

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
Dr. Bajkai István alpolgármester

Iktatószám:

Napirendi pont:

Előterjesztve: Pénzügyi és Kerületfejlesztési
Bizottsághoz

ELŐTERJESZTÉS

A Képviselő-testület 2016. április 13-ai rendkívüli ülésére

Tárgy: Lakásgazdálkodási beszámoló és 2016. évi lakásbérbeadási irányelvek és keretszámok

Készítette:

Bencsik Mónika
alpolgármesteri referens

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek:

Dr. Gotthard Gábor
jegyző

Az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni

A határozatok elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata

Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről és bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2012. (III.26.) számú önkormányzati rendelet 3.§. (1) szerint *“A bérbeadó megbízottja – évente – tájékoztatót terjeszt a Bizottság elé, melyben szerepelteti az üres lakásállomány összetételét és számát, valamint a várhatóan megüresedő lakások számát. Javaslatot tesz az üres és várhatóan megüresedő lakások hasznosításának irányelveire, a 7. § meghatározott bérbeadási jogcímek szerinti bérbeadás keretszámaira. A bérbeadó megbízottja a tájékoztatóval egyidejűleg beszámol az előző időszak lakásgazdálkodásáról.”*

3.§. (2): *„A Bizottság a bérbeadó megbízottja (1) bekezdésben foglalt előterjesztése alapján minden évben – a költségvetésről szóló rendelet elfogadását megelőzően dönt az előző időszak lakásgazdálkodásáról szóló beszámoló elfogadásáról, valamint a tárgyévi lakáshasznosítás irányelveiről és a bérbeadások keretszámairól. A bérbeadó megbízottja javaslata alapján a Bizottság a bérbeadási jogcímekre vonatkozó keretszámokat az év során módosíthatja.”*

A fent leírtak szerint az elmúlt évben mind a Képviselő-testület (150/2015. (III. 25.) sz. Kt. hat.), mind a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság (552/2015. (V. 29.) sz. Biz. hat.) tárgyalta az ERVA NZrt. által készített előterjesztéseket e tárgyban.

Tekintettel azonban az elmúlt egy évben a vagyongazdálkodás területén felmerült mind gazdasági, mind eljárásrendi kérdésekre úgy gondoltuk, hogy a Képviselő-testület elé terjesztjük a lakásgazdálkodással kapcsolatos ERVA NZrt. által leadott beszámolót kiegészítve olyan jellegű kérdések felvetésével, amelyekkel összefüggésben később akár további Képviselő-testületi döntésre lesz szükség.

Elsőként azt szeretnénk bemutatni, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő épület aránya az elmúlt néhány év tekintetében nem változott jelentősen, figyelembe véve, hogy 2013-ban 42 db volt, míg 2015-ben 40 db épület maradt tisztán önkormányzati tulajdonban. Ezzel összefüggésben kell elmondani, hogy 2010-ben bekövetkezett önkormányzati vezető váltás után, az új önkormányzati ciklus előtt keletkezett néhány Képviselő-testületi döntés végrehajtása megállt a tekintetben, hogy a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő házakban a bérlők részére nem kezdődtek meg a lakások értékesítései. Ezen korábbi döntések felülvizsgálata szükséges a közeljövőben, hiszen ez nagymértékben befolyásolhatja a jövőbeli lakásgazdálkodás alakulását.

A közelmúltra elmondhatjuk, hogy kissé lelassultak a lakásgazdálkodási kérdésekkel összefüggő döntések meghozatalai, ami nem az ERVA NZrt. munkájának elmaradása, hanem egyéb politikai mérlegelés kérdése volt. Ennek következménye, hogy 2015. decemberére mintegy 16 db lakás, melyek értékesítésre történő kijelölése már korábban megtörtént, és aminek mentén elkészültek az értébecslések az adott ingatlanokra, illetve a bérlői egyeztetések is lezajlottak, nem kerültek újra PKB elé konkrét döntés hozatalára, így ezen értébecsléseinek újbóli felülvizsgálata szükséges és várhatóan a közeljövőben kerülnek csak a bizottság elé.

A fent leírtaknak a költségvetési gazdálkodásra gyakorolt hatása egyértelműen negatív, hiszen eltelt az első negyedév során a lakáseladásokból származó tervezett bevételek nem képződtek meg az ERVA NZrt. időarányos tervszámai alapján.

A 2015. év lakásgazdálkodásával összefüggő legjelentősebb tényadat, hogy a 2015. januári nyitó lakásállomány 2881 db volt az ERVA NZrt. adatszolgáltatása alapján a decemberi záró lakásállomány pedig 2772 db.

A Képviselő-testületi, valamint a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottsági döntésein alapuló lakáselidegenítésre vonatkozó adatok az alábbiak:

- a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 105 db lakást jelölt ki a elidegenítésre a 2015. évben bérlők részére, ebből 22 bérlő nem élt a vételi lehetőséggel, 8 bérlővel pedig 2016. évben lett az adásvételi szerződés megkötve.
- 23 db lakás került kijelölésre licit útján történő értékesítésre, ebből 1 db lakásra nem érkezett ajánlat, 1 db lakásra pedig azért nem került megkötésre az adásvételi szerződés, mert nem érkezett meg határidőben a vételár.

A többi fennmaradó lakásra 2016. évben kerültek/kerülnek megkötésre az adásvételi szerződések.

A fent leírtakból is látszik, hogy a döntés meghozatalát követően a folyamat kitolódik, gyakran átcsúszik a következő gazdasági évre a teljesülés, ezért is van kiemelt jelentősége a stratégiai tervezésnek, elkerülve az ad hoc döntéshozatali mechanizmust a jövőben.

Amit szintén fontos és pénzügyi gazdálkodási szempontból nem elkerülhető a jövőbeni átgondolása a kérdésnek, hogy a kerületünkben egyébként virágzó ingatlanpiaci trend mellett az önkormányzatunknak a 2772 db lakásából összesen 10 db sincs, ami piaci alapú bérbeadással kerül hasznosításra. Ezen a gyakorlaton a jövőben mindenképpen változtatni szükséges, ami persze maga után vonja az ingatlan felújításokra vonatkozó döntések stratégiai átgondolását is.

Mindezekért is döntöttünk úgy, hogy az ERVA NZrt. szervezeti átalakítását megkezdjük, ettől is remélve a szervezeten belüli elkülönült szakmai csoportok létrejöttével a pénzügyi gazdálkodási kérdések jól elkülönülten való kezelését is.

A több ezres méretben fenntartott, leromlott állapotú „szociális” bérlakás rendszer Budapest Főváros közepén teljesen irracionális. A bérlők óriási tartozásokat halmoznak fel, ami jelenleg is több száz millió forint kintlévőségre rúg, ezzel egyidejűleg semmit sem tesznek (nem tudnak tenni) az ingatlanok állagmegóvásaért, ami tovább rontja az önkormányzat pozícióját is.

A legfontosabb feladat a lakásállomány oly módon való feltérképezése, ami az ingatlanonkénti tulajdoni arányt bemutatva és figyelembe véve, illetve az ingatlan kerületi elhelyezkedésére is tekintettel lehetőséget ad arra, hogy az Önkormányzat a „jó gazda gondossága” elvének megfelelően növelje a piaci alapú bérlakás állományt. Ez költségvetési szempontból első lépésként valószínűsíthetően befektetés igényel, mivel ezen ingatlanokat olyan állapotba kell hozni, hogy a piaci elvárásoknak megfeleljenek.

Fentiekre tekintettel a piaci alapon történő bérbeadás kertszámainak növelését mindenképpen indokoltnak tartjuk a jövőben felelős vagyongazdálkodás folytatása érdekében.

Az ERVA NZrt. által leadott 2015. évre vonatkozó teljesítési adatokat az alábbiakban mutatjuk be:

2015. évben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság a 552/2015. (V. 29.) számú határozatában az alábbi táblázatban felsorolt keretszámokat határozta meg és szintén a táblázat tartalmazza a megvalósult, illetve a már meghozott döntések alapján 2015. december 31-ig megvalósuló bérbeadások számát:

Jogcím	2015. terv	2015. tény
Pályázat útján	20	10
Bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján	8	1
Törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján	1	0
Szolgálati (közszolgálati) jelleggel Művelődési Kulturális és Szociális Bizottság, Jegyző	8	2
Lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében	45	10
Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül	5	4
Cserelakás bérbeadása	35	10
Piaci alapú bérbeadás pályázat útján	2	2
Árverés útján történő értékesítés	30	21
Összesen	154	60

A piaci bérlakás pályázat kiírása megtörtént, az elbírálás 2016. január 18-án megszületett, a bérleti szerződések megkötésre kerültek.

2015. évben az irányelveknek megfelelően meghirdettünk 10 lakásra vonatkozóan költségelvű bérlakás pályázatot. A pályázat elbírálása 2016. január 25-én megtörtént a bérleti szerződések megkötése folyamatban van.

Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül a Bizottság a rendeletben meghatározott feltételekkel dönthet a keretszámokban meghatározott lakásszámban egyedi mérlegelés alapján. 2015. évben 18 kérelmet nyújtottak be, 4 kérelmet teljesíteni tudtunk, 14 kérelem keretszám hiánya miatt elutasításra került. Jelenleg 15 kérelmet tartunk nyilván.

Ezen a jogcímen történő bérbeadással kapcsolatosan javasoljuk a vonatkozó rendelet pontosítását, konkrétan meghatározva a rendkívüli élethelyzet definícióját. A kérelmek tartalmából kitűnik, hogy a rendkívüli élethelyzet a kérelmezők körében túlnyomó részt pl. abban nyilvánul meg, hogy nem tudnak albérletet megfizetni stb.

Cserelakás bérbeadására jelenleg 62 kérelmet tartunk nyilván a 2014. évben keretszám hiánya miatt áthúzódó kérelmekkel együtt. A lakás állomány minősége és a lakások műszaki állapota miatt a 2014. évben hozott erre vonatkozó döntések végrehajtása nehézkes. Azon kérelmezőknek, akik a kisebb lakásból nagyobb lakásba szeretnének költözni a család létszáma miatt, vagy nem megfelelő, alacsony komfortfokozatú lakásból szeretnének jobb minőségű (magasabb komfortfokozatú) lakásba költözni, egy felújításra szoruló lakás olyan általuk vállalt terheket jelent, amit nem tudnak teljesíteni.

Szociális bérlakás pályázat kiírásához az anyagot az ERVA Nonprofit Zrt elkészítette, azonban Bizottsági döntés még nem született, tekintettel a pályázat speciális jellegére és arra, hogy ebben a kérdésben a hivatal szervezeti egységeinek a véleményezésére is szükség van.

Áttekintve az ERVA NZrt. által leadott adatokat az alábbi javaslatot tesszük 2016. évre vonatkozóan a keretszámok vonatkozásában.

A 2016. évben rendelkezésre álló üres lakások száma (üres bérlakásnak azt tekintjük, ami birtokunkban van, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban van, nem jogvitás, nem társbérlet, nem szükséglakás, nincs kiejánlva, nincs szociális bérlakás pályázatra, fiatalházasok részére történő értékesítésre javasolva, nincs értékesítésre és rehabilitációra kijelölve az épület) kb. 205 db az ERVA NZrt. adatszolgáltatása alapján.

Ezen lakásokból 79 db lakás komfortnélküli, félkomfortos, illetve 9 db felújított.

Folyamatban van a Rendőrkapitánysággal 5 lakásra bérlőkijelölési jog alapján a bérleti szerződés megkötésének előkészítése ezt figyelembe véve, az előző évi keretszám 8 db lakásra vonatkozóan változatlanul maradna a 2016-os évben is.

A törvényben, bírósági vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség az előző évek tapasztalata alapján évente általában egyszer fordul elő, ezért ezt a számot is az előző évi szerint határoznánk meg.

A Művelődési, Kulturális és Szociális Bizottság, valamint a Jegyző által megjelölt személyek részére megfelelő lakás hiányában az előző években megjelölt személyeknek lakást nem tudunk bérbe adni, ezeket a bérlőjelöléseket javasoljuk kifuttatni a keretszám 2015. évhez képest változatlanul hagyása mellett 8 db keretszám megjelölésével.

2016. évben pályázat útján szociális bérleti díjjal a 2015. évben elmaradt pályázat kiírásával 10 db felújított lakás pályázatra történő kiírását javasolnánk, aminek a teljesítése felújított lakások rendelkezésre állásakor valószínűsíthető meg.

Költségelvű bérleti díjjal 10 felújítandó lakás bérbeadására javasolunk pályázatot kiírni a 2015. évben meghirdetett pályázati eljárás bonyolítása során tapasztalt módosításokkal.

A piaci alapú lakásbérbeadás keretszámát minimum 10 db keretszám mellett kérjük meghatározni, aminek a teljesítése felújított lakások rendelkezésre állásakor valószínűsíthető meg.

A cserelakások biztosításának a kérdéskörben fontos mérlegelés az a szempontrendszer is, hogy az Önkormányzatnak, mint tulajdonosnak és bérbeadónak biztosítania kellene az egészségre nem ártalmas körülményeket, a XXI. századi alapvető lakhatási feltételek mellett. Mivel az Önkormányzathoz beérkező kérelmek jó része a lakáscserékre vonatkozik, így ennek a feladatnak a megoldásánál figyelembe véve azt, hogy a bérlő mióta a bérlőnk és teljesíti-e a fizetési és egyéb kötelezettségeit, hatékonyabb ügymenetet és megoldást kell találni. Erre tekintettel javasoljuk a keretszám növelését minimum 30 db lakás keretszám biztosításával.

A rendkívüli élethelyzetben lévők körülményeinek körültekintő vizsgálata mellett, 10 db kérelem elbírálására teszünk javaslatot a keretszám ezen vonatkozásában.

A jogcímek alapján az alábbiak szerint javasoljuk a 2016. évi keretszámok meghatározását:

Jogcím	2016. terv	Megjegyzés
Pályázat útján (szociális bérlakás és költségelvű bérlakás pályázat)	20	10 + 10 (2015. évben ki nem írt szociális bérlakás + 2016. évben költségelvű bérlakás pályázat)
Bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján	8	2015. évben nem végbement BRFK bérlő kijelölés + 2016. évben várható
Törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján	1	
Szolgálati (közszolgálati) jelleggel Művelődési Kulturális és Szociális Bizottság, Jegyző	8	2015. évben lakás hiányában nem teljesített + 2016. évben várható
Lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében	18	Király u. 11. és 25. ill. Verseny u. 22-24. sz. alatti épületekből történő kihelyezés
Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül	10	2015. évben fel nem használt 1 + 2016. év. A kérelmek teljesítéséhez lakások felújítása szükséges, illetve a vonatkozó rendelet pontosítása szükséges.
Cserelakás bérbeadása	30	a 2015. évben nem végbement kérelmek teljesítésére
Piaci alapú bérbeadás pályázat útján	10	amennyiben a Dob u. 25. szám alatti lakás megüresedik javaslatot teszünk piaci bérlakás pályázat kiírására
Összesen	105	

Szociális bérlakás pályázaton azon kérelmezők tudnak érvényesen részt venni, akik jövedelmi, vagyoni viszonyaik alapján jogosultak szociális bérleti díjra. Költségelvű bérleti díjjal, magasabb jövedelemmel is részt vehetnek, felújítási kötelezettség vállalásával. A felújítás összegéből a gépészeti felújítás elfogadott költségét bérbeszámítással javasoljuk megtéríteni.

A 150/2015. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozat a Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata 2015. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelveinek elfogadásáról szól.

Az ERVA Nonprofit Zrt. a lakás-és helyiséggazdálkodással kapcsolatos tevékenységét a hatályos jogszabályok (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati

rendelet, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet), illetve a Képviselő-testület által meghatározott irányelvek betartásával folytatja.

Az ERVA Nonprofit Zrt. a lakás-és helyiséggazdálkodással kapcsolatos tevékenységét a hatályos jogszabályok (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) önkormányzati rendelet, Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 18/2012. (IV.27.) önkormányzati rendelet), illetve a Képviselő-testület által meghatározott irányelvek betartásával folytatja.

A 150/2015. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozat végrehajtására vonatkozóan tételesen az alábbi szerint számol be az ERVA NZrt. az általa elvégzett feladatokról:

A.) 1.) végrehajtása elsősorban költségvetés függvénye, a továbbiakban a Verseny u. 22-24. és a Nefelejcs u. 63.

A.) 2.) A hasznosítási javaslatához az előkészületek folyamatban vannak. Az ingatlanok vizsgálata szükséges.

B.) 1-6.) a rendeletek és az irányelvek betartásával végezzük a tevékenységet.

B.) 7.) Várhatóan 2016. évben teszünk javaslatot a megjelölt épületek hasznosítására, mivel 2015. évben a korábbi döntések alapján kiürítendő épületekben lakó bérlők kihelyezése sem fejeződött be, valamint egyes épületek vonatkozásában jogvita áll fenn.

A megjelölt épületekben lakó bérlők kihelyezése üres lakások felújítása, illetve pénzbeli térítéshez szükséges pénzügyi forrás függvénye.

B.) 8.) A Verseny u. 22-24. szám alatti lakóingatlanból a bérlők kihelyezése folyamatos, azonban még nem minden bérlőnek tudunk megfelelő cserelakást ajánlani, a pályázati támogatásról nincs információnk.

C.) Rendeleteknek, illetve az irányelveknek megfelelően folytatjuk le az eljárásokat.

D.) 1.) és 4.) pontja módosításra került az 543/2015.(XII.15.) számú KT. határozattal, és a Helyiséggazdálkodási csoport előterjesztései során ezt alkalmazza.

D.) 3.) Az üres nem lakáscélú bérleményekben 2015. évben vízóra beszerelése megtörtént (43 db üres helyiség), a megüresedő nem lakáscélú bérleményeknél pedig folyamatosan történik.

E.) 1.) Rendeletnek megfelelően bérlői kérelemre folyamatos.

E.) 2.) 352 vízóra felszereltetése történt meg lakáscélú bérleményben 2015. évben, a 2016-os költségvetésben szereplő bruttó 5 millió Ft alultervezett.

E.) 3.) A Verseny u. 26., és a Murányi u. 5. szám alatti lakóingatlan társasházzá alapítása 2015. évben megtörtént.

F.) lásd beszámoló kivéve a 2.3 és 2.4.,

2.3. és 2.4.: Közös előkészítést igényel a Polgármesteri Hivatal illetékes szakirodáival, igény szerint vagy törölni kell ezeket a pontokat, vagy 2016-ban végre kell hajtani.

F.) 3.2., 3.3 pénzforrás hiányában nem teljesült, kivéve egy-egy nyílászáró javítás, csere (karbantartási keret terhére) méltányolható körülmény figyelembe vételével polgármesteri engedély alapján.

A Tisztelt Képviselő-testület elé figyelembe véve a 150/2015. (III. 25.) számú Képviselő-testületi határozatot is az alábbi javaslatot tesszük a 2016. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelveire vonatkozóan:

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzata
2016. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek

I.) Az Önkormányzati tulajdonban lévő rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásállomány növelése

1.) Az Önkormányzatunka lakásállomány növelését ebben az esztendőben elsősorban Európai Unió források bevonásával kívánja megvalósítani integrált szociális jellegű rehabilitációs projekt keretében. Ez a program a kedvezőtlen demográfiai helyzetet, az alacsony iskolázottságú, a tartós munkanélküliség magas szintjén lévő, az alacsony társadalmi státuszú és az erősen leromlott környezetet figyelembe véve segít leromlott kerületek megfelelő színvonalú fejlesztésében, tömb rehabilitációjában. Az adott terület további leromlásának megakadályozásához kapcsolódóan az intézkedés lehetőséget biztosít a fenntartható fejlődés mellett az ideális települési térszerkezet kialakulásához is. Ezen projekt keretében tudna megvalósulni a saját fenntartású „Családok Átmeneti Otthona” kialakítása.

2.) A külön albetétbe alapított és önkormányzati tulajdonban maradt tetőterek beépítése, vagy eladása azoknál az épületeknél, ahol az épület többsége privatizálásra került továbbra is célja az Önkormányzatnak. Ezeknek a tetőtereknek a vizsgálata és hasznosítási döntése a sürgőse tekintve, hogy ezeknél az Önkormányzatnak évek óta közös költségfizetési kötelezettsége van, viszont tulajdoni illetékességből nem származik bevétele.

II.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások hasznosítása

1.) Az Önkormányzat az olyan - különösen méret szempontjából - lakáscélú hasznosításra alkalmatlan szükséglakásokat a szomszéd lakáshoz, illetve helyiséghez történő csatolással, vagy pályázati úton történő értékesítéssel, vagy az érintett társasház közgyűlésének határozatával kijelölt vevő javára, felújítási kötelezettség vállalásával, bérbeadás vagy értékesítés útján tervezi hasznosítani.

2.) A méret szempontjából megfelelő, de műszakilag romosnak tekinthető lakásokat, melyek felújítása az Önkormányzat számára nem rentábilis, pályázati úton kerülnek értékesítésre a jövőben is.

3.) Egyéb kötelezettségek alapján funkcióváltásra ítélt lakások, hosszú távon más célra hasznosíthatóak (pl.: szabályozási terv).

4.) A jogi kötelezettséggel vagy kötelemmel terhelt lakások hasznosítása csak az adott korlátok között történhet.

5.) Kiemelten szükséges kezelni a felújítási kötelezettségekkel terhelt műemléki ingatlanok kiürítését az üres lakások felhasználásánál.

III.) Lakások elidegenítése részére

1.) A 2016. évben sem kívánja az Önkormányzat elidegeníteni:

- azon 100 %-os épületek vonatkozásában, amelyek a jelen Irányelv B/6. pontjában meghatározottak szerint kiürítendő épületek, vagy a Budapest VII. kerület Király utca - Kazinczy utca - Dob utca - Kisdiófa utca által határolt területen találhatók;
- az Önkormányzat beruházásában 1990. év után épített lakóépületben lévő lakásokat.

2.) Az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, amelyek jogvitások, illetve jogvitás épületben találhatók.

3.) Az Önkormányzat nem kívánja elidegeníteni bérlet jogcímén hasznosított azon lakásait, ahol legalább mindösszesen bruttó 500.000.-Ft összegben végzett építési-beruházási tevékenységet a felújítási munka befejezését követő 3 évig (36 hónapig). Amennyiben több alkalommal, vagy a megelőző mindhárom évben végzett építési-beruházási tevékenységet az adott lakást illetően, úgy az építési munkálatok értékét össze kell számítani. A lakást a fentiekben megfogalmazottaktól eltérően az alábbi feltételekkel lehet a bérelő részére elidegeníteni: i) a lakást megvételét a bérelő kezdeményezi (bérelő kérelmére), ii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítást befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 36. hónapig a lakás a forgalmi érték 80 %-ának megfelelő vételár ellenében, és iii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítás befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 37. hónaptól pedig az elidegenítési rendeletben meghatározott forgalmi értéken.

4.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő olyan nagy alapterületű lakások esetén, ahol a bérelő egymaga maradt és a lakás fenntartására már nem képes, és az Önkormányzat olyan cserelakást nem tud biztosítani, amely a bérelő számára is megfelel, úgy Önkormányzat külön pénzügyi forrás biztosítása mellett kezdeményezze a bérleti jog megváltását, vagy a kihelyezést, akár idősek otthoni elhelyezés mellett is.

5.) Amennyiben a bérelő kihelyezését az Önkormányzat kezdeményezi (épület kiürítés végrehajtása miatt) és a cserelakás felújított, úgy a bérelő által kezdeményezve (bérelő kérelmére) az elidegenítési rendeletben meghatározottak szerint lehet a cserelakást elidegeníteni.

IV.) Nem lakáscélú helyiségek elidegenítése és hasznosítása

1.) A nem lakáscélú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, vagy a Képviselő-testület egyedi döntés szükséges az elidegenítéshez.

- Belső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Károly krt., Rákóczi út által határolt terület) nem lakáscélú helyiség elidegenítésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben helyiség forgalmi értéke meghaladja a bérelője által jelenleg fizetett bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát, tehát 10 éven belül nem térülne meg, vagy a bérelő olyan forgalmi érték elfogadására tesz ajánlatot, amely forgalmi érték meghaladja a jelenleg fizetett bérleti díj, és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát. Az elidegenítésről való döntéshozatalnál figyelemmel kell lenni a bérelő esetleges felújítási szándékára, illetve a vállalt felújítás költségvonzatára, vagy műszaki tartalmára.

- Külső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa Gy. út, Thököly út, Verseny u., Rákóczi út által határolt terület) irányadók a Belső Erzsébetvárosra vonatkozó elidegenítési szabályok, de attól egyéb lényeges szempontok okán, indokolt esetben el lehet térni (mint pl.: az épületben található csekély mértékű önkormányzati tulajdoni hányad, a helyiség leromlott műszaki állapota, a leromlott állapotú helyiség relatíve magas felújítási költsége, a bérelő által helyiségben elvégzett felújítási munkálatok, különös tekintettel a bérbeadót terhelő munkákra).

2.) Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.

3.) A használaton kívüli nem lakáscélú helyiségeket – ideértve különösen a külön albetétben lévő pincéket - elsősorban az adott Társasházban lakó tulajdonosok részére zártkörű pályázat útján kívánjuk értékesíteni, amennyiben a Társasház egyik tulajdonosa sem kívánja megvásárolni,

abban az esetben nyílt pályázaton fogjuk az önkormányzati tulajdonban lévő pincét eladni.

4.) A jelen irányelvek mellékletét képező övezeti térkép szerinti kiemelt övezetben Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá, hogy a helyiségek élelmiszer, kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység céljából kerüljenek bérbeadásra, illetve a már meglévő bérlemények ilyen irányú funkcióváltását sem támogatja.

V.) Rezsicsökkentés az önkormányzati lakások bérlői részére

1.) Amennyiben az önkormányzati lakás bérlője aktívkorúak ellátása keretében rendszeres szociális segélyben, öregségi nyugdíjban, időskorúak járadékában, hozzátartozói nyugellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rokkantsági járadékban vagy rokkantsági ellátásban részesül, és a lakásban egyedül lakik, és az általa bérelt lakás alapterülete meghaladja az 50 m²-t, abban az esetben a bérlőnek lakásbérleti díjfizetési kötelezettsége kizárólag 50 m²-re vonatozik. Ilyen esetekben a bérleti szerződés folytatása érdekében kötött tartási szerződéshez nem járul hozzá az Önkormányzat. A lakásba történő családtag bejelentkezésénél jelen kedvezmény megszűnik.

2.) A 2015. évben az Önkormányzat a tulajdonát képező azon lakásokba, ahol a 2006. év előtt jött létre lakásbérleti szerződés, az önkormányzati lakások bérlőinek kérelmére az általuk bérelt lakásba az Önkormányzat a saját költségén vízórát szereltet fel vagy pedig gondoskodik azok hitelesítéséről. Azon bérlők esetében, akiknek a bérleti jogviszonya a 2006. év után jött létre, és a lakásba nem szereltettek vízórát vagy a meglévő vízóra nem hiteles, azon bérlők esetében az Önkormányzat a saját költségén kérelem nélkül intézkedik a lakásba történő vízóra felszerelésről/hitelesítéséről.

3.) Az Önkormányzat azon 100%-os lakóépületekben, amelyekben saját költségén a központi fűtés kialakításáról intézkedett vagy intézkedik, az épületet társasházzá kívánja alakítani, ezzel is hozzájárulva ahhoz, hogy a fűtési költségek csökkenjenek, tekintettel arra, hogy a társasházak esetén lehetőség van arra, hogy üzleti gázár-díjszabás helyett lakossági gázdíj alapulvételével kerüljön megállapításra a gázdíj.

VI.) 2016. esztendőben kiemelten kell a vagyonhasznosítás feladatain belül foglalkozni a lakáscsere kérelmek rendszerének kidolgozásával

- Az Önkormányzat kiemelten kívánja kezelni a kerületben élő, kis alapterületű lakásban együttlakó több generáció fiatal tagjainak lakhatásának megoldását.

- A szükségslakásokban illetve az egészségtelen (vizes, dohos, salétromos, szuterén, üzletlakások) lakásokban lakó bérlőket indokolt esetben (amennyiben az adott lakás rendeltetésszerű használata nem biztosítható) az Önkormányzat lehetőségei szerint, és a bérlő kérelmére rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásba kívánja elhelyezni.

Fentiekre tekintettel kérem a következő határozati javaslatok megtárgyalását és elfogadását.

Határozati javaslatok

1.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a 2015. évben Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság 552/2015. (V. 29.) számú határozatában foglaltak szerinti ERVA NZrt. által elkészített 2015. évi tényszámokról szóló beszámolót az alábbiak szerint elfogadja.

Jogcím	2015. terv	2015. tény
Pályázat útján	20	10
Bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján	8	1
Törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján	1	0
Szolgálati (közszolgálati) jelleggel Művelődési Kulturális és Szociális Bizottság, Jegyző	8	2
Lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében	45	10
Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül	5	4
Cserelakás bérbeadása	35	10
Piaci alapú bérbeadás pályázat útján	2	2
Árverés útján történő értékesítés	30	21
Összesen	154	60

Felelős: Vattamány Zsolt

Határidő: azonnal

2.

1. Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy a lakások bérbeadására vonatkozó 2016. évi keretszámait az alábbi koncepció szerint határozza meg:

Jogcím	2016. terv
Pályázat útján	30
Bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog alapján	7
Törvényben, bírósági- vagy hatósági határozatban előírt bérbeadási vagy elhelyezési kötelezettség alapján	1
Szolgálati (közszolgálati) jelleggel Művelődési Kulturális és Szociális Bizottság, Jegyző	8
Lakásgazdálkodási feladatok ellátása érdekében	21
Rendkívüli élethelyzetben lévőkkel létesített bérlet, pályázaton kívül	6
Cserelakás bérbeadása	20
Piaci alapú bérbeadás pályázat útján	0
Árverés útján történő értékesítés	35
Összesen	128

Felelős: Vattamány Zsolt polgármester

Határidő: a határozat elfogadása napjától folyamatos

3.

Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt,

hogy a 2016. évi lakás- és helyiséggazdálkodási irányelvek az alábbi koncepció szerint határozza meg:

I.) Az Önkormányzati tulajdonban lévő rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásállomány növelése

1.) Az Önkormányzatunka lakásállomány növelését ebben az esztendőben elsősorban Európai Unió források bevonásával kívánja megvalósítani integrált szociális jellegű rehabilitációs projekt keretében. Ez a program a kedvezőtlen demográfiai helyzetet, az alacsony iskolázottságú, a tartós munkanélküliség magas szintjén lévő, az alacsony társadalmi státuszú és az erősen leromlott környezetet figyelembe véve segít leromlott kerületszempontok megfelelő színvonalú fejlesztésében, tömb rehabilitációjában. Az adott terület további leromlásának megakadályozásához kapcsolódóan az intézkedés lehetőséget biztosít a fenntartható fejlődés mellett az ideális települési térszerkezet kialakulásához is. Ezen projekt keretében tudna megvalósulni a saját fenntartású „Családok Átmeneti Otthona” kialakítása.

2.) A külön albetétbe alapított és önkormányzati tulajdonban maradt tetőterek beépítése, vagy eladása azoknál az épületeknél, ahol az épület többsége privatizálásra került továbbra is célja az Önkormányzatnak. Ezeknek a tetőtereknek a vizsgálata és hasznosítási döntése a sürgőse tekintve, hogy ezeknél az Önkormányzatnak évek óta közös költségvetési kötelezettsége van, viszont tulajdoni illetékességből nem származik bevétele.

II.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő üres lakások hasznosítása

1.) Az Önkormányzat az olyan - különösen méret szempontjából - lakáscélú hasznosításra alkalmatlan szükséglakásokat a szomszéd lakáshoz, illetve helyiséghez történő csatolással, vagy pályázati úton történő értékesítéssel, vagy az érintett társasház közgyűlésének határozatával kijelölt vevő javára, felújítási kötelezettség vállalásával, bérbeadás vagy értékesítés útján tervezi hasznosítani.

2.) A méret szempontjából megfelelő, de műszakilag romosnak tekinthető lakásokat, melyek felújítása az Önkormányzat számára nem rentábilis, pályázati úton kerülnek értékesítésre a jövőben is.

3.) Egyéb kötelezettségek alapján funkcióváltásra ítélt lakások, hosszú távon más célra hasznosíthatóak (pl.: szabályozási terv).

4.) A jogi kötelezettséggel vagy kötelelemmel terhelt lakások hasznosítása csak az adott korlátok között történhet.

5.) Kiemelten szükséges kezelni a felújítási kötelezettségekkel terhelt műemléki ingatlanok kiürítését az üres lakások felhasználásánál.

III.) Lakások elidegenítése részére

1.) A 2016. évben sem kívánja az Önkormányzat elidegeníteni:

- azon 100 %-os épületek vonatkozásában, amelyek a jelen Irányelv B/6. pontjában meghatározottak szerint kiürítendő épületek, vagy a Budapest VII. kerület Király utca - Kazinczy utca - Dob utca - Kisdiófa utca által határolt területen találhatók;

- az Önkormányzat beruházásában 1990. év után épített lakóépületben lévő lakásokat.

2.) Az Önkormányzat nem kívánja értékesíteni azokat a lakásokat, amelyek jogvitások, illetve jogvitás épületben találhatók.

3.) Az Önkormányzat nem kívánja elidegeníteni bérlet jogcímén hasznosított azon lakásait, ahol legalább mindösszesen bruttó 500.000.-Ft összegben végzett építési-beruházási tevékenységet a felújítási munka befejezését követő 3 évig (36 hónapig). Amennyiben több alkalommal, vagy a megelőző mindhárom évben végzett építési-beruházási tevékenységet az adott lakást illetően, úgy

az építési munkálatok értékét össze kell számítani. A lakást a fentiekben megfogalmazottaktól eltérően az alábbi feltételekkel lehet a bérlő részére elidegeníteni: i) a lakást megvételét a bérlő kezdeményezi (bérlő kérelmére), ii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítást befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 36. hónapig a lakás a forgalmi érték 80 %-ának megfelelő vételár ellenében, és iii) a felújítás befejezését követő, vagy amennyiben a bérleti jogviszony a felújítás befejezését követően létesült, úgy a bérleti jogviszony kezdetétől számított 37. hónaptól pedig az elidegenítési rendeletben meghatározott forgalmi értéken.

4.) Az Önkormányzat tulajdonában lévő olyan nagy alapterületű lakások esetén, ahol a bérlő egymaga maradt és a lakás fenntartására már nem képes, és olyan cserelakást sem tud biztosítani, amely a bérlő számára is megfelel, úgy Önkormányzat külön pénzügyi forrás biztosítása mellett kezdeményezze a bérleti jog megváltását, vagy a kihelyezést, akár idősek otthoni elhelyezés mellett is.

5.) Amennyiben a bérlő kihelyezését az Önkormányzat kezdeményezi (épület kiürítés végrehajtása miatt) és a cserelakás felújított, úgy a bérlő által kezdeményezve (bérlő kérelmére) az elidegenítési rendeletben meghatározottak szerint lehet a cserelakást elidegeníteni.

IV.) Nem lakáscélú helyiségek elidegenítése és hasznosítása

1.) A nem lakáscélú helyiségeknél minden esetben a Pénzügyi és Kerületfejlesztési Bizottság, vagy a Képviselő-testület egyedi döntés szükséges az elidegenítéshez.

- Belső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Károly krt., Rákóczi út által határolt terület) nem lakáscélú helyiség elidegenítésére kizárólag abban az esetben kerülhet sor, amennyiben helyiség forgalmi értéke meghaladja a bérlője által jelenleg fizetett bérleti díj és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát, tehát 10 éven belül nem térülne meg, vagy a bérlő olyan forgalmi érték elfogadására tesz ajánlatot, amely forgalmi érték meghaladja a jelenleg fizetett bérleti díj, és az Önkormányzat által fizetett közös költség különbözetének a 120 szorosát. Az elidegenítésről való döntéshozatalnál figyelemmel kell lenni a bérlő esetleges felújítási szándékára, illetve a vállalt felújítás költségvonzatára, vagy műszaki tartalmára.

- Külső Erzsébetvárosban (Erzsébet krt., Király u., Lövölde tér, Városligeti fasor, Dózsa Gy. út, Thököly út, Verseny u., Rákóczi út által határolt terület) irányadók a Belső Erzsébetvárosra vonatkozó elidegenítési szabályok, de attól egyéb lényeges szempontok okán, indokolt esetben el lehet térni (mint pl.: az épületben található csekély mértékű önkormányzati tulajdoni hányad, a helyiség leromlott műszaki állapota, a leromlott állapotú helyiség relatíve magas felújítási költsége, a bérlő által helyiségben elvégzett felújítási munkálatok, különös tekintettel a bérbeadót terhelő munkákra).

2.) Kiesett bérleti díjak pótlása érdekében szükséges a bérbeadások intenzitásának növelése, illetve a többszöri eredménytelen pályázatot követően a bérbeadás útján hasznosíthatatlannak minősülő helyiségek pályázati úton történő elidegenítése, illetve a bérlők részére történő elidegenítés volumenének növelése.

3.) A használaton kívüli nem lakáscélú helyiségeket – ideértve különösen a külön albetétben lévő pincéket - elsősorban az adott Társasházban lakó tulajdonosok részére zártkörű pályázat útján kívánjuk értékesíteni, amennyiben a Társasház egyik tulajdonosa sem kívánja megvásárolni, abban az esetben nyílt pályázaton fogjuk az önkormányzati tulajdonban lévő pincét eladni.

4.) A jelen irányelvek mellékletét képező övezeti térkép szerinti kiemelt övezetben Budapest Főváros VII. kerület Erzsébetváros Önkormányzatának Képviselő-testülete nem járul hozzá, hogy a helyiségek élelmiszer, kiskereskedelmi és vendéglátóipari tevékenység céljából kerüljenek

bérbeadásra, illetve a már meglévő bérlemények ilyen irányú funkcióváltását sem támogatja.

V.) Rezsicsökkentés az önkormányzati lakások bérlői részére

1.) Amennyiben az önkormányzati lakás bérlője aktívkorúak ellátása keretében rendszeres szociális segélyben, öregségi nyugdíjban, időskorúak járadékában, hozzátartozói nyugellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rehabilitációs ellátásban, nyugdíj előtti munkanélküli ellátásban, rokkantsági járadékban vagy rokkantsági ellátásban részesül, és a lakásban egyedül lakik, és az általa bérelt lakás alapterülete meghaladja az 50 m²-t, abban az esetben a bérlőnek lakásbérleti díjfizetési kötelezettsége kizárólag 50 m²-re vonatozik. Ilyen esetekben a bérleti szerződés folytatása érdekében kötött tartási szerződéshez nem járul hozzá az Önkormányzat. A lakásba történő családtag bejelentkezésénél jelen kedvezmény megszűnik.

2.) A 2015. évben az Önkormányzat a tulajdonát képező azon lakásokba, ahol a 2006. év előtt jött létre lakásbérleti szerződés, az önkormányzati lakások bérlőinek kérelmére az általuk bérelt lakásba az Önkormányzat a saját költségén vízórát szereltet fel vagy pedig gondoskodik azok hitelesítéséről. Azon bérlők esetében, akiknek a bérleti jogviszonya a 2006. év után jött létre, és a lakásba nem szereltettek vízórát vagy a meglévő vízóra nem hiteles, azon bérlők esetében az Önkormányzat a saját költségén kérelem nélkül intézkedik a lakásba történő vízóra felszerelésről/hitelesítéséről.

3.) Az Önkormányzat azon 100%-os lakóépületekben, amelyekben saját költségén a központi fűtés kialakításáról intézkedett vagy intézkedik, az épületet társasházzá kívánja alakítani, ezzel is hozzájárulva ahhoz, hogy a fűtési költségek csökkenjenek, tekintettel arra, hogy a társasházak esetén lehetőség van arra, hogy üzleti gázár-díjszabás helyett lakossági gázdíj alapulvételével kerüljön megállapításra a gázdíj.

VI.) 2016. esztendőben kiemelten kell a vagyonhasznosítás feladatain belül foglalkozni a lakáscsere kérelmek rendszerének kidolgozásával

- Az Önkormányzat kiemelten kívánja kezelni a kerületben élő, kis alapterületű lakásban együttlakó több generáció fiatal tagjainak lakhatásának megoldását.

- A szükséglakásokban illetve az egészségtelen (vizes, dohos, salétromos, szuterén, üzletlakások) lakásokban lakó bérlőket indokolt esetben (amennyiben az adott lakás rendeltetésszerű használata nem biztosítható) az Önkormányzat lehetőségei szerint, és a bérlő kérelmére rendeltetésszerű használatra alkalmas lakásba kívánja elhelyezni.

Felelős: Vattamány Zsolt polgármester

Határidő: a határozat elfogadása napjától folyamatos

Budapest, 2016. április 04.

Bajkai István
alpolgármester