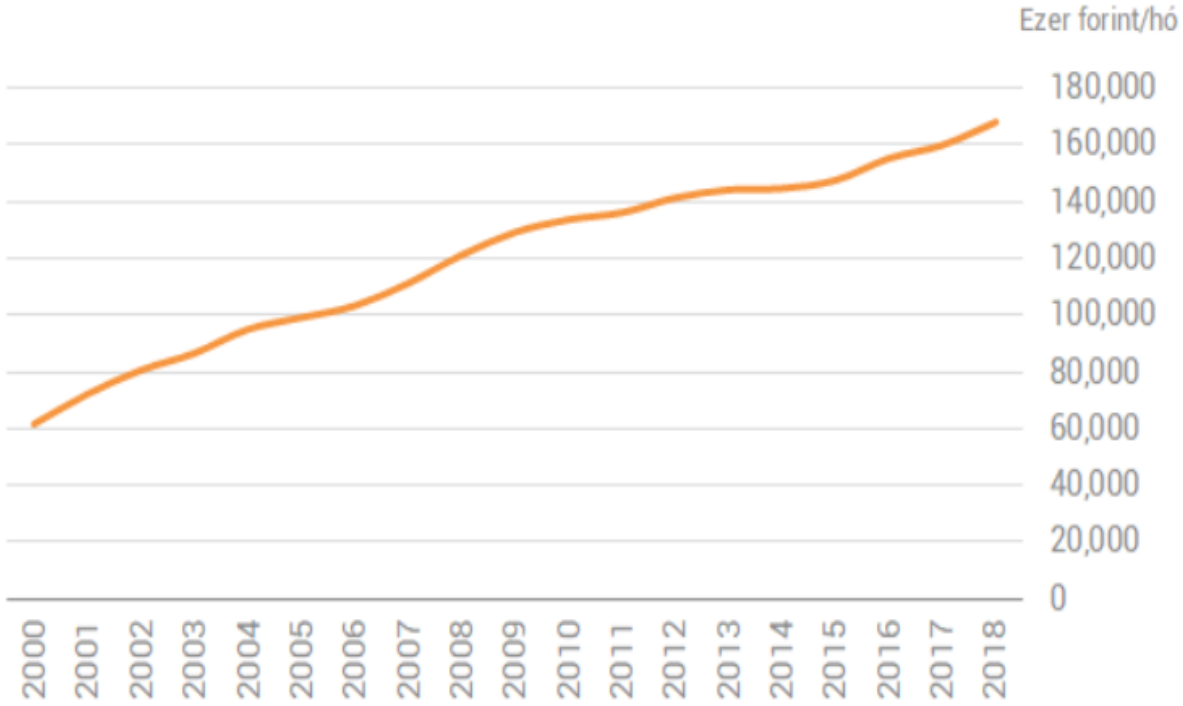
Lakásgazdálkodás környezete, értékrendszere és feladatai

EVIN
Erzsébetvárosi Ingatlangazdálkodási Nonprofit Zrt.

Bp-i azon belül az erzsébetvárosi lakásgazdálkodás egyes adatai

- A legtöbb lakáshotel a VII. kerületben található, ott közel 3000 lakást kínálnak rövid távú kiadásra. A második a VI. kerület 2165 lakással, a harmadik pedig az V. kerület közel 2000 lakással. Ez egyben azt is jelenti, hogy az V., VI. és VII. kerület adja a lakáshotel-kínálat 67 százalékát.
- Hatása a bérleti díjak alakulásában is látható. Budapesten egy 50 m2 lakás átlagos bérleti díja 2019-ben 159 ezer forint havonta. A **VII. kerületi 167 ezer forintos átlag** 5 százalékos prémiumot tartalmaz a fővárosi átlaghoz képest.
- A 167 eFt-os erzsébetvárosi átlag 3.340 Ft/m2 árat jelent, amelyhez képest az összkomfortos (nem átlagos) erzsébetvárosi fajlagos bérleti díj ennek **csupán 23,95 %**-a.

50-60 négyzetméteres budapesti albérletek feltételezett drágulása*

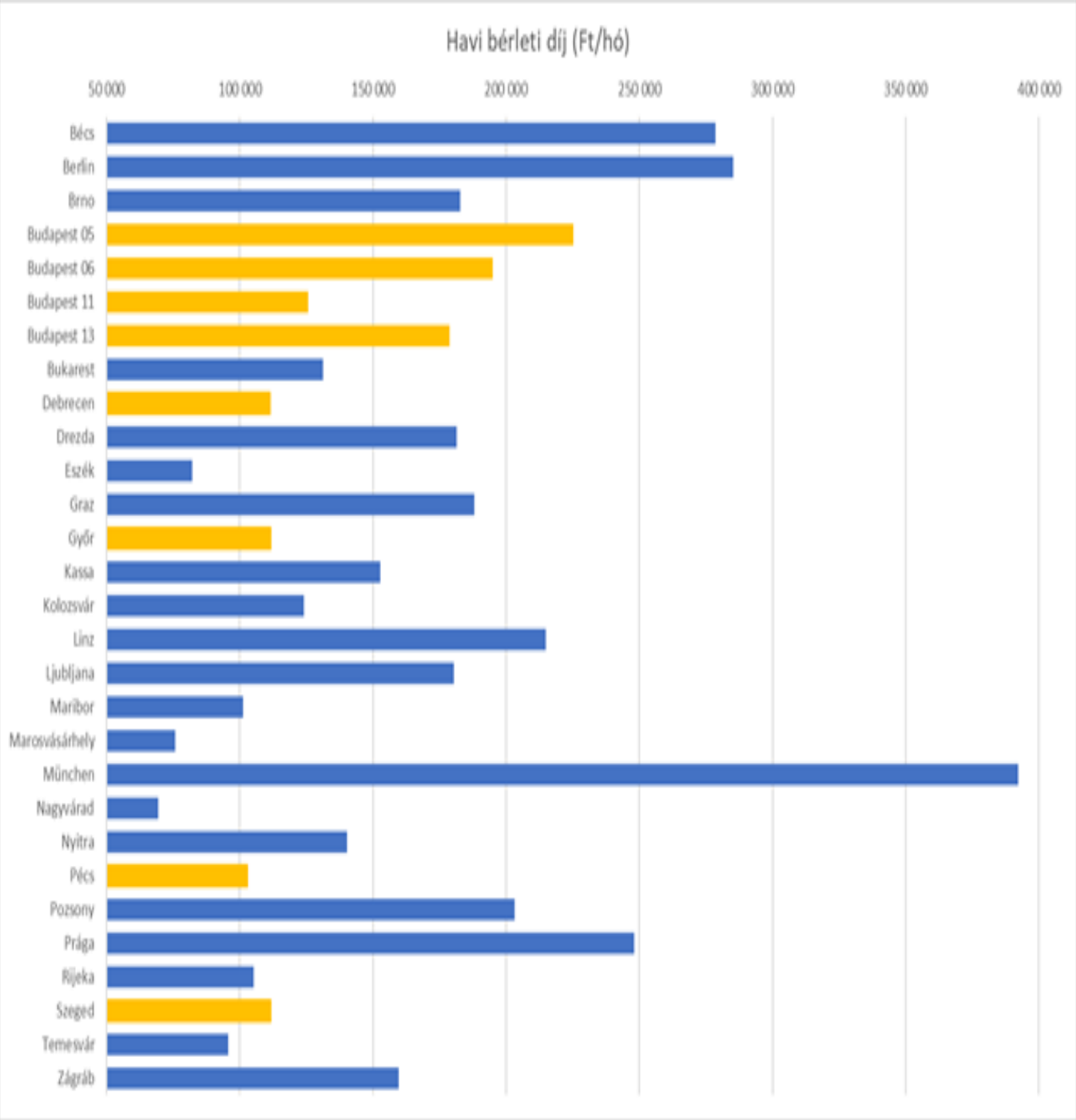


*Saját becslés az OECD adatai alapján egy budapesti 50-60 nm-es átlagos lakás esetén.
Forrás: Portfolio Prof, OECD

Bp-i ingatlanárak alakulása 2019.

Kerület *District*	Projektek száma *No. of projects*	Átlag fajlagos kínálati ár *Avg price per m²*	Szabad lakások aránya *Share of available units*
I.	6	1 358 553	43,4%
II.	35	1 356 935	37,5%
III.	51	941 592	44,3%
IV.	22	766 824	44,8%
V.	6	2 021 329	41,8%
VI.	18	1 229 837	38,2%
VII.	8	973 868	23,0%
VIII.	31	844 459	29,5%
IX.	31	869 718	51,1%
X.	11	683 649	54,9%
XI.	53	936 490	64,7%
XII.	20	1 594 556	67,2%
XIII.	90	869 738	41,3%
XIV.	29	796 644	63,8%
XV.	4	687 050	49,1%
XVI.	6	559 250	47,2%
XVII.	2	752 903	11,3%
XVIII.	5	713 249	56,1%
XIX.	7	652 578	59,2%
XX.	6	645 855	52,4%
XXI.	1	650 529	80,6%
XXII.	6	657 924	17,1%
XXIII.	8	498 380	70,0%
Budapest	456	916 892	50,3%

Forrás: Otthon Centrum felmérése (2019. március)



Bp-i azon belül az erzsébetvárosi lakásgazdálkodás tendenciái

- A budapesti és ezzel együtt az erzsébetvárosi lakásárak jelentősen emelkedtek az elmúlt évtizedben
- Ezzel párhuzamosan a piaci lakásbérleti díjak is nagyon jelentősen emelkedtek, melyet az erzsébetvárosi lakásgazdálkodás díjszabásai nem követtek
- Különösen érdekes, hogy az erzsébetvárosi bérleti díjak a legalacsonyabbak, nem csak a piaci bérleti díjakat, de e környező budapesti kerületek önkormányzati költségelvű és piaci bérleti díjtételeit sem haladja meg

Lipótváros, BP V. ker. önkormányzati lakásállomány bérleti díjak 2019. évben

Komfort fokozat:	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
Szociális alapú (Ft/m2/hó)+áfa	173	139	69	53	40
Költségelvű (Ft/m2/hó)+áfa	a költségelvű bérleti díjnak fedeznie kell az adott bérlakás üzemeltetésének és felújításainak költségeit				
Piaci alapú (Ft/m2/hó)+áfa	a lakás forgalmi értékének 0,3%-a /hó				

Terézváros, BP VI. ker. önkormányzati lakásállomány bérleti díjak 2019. évben

Komfort fokozat:	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
Szociális alapú (Ft/m2/hó)+áfa	406	325	212	163	131
Költségelvű (Ft/m2/hó)+áfa	809	789	648	569	501
Piaci alapú (Ft/m2/hó)+áfa	895	867	713	626	551

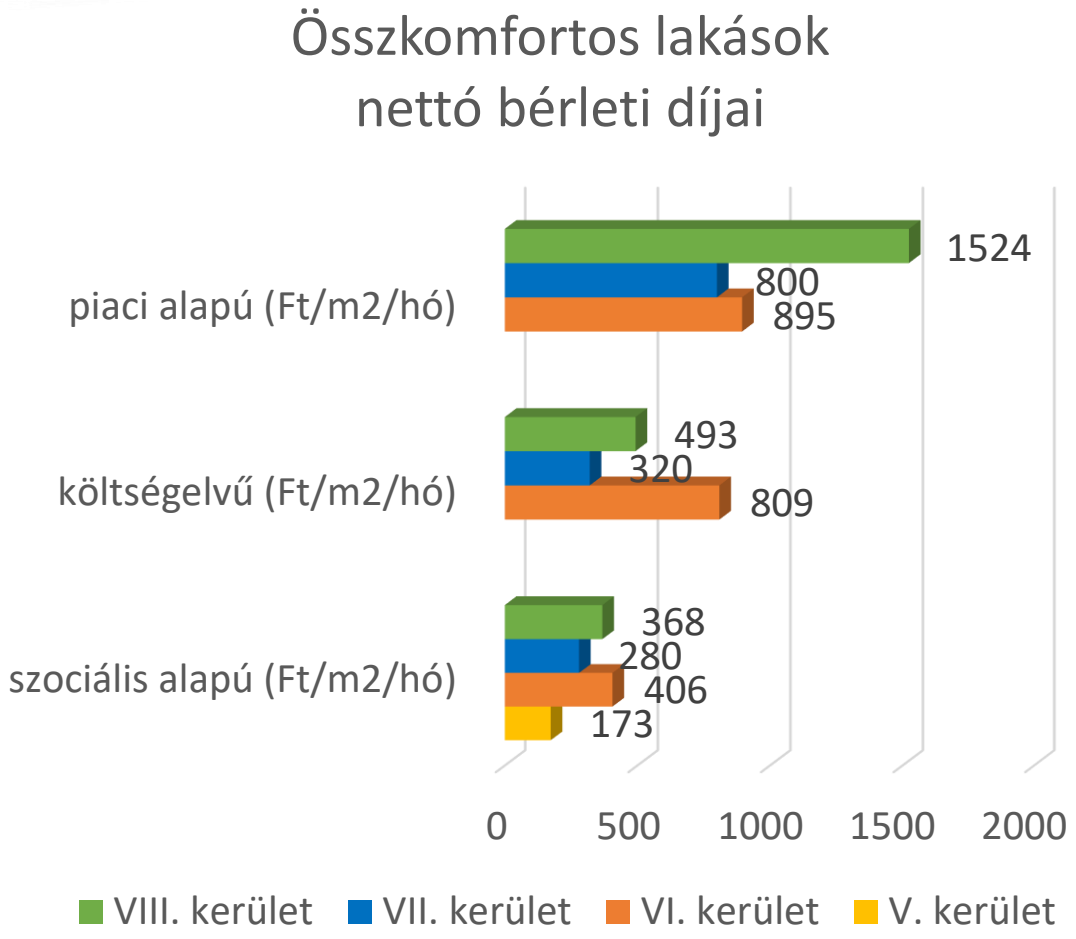
Erzsébetvárosi BP VII. ker. önkormányzati lakásállomány bérleti díjak 2019. évben

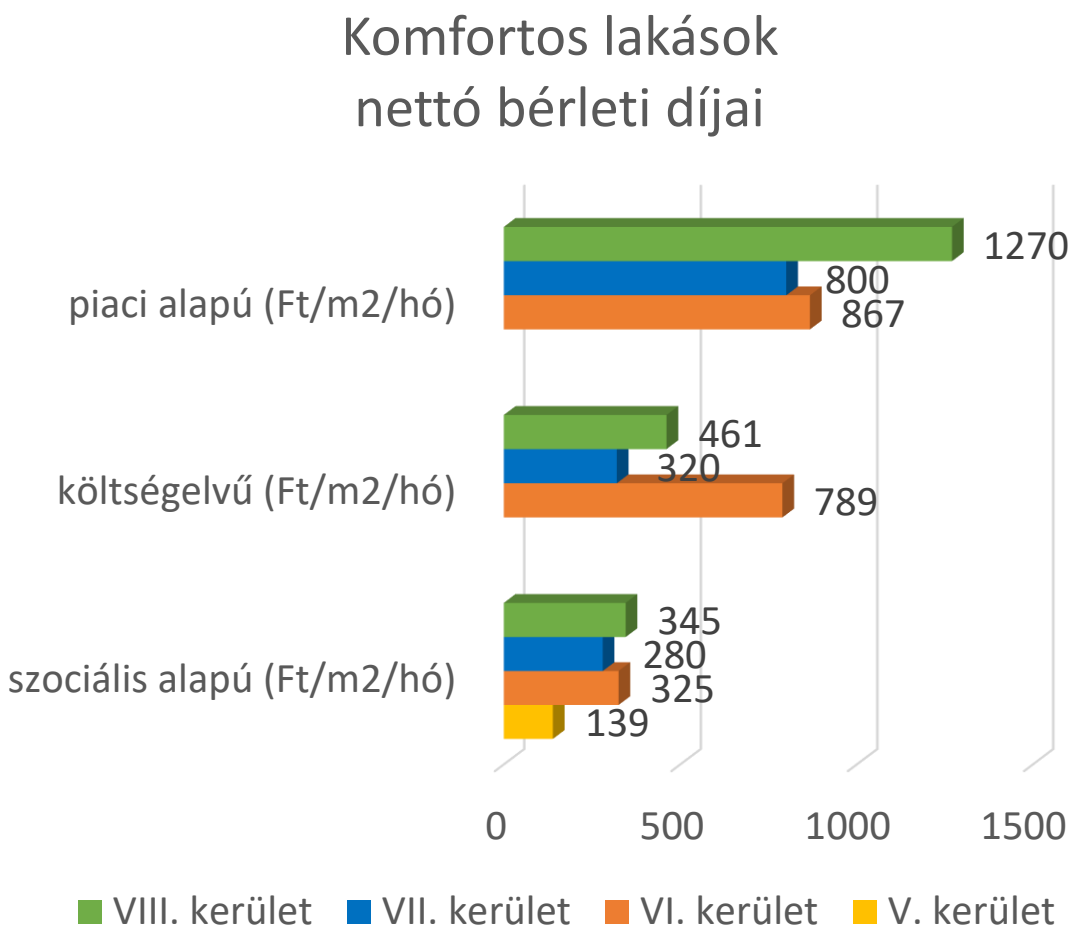
Komfort fokozat:	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
Szociális alapú (Ft/m2/hó)+áfa	280	280	182	140	112
Költségelvű (Ft/m2/hó)+áfa	320	320	208	160	128
Piaci alapú (Ft/m2/hó)+áfa	800	800	-	-	-

Józsefvárosi BP VIII. ker. önkormányzati lakásállomány bérleti díjak 2019. évben

Komfort fokozat:	Össz-komfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Szükséglakás
Szociális alapú (Ft/m2/hó)+áfa	368	345	225	173	138
Költségelvű (Ft/m2/hó)+áfa	493	461	300	232	185
Piaci alapú (Ft/m2/hó)+áfa	1524	1270	1016	762	333

BP V-VIII. ker. önkormányzatok lakásállomány bérleti díj összehasonlítása a 2019. évre





EVIN ZRt ingatlangazdálkodási küldetése

Integrált, digitalizált, szolgáltatás és ügyfélorientált ingatlangazdálkodási rendszer kiépítése, amely jövedelemtermelő képessége mellett Erzsébetváros fejlesztését is szolgálja

Lakásgazdálkodást támogató fejlesztendő rendszerek

- Elektronikus lakáspályázati rendszer és virtuális lakás bemutató
- Ügyfélszolgálati rendszer fejlesztés, hatékonyságjavítás, informatívvá és interaktívvá tétele, front office - back office rendszerének kialakítása
- Kommunikációs felületek, honlap megújítása, informatívvá, interaktívvá tétele
- Cégek működés racionalizálása
  - Jelenlegi funkciók racionalizálása, összevonása
  - Szükséges új támogató funkciókör, az ezt kiszolgáló optimális szervezet kialakítása
- Humán erőforrás átvilágítás, szakmai kompetencia és dolgozói elkötelezettség vizsgálatok
- Lakásgazdálkodást támogató integrált vállalatirányítási rendszer kiépítése
- Üzleti célú lakáshasznosítási koncepció kialakítása
- Rendszerszerű műszaki felújítások

EVIN ZRt kollektívája által javasolt lakás értékesítési alapelvek

- Elidegenítés csak különösen indokolt/méltányolható esetben
    - olyan üres lakás, aminek a felújítási költsége magasabb, mint X bérleti idő várható bevétele (pl 20 év) díja
    - hasznosíthatatlan és udvarok felől nyíló pincék
    - kiadhatatlan 5-10-20 négyzetméteres szükséglakások
    - az elidegenítés feltétele (ekkor sem kötelező) a minimum 10 évnyi bérleti idő
- Ingatlan vételár megállapítása piaci alapon, értékbecslő szakértő bevonásával
- A vételárra vonatkozó kedvezményrendszer felülvizsgálata szükséges
- Az értékesítés után az eladott lakásra vonatkozó ingatlan-nyilvántartási bejegyzési kérelem végrehajtását nyomon kell követni a teljesülésig
- Akik megszakítják a bérleti jogukat vásárlással, sem ők, sem a korábban vele lakók jogcímén ne lehessenek újból bérlők

EVIN ZRt kollektívája által javasolt lakás bérbeadással kapcsolatos alapelvek I.

- Bérleti díjrendszer szakmai felülvizsgálata
- Jogcím nélküli bérlők használati díja: háromszoros bérleti díj
- Szét kell választani a szociális támogatás és a lakás bérbeadás rendszerét
- Bérleti díj nem fizetés toleranciájának csökkentése. Akik szociális helyzetük miatt nem tudnak fizetni, kerüljenek rövid időn belül a Bischitz látókörébe.
- Szociális alapon bérbe adandó ingatlanok számát minden év elején KT határozza meg és bizottság döntsön róla
- Lakástulajdonnal, haszonélvezeti joggal rendelkezők ne kaphassanak bérlakást
- Határozott idejű szerződésekre áttérés, jogosultság periódusonként felülvizsgálata
- A lakások bérbeadása során meg kellene vizsgálni a leendő bérlő jövedelmi viszonyait
- A pályázaton mutatott lakások legyenek lomtalanítva

EVIN ZRt kollektívája által javasolt lakás bérbeadással kapcsolatos alapelvek II.

- Bérlő elhalálozása esetén a jogviszony automatikusan nem megújítható, csak külön kérelemmel, egyedi elbírálással (folytatásra nem jogosult, akinek van haszonélvezeti joga vagy saját tulajdonú lakása Budapesten vagy Pest megyében)
- Ingatlanokban minden közmű egyedileg mérhetővé tétele, vízóra felszerelése
- Bérlő legyen köteles irodánkban igazolni a közművek átírását a nevére
- A bérleményellenőrzés során megállapított illetéktelen használat miatti intézkedések meggyorsítása
- Felgyorsítani a jogos birtokbavételeket
- A bérlemény albérletbe kiadását a rendelet ne tegye lehetővé
- Amennyiben a bérleti szerződés másodszor is felmondásra került díjhátralék miatt, ne legyen lehetőség újra kérni a jogviszony rendezését.

Erzsébetváros 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelet jogi vizsgálata I.

- Erzsébetvárosban a **bérleményszolgáltatási tevékenység indokolatlanul szétszabdalásra került**, azt legalább 8, önálló hatáskörben eljáró szereplő gondjaira bízza a tulajdonos.
- A bérbeadás jogcímei taxatív felsorolás keretében kerülnek szabályozásra. **Erősen túlszabályozott**an 15 féle jogcímet ismer a rendelet. A Főváros pl. 9 jogcímet ismertet.
- **Normavilágossági problémák sora** lelhető fel a szabályozásban. A legfőbb hiba mégis az, hogy a felsorolt egyes jogcímek és az ezekhez kapcsolódó eljárási rend **nem minden eleme tartozik rendeleti szabályozás körébe**, ezek egy részére nincs is megfelelő törvényi felhatalmazás.
- A Jat. rendelkezéseivel ellentétesen **sok általános, normaszöveget nem tartalmazó szabályt fogalmaz** meg a rendelet ezen része, ami ezért **részletes felülvizsgálatra szorul.**
- A 22.§-ban az óvadék intézménye helyesen kerül alkalmazásra, az óvadék mértéke azonban túlzottan alacsony ma már. A 2 illetve 3 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék helyett **legalább 6-8 havi bérleti díjat elérő** összegű **óvadék** kikötése lenne indokolt.
- A bérbeadói kötelmek sok esetben a Lak.tv. rendelkezéseit ismétlik, **eljárási szabályokat jogszabályellenesen állapítanak meg rendeletben**. Fölöslegesen telepítenek bérbeadóra kötelmeket, pl. költségelőlegezést feltételező eljárási hatásköröket többségi önkormányzati tulajdonú társasházak esetén.

Erzsébetváros 12/2012.(III.26.) önkormányzati rendelet jogi vizsgálata II.

- A bérlő kötelezettségei körében a **párhuzamos szabályozás tilalmába ütköző rendelkezések sora található**.
- A lakást terhelő díjtartozások megfizetésének szabályozására nincs jogalkotásra felhatalmazása az önkormányzatnak, részben a vagyonrendeletre, részben belső szabályozásra tartozik ez a kérdés. A **hatáskörök** itt is **indokolatlanul szétdaraboltak, felülvizsgálatuk szükséges**.
- A lakásba való befogadáshoz, a tartási szerződéshez, albérletbeadáshoz, lakáscseréhez valóban bérbeadói hozzájárulás szükséges, épp úgy, mint bérlőtárs részére való bérbeadáshoz vagy társbérleti lakrész bérletéhez stb. A **szabályozás itt is több pontban jogellenesen párhuzamos** a Lak.tv. Rendelkezéseivel.
- A lényegi módosítás nélkül 8 éve hatályban lévő rendelet módosítása, kiemelten a bérleti díjak elmaradása miatt indokolt. A fentiekben nagy vonalakban kifejtett egyéb okok miatt szintén szükséges a módosítás. Mivel a tartalmi változtatásokon túlmenő, - szerkezeti módosításokra is kiterjedő - rendelet módosítás számos rendelkezést érinthet, ezért a könnyebb kezelhetőség érdekébe célszerűbb lenne - a jelenlegi rendelet egyidejű hatályon kívül helyezésével- **egy új**, **egységes szerkezetű**, időtálló és rugalmas **rendelet megalkotása**.

Erzsébetvárosi önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció kidolgozás feladat és ütemterve

EVIN
Erzsébetvárosi
Ingatlangazdálkodási
Nonprofit Zrt.

Az ütemterv időablakainak indokoltsága

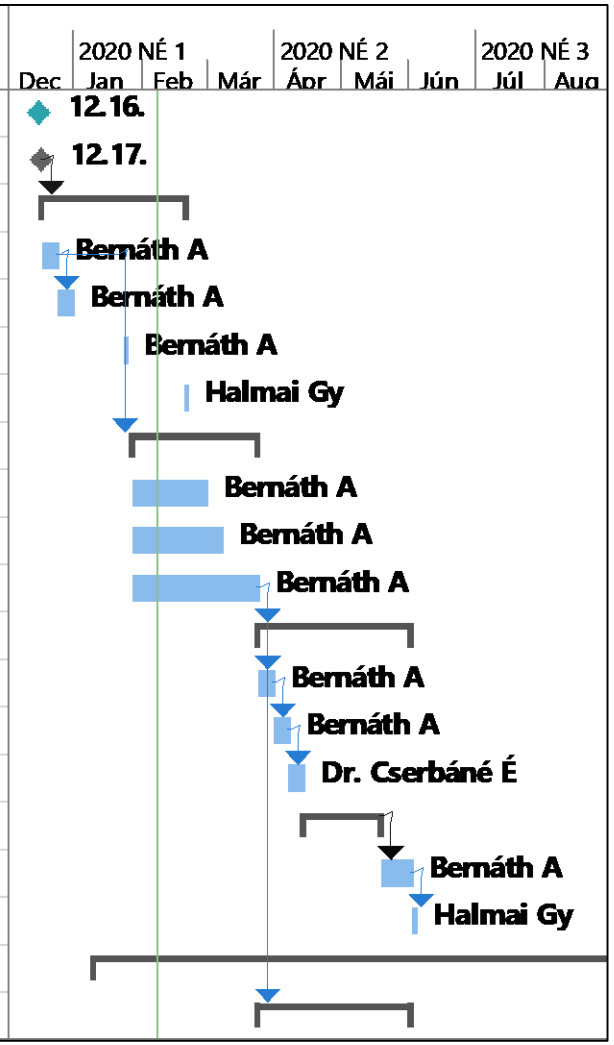
Az Erzsébetvárosi Önkormányzat jogos elvárása, hogy minél előbb álljon fel az a lakásgazdálkodási rendszer, mely

- Kiküszöböli a korábbi időszakok kritikát kapott lakásgazdálkodási hibáit
- Figyelembe veszi a budapesti lakásárak, bérleti díjak alakulását
- Olyan szabályozást valósít meg, mely biztosítja a gazdálkodás megfelelő átláthatóságát, transzparenciáját
- Érzékeli és beépíti az erzsébetvárosi közösség lakásgazdálkodással kapcsolatos észrevételeit elvárásait

Az ütemterv bemutatott elemei szükségesek a fenti célok eléréséhez, melyhez fontos rögzíteni: a **megfelelő idő és a sokrétű szakmai-társadalmi előkészítés ráfordítás hiányában a szabályozás elvárt megfelelése nem garantálható**.

Erzsébetvárosi önkormányzati lakásgazdálkodási koncepció kidolgozás feladat és ütemterve

Azono:	Tevékenység neve	Időtartam	Kezdés	Befejezés
1	Ingatlangazdálkodási helyzetértékelés prezentáció	0 nap	H 19.12.16.	H 19.12.16.
2	Erzsébetvárosi lakás gazdálkodási koncepció és szabályozás projekt indítás	0 nap	K 19.12.17.	K 19.12.17.
3	**Érték és alapelv rendszer felállítása**	**48 nap**	**K 19.12.17.**	**Cs 20.02.20.**
4	Kollégák javaslatainak struktúrált összefoglalása, elemzése	5 nap	K 19.12.17.	H 19.12.23.
5	Érték alapelvek, értékszavak összegyűjtése a lakásrendelet pontjainak struktárásában	5 nap	K 19.12.24.	H 19.12.30.
6	Érték alapelvek, értékszavak belső eléfogadása workshop keretében	1 nap	Cs 20.01.23.	Cs 20.01.23.
7	Alapelvi elfogadás, érték és alapelvi javaslatok bemutatása KT számára	1 nap	Cs 20.02.20.	Cs 20.02.20.
8	**Alpozó kutatások**	**41 nap**	**H 20.01.27.**	**H 20.03.23.**
9	Bp-i kerületek lakásgazdálkodási koncepciójának, díjainak összehasonlító elemzése	25 nap	H 20.01.27.	P 20.02.28.
10	Otthon centrum lakás bérleti díj kutatás, erzsébetvárosi lakásérték térkép előállítása	30 nap	H 20.01.27.	P 20.03.06.
11	Lakossági attitűd kutatás	41 nap	H 20.01.27.	H 20.03.23.
12	**Új lakásrendelet elkészítése**	**50 nap**	**K 20.03.24.**	**H 20.06.01.**
13	Lakásrendelet szövegezése, vezetői egyeztetése	5 nap	K 20.03.24.	H 20.03.30.
14	Lakásrendelet új szövegének belső véleményeztetése	5 nap	K 20.03.31.	H 20.04.06.
15	Jogi relevancia vizsgálata	5 nap	K 20.04.07.	H 20.04.13.
16	**Társadalmasítás**	**25 nap**	**K 20.04.14.**	**H 20.05.18.**
20	Végleges lakásrendelet szöveg elkészítése és belső elfogadása	10 nap	K 20.05.19.	H 20.06.01.
21	**Új lakásrendelet elfogadása**	**1 nap**	**K 20.06.02.**	**K 20.06.02.**
22	**100-as program. Lakásállomány megújítás tervezése**	**210 nap**	**P 20.01.10.**	**Cs 20.10.29.**
35	**Megújítandó lakások hasznosítási koncepciójának elkészítése**	**50 nap**	**K 20.03.24.**	**H 20.06.01.**



Erzsébetvárosi önkormányzati lakásgazdálkodás főbb számai

EVIN
Erzsébetvárosi
Ingatlangazdálkodási
Nonprofit Zrt.

Erzsébetvárosi önkormányzati lakásgazdálkodás kiemelt adatai

- A 2509 db saját tulajdonú lakás **komfortfokozat** szerint 50,5%-a komfortos, 28,8%-a komfort nélküli és csak csupán 5,8%-a összkomfortos.
- A lakások 78,0%-a költségelvű **bérleti szerződés**sel rendelkezik, 17,2%-a üres, 4,4%-a szociális és csupán csak 0,4%-a piaci alapú.
- A szükséglakások **átlagos**an 17,4 **m²**-esek, a komfort nélküliek átlagosan 34,3, a félkomfortosak 43,0, a komfortosak 51,3 és az összkomfortosak átlagosan 52,3 m^2 méretűek.
- Az Erzsébetváros összesen 109.956 m^2 lakástulajdonnak rendelkezik. Ez 600.000 Ft/m^2 (óvatosan) becsült áron számítva 65,97 milliárd forint vagyon.
- A lakásértékesítések váltakozóan évi 44 és 123 db/év értékesített lakásszám között változott.
- A 2010-es és a 2015-ös évben értékesítettek 100 db/évnél magasabb lakásszámot.

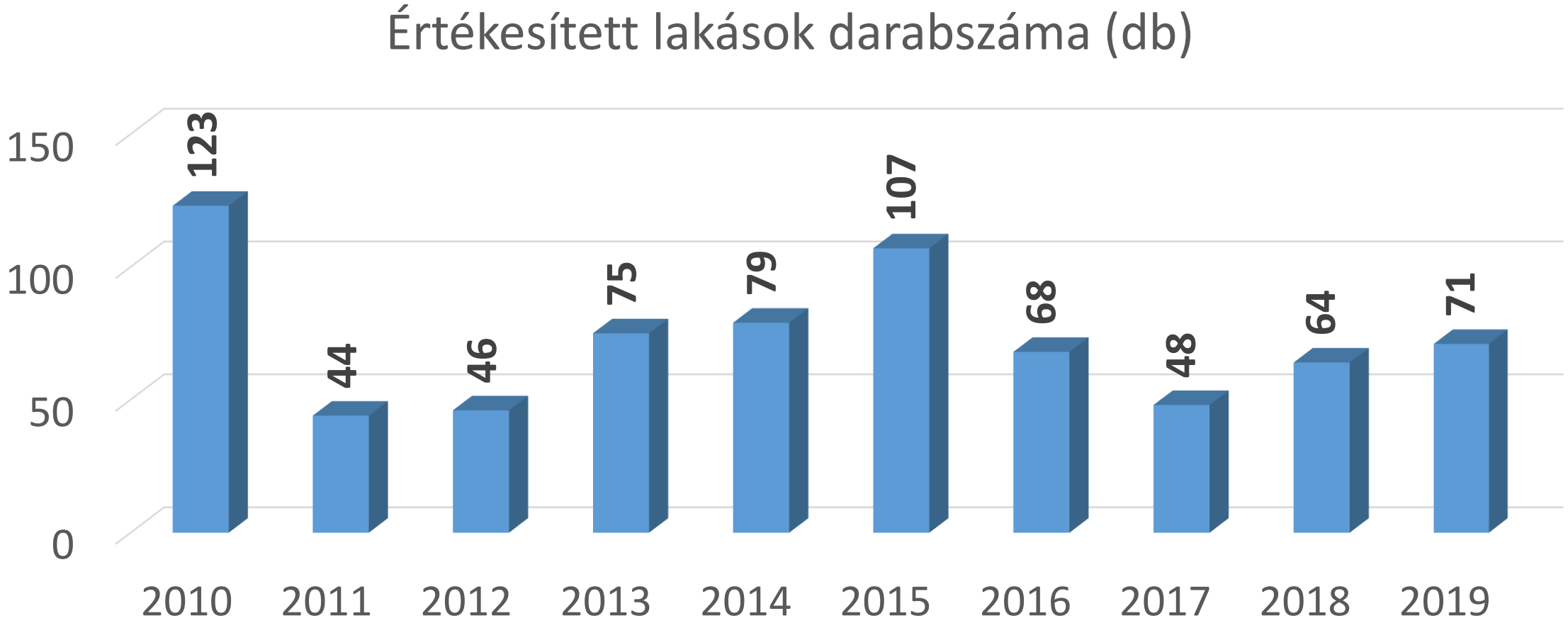
Önkormányzati lakásállomány összetétele 2019. évben

	ÖSSZ-KOMFORTOS		KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
PIACI ALAPÚ	10	6,9%	1	0,1%	0	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	**11**	0,4%
KÖLTSÉGELVŰ	122	84,1%	1025	80,9%	165	69,6%	561	77,6%	83	60,6%	**1 956**	78,0%
SZOCIÁLIS	5	3,4%	63	5,0%	16	6,8%	25	3,5%	1	0,7%	**110**	4,4%
ÜRES	8	5,5%	178	14,0%	56	23,6%	137	18,9%	53	38,7%	**432**	17,2%
ÖSSZESEN:	**145**	100,0%	**1267**	100,0%	**237**	100,0%	**723**	100,0%	**137**	100,0%	**2 509**	100,0%

Önkormányzati lakásállomány alapterület nagysága, összetétele 2019. évben

	ÖSSZ-KOMFORTOS		FÉL-KOMFORTOS		KOMFORT NÉLKÜLI		KOMFORTOS		SZÜKSÉG-LAKÁS		ÖSSZESEN:	
	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2	Átlag m2	Össz m2
PIACI ALAPÚ	58,3	583	0	0	0	0	56,0	56	0	0	58,1	639
KÖLTSÉGELVŰ	51,4	6 270	43,2	7 126	34,0	19 056	52,0	53 296	17,3	1 435	44,6	87 183
SZOCIÁLIS	44,6	223	40,9	654	35,4	886	49,1	3 095	15,00	15	44,3	4 873
ÜRES	63,8	510	42,9	2 404	35,3	4 833	48,2	8 578	17,7	936	40,0	17 261
ÖSSZESEN:	**52,3**	**7 586**	**43,0**	**10 184**	**34,3**	**24 775**	**51,3**	**65 025**	**17,4**	**2 386**	**43,8**	**109 956**

Önkormányzati lakás értékesítés 2010-2019



Önkormányzati ingatlangazdálkodás költség előirányzatok 2019. évben

2019. Adott jogcímhez kötődő költség előirányzatok (eFt)	EVIN előirányzat	Üzemeltető	Szolgáltató	Önkor-mányzati
Lakás bérbeadás	119 446			
Lakás elidegenítés	99 114			
Helység bérbeadás	156 388			
Helység értékesítés	63 451			
Közüzemi díj	40 000			
Önkormányzati lakások fenntartása, üzemeltetése		220 000	270 651	
Társasházas közös költség				717 315
Társasház felújításhoz célbefizetés			18 417	
Bonyolítói megbízások	46 919	25 000	199 000	*100 000**
Költségelőirányzatok összesen	**525 318**	**245 000**	**488 068**	**817 315**
Költségelőirányzatok mindösszesen	**2 075 701**			

* Becsült érték

Önkormányzati ingatlangazdálkodás egyensúlya (egyensúlytalansága) 2019.

Költségelőirányzatok összesen	**525 318**	**245 000**	**488 068**	**817 315**
Költségelőirányzatok mindösszesen	**2 075 701**			
Hasznosítási bevételek (eFt)				
Lakás bérleti díj	417 286			
Helység bérleti díj	660 898			
Hasznosítási bevételek összesen	**1 078 184**			
Hasznosítási egyensúly	**-997 517**			
Értékesítési bevételek (eFt)				
Lakás értékesítés	774 199			
Helység értékesítés	1 430 000			
Értékesítési bevételek összesen	**2 204 199**			
Ingatlangazdálkodási egyensúly	**1 206 682**			

Következtetések

- Az **erzsébetvárosi lakásgazdálkodás díjtételei minden viszonyításban alacsonynak mondhatók**
- Az ingatlan állomány vagyonértékével arányos jövedelmezőségének évenként milliárdos kategóriában kellene mozognia, ezzel szemben - értékesítés nélkül - **hozzávetőleg 1 milliárd Ft veszteség**gel működik.
- Az ingatlangazdálkodás egyensúlyát a korábbi években **vagyonfelélés**ből biztosították, a vagyon gyarapítása és a jövedelmezőség javítása helyett
- A korábbi **lakásgazdálkodási gyakorlat** nem felel meg a vagyongazdálkodással szemben támasztható szakmai követelményeknek, a megvásárolható illetve bérelhető lakásállomány műszaki állapotát nem közelítették a bérbeadási, illetve az értékesítési optimumhoz
- **Nincsenek szabad**, cserealapként szolgáló **felújított lakások**, ezért a fejlesztések évekig elhúzódnak, a lakásmobilitás nagyon alacsony.

Javaslatok az erzsébetvárosi lakásgazdálkodási szabályzás megalapozásához

- A lakásértékesítés feltételeit és gyakorlatát **átláthatóvá** és **piaci alapúvá** célszerű tenni
- **Célszerű felülvizsgálni a bérleti díjrendszert, hogy az** a jelenlegi 1 milliárdos veszteség helyett fejlesztéseket generáljon.
- Olyan bevételeket kell realizálni, melyek nem csak hogy **szükségtelenné teszik a vagyonvesztéssel járó értékesítéseket**, hanem folyamatosan ingatlanfejlesztési alapot állítanak elő, mellyel lendületet vehet a kerület épített környezetének fejlesztése
- Érdemes alapos **szakmai és társadalmasítási** előzmények után megszerkeszteni a lakásrendelet szövegét
- Az elhatározott rendeletalkotásig indokolt lenne **moratóriumot** hirdetni a lakás értékesítésekre és bérbeadásokra
- Kutatásokkal megalapozható, milyen díjtétel szintek indokoltak egyes bérbeadási kategóriákban, illetve ezek alapján elkészülhet **Erzsébetváros ingatlanérték térkép**e
- A **lakásmobilitás** és a normális lakásgazdálkodás feltételeinek megteremtése érdekében javasolt **évi 100 lakás** felújítása és ezek jelentős részének intenzívebb hasznosításba vonása