg laknak. Mind fenntartási, mind karbantartási szempontból indokolt kérés részükről, hogy egy kisebb lakásba költözhessenek.

Bérlőink másik csoportját azok a családok teszik ki, akik családbővülés okán nagyobb lakásba kívánnak költözni, melyre – bérlőink egy kisebb hányada részére – a lakáspályázat biztosít lehetőséget.

Továbbra is körültekintően kezeljük az állampolgári lakáscsere kérelmeket. Óvnunk kell a jogban járatlan bérlőinket attól, hogy egy felelőtlen, kellően nem átgondolt lakáscsere aláírásával utcára vagy rosszabb lakhatási körülmények közé kerüljenek. A bérlőink közötti

állampolgári cserék elbírálásában a szociális és lakásgazdálkodási szempontokat is figyelembe vesszük.

2.2.3 „Lakásért életjáradék”

A program elérte a kitűzött célt, új szerződéseket már nem kötünk. Jelenleg 23 életjáradéki szerződésünk van, az Önkormányzatra háruló kötelezettségek szerződésszerű teljesítése a feladatunk.

2.2.4 Kiemelt ellátásra szorulóknak támogatása

Feladatunknak tekintjük, hogy az arra rászoruló és közreműködésre hajlandó bérlőinknek segítő kezet nyújtunk. Ennek érdekében együttműködünk a Prevenciós Központtal és a Szociális és Köznevelési Osztállyal. Szükség esetén elősegítjük bérlőnk gondnokság alá helyezését, és ha szakintézményben történő elhelyezése megoldott, úgy támogatjuk a bérlőt a bérleti jog pénzügyi térítés ellenében történő megváltással.

Azon bérlőink, akik önerőből nem tudják a lakás-karbantartási feladatokat elvégezni, támogatási rendszert dolgozunk ki.

Folytatjuk a lakásépítési programunkon belül az akadálymentesített lakások kialakítását, biztosítjuk a minőségi lakhatást kerekesszékekhez kötött bérlőink, vagy hozzátartozóik számára.

2.2.5 Az önkormányzati bérházak biztonságának növelése

Az önkormányzati lakóházak biztonságosabbá tétele, a biztonságérzet növelése érdekében intézkedéseket teszünk (bejárati kapuk korszerűsítése, zárhatóvá tétele, kamerarendszer kiépítésének vizsgálata, gázvezetékek felújítása, kéményfelújítások, lakóházaink garázsában a beléptető rendszerek korszerűsítése).

2.2.6 Szolgáltatások bővítése

A bérlőkkel való kapcsolattartás erősítése, a lakóközösség formálása céljából lakógyűléseket vezetünk be önkormányzati lakóépületeinkben.

Az önkormányzati lakóházak udvarának fejlesztésébe bevonjuk a lakóközösségeket, pályázati konstrukciót dolgozunk ki.

2.3 Gazdaságos üzemeltetés

Célunk az önkormányzati ingatlanvagyon állagának megőrzése és javítása, tervszerű karbantartással az épületállomány életciklusának növelése, ráfordításaink racionalizálása mellett.

A közvagyonnal való felelős gazdálkodás körében csoportosítottuk azokat a prioritásokat, amelyek ingatlangazdálkodásunk során kiemelt feladatok.

2.3.1 A lakbérek és az üzemeltetési kiadások fejlesztése

Lakbérrendeletünk rögzíti, hogy a lakbéreknek a Lakástörvény rendelkezéseivel összhangban fedezetet kell nyújtani a bérlakásként hasznosított lakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ráfordításokra.

Az elmúlt években a lakás és helyiség bevételek tényadatai meghaladták az éves költségeket. A helyiségek bérleti díjából és a lakbérekből származó bevétel folyamatosan növekedett, azonban a többi fővárosi kerület által alkalmazott alap bérleti díjakat, valamint az egyre növekvő felújítási kiadásokat figyelembe véve indokolt a fix százalékos lakbéremelés, amelyhez a szükséges jogszabály módosítást elvégezzük. Célunk, hogy a lakásszektor az egyre növekvő felújítások mellett is önfenntartó maradjon.

2.3.2 Költség alapú lakbérek felülvizsgálata

2016-17. években elvégeztük a szociális alapú lakbérek felülvizsgálatát. Az igazságosabb lakáspolitikai és a bérlakásszektor gazdálkodási egyensúlyának elérése érdekében e munkát folytatjuk a határozatlan időtartamú költség alapú lakbérek felülvizsgálatával.

Nyilvántartásunk szerint bérlői állományunk mintegy 10%-át fogja érinteni a felülvizsgálat, amelyet 2020-2021. években tervezünk elvégezni.

2.3.3 Műszaki okból hasznosításra váró lakások számának csökkentése

Az önkormányzati feladatok ellátására fenntartunk hasznosításra váró lakásokat, melyek lelakott műszaki állapotban kerülnek vissza birtokunkba. A mielőbbi hasznosítás céljából vizsgáljuk a lakásállomány felújításának lehetőségét.

2.3.4 Lakásprivatizáció

Főszabályként a lakott lakást kizárólag az abban élő bérlőnek értékesítünk. További célunk a lakásállomány összetételének javítása, mely a komfortfokozat növelésével, valamint racionálisabb üzemeltetéssel érhető el. Ennek pénzügyi fedezete a meglévő rossz műszaki állapotú épületben lévő, teljes felújítást vagy komfortosítást igénylő albetéteink értékesítésével biztosítható.

- a. Célunk a lakásállományunk, az ingatlanvagyon megtartása, így a bérlői vételi kérelmeknél is tartjuk magunkat ahhoz, hogy a bérbeadás útján hasznosított vagy hasznosítható vagyonelemeket nem idegenítjük el. A bérlői lakásvételi kérelmek esetén több szempontot vizsgálunk. Kiemelten vizsgáljuk a lakással érintett társasház kerületfejlesztési szempontú értékelését, az önkormányzati tulajdoni hányadot, komfortfokozatot, alapterületet, műszaki állapotot, valamint a szerződés létrejöttének körülményeit és a lakásgazdálkodási feladatokat, valamint mekkora terhet ró a mindenkori tulajdonosra az ingatlan tulajdonlásával járó költségnövekedés.
- b. Gazdaságosan nem hasznosítható lakások értékesítése árverésen. A transzparens működésünk hangsúlyos része, hogy az ingatlanok elidegenítésére – értékhatártól függetlenül - nyilvános árverést alkalmazunk. A rossz műszaki állapotú épületben lévő, teljes felújítást és komfortosítást igénylő, kis alapterületű lakások esetében az árverés útján történő értékesítés az egyetlen gazdaságos hasznosítási mód.

- c. Szükséglakások elidegenítése körében megvizsgáljuk annak jogszabályi lehetőségét, hogy a társasházi albetétként felvett, a hasznosított lakásállományunkból kivont szükséglakások esetén elsősorban az adott társasházban élők részére biztosítsunk lehetőséget azok megvételére, csatolási kötelezettséggel. Célunk, hogy a szükséglakások lakásgazdálkodásból történő kivonásával lehetőséget biztosítsunk a szomszéd tulajdonosoknak lakásuk bővítésére és megakadályozzuk, hogy ezeket a minimális élettérrel rendelkező, a mai kor követelményeinek nem megfelelő szükséglakásokat önállóan továbbhasznosítsák.

2.3.5 Felújítási program

Folytatjuk a 10 éves lakóépület felújítási programban előírt feladatok teljesítését, melynek során figyelemmel leszünk a fenntarthatóságra. A szanálási programba bevont cserelakásokat felújítjuk.

2.3.6 Bérleményellenőrzés

Lakásaink és helyiségeink kezelésének, hasznosításának alapja és a tulajdonosi szemlélet is megkívánja, hogy mindenkor a lehető legrészletesebb és alátámasztott információkkal rendelkezünk ingatlanjainak állapotáról, használatáról. A közvetlenül a helyszínen végzett és dokumentált ellenőrzések azt a célt szolgálják, hogy megalapozott információk birtokában tudjuk teljesíteni lakás- és helyiséggazdálkodási feladatainkat.

Fenntartjuk a reggeli és esti ellenőrzési rendszert. Így van lehetőségünk naprakész információk birtokába jutni, a rendellenességeket kiszűrni és dokumentálni, és megalapozott intézkedéseket tenni. Az ellenőrzések során a korábbi lakó vagy használó által a visszatérés szándéka nélkül elhagyott, életvitelszerűen nem használt lakásokat vagy hátrahagyott helyiségeket zárszalagozással védelembe vesszük, az esetleges illetéktelen behatolók elől, visszatérően ellenőrizzük, ezzel is elősegítve a mielőbbi birtokbavételt, a kintlévőségek behajtását, és megakadályozva az önkényes foglalatást. Az ellenőrzéseket segítő technikai eszközöket, lehetőségeket továbbfejlesztjük.

2.4 Környezettudatos, energiahatékony üzemeltetés

A „zöld technológiák” alkalmazásának elkötelezettjei vagyunk, így a megújuló energiaforrások tervezését részesítjük előnyben, törekedve arra, hogy a környezettudatos üzemeltetés következtében a káros anyag kibocsátást csökkentsük, és az energia költségeinket is minimalizáljuk, mert ezek jelentős hányadot tesznek ki a költségvetésben.

Célszerű a mindennapos üzemeltetést és időszakos felújítást is az energiatudatosság jegyében végezni, hiszen ezzel nem csak környezetünk védelméhez járulunk hozzá, de jelentős költségeket takaríthatunk meg. Az energiatudatosság nem más, mint a rendelkezésünkre álló energiaforrások tudatos, átgondolt felhasználása, a fogyasztás csökkentése, ezáltal környezetünk megóvása.

2.4.1 Vízóra program folytatása

A vízóra felszerelési programunkat tovább folytatjuk, mivel a közös költségben fizetendő víz átalánydíj magas összegű és abban az esetben is fizetendő, ha tényleges vízfogyasztás nem

keletkezik. A 100 %-os önkormányzati lakóépületekben locsolási mérő kiépítésével a vízfelhasználás költségei tovább racionalizálhatóak.

2.4.2 Fenntarthatóság, okos megoldások

Az új építésű ingatlanok beruházásainál a tájolás és a forma gondos megválasztása, környezetbarát anyagok és technológiák alkalmazása, a speciális burkolatok, többrétegű homlokzatok és a növények változatos használata mind olyan lehetőségek, amelyekkel fenntarthatóbbá tehetünk egy épületet.

A gázüzemű hőtermelő berendezések helyett elektromos árammal működő hőszivattyúkat választunk, amely csökkenti a káros anyag kibocsátást és olcsó zöldenergiát biztosít a lakóépületek számára. A korábbi gázkazánokhoz képest előnye a magasabb komfortfokozatot biztosítása mivel a nyári időszakban a hűtéshez nem kell külön berendezést alkalmazni. A tervezésnél egyedileg mérlegelhető, hogy a közös területek működéséhez (pl. világítás, felvonó hajtás, lakások légkezelői, parkolók szellőztetés stb.) lehet-e napelemet telepíteni, mert ha ezen fogyasztások csökkennek, akkor a közös költség jellegű kifizetéseinket is mérsékeljük, mert ezeket nem terheljük át a bérlők felé. A költségek tervezésénél figyelemmel kísérjük a külső pályázati források esetleges meglétét is.

A tervezési koncepcióknál vizsgáljuk a napelem telepítési lehetőségeit, ezáltal a közösségi területeken üzemelő főbb berendezések villamos energia felhasználását csökkenthetjük.

Az új beruházások során épületfelügyeleti rendszerek segítik a szabályozási folyamatokat az optimális energia felhasználás érdekében. Ez az okos megoldás lehetővé teszi azt is, hogy a bérleményekre jutó fogyasztásokat dokumentáljuk, amely a hőköltség felhasználás és elszámolás alapja.

Bérlakás építési programunk során kiépítetjük új lakóházainkban az elektromos autótöltő állomás csatlakozási lehetőségét.

Meglévő épület esetén kénytelenek vagyunk a megépült alapanyagokból dolgozni, ezáltal a lehetőségek leszűkülnek. A tervezett felújítások során mérlegeljük, hogy milyen átalakításba érdemes belevágni, mivel érhető el a lehető legnagyobb megtakarítás és ehhez milyen költségek tartoznak, vagyis egy optimum megállapítása a cél.

A legegyszerűbb módja a költségek csökkentésének, ha tudatosan odafigyelünk a fogyasztásra, ugyanakkor a legkorszerűbb energetikai felújítással sem érhető el a kívánt megtérülés, amennyiben a berendezéseket nem megfelelő módon használjuk. Ezért minden korszerűsítés esetében nagyon fontos a felhasználók megfelelő tájékoztatása, együttműködésük megnyerése.

2.5 Helyiséggazdálkodás

Főváros szinten komoly üzleti tevékenységre alkalmas, nem lakáscélú ingatlanállománnyal rendelkezünk. A helyiséggazdálkodási feladatainkat a piaci verseny szabályai szerint végezzük. Helyiséggazdálkodásunk két pilléren nyugszik: egyrészt a meglévő állományt minél jövedelmezőbben hasznosítani, másrészt a hasznosítható helyiségeinket megtartani, azzal, hogy portfólió tisztításként a profittermelésre alkalmatlan egységeket a veszteségek és a további költségek elkerülése érdekében árverés útján értékesítjük.

A jövőben is tartjuk magunkat ahhoz az üzletpolitikához, hogy helyiségeinket piaci szemlélettel adjuk bérbe, a gazdasági tendenciákra egyedileg reagáljunk, és élve azzal az előnnyel, hogy az ingatlanpiacon az Önkormányzat megbízható és hosszú távú partnerséget tud biztosítani. A jövőben abban kell előre lépnünk, hogy a hasznosításra kínált helyiségeink műszaki állapota tekintetében felzárkózzunk a piac más szereplőjéhez, a megoldásra alternatívát (pl.: bérbeszámítás, a felújításnál költségmegosztás) nyújtunk leendő partnereinknek.

Bérbeadási tevékenységünk során továbbra is kiemelt hangsúlyt fektetünk a transzparens működésre. Nyilvánosan tesszük közzé a bérbeadásra szánt helyiségeket, valamint rendszeres időközönként pályázati eljárást alkalmazunk. Arra törekszünk, hogy a potenciális érdeklődők részére az árképzésünk során igazi versenyhelyzetet teremtsünk licitálással.

Ennek érdekében továbbra is alkalmazzuk azokat a hirdetési csatornákat, hogy minél nagyobb célközönséghez jussunk el közvetlenül, és folyamatosan modernizáljuk, aktualizáljuk a bérbeadásra kínált állományunk megjelenítését.

2.5.1 Bérleti díjak, árképzés

- a) Új bérbeadások esetén piaci összehasonlító elemzések alapján teszünk díjajánlatot.
- b) Folytatjuk azon gyakorlatunkat, hogy minden szerződés hosszabbítás vagy bármely okból történő módosítás alkalmával az alkalmazott díjat egyedileg felülvizsgáljuk, és az aktuális piaci viszonyoknak megfelelő díjemelést alkalmazunk.
- c) Az elsősorban a kerületi lakosok által igénybe vett teremgarázs beállóhelyek és udvari gépkocsibeállók bérbeadását elkülönítetten kezeljük az üzleti célú és gazdasági tevékenység végzésére alkalmas helyiségektől, lakossági bérbeadás esetén egységes díjszabást alkalmazunk.

2.5.2 Felújítási lehetőségek, műszaki állapotjavítás

A helyiségállományunk piaci szinthez közelítő műszaki fejlesztése hangsúlyos feladatunk a ciklusban. Megvizsgáljuk az ingatlanpiaci szabályok szerint kedvező adottságú és műszaki okból (pl.: műszaki állapot, közműhiány) hasznosításra váró helyiségek esetében a műszaki állagjavítás, felújítás lehetőségét és költségeit, valamint elemzést végzünk a felújítás esetén elvárható bérleti díj mértékéről. A gazdaságossági, megtérülési elemzés függvényében hirdetjük a helyiség bérbeadását bérbeszámítási lehetőséggel vagy anélkül, és a teszünk javaslatot a beszámítható munkanemekre és a bérbeszámítás mértékének felső határára. Felújítjuk a Gyöngyösi sétányon található szolgáltatóházat.

2.5.3 Elidegenítés

Tartjuk magunkat ahhoz az irányhoz, hogy a hasznosított, bevételt termelő helyiségeinket nem idegenítjük el.

- b. A progresszív helyiséggazdálkodásunk másik iránya, hogy a rossz műszaki állapotú és gazdaságosan nem felújítható, kedvezőtlen elhelyezkedésű (alagsori, pincei), gazdaságosan nem bérbe adható, állandó költséget jelentő helyiségeket árverésen értékesítésre kínáljuk.

c. Megvizsgáljuk a hasznosításra váró, elidegenítésre kínált helyiségállományunkat abból a szempontból, hogy mely albetéteknél állnak fenn az árverésen kívüli értékesítés jogszabályi feltételi. Ezen helyiségek esetében, amennyiben azok piaci forgalmi értéken történő értékesítése reális, javasoljuk az árverésen kívüli elidegenítést transzparensen pályázati rendszerben.

3 Összefoglalás

Hosszútávra meghatározott területfejlesztési célunk az épített környezet megújítása, elősegítése és ezzel az itt lakó kerületi lakosok életminőségének érezhető javítása. A fővárosban a lakhatási válság mára érzékelhető, és a prognózisok szerint ennek csillapodása nem várható. Szakmai szervezetek, fórumok egyöntetűen fővárosi, országos szintű lakáspolitikát sürgetnek. Kerületünk élen jár a lakhatási körülmények javítása terén, ezzel példát mutatunk, és ezt a munkát folytatjuk. Lakáspályázati rendszerünk kellő biztosíték az igazságos és objektív eljárásra.

Lakásgazdálkodásunk terén a legfőbb kihívás, hogy a szociális gondoskodás elvének megtartása mellett a szektor önfenntartó maradjon. A szociális érzékenység, a lakáspiacról kiszorult rétegeknek nyújtott esély azonban nem lehet korlátlan, mert célunk, hogy a növekvő felújítási költségek mellett is egyensúlyi helyzetet tartsunk fenn. Ehhez szükség van a lakbérek piaci viszonyokat jobban figyelembe vevő korrekciójára.

Lakásállományunk fejlesztése, javítása hangsúlyos feladatunk, amely az értékmegőrzés miatt fontos. Az érték alatt értendő egyrészt az a vagyoni érték, amely a közvagyonnal való gazdálkodás nélkülözhetetlen elvárása, másrészt a szűkebb lakóközösségek életminőségének javítása, amely hozzájárul az adott kerületrész felértékelődéséhez.

A bérlakások építésénél, valamint a szanálásoknál figyelemmel leszünk arra, hogy az eddig kevésbé kiemelt területeket is bevonjuk a területfejlesztésbe, és lendületet adjunk.

A nem lakás célú helyiségállományunk esetében kiemelten azok profittermelő képességének megőrzésére kell törekednünk, csökkenteni, racionalizálni a kiadásokat, és kivezetni a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanokat.

Az okos város, a fenntartható jövő, mint stratégiai célok megjelennek a következő 5 év feladataiban.

A feladatok, célok megvalósításához szükséges jogszabály módosításokat előkészítjük.

A kitűzött feladatok eredményes befejezése - a döntéstől a végrehajtásig -, az abban résztvevőktől felelősséget, szakmai kompetenciát és a kerület fejlődéséért érzett elhivatottságot vár el.

4 Függelék

Címjegyzékes felújítások

Cím	Év	Feladat	Felhasználás feljításra (bruttó Ft)
Béke út 57.	2017.	Szennyvíz alapvezeték felújítás	1 527 480
	2017.	Gáz alapvezeték felújítás	1 804 431
Bulesú utca 11.	2015.	Tűzfal hőszigetelés	9 018 195
Csata utca 2/B.	2015.	Szennyvíz strang csere	3 167 389
	2016.	Gáz alapvezeték felújítás	11 716 355
	2016.	Utcai nyílászáró csere	4 095 791
Csata utca 4.	2016.	Utcai nyílászáró csere	4 138 724
Csata utca 28.	2017.	Bontás	5 160 998
Csángó utca 12.	2016.	Elektromos javítás	471 203
Dévényi utca 14.	2017.	Bontás	12 156 544
Fáy utca 87.	2015.	Tűzfal szigetelés	11 792 808
	2017.	Gépészeti alapvezeték felújítása	6 497 655
Forgách utca 35.	2015.	Csatorna-hálózat kiépítése	6 980 222
	2016.	Elektromos fővezeték csere	1 175 521
Gyöngyösi sétány 6-8-10.	2015.	Tető felújítás	6 289 827
Gyöngyösi sétány 4.	2017.	Tető felújítás	5 055 531
Hajdú utca 3.	2019.	Közlekedő terek felújítása, tűzfal lábazat szigetelése	9 591 378
Hajdú utca 29.	2015.	Belső átalakítás, felújítás, nyílászáró csere	165 101 600
	2016.	Tetőszigetelés	86 743 062
	2017.	Porta felújítás	15 360 698
	2018.	Homlokzat szigetelés, előtető felújítás	143 510 000
Jász utca 3.	2016.	Függőfolyosó felújítás	13 646 695
Jász utca 135.	2015.	Csatorna alapvezeték csere, udvar és térburkolat	4 818 552
Jász utca 50.	2015.- 2016.	Utcai nyílászáró csere	5 167 669
	2017.	Melléképület bontása, téglakerítés építése	3 914 619
	2019.	Tető javítás, lépcsőház festés	10 810 201
Jász utca 72.	2017.	Bontás	45 153 711
Jász utca 77.	2015.	Tető és kémény felújítás	4 584 334
Jász utca 160.	2019.	Tető statikai vizsgálat, feltárás	1 587 500
Kartács utca 9.	2016.	Gáz alapvezeték felújítás	5 179 551
	2017.	Udvari homlokzatfelújítás	11 384 060
	2017.	Pincefödém megerősítés	2 773 752
Kartács utca 10.	2017.	Udvari homlokzatfelújítás	5 468 148
	2018.	Pincefödém megerősítés	3 830 248
Kartács utca 17/a	2018.	Pincefalak helyreállítása	11 982 538

Kartács utca 27.	2015.	tető nagyjavítás, kéményfejek	3 566 187
Kassák Lajos utca 53.	2015.	Tűzfal felújítása	12 350 903
Kerekes utca 13.	2015.- 2016.	Utcai homlokzat felújítás nyílászáró cserével	8 998 246
	2019.	Gázhálózat felújítása	11 840 496
	2019.	Függőfolyosó felújítása	4 445 000
Kerekes utca 32.	2018.	Melléképületek bontása	3 354 710
	2019.	Közlekedők, lábazat felújítás	2 554 804
Kresz Géza utca 24.	2016.	Közlekedők felújítása	6 945 517
Kresz Géza utca 26.	2016.	Közlekedők felújítása	6 976 909
	2019.	Gázhálózat felújítása	9 135 415
Koma utca 21.	2019.	Gázhálózat felújítása	2 738 510
Lőportár utca 5.	2017.	Akadálymentes rámpa kialakítása	2 206 898
	2018.	Közlekedők felújítása	4 604 298
Országbíró utca 14.	2017.	Tetőfelújítás	7 883 784
Országbíró utca 66.	2015.	Utcai homlokzat felújítás	8 002 565
Pap Károly utca 8.	2017.	Utcai nyílászárók cseréje	7 184 283
Pap Károly utca 10.	2018.	Utcai nyílászáró csere	36 513 494
Petneházy utca 44.	2015.- 2016.	Függőfolyosó csere	32 415 961
	2016.	Belső udvari homlokzati hőszigetelés	17 997 155
	2017.	Pincefödém megerősítés	15 240 000
	2017.- 2018.	Közös WC felújítás	19 388 613
Petneházy utca 61-63.	2019.	Lakás penészesedésének megszüntetése	29 978 756
Petneházy utca 80.	2016.	Udvari nyílászáró csere	17 868 636
Reitter Ferenc utca 44.	2019.	Tűzfal veszélytelenítés	470 433
Reitter Ferenc utca 77.	2019.	Ház világítás felújítás	2 893 082
Reitter Ferenc utca 98.	2017.	Bontás	15 894 799
Rokon utca 29.	2019.	Gázhálózat felújítása	1 933 612
Róbert Károly körút 102.	2017.	Tűzfal helyreállítás	15 880 505
	2019.	Elektromos fővezeték tervezés	1 143 000
Szabolcs utca 27.	2015.- 2016.	Csapadécsatorna felújítás	16 392 121
Szent László út 39.	2015.- 2016.	Homlokzati nyílászárók cseréje	22 725 878
Szent László út 47.	2015.	Villany, homlokzatok	4 085 120
Szent László út 49.	2015.	Villany, homlokzatok	4 205 215
Szent László út 67a 67b	2016.	Közlekedő terek felújítása	3 347 355
Szent László út 75.	2015.	Tatai utca felőli kerítés/mosókonyha bontás	3 622 526
Szent László út 76.	2016- 2017.	Utcai nyílászáró csere /homlokzat.	28 455 979
	2016.	Tűzfal hőszigetelése	5 625 977

Tar utca 4.	2015.	Hátsó tűzfalak hőszigetelése	7 406 166
	2019.	Gázhálózat felújítása	16 622 759
Tar utca 6.	2015.	Hátsó tűzfalak hőszigetelése	6 093 013
Tar utca 5/A.	2015.	Utcai homlokzat, nyílászáró csere	3 026 758
	2017.	Gépészeti alapvezeték felújítása, gázhálózat csere	1 809 935
Üteg utca 5.	2019.	Elektromos fővezeték tervezés	952 500
Üteg utca 23.	2015.- 2017.	Homlokzati nyílászáró csere	23 088 423
Zsinór utca 13.	2016.	Tűzfal felújítás, süllyedt válaszfalak átépítése	4 271 208
	2017.	Homlokzat felújítás	5 725 693
Önkormányzati lakóépületek	2015.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	20 688 000
Önkormányzati lakóépületek	2016.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	35 262 639
Önkormányzati lakóépületek	2017.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	43 313 468
Önkormányzati lakóépületek	2018.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	39 091 979
Önkormányzati lakóépületek	2019.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	47 256 024
Épület felújítás összesen			1 295 132 297

Üres lakás felújítás	2015- 2019	üres lakás felújítás	400 558 223
-----------------------------	-----------------------	-----------------------------	--------------------

2019. évben megkezdett, 2020. évre áthúzódó munkák			
Gyöngyösi Szolgáltatóház	2019- 2020.	Tervezés	8 864 600
Róbert Károly Krt. 102.	2019- 2020.	Elektromos fővezeték csere	31 788 536
Pap Károly utca 10.	2019- 2020.	Függőfolyosó felújítás	51 806 000
Petneházy utca 44.	2019- 2020.	Pincefödém szigetelés	29 125 000
Csángó utca 3/a.	2019- 2020.	Komfortosítás	45 000 000
Szent László u. 39.	2019- 2020.	Feltárások készítése, statika	4 818 380
Hajdú utca 29.	2019- 2020.	Elektromos főkapcsoló csere, érintésvédelem	7 478 710
Önkormányzati lakóépületek	2019- 2020.	Statikai vizsgálatok, veszélyelhárítás	20 955 000
Kresz Géza utca 24.	2019- 2020.	Lakások szétválasztása	65 000 000
Önkormányzati lakások	2019- 2020.	Üres lakás felújítás	70 000 000
Áthúzódó összesen			334 836 226

Mindösszesen			2 030 526 746
---------------------	--	--	----------------------