

Előterjesztés száma:

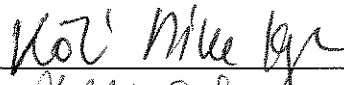

Taj03/58.

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület

2020. év július hónap 2. napján tartandó ülésére

Előterjesztés tárgya: Tájékoztatás a 2015-2019. évi lakásgazdálkodási tevékenységről


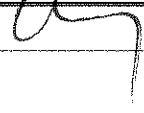
Összeállító:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kötelesné Mike Ibolya	Lakásgazdálkodási és Oktatási Osztályvezető	
Chrobák Zoltánné dr.	aljegyző	

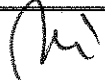
Egyeztetve (Polgármesteri Hivatal):

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
------------	-----------------	----------------


Az előterjesztés összhangban van a jogszabályokkal:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Ilosfalviné dr. Kudron Krisztina	JTP osztályvezető-helyettes	
dr. Kóródi-Juhász Zsolt	JTP Főosztályvezető	

Pénzügyi, gazdasági szempontból ellenőrizte:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Buzás Lászlóné	GF Főosztályvezető-helyettes	

Jegyzői törvényességi ellenőrzés:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
dr. Ronyecz Róbert	jegyző	

Tájékoztatva:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Kassai Dániel	tanácsnok	

Előterjesztő:

<i>Név</i>	<i>Tisztség</i>	<i>Aláírás</i>
Ferencz István	alpolgármester	

Tárgyalja: ILB

Javasolt meghívott:

A határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges/ nem szükséges*

Az előterjesztés zárt kezelését kérjük/ nem kérjük*

<u>nyilvános ülés / zárt ülés*</u>		
Mötv.46. § (2) bekezdés a)	46. § (2) bekezdés b)	46. § (2) bekezdés c)
<u>egyszerű többség / minősített többség*</u>		
Kt. SZMSZ 49. § (1-16.)	egyéb jogszabály:.....	
hatáskör jogalapja		
Kt. SZMSZ§ bekezdés	egyéb jogszabály: Lakásrendelet 19. § (2) bekezdés	
<i>* megfelelő rész aláhúzendó</i>		

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XVIII. kerület Pestszentlőrinc-Pestszentimre Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testülete a 409/2019. (XII.12.) számú határozata alapján döntött a 2020. évi I. féléves munkatervéről, melynek egyik feladata a tájékoztatás 2019. évben végzett lakásgazdálkodási tevékenységről.

A Képviselő-testület döntésétől eltérően a vizsgált időszakot a 2015-2019. évekre vonatkozóan határoztuk meg, mivel egy éves visszatekintés nem mutatna valós képet a korábbi hivatali szervezetben működő, több iroda tevékenységét érintő lakásgazdálkodás áttekintése.

Az áttekinthetőség érdekében a lakásügyek ellenőrzését az alábbi témakörök szerint foglaltuk össze:

- önkormányzati bérlakások felújítása, karbantartása;
- elidegenítésre került önkormányzati bérlakások;
- „Lakásért életjáradék” rendszer;
- lakáshoz jutás lehetőségei a névjegyzék, illetve a szükséghelyzet alapján bérbeadott lakásokra vonatkozóan;
- a lakbér- és közüzemi díjhátralékok áttekintése;
- a Városgazda és az Önkormányzat között létrejött vagyonkezelési szerződés alapján átadott készenléti lakások hasznosítása.

I. Összefoglaló a 2015-2019 évi időszakra vonatkozó önkormányzati bérlakások felújítására, karbantartására fordított pénzüsszegek tekintetében.

Az Önkormányzat a bérlakások kezelésére, karbantartására, felújítására fordítható pénzüsszeget a költségvetésben több helyen tervezte, melyek az alábbi kiadási táblán kerültek meghatározásra:

- Önkormányzat és a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. között létrejött Feladatellátási Szerződés alapján biztosított kompenzáció,
- az Önkormányzat költségvetésében szereplő Városfejlesztés feladatok című költségvetési kiadási táblában,
- az általános Tartalék táblában szereplő költségvetési összeg.

Az Önkormányzat és a Városgazda XVIII. kerület Nonprofit Zrt. (a továbbiakban: Városgazda) között létrejött Feladatellátási Szerződés 1.3 pontja szerint a helyi közszolgáltatás feladata az önkormányzati tulajdonú lakások kezelése, karbantartása és felújítása.

A tájékoztatóban szereplő költségvetési adatokat a Városgazda által összeállított támogatás felhasználásáról szóló beszámolója, a Gazdasági Főosztály pénzügyi adatai valamint az Önkormányzat zárszámadási rendeletei alapján állítottuk össze.

A 2015-2019. évi időszakban az önkormányzati lakásokra fordított összegek az alábbiak szerint alakultak:

Év	Megnevezés	Felújítás karbantartás összege (E Ft)	Összesen
2015. év	Városgazda - Hibaelhárítás - lakások komplett felújítása - Éves terv szerinti karbantartás:	59 206 E Ft 131 768 E Ft 114 804 E Ft	438 834 677 Ft
	Hivatali Városfejlesztés:	73 017 677 Ft	
2016. év	Városgazda - Hibaelhárítás - lakások komplett felújítása - Éves terv szerinti karbantartás:	57 361 E Ft 127 663 E Ft 111 227 E Ft	460 261 772 Ft
	Hivatal Városfejlesztés:	164 010 772 Ft	
2017. év	Városgazda - Hibaelhárítás - lakások komplett felújítása - Éves terv szerinti karbantartás:	55 115 E Ft 123 793 E Ft 177 528 E Ft	492 411 886 Ft
	Hivatal Városfejlesztés:	135 975 886 Ft	

2018. év	Városgazda		542 381 307 Ft
	- Hibaelhárítás	117 635 E Ft	
	- lakások komplett felújítása	46 807 E Ft	
	- Éves terv szerinti karbantartás:	286 134 E Ft	
	Hivatal Városfejlesztés:	91 805 307 Ft	
2019. év	Városgazda		90 532 000 Ft
	- Hibaelhárítás	13 800 000 Ft	
	- lakások komplett felújítása	20 193 000 Ft	
	- Éves terv szerinti karbantartás:	-	
	Hivatal Városfejlesztés:	56 539 000 Ft	

Az önkormányzati lakások bérleti díjából származó bevétel az elmúlt időszakban az alábbiak szerint alakult:

Év	Önkormányzat felé a Városgazda által átutalt lakbér összege	Megjegyzés
2015	233 994 152 Ft	2 havi 2015. évi lakbér, illetve a 2014. évi lakbér részben
2016	247 649 454 Ft	2 havi 2016. évi lakbér, illetve a 2015. évi lakbér részben
2017	268 999 157 Ft	3 havi 2017. évi lakbér, illetve a 2016. évi lakbér részben
2018	1 096 387 Ft	szinte nem történt befizetés
2019	206 830 065 Ft	2017, 2018 lakbér részben

A Városgazda az elmúlt évek során nem minden esetben utalta át az Önkormányzatot illető lakbérekből származó bevételt (24 hónap elmaradás, kb.: 400 millió forint)

A fenti két táblázatból megállapítható, hogy az önkormányzati bérlakások felújítására, karbantartására fordított pénzösszeg majdnem kétszerese a lakások bérbeadásából származó bevétel összegének.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás akkor nevezhető gazdaságosnak, ha a tulajdonában lévő önkormányzati lakások bérbeadásából származó bevétel fedezi a bérlakásként hasznosított önkormányzati lakások üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos ráfordításokat, és az eredményes gazdálkodással az Önkormányzat még megtakarítást is képez.

A bérlakások gazdaságos hasznosítására a Lakástörvény, illetve az önkormányzati rendelet is több lehetőséget biztosít.

A Lakástörvény meghatározza a lakbér-megállapítás elveit, szabályozza a bérlő és a bérbeadó jogait és kötelezettségeit.

Az önkormányzati rendelet a rendeltetésszerű lakáshasználat biztosításához nyújt támogatást, a bérlő és a bérbeadó között létrejött megállapodás alapján a bérlő az anyagköltség ellenében a lakbér 50 %-ának megfizetése alól mentesülhetett.

E jogszabályi feltételek betartásával és alkalmazásával az önkormányzati kiadások jelentős csökkenését lehetett volna elérni.

Az Önkormányzat a gazdaságos lakásbérbeadás érdekében az új Lakásrendeletben szabályozni fogja a lakás rendeltetésszerű használatba adását, továbbá az Önkormányzat és a Városgazda között létrejött Feladatellátási szerződés módosítása alapján meghatározza a folyamatos lakásbérbeadás érdekében a műszaki feltételeket.

II. Összefoglaló a 2015-2019 évben elidegenítésre került önkormányzati lakásokról

Az elmúlt időszakban a Képviselő-testület nem jelölte ki elidegenítésre a Lakástörvény alapján az elővásárlási joggal érintett önkormányzati tulajdonban lévő bérlakásokat.

Az üresen álló, vagy megüresedő lakásokat viszont árverés útján elidegenítésre kerültek. Az alábbi összesítő táblázat tartalmazza az ingatlanok eladásából származó bevételt, melyből külön jelöltük az árverés útján értékesített bérlakások eladási árát.

Év	Ingatlanok eladásából befolyt pénzüsszeg	melyből árverés útján értékesített lakások bevételei
2015	93 644 105 Ft	-
2016	127 792 589 Ft	70 662 000 Ft
2017	184 885 314 Ft	98 913 000 Ft
2018	105 116 568 Ft	90 733 360 Ft
2019	679 413 092 Ft	30 100 000 Ft
Összesen:	1 190 851 668 Ft	290 408 360 Ft

Az elmúlt években a bérlakások száma az alábbiak szerint alakult:

(db)

Év	Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli	Összesen
2010	784	284	95	331	1494
2020	740	266	65	194	1265

A lakásgazdálkodásra vonatkozó alapelvek közül kiemelt cél:

- az Önkormányzat által meghatározott biztonságosan fenntartható bérlakások száma ne csökkenjen,
- a bérlakások értéke szinten maradjon, minősége javuljon,
- a jó adottságokkal rendelkező lakások minél hatékonyabban kerüljenek hasznosításra,
- a rossz műszaki állapotban lévő, gazdaságosan fel nem újítható lakások értékesítésre kerüljenek.

A Lakástörvény 62. § (1) bekezdése szerint az önkormányzat, az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán köteles elhelyezni.

Az önkormányzat a bevételeit lakáscélokra és az ezekhez kapcsolódó infrastrukturális beruházásokra használhatja fel, különösen:

- a) új lakás építésére, új vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részletes felújítására, korszerűsítésére,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) önkormányzati helyi támogatás nyújtására,
- f) lakóövezetbe sorolt építési telek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól és a lakásszövetkezetektől átvállalt önrészt is,
- h) önkormányzati lakbértámogatás nyújtására.

A Lakástörvényben meghatározott, privilegizált célok közül az új lakások építésére, megvásárlására nem került sor, városrehabilitáció nem történt. A lakóépületek felújítására, helyi támogatásra, társasházi felújításokra pályázati önrész elkülönítésére, továbbá lakbértámogatásra a lehetőségekhez képest kevés összeg került felhasználásra.

Az Önkormányzat olyan lakáskonceptió kidolgozását tervezi, melynek célja, hogy 2020. évtől bérlakás-állomány tovább ne csökkenjen, illetve a bérlakások elidegenítéséből befolyt bevételek lakás vásárlásra, új lakások kialakítására kerüljenek felhasználásra.

III. Összefoglaló a 2015-2019 évekre vonatkozó a Budapest XVIII. kerületi Önkormányzat tulajdonában lévő ingatlanok hasznosítása ügyében, különösen a „Lakásért életjáradék” rendszer tárgyában

Az Önkormányzat Képviselő-testülete hozzájárult a “ Lakásért életjáradék” rendszer bevezetéséhez 1998. október 1-től.

A rendszer lényege, hogy a családi házat, öröklakását életjáradékért az Önkormányzatnak felajánló kerületi nyugdíjas személyt, vagy személyeket (továbbiakban: járadékost) az ingatlan tulajdonjogának átruházása ellenében havonta pénzbeli juttatás, életjáradék illeti meg.

Az életjáradéki szerződést csak olyan ingatlanra lehet kötni, mely megfelelő minőségű és műszaki állapotú.

A rendszer működésével kapcsolatos kezelői tevékenység ellátását a Városgazda végzi a Képviselő-testület által jóváhagyott Feladatellátási szerződés alapján. A rendszer felügyeletével kapcsolatos feladatokat az Idősügyi és Lakásügyi Bizottság látja el.

A "Lakásért életjáradék" program szerint az életjáradékos lakások száma az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

- 2010-ben a fennálló 74 db életjáradéki szerződésből 7 db lakás szabadult fel,
- 2020-ban a fennálló 85 db életjáradéki szerződésből 51 db lakás szabadult fel, jelenleg 34 db életjáradéki szerződéssel rendelkezik az Önkormányzat.

A 85 db életjáradékos lakás hasznosítása a következők szerint alakult:

- 34 db lakás még rendelkezik életjáradéki szerződéssel,
- 21 db lakás elidegenítésre-,
- 16 db lakás bérbeadásra-,
- 5 db lakás lebontásra került és
- 9 db lakás üresen áll.
-

Az elmúlt időszakban nem működött az életjáradéki rendszer, a lakások elidegenítéséből származó bevételt nem fordították új lakás megvásárlására, építésére annak érdekében, hogy a lakásállomány ne csökkenjen.

Az Önkormányzat tervezi a „Lakásért életjáradék” program folytatását, mellyel nemcsak bérlakás-állomány bővítését kívánja elősegíteni, hanem az idős magánszemélyek megélhetését életjáradéki támogatás biztosításával.

IV. Összefoglaló a 2015-2019 évben lakáshoz jutás lehetőségeire vonatkozóan, a ténylegesen megvalósított lakásgazdálkodás, figyelemmel a névjegyzék, illetve a szükséghelyzet alapján bérbeadott lakásokra és benyújtott kérelmekre

A hatályban lévő Lakásrendelet a szociális, költségelven, valamint a piaci alapon történő pályázati lakáshoz jutás mellett, kialakította a szociális bérbeadás névjegyzék rendszerét, valamint lehetőséget biztosított a szükséghelyzetben lévő családok számára a pályázaton kívüli lakásbérbeadásra a lakhatási problémájuk megoldására.

Az elmúlt időszakban a Lakásrendelet elősegítette, hogy az önkormányzati lakásvagyonnal való gazdálkodás során a piaci és a szociális szempontok együttesen érvényesüljenek.

A széttagolt hivatali szervezeti rendszerben a lakásügyek nem képviseltek egységes rendszert, a bérlők szociális és jövedelmi helyzete nem volt követhető, nem kerültek azonos szempontok szerint elbírálásra:

A szociális bérbeadással kapcsolatos ügyekben a Szociális Iroda készítette elő a rászorult családok lakáshoz jutásának javaslatait, melyről a Népjóléti Bizottság döntött.

A Vagyon és Lakásgazdálkodási Iroda koordinálásával a piaci alapon és költségelven bérbeadott lakások tekintetében a Tulajdonosi Bizottság döntött.

A bérleti szerződések hosszabbítása során a szociális jogcímen bérbeadott lakások ügyében a bérlő megváltozott jövedelmi viszonyai szerint döntött felváltva a Tulajdonosi vagy Népjóléti Bizottság.

A korábbi önkormányzati vezetésnek kiemelt szándéka volt, hogy a „szociális lakás bérbeadására jogosultságot csak egy mindenki által megismerhető, objektív szempontrendszer alapján lehessen elnyerni”. A Lakásrendelet módosításával 2015. évtől a lakások bérbeadásának jogcímei között meghatározásra került a lakásjuttatási névjegyzék alapján történő bérbeadás. A rendelet szerint minden naptári évben egy alkalommal bérbevételi ajánlatot nyújthatott be a család legfeljebb két lakástípusra. Az érvényes ajánlatok elbírálása és a névjegyzék felállítása a Népjóléti Bizottság hatáskörébe tartozott.

A névjegyzék alapján történt lakásbérbeadás az elmúlt időszakban a következők szerint alakult:

Év	Bérbevételi ajánlatot benyújtó kérelmezők száma	Lakásjuttatási névjegyzék alapján önkormányzati bérlakáshoz jutott
2015	145	-
2016	188	15
2017	202	16
2018	113	5
2019	106	3

A táblázatból megállapítható, hogy a bérbevételi ajánlatot benyújtók kevesebb, mint 10 %-a részére biztosított az Önkormányzat bérlakást, mely évente csökkenő tendenciát mutatott, 2019-ben elérte a 2,8 %-ot.

A tervezett lakásgazdálkodás nem nevezhető sikeresnek, mert annak ellenére, hogy a megüresedő bérlakások felújítására kiemelkedő pénzüsszegek kerültek felhasználásra a „mindenki számára megismerhető objektív szempontrendszer alapján történő bérbeadás” mellett évről-évre kevesebb rászorult családot támogatott a névjegyzék rendszere.

A Lakásrendelet szerint további lehetőség a lakáshoz jutáshoz a szükséghelyzet alapján történő bérbeadás. A rendelet melléklete tartalmazza a „Krizislakás iránti kérelem” megnevezésű nyomtatványt, mely a korábbi vezetés szerint tartalmazza azokat az „érdemi információkat, melyek ismerete elengedhetetlenül szükséges ahhoz, hogy rövid időn belül megalapozott döntés alapján kerülhessen sor krizislakás bérbeadására.”

A szükséghelyzet alapján történt lakásbérbeadás az elmúlt időszakban a következők szerint alakult:

Év	Kérelmezők száma (fő)	Szükség helyzet alapján jutott önkormányzati bérlakáshoz
2015	37	18
2016	57	28
2017	26	8
2018	22	6
2019	8	0

A kormány által támogatott lakhatási kedvezmény azt szeretné elősegíteni, hogy a párok lehetőleg ne egy vagy kettő, hanem inkább három, vagy még több gyermeket vállaljanak.

A fenti táblázatokból megállapítható, hogy a lakásigények kevesebb, mint 10 %-át támogatta a kerületi Önkormányzat, ellentétben a kormányprogramban meghirdetett családsegítő akciótervekkel.

Az Önkormányzat azon feladata, hogy a névjegyzék rendszerének biztosításával, valamint a szükséghelyzet alapján történő bérbeadással - a lakáspiaci folyamatos természetes alakulását figyelemmel kísérve - különös gondot fordítson a rosszabb jövedelmi viszonyok, rosszabb lakhatási feltételek között élők embereknek a méltó lakhatás megoldására - nem valósult meg.

Az elmúlt években kialakult lakáspiaci helyzet miatt egyre több család keresi meg az Önkormányzatot azzal, hogy segítsen lakáshelyzetük megoldásában. A lakáshitel feltételeit nem minden család tudja vállalni, így a magas lakáseladási árak miatt – kedvezmények nélkül – lehetetlen önállóan lakást vásárolni.

A lakáspiacon a lakások eladási ára mellett jelentősen emelkedtek az albérletek díja, mely egyaránt érinti a fiatal házaspárokat, illetve a korábban lakáshitelt felvevő családokat.

Továbbra is súlyos probléma, hogy a hitelfelvételt követő nem fizetés miatt a jelzálogul biztosított családi ingatlan árverésre kerül, emiatt igen sok család utcára, azaz krízishelyzetbe került.

Az áttekintett időszokról elmondható, hogy a rászorult családok, fiatal házások támogatása nem valósult meg. A névjegyzék felállítására nem érte el célját, a szociálisan rászorult családok segítésének feladatát az Önkormányzat nem látta el.

Az Önkormányzat célja az új Lakásrendelet elfogadását követően a fiatal házások, továbbá a szociálisan rászorult, lakáshitel miatt nehéz helyzetbe került családok támogatása.

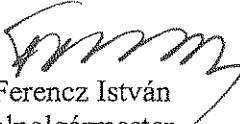
A lakásgazdálkodási tevékenység teljes körű áttekintése még nem fejeződött be, az alábbi témakörre vonatkozó tájékoztató elkészítése várható a tényleges adatok és dokumentumok áttekintését követően:

- a lakbér- és közüzemi díjhátralékok áttekintése, valamint
- a Városgazda és az Önkormányzat között létrejött vagyonkezelési szerződés alapján átadott készenléti lakások hasznosítása.

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbér- és közüzemi díjhátraléka a jelenlegi rendszer szerint áttekinthetetlen, nem állapítható meg a tényleges kintlévőség, a hátralékok feldolgozása folyamatban van.

A készenléti lakások hasznosítására vonatkozó összefoglaló az Önkormányzat és a Városgazda között létrejött vagyonkezelési szerződés megszüntetését, a szerződésben foglalt kezelői, üzemeltetői, karbantartási, felújítási és egyéb feladatok ellátása során a vagyonelemekhez kapcsolódóan keletkezett nyilvántartások, elszámolások és egyéb dokumentumok a vagyonelemek birtokba adását követően ellenőrizhető.

Budapest, 2020 JÚN 19.


Ferencz István
alpolgármester