



BUDAPEST FŐVÁROS
X. KERÜLET
KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT



LAKÁSKONCEPCIÓ

2012

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat
Lakáskonceptió 2012.

dokumentumot készítette:



Kőbányai Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.
Szabó László vezérigazgató

2012 évben.



Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
A Lakáskonceptió készítésének célja, folyamata	5
ELŐZMÉNYEK	7
KŐBÁNYA TÖRTÉNETE	7
KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN	8
Terület, elhelyezkedés	9
Lakónépesség.....	9
Lakónépesség főbb korcsoportok szerint	10
Lakásállomány.....	11
Szociális segélyezés.....	14
AZ ÖNKORMÁNYZAT LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK ALAKULÁSA	15
JELENLEGI HELYZET.....	16
LAKÓINGATLANOK	17
Saját Ingatlanok.....	17
Közös Ingatlanok	20
LAKÓÉPÜLETEK	21
A Lakóépületek számának alakulása.....	21
A Lakóépületek számának az építés éve szerinti megoszlása	22
TÁRSASHÁZAK.....	23
LAKÁSOK.....	30
A Lakások számának alakulása	30
A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása.....	31
A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása.....	32
A Lakások szobaszám szerinti megoszlása.....	34
A Lakások összes alapterületének komfortfokozatonkénti megoszlása	36
A Lakások alapterület szerinti megoszlása	37
TELKEK	39
LAKÁSGAZDÁLKODÁS.....	42
A Lakások értékviszonyai.....	43
Nettó könyv szerinti értékkel nem bíró Lakások	43
Piaci forgalomban értéket nem képviselő Lakások.....	44
A Lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása	45
Üres Lakások.....	46
A Lakbérek alakulása	52
Lakásgazdálkodási bevételek alakulása.....	56
Lakásgazdálkodási kiadások alakulása	58
A lakóház-működtetési deficit eredeti előirányzatának alakulása	59
A hátralékok alakulása	59
A Lakással kapcsolatos hátralékok alakulása.....	60



SZOCIÁLIS TÁMOGATÁSOK	62
Lakásfenntartási támogatás	62
Adósságcsökkentési támogatás	62
ÖSSZEFOGLALÁS.....	63
A LAKÁSKONCEPCIÓ ALAPELVEI.....	65
A LAKÁSKONCEPCIÓ HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI.....	67
SAJÁT INGATLANOK.....	68
KÖZÖS INGATLANOK.....	70
TÁRSASHÁZAK.....	70
TELKEK	72
A LAKÁSKONCEPCIÓ VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI.....	72
MELLÉKLETEK	75
SAJÁT INGATLANOK	
Hasznosítási javaslatok összesítő tábla	
KÖZÖS INGATLANOK	
Hasznosítási javaslatok összesítő tábla	
TÁRSASHÁZAK	
Hasznosítási javaslatok összesítő tábla	
TELKEK	
Hasznosítási javaslatok összesítő tábla	



A Lakáskonceptió készítésének célja, folyamata

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) a kizárólagos tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: **Lakások**), illetve Lakások összessége (a továbbiakban: **Lakásállomány**) vonatkozásában nem rendelkezik olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami - többek között - magába foglalja a Lakások mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Lakásokkal kapcsolatos tervszerű gazdálkodás módjának vizsgálatát, a lakásbérleti díjak (a továbbiakban: **Lakbér**), valamint a lakásfenntartási támogatási rendszer áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat lakásgazdálkodásának céljait, illetve meghatározná azokat a feladatokat, amellyel a lefektetett célok a leghatékosabban, módon és időben valósulhatnak meg, az Önkormányzat anyagi lehetőségei és eszközei figyelembe vételével.

Az Önkormányzat az 1990-es években, illetve a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: **Vagyonkezelő**) 1999. évben, már elkészítette az Önkormányzat lakáskonceptióját (a továbbiakban: **Lakáskonceptió**), azonban az azóta bekövetkezett – gazdasági, pénzügyi és egyéb – változások szükségessé teszik egy új, a mai, megváltozott körülményeket figyelembe vevő Lakáskonceptió kidolgozását.

A Vagyonkezelő 2012. év elején kapott felkérést Kovács Róbert polgármester úrtól a Lakáskonceptió elkészítésére.

A Lakáskonceptió készítésekor, a Lakások vizsgálata során, nem hagyhatjuk figyelmen kívül a Lakásoknak helyet biztosító, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokat (a továbbiakban: **Saját Ingatlan**), illetve az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanokat (a továbbiakban: **Közös Ingatlan**) (együtt, a továbbiakban: **Lakóingatlan**), valamint az ezeken az ingatlanokon található, az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában, illetve az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonban lévő lakóépületeket (a továbbiakban: **Lakóépület**), továbbá az Önkormányzat résztulajdonában lévő társasházakban, vagy lakásszövetkezeti ingatlanban (együtt, a továbbiakban: **Társasház**) lévő Lakásokat.

A Lakáskonceptióban a Lakóépületekben található nem lakás céljára szolgáló helyiségeket (a továbbiakban: **Helyiség**) is meg kell említeni – mivel azok, a Lakásokkal szervesen, együtt jelennek meg a Lakóépületekben és a Társasházakban. A Lakáskonceptió a Helyiségeket külön nem vizsgálja, ezt a feladatot egy későbbi időpontban javasolt elvégezni.

Ugyanígy nem feledkezhetünk meg az Önkormányzat kizárólagos-, vagy résztulajdonában lévő, övezeti besorolásuk alapján lakásépítésére alkalmas ingatlanokról (a továbbiakban: **Telkek**) sem, mivel ezen ingatlanok is kapcsolód(hat)nak a Lakáskonceptió végrehajtásához.

Felhívjuk a Lakáskonceptió olvasójának figyelmét, hogy a kezében tartott, illetve DVD adathordozón tárolt anyag közel egy éves munka, és sok egyeztetés eredménye. Az



előbbiből következik, hogy a Lakáskonceptió készítése alatt változtak jogszabályok, változott a Lakásállomány és sok egyéb tényező is, azonban az anyag készítése során – bizonyos esetekben – egy adott időponthoz tartozó adatot kellett rendelnünk, a hitelesség és az összehasonlíthatóság kedvéért. Ebből következik, hogy az anyagban szereplő legtöbb adat statikus (adott - általában 2012. év január 1. napi – időponthoz rendelt) állapotot mutat, de természetesen van olyan eset (pl. üres Lakások tételes felsorolása), amikor célszerű volt „mai” (2012. november 30. napi) adatokat is ismertetnünk. Ugyanígy, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének feltételeiről szóló 46/2007. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Rendelet**), valamint az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérééről szóló 68/2008. (XII. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **lakásrendelet**), a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásrendelet**) hatályba lépésével (2012. november 1. napján), hatályát veszítette, azonban többször hivatkozunk a Rendeletre és a lakásrendeletre, mivel az adott időszak adataihoz ez a két rendelet „tartozott”.



ELŐZMÉNYEK

KŐBÁNYA TÖRTÉNETE¹

Kőbánya a nevét a kőbányászatnak köszönheti. A Kewer (Kőér) első említése IV. Béla 1244. évben kelt adományleveléből (bányajog) maradt ránk. A tatárjárás után, IV. Béla nagyszabású vár és védelmi mű építésekbe kezdett. A Pest körüli gyenge sáncok helyére épült városfal köveit - a pesti síkságból 147 m-es magasságával kimagasodó - Óhegy területén termelték ki.

Az itt található mészkő a földtörténeti középkorban (miocén) keletkezett, amikor a Kárpát medence nagy részét még tenger borította. Ez a terület valószínűleg egy tengeröböl lehetett, ahol a mészvázak csigák maradványai nagy mennyiségben rakódtak le. A mészkő rétegekre az újkorban agyag rakódott le.

A Pest városától távol eső bányákban már a XVII. századtól intenzív kitermelés folyt, amit a gyarapodó város – az évszázadok során jelentkező – építőanyag igénye (melynek csúcspontja az 1838-as nagy pesti árvíz után volt) csak növelt. A jól fűrészelhető, faragható mészkőből emelték többek között a Tudományos Akadémia, az Egyetemi Könyvtár, a Magyar Állami Operaház, a Mátyás-templom, a Citadella és a Halászbástya épületét, valamint a Lánchíd pilléereinek felső részét és az Alagút homlokfalát, továbbá kőbányai építőköve van számtalan pesti bérháznak is. Írás van például arról, hogy az 1600-as években a kecskeméti református templom falához is innen szállították a követ, a budai pasa külön engedélyével. Az 1870-es évektől fogva megerősödtek a téglagyárak (Lechner Ödön édesapjának is itt volt az üzeme), s a viszonylag puha mészkő elvesztette népszerűségét. A kezdetleges módszerekkel, kissé szervezetlenül végzett kitermelés a múlt század végére veszélyessé tette a bányászatot, ezért 1890-ben rendeletben tiltották meg a további kitermelést.

A bányászati tevékenység befejezése után, a hegybe vájt üregek és pincék azonban megmaradtak és alapot szolgáltak az idetelepülő borászat és a sörfőzés számára. A hatalmas – és sokak szerint még nem minden részletében feltérképezett – pincerendszer (melynek teljes hossza elérheti a 33 km-t is) a mai Kőrösi Csoma Sándor út és Kolozsvári utca találkozásánál kezdődik, és itt van a legnagyobb bejárata is.

A bányászaton kívül a szőlőtermesztés is virágzott Kőbányán, amit az akkori pestiek, mint kellemes kirándulóhelyet és helyi borvidéket tartottak számon. A két szőlőhegy emléket, az itt található két településrész (Óhegy és Újhegy), valamint három közterület (Óhegy utca, Újhegyi út és Újhegyi sétány) elnevezése őrzi. Az Óhegy tetején áll az egykori borászat talán utolsó helyi emléke a – Kőbánya címerében is megtalálható – Csőstorony.

Kőbánya mára már elfelejtett „nevezetessége” volt a sertéskereskedelem. Amikor a XVIII. században Pesten megtiltották a sertések tartását, a sertéskereskedők nagy része a mai kőbányai vasútvonal mentén vásárolt telkeket a hizlaldák számára. A legnagyobb telepek a Kápolna utca és a Vaspálya utca környékén voltak, aminek az emlékét őrzi a Mázsa tér és a Mázsa utca neve is. A hizlaldák mellett, az idelátogató kereskedők számára szállodák is épültek. A sertésnyésztésnek végül az 1895-ös sertésvész vetett véget.

Kevesen tudják, hogy 1827-ben Kőbányán épült meg az ország első lóvontatású vasútja, az ún. „lebegővasút” (ahol a lovak az építőanyagot szállító kocsikat nem egy a

¹ forrás: www.kobanya.hu



földre lefektetett sínpályán vontatták, hanem azok pilonokon álló, gerendákkal, kötelekkel megerősített szerkezeten gurultak), ami a kőbányák és Pest (a mai Keleti pályaudvar közelében levő vámház) összeköttetését biztosította, és amit a – tervezett – Pest-Debrecen vasútvonal kísérleti "példányának" szántak. Az ötlet nem vált be, mivel gyakoriak voltak a meghibásodások és a szerkezet életveszélyes volt, ezért azt, egy évvel az avató ünnepség után, le is bontották.

A szőlőhegyek környékén fekvő földeket az 1850-es években kezdték kifarcellázni. Kőbánya fejlődése új lendületet vett ebben az időben. Miután 1872-ben Budapest megalakulásával Kőbánya a főváros tizedik kerülete lett, folyamatosan és rohamosan kezdett nőni a kerület lakosainak száma. Míg 1869-ben 4 353-an laktak Kőbányán, addig ez a szám 1910-re már 51 034-re nőtt. A hihetetlen fejlődés rengeteg gonddal járt. A növekedés ellenére, egész Budapesten a X. kerületben volt a legrosszabb az iskolai helyzet. Mindössze három iskola működött a kerületben, és csak a tankötelesek 56%-át írták be iskolába. A helyzet megoldására 1904-ben gimnáziumot alapítottak Kőbányán. A lakosok nagy része munkás volt, akik az újonnan idetelepült gyárakban dolgoztak. Ekkor alakultak ki azok a nyomortanyák és bádogvárosok, melyek egészen a 1960-as évekig rányomták bélyegüket a "munkáskerületre". A súlyos lakásproblémákat az 1970-es és az 1980-as években állami lakásépítésekkel próbálták megoldani. Ekkor épültek azok a lakótelepek, melyek megoldották a mennyiségi lakáshiányt.

Az 1800-as évek derekától számos nagy gyár alakult Kőbányán. A Rákos-patak és a Kerepesi út találkozásánál állt hajdan Széchenyi István malma. A XIX. század legelején alakult az első téglagyár, a Drasche, ezt vette át 1868-ban a "Kőszénbánya s Téglagyár Társulat Pesten". A híres kőbányai sörgyárak alapjait az 1850-es években rakták le, ekkor kezdte meg működését a Perlmutter, a Barber és a Klusemann-féle serfőző. A Perlmutterből lett a későbbi Dreher gyár. Richter Gedeon (híres gyógyszerész) 1906-ban alapított gyárat a Gyömrői úton, amely negyven év után, ma ismét alapítója nevét viselheti.

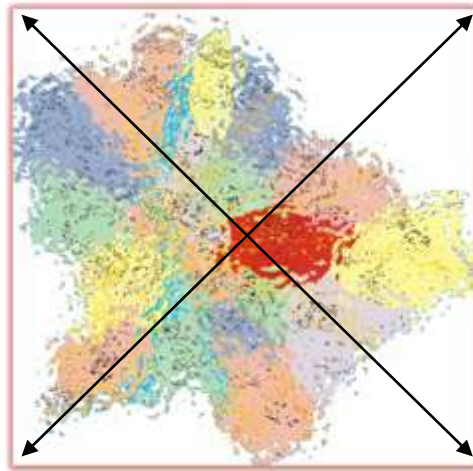
KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN

Mielőtt a Lakások elemzését megkezdenénk, helyezzük el Kőbányát, vizsgáljuk meg területét, népességét, lakásállományát, valamint szociális segélyezését, a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: **KSH**) adatainak tükrében.

Bár a statisztikai adatok ismertetése során elsősorban Kőbányát kívánjuk bemutatni, azonban ahhoz, hogy a különböző vizsgálati szempontok adatai szerint is el tudjuk „helyezni” Kőbányát „térben és időben”, szükségesnek tartjuk, hogy másik négy budapesti (két szomszédos pesti- és két budai kerületi) önkormányzat – Budavár (I. kerület), Óbuda-Békásmegyér (III. kerület), Józsefváros (VIII. kerület) és Ferencváros (IX. kerület) adatait is megjelenítsük a kőbányai adatok mellett. (Ugyanezt tesszük a későbbiekben, a Lakkberek összehasonlításánál is.)

Terület, elhelyezkedés

A 32,49 km² területű Kőbánya, Magyarország fővárosának, Budapestnek a X. kerülete, ahol – mint azt az 1. ábra is szemlélteti – a főváros földrajzi középpontja található.



1. ábra

Mint azt az alábbi, 1. sz. diagramból láthatjuk, Kőbánya – területének nagysága alapján – Budapest huszonhárom kerülete közül a kilencedik helyet foglalja el.

1. sz. diagram



forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011.

Lakónéesség

Kőbánya lakosságának száma a rendszerváltást követően drasztikusan lecsökkent, a 2011. évi népszámlálás adatai szerint a lakónéesség 80 845 fő volt. A korábban „munkáskerület”-ként emlegetett városrészből főként az értelmiségi réteg vándorolt el. Ennek fő oka a lakáspiaci árrobbanás, illetve a kedvező lakáshitelezési rendszer volt.



kerület	terület 2011	lakónépesség		népsűrűség 2011
		2001	2011	
	(km ²)	január 1. napján		(fő/km ²)
X.	32,49	96 843	80 845	2 488
I.	3,41	25 914	24 628	7 222
III.	39,70	131 605	123 552	3 112
VIII.	6,85	81 787	84 300	12 307
IX.	12,53	78 422	63 268	5 049

forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011.

1. sz. tábla

A 2001. és 2011. évek között, az öt vizsgált kerületből négy esetében csökkent, és csak egy (VIII. kerület) esetében nőtt a népesség száma. (Az okok vizsgálatára jelen elemzésünkben nem kívánunk kitérni, ugyanakkor érdekesség, hogy csak, az addig is legsűrűbben lakott kerület lakónépessége növekedett. Egy későbbi táblában – 3. sz. tábla – látható, hogy 2011. évben – a vizsgált kerületek közül – a VIII. kerületben épült a legtöbb lakás.)

Lakónépesség főbb korcsoportok szerint

A lakónépesség után nézzük meg a lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlását, elsősorban Kőbányán, de a vizsgált másik négy kerületben is.

kerület	(fő)					
	0-14	15-29	30-49	50-59	60-69	70--
X.	10 849	14 921	27 639	10 181	9 126	8 129
I.	2 977	3 761	6 797	3 173	3 053	4 867
III.	16 089	21 024	38 083	16 878	16 256	15 222
VIII.	10 445	17 018	28 278	11 105	7 900	9 554
IX.	7 770	12 842	20 911	7 555	5 883	8 307

forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011.

2. sz. tábla

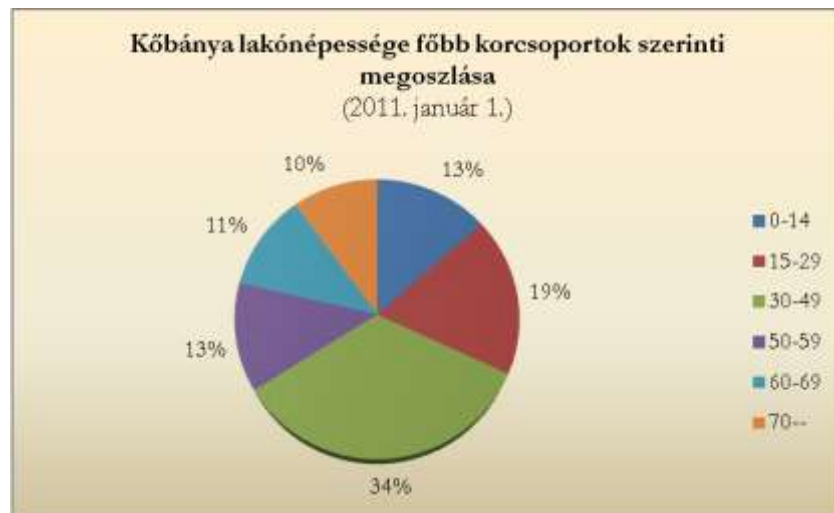
A lakónépesség főbb korcsoportok szerinti megoszlása nem mutat eltérést a vizsgált kerületek között. Kőbánya adatainak jobb szemléltetése érdekében, a 2. sz. diagram a kőbányai adatokat, míg a 3. sz. diagram a kőbányai adatok százalékos megoszlását mutatja.

2. sz. diagram





3. sz. diagram



A lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlásából is jól látszik, hogy Kőbánya lakosságának mintegy 66 %-a az aktív korcsoportba tartozik. A 15-60 év közötti életkorban – az önálló életkezdetől a családalapításon át, a gyermekek „kirepüléséig” – eltérő módon és igény szinten jelentkezik a lakhatás iránti igény. A lakhatás lehetőségeinek biztosításával, és a lakhatási feltételek javításával, az Önkormányzat tovább tudja növelni az aktív korú – a munkaerő piacon is aktív szerepet vállaló – lakosság arányát a kerületben.

Lakásállomány

Kőbánya a XX. század fordulóján fejlődött ipari településsé, s ezt követően fokozatosan vált a főváros egyik legjelentősebb ipari körzetévé. A városrész ipari körzette alakulása egyben maga után vonta a vegyes településszerkezet kialakulását, mely a mai napig is jellemzi Kőbányát. Keveredik itt a lakóövezet és a munkahelyi övezet, de a fővárosban – a Népligetnek és az egyéb zöldterületeknek köszönhetően – itt a legnagyobb a zöldterületek aránya is.

A XIX.-XX. század fordulóján – az iparosodás ellenére – még inkább vidéki, kistelepülés képét mutatta a kerület. A feljegyzések szerint 1880-ban még csak 436 db, többnyire földszintes ház állt Kőbányán. Az ipari fejlődés és a háborús események azonban kerületi szinten is égető problémát jelentettek a lakáshatási gondok megoldásában. A trianoni békeszerződés után elsődlegesen az elcsatolt területekről menekült emberek befogadása jelentett gondot, akkoriban ugyanis sok család lakhatását csak vasúti kocsikban, illetve eredetileg más célra szánt épületek szükséglakóteleppé alakításával oldották meg. A kritikus lakáshelyzet kezelése érdekében több kezdeményezés indult. Az 1930-as években a súlyos lakáshiányt csak a szükséglakótelepek kialakításával tudták kezelni. A szükséglakótelepeket a szoba-konyhás lakások jellemezték, s volt idő, mikor még ezeket a kéthelyiséges lakásokat is tovább osztották, s ezzel a „lakások” számán javítva, de az elhelyezés körülményeit tovább rontva, tulajdonképpen tömegszállásokat alakítottak ki.

Az 1951. évi, szélsőségesen alacsony számú lakás építését követően (41 db új lakás), a kerületben is fokozatosan elindult a lakásépítés. A lakások számának növelésére a kerületben működő ipari létesítményekben foglalkoztatott munkások számának emelkedése és a további betelepülési szándék is ösztönzést jelentett. Ebben az időszakban azonban még mindig a lakások számának növelésén volt a hangsúly és háttérbe szorult a lakások minőségének a kérdése.

Az 1970-es években megkezdődött a nyomortelepek felszámolása és ezzel párhuzamosan az akkor korszerű lakótelepek építése. Az 1970-es évek második felében a házigyári technológiának köszönhetően, tizenegy emeletes, távfűtéses lakóházakban, 6 968 db lakással szinte új városrész épült. A lakásszám szükségszerű növeléséből adódó – bizonyos szempontból szervezetlen – fejlesztések megváltoztatták Kőbánya lakóterületeinek képét, s máig is meghatározzák annak megjelenését. Az 1990-es évek elejére Kőbányán megszűnt az állami lakásépítés.²

A kerület egyes részeinek rehabilitációs akcióterületté nyilvánítását követően – az önkormányzati érdekeltségű lakásberuházásokkal párhuzamosan – a magánbefektetők részéről is elindultak a lakóházépítések. Ennek köszönhetően a kerület több pontján, így a Gergely utcai területen (Gergely Lakópark), a Kápolna téren (Csajkovszkij-palazzo), a Cserkesz udvarban és az Újhegyi úton, de számos foghíj telek beépítésével is, új lakóépületekkel színesedtek a városrészek. A kezdeti fellendülést követően a – Ferencvároséhoz hasonló – nagyszabású rehabilitáció, a gazdasági válság hatásai miatt, remélhetően csak ideiglenesen, de megszakadt.

Kőbánya korábbi ipari körzet jellegének megszüntetése és egy rendezettebb, túlnyomórészt lakóövezeti településszerkezet kialakítása érdekében elindult ugyan a megszűnt gyártelepek egy részének felszámolása és lakóövezeti célú átsorolása, de a kerület területének több mint 30%-a továbbra is munkahelyi építési övezetben van. Az ilyen, munkahelyi besorolású területeken lakóházak építésére nincs lehetőség, vagy az ilyen típusú beruházásokhoz kapcsolódó, túlzott anyagi ráfordítást igénylő előkészítés (szabályozási tervek, övezeti átsorolások, telekalakítások, esetleges környezetvédelmi feladatok, stb.) olyan mértékű ráfordítást igényelnének a magánbefektetők részéről, melybe a jelenlegi lakáspiaci helyzet ismeretében, illetve a lakáspiaci körülmények rövid vagy középtávú változását remélve (új lakástámogatási rendszerek, gazdaság élénkülés) egyelőre nem fektetnek be.

A kerület lakóingatlan típusai – tulajdoni formától függetlenül – igen változatosak. Megtalálható itt az önálló családi ház mellett a néhány (2-15) lakásos, hagyományos építésű lakóház, de találhatunk klasszikus, többszintes bérházat, illetve számos panel épületet is.

Az országos viszonyokhoz hasonlóan az új lakás építésének tendenciája a gazdasági válság kirobbanását követő hanyatlást tekintve szinte semmit nem változott. Nézzük meg a 3. sz. táblában a 2011. évben kiadott lakásépítési engedélyek, és a 2011. évben megépült és megszűnt lakások számát.

kerület	kiadott új lakásépítési engedély (db)	épített lakás (db)	épített lakásból:		megszűnt lakás (db)
			1 szobás (%)	4 és több szobás (%)	
X.	35	39	5,1	15,4	4
I.	4	14	28,6	21,4	3
III.	141	223	0,9	49,3	...
VIII.	61	829	13,9	4,9	29
IX.	352	252	17,9	2,0	158

forrás: KSH, Budapest statisztikai yearbook, 2011.

3. sz. tábla

² forrás: v.ö. dr. Kasza Sándor: Budapest városrészei sorozat - Kőbánya X. kerület, CEBA Kiadó 2000



A KSH adatai szerint, a Kőbányán benyújtott kérelmek alapján, 2011. évben mindössze 35 új lakásépítési engedélyt adtak ki, míg a megépített lakások száma is mindössze 39 db. (Emlékeztetőül, 1951-ben épült hasonló mennyiségű – akkor 41 db – új lakás Kőbányán.) Az épített lakások számával a VIII. kerület kimagaslik a többi vizsgált kerület közül, és ha ehhez a megszűnt lakások számát is vizsgáljuk, akkor Józsefvárosban még pozitívabb az eredmény.

Érdeemes megvizsgálni, hogy az épített lakások esetében hogyan oszlik meg a lakások szobaszáma. Míg Kőbányán az épített lakások 5,1%-a egyszobás, addig háromszor annyi négy és több szobás lakás épült (természetesen figyelembe kell venni azt, hogy az épített lakások száma elenyésző, valamint a négy megszűnt lakás csökkenti a lakásállományt). Ez akár jelentheti a minőségi lakásépítés felé való elmozdulást is.

Az I. kerületben - még kevesebb épített lakás esetében (14 db) – ugyanez az arány „kedvezőbb”, 28,6%, illetve 21,4%, azonban a megszűnt lakások számát is figyelembe véve, ez minimális új lakás építést jelent. Ez nem meglepő, hiszen az I. kerület területe a legkisebb a vizsgált kerületek közül. Kőbánya és a III. kerület tízszer, a IX. kerület négyszer, míg a VIII. kerület kétszer akkora területen helyezkedik el, ráadásul az I. kerületben jóval kisebb a fejleszhető, beépíthető terület.

A III. kerületben a „legszélsőségesebb” az épített lakások szobaszám szerinti megoszlása. Az épített egyszobás lakások aránya nem éri el az 1%-ot (ez két db lakást jelent), míg a négy és több szobás lakások aránya 49,3%, ami kiemelkedően nagy arány a vizsgált kerületek közül, de még darabszámát tekintve is.

A VIII. kerület – mint második legkisebb területű kerület a vizsgált öt kerület közül – számadatait vizsgálva látható, hogy – Kőbányával ellentétben – itt az épített egyszobás lakások aránya majdnem háromszorosa a négy és több szobás lakásokénak.

A IX. kerületben ugyanez az arány nyolcszorosa, ami azt jelzi, hogy ez utóbbi két kerületben az egyszobás lakások kialakítása esetleg valamilyen adottság, illetve igény is. A IX. kerületben a legnagyobb a megszűnt lakások száma a vizsgált időszakban, ami azt jelenti, hogy két épített lakásra több mint egy megszűnt jutott. (Érdekesség az is, hogy a legtöbb lakás – az I. kerületet nem számítva – a két legkisebb területű kerületben – VIII. és IX. kerület – épült.)

Kőbánya lakásállománya és annak szobaszám szerinti megoszlása adatainak alakulását az 4. sz. tábla mutatja.

X. kerület	lakás- állomány (db)	lakásállományból			
		1 szobás	2 szobás	3 szobás	4 szobás
		%			
2001. február 1.	34 484
2008. január 1.	36 552	21,2	47,5	24,8	6,6
2009. január 1.	37 353	21,2	47,4	24,8	6,6
2010. január 1.	38 074	21,0	47,5	24,9	6,6
2011. január 1.	38 392	20,9	47,5	24,9	6,7
2012. január 1.	38 427	20,9	47,5	24,9	6,7

forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2011.

4. sz. tábla

Kőbánya lakásállománya az elmúlt öt évben számottevően növekedett (1 875 db lakás, ami a lakások építésének és a megszűnésének az „egyenlege”). Kőbánya lakásállományának növekedése nem változtatta meg a lakások szobaszámának lakásállományon belüli megoszlását. Az új lakások építéséhez kapcsolódó általános tendencia, mely szerint a kis alapterületű, egyszobás lakás könnyebben eladható, itt is megmutatkozik. A kerületi lakásállományban az egyszobás lakások 20,9%-os aránya azonban nem tekinthető túlzott mértékűnek. A kisméretű lakások persze megalapozottá tehetik az Önkormányzat fiatalok betelepülésére vonatkozó elképzeléseit, de a lakásállomány – szobaszámát tekintve – a családalapítást követő lakhatási igények kielégítésére is lehetőséget biztosíthat.

Szociális segélyezés

Tekintettel arra, hogy a szociális segélyezésnek része a lakásfenntartási támogatás, a Lakáskonceptió készítésekor nem tekinthetünk el attól, hogy ezzel a területtel – ha csak érintőlegesen is, de – ne foglalkozzunk. (A kőbányai adatokat egy későbbi fejezetben még ismertetjük.)

Az önkormányzatok feladatkörébe utalt segélyezési rendszer működtetése – számos egyéb segélyezési forma mellett – a lakhatás biztonságát elősegítő lakásfenntartási támogatást is magában foglalja. Ez a támogatási forma széles körben nyújt segítséget a rászorulóknak. A lakásfenntartási támogatáson belül az érintettek normatív lakásfenntartási támogatásban, adósságkezelési és méltányossági lakásfenntartási támogatásban részesülhetnek. A lakásfenntartás támogatása azonban, nem csak a kedvezményes feltételek mellett Lakást bérlő (szociális Lakbér), hátrányos helyzetű személyeket segíti, de a lakásuk megtartása érdekében, az arra jogosult tulajdonosoknak is támogatást jelenthet.

Nézzük meg az 5. sz. táblában az eddig is vizsgált kerületek szociális segélyezésének, főbb támogatási formák szerinti, 2010. évi számaikat.

kerület	Egy főre jutó			
	rendszeres szociális segély	lakásfenntartási támogatás	átmeneti segély	rendkívüli gyermekvédelmi támogatás
(Ft/hó)				
X.	25 028	50 590	16 383	17 072
I.	27 849	36 514	35 469	40 710
III.	25 045	69 831	25 806	15 895
VIII.	27 088	36 676	14 043	9 728
IX.	25 556	29 578	16 994	18 687

forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011.

5. sz. tábla

A vizsgált öt kerület segélyezési adatait csak tájékoztató jelleggel ismertettük, mivel azok összehasonlítása – csak a táblában szereplő adatok alapján – esetleg félrevezethet bennünket, hiszen például nem ismerjük a segélyben részesülők – kerületenkénti – számát sem.



AZ ÖNKORMÁNYZAT LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK ALAKULÁSA

Az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény, többek között a kerületi önkormányzatok tulajdonába adta a korábban tanácsi kezelésben lévő bérlakás állomány egészét. Így, a korábban a kerületi ingatlankezelő vállalat kezelésben álló állami lakásvagyont – mely számszerűen jelentős, de műszaki állapota, adottságai miatt igazán komoly értéket nem képviselő lakásállomány – az Önkormányzat részére adták át. Ez a folyamat az 1990-es évek közepére zárult le, s ezzel párhuzamosan indult el Kőbányán is a dömpingszerű lakásprivatizáció.

A lakásprivatizáció, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: **Lakástörvény**) hatályba lépésével, amely vételi jogot biztosított a lakásbérlők szinte egészének, ekkor új lendületet kapott.

A lakásprivatizáció ezen kezdeti szakaszában nem volt lehetőségük az önkormányzatoknak – a Lakástörvény rendelkezései miatt – a Lakások eladásával kapcsolatban differenciálni a tulajdonukban lévő Lakások között, ráadásul a Lakásállomány nagysága eleve lehetetlenné tette az érdemi felmérést.

A törvényi kötelezettség alapján lebonyolított lakásprivatizáció – ami rendkívül gyors ütemben történt – végeredményeként a Lakások száma jelentősen csökkent. A nem értékesített Lakások nagy része általában olyan, Lakóépületben volt, amely valamilyen okból átmeneti tiltólistán szerepelt. Később azonban az ezen a tiltólistán szereplő Lakások jelentős részére is feloldották a tilalmat, és az igénylők a Lakásokat az eredeti kedvezményekkel vásárolhatták meg.

A folyamat eredményeként, a vagyonátadáskor az Önkormányzat tulajdonába átkerült 19 888 darab Lakásból 2012. január 1. napjára 101 darab Lakóingatlanon 170 darab Lakóépület és 2 495 darab Lakás maradt.

Kőbányán több mint harminc éven át nem épült Lakóépület, illetve Lakás, a Lakóépületek több mint 90%-a 1941. év előtt létesült. A Lakóépületek és Lakások műszaki állapota miatt – az elmúlt évtizedekben a Lakóépületek és a Lakások esetében az Önkormányzat, az esetek túlnyomó részében, az állagmegóvási feladatait sem teljesítette –, több száz lakást kellene az állományból kivonni és felszámolni.

Az állami lakásépítések lezárultát követően, a 2000-es évek elején indult el az Önkormányzat komplex programja, melynek keretében – elindítva a kerületi ingatlanállomány rehabilitációs folyamatait – a Kőrösi Csoma Sándor úton (az Éles saroknál), beruházó bevonásával megépült a ma „100 lakásos”-ként emlegetett Lakásokat és Helyiségeket is magában foglaló Társasház. Bár a száz darab új Lakás megépítése a Lakásállomány összetételét még jelentősen nem változtatta meg, de a másfél szobástól a három szobásig terjedő, és 41-90 m² közötti alapterületű Lakásokkal mindenképpen előre jelezte a távlati célokat. E projekt mellett, a központi kormányzat által meghirdetett pályázati lehetőségekkel élve további, kisebb-nagyobb lakásépítési (a Kolozsvári utcában 84 darab szociális Lakás építése, a Mádi utcában 10 darab Lakás), illetve komplex épületfelújítási (a Bihari utcai, a Füzér utcai, Hölgy utcai, stb.) beruházást is megvalósított az Önkormányzat.



A tömeges elvándorlás megállítására, még viszonylag időben reagálva, az Önkormányzat lépéseket tett, és tesz mai is, hogy a városrehabilitációs program végrehajtásával, kedvezőbb lakhatási körülmények biztosításával maradásra, sőt betelepülésre ösztönözzön minél több, akár az első lakás megszerzésében érdekelt fiatal.³

Kőbánya teljes lakásállományának arányszámaihoz viszonyítottan azonban más arányokat látunk a Lakásállományban. Az évtizedekkel ezelőtti mennyiségi lakáshiány felszámolása során épített szoba-konyhás Lakások aránya a teljes állományhoz viszonyítva több mint 51%-os. Ez a körülmény a műszaki problémákon túl, nehezíti az Önkormányzat hatékony lakásgazdálkodását. Az Önkormányzathoz eljutó lakásmobilitási kérelmekből az is kiderül, hogy a nagyobb alapterületű, szobaszámú, családok számára élhetőbb lakások iránti igény valós. A mai igényeknek már nem megfelelő lakások felszámolása és élhetőbb otthonok kialakítása érdekében, ezért önkormányzati vagy bérlői saját forrás bevonásával, a megüresedő lakások újbóli hasznosítási döntésében alternatíva a szomszédos lakások összezsugorítása is.

JELENLEGI HELYZET

Kőbánya mostani 38 427 darabos lakásállományához viszonyítottan a Lakások aránya elenyésző, nem éri el a 6,5%-ot. A Lakások arányának ilyen mértékű csökkenése az 1990-es években zajlott tömeges lakásértékesítéseknek köszönhető.

A Lakások mintegy 50%-a ugyan Lakóépületben található, azonban árnyalja a képet, hogy az ilyen épületben elhelyezkedő Lakások több mint 85%-a az 1930-as éveket megelőzően épült, s jelentős számban munkahelyi övezetben, ma is működő ipari létesítmények közé beékelődve helyezkedik el. Az építés évéből és technológiájából adódó műszaki problémák miatt, az Önkormányzat kiemelt figyelmet fordít arra, hogy az ilyen problémákat magukban hordozó ingatlanokkal kapcsolatos döntések (megtartás, szanálás, elidegenítés) miként illeszkednek a lakásépítési, lakásgazdálkodási terveibe.

Az Önkormányzatnak ma már nincs törvényi kötelezettsége a Lakások kedvezményes értékesítésére. Az értékesítési kötelezettség és a Lakástörvény által szabályozott értékesítési feltételrendszer megszűnését követően, a Rendelet folyamatos módosításaival (szigorúbb feltételek, magasabb eladási ár), az értékesítési szabályokat már a piaci feltételekhez igazította, melynek következtében a vételi szándék, illetve a megvalósult adásvételek száma is jelentősen lecsökkent.

Az Önkormányzat Lakáskonceptiója kidolgozásához, illetve alapelveinek meghatározásához, megfogalmazásához, továbbá a jelenlegi állapot, illetve a helyzet jobb megismeréséhez, vizsgáljuk meg a Lakóingatlanok, a Lakóépületek, a Társasházak, a Lakások és a Telkek különböző statisztikai és műszaki adatait, valamint a lakásgazdálkodással kapcsolatos különféle gazdasági és pénzügyi adatokat.

³ forrás: www.kobanya.hu



LAKÓINGATLANOK

Az Önkormányzatnak 2012. január 1. napján 101 db Lakóingatlana van, amelyen Lakóépület, illetve Lakóépületek helyezkednek el. A Lakóingatlanokból 89 db Saját Ingatlan és 12 db Közös Ingatlan.

Saját Ingatlanok

A 6. sz. táblában ismertetjük a Lakásoknak helyet biztosító Saját Ingatlanokat (az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokat). A Saját Ingatlanok részletesebb táblája a Mellékletben található.

sor-szám	városrész	hrs.	épület címe
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.
2.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.
3.	Gyárdűlő	38342/5	Árpa u. 24.
4.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.
5.	Ligettelek	39154	Bánya u. 10.
6.	Ligettelek	39142	Bánya u. 20. (Liget u. 29.)
7.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c.
8.	Óhegy	41132	Bodza u. 34.
9.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.
10.	Óhegy	41048	Bodza u. 48.
11.	Óhegy	41043/3	Bodza u. 50.
12.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.
13.	Óhegy	41559/2	Cserkesz u. 45/b.
14.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.
15.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.
16.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.
17.	Óhegy	41669	Cserkesz u. 80.
18.	Óhegy	41404	Előd u. 18. (Bebek u. 1.)
19.	Ligettelek	38981	Endre u. 8/b.
20.	Felsőrákos	39210/17	Fehér u. 20.
21.	Ligettelek	39051/1	Füzér u. 23.
22.	Ligettelek	38998	Füzér u. 38.
23.	Ligettelek	38994	Füzér u. 42.
24.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.
25.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.
26.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.
27.	Óhegy	41889/1	Gergely u. 46.
28.	Óhegy	41602	Gyömrői út 29/b.
29.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.
30.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.
31.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88/a-b.

sor- szám	városrész	hrsz.	épület címe
32.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.
33.	Ligettelek	39068/1	Halom u. 9.
34.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.
35.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b.
36.	Óhegy	41332/6	Harmat u. 26.
37.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.
38.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22.
39.	Ligettelek	38970	Hölgy u. 40.
40.	Óhegy	41018/2	Jászberényi út 13/b-c.
41.	Kőbánya-Kertváros	42540	Jászberényi út 147.
42.	Óhegy	41676	Kada u. 34.
43.	Felsőrákos	40690/3	Kerepesi út 81.
44.	Felsőrákos	42778	Keresztúri u. 102.
45.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.
46.	Újhegy	42408	Korall u. 45.
47.	Keresztúridűlő	42556	Korányi Frigyes erdősor 1.
48.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.
49.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.
50.	Népliget	38440/25	Kőbányai út 47.
51.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.
52.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.
53.	Óhegy	41883	Kőér u. 40.
54.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.
55.	Óhegy	41881	Kőér u. 44.
56.	Óhegy	41880	Kőér u. 46.
57.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.
58.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.
59.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a.
60.	Téglagyárdűlő	41021	Maglódi út 5.
61.	Óhegy	41037/5	Maglódi út 49-51.
62.	Óhegy	41070	Maglódi út 101. (Sibrik M. út 94.)
63.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b.
64.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.
65.	Óhegy	41155	Mádi u. 120.
66.	Óhegy	41153	Mádi u. 126.
67.	Óhegy	41174/8	Mádi u. 139.
68.	Gyárdűlő	38400/43	Mázsa tér 7.
69.	Laposdűlő	38924/10	Monori u.12.
70.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.
71.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1.
72.	Óhegy	42087/3	Óhegy u. 48.



sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe
73.	Ligettelek	39177	Ónodi u. 10.
74.	Óhegy	41898	Petrőczy u. 21.
75.	Óhegy	41786	Román u. 6.
76.	Óhegy	41868	Salamon u. 5.
77.	Óhegy	41863/7	Salamon u. 15.
78.	Keresztúridűlő	42514	Sírkert u. 27.
79.	Óhegy	41037/2	Sörgyár u. 42.
80.	Óhegy	41220	Sörgyár u. 49/a.
81.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a.
82.	Gyárdűlő	38433/2	Szállás u. 15.
83.	Óhegy	41940	Szlávy u. 37.
84.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.
85.	Óhegy	42242	Vasgyár u. 10.
86.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.
87.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.
88.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.
89.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

6. sz. tábla

A Saját Ingatlanok - Kőbányán belüli - városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi, 4. sz. diagram szemlélteti.

4. sz. diagram



A diagramból látható, hogy a Saját Ingatlanok (89 db) 83%-a két városrészre (Óhegy, Ligettelek) koncentrálódik (64%-a pedig csak Óhegyen található), a maradék 17% oszlik el a további kilenc városrészben.

Közös Ingatlanok

Az alábbi táblában (7. sz. tábla) ismertetjük a Lakásoknak helyet biztosító Közös Ingatlanokat (az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanokat). A Közös Ingatlanok részletesebb táblája a Mellékletben található.

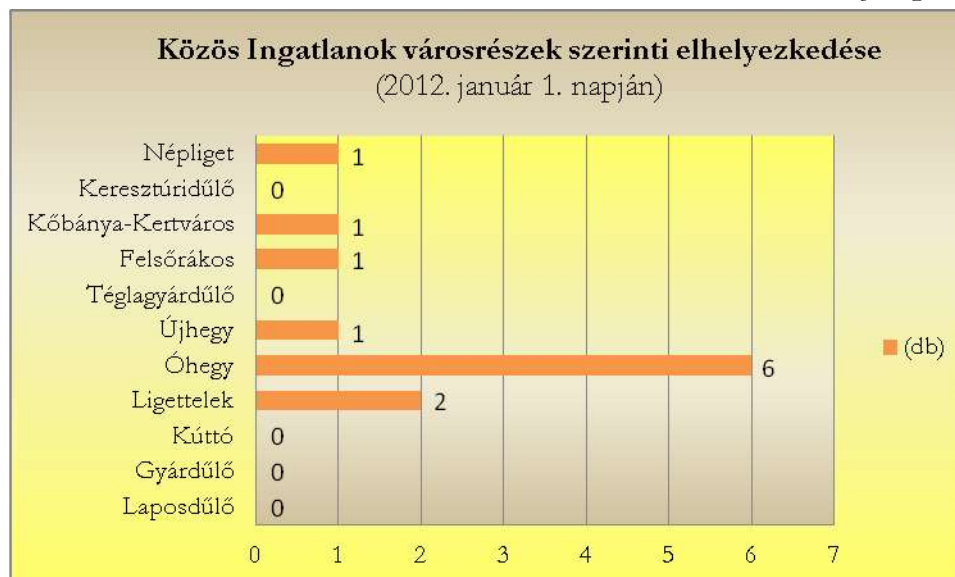
sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
1.	Óhegy	41446	Bánya u. 37., Halom u. 40., Halom u. 40/a, Ihász u. 30., Ihász u. 28/a., Előd u. 9.
2.	Kőbánya-Kertváros	42526/328	Bojtocska u. 1-3.
3.	Óhegy	41760	Cserkesz u. 20.
4.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.
5.	Ligettelek	42111/1	Harmat u. 105.
6.	Felsőrákos	40988/24 (/25)	Jászberényi út 86/b.
7.	Óhegy	41040	Kada u. 149.
8.	Népliget	38442/10	Könyves Kálmán krt. 17.
9.	Óhegy	41032	Maglódi út 23-25-29.
10.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36-38. - Újhegyi út 55.
11.	Óhegy	41014/8	Maláta u. 10/a-b.
12.	Óhegy	41151	Mádi u. 132.

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

7. sz. tábla

A Közös Ingatlanok, Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi diagram szemlélteti.

5. sz. diagram



A Közös Ingatlanok (12 db) eleve hatt városrészben helyezkednek el, azonban – ahogy a Saját Ingatlanoknál – jelentős részük (66%) itt is a két városrészre (Óhegy, Ligettelek) koncentrálódik, Óhegyen pedig a fele (50%) található).



LAKÓÉPÜLETEK

A Lakóingatlanok megismerését követően vegyük számba a rajtuk található Lakóépületeket és vizsgáljuk meg azok számának alakulását, illetve az építés éve szerinti megoszlásukat.

(Megjegyezzük, hogy van olyan eset, amikor egy Lakóingatlanon két, vagy több Lakóépület helyezkedik el.)

A Lakóépületek számának alakulása

év	január 01-jei állapot	változás
1998	306	n. a.
2008	169	n. a.
2009	169	0
2010	169	0
2011	170	1
2012	170	0

(db)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

8. sz. tábla

6. sz. diagram



A Lakóépületek száma tíz év alatt (1998-2008-ig) majdnem a felére csökkent (306 darabról 169 darabra), majd a következő öt évben szinte stagnált. Míg 1998-2008. év között az újonnan társasházzá alakított Lakóépületekre koncentrált az eladás, addig 2008-2011. év között már csak társasházakban lévő Lakások értékesítésére került sor.

A 2004. évben a Budapest X., Kolozsvári u. 29-31. sz. alatti, ún. 84 lakásos, míg 2010. évben a Budapest X., Mádi u. 120. sz. alatti lakóépület építésével nőtt a Lakóépületek száma. (A 2000. évben a Budapest X., Kőrösi Csoma Sándor út 40. sz. alatti, ún. 100 lakásos, épület készült el a Vagyonkezelő beruházásában, azonban az már az építéskor társasházzá lett alapítva, hogy a Lakásokat az Önkormányzat megvásárolja.)

A Lakóépületek számának az építés éve szerinti megoszlása

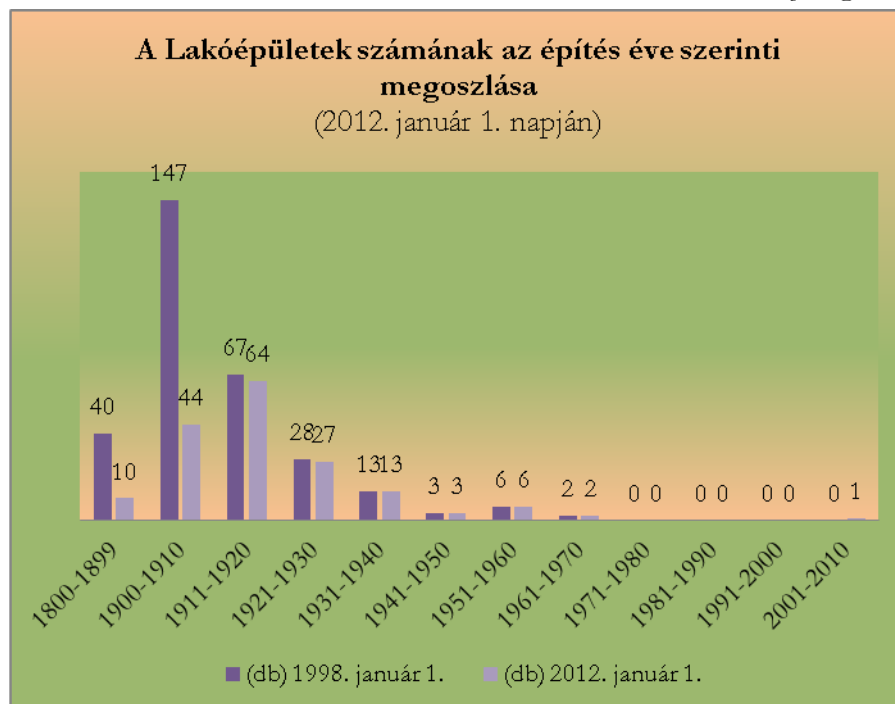
(db)

építés éve	1998. január 1.		2012. január 1.	
	épület	lakás	épület	lakás
1800-1899	40	234	10	34
1900-1910	147	944	44	475
1911-1920	67	412	64	374
1921-1930	28	147	27	140
1931-1940	13	54	13	54
1941-1950	3	4	3	4
1951-1960	6	29	6	29
1961-1970	2	6	2	6
1971-1980	0	0	0	0
1981-1990	0	0	0	0
1991-2000	0	0	0	0
2001-2010	-	-	1	84
összesen:	306	1 830	170	1 200

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

9. sz. tábla

7. sz. diagram



A 2012. január 1. napi állapotot figyelembe véve, a Lakóépületek 90%-a (158 db) 1941 előtt épült, és ezekben a Lakóépületekben található a Lakások 90%-a (1 077 db) is. Ezen Lakóépületek korábbi műszaki állapotának nem megfelelő voltára utal, hogy azokat a lakásprivatizáció során nem adták el, és az ezt követő időszakban elmaradt felújítások miatt, jelenleg is erősen leromlott műszaki állapotban vannak. (Ez alól kivételt képez az a néhány Lakóépület, amelyek a teljes felújítása megtörtént, azonban éppen ezért nem értékesítette az Önkormányzat a bennük lévő Lakásokat.)



TÁRSASHÁZAK

A Lakóingatlanok és a Lakóépületek számba vételét követően, mielőtt megkezdենék a Lakások vizsgálatát – tekintettel arra, hogy a Lakások esetében nem csak a Lakóingatlanokon lévő Lakóépületekben található Lakásokat vizsgáljuk, hanem a Társasházakban lévőket is –, mint azt a Lakóingatlanok esetében is tettük, vegyük számba a Társasházakat.

Az alábbi táblában (10. sz. tábla) ismertetjük a Lakásoknak helyet biztosító Társasházakat. A Társasházak részletesebb táblája a Mellékletben található.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
1.	Újhegy	42309/25	Agyagfejtő u. 6-12.
2.	Újhegy	42309/28	Agyagfejtő u. 18-20.
3.	Óhegy	41599	Alkér u. 5.
4.	Óhegy	41598	Alkér u. 7.
5.	Óhegy	41680	Alkér u. 13.
6.	Óhegy	41685/1	Alkér u. 16.
7.	Óhegy	41951	Alkér u. 31/a-b.
8.	Ligettelek	39016/9	Állomás u. 1-25.
9.	Ligettelek	39044	Állomás u. 20.
10.	Ligettelek	39158	Bánya u. 2.
11.	Ligettelek	39100	Bánya u. 3.
12.	Ligettelek	39101	Bánya u. 5.
13.	Ligettelek	39144	Bánya u. 18.
14.	Újhegy	42309/39	Bányató u. 2-6.
15.	Újhegy	42309/40	Bányató u. 8-10.
16.	Újhegy	42309/41	Bányató u. 12-14.
17.	Újhegy	42309/55	Bányató u. 22-28.
18.	Gyárdűlő	38319/12	Bihari u. 7/b.
19.	Gyárdűlő	38431/31	Bihari u. 14/a.
20.	Gyárdűlő	38431/24	Bihari u. 14/d.
21.	Gyárdűlő	38320/3	Bihari u. 17.
22.	Óhegy	41771	Bolgár u. 8.
23.	Óhegy	41774	Bolgár u. 12.
24.	Óhegy	41540/116	Bolgár u. 13.
25.	Óhegy	41539	Cserkesz u. 17.
26.	Óhegy	41540/45	Cserkesz u. 25/b
27.	XIV. kerület	39470/85	Csertő u. 18-20.
28.	Laposdűlő	38911/33	Csilla u. 2.
29.	Laposdűlő	38911/35	Csilla u. 3.
30.	Laposdűlő	38911/37	Csilla u. 4.
31.	Laposdűlő	38911/38	Csilla u. 5.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
32.	Laposdűlő	38911/40	Csilla u. 6.
33.	Laposdűlő	38911/42	Csilla u. 7.
34.	Laposdűlő	38911/44	Csilla u. 8.
35.	Laposdűlő	38911/46	Csilla u. 9.
36.	Laposdűlő	38911/48	Csilla u.10.
37.	Újhegy	42309/2	Dombtető u. 2-4.
38.	Újhegy	42309/3	Dombtető u. 6-8.
39.	Újhegy	42309/4	Dombtető u. 10-12.
40.	Ligettelek	38988	Endre u. 7. a-b.
41.	Ligettelek	38979	Endre u.12.
42.	Gyárdűlő	38431/12	Fokos u. 1.
43.	XIII. kerület	26085/104	Forgách u. 32.
44.	Ligettelek	39042	Füzér u.19/a.
45.	Ligettelek	39072	Füzér u. 29/b.
46.	Ligettelek	39073	Füzér u. 31.
47.	Ligettelek	39003	Füzér u. 32.
48.	Ligettelek	39002	Füzér u. 34/a.
49.	Ligettelek	38997	Füzér u. 38/a. - Liget u. 7.
50.	Óhegy	41828	Gergely u. 14.
51.	Óhegy	41751	Gergely u. 17.
52.	Óhegy	41725	Gergely u. 33.
53.	Óhegy	41717/63	Gergely u. 35/e.
54.	Óhegy	41715	Gergely u. 37.
55.	Óhegy	41885	Gergely u. 38.
56.	Óhegy	41911	Gergely u. 52.
57.	Óhegy	41942	Gergely u. 62.
58.	Óhegy	41945	Gergely u. 68.
59.	Óhegy	41671/9	Gergely u. 82-88.
60.	Újhegy	42309/69	Gergely u. 114-118.
61.	Laposdűlő	38924/34	Gép u. 7. E/3 épület
62.	Laposdűlő	38924/56	Gép u. 15. - Luca köz 2. - Luca köz 7. - Csákó köz 10. G, F/2, F/8 ép.
63.	Laposdűlő	38924/67	Doba u. 3-5-7. -- Gép u. 17. -- Pongrác út 17/a. J, K, L, L/H épület
64.	Felsőrákos	39210/43	Gépmadár u. 3-7.
65.	Újhegy	42309/66	Gőzmozdony u. 1-3.
66.	Újhegy	42309/67	Gőzmozdony u. 2-8.
67.	Újhegy	42309/65	Gőzmozdony u. 10-16.
68.	Újhegy	42309/70	Gőzmozdony u. 18-20.
69.	Felsőrákos	39210/42	Gyakorló köz 3-5-7.
70.	Felsőrákos	39210/114	Gyakorló u. 3.
71.	Felsőrákos	39210/116	Gyakorló u. 5.
72.	Felsőrákos	39210/51	Gyakorló u. 6-28.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
73.	Felsőrákos	39210/117	Gyakorló u. 7.
74.	Felsőrákos	39210/119	Gyakorló u. 9.
75.	Felsőrákos	39210/120	Gyakorló u. 11.
76.	Felsőrákos	39210/122	Gyakorló u. 13.
77.	Felsőrákos	39210/123	Gyakorló u. 15.
78.	Felsőrákos	39210/125	Gyakorló u. 17.
79.	Felsőrákos	39210/126	Gyakorló u. 19.
80.	Óhegy	41617	Gyömrői út 39.
81.	Óhegy	42206	Gyömrői út 42.
82.	Óhegy	41620	Gyömrői út 45.
83.	Óhegy	41631	Gyömrői út 49.
84.	Ligettelek	39053/4	Halom u. 13/a.
85.	Ligettelek	39052	Halom u. 15.
86.	Ligettelek	39185	Harmat u. 10-12.
87.	Óhegy	41397/7	Harmat u. 16/a-b.
88.	Óhegy	41301/2	Harmat u. 42.
89.	Óhegy	41203/39	Harmat u. 72-74.
90.	Óhegy	41203/23	Harmat u. 76-78.
91.	Óhegy	41105/4	Harmat u. 142-148.
92.	Óhegy	41105/5	Harmat u. 150-156.
93.	Újhegy	42309/10	Harmat u. 172-188.
94.	Felsőrákos	39210/8	Hatház u. 1-11.
95.	XVIII. kerület	151159/6	Havanna u. 58.
96.	Ligettelek	39010	Hölgy u. 19.
97.	Ligettelek	38955/1	Hölgy u. 24/a.
98.	Ligettelek	38956	Hölgy u. 26.
99.	Ligettelek	38987	Hölgy u. 29-31.
100.	Ligettelek	38969	Hölgy u. 38.
101.	Laposdűlő	38902	Hős u. 15/a-b.
102.	Óhegy	41302/7	Ihász köz 8.
103.	Óhegy	41540/52	Ihász u. 4/b.
104.	Óhegy	41744	Ihász u. 5.
105.	Óhegy	41614	Kada u. 19.
106.	Óhegy	41605	Kada u. 20.
107.	Óhegy	41613	Kada u. 21.
108.	Óhegy	41607	Kada u. 24.
109.	Óhegy	42087/5	Kada u. 98/a-b.
110.	Óhegy	41203/38	Kada u. 116-118.
111.	Óhegy	41453/4	Kápolna tér 3.
112.	Óhegy	41510/6	Kápolna u. 1-23.
113.	Óhegy	41811	Kápolna u. 25.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
114.	Óhegy	41540/96	Kelemen u. 1/c.
115.	Óhegy	41749	Kelemen u. 14.
116.	Óhegy	41837	Kelemen u. 32.
117.	Óhegy	41838/1	Kelemen u. 34/a.
118.	Óhegy	41203/30	Kéknyelű u. 4-14.
119.	Óhegy	41203/33	Kéknyelű u. 7.
120.	Óhegy	41203/32	Kéknyelű u. 9.
121.	Ligettelek	39080/1	Kolozsvári u. 13.
122.	Ligettelek	39171/2	Kolozsvári u. 39-43. - Harmat u. 1-3.
123.	Újhegy	42409	Koráll u. 43.
124.	Ligettelek	38972/10	Korponai u. 2.
125.	Keresztúridűlő	42509	Kozma u. 15.
126.	Óhegy	39031/3	Kőrösi Csoma sétány 3.
127.	Ligettelek	39027/1	Kőrösi Csoma sétány 4.
128.	Ligettelek	39030	Kőrösi Csoma sétány 8.
129.	Óhegy	41464/9	Kőrösi Csoma Sándor út 1-27.
130.	Óhegy	39031/6	Kőrösi Csoma Sándor út 2-4. - Liget tér 3.
131.	Ligettelek	39130	Kőrösi Csoma Sándor út 18-20.
132.	Óhegy	41400/19	Kőrösi Csoma Sándor út 35-37.
133.	Ligettelek	39186/1	Kőrösi Csoma Sándor út 40. - Kolozsvári u. 47.
134.	Óhegy	41400/1	Kőrösi Csoma Sándor út 41.
135.	Óhegy	41397/2	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.
136.	Óhegy	41872/1	Kóér u. 11.
137.	Óhegy	41105/3	Lavotta u. 1-7.
138.	Óhegy	41105/2	Lavotta u. 9-15.
139.	Újhegy	42309/38	Lenfonó u. 2-4.
140.	Újhegy	42309/37	Lenfonó u. 6-8.
141.	Újhegy	42309/36	Lenfonó u. 10-12.
142.	Óhegy	41507/1	Liget tér 2.
143.	Ligettelek	39086	Liget u. 20. - Halom u. 18.
144.	Ligettelek	39111	Liget u. 25.
145.	Ligettelek	39106	Liget u. 26.
146.	Ligettelek	39140	Liget u. 31.
147.	Ligettelek	39148	Liget u. 32.
148.	Ligettelek	39151	Liget u. 38.
149.	Ligettelek	39152	Liget u. 40.
150.	Laposdűlő	38924/54	Luca köz 2. - Csákó köz 7. - Nyerő u. 6. - Vécs köz 1. F/11 épület
151.	Téglagyárdűlő	40991/24	Maglódi út 10/a-b.
152.	Újhegy	42428/1	Maglódi út 103-107. - Szegély u. 2-16.
153.	Óhegy	41369	Maláta u. 13.
154.	Óhegy	41372	Maláta u. 17. - Mádi u. 10.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
155.	Óhegy	41793	Martinovics tér 4.
156.	Óhegy	41808	Martinovics tér 7.
157.	Óhegy	41397/3	Mádi u. 3/a-b-c.
158.	Óhegy	41339	Mádi u. 15/b.
159.	Óhegy	41203/21	Mádi u. 79-89.
160.	Óhegy	41105/6	Mádi u. 157-163.
161.	Óhegy	41105/7	Mádi u. 165-171.
162.	Óhegy	41896	Márga u. 16.
163.	Óhegy	41899	Márga u. 18.
164.	Óhegy	42094/2	Medveszőlő u. 4-6.
165.	Óhegy	41540/69	Mongol u. 25.
166.	XV. kerület	82937/29	Neptun u. 106-112.
167.	Óhegy	41637	Noszlopy u. 20. - Cserkesz u. 92.
168.	Óhegy	41640	Noszlopy u. 26.
169.	Óhegy	41643	Noszlopy u. 32.
170.	Laposdűlő	38924/60	Nyerő u.10. - Csákó köz 9. - Luca köz 1-3. F/4, F/6, G/1 épület
171.	Óhegy	41335	Nyitra u. 3.
172.	Újhegy	42309/61	Oltó u. 2-8.
173.	Újhegy	42309/62	Oltó u. 10-12.
174.	Óhegy	41989	Óhegy u. 39.
175.	Óhegy	41400/18	Ónodi köz 2.
176.	Óhegy	41400/21	Ónodi köz 3-5.
177.	Ligettelek	39162/2	Ónodi u. 1. - Kolozsvári u. 35/a.
178.	Óhegy	41987/4	Petrőczy u. 38/a. - Szlávy u. 49/a.
179.	Óhegy	41928	Petrőczy u. 39.
180.	Óhegy	41986	Petrőczy u. 40.
181.	Óhegy	41985	Petrőczy u. 42.
182.	Laposdűlő	38911/29	Pongrácz út 9. VII. épület
183.	Laposdűlő	38911/31	Pongrácz út 9. XVII. Épület
184.	Laposdűlő	38924/69	Pongrácz út 17/b. - Doba u. 2. - Kisbacon u. 1-5. - Nyerő u. 7-9. MN-O, O/1 ép.
185.	Óhegy	41796	Román u. 2.
186.	Óhegy	41783	Román u. 12. - Cserkesz u. 6.
187.	Óhegy	41533	Román u. 20.
188.	Laposdűlő	38911/8	Salgótarjáni u. 47.
189.	Laposdűlő	38911/10	Salgótarjáni u. 49.
190.	Laposdűlő	38911/13	Salgótarjáni u. 51
191.	Laposdűlő	38911/14	Salgótarjáni u. 53.
192.	Laposdűlő	38911/16	Salgótarjáni u. 55.
193.	Laposdűlő	38911/18	Salgótarjáni u. 57.
194.	Laposdűlő	38911/20	Salgótarjáni u. 59.
195.	Laposdűlő	38911/22	Salgótarjáni u. 61.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
196.	Laposdűlő	38911/24	Salgótarjáni u. 63.
197.	Újhegy	42428/3	Gyalog u. 2-10. - Sibrik Miklós út 75-83.
198.	Óhegy	41237	Sörgyár u. 35.
199.	Óhegy	41037/4	Sörgyár u. 46-48.
200.	Óhegy	41043/1	Sörgyár u. 52-54.
201.	Óhegy	41142	Sörgyár u. 59.
202.	Óhegy	41072	Sörgyár u. 80-82. - Szentimrey u. 19-23.
203.	Gyárdűlő	38431/25	Szállás u. 11/a.
204.	Gyárdűlő	38431/3	Szállás u. 11/c.
205.	Gyárdűlő	38375	Szállás u. 16/b.
206.	Gyárdűlő	38369/22	Szállás u. 28.
207.	Gyárdűlő	38428/4	Szállás u. 32-34. -- Bihari u. 16/a.
208.	Gyárdűlő	38315/66	Szárnyas u. 2.
209.	Gyárdűlő	38315/60	Szárnyas u. 3.
210.	Gyárdűlő	38315/64	Szárnyas u. 6.
211.	Gyárdűlő	38315/63	Szárnyas u. 8.
212.	Gyárdűlő	38315/62	Szárnyas u. 10.
213.	Gyárdűlő	38315/59	Szárnyas u. 14.
214.	Gyárdűlő	38315/58	Szárnyas u. 16.
215.	Gyárdűlő	38315/57	Szárnyas u. 18.
216.	Gyárdűlő	38315/56	Szárnyas u. 20.
217.	Gyárdűlő	38315/55	Szárnyas u. 22.
218.	Gyárdűlő	38315/54	Száva u. 2. (Szárnyas u. 24.)
219.	Gyárdűlő	38390/1	Száva u. 20. - Jegenye u. 2/a.
220.	Ligettelek	39114	Szent László tér 22. - Liget u. 23.
221.	Óhegy	41203/22	Szőlőhegy u. 4-14.
222.	Óhegy	41203/28	Szőlőhegy u. 9.
223.	Újhegy	42309/45	Szőlővirág u. 2-6.
224.	Újhegy	42309/46	Szőlővirág u. 8-10.
225.	Újhegy	42309/47	Szőlővirág u. 12-14.
226.	Újhegy	42309/30	Szövőszék u. 2-4.
227.	Újhegy	42309/29	Szövőszék u. 6-12.
228.	Újhegy	42309/31	Szövőszék u. 14-16.
229.	Újhegy	42428/8	Takarék u. 2-18. - Gyalog u. 9.
230.	Térgalyárdűlő	41003/2	Tárna u. 4.
231.	Újhegy	42309/50	Tóvirág u. 2-4.
232.	Újhegy	42309/49	Tóvirág u. 6-8.
233.	Újhegy	42309/48	Tóvirág u. 10-14.
234.	XVII. kerület	121127/42	Újlak u. 104.
235.	Gyárdűlő	38315/39	Üllői út 120-122.
236.	Gyárdűlő	38315/41	Üllői út 124/a-b.



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
237.	Gyárdülő	38315/70	Üllői út 130.
238.	Gyárdülő	38315/73	Üllői út 134.
239.	Gyárdülő	38315/76	Üllői út 138.
240.	Laposdülő	38924/30	Vaskő u.1-5. P-P/1-P/4 épület
241.	Laposdülő	38924/92	Vasláb u. 3. -- Kistorony park 4. IV. épület
242.	Óhegy	41460/12	Veszprémi u. 2-12.
243.	Laposdülő	38924/48	Vécs köz 2. -- Szita köz 1. -- Nyerő u. 4. F/5 ép.
244.	Óhegy	41203/18	Vörösdinka u. 3.
245.	Óhegy	41203/17	Vörösdinka u. 7.
246.	Óhegy	41203/20	Vörösdinka u. 9.
247.	Gyárdülő	38315/47	Zágrábi u. 9.
248.	Gyárdülő	38315/48	Zágrábi u. 11.
249.	Gyárdülő	38315/53	Zágrábi u. 19.

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

10. sz. tábla

A Társasházak, városrészek szerinti, illetve Budapesten belüli elhelyezkedését az alábbi diagram szemlélteti.

8. sz. diagram



A jellemzően Lakásokat magukba foglaló Társasházakról elmondható, hogy öt Társasház van Kőbányán kívül, Budapest más kerületeiben (XIII., XIV., XV., XVII és XVIII. kerületekben egy-egy Lakás). Három városrészben nincs, míg kettőben csak egy, illetve kettő Társasház található. Ahogy a Lakóingatlanok esetében, a Társasházak többsége (56%) is Óhegyen és Ligetteken, míg 41%-a Óhegyen található.

LAKÁSOK

A Lakóingatlanok, a Lakóépületek és a Társasházak számba vételét követően a Lakások vizsgálatához érkeztünk. A Lakások esetében nem csak a Lakóingatlanokon lévő Lakóépületekben található Lakásokat vizsgáljuk, hanem a Társasházakban lévőket is.

Az elemzéseink folytatása során nézzük meg a Lakások számának alakulását, a lakóépület-fajta (Lakóépület, Társasház), komfortfokozat, szobaszám, összes alapterület és alapterület szerinti megoszlását.

A Lakások számának alakulása

év	január 01-jei állapot	változás
1998	5 025	n. a.
2008	2 739	-2 286
2009	2 684	-55
2010	2 546	-138
2011	2 506	-40
2012	2 495	-11

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

11. sz. tábla

Tíz év alatt (1998-2008-ig) majdnem felére (5 025 darabról 2 739 darabra), míg a következő négy évben (2008-2011-ig) már csak 244 darabbal csökkent a Lakások száma. A Lakások számának változása bekövetkezhet a Lakás elidegenítéséből, összevonásából, bontásából, építéséből, megvásárlásából, illetve a Lakásállományból való törléséből.

A Lakások számának lassuló csökkenése a Lakóépületek műszaki állapota (a jó állapotú ingatlanok eladásra kerültek, a rossz állapotúak tilalmi listára), valamint a Rendelet változása (szigorúbb feltételek, magasabb eladási ár) miatt következett be.

Az 1998. év előtt, illetve az 1998-2008. évek között lezajlott értékesítési dömpinget követően, 2008. évtől már kisebb mértékben csökkent a Lakásállomány. Ebben az évben 54 darab Lakást értékesített az Önkormányzat, s további 3 darab Lakás egyéb okból (2 darab lakásösszevonás, 1 darab Helyiséggé átminősítés) került ki az állományból. A teljes Lakásállomány azonban a 2008. évben lezajlott 1 darab lakásmegosztás, illetve 1 darab lakás megvétele miatt, összességében 55 darab Lakással csökkent. A Rendelet 2007. évben történt módosítása folytán a vételár a forgalmi érték 16,5%-ról 33%-ra változott, mely a vásárlási hajlandóság visszaesését eredményezte.

2009. évben – köszönhetően annak, hogy a Rendelet már lehetővé tette a Lakás vételárának munkáltatói, illetve banki kölcsönből történő kiegyenlítését is – ismét növekedett az értékesítések száma. Az év folyamán 132 darab Lakás elidegenítésére került sor és 1 darab Lakást – a rossz műszaki állapot miatti hasznosítási akadályok okán – Helyiséggé minősített át az Önkormányzat. Az értékesítés és az átminősítés mellett, további 8 darab Lakás, összevonás folytán került ki a Lakásállományból.

2010. évben a lakásértékesítések száma ismét jelentős mértékben csökkent, amit a Rendelet módosítása indokol. A módosított Rendelet értelmében ugyanis a Lakás vételára 2010. január 1. napjától megegyezik a forgalmi értékkel, így a magasabb áron már jóval



kevesebb bérlőnek volt lehetősége a tulajdonszerzésre. 2010. év során a Lakásállomány 40 darabbal csökkent (39 darab eladás, 1 darab összevonás). Az év folyamán lebonyolított értékesítések előkészítése még az előző évben indult.

2011. évben a fizetőképes kereslet hiánya és a hitelfelvételi lehetőségek erős korlátozása miatt, csak 3 darab Lakás adásvétele realizálódott. Az elmúlt évben a Lakásállomány további csökkenését eredményezte, hogy 2 darab Lakás Helyiséggé lett átminősítve, továbbá 5 darab Lakás másik lakással történt összenyitása folytán, míg 1 darab Lakás bontás miatt szűnt meg.

A Rendelet lakásértékesítési szabályain jelentősen könnyített a 2012. november 1. napjától hatályos Lakásrendelet, mely szerint:

„58.§

Az ingatlan vételárát a Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában a helyi forgalmi érték legalább tíz százalékában állapítja meg, amely nem lehet kevesebb az ingatlan könyv szerinti értékénél.

59.§

(1) Ha a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor egy összegben megfizeti, és vállalja, hogy a lakást egy évig nem idegeníti el, az eladási ajánlatban meghatározott vételárból 20% árengedmény illeti meg.

(2) Amennyiben a vevő a lakás vételárát a szerződéskötéskor nem egy összegben fizeti meg, kérelmére, a vételárhátraléokra legfeljebb harminc évi részletfizetési kedvezmény illeti meg. A szerződéskötéskor a vételár legalább 10%-át meg kell fizetni.

(3) A részletfizetés időtartamára a vevő a mindenkori jegybanki alapkamattal megegyező mértékű szerződéses kamatot fizet.

(4) Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő hathavonta a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.

(5) Ha a vevő a lakás vételárhátralékát a részletfizetési kedvezmény lejártá előtt fizeti meg (a továbbiakban: végtörlesztés), a megfizetés időpontjában fennálló vételárhátralékból, ha a vételárhátralék teljes összegét a szerződés megkötésétől számított

- a) egy éven belül megfizeti, 15%,
- b) három éven belül megfizeti, 10%,
- c) öt éven belül megfizeti, 6%,
- d) hét éven belül megfizeti, 4%, vagy
- e) tíz éven belül megfizeti, 2%

kedvezmény illeti meg.

(6) Az adásvételi szerződés megkötésétől számított tíz éven túl a vételárhátralék teljes összegének megfizetése esetén a vevőt kedvezmény nem illeti meg.”

A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása

(db)

Lakóépületben (ÖL)	Társasházban (TH)	összesen
1 200	1 295	2 495

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

12. sz. tábla

9. sz. diagram



A Lakások majdnem fele, a 101 db Lakóingatlanon található 170 darab Lakóépületben (a továbbiakban, a táblázatokban: ÖL), míg az alig több mint fele 249 db Társasházban (a továbbiakban, a táblázatokban: TH) helyezkedik el. Ez azt is jelenti, hogy a Lakóépületekben 7,06, míg a Társasházakban csak 5,20 az átlagos lakásszám.

A Lakóingatlanok (Saját, Közös) – mint az a 4. és 5. sz. diagramokban látható – leginkább két városrészben (Óhegy és Ligettelek) helyezkednek el (83, illetve 66%), míg a Társasházak esetében ugyanez az adat – 8. sz. diagram – csak 56%. Ebből az látszik, hogy a kerületben – a Lakóingatlanoktól eltérően – a Társasházak egyenletesebben oszlanak meg a városrészek között, vagyis szétszórtabban helyezkednek el. Ebből – a 12. sz. táblát, valamint azt a tényt is, hogy Lakás 249 db Társasházban és csak 170 db Lakóépületben van, figyelembe véve – az is következik, hogy a Társasházakban lévő Lakások is nagyobb területen helyezkednek el.

Ez abból a szempontból lehet érdekes, hogy a Lakások kezelése (üzemeltetése, karbantartása) során nagyobb a bejárando terület, illetve az elvégzendő feladat (közgyűlésen az Önkormányzat képvisellete; közös költség utalása; költségvetés ellenőrzése...) sem különbözik jelentős mértékben egy olyan Társasház esetében, ahol csak egy Lakása van az Önkormányzatnak, mint ahol kilenc.

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása

(db)

	szükség- lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél- komfortos (FK)	komfortos (K)	össz- komfortos (ÖK)	összesen
ÖL	18	383	69	543	187	1 200
TH	14	242	149	342	548	1 295
összesen:	32	625	218	885	735	2 495

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

13. sz. tábla

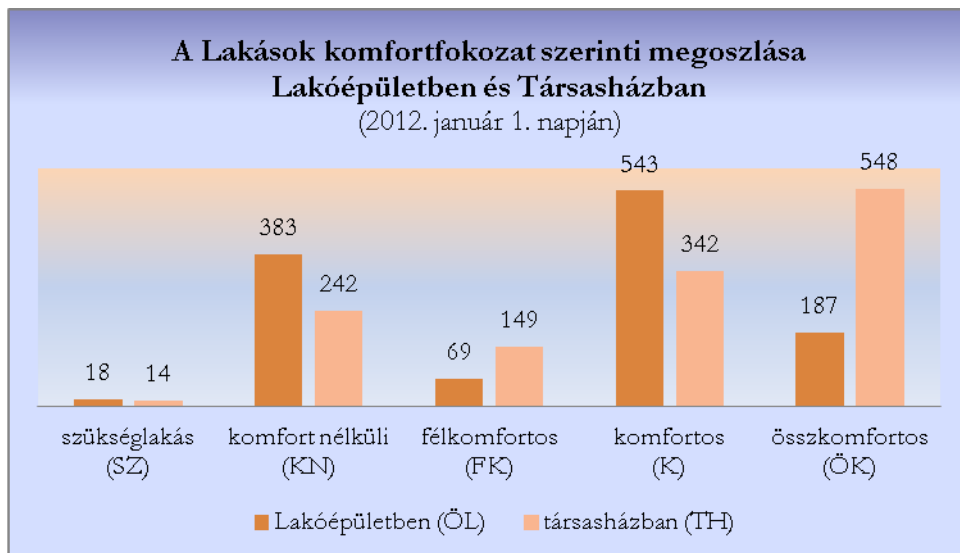
10. sz. diagram



A Lakásállomány 35 %-a (875 db) szükség- (a továbbiakban, a táblázatokban: SZ), komfort nélküli- (a továbbiakban, a táblázatokban: KN), illetve félkomfortos- (a továbbiakban, a táblázatokban: FK), míg a 65 %-a (1 620 db) komfortos- (a továbbiakban, a táblázatokban: K), illetve összkomfortos (a továbbiakban, a táblázatokban: ÖK) Lakás.

Ha már az előzőekben megvizsgáltuk a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását, nézzük meg, hogy a komfortfokozatok szerint hogyan oszlanak meg a Lakások a Lakóépületek és a Társasházak között.

11. sz. diagram



Alacsonyabb komfortfokozatú (SZ, KN, FK) Lakásból 65 darabbal több van Lakóépületben, mint Társasházban, ugyanakkor a magasabb komfortfokozatú (K, ÖK) Lakások esetében 160 darabbal több van Társasházban.

A Lakások szobaszám szerinti megoszlása

		1	1,5	2	2,5	3	>3	(db)
		s z o b á s						összesen
SZ	ÖL	16	1	1	0	0	0	18
	TH	14	0	0	0	0	0	14
	összesen:	30	1	1	0	0	0	32
KN	ÖL	332	20	28	2	1	0	383
	TH	234	3	5	0	0	0	242
	összesen:	566	23	33	2	1	0	625
FK	ÖL	48	8	12	1	0	0	69
	TH	84	46	18	0	1	0	149
	összesen:	132	54	30	1	1	0	218
K	ÖL	267	47	190	20	16	3	543
	TH	220	37	69	10	6	0	342
	összesen:	487	84	259	30	22	3	885
ÖK	ÖL	54	58	50	11	11	3	187
	TH	72	121	198	29	118	10	548
	összesen:	126	179	248	40	129	13	735
ÖL összesen:		717	134	281	34	28	6	1 200
TH összesen:		624	207	290	39	125	10	1 295
Mindösszesen:		1 341	341	571	73	153	16	2 495

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

14. sz. tábla

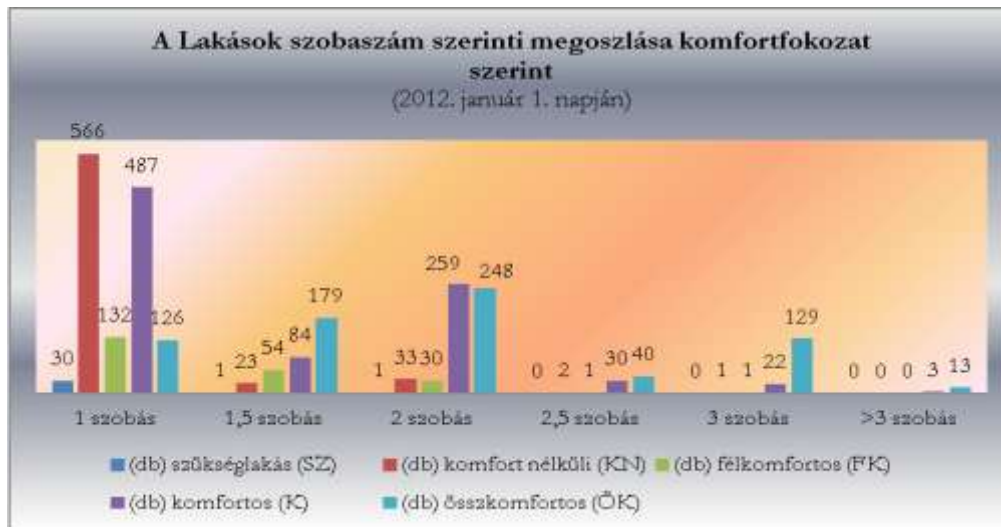
12. sz. diagram



A Lakások több mint a fele egyszobás (1 341 db), de a teljes állományt tekintve, a Lakások 90%-a kétszobás vagy annál kisebb (2 245 db).



13. sz. diagram



Az egyszobás Lakások több mint a fele (54%) szükséglakás, komfort nélküli, illetve félkomfortos, de az egyszobás Lakások 42%-a komfort nélküli. Ugyanez a mutató a másfél szobás Lakásoknál 23%, míg a kétszobás Lakások esetében már csak 11% (ez utóbbi két szobanagyság esetében a szükséglakások száma elenyésző (1-1 darab), és a komfort nélküli Lakások száma sem kiugró a komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú Lakások esetében.

A szükséglakások (SZ) kettő kivételével mind egyszobásak (30 darab), míg a három, illetve a háromszobásnál nagyobb Lakások – kettő kivételével – komfortosak, illetve összkomfortosak (25 darab, illetve 142 darab).

Az előzőekben megnéztük, hogy a komfortfokozatok szerint, hogy oszlanak meg a Lakások a Lakóépületek és a Társasházak között, most vizsgáljuk a Lakások szobaszám szerinti megoszlását is a két lakóépület-fajta között.

14. sz. diagram

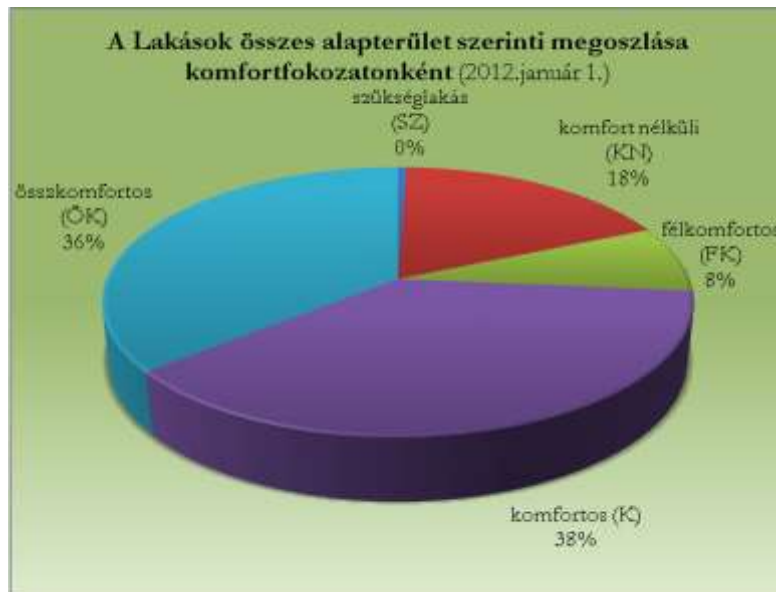


Az egy-, a két- és a két és félszobás Lakások Lakóépületben, illetve Társasházban lévő megoszlása egyenletes (ÖL 53% - TH 47%; ÖL 49% - TH 51%; ÖL 51% - TH 49%), míg a másik három kategóriában (másfél-, három- és háromszobásnál nagyobb) arányaiban több Lakás van Társasházban.

A Lakások összes alapterületének komfortfokozatonkénti megoszlása

(m²)

	szükség- lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél- komfortos (FK)	komfortos (K)	össz- komfortos (ÖK)	összesen
ÖL	352	12 554	2 922	26 611	9 848	52 287
TH	234	6 673	5 634	13 819	28 772	55 132
összesen:	586	19 227	8 556	40 430	38 620	107 419

*forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása**15. sz. tábla**15. sz. diagram*

Míg a Lakások darabszámát tekintve, a komfortos és összkomfortos Lakások a Lakásállomány 65%-át teszik ki (1 620 db), addig ugyanez a mutató a Lakások összes alapterületét figyelembe véve 74%-ot mutat (79 050 m²).



A Lakások alapterület szerinti megoszlása

		<30	30> <50	>50	(db)
		(m ²)			összesen
SZ	ÖL	18	0	0	18
	TH	14	0	0	14
	összesen:	32	0	0	32
KN	ÖL	221	121	41	383
	TH	196	44	2	242
	összesen:	417	165	43	625
FK	ÖL	16	32	21	69
	TH	25	115	9	149
	összesen:	41	147	30	218
K	ÖL	155	137	251	543
	TH	101	175	66	342
	összesen:	256	312	317	885
ÖK	ÖL	22	81	84	187
	TH	17	244	287	548
	összesen:	39	325	371	735
ÖL összesen:		432	371	397	1 200
TH összesen:		353	578	364	1 295
Mindösszesen:		785	949	761	2 495

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

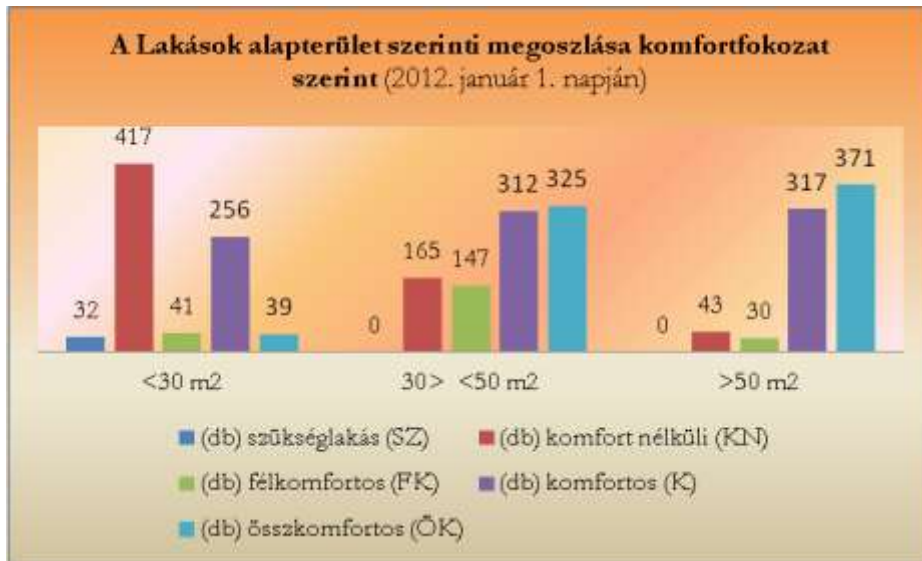
16. sz. tábla

16. sz. diagram



A Lakások alapterület szerinti megoszlása azt mutatja, hogy az összes Lakás, gyakorlatilag egyenletesen oszlik meg a fenti három, alapterület szerinti kategóriában.

17. sz. diagram



A Lakások alapterületi kategórián belüli komfortfokozat szerinti megoszlása már érdekesebb képet mutat. Amíg szükséglakás (SZ) csak a legkisebb alapterületi kategóriában van, addig a magasabb komfortfokozatú lakások mindháromban megtalálhatóak.

Az még valahol „természetes”, hogy a legkisebb alapterületű (<30 m²) kategóriába tartozó Lakások (összesen 785 darab) több mint fele (53%) komfort nélküli (KN), de ha ide vesszük a szükséglakásokat (SZ) és a félkomfortosokat (FK) is, akkor ez az érték már 62%). Az azonban már meglepő, hogy – az ebbe a kategóriába tartozó – Lakások harmada (33%) komfortos (K), sőt 39 darab kis alapterületű összkomfortos (ÖK) Lakása is van az Önkormányzatnak.

A „középső” (30 > <50 m²) kategóriában (összesen 949 darab Lakás) egyenletesen oszlanak meg a komfort nélküli (KN) és annál alacsonyabb komfortfokozatú (összesen 33%), illetve a komfortos (K - 33%) és annál magasabb komfortfokozatú (összesen 67%) Lakások.

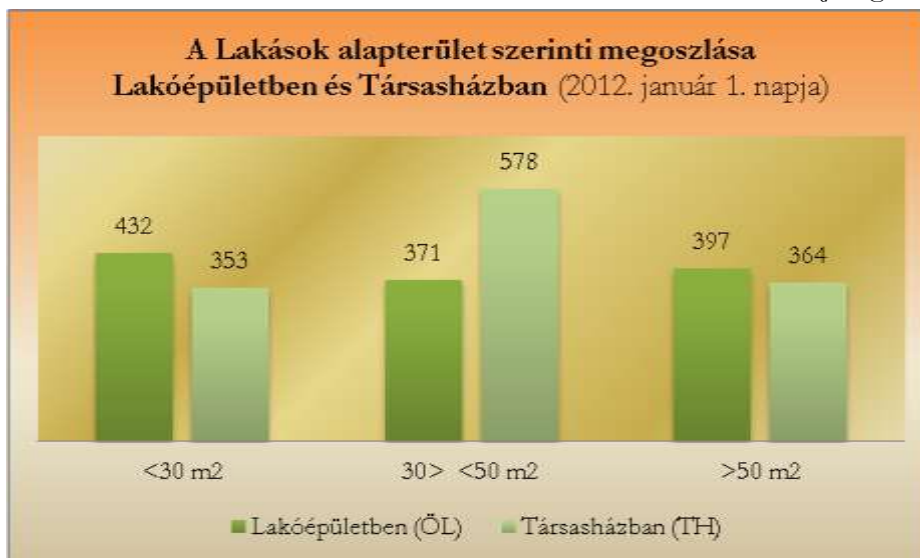
Az 50 m²-nél nagyobb Lakások kategóriájában (összesen 761 darab Lakás), a komfort nélküli (KN) és annál alacsonyabb komfortfokozatú Lakások (összesen 73 darab) aránya 10%.

Pontosítja ugyanakkor a képet, hogy a szükséglakások (SZ) átlag alapterülete 18,31 m², a komfort nélküli (KN) Lakásoké 30,76 m², a félkomfortos (FK) Lakásoké 39,25 m², a komfortos (K) Lakásoké 45,68 m², míg az összkomfortos (ÖK) Lakásoké 52,54 m².

Végül vizsgáljuk meg a Lakások alapterület szerinti megoszlását is a két lakóépület-fajta (ÖL, TH) között.



18. sz. diagram



A két szélső alapterületi kategóriában a Lakóépület és a Társasház közötti megoszlás egyenletesnek mondható (ÖL 55% - TH 45%; ÖL 52% - TH 48%), míg a 30 és 50 m² közötti alapterületű Lakások esetében a megoszlás a Társasház felé billen (ÖL 39% - TH 61%).

Ebben a fejezetben (LAKÁSOK) több helyen vizsgáltuk a Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlását (Lakóépület-Társasház). Az elemzésekből is látszik, hogy a Társasházakban jellemzően nem a Lakás komfortfokozatától, szobaszámától, vagy alapterületétől, hanem anyagi lehetőségeiktől függően vásárolták meg a bérlők a Lakásokat.

A Vagyonkezelő, annak érdekében, hogy a Lakások nyilvántartása, illetve a Lakásokkal kapcsolatban felmerülő bevételek és kiadások (illetve egyéb adatok, tervek, fényképek...) adott Lakáshoz történő rendelése egyértelműen megtörténhessen, – az informatikai fejlesztéséhez kapcsolódóan – elvégezte a Lakóingatlanokban lévő Lakások „virtuális” albetétesítését.

TELKEK

Az alábbi táblában (17. sz. tábla) ismertetjük a Telkek (Önkormányzat kizárólagos-, vagy résztulajdonában lévő, övezeti besorolásuk alapján lakásépítésére alkalmas ingatlanok) 2012. január 1. napján érvényes listáját. A Telkek részletesebb táblája a Mellékletben található.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m ²)
1.	Ligettelek	39015/3	Állomás u. 8.	kivett beépítetlen terület	458
2.	Újhegy	42413/29	Bazalt u. 25.	kivett beépítetlen terület	577
3.	Óhegy	41417	Bánya u. 16/a.	kivett épület	1 533
4.	Óhegy	41408/2	Bánya u. 38.	kivett beépítetlen terület	1 730
5.	Gyárdűlő	38319/47	Bihari u. 9/b.	kivett beépítetlen terület	287
6.	Kőbánya-Kertváros	42526/8	Bojtocska u. 4.	kivett beépített terület	1 172



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m ²)
7.	Kőbánya-Kertváros	42526/303	Borsika u. 19/a.	kivett lakóház udvar	1 462
8.	Újhegy	42414/156	Cím nélküli (Fagyal u. 1.)	kivett beépítetlen terület	1 410
9.	Óhegy	41982/42	Cím nélküli (Kada u. 98.)	kivett lakóház udvar	511
10.	Újhegy	41203/45	Cím nélküli (Kis-Sörgyár u.)	kivett garázs	1 437
11.	Felsőrákos	42758	Cím nélküli (Rákos-patak-Keresztúri út)	szántó és út	1 133
12.	Felsőrákos	42682	Dorogi utca	szántó	11 134
13.	Felsőrákos	42685	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 946
14.	Felsőrákos	42686	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	7 201
15.	Felsőrákos	42687	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 204
16.	Felsőrákos	42688	Dorogi utca	szántó	14 403
17.	Felsőrákos	42689	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 575
18.	Felsőrákos	42691	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 582
19.	Felsőrákos	42693	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	9 372
20.	Felsőrákos	42694	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 846
21.	Felsőrákos	42700	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 353
22.	Felsőrákos	42701	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 346
23.	Felsőrákos	42702	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 579
24.	Felsőrákos	42703	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 771
25.	Felsőrákos	42705	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 344
26.	Felsőrákos	42706	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 535
27.	Felsőrákos	42707	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 258
28.	Felsőrákos	42708	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	7 875
29.	Felsőrákos	42710	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 588
30.	Felsőrákos	42711	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	9 995
31.	Felsőrákos	42712	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	2 687
32.	Felsőrákos	42713	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 194
33.	Felsőrákos	42714	Dorogi utca	szántó	11 094
34.	Felsőrákos	42653/1	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 073
35.	Felsőrákos	42653/2	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	2 724
36.	Felsőrákos	42690/1	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 292
37.	Felsőrákos	42690/2	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 487
38.	Felsőrákos	42639	Dömsödi utca	kivett beépítetlen terület	14 412
39.	Óhegy	41451/5	Előd köz (garázsos terület)	kivett udvar, üzem	4 853
40.	Óhegy	41450/1	Előd u. (Harmat u.)	kivett beépítetlen terület	20 446
41.	Óhegy	41407	Előd u. 6.	kivett beépítetlen terület	812
42.	Újhegy	42559	Felsőcsatári út	kivett úttörőtábor	34 354
43.	Ligettelek	39060	Füzér u. 19/b.	kivett lakóház udvar, gazd-i ép.	1 568
44.	Ligettelek	39029	Füzér u. 20.	kivett lakóház udvar	667
45.	Ligettelek	39058	Füzér u. 21/b.	kivett lakóház udvar, gazd-i ép.	1 549
46.	Óhegy	42137/74	Gergely u. 102/a.	kivett vendéglő és udvar	2 965
47.	Óhegy	42137/75	Gergely u. 102/b.	kivett beépítetlen terület	1 500
48.	Óhegy	42137/76	Gergely u. 102/c.	kivett beépítetlen terület	1 500
49.	Óhegy	42137/77	Gergely u. 102/d.	kivett beépítetlen terület	1 500
50.	Óhegy	42137/81	Gergely u. 106/a.	kivett beépítetlen terület	1 575
51.	Óhegy	42137/80	Gergely u. 106/b.	kivett beépítetlen terület	1 640



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m ²)
52.	Óhegy	42137/82	Gergely u. 108/a.	kivett beépítetlen terület	1 501
53.	Felsőrákos	39210/52	Gyakorló u.	kivett beépítetlen terület	2 223
54.	Felsőrákos	40695/19	Halas utca	kivett beépítetlen terület	2 745
55.	Óhegy	41460/21	Halom u. (Halom u. 33.)	kivett beépítetlen terület	3 552
56.	Ligettelek	39053/2	Halom u. 13/b.	kivett üzem	699
57.	Kőbánya-Kertváros	42526/378	Hárslevelű utca	kivett beépítetlen terület	883
58.	Kőbánya-Kertváros	42526/174	Hárslevelű utca (Hárslevelű u. 9.)	kivett beépítetlen terület	1 725
59.	Óhegy	41449	Ihász u. 28.	kivett udvar és transzfoáll.	19 968
60.	Kőbánya-Kertváros	42526/142	Jászberényi út 70. -- Sulyom u. 8.	kivett beépítetlen terület	1 035
61.	Kőbánya-Kertváros	42526/4	Jászberényi út 105.	kivett beépített terület	1 175
62.	Felsőrákos	40832	Juhász u. 41.	kivett lakóház udvar	1 445
63.	Óhegy	41191/11	Kada utca	kivett beépítetlen terület	524
64.	Felsőrákos	42757	Keresztúri út (Keresztúri út 86/3)	kivett lakóház udvar	2 904
65.	Újhegy	42507/2	Korall u.	kivett beépítetlen terület	918
66.	Ligettelek	39055/8	Liget u. 13.	kivett beépítetlen terület	2 446
67.	Ligettelek	39053/3	Liget u. 15/a.	kivett beépítetlen terület	330
68.	Óhegy	41349/4	Mádi u. 33.	kivett üzem	3 524
69.	Újhegy	42558	Maglódi út	kivett udvar, garázs és gazd-i ép.	7 366
70.	Újhegy	42414/218	Maglódi út 127/c.	kivett beépítetlen terület	486
71.	Újhegy	42414/236	Maglódi út 133/a.	kivett lakóház udvar	500
72.	Újhegy	42414/238	Maglódi út 133/b.	kivett távbeszélő központ	500
73.	Óhegy	41369/3	Maláta u. (Maláta u. 9-11.)	kivett beépítetlen terület	3 017
74.	Felsőrákos	40695/24	Malomárok utca	kivett beépítetlen terület	2 170
75.	Óhegy	41889/4	Márga u.	kivett beépítetlen terület	364
76.	Felsőrákos	40695/20	Méhes utca	kivett beépítetlen terület	4 658
77.	Újhegy	42413/11	Mészáros J. u. (Dolomit u.)	kivett lakóház udvar	577
78.	Óhegy	42137/11	Noszlopy u. 39.	kivett építési terület	1 992
79.	Felsőrákos	40909/14	Pilisi u. 70.	kivett beépítetlen terület	1 396
80.	Újhegy	42490/19	Serpenyő u. 10.	kivett beépítetlen terület	1 210
81.	Újhegy	42413/13	Sörgyár u. (Korall u.)	kivett beépített terület	571
82.	Újhegy	42413/22	Sörgyár u. (Korall u.)	kivett lakóház udvar	670
83.	Újhegy	42414/216	Szőlőtelep u. (Szőlőtelep u. 2.)	kivett beépítetlen terület	555
84.	Újhegy	42414/248	Újhegyi út	kivett lakóház udvar	587
85.	Újhegy	42414/249	Újhegyi út	kivett lakóház udvar	590
86.	Újhegy	42414/252	Újhegyi út	kivett lakóház udvar gazd-i ép.	593
87.	Újhegy	42401	Újhegyi út 26.	kivett beépítetlen terület	1 167
88.	Kőbánya-Kertváros	42526/63	Vadszőlő utca 1. - Jászberényi út 117.	kivett beépített terület	1 163
89.	Kőbánya-Kertváros	42526/54	Vadszőlő u. 7.	kivett lakóház udvar	1 175
90.	Felsőrákos	40906/78	Váltó u.1.	kivett beépítetlen terület	397
91.	Kőbánya-Kertváros	42526/123	Zöldpálya u. 1/a. - Magyarfalu u. 1.	beépítetlen terület	320
92.	Újhegy	42434/2	Zsombék utca	kivett beépítetlen terület	6 740

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

17. sz. tábla

A Telkek, Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi diagram szemlélteti.

19. sz. diagram



Az Önkormányzatnak 2012. január 1. napján 92 db Telke van. A Telkek hat városrészben helyezkednek el. A Telkek 39%-a Felsőrákoson van, de kiemelkedő Óhegy és Újhegy is a maga 22%, illetve 21%-ával.

LAKÁSGAZDÁLKODÁS

A lakásgazdálkodással kapcsolatos adatok vizsgálata fontos eleme a Lakáskonceptiónak, hiszen a Lakáskonceptió készítésének szükségessége – részben – a gazdálkodási adatokban, illetve mutatókban keresendő, illetve található meg, hiszen azok az Önkormányzat költségvetésében nem elhanyagolható tételként szerepelnek. (A Lakások és Helyiségek jelentős része, a lakásprivatizáció eredményeként Társasházban található, amelyek gazdálkodására az Önkormányzatnak nem, vagy minimális ráhatása lehet, de a – többség által elfogadott, és így a tulajdonosoknak előírt – fizetési kötelezettségeknek eleget kell tennie.)

Ugyanakkor azért is kapcsolódik a Lakáskonceptióhoz a lakásgazdálkodás, illetve a lakásgazdálkodáshoz a Lakáskonceptió, mert a Lakáskonceptióban megfogalmazott célok megvalósításához (a Lakáskonceptió végrehajtásához) szükség van pénzügyi forrásokra is, amit az Önkormányzat költségvetésében tervezni kell.

A lakásgazdálkodási adatok közül megvizsgáljuk, illetve megnézzük a Lakások értékviszonyait, a lakásbérleti szerződések időtartamát, az üres Lakásokat, a Lakbérletet, de nem hagyhatjuk figyelmen kívül a bevételeket, a kiadásokat és a lakásgazdálkodás egyik neuralgikus pontját, a hátralékokat sem.



A Lakások értékviszonyai

A Lakások bruttó, illetve nettó könyv szerinti értékét az Önkormányzat vagyongatásztere tartalmazza. A Lakások piaci forgalmi értékét meghatározó értékbecsléseket a Vagyonkezelő készítette el az elmúlt, illetve az idei év során (2011 és 2012.). A Lakások bruttó és nettó könyv szerinti értéke a 2012. január 1. napi állapotot tükrözi, azonban a Lakások piaci forgalmi értékbecslése a 2011. március hóban megkezdett egy éves munkafolyamat eredménye. A forgalmi értékbecslés szerinti értékek vizsgálata – figyelembe véve az ingatlanpiac árainak mozgását, s ezzel az egyes ingatlanok értékében is jelentkező változásokat – az átlagár tekintetében releváns.

Lakások	bruttó	nettó	piaci forgalmi értéke	átlagára
	könyv szerinti értéke			
	6 210 530 230	4 966 421 474	15 121 600 000	6 490 000

forrás: az Önkormányzat vagyongatásztere, Vagyonkezelő értékbecslései

18. sz. tábla

A Lakások értékviszonyai vizsgálatának része kell, hogy legyen a nettó könyv szerinti értékkel nem bíró, illetve a forgalmi értéket nem képviselő lakások ismertetése is. A forgalmi érték esetenként jelentősen eltérhet a könyv szerinti értéktől. Egy ingatlan könyv szerinti érték alatti eladása papíron vagyonszertést mutathat, de az ingatlan adottságaitól függően, néha még a nyilvántartott érték szerinti, vagy az azt megközelítő értéken történő eladás is inkább az Önkormányzat érdekében állhat (rossz műszaki állapot), mint a gazdaságtalan üzemeltetés.

Nettó könyv szerinti értékkel nem bíró Lakások

sor-szám	cím	lakás	ÖL/TH	tárgyi eszköz bruttó érték	tárgyi eszköz nettó érték
1.	Cserkesz u. 73.	fszt. 4.	ÖL	106 667	0
2.	Cserkesz u. 73.	fszt. 5.	ÖL	96 000	0
3.	Cserkesz u. 73.	fszt. 6.	ÖL	373 333	0
4.	Fokos u. 1.	fszt. 3.	TH	157 426	0
5.	Gyakorló út 6.	III. em. 14.	TH	59 474	0
6.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 1.	ÖL	419 690	0
7.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 2.	ÖL	512 094	0
8.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 3.	ÖL	251 791	0
9.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 4.	ÖL	260 126	0
10.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 5.	ÖL	377 715	0
11.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 6.	ÖL	268 640	0
12.	Gyömrői út 88.	B ép. fszt. 7.	ÖL	629 624	0
13.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 8.	ÖL	597 171	0
14.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 9.	ÖL	335 680	0
15.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 11.	ÖL	495 303	0
16.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 12.	ÖL	596 162	0
17.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 13.	ÖL	336 392	0
18.	Gyömrői út 88.	B ép. I. em. 14.	ÖL	258 405	0
19.	Harmat u. 5.	fszt. 6.	ÖL	409 387	0



sor- szám	cím	lakás	ÖL/TH	tárgyi eszköz bruttó érték	tárgyi esz- köz nettó érték
20.	Harmat u. 16/a.	fszt. 2.	TH	3 178 526	0
21.	Kápolna u. 25.	I. em. 12.	TH	8 487	0
22.	Kolozsvári u. 39-43.	1 ép. 1 lph. I. em. 15.	TH	0	0
23.	Korponai u. 2.	fszt. 1/a.	TH	168 317	0
24.	Korponai u. 2.	fszt. 5.	TH	129 266	0
25.	Korponai u. 2.	I. em. 10.	TH	129 266	0
26.	Korponai u. 2.	I. em. 12.	TH	130 834	0
27.	Korponai u. 2.	II. em. 20.	TH	130 026	0
28.	Kőér u. 32.	fszt. 1.	ÖL	26 895	0
29.	Kőér u. 32.	fszt. 2.	ÖL	26 895	0
30.	Kőér u. 32.	fszt. 3.	ÖL	26 895	0
31.	Kőér u. 32.	fszt. 4.	ÖL	34 315	0
32.	Kőér u. 50.	fszt. 4.	ÖL	8 267	0
33.	Kőér u. 50.	fszt. 5.	ÖL	6 667	0
34.	Kőér u. 50.	fszt. 6.	ÖL	6 400	0
35.	Kőér u. 50.	fszt. 8.	ÖL	6 667	0
36.	Kőér u. 50.	fszt. 9.	ÖL	6 400	0
37.	Kőér u. 50.	fszt. 10.	ÖL	6 400	0
38.	Kőér u. 50.	fszt. 11.	ÖL	7 199	0
39.	Kőér u. 50.	fszt. 12.	ÖL	480 250	0
40.	Kőér u. 50.	fszt. 13.	ÖL	978 287	0
41.	Kőér u. 50.	fszt. 15.	ÖL	462 463	0
42.	Liget u. 20.	fszt. 4.	TH	286 524	0
43.	Maláta u. 10/a.	fszt. 4.	ÖL	17 928	0
44.	Maláta u. 10/a.	fszt. 5.	ÖL	11 781	0
45.	Maláta u. 10/a.	fszt. 6.	ÖL	14 854	0
46.	Petrőczy u. 21.	fszt. 8.	ÖL	1 386 000	0
47.	Petrőczy u. 42.	fszt. 11.	TH	137 482	0
48.	Petrőczy u. 42.	fszt. 4.	TH	137 982	0
49.	Salamon u. 5.	fszt. 10.	ÖL	431 917	0
50.	Salamon u. 5.	fszt. 1/a.	ÖL	564 463	0
51.	Salamon u. 15.	fszt. 5.	ÖL	336 000	0
52.	Szlávy u. 37.	fszt. 1/a.	ÖL	527 000	0
53.	Vaspálya u. 11.	fszt. 9.	ÖL	2 296 000	0

forrás: az Önkormányzat vagyonszázeve

20. sz. tábla

Piaci forgalomban értéket nem képviselő Lakások

A Vagyonkezelő, 2011-2012. évben elkészítette a Lakások értékebecsléseit, azonban az alábbi táblázatban szereplő Lakásokra – azok rossz műszaki állapota, hasznosítási korlátai miatt – nem állapított meg forgalmi értéket.



sorszám	helyrajzi szám	cím	lakás	ÖL/TH	alapterület (m ²)	szobaszám	komfort - fokozat	könyv szerinti érték (bruttó) (Ft)	megjegyzés
1.	41951/0/A/11	Alkér u. 31/a-b.	fe. 6.		29	1	K	911 767	Az épület műszaki állapotát figyelembe véve - gazdaságosan nem újítható fel. Fentiek miatt az értékelt lakásra forgalmi értéket nem állapítottunk meg.
2.	41951/0/A/9	Alkér u. 31/a-b.	fe. 4.		22	1	KN	320 623	
3.	41951/0/A/10	Alkér u. 31/a-b.	fe. 5.	TH	43	1	K	634 019	
4.	41951/0/A/6	Alkér u. 31/a-b.	fszt. 1.		21	1	SZ	306 465	
5.	41951/0/A/7	Alkér u. 31/a-b.	fszt. 2.		23	1	KN	337 141	
6.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 1.		63	2	K	1 049 168	2011. áprilisban készült statikai szakvélemény, a tűzfalok keletkezett repedések, az alapszigetelés avultsága, a helyiségek oldalfalának, mennyezetének nedvesedése, penészesedése, valamint a "több szak-ágot érintő felújítás" miatt javasolja a bontás lehetőségének átgondolását.
7.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 2.		28	1	KN	500 836	
8.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 3.	TH	23	1	KN	439 120	
9.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 4.		30	1	KN	478 297	
10.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 5.		41	2	K	632 587	
11.	41725	Gergely u. 33.	fszt. 6.		24	1	FK	293 150	
12.	41397/7/A/2	Harmat u. 16/a.	fszt. 2.	TH	62	2,5	ÖK	3 178 526	Statikai szkv. alapján, a lakásra forg-i értéket nem állapítottunk meg.
13.	42409/0/A/7	Korall u. 43.	fszt. 7.	TH	25	1	K	820 745	Befalazott üres lakás.
14.	42137/37	Noszloy u. 15-17.	B. ép. fszt. 4.		22	1	KN	1 053 881	Véglegesen lezárt lakások.
15.	42137/37	Noszloy u. 15-17.	D. ép. fszt. 2.	ÖL	28	1	K	191 505	
16.	42137/37	Noszloy u. 15-17.	D. ép. fszt. 5.		23	1	KN	184 823	
17.	42137/37	Noszloy u. 15-17.	D. ép. fszt. 6.		39	1,5	ÖK	216 508	

forrás: Vagyonkezelő értékbecslései

20. sz. tábla

A Lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása

(db)

		1998	2008	2009	2010	2011	2012
		január 1. napi állapot szerint					
Határozott	idejű lakásbérleti szerződés	251	398	432	451	429	404
Határozatlan		4 598	2 222	2 142	2 002	1 986	1 943
Üres lakás		176	119	110	93	91	148
Összesen:		5 025	2 739	2 684	2 546	2 506	2 495

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

21. sz. tábla

A Lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása tábla adatai alapján, a vizsgált teljes időszakban, a bérbe adott Lakások jelentős részére a határozatlan idejű bérleti jogviszony a jellemző. A határozott idejű bérleti szerződések inkább a pályázatokhoz, vagy egyéb speciális bérbeadáshoz (pl. rendkívüli élethelyzet, bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadás) köthetőek. 1998-2008. év között a nagyszámú értékesítésnek

köszönhetően, a Lakások számával párhuzamosan, jelentősen csökkent a határozatlan idejű bérbeadások száma. A 2008-2011. év között, ha kis mértékben is, de több határozott idejű bérleti szerződés kötött. (A lakásrendelet alapján kötött határozott idejű bérleti szerződések – többszöri, határozott idejű bérbeadást követően – szinte automatikusan, határozatlan idejű bérbeadássá váltak.)

Megjegyezzük, hogy a tábla adataiban nem csak az érvényes bérleti szerződések száma jelenik meg, hanem az egyes kategóriákban, a felmondással, vagy határidő lejártával megszűnt, de a használó által még ki nem ürített Lakásokra vonatkozó korábbi szerződések is. A határozott idejű szerződések számának növelése, ütemezhetőbb és szabadabb mozgásteret biztosít az Önkormányzat részére abban az esetben, ha a Lakást, illetve Lakóépületet más célra kívánja hasznosítani. A határozott idejű bérleti szerződés további előnye, hogy az időtartam lejártát követően az Önkormányzat nem köteles az akkor már jogcím nélküli használó részére cserelakást biztosítani. A teljességhez az is hozzátartozik, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződések jelentős része nem a vizsgált időszakban kötött, ugyanakkor a Lakásrendelet hatályba lépéséig jelentős számú bérleti szerződést kellett – az Önkormányzat érdekével ellentétben, de a lakásrendeletnek megfelelően –, határozott idejűből határozatlan idejűvé alakítani.

A Lakásrendelet ezen a téren is jelentős változást hozott, mivel kimondja, hogy

„18. §

(1) A lakásbérleti jogviszony – jogszabály eltérő rendelkezése hiányában – határozott időre vagy meghatározott feltétel bekövetkezéséig létesíthető.”

Sajnos az idézett paragrafus a meglévő, határozatlan idejű bérleti szerződések esetében nem alkalmazható, de az új bérleti szerződések már csak így köthetők.

A 2 495 darab Lakásból 2012. január 1. napján 148 darab Lakás volt üres. Ebben az időpontban a bérbe adott, vagy jogcím nélküli használt 2 347 darab Lakásból 1 532 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának szociális, míg 815 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának költségelvű Lakbér, illetve használati díj fizetési kötelezettséget kellett teljesítenie. A jogcím nélkül használt Lakások száma 2012. január 1. napján 102 darab volt.

Üres Lakások

Az Önkormányzatnak 2012. január 1. napján 148 darab, míg 2012. november 30. napján 220 darab üres Lakása volt. Az üres Lakások száma emelkedésének részbeni oka az, hogy 2012. év júniusa óta – a Lakáskonceptió készítése miatt – üres Lakás bérbeadása nem történt. A bérbeadási tilalom mellett az üres Lakások száma azért is növekedett, mert a végrehajtások következtében ürültek meg Lakások, továbbá a korábbi szanálási tervek eredményeként több ingatlanban, a Lakás kiürítését követően azt újra nem adja bérbe az Önkormányzat, de a felújított LÉLEK programos Lakások a célirányos hasznosításra várva szintén az üres Lakások számát gyarapítják.

Az üres Lakások felsorolását a 22. sz. tábla tartalmazza, mégpedig olyan bontásban, hogy az adott Lakás Sajat-, vagy Közös Ingatlanban, illetve Társasházban található-e.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m ²	komf- fok.
Saját Ingatlanban							
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 2.	1+0	58	K
2.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 5.	1+0	27	FK
3.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 7.	1+0	27	K
4.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 11.	1+0	24	K
5.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 12.	1+0	46	K
6.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	fszt. 3.	1+0	27	K
7.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	fszt. 21.	1+0	25	K
8.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	fszt. 5.	1+0	25	KN
9.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	fszt. 9.	1+0	25	K
10.	Ligettelek	39142	Bánya u. 20.	fszt. 7.	1+0	26	K
11.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	félemelet 6.	1+0	27	K
12.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	félemelet 14.	2+0	57	K
13.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	I. em. 22.	1+0	26	K
14.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	II. em. 46.	1+0	24	K
15.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	III. em. 60.	1+0	28	K
16.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	III. em. 61.	1+0	25	K
17.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	III. em. 65.	1+0	27	K
18.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	III. em. 66.	1+0	25	K
19.	Gyárdülő	38317/8	Bihari u. 8/c.	III. em. 70.	1+0	27	K
20.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt. 2.	1+1	40	K
21.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.	fszt. 4.	1+0	30	KN
22.	Óhegy	41404	Előd u. 18. (Bebek u. 1.)	I.em.	2+0	57	K
23.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	II. em. 1.	1+0	51	KN
24.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.	fszt. 7.	1+0	24	K
25.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.	fszt. 6.	1+0	25	KN
26.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.	fszt. 3.	1+0	31	K
27.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	fszt. 17.	1+0	42	K
28.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	A. ép. fszt. 2.	2+0	69	K
29.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	B. ép. fszt. 6.	1+0	32	FK
30.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b.	I. em. 6.	1+0	47	KN
31.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b.	fszt. 3.	1+0	48	K
32.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.	fszt. 2.	1+0	28	KN
33.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.	fszt. 8/a.	1+0	28	K
34.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.	I. em. 11.	2+0	121	ÖK
35.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22.	fszt. 1/b.	1+0	16	SZ
36.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 5.	1+0	49	K
37.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 6.	1+0	24	K
38.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 7.	1+0	24	KN
39.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 9.	1+0	25	KN
40.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	fszt. 8.	1+0	27	ÖK
41.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	I. em. 16.	1+0	26	ÖK
42.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	II. em. 44.	1+0	27	ÖK
43.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	III. em. 62.	1+0	27	ÖK
44.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	tetőtér 72.	1+1	48	ÖK
45.	Újhegy	42408	Korall u. 45.	fszt. 3.	1+0	26	KN
46.	Keresztúridülő	42556	Korányi F. erdősor 1.	fszt. 11.	1+0	33	KN



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m ²	komf- fok.
47.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.	fszt. 1.	2+0	57	K
48.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.	fszt. 2.	2+0	77	K
49.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.	fszt. 5.	1+0	28	K
50.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.	fszt. 2.	1+0	29	KN
51.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.	fszt. 9.	1+0	33	K
52.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.	fszt. 4.	1+0	29	KN
53.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.	fszt. 5.	1+0	24	KN
54.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.	fszt. 13.	1+0	28	K
55.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a.	fszt. 8.	1+0	9	SZ
56.	Ligettelek	39142	Liget u. 29. (Bánya u. 20.)	fszt. 9/a.	1+0	25	KN
57.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b.	fszt. 11.	1+0	35	K
58.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b.	fszt. 4.	1+0	33	K
59.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	I. em. 8.	1+0	27	KN
60.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 1.	1+0	32	K
61.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 4.	1+0	37	K
62.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 6/a.	1+0	30	K
63.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 1.	1+0	33	FK
64.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 2.	2+0	56	K
65.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 5.	1+0	22	KN
66.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	B. ép. fszt. 4.	1+0	22	KN
67.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	B. ép. fszt. 7.	1+0	23	K
68.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	D. ép. fszt. 2.	1+0	28	K
69.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	D. ép. fszt. 5.	1+0	23	KN
70.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	D. ép. fszt. 6.	1+1	39	ÖK
71.	Laposdűlő	38911/2	Salgótarjáni út 47.	Fürdőépület	1+1	54	K
72.	Keresztúridűlő	42514	Sírkert út 27.	I. em. 3.	2+1	83	K
73.	Gyárdűlő	38433/2	Szállás u. 15.	fszt. 2.	1+0	25	KN
74.	Gyárdűlő	38433/2	Szállás u. 15.	fszt. 4.	1+0	29	KN
75.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 1/a.	1+0	27	K
76.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 7.	1+0	26	K
77.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 15.	1+0	26	FK
78.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 16-17.	2+1	68	K
79.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.	fszt. 1.	1+0	31	K
80.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.	II. em. 14.	2+0	55	K
81.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.	fszt. 3.	1+1	50	K
82.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.	II. em. 11.	2+0	59	K
Közös Ingatlanban							
83.	Óhegy	41446	Halom u. 40.	II. em. 11.	2+0	81	K
84.	Óhegy	41446	Halom u. 40.	II. em. 13.	2+0	92	K
85.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	fszt. 2.	1+0	26	K
86.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	fszt. 10.	1+0	31	KN
87.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	fszt. 12.	1+0	36	K
88.	Ligettelek	42111/1	Harmat u. 105.	fszt. 1.	1+0	29	FK
89.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	fszt. 1.	2+0	88	ÖK
90.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	fszt. 8.	1+0	44	K
91.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	I. em. 8.	0+1	16	SZ
92.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	I. em. 15/a.	1+0	23	KN



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba-szám	m ²	komf-fok.
93.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	II. em. 17.	3+0	94	K
94.	Óhegy	41040	Kada u. 149.	I. em. 2.	3+0	78	ÖK
95.	Óhegy	41032	Mádi u. 132.	fszt. 2.	1+0	32	KN
96.	Óhegy	41032	Mádi u. 132.	fszt. 3.	1+0	28	SZ
97.	Óhegy	41032	Mádi u. 132.	fszt. 5.	1+0	15	SZ
98.	Óhegy	41032	Mádi u. 132.	fszt. 7.	2+0	48	KN
99.	Óhegy	41032	Maglódi út 25.	I. em. 7.	2+0	76	ÖK
100.	Óhegy	41032	Maglódi út 25.	II. em. 10.	2+0	72	ÖK
101.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	I. ép. fszt. 29.	1+0	55	FK
102.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	IV. ép. I. em. 54.	1+0	54	K
103.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	I. ép. fszt. 3.	1+0	53	K
104.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	II. ép. I. em. 4.	1+0	54	K
105.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	II. ép. fszt. 2.	1+0	54	K
106.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	III. ép. fszt. 2.	1+1	55	K
107.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	III. ép. fszt. 4.	1+0	52	K
Társasházban							
108.	Óhegy	41599/0/A/4	Alkér u. 5.	fszt. 4.	2+0	52	K
109.	Óhegy	41680/0/A/4	Alkér u. 13.	fszt. 4.	1+0	31	K
110.	Óhegy	419510//A/6	Alkér u. 31. a-b.	fszt. 1.	0+1	20	SZ
111.	Óhegy	419510/0/A/7	Alkér u. 31. a-b.	fszt. 2.	1+0	23	KN
112.	Ligettelek	39016/9/A/29	Állomás u. 1.	V. em. 24.	1+1	41	ÖK
113.	Ligettelek	39016/9/A/533	Állomás u. 19.	VIII. em. 37.	2+0	51	ÖK
114.	Ligettelek	39016/9/A/538	Állomás u. 19.	IX. em. 42.	2+0	51	ÖK
115.	Ligettelek	39016/9/A/572	Állomás u. 21.	IV. em. 18.	2+0	51	ÖK
116.	Ligettelek	39100/0/A/13	Bánya u. 3.	fszt. 13.	1+0	26	K
117.	Újhegy	42309/39/A/11	Bányató u. 6.	I. em. 8.	2+0	50	ÖK
118.	Gyárdűlő	38431/24/A/8	Bihari u. 14/d.	I. em. 4.	1+0	33	K
119.	Gyárdűlő	38320/3/A/10	Bihari u. 17.	fszt. 10.	1+0	34	FK
120.	Óhegy	41744/0/A/5	Bolgár u. 12.	fszt. 5.	1+0	14	SZ
121.	Óhegy	41540/45/A/3	Cserkesz u. 25/b.	alagsor 1/a.	1+0	27	K
122.	Laposdűlő	38911/48/A/34	Csilla u. 2.	II. em. 450.	0+2	36	FK
123.	Laposdűlő	38911/35/A/37	Csilla u. 3.	IV. em. 754/b.	1+0	38	K
124.	Laposdűlő	38911/37/A/25	Csilla u. 4/a.	I. em. 697.	1+1	37	FK
125.	Laposdűlő	38911/33/A/37	Csilla u. 10.	IV. em. 802/b.	1+0	38	K
126.	Laposdűlő	38924/67/C/6	Doba u. 3.	I. em. 6.	3+0	79	K
127.	Ligettelek	38988/0/A/44	Endre u. 7/b.	I. em. 5.	2+0	71	K
128.	Ligettelek	39072/0/A/10	Füzér u. 29/b.	fszt. 10.	1+0	33	K
129.	Ligettelek	39003/0/A/4	Füzér u. 32.	fszt. 1.	1+1	51	K
130.	Óhegy	41885/0/A/9	Gergely u. 38.	fszt. 9.	1+0	25	K
131.	Újhegy	42309/66/A/32	Gőzmozdony u. 1.	VIII. em. 32.	2+0	50	ÖK
132.	Újhegy	42309/66/A/80	Gőzmozdony u. 3.	IX. em. 37.	3+0	68	ÖK
133.	Újhegy	42309/65/A/74	Gőzmozdony u. 12.	VII. em. 31.	2+0	50	ÖK
134.	Újhegy	42309/70/A/50	Gőzmozdony u. 20.	II. em. 8.	1+0	36	ÖK
135.	Felsőrákos	39210/42/A/38	Gyakorló köz 3.	VI. em. 38.	2+1	73	ÖK
136.	Felsőrákos	39210/116/A/31	Gyakorló u. 5.	V. em. 31.	1+2	58	ÖK
137.	Felsőrákos	39210/122/A/62	Gyakorló u. 13.	X. em. 62.	1+1	35	ÖK
138.	Óhegy	41617/0/A/5	Gyömrői út 39.	fszt. 3.	1+0	39	FK



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m ²	komf- fok.
139.	Óhegy	41617/0/A/7	Gyömrői út 39.	fszt. 5.	1+0	33	K
140.	Óhegy	42206/0/A/5	Gyömrői út 42.	fszt. 5.	1+0	25	K
141.	Óhegy	42206/0/A/11	Gyömrői út 42.	fszt.11.	1+0	34	K
142.	Óhegy	41397/7/A/2	Harmat u. 16/a.	fszt. 2.	2+1	62	ÖK
143.	Óhegy	41203/39/A/8	Harmat u. 72.	II. em. 7.	2+1	55	ÖK
144.	Felsőrákos	39210/8/A/299	Hatház u. 9.	IV. em. 408.	1+0	36	K
145.	XVIII. kerület	151159/6/A/144	Havanna u. 58.	C Lh. V. em. 25.	2+0	54	ÖK
146.	Laposdűlő	38902/0/A/16	Hős u. 15/a.	fszt. 12.	1+0	25	KN
147.	Laposdűlő	38902/0/A/71	Hős u. 15/a.	I. em. 105.	1+0	24	KN
148.	Laposdűlő	38902/0/A/91	Hős u. 15/a.	II. em. 48-49.	2+0	53	K
149.	Laposdűlő	38902/0/A/108	Hős u. 15/a.	II. em. 123.	1+0	26	KN
150.	Laposdűlő	38902/0/A/125	Hős u. 15/a.	III. em. 64.	1+0	26	KN
151.	Laposdűlő	38902/0/A/129	Hős u. 15/a.	III. em. 68.	1+0	26	KN
152.	Laposdűlő	38902/0/A/131	Hős u. 15/a.	III. em. 70.	1+0	26	KN
153.	Laposdűlő	38902/0/A/141	Hős u. 15/a.	III. em. 137.	1+0	25	KN
154.	Laposdűlő	38902/0/A/151	Hős u. 15/a.	III. em. 147.	1+0	25	KN
155.	Laposdűlő	38902/0/A/152	Hős u. 15/a.	III. em. 148.	1+0	25	KN
156.	Laposdűlő	38902/0/A/173	Hős u. 15/b.	fszt. 14.	1+0	27	K
157.	Laposdűlő	38902/0/A/176	Hős u. 15/b.	fszt. 17.	1+0	25	KN
158.	Laposdűlő	38902/0/A/227	Hős u. 15/b.	I. em. 106.	1+0	18	KN
159.	Laposdűlő	38902/0/A/254	Hős u. 15/b.	II. em. 114.	1+0	30	KN
160.	Laposdűlő	38902/0/A/278	Hős u. 15/b.	III. em. 62.	1+0	24	KN
161.	Laposdűlő	38902/0/A/283	Hős u. 15/b.	III. em. 67.	1+0	25	KN
162.	Laposdűlő	38902/0/A/299	Hős u. 15/b.	III. em. 140.	1+0	26	KN
163.	Óhegy	41744/0/A/44	Ihász u. 5.	II. em. 9.	1+0	29	K
164.	Óhegy	41607/0/A/4	Kada u. 24.	fszt. 5.	1+0	24	K
165.	Óhegy	41510/6/A/83	Kápolna u. 3.	VII. em. 30.	2+0	51	ÖK
166.	Óhegy	41510/6/A/115	Kápolna u. 5.	IV. em. 32.	1+0	38	ÖK
167.	Óhegy	41510/6/A/129	Kápolna u. 5.	VI. em. 46.	1+0	38	ÖK
168.	Óhegy	41510/6/A/343	Kápolna u. 17.	I. em. 11.	1+0	38	ÖK
169.	Óhegy	41510/6/A/485	Kápolna u. 23.	IV. em. 17.	1+0	38	ÖK
170.	Ligettelek	39171/2/A/40	Kolozsvári u. 41.	III. em. 38.	2+0	55	K
171.	Újhegy	42409/0/A/4	Korall u. 43.	fszt. 4.	1+0	25	KN
172.	Újhegy	42409/0/A/5	Korall u. 43.	fszt. 5.	1+0	25	FK
173.	Újhegy	42409/0/A/7	Korall u. 43.	fszt. 7.	1+0	25	K
174.	Óhegy	41464/9/A/45	Kőrösi Csoma Sándor út 3.	I. em. 2.	3+1	76	ÖK
175.	Óhegy	41464/9/A/81	Kőrösi Csoma Sándor út 3.	V. em. 38.	3+0	64	ÖK
176.	Óhegy	41464/9/A/214	Kőrösi Csoma Sándor út 7.	X. em. 59.	3+0	64	ÖK
177.	Óhegy	41464/9/A/245	Kőrösi Csoma Sándor út 9.	VI. em. 29.	3+1	77	ÖK
178.	Óhegy	41464/9/A/260	Kőrösi Csoma Sándor út 9.	IX. em. 44.	3+0	77	ÖK
179.	Óhegy	41464/9/A/295	Kőrösi Csoma Sándor út 11.	IX. em. 27.	1+0	32	ÖK
180.	Óhegy	41464/9/A/319	Kőrösi Csoma Sándor út 13.	IV. em. 20.	2+0	51	ÖK
181.	Ligettelek	39130/0/A/49	Kőrösi Csoma Sándor út 18-20.	IV. em. 48.	2+0	58	ÖK
182.	Óhegy	41464/9/A/539	Kőrösi Csoma Sándor út 21.	IX. em. 35.	3+1	76	ÖK
183.	Óhegy	41464/9/A/672	Kőrösi Csoma Sándor út 27.	VII. em. 64.	3+0	64	ÖK
184.	Óhegy	41464/9/A/693	Kőrösi Csoma Sándor út 27.	X. em. 85.	3+1	76	ÖK
185.	Ligettelek	39186/1/A/97	Kőrösi Csoma Sándor út 40.	IV. em. 18.	1+0	41	ÖK
186.	Óhegy	41397/2/A/21	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.	V. em. 4.	1+0	40	ÖK



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba-szám	m ²	komf-fok.
187.	Óhegy	41397/2/A/36	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.	IV. em. 1.	2+0	53	ÖK
188.	Óhegy	41397/2/A/64	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.	VI. em. 1.	1+0	26	KN
189.	Ligettelek	39111/0/A/6	Liget u. 25.	I. em. 1.	1+0	26	KN
190.	Ligettelek	39140/0/A/6	Liget u. 31.	fszt. 9.	1+0	32	K
191.	Óhegy	41339/0/A/20	Mádi u. 15/b.	II. em. 20.	1+0	33	KN
192.	Újhegy	42428/1/A/15	Maglódi út 107/a.	fszt. 15.	1+0	37	FK
193.	Újhegy	42428/1/A/10	Maglódi út 107/b.	fszt. 10.	1+0	38	K
194.	Óhegy	41369/0/A/16	Maláta u. 13.	fszt. 17.	1+0	25	KN
195.	Óhegy	41896/0/A/13	Márga u. 16.	fszt. 14.	0+1	7	SZ
196.	XV. kerület	82937/29/A/105	Neptun u. 110.	IV. em. 19.	1+2	55	ÖK
197.	Óhegy	41335/0/A/17	Nyitra u. 3.	I. em. 13.	1+0	31	KN
198.	Óhegy	41987/4/A/3	Petrőczy u. 38/a.	fszt. 3.	2+1	65	K
199.	Óhegy	41985/0/A/7	Petrőczy u. 42.	fszt. 4.	1+0	31	K
200.	Óhegy	41533/0/A/1	Román u. 20.	fszt. 1.	1+0	26	KN
201.	Laposdűlő	38911/10/A/19	Salgótarjáni u. 49/b.	fszt. 326.	1+0	36	FK
202.	Laposdűlő	38911/10/A/41	Salgótarjáni u. 49/c.	I. em. 346.	1+0	37	FK
203.	Laposdűlő	38911/13/A/26	Salgótarjáni u. 51/b.	I. em. 277.	1+1	38	FK
204.	Gyárdűlő	38375/0/A/20	Szállás u. 16/b.	I. em. 20.	1+0	23	KN
205.	Gyárdűlő	38428/4/A/27	Szállás u. 32-34.	II. ép. II. em. 5.	1+0	26	K
206.	Gyárdűlő	38428/4/A/30	Szállás u. 32-34.	II. ép. III. em. 1.	1+0	26	K
207.	Gyárdűlő	38428/4/A/37	Szállás u. 32-34.	II. ép. IV. em. 1.	0+2	15	SZ
208.	Gyárdűlő	38428/4/A/50	Szállás u. 32-34.	III. ép. I. em. 7A	2+0	68	K
209.	Gyárdűlő	38315/64/A/20	Szárnyas u. 6.	fszt. 4.	1+0	29	K
210.	Gyárdűlő	38315/58/A/4	Szárnyas u. 16.	fszt. 4.	1+0	29	K
211.	Óhegy	41072/0/A/215	Szentimrey u. 23/b.	XIII. em. 11.	2+0	49	K
212.	Óhegy	41203/22/A/33	Szőlőhegy u. 6.	IV. em. 15.	1+0	27	ÖK
213.	Újhegy	42309/45/A/10	Szőlővirág u. 2.	I. em. 7.	3+0	68	ÖK
214.	Újhegy	42309/29/A/144	Szövöszék u. 12.	fszt. 3.	3+0	68	ÖK
215.	Újhegy	42428/8/A/80	Takarék u. 14.	fszt. 211.	1+0	38	K
216.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/42	Tárna u. 4.	I. em. 36/a.	1+0	18	KN
217.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/67	Tárna u. 4.	II. em. 60.	2+0	38	K
218.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/100	Tárna u. 4.	III. em. 92.	1+0	29	K
219.	Újhegy	42309/49/A/91	Tóvirág u. 8.	X. em. 40.	2+0	50	ÖK
220.	Újhegy	42309/48/A/27	Tóvirág u. 10.	VI. em. 27.	3+0	68	ÖK

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

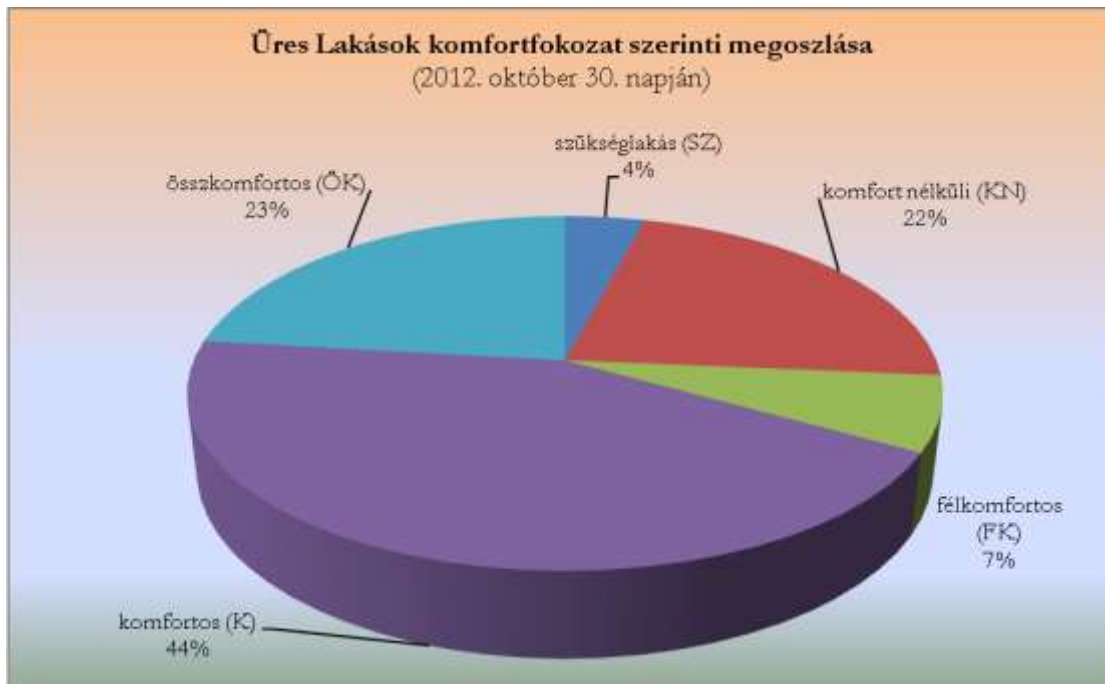
22. sz. tábla

Az üres Lakások vizsgálata nem szakadhat el a Lakóingatlan vizsgálatától, illetve a Lakáskonceptió hasznosítási javaslataiban megfogalmazottaktól, ezért az üres Lakásokkal kapcsolatban nem tudunk javaslatot tenni.

(Megjegyezzük ugyanakkor, hogy ha csak a 17 darab Hős u. 15/a-b. és a 8 darab Noszlopy u. 15-17. szám alatti lakásokat vesszük ki az üres Lakások táblájából, már 25 darabbal csökken az üres Lakások száma, ami az üres Lakások számának (220 darab) több mint tíz százaléka (11%).

Nézzük, meg az üres Lakások komfortfokozat szerinti megoszlását.

20. sz. diagram



Az Üres Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása - csak a diagramot tekintve - érdekes képet ad, mivel az üres Lakások több, mint kétharmada (67%) összkomfortos (ÖK) és komfortos (K), és csak az egyharmada szükségjelű (SZ), félkomfortos (FK), illetve komfort nélküli (KN) Lakás. Megvizsgálva az egyes Lakóépületekben lévő Lakásokat, máris árnyaltabb képet kapunk, hiszen rossz állapotú épületekben is találunk komfortos Lakásokat (pl. Alkér u. 3., Noszlopy u. 15-17.).

A Lakásrendelet az üres Lakással kapcsolatban – többek között – az alábbiak szerint rendelkezik.

„4. §

Azt a megüresedett lakást, amely a műszaki állapota miatt bérlakásként nem vagy aránytalan anyagi ráfordítással használható, a lakásállományból ki kell vonni, és lakhatatlanná kell tenni, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiségként kell hasznosítani vagy elidegeníteni.”

A Lakáskonceptió készítése során lefolytatott egyeztetéseket követően, megkezdődött egyes Lakások Lakásállományból való törlésének a folyamata.

Tekintettel arra, hogy a Lakáskonceptió végrehajtásához vélhetően szükség lesz bérbé adható Lakásokra, ezért az üres Lakások – Lakásrendelet szerinti – bérbé adását a Lakáskonceptió által javasolt javaslatok, illetve a Lakáskonceptió végrehajtása lehetőségeinek a figyelembe vételével kell a jövőben megtenni.

A Lakberek alakulása

A Lakberek vizsgálata során, a táblázatban öt budapesti (három szomszédos pesti- és két budai kerületi) önkormányzat – Kőbánya (X. kerület), Budavár (I. kerület), Óbuda-Békásmegyér (III. kerület), Józsefváros (VIII. kerület) és Ferencváros (IX. kerület) – szociális- (a táblázatban: SZOC), illetve költségelví (a táblázatban: KTSG) Lakbéréit hasonlítjuk össze.



Kőbányán az elmúlt öt évben nem volt Lakbér emelés (bár ez a táblázatból nem derül ki, az utolsó Lakbér emelés 2007. évben volt, ami 2008. évtől érvényes), és a Lakástörvény által biztosított piaci Lakbér megállapításának, illetve a Lakások piaci alapon történő bérbeadásának lehetőségével sem él az Önkormányzat. (Az I. (Budavár) és a VIII. (Józsefváros) kerületben van piaci Lakbér. Míg a VIII. kerületben a piaci Lakbér mértékét rendeletben szabályozza az önkormányzat, addig az I. kerületben annak mértékét minden esetben külön – a bérbeadáskor – határozzák meg.)

Itt kell megjegyezzük, hogy a Lakásrendelet hatályba lépésével Kőbányán is lehetővé tette az Önkormányzat – egyedi döntés alapján – a piaci alapú bérbeadást.

A 23. sz. táblában szereplő adatok, a vizsgált öt kerületnek, az adott év január 1. napján érvényes Lakbéreit tartalmazzák.

		(Ft/m ² /hó)									
komf-fok.	év	2008		2009		2010		2011		2012	
		SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG
SZ	X.	101,90	152,00	101,90	152,00	101,90	152,00	101,90	152,00	101,90	152,00
	I.	50,00	100,00	53,00	106,00	57,50	115,00	60,00	121,25	63,50	128,27
	III.	134,00	159,00	143,00	160,00	143,00	160,00	149,00	166,00	156,00	173,00
	VIII.	131,00	144,00	109,17	120,00	136,25	165,00	136,25	165,00	136,25	173,75
	IX.	120,00	-	91,00	-	91,00	-	96,00	-	96,00	-
KN	X.	133,10	199,00	133,10	199,00	133,10	199,00	133,10	199,00	133,10	199,00
	I.	63,00	155,00	67,00	165,00	72,50	178,75	76,25	187,50	80,01	198,12
	III.	154,00	199,00	165,00	200,00	165,00	200,00	171,00	205,00	179,00	215,00
	VIII.	163,00	180,00	135,83	150,00	170,00	206,25	170,00	206,25	170,00	217,50
	IX.	160,00	-	111,00	-	111,00	-	115,00	-	115,00	-
FK	X.	170,60	255,00	170,60	255,00	170,60	255,00	170,60	255,00	170,60	255,00
	I.	83,00	235,00	88,00	250,00	95,00	271,25	100,00	285,00	105,41	300,99
	III.	200,00	278,00	214,00	289,00	214,00	289,00	222,00	295,00	233,00	309,00
	VIII.	212,00	233,00	176,67	194,17	221,25	267,50	221,25	267,50	221,25	281,25
	IX.	205,00	-	155,00	-	155,00	-	162,00	-	162,00	-
K	X.	266,40	399,00	266,40	399,00	266,40	399,00	266,40	399,00	266,40	399,00
	I.	190,00	400,00	202,00	425,00	218,75	461,25	230,00	483,75	242,57	510,54
	III.	308,00	416,00	330,00	445,00	330,00	445,00	343,00	458,00	360,00	480,00
	VIII.	326,00	359,00	271,67	299,17	340,00	411,25	340,00	411,25	340,00	432,50
	IX.	330,00	-	269,00	-	269,00	-	280,00	-	280,00	-
ÖK	X.	278,90	418,00	278,90	418,00	278,90	418,00	278,90	418,00	278,90	418,00
	I.	238,00	400,00	253,00	425,00	275,00	461,25	288,75	483,75	304,80	510,54
	III.	322,00	457,00	345,00	490,00	345,00	490,00	358,00	500,00	376,00	525,00
	VIII.	348,00	383,00	290,00	319,17	362,50	438,75	362,50	438,75	362,50	462,50
	IX.	396,00	-	422,00	760,00	469,00	1 010,00	536,00	1 100,00	536,00	1 100,00

forrás: önkormányzat és vagyonkezelő adatszolgáltatása

23. sz. tábla

Először vizsgáljuk meg az egyes kerületekben a Lakbér változását, majd azt követően hasonlítsuk össze az egyes kerületekben a Lakberek nagyságát.

Az adatokból megállapítható, hogy az elmúlt öt évben – a vizsgált budapesti kerületek közül – Kőbánya volt az egyetlen kerület, ahol nem volt sem szociális, sem költségelví Lakbér emelés.

Az I. kerületben mind a szociális, mind a költségelví Lakbér, évente egyszer, emelésre került 6, 8, 5, illetve 5%-kal.



A III. kerületben a vizsgált időszakban háromszor került sor – a szociális és a költségelví – Lakbéremelésre, és egy alkalommal (2011. évben) nem változott a Lakbér mértéke.

A VIII. kerületben a szociális Lakberek emelésére az elmúlt négy évben két alkalommal került sor. Ez 2009. évben egy 20%-os Lakbércsökkenést, míg 2010. évben egy 25 %-os Lakbéremelést jelentett, aminek következtében – a IX. kerülettel ellentétben – a 2010. évi Lakberek meghaladták a 2008. évi Lakberek mértékét. 2012. évben a költségelví Lakbért 5%-kal emelték.

A IX. kerületben csak 2009. év óta és csak az összkomfortos Lakások esetében jelenik meg a költségelví Lakbér. A szociális Lakberek emelésére az elmúlt négy évben két alkalommal került sor. Ez a 2009. évben – az összkomfortos Lakberek 7%-os emelésén kívül – 20% körüli Lakbércsökkenést, míg a 2011. évben – az összkomfortos Lakberek majd 15%-os emelésén kívül – 5%-os Lakbéremelést jelentett. A 2011. évi Lakbér – az összkomfortos Lakbér kivételével – még így sem éri el a 2008. évi Lakberek összegét, attól 20%-al elmarad. A költségelví Lakbér emelésére csak 2010. évben került sor, ami akkor 33%-os emelést jelentett.

Ha az egyes kerületek Lakbéreit hasonlítjuk össze, néhány meglepő megállapításra jutunk.

A Lakberek alakulása táblából látszik, hogy az öt összehasonlított, illetve vizsgált kerület Lakbéreit figyelembe véve, a szükség-, komfort nélküli- és félkomfortos lakások esetében az Önkormányzat középértéknek tekinthető díjtételeket alkalmaz (szociális- és költségelví Lakbérként egyaránt).

Az Önkormányzat által szabályozott szociális- és költség alapú összkomfortos lakások Lakbére Kőbányán a legalacsonyabb az összehasonlított kerületek viszonyában. Bár a komfortos Lakások szociális alapú Lakbérenek mértékét az I. kerület alacsonyabb összegben határozta meg, azonban a komfortos lakások költség alapú Lakbérenek mértéke – az összehasonlítás szerint – szintén Kőbányán a legkisebb.

A költségelví Lakbér mértéke szintén eltérést mutat. A IX. kerület csak az összkomfortos lakásokra határoz meg költségelví Lakbért. A további kerületekhez viszonyítva Kőbánya a költségelví Lakberekben – az összkomfortos lakások Lakbérét nem számítva – egy köztes díjmértéket határozott meg. Megfigyelhető azonban, hogy Kőbányán – mind a szociális, mind pedig a költség alapon bérbe adott – összkomfortos Lakások Lakbérenek mértéke jelentősen alul maradt az összehasonlítás alapját képező kerületekhez képest. A bevételek, illetve elmaradások alakulása szempontjából az egyes kerületekben alkalmazott díjtételek hatékonyságáról nem áll adat a rendelkezésünkre.

Amint erre már korábban utalás történt, a bérbe adott, vagy jogcím nélkül használt 2 347 darab Lakásból 1 532 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának szociális, míg 815 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának költségelví Lakbér, illetve használati díj fizetési kötelezettséget kellett teljesítenie.

Kőbányán, a Lakásrendelet 2012. november 1. napján történt hatályba lépésével megszűnt a költségelví Lakbér, csak szociális és piaci Lakbér maradt. A Lakásrendelet által előírt Lakbér felülvizsgálat alapján a költség alapú lakberek – jövedelmi viszonyokhoz igazítottan – szociális alapú lakberré alakulnak át. A jövedelmi, vagyoni viszonyoktól függően, a (differenciált) szociális Lakbér számításának módja is megváltozott, amit a Lakásrendelet az alábbiak szerint szabályoz:



„23.§

(1) A piaci alapon bére adható lakások lakbérét a Képviselő-testület normatív határozatban állapítja meg. A piaci alapon bére adott lakások lakbérét a Képviselő-testület évente az éves infláció mértékével emelheti.

(2) A piaci lakbér mértékét a lakáskezelőnek a lakásbérleti piac vizsgálatán alapuló javaslata figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális lakbért a kérelmező, a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyek jövedelmi helyzete alapján kell megállapítani.

(4) A lakáskezelő a lakbér mértékét rendszeresen felülvizsgálja, és szükség esetén kezdeményezi a lakbér módosítását.

24.§

(1) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszeresét, egyedülálló esetén a háromszorosát, a szociális lakbér alapdíj át az 1. melléklet határozza meg.

(2) Abban az esetben, ha a bérlőnek a vele együtt lakó vagy költöző közeli hozzátartozókkal együtt számítva az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja az (1) bekezdésben meghatározott jövedelembatárt, a szociális lakbér alapdíja az 1. mellékletben meghatározott alapdíjnak a jövedelembatárt meghaladó jövedelemrész 20%-ával növelt összege.

(3) A havonta fizetendő szociális lakbért a lakás műszaki állapota alapján az alapdíj és a korrekciós tényező szorzataként kell meghatározni.”

A lakásrendelet, de a Lakásrendelet is, nem a bére adandó Lakásokat kategorizálja, hanem a bérbeadáskor határozza meg azt, hogy az adott Lakás új bérlője a bérbeadáskor meglévő jövedelmi-, illetve vagyoni viszonyai alapján milyen mértékű szociális Lakbért kell, hogy fizessen. A piaci alapú bérbeadás lakáshoz kapcsolódó kategória, független a bérlő és a vele költözők igazolt jövedelmi, vagyoni viszonyaitól.

(Megjegyezzük, hogy a Lakáskonceptió, a Lakások (Lakóépületek) hasznosítási javaslatában tesz olyan javaslatot, amely az adott Lakás piaci bérbeadására vonatkozik.)

Lakásgazdálkodási bevételek alakulása

A fejezet (LAKÁSGAZDÁLKODÁS) elején említettük már, hogy a Lakásgazdálkodás azért fontos eleme a Lakáskonceptiónak, mert az Önkormányzat költségvetésének részét képezik a Lakásokkal kapcsolatos kiadások és bevételek. A költségvetés végrehajtásának szigorú szabályait is figyelembe véve, a bevételek és kiadások egyenlege nem lehet negatív.

Nézzük meg először a bevételeket (előírás és befolyt) Lakás, Helyiség és Egyéb bontásban, az elmúlt öt évre visszatekintve (24. sz. tábla).

(Ft)

év	bevételek megnevezése	tárgyévi		
		előírt	befolyt	
2007	Lakás	bérleti díj	369 831 304	352 148 973
		víz- és csatornadíj	43 097 773	40 029 930
		távhő (DHK)	69 933	0
	Helyiség	bérleti díj	277 018 145	256 779 773
		területhasználati díj	3 516 962	3 351 379
		víz- és csatornadíj	2 810 024	2 633 791
		fűtés	0	74 528
Egyéb	0	0		
Összesen:		696 344 141	655 018 374	
2008	Lakás	bérleti díj	461 677 085	428 616 824
		víz- és csatornadíj	53 002 523	45 936 720
		távhő (DHK)	64 769 305	302 294
	Helyiség	bérleti díj	214 114 039	185 957 945
		területhasználati díj	31 383 857	30 745 701
		víz- és csatornadíj	2 549 456	2 323 373
		fűtés	43 421	26 939
Egyéb	2 516 432	2 516 432		
Összesen:		830 056 118	696 426 228	
2009	Lakás	bérleti díj	441 948 243	397 081 802
		víz- és csatornadíj	54 725 500	46 408 459
		távhő (DHK)	0	6 531 961
	Helyiség	bérleti díj	194 854 174	183 278 545
		területhasználati díj	33 923 054	32 687 431
		víz- és csatornadíj	3 133 300	2 832 692
		fűtés	81 953	95 552
Egyéb	37 691 858	37 691 858		
Összesen:		766 358 082	706 608 300	
2010	Lakás	bérleti díj	438 769 677	387 469 532
		víz- és csatornadíj	48 067 895	41 477 991
		távhő (DHK)	53 250 093	1 391 888
	Helyiség	bérleti díj	195 243 378	163 295 293
		területhasználati díj	38 795 021	39 497 407
		víz- és csatornadíj	3 109 662	2 682 426
		fűtés	-425 507	58 265
Egyéb	13 314 876	13 314 876		
Összesen:		790 125 095	649 187 678	
2011	Lakás	bérleti díj	495 333 119	386 599 089
		víz- és csatornadíj	49 231 510	36 120 543
		távhő (DHK)	0	4 417 187
	Helyiség	bérleti díj	233 827 241	172 871 751
		területhasználati díj	43 387 350	38 912 662
		víz- és csatornadíj	2 771 465	2 433 943
		fűtés	42 197	41 130
Egyéb	24537147	24537147		
Összesen:		849 130 029	665 933 452	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

24. sz. tábla



A bevételek elemzése előtt, néhány megjegyzés a tábla adataihoz:

A Lakás és Helyiség bérleti díj sor tartalmazza a bérlőkre esetlegesen (azért *esetlegesen*, mert a közüzemi díjak minimális részét kell továbbszámolni, hiszen pl. az áram, gáz, stb. díjak fizetését a szolgáltató felé kell a bérlőknek teljesíteniük) továbbhárított közüzemi-, az antenna-, a felvonó használati-, a kéményseprési, valamint a szemétszállítási díjakat.

Az Egyéb soron a bérleti díjak után megfizetett késedelmi kamatok, kerekítési különbözet, banki kamatjótávírás és egyéb helyre be nem sorolható bevételek kerülnek elszámolásra, amelyek előirányzata megegyezik a befolyt bevétellel.

2007. évben a bevételek beszedése 94%-os (Lakások esetében 95%) hatékonyságú volt.

A 2008. évtől megemelt Lakbér ugyan nominálisan nagyobb bevételt jelentett, azonban – a kintlévőségek növekedésével (FŐTÁV Zrt. által a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-nek engedményezett távhőszolgáltatási díj tartozások) – a bevételek teljesülése az előző évihez képest 13%-al csökkent. Ebben az esetben azonban figyelembe kell venni azt is, hogy az Önkormányzat által a DHK Hátralékkezelő és Pénzügyi Szolgáltató Zrt-nek (a továbbiakban, és a táblában: DHK) megfizetett távhőszolgáltatási díj bevétel-előirányzatként került előírásra, és annak minimális teljesülése jelentősen rontotta a beszedés hatékonyságát. (A DHK az a behajtásra szakosodott cég, amelynek a FŐTÁV Zrt. – élve a távhőszolgáltatási törvényben előírt tulajdonosi helytállási kötelezettség adta lehetőséggel – engedményezi az Önkormányzattal szemben érvényesíthető – a szolgáltatási díjakat nem fizető Lakás-, és Helyiségbérlet tartozásainak behajtását.)

A távhőszolgáltatásról szóló 2005. évi XVIII. törvény 2012. évi módosításával az Önkormányzat helytállási kötelezettsége egyszerű sortartó kezességre változott.

„44. §

(3) Az épület, építmény, épületrész tulajdonosa és a bérlő vagy a használó együttes kérelmére a távhőszolgáltató a díjat közvetlenül a bérlő vagy a használó részére számlázza. A távhőszolgáltatási díj a bérlő vagy a használó által történő megfizetéséért - a hitelszerződésből eredő kötelezettségeiknek eleget tenni nem tudó természetes személyek lakhatásának biztosításáról szóló törvény alapján az állam vagy a települési önkormányzat tulajdonában lévő lakóingatlanok kivételével - a tulajdonos egyszerű (sortartó) kezességet felel.”

2009. évben a Lakberek beszedése 2%-kal javult, és az összes bevételek teljesülése is 3,5%-os javulást mutat, azonban itt figyelembe kell venni azt a tényt, hogy ebben az évben DHK előírás nem történt, viszont az előző évi előírásból befolyt 6 532 eFt.

2010. évben a Lakbér bevételek teljesülése csökkent az előző évihez képest (80%), az összes bevétel teljesülését viszont jelentősen rontja a DHK-nak kifizetett távhőszolgáltatási díj (56 448 eFt), bevétel előirányzatként történő előírásra, amivel szemben minimális (3%-os) a teljesült bevétel.

2011. évben az előirányzat növekedést, az ún. „S1” terület haszonbérleti szerződésének megszűnése okozta. A Lakások esetében a beszedés „hatékonysága” nem változott számottevően.

A 2007. évi 95%-ról, 2011. évre 79%-ra csökkent a Lakbér bevételek teljesülése. Ugyanakkor a DHK-nak 2011. december 31. napjáig kifizetett 166 537 eFt a kintlévőség 18%-át teszi ki.

(Megjegyezzük, hogy a táblázatban a távhő (DHK) sorhoz tartozó előirányzat oszlopban nem az adott évben elutalt távhőszolgáltatási díj tartozás összege szerepel, hiszen a DHK-

val kötött megállapodásban szereplő (annak mellékletét képező) hátralékot utalja az Önkormányzat a DHK részére, viszont a megállapodás és a fizetési tranzakció között eltelt idő alatt (sőt, sokszor az utalás megtörténte után is) a hátralékokból befizetés történik a DHK felé a Bérlok által. Ezeket a befizetéseket a DHK túlfizetésként kezeli, így visszautalja azt az Önkormányzatnak, a Vagyonkezelő pedig ezeket az összegeket jóváírja a Bérlok folyószámláján, ami által így kisebb lesz a tényleges követelés.)

Lakásgazdálkodási kiadások alakulása

A lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadások alábbi táblában (25. tábla) feltüntetett adatai nem csak a Lakásokkal, Lakóépületekkel, hanem a Helyiségekkel kapcsolatos kiadásokat is tartalmazzák. A kiadás nagyságrendjét, az egyes éveket, illetve az egyes éveken belül, a kiadási kategóriák – üzemeltetés, karbantartás és felújítás – egymás közötti megoszlását érdemes összehasonlítani, vizsgálni.

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
üzemeltetés	343 956	380 510	477 446	426 452	431 313	347 417
karbantartás	117 775	108 812	103 160	159 121	212 829	136 097
felújítás	74 022	46 914	42 372	61 778	124 995	56 043
összesen	535 753	536 236	622 978	647 351	769 137	539 557

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

25. sz. tábla

21. sz. diagram



Ha a lakásgazdálkodási kiadások évenkénti összesen sorait hasonlítjuk össze, megállapítható, hogy az elmúlt négy év során bekövetkezett kiadás-növekedés a 2011. évben visszaesett a 2006. év szintjére. Igaz ez a három kiadási kategóriára is, azonban ezekben az évenkénti változások másként alakultak. Az üzemeltetési kiadások esetében a 2008-as (amellett, hogy a vizsgált hat évben három-három év kiadásai viszonylagos egyenletességet mutatnak), a karbantartási kiadások esetében a 2010-es (amellett, hogy a többi öt év kiadásaiból négy év kiadásai nagyjából azonos szinten teljesültek), míg a felújítási kiadások esetében a 2010-es év (amellett, hogy itt csak két év kiadásai egyeztek meg) volt a kiemelkedő.



Ha a kiadási kategóriák éven belüli megoszlását hasonlítjuk össze évenként, akkor arra a megállapításra jutunk, hogy az üzemeltetés aránya az 56% és a 77% között (átlag 66%), a karbantartás aránya a 17% és a 25% között (átlag 23%), míg a felújítás a 7% és a 16% között (átlag 11%) mozog. Érdekes, hogy míg a karbantartás és a felújítás aránya a 2010. évben (ami összes kiadás tekintetében kiemelkedő) a legnagyobb, addig az üzemeltetés aránya ebben az évben a legkisebb.

A lakóház-működtetési deficit eredeti előirányzatának alakulása

év	2007	2008	2009	2010	2011	2012
deficit ei.	-138 355	-222 403	-242 673	-566 049	-306 974	-998 141

(eFt)

forrás: az Önkormányzat költségvetési rendeletei

26. sz. tábla

A lakóház-működtetési deficit előirányzatának alakulása táblázatban szereplő adatokat csak a folyamat – növekedés – szempontjából lehet értékelni, mivel ezek az adatok az Önkormányzat költségvetésének készítésekor, a tervezett adatok figyelembe vételével kerültek meghatározásra, és a költségvetési évet követően, az éves beszámolóban – információink szerint – a tény adatok nem kerülnek bemutatásra. Azért sem mutatnak a Lakóépületekkel és a Lakásokkal kapcsolatban pontos adatokat, mert a lakóház-működtetési deficit adatok tartalmazznak Helyiséggel és egyéb, szintén nem Lakásokkal kapcsolatos adatokat is.

Érdekes megfigyelni, hogy a lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadások (25. sz. tábla) 2010. évben voltak a legnagyobbak, ebben az évben nőtt meg jelentősen a lakóház-működtetési deficit eredeti előirányzata (26. sz. tábla) is, és a hátralékok (27. sz. tábla), valamint a lakással kapcsolatos hátralékok (28. sz. tábla) is 2010. évben mutatják az addigi legnagyobb éves növekedést, illetve összeget.

Célszerű lenne egy-egy költségvetési évet követően a lakóház-működtetési deficit tényleges mértékét kiszámítani, és az így kapott értéket összehasonlítani az előirányzat értékével, továbbá megkeresni az okokat az esetleges eltérésekre.

A hátralékok alakulása

év	2007	2008	2009	2010	2011
	december 31. napi állapot szerint				
hátralék	238 924 202	367 930 734	427 680 516	560 353 319	694 170 763
növekmény	n.a.	129 006 532	59 749 782	132 672 803	133 817 444

(Ft)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

27. sz. tábla

A 27. sz. táblában feltüntetett adatok, a Lakások és a Helyiségek bérbeadásával kapcsolatban keletkezett, göngyöltett hátralékokat szemléltetik. A hátralékok növekedése – a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A hátralék összege az elmúlt négy év során majdnem háromszorosára (2,9-szeresére) nőtt, és 2011. december 31. napjára elérte a 700 millió forintot.

A hátralékok alakulásának vizsgálatakor figyelembe kell venni néhány olyan tény, ami jelentősen hozzájárult a hátralékok ilyen jelentős mértékű növekedéséhez.



A kilakoltatási moratórium 2010. július 1. napjától minden hátralékosra való kiterjesztése tovább rontotta a fizetési morált.

A gazdasági válság, illetve annak, szinte minden területre kiterjedő hatása következtében jelentősen nőtt az önhibájukon kívül fizetni nem tudók száma.

Meg kell azonban azt is jegyezni, hogy a Lakás kiürítésre irányuló végrehajtások is csak abból a szempontból „eredményesek”, hogy az Önkormányzat birtokba kerül, vagyis a hátralék az adott ingatlan vonatkozásában nem halmozódik tovább, és az ingatlant újra hasznosítani tudja, azonban a hátralék összege már nem folyik be bevételként, és végül, behajthatatlan követelésként kénytelen azt leírni.

A végrehajtások (ingatlan kiürítések) esetében az eddigi tapasztalat azt is mutatja, hogy a végrehajtók „nehezen mozdulnak” az ilyen végrehajtásokra.

A Lakással kapcsolatos hátralékok alakulása

A 27. sz. tábla mintájára – a hátralékokat a Lakásokra szűrve –, készítjük el a Lakással kapcsolatos hátralékok alakulásának tábláját.

(Ft)

év	2007	2008	2009	2010	2011
	december 31. napi állapot szerint				
hátralék	106 795 719	211 378 213	244 202 262	336 565 104	454 920 117
növekmény	n.a.	104 582 494	32 824 049	92 362 842	118 355 013

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

28. sz. tábla

Mielőtt a táblában szereplő adatokat elemeznénk, bontsuk tovább a 28. sz. tábla adatait a Lakással kapcsolatos hátralékok három fő összetevőjére – Lakbér, víz- és csatornadíj és DHK – és készítjük el a Lakással kapcsolatos hátralékok alakulásának részletezése (adott év december 31. napi állapot) tábláját (29. tábla), és a két táblát (28. és 29. sz. tábla) együtt elemezzük.

(eFt)

év	tételek megnevezése	"tárgy" évi					behajthatatlan követelés	"tárgy" évi záró állomány	"tárgy" évi összesen
		nyitó állomány	előírt bevételek	befolyt	hátralék	halmozott			
2007	Lakbér	66 659	369 831	352 149	17 682	84 341	0	84 341	106 796
	víz- és csatornadíj	19 317	43 098	40 030	3 068	22 385	0	22 385	
	DHK	0	70	0	70	70	0	70	
2008	Lakbér	84 341	461 677	428 617	33 060	117 401	11	117 390	211 378
	víz- és csatornadíj	22 385	53 003	45 937	7 066	29 451	0	29 451	
	DHK	70	64 769	302	64 467	64 537	0	64 537	



év	tételek megnevezése	"tárgy" évi					behajthatatlan követelés	"tárgy" évi záró állomány	"tárgy" évi összesen
		nyitó állomány	előírt bevételek	befolyt	hátralék	halmozott			
2009	Lakbér	117 390	441 948	397 082	44 866	162 256	10 516	151 740	244 203
	víz- és csatornadíj	29 451	54 726	46 408	8 318	37 769	3 311	34 458	
	DHK	64 537	0	6 532	-6 532	58 005	0	58 005	
2010	Lakbér	151 740	438 770	387 470	51 300	203 040	15 527	187 513	336 565
	víz- és csatornadíj	34 458	48 068	41 478	6 590	41 048	1 859	39 189	
	DHK	58 005	53 250	1 392	51 858	109 863	0	109 863	
2011	Lakbér	187 513	495 333	386 599	108 734	296 247	-927	297 174	454 920
	víz- és csatornadíj	39 189	49 232	36 121	13 111	52 300	0	52 300	
	DHK	109 863	0	4 417	-4 417	105 446	0	105 446	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

29. sz. tábla

A Lakással kapcsolatos hátralékok növekedése, a behajthatatlan követelések leírása nélkül, - a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A Lakással kapcsolatos hátralék összege az elmúlt négy év során több mint négyszeresére (4,25-szeresére) nőtt, és 2011. december 31. napjára elérte a 455 millió forintot.

Míg 2007. évben az összes hátralék 45%-a volt csak a Lakással kapcsolatos hátralék, addig 2011. évre ez az arány meghaladta a 65%-ot.

Meg kell jegyezni, hogy a 28. sz. táblában szereplő adatokat „javítja” a behajthatatlan követelések leírása.

A „tárgy” évi előírt Lakbér bevételekből is látszik, hogy 2007. évben volt utoljára Kőbányán Lakbér emelés. Ennek ellenére, a „tárgy” évi hátralék négy év alatt több mint hatszorosára (6,15) növekedett (17 682 331 Ft-ról, 108 734 030 Ft-ra).

Ugyanezeket az adatokat a víz- és csatornadíj esetében vizsgálva megállapítható, hogy a „tárgy” évi hátralék négy év alatt több mint négyszeresére (4,27) növekedett (3 067 843 Ft-ról, 13 110 967 Ft-ra).

A táblában a DHK-val kapcsolatos „szélsőséges” adatok hátterében az áll, hogy DHK követelést (a tábla időszakában) először 2008. évben fizetett az Önkormányzat, ezért 0 Ft a 2007. évi nyitó állomány. Ezt követően 2010. évben és 2011. évben is kifizette az Önkormányzat a lakásbérlői által felhalmozott hátralékot. Az így kifizetett összegeket, minden esetben az adott lakás bérlőjére terheljük, és megkíséreljük az összeget a bérlőtől behajtani.

SZOCIÁLIS TÁMOGATÁSOK

A Lakással kapcsolatos jelentős hátralékok miatt mindenképpen itt kell szólni az Önkormányzat által nyújtott szociális támogatásokról is.

Az Önkormányzat által nyújtott szociális ellátások jogosultsági feltételeit, a szociális igazgatásról és a szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.), és a szociális ellátásokról és gyermekvédelmi támogatásokról szóló 32/2011. (IX. 23.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: R.) határozza meg.

Lakásfenntartási támogatás

A lakásfenntartási támogatás a szociálisan rászoruló háztartások részére a háztartás tagjai által lakott lakás, vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség fenntartásával kapcsolatos rendszeres kiadásaiak viseléséhez nyújtott hozzájárulás.

A lakásfenntartási támogatásnak három formája van:

- A normatív lakásfenntartási támogatás jogosultsági feltételeit az Szt. szabályozza, és az Önkormányzat a kifizetett összeg 80 %-át visszakapja a központi költségvetésből;
- Az Szt. által szabályozottan szintén normatív lakásfenntartási támogatásban részesül az adósságkezelési szolgáltatásban részesülő személy, mely esetben az Önkormányzat a kifizetett összeg 80%-át szintén visszakapja a központi költségvetésből;
- A méltányossági lakásfenntartási támogatás feltételeit a R. határozza meg, és a pénzügyi forrását az Önkormányzat költségvetése biztosítja.

Az alábbi táblában nézzük meg az Önkormányzat által nyújtott lakásfenntartási támogatások alakulását az elmúlt öt évben.

		2007	2008	2009	2010	2011
normatív + méltányossági	család (db)	1 393	1 279	2 246	2 175	2 609
	összeg (eFt)	98 883	91 500	97 728	111 067	116 053
adósságkezeléshez nyújtott	család (db)	52	52	69	130	182
	összeg (eFt)	2 552	3 159	2 810	5 543	7 266
összesen:	család (db)	1 445	1 331	2 315	2 305	2 791
	összeg (eFt)	101 435	94 659	100 538	113 372	123 319

forrás: az Önkormányzat (Polgármesteri Hivatal, Humán Iroda) adatszolgáltatása

30. sz. tábla

A természetbeni ellátásként nyújtott lakásfenntartási támogatások többségét az Önkormányzat a közüzemi szolgáltatóknak utalta. Az elmúlt évben 37 esetben az utalás az Önkormányzat lakásgazdálkodási számlájára történt és a Vagyonkezelő a jogosult lakbérében írta jóvá a támogatás összegét.

Adósságcsökkentési támogatás

Az adósságcsökkentési támogatás (az Szt. szerint adósságkezelési szolgáltatás keretében nyújtják az adósságcsökkentési támogatást) utalása minden esetben a közüzemi szolgáltatóhoz történik, akik azt a tartozás kiegyenlítésére fordítják.

Az alábbi táblában nézzük meg az Önkormányzat által nyújtott adósságcsökkentési támogatások alakulását az elmúlt öt évben.



	2007	2008	2009	2010	2011
család (db)	90	103	72	130	182
összeg (eFt)	7 480	11 607	13 599	21 711	34 156

forrás: az Önkormányzat (Humán Iroda) adatszolgáltatása

31. sz. tábla

A lakásfenntartási támogatások központi költségvetés által meg nem térített része, illetve a kifejezetten az Önkormányzat költségvetése terhére finanszírozott méltányossági lakásfenntartási támogatás, ha közvetetten is, de rontja az Önkormányzat lakásgazdálkodási eredményeit. A támogatások jellemzően azoknak a lakásoknak a bérleti díj fizetésében, hátralék kiegyenlítésében, illetve közüzemi költségek finanszírozásában jelentkeznek, melyeket már eleve szociális alapon ad bérbe az Önkormányzat. Így pl. a szociális alapon bérbe adott lakások jelentős hányadánál többszörös támogatás valósul meg, ami a gazdaságos ingatlanhasznosítást eleve kizárja.

ÖSSZEFOGLALÁS

Az Önkormányzatnak 2012. január 1. napján 102 darab ingatlanon 170 darab Lakóépülete és abban 1 200 darab Lakása, valamint 249 darab Társasházban 1 295 darab Lakása, összesen 2 495 darab Lakása van. A Lakások összes alapterülete 107 419 m².

A Lakásállomány darabszámát tekintve 35%-a, míg alapterületét tekintve 26%-a szükség-, komfort nélküli-, illetve félkomfortos Lakás. A Lakások több mint a fele egyszobás, de a teljes állományt tekintve, a Lakások 90%-a kétszobás vagy annál kisebb. A szükséglakások átlag alapterülete 18,31 m², a komfort nélküli Lakásoké 30,76 m², a félkomfortos Lakásoké 39,25 m², a komfortos Lakásoké 45,68 m², míg az összkomfortos Lakásoké 52,54 m².

Kőbányán több mint harminc éven át nem épült Lakóépület, illetve Lakás, a Lakóépületek több mint 90%-a 1941. év előtt létesült, és ezekben a Lakóépületekben található a Lakások 90%-a is. A 2004. évben a Budapest X., Kolozsvári u. 29-31. sz. alatti, ún. 84 lakásos, míg 2010. évben a Budapest X., Mádi u. 120. sz. alatti lakóépület építésével nőtt a Lakóépületek száma. (A 2000. évben a Budapest X., Kőrösi Csoma Sándor út 40. sz. alatti, ún. 100 lakásos, épület készült el a Vagyonkezelő beruházásában, azonban az már az építéskor társasházzá lett alapítva, hogy a Lakásokat az Önkormányzat megvásárolja.)

A 2 495 darab Lakásból 2012. január 1. napján 148 darab Lakás volt üres. A bérbe adott, vagy jogcím nélküli által használt 2 347 darab Lakásból 1 532 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának szociális, míg 815 darab Lakás bérlőjének, illetve használójának költségelvi Lakbér, illetve használati díj fizetési kötelezettséget kell teljesítenie. A jogcím nélkül használt Lakások száma 2012. január 1. napján 102 darab volt.

A hátralékok növekedése - a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A hátralék összege az elmúlt négy év során majdnem háromszorosára nőtt, és 2011. december 31. napjára elérte a 700 millió forintot.

A Lakással kapcsolatos hátralékok növekedése is, a behajthatatlan követelések leírása nélkül, - a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A Lakással kapcsolatos hátralék összege az elmúlt négy év során több mint négyszeresére nőtt, és 2011. december 31. napjára elérte a 455 millió forintot.



Míg 2007. évben az összes hátralék 45%-a volt csak a Lakással kapcsolatos hátralék, addig 2011. évre ez az arány meghaladta a 65%-ot.

A hátralékok alakulásának vizsgálatakor, figyelembe kell venni néhány olyan tény, ami jelentősen hozzájárult a hátralékok ilyen jelentős mértékű növekedéséhez. A kilakoltatási moratórium 2010. július 1. napjától, minden hátralékosra való kiterjesztése tovább rontotta a fizetési morált. A gazdasági válság, illetve annak, szinte minden területre kiterjedő hatása következtében jelentősen nőtt az önhibájukon kívül fizetni nem tudók száma.

Kőbányán az elmúlt öt évben nem volt Lakbér emelés (bár ez a táblázatból nem derül ki, az utolsó Lakbér emelés 2007. évben volt, ami 2008. évtől érvényes), és a Lakástörvény által biztosított piaci Lakbér megállapításának, illetve a Lakások piaci alapon történő bérbeadásának lehetőségével sem él az Önkormányzat.

Az Önkormányzat által szabályozott szociális- és költség alapú összkomfortos lakások Lakbére Kőbányán a legalacsonyabb az összehasonlított kerületek viszonyában. Bár a komfortos Lakások szociális alapú Lakbéreinek mértéket az I. kerület alacsonyabb összegben határozta meg, azonban a komfortos lakások költség alapú Lakbéreinek mértéke – az összehasonlítás szerint – szintén Kőbányán a legkisebb.

A költségelvű Lakbér mértéke szintén eltérést mutat. A IX. kerület csak az összkomfortos lakásokra határoz meg költségelvű Lakbért. A további kerületekhez viszonyítva Kőbánya a költségelvű Lakberekben – az összkomfortos lakások Lakbérét nem számítva – egy köztes díjmértéket határozott meg. Megfigyelhető azonban, hogy Kőbányán – mind a szociális, mind pedig a költség alapon bérbe adott – összkomfortos Lakások Lakbéreinek mértéke jelentősen alul maradt az összehasonlítás alapját képező kerületekhez képest. A bevételek, illetve elmaradások alakulása szempontjából az egyes kerületekben alkalmazott díjtételek hatékonyságáról nem áll adat a rendelkezésünkre.

Az Önkormányzat nem a bérbe adandó Lakásokat kategorizálja, hanem a bérbeadáskor határozza meg azt, hogy az adott Lakás új bérlője a bérbeadáskor meglévő jövedelmi-, illetve vagyoni viszonyai alapján milyen mértékű szociális Lakbért kell, hogy fizessen. A piaci alapú bérbeadás lakáshoz kapcsolódó kategória, független a bérlő és a vele költözők igazolt jövedelmi, vagyoni viszonyaitól.

A lakásfenntartási támogatások központi költségvetés által meg nem térített része, illetve a kifejezetten az Önkormányzat költségvetése terhére finanszírozott méltányossági lakásfenntartási támogatás, ha közvetetten is, de rontja az Önkormányzat lakásgazdálkodási eredményeit. A támogatások jellemzően azoknak a lakásoknak a bérleti díj fizetésében, hátralék kiegyenlítésében, illetve közüzemi költségek finanszírozásában jelentkeznek, melyeket már eleve szociális alapon ad bérbe az Önkormányzat. Így pl. a szociális alapon bérbe adott lakások jelentős hányadánál többszörös támogatás valósul meg, ami a gazdaságos ingatlanhasznosítást eleve kizárja.

A Lakások – 2012. január 1. napi állapotot tükröző – bruttó, illetve nettó könyv szerinti értéke 6 210 530 230, illetve 4 966 421 474 Ft. A Lakások – Vagyonkezelő által 2011. március hótól készített értébecslései alapján számított –piaci forgalmi értéke 15 121 600 000 Ft.



A LAKÁSKONCEPCIÓ ALAPELVEI

Annak érdekében, hogy a Lakáskonceptió olyan célokat, javaslatokat és feladatokat határozzon meg, amely a Lakások (valamint a Helyiségek) és a Lakóépületek gazdálkodásával kapcsolatban elsősorban az Önkormányzat gazdasági érdekeit tartja szem előtt – első, illetve közbelső lépésként –, szükségesnek tartottuk azt, hogy meghatározzuk a koncepció kidolgozásának alapelveit.

Ennek megfelelően, illetve a Jelenlegi helyzet c. fejezetben vizsgáltakból következően, az alábbiakban fogalmazzuk meg a Lakáskonceptió alapelveit.

1. Hosszú távú bérlakás program kialakítása és megvalósítása. Ennek célja egy gazdaságosan üzemeltethető (elsősorban Saját Ingatlanban lévő) Lakásállomány kialakítása, mely alapját képezheti az Önkormányzat hatékony és rugalmas lakáspolitikájának.

2. A Lakóépületek „virtuális” albetétesítésével meg kell teremteni annak a lehetőségét, hogy a Lakóépületeken belül az egyes Lakások és Helyiségek tényleges fenntartási költségei kimutathatóvá váljanak.

3. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, meg kell vizsgálni a Lakóingatlanok értékesítéséhez kapcsolódóan a Lakásállomány csökkentésének lehetőségét. Lakóingatlanban lévő Lakások esetében a Lakások külön-külön történő értékesítése nem javasolt, mert ha az Önkormányzat a tulajdonából társasházi (vegyes) tulajdont hoz létre, akkor az üzemeltetési (és felújítási) költségek tekintetében kiszolgáltatottá válhat.

4. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint kisebbségben van, vagy ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van, de a Lakások vagy a Lakóépületek rossz műszaki állapota, vagy egyéb adottsága azt indokolja) Lakások elidegenítésével csökkenteni kell a Lakásállományt, csere-, elhelyezés- vagy felmondás után, a Lakás szabad piacon történő értékesítésével, a Lakás bérlő általi – forgalmi értéken történő – megvásárlásának biztosításával, vagy – adott esetben – akár a tényleges forgalmi érték alatti áron történő értékesítéssel, a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

(A forgalmi érték alatti értékesítéshez be kell mutatni az adott ingatlan által termelt veszteséget, illetve azt a minimum árat, ami alatt azt nem adja el az Önkormányzat, hiszen a forgalmi érték alatti értékesítés jelentős vagyronvesztéssel járhat.)

5. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint kisebbségben van, vagy ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van, de már csak gazdaságosan nem hasznosítható Helyiségek vannak a tulajdonában) Helyiségek elidegenítésével csökkenteni kell az Önkormányzat tulajdonát, csere-, elhelyezés- vagy felmondás után, a Helyiség szabad piacon történő értékesítésével, a Helyiség bérlő általi – forgalmi értéken történő – megvásárlásának biztosításával, vagy – adott esetben – akár a tényleges forgalmi érték alatti áron történő értékesítéssel.



(A forgalmi érték alatti értékesítéshez be kell mutatni az adott ingatlan által termelt veszteséget, illetve azt a minimum árat, ami alatt azt nem adja el az Önkormányzat, hiszen a forgalmi érték alatti értékesítés jelentős vagyronvesztéssel járhat. A Helyiségek esetében ennek azért van jelentősége, mert előfordulhat, hogy egy Helyiség akkora bevételt termel, amely miatt érdemesebb fenntartani, mint eladni az egyszervi bevételért.)

6. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, meg kell vizsgálni (társasházanként), hogy a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van a) magántulajdonú Lakások és Helyiségek megvásárlásával (visszavásárlásával) a tiszta önkormányzati tulajdonú társasházak kialakításának lehetőségét.

7. Újra kell gondolni, és új alapokra kell helyezni a Lakások (nem csak) szociális alapokon nyugvó bérbeadásának rendjét, illetve a szociális Lakbérre való jogosultságot. A Lakások Lakbérét a Lakóépület, illetve a Lakások (Önkormányzatot terhelő) fenntartási költségeihez kell igazítani. Felül kell vizsgálni a Lakberek megállapításának (szociális, költségelví-, piaci) rendjét, és úgy kell meghatározni a Lakbéreket, hogy az alapvetően költségelví-, illetve piaci Lakbér legyen. Rendeletben kell biztosítani a szociális-, a költségelví- és a piaci Lakbér évenkénti megállapításának módját, illetve felülvizsgálatának lehetőségét. A Lakbér megállapítás rendjével egyidejűleg - vélhetően - a támogatási rendszert is újra kell gondolni.

8. Rendeletben kell meghatározni a Lakbér támogatás mértékét, a jogosultság elbírálásának rendjét.

9. Rendeletben kell megteremteni annak a lehetőségét, hogy a fizetendő bérleti díj kategória (szociális alapú, költségelví) meghatározására ne csak a bérleti jogviszony keletkeztetésekor legyen lehetőség. A bérleti díjakat általánosan költség alapon kell meghatározni, majd ehhez kapcsolódóan kialakítani a szociális rászorultság alapján a támogatási rendszert. A csökkentett lakbér fizetésére így csak az a bérlő lenne jogosult, aki évente igazolja a szociális rászorultságát.

10. Rendeletben kell biztosítani, hogy a szociális Lakbérre – amennyiben az nem szűnik meg –, illetve a szociális bérlakásra jogosultak csak a rászorultságuk időtartamára (vagyis amíg a bérlő, életkörülményeit tekintve jogosult, vagy az életkezdési nehézségek fennállnak, illetve amíg a költségelví vagy a piaci Lakbér viselésére képessé válik) élhessenek ezzel a lehetőséggel, és ezért folyamatosan vizsgálni kell a rászorultságukat.

11. Rendeletben kell megteremteni a jogszabályi lehetőséget arra, hogy a Lakásokra kizárólag határozott idejű bérleti jogviszonyt lehessen létesíteni, így kiküszöbölve azt, hogy az ingatlan más célú hasznosítási terve esetén a túlzott mértékű felmondási idő korlátozza a Lakóépület, vagy az ingatlan más célú hasznosítását, illetve a nem fizető bérlők esetében a Lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtás évekig elhúzódjon.

12. A bérleti díj-, illetve a vételárhátralékot minimálisra kell szorítani és a bérleti díj-, illetve a vételárhátralékkal rendelkező bérlők, illetve tulajdonosok további eladósodását meg kell állítani. A vételár törlesztéssel jelentős elmaradásba került tulajdonosok esetében a probléma kezelését elősegítheti a korábban kötött adásvételi szerződések jelentős részében



kikötött elállási jog, mely a felek közötti elszámolás mellett lehetőséget biztosít az eredeti állapot visszaállítására.

13. Fel kell tárni és ki kell dolgozni a lakások építésének lehetőségeit. Javaslatot kell tenni azokra ingatlanokra, amelyeken hosszú távon az Önkormányzat Lakásokat alakíthat ki, valamint számba kell venni azon épületeket, melyek távlatban Lakások céljára átalakíthatók, és a szabályozást ezen funkciónak megfelelően kell megalkotni.

14. A Lakások korábbi és majdani értékesítéséből befolyó pénzügyi eszközöket – lehetőleg külső források igénybevételével együtt –, hiánytalanul a Lakóépületek, illetve a Lakások műszaki állapotának javítására (építés, felújítás) kell fordítani.

15. A Lakáskonceptió végrehajtása során, a lakásgazdálkodás része kell, hogy legyen a lakhatási problémák (pl.: nagyobb lakás bérleti díjának és rezsiköltségének fizetési nehézségei) kezelésére a lakásmobilitási folyamatok megerősítése és felgyorsítása.

A LAKÁSKONCEPCIÓ HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI

Mint ahogy azt a Lakáskonceptió készítésének céljánál megfogalmaztuk, az Önkormányzat tulajdonában lévő, illetve tulajdoni hányadával érintett ingatlanokat négy csoportra osztottuk. Az első csoportba a Saját Ingatlanokon, a másodikba a Közös Ingatlanokon lévő Lakóépületek, a harmadikba a Társasházakban lévő Lakások, míg a negyedik csoportba a Telkek tartoznak.

A Lakáskonceptió alapelveinek meghatározását követően, az abban foglaltak végrehajtásához – a fent említett négy csoport szerinti megosztásban –, elkészítettük az egyes ingatlanok adatlapjait. A Lakáskonceptióban feldolgozott ingatlanok adatai az ingatlan-nyilvántartási állapotot tükrözik.

Ahhoz, hogy az egyes Lakóingatlanok, illetve Lakóépületek hasznosítási javaslatát el lehessen készíteni, szükség volt – a Lakásokra készített forgalmi értékbecslésen kívül – a Lakóépületek – és egyes esetekben a Lakások – műszaki szemmel történő bejárására, az elvégzendő felújítási munkák (építési, elektromos, gépészeti) meghatározására, valamint a felújítási munkákra vonatkozó költségbecslések elkészítésére. Ezen adatok alapján készült egy műszaki költségbecslés a Lakóépületek, illetve a Lakások felújításáról.

Az egyes adatlapokban ismertetésre kerülnek az adott ingatlan alapadatai (a kerületen belüli elhelyezkedés bemutatásával, földhivatali térképpel, fényképpel, szabályozási terv övezeti kivonattal, légi fotóval és a közlekedési kapcsolatok bemutatásával kiegészítve), az ingatlant érintő területre vonatkozó szabályozási terv, majd az ingatlan és a Lakóépület bemutatására kerül sor (az alapadatok bővebb kifejtése). Ez utóbbi blokkban kerülnek ismertetésre az értékviszonyok (nettó-, illetve bruttó könyv szerinti érték, forgalmi érték) és a jogi rendezettséggel kapcsolatos adatok. Ezt követően a kezelői- és a műszaki vélemény kerül megfogalmazásra. Az adatlapot a hasznosítási javaslat zárja, amely az ingatlan (Lakóépület) további sorsával kapcsolatban fogalmazza meg a Vagyonkezelő javaslatát.

Az egyes csoportokon belül, az ingatlanok vizsgálata során, megvizsgáltuk az adott ingatlan szomszédságában található, más funkciójú, szintén önkormányzati tulajdonú, vagy önkormányzati érdekeltőségű ingatlanok együttes hasznosításának lehetőségét is. Az

adatlapokban ezeket a kapcsolódási pontokat csak figyelemfelhívó jelleggel tüntettük fel, az adott ingatlanok együttes hasznosításának lehetőségét külön kell vizsgálni.

A Lakáskonceptió hasznosítási javaslatának megfogalmazása előtt, az ingatlanok vizsgálata során – az alapelvekkel és a célokkal összhangban –, figyelembe kell vennünk az alábbi szempontokat, azonban azokat nem egyedileg, hanem komplexen kell vizsgálni:

- a munkahelyi, vagy építési szempontból lakás funkciót nem engedő övezetekben lévő Lakóépületeket, ahol azokat jelenleg is üzemi ingatlanok övezik – különösen, ha azt a Lakóépületek műszaki állapota is indokolja – javasolt megszüntetni (értékesítés, bontás, más célú hasznosítás);

- a Társasházakban, ahol az Önkormányzat, a tulajdoni hányada alapján kisebbségben van, a Lakásokat és – gazdaságos üzemeltetési lehetőség hiányában – a Helyiségeket értékesíteni kell (ott viszont, ahol a Társasház városközponti, vagy Kőbánya frekventáltabb területein helyezkedik el, a Társasházban lévő, jelenleg is bérbeadott, vagy hosszabb távon vélhetően jól hasznosítható Helyiségeket javasolt tulajdonban tartani);

- a továbbüzemeltetésre tervezett lakóingatlanokban (amennyiben azokat hosszú távon Lakóingatlanként kívánja az Önkormányzat üzemeltetni) a szükséges felújítási munkálatokat, az e célra elkülöníthető források megteremtésével, pályázati források felkutatásával, ütemezetten meg kell kezdeni (Ennek keretében a bérleti jogviszony megszűnése esetén az Önkormányzat a megüresedő Lakást újabb bérbeadással nem hasznosítja és az ingatlan teljes kiürítését követően kezdi meg a felújítást. A felújítás mértékétől függően, ezek az ingatlanok később piaci alapon is bérbe adhatóak.);

- a pályázati forrásból épült, vagy felújított Lakások, vagy Lakóépületek esetében vizsgálni kell, hogy a támogatási szerződésben nem vállalt-e az Önkormányzat a szabad bérbeadást részlegesen korlátozó feltételeket (pl.: csak szociális alapon adja bérbe egy ideig, stb);

- a felújított, vagy épített Lakások, illetve Lakóépületek esetében – az előző bekezdésben említetteket figyelembe véve, de nem kizárva – vizsgálni kell a piaci bérbeadás lehetőségét (Lakás megüresedése, bérleti jogviszony megszűnése esetén), amire a Lakásrendelet – a Lakástörvény mellett – már lehetőséget biztosít;

- a Lakásállomány portfólió tisztítása során elsődleges cél az alacsony komfortfokozatú (szükséglakás, komfort nélküli, félkomfortos) Lakások megszüntetése. A 20-30 m² alatti Lakásokat újra bérbe adni nem javasolt, azokat a Lakásállományból törölni kell és esetlegesen a szomszédos lakás bővítésére kell felhasználni (társasházi Lakás esetén azt értékesíteni).

Hasznosítási javaslatként négy kategóriát különböztetünk meg: értékesítés, továbbüzemeltetés, továbbüzemeltetés piaci alapon, és más célú hasznosítás.

A következőkben – külön-külön – foglaljuk össze, az ingatlanok négy csoportja szerint elkészített adatlapok különböző hasznosítási javaslatait.

SAJÁT INGATLANOK

A Saját Ingatlanok – az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanok – csoportjába 89 db ingatlan tartozik. Ezen ingatlanok jelentős részében egy Lakóingatlanon több – esetenként szélsőségesen eltérő műszaki állapotú – Lakóépület áll. A Saját Ingatlanokon álló lakóépületek száma: 145 db. Az építési övezeti szempontból is sokszínű



Kőbányán, a Saját ingatlanok többsége lakóövezeti és munkahelyi, de esetenként intézményi, vagy egyéb (E-VE, KL-KT) övezetben helyezkedik el.

Ebben a csoportban, hasznosítási javaslatként négy kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- továbbüzemeltetés piaci alapon;
- más célú hasznosítás.

Az Önkormányzat által bérlőkihelyezéssel eladásra felkínálandó Saját Ingatlan értékesítés feltételezi, hogy a jelenlegi bérlők részére, illetve elhelyezéséhez az Önkormányzatnak lakást kell biztosítania. Részben ezért, illetve részben a közép, vagy hosszabb távú kedvező hasznosítási lehetőségek miatt a Saját Ingatlanok csoportján belül egy jelentősebb csoportot képviselnek a továbbüzemeltetésre javasolt Lakóingatlanok. A továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanok esetében kétféle javaslatot fogalmaztunk meg.

A hasznosítás szempontjából továbbüzemeltetésre javasolt Lakóingatlanok egy része a Lakóépület, illetve a Lakások adottságaiból, illetve műszaki állapotából fakadóan a továbbiakban is – egy esetleges teljes körű felújításig – csak szociális alapú bérbeadással hasznosítható. Ebbe a hasznosítási csoportba mintegy 600 db Lakás tartozik.

Az elmúlt tíz év során épült, vagy teljes körűen felújított Lakóingatlanok esetében az Önkormányzatnak lehetősége van – a Lakásrendeletben rögzítettek szerint – a megüresedő Lakások piaci alapon történő bérbeadására. Annak ellenére, hogy a piaci alapú bérbeadás – a Lakástörvény szerint - szélesebb bérbeadói kötelezettséget jelent az Önkormányzat részére, mindezt ellensúlyozza az ilyen típusú bérbeadásból származó, nyereséget is kalkuláló bérleti díj nagysága.

A pályázati forrásból épített, illetve felújított Lakóépületekben a piaci bérbeadás lehetőségét egyenként, az adott Lakás megüresedése esetén kell vizsgálni. Az ilyen típusú hasznosításban a következő ingatlanok lehetnek érintettek: Füzér u. 38., Füzér u. 42., Halom u. 9., Hölgy u. 21., Korponai u. 11., Mádi u. 120. és Maglódi u. 49-51.

A munkahelyi övezetben elhelyezkedő lakóépületek, a lakhatás nyugalma iránti igényt, a környező, működő üzemi ingatlanok által övezve, nem tudják kielégíteni és adott esetben leromlott műszaki állapotuk sem indokolja, hogy jelentősebb beruházást végezzen rajta az Önkormányzat.

Annak érdekében, hogy a Lakásállomány – a Lakáskonceptióban megfogalmazottak végrehajtását követően – lehetőség szerint és elsősorban lakóövezeti besorolású ingatlanokban helyezkedjen el – az egyéb szempontok figyelembe vétele mellett és a vegyes funkciójú ingatlantömbök megszüntetése érdekében –, javasoljuk ezeknek a munkahelyi- és részben lakóövezeti besorolású ingatlanoknak a kiürítését és értékesítését. Az ilyen típusú, értékesítési célú hasznosítás esetén – illetve annak megvalósulását követően – a Saját Ingatlanok állományából mintegy 300 darab Lakás kerülne ki.

A hasznosítási javaslatok közül a negyedik kategóriába tartoznak a más célú hasznosításra javasolt Saját Ingatlanok. Az ebbe a csoportba sorolt Lakóingatlanok, távlati más célú hasznosítását elsődlegesen övezeti besorolásuk határozza be. A KL-KT vagy E-VE övezetbe tartozó ingatlanokat az övezeti adottságoktól függően felmerülő közlekedésfejlesztési, vagy pl. temető bővítési igények esedékességéig jelen funkciójával tovább lehet üzemeltetni.



A Saját Ingatlanok hasznosítási javaslatait az ingatlanokról készült összesítő táblázat tartalmazza.

KÖZÖS INGATLANOK

A Közös Ingatlanok – az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanok – csoportjába 12 darab ingatlan tartozik. Ezekben az ingatlanokban az Önkormányzat tulajdoni hányadához – a kialakult használat alapján – Lakóépület is kapcsolódik.

Ebben a csoportban, hasznosítási javaslatként – a Lakóépületek adottságai miatt – három kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- más célú hasznosítás.

Azon Közös Ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányada, a tulajdoni hányadhoz kapcsolódó Lakóépület adottságai, a Lakóépület műszaki állapota, vagy egyéb ingatlangazdálkodási szempontok indokolják, javasoljuk az Önkormányzat tulajdoni hányadát – a bérlők kihelyezését követően – elsősorban a társtulajdonosok részére megvételre felajánlani. Amennyiben a társtulajdonosok nem élnek a vételi lehetőséggel, úgy megnyílik az önkormányzati tulajdoni hányad árverésen történő értékesítésének a lehetősége, amely során a társtulajdonos még mindig élhet elővásárlási jogával. A Közös Ingatlanok ilyen típusú, értékesítési célú hasznosítása esetén, illetve annak megvalósulását követően, 20 darab Lakás kerülne ki a Lakásállományból.

A Közös Ingatlanok csoportjában azon ingatlanokat javasoltuk továbbüzemeltetésre, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányadának nagysága lehetőséget adhat arra, hogy telekosztással kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan (Saját Ingatlan) alakuljon ki, illetve egyéb területfejlesztési szempontok ezt indokolják.

Ilyen például az ún. „S1” területén és annak környezetében elhelyezkedő több Lakóépület, amelyek végső hasznosítási formáját a Lakáskonceptióban nem vizsgáltuk. Ezt az ingatlantömböt jelenleg továbbüzemeltetésre javasoljuk, az Önkormányzat területre vonatkozó távlati hasznosítási koncepciójának kidolgozásáig.

A csoport „más célú hasznosítás”-i kategóriájában egyetlen ingatlan (Jászberényi út 86.) érintett. Az ingatlan esetében – a tulajdoni viszonyok rendezése mellett – a rövid távú továbbüzemeltetést a távlati közlekedésfejlesztési tervek megvalósítása indokolja.

A Közös Ingatlanok hasznosítási javaslatait az ingatlanokról készült összesítő táblázat tartalmazza.

TÁRSASHÁZAK

A Társasházak – az Önkormányzat résztulajdonában lévő társasházak – csoportjába 249 db ingatlan tartozik.

Ebben a csoportban, hasznosítási javaslatként három kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- továbbüzemeltetés piaci alapon.



Az 1990-es évek elején még jellemzően Saját Ingatlanok társasházzá alakítását és a Lakások privatizációját, illetve az Önkormányzat általi lakásvásárlásokat követően, mára 249 darab – Lakást is magába foglaló – Társasházban van az Önkormányzatnak tulajdoni hányada. Az egyes Társasházakban – ugyan eltérő mértékben, de – többnyire kisebbségi tulajdoni hányada van az Önkormányzatnak.

A Társasházak műszaki állapota, gazdálkodási nehézsége, a magántulajdonosi felelősségvállalás hiánya, vagy csak a tulajdonosok anyagi lehetőségeinek a korlátai miatt ezekben az ingatlanokban az Önkormányzatnak jellemzően komoly terheket kell vállalnia, melyek a Lakás- és Helyiség bérleti díj bevételekből gazdaságosan és hosszabb távon nem finanszírozhatóak.

A Társasházakban lévő – az Önkormányzat tulajdoni hányadára számított bevételi-kiadási számokat tekintve – hosszabb távon gazdaságosan nem üzemeltethető Lakások esetében javasoljuk a Lakások – elsősorban a bentlakó bérlők részére történő – értékesítését. A Társasházban lévő, értékesítésre javasolt Lakások rendkívül eltérő adottságokkal rendelkeznek. Az alacsony komfortfokozatú Lakások mellett, az összes távfűtéses Lakást is ebbe a kategóriába soroljuk. Néhány évvel ezelőtt a távfűtéses panellakások iránt még nagyobb kereslet mutatkozott, azonban mára a túlzott mértékű fenntartási költségek miatt ezek a Lakások nehezen hasznosíthatók, és így ezek a Lakások a bérbeadás hiánya miatt kieső bevételek mellett, a közös költség fizetési és a folyamatos távfűtési költséget figyelembe véve, abszolút veszteséget termelnek.

A Társasházakban lévő Lakások értékesítési célú hasznosítása esetén, illetve annak megvalósulását követően a Lakásállomány, mintegy további 900 darab Lakással csökkenhet.

Megjegyezzük, hogy az értékesítésre javasolt Társasházakban – ahol Helyiség is található – a Helyiségek értékesítését – a rövid és hosszú távú hasznosítási lehetőségeket is figyelembe véve – külön-külön, Helyiségenként javasoljuk vizsgálni. Ugyan az adatlapokon a Helyiségekre vonatkozóan is tettünk előzetes javaslatot, azonban a Lakáskonceptió elsősorban a Lakások hasznosítási javaslataira koncentrálna.

A továbbüzemeltetésre javasolt kategóriában lévő Társasházak esetében, a Lakások tulajdonban tartását – esetleges korszerűsítését – az Önkormányzat adott Társasházban meglévő tulajdoni hányada, vagy egyéb hasznosítási elképzelés indokolja. „A kőbányai Kis-Pongrác lakótelep szociális célú városrehabilitációja” projektben érintett 72 darab Lakás esetében – ahol a felújítás során a Lakások víz- és csatornahálózatának cseréje, illetve a félkomfortos Lakások komfortosítása történik meg – pályázati feltétel volt, hogy az Önkormányzat ezeket a Lakásokat tíz évig, szociális alapú bérbeadással hasznosítja.

A Társasházak csoportban – adottságai miatt – csak egy Társasházban (Kőrösi Csoma Sándor út 40. – ún. „100 lakásos” épületben) lévő Lakások esetében van lehetőség – a Lakásrendeletben rögzítettek szerint – a megüresedő Lakások piaci alapon történő bérbeadására. Annak ellenére, hogy a piaci alapú bérbeadás – a Lakástörvény szerint – szélesebb bérbeadói kötelezettséget jelent az Önkormányzat részére, mindezt ellensúlyozza az ilyen típusú bérbeadásból származó, nyereséget is kalkuláló bérleti díj nagysága.

A Társasházak hasznosítási javaslatait az ingatlanokról készült összesítő táblázat tartalmazza.

TELKEK

A Telkek – az Önkormányzat kizárólagos-, vagy résztulajdonában lévő, övezeti besorolásuk alapján lakásépítésére alkalmas ingatlanok – csoportjába 92 db ingatlan tartozik.

Ebben a csoportban, hasznosítási javaslatként három kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- más célú hasznosítás.

A Telkek csoportban a lakó- és intézményi övezetben elhelyezkedő, eltérő mértékben, de lakóház építésére lehetőséget biztosító ingatlanokat gyűjtöttük össze. Két hasznosítási kategóriával (továbbüzemeltetés, más célú hasznosítás) a rövid távú hasznosításokra tettünk javaslatot. A hasznosítási javaslat elfogadása esetén – a tényleges végrehajtáshoz – az egyes ingatlanok paramétereit, ingatlanjogi körülményeit és az előzményeket külön-külön szükséges megvizsgálni (nem hozható általános jellegű döntés).

Az értékesítésre javasolt ingatlanok között, számos földhasználati joggal terhelt ingatlan szerepel. Ezeket az ingatlanokat az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy azokon, többségében, magántulajdonú lakóépület áll – önállóan nem tudja hasznosítani. Ezen hasznosítási korlát miatt, javasoljuk a földhasználati joggal terhelt ingatlanokat, a felépítményben érintett tulajdono(ok) részére értékesíteni. Az egyéb, lakóház építésére alkalmas Telkeket – az ingatlantól függően, lehetőség szerint azt megosztva, esetleg az ingatlanpiac élénkülését kívárva – értékesíteni javasoljuk.

A továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanok egy részét (pl.: Felsőrákosi rétek) jelenleg értékesíteni nem javasoljuk, mert jelen adottságaiknál fogva sem lakóház építésére, sem egyéb célra nem hasznosíthatóak. A telekalakításokat követően mérlegelendő a kialakuló, és így beépítésre alkalmassá váló ingatlanok további hasznosítása. A további, e kategóriába tartozó ingatlanokat - egyéb kerületfejlesztési elképzelésekhez is kapcsolódóan – javasoljuk rövid- vagy középtávon tulajdonban tartani.

A más célú hasznosításra javasolt néhány ingatlant szintén távlati, kerületfejlesztési céllal javasoljuk tulajdonban tartani.

A Telkek hasznosítási javaslatait az ingatlanokról készült összesítő táblázat tartalmazza.

A LAKÁSKONCEPCIÓ VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI

Az eddigiek során, megfogalmaztuk a Lakáskonceptió készítésének célját, áttekintettük az előzményeket, megvizsgáltuk a jelenlegi helyzetet, meghatároztuk a Lakáskonceptió alapelveit és elkészítettük a Lakáskonceptió hasznosítási javaslatait. Ahhoz, hogy az anyag teljes és egész legyen, szükségesnek tartjuk, hogy – ha csak nagy vonalakban is, de – végiggondoljuk és megfogalmazzuk a Lakáskonceptió végrehajtásának – általunk szükségesnek tartott, de sorrendet és a végrehajtási idejét nem meghatározó – feladatait.

Az Önkormányzat hosszú távú bérlakás programjának megvalósításához – aminek célja egy gazdaságosan üzemeltethető (elsősorban Saját Ingatlanban lévő) Lakásállomány kialakítása –, illetve a Lakáskonceptióban megfogalmazott hasznosítási javaslatok hatékony

végrehajtásához (pl.: bérlő kihelyezéssel kapcsolt értékesítések, lakóház felújítások, stb.) javasoljuk egy ütemterv készítését (majd annak folyamatos karbantartását).

A Lakáskonceptió elfogadását követően, a hasznosítási javaslatok alapján meg kell határozni az elidegenítésre szánt Lakásokat, illetve Lakóingatlanokat, majd ezeket az Önkormányzatnak ki kell jelölnie elidegenítésre.

(Az előző bekezdésben említett ütemterv elkészítése nem feltétele az itt megfogalmazottaknak, azonban a kijelölési javaslatok elkészítésénél – az érintett ingatlanok esetében – különös körültekintéssel kell eljárni.)

A Lakáskonceptió alapelvei fejezetben megfogalmazottaknak megfelelően – a Lakbér megállapítása vonatkozásában – javasoljuk a Lakásrendelet felülvizsgálatát, és módosítását, kapcsolatosan a Lakbér támogatási rendelet kidolgozásával.

A Lakáskonceptió elfogadását követően javasoljuk az üres Lakások állományának vizsgálatát. Ennek során elsődlegesen a hasznosítási javaslatokban megfogalmazottakat (rövid- és hosszú távút is) kell figyelembe venni. Ki kell jelölni a bérbé adható Lakásokat. (A bérbé adható Lakásokat javasoljuk kategorizálni abból a szempontból, hogy az Önkormányzat melyeket tervezi a saját költségvetése terhére, felújítva bérbé adni, illetve melyek azok, amelyeket a továbbiakban helyreállítási kötelezettséggel ad bérbé.) A bérbé adásra nem javasolt Lakások esetében tovább kell vizsgálni a hasznosítási lehetőségeket (Lakásállományból való törlés, elidegenítés, lakáshoz csatolás...), és ennek megfelelően kell intézkedni a Lakás további sorsával kapcsolatban (lakhatatlanná tétel, ajánlattétel...).

A Lakáskonceptióban többször hivatkozunk a Helyiségekre, illetve arra, hogy a Helyiségek – az esetek jelentős részében – nem választhatók el a Lakásoktól, illetve a Lakóépületektől, azokkal együtt kezelendők. Ezért az adott Lakóingatlan hasznosítási javaslatában megfogalmazottak végrehajtása során elkerülhetetlen, hogy az adott Lakóingatlanban lévő Helyiségekkel ne foglalkozzunk, viszont, mivel a Helyiségek részletes, átfogó vizsgálata nem lehetett a Lakáskonceptió része, javasoljuk 2013. évben elkészíteni – a Lakáskonceptióhoz hasonlóan – a Helyiségekre vonatkozó koncepciót (Helyiségkonceptió).

Az ingatlanok értékesítéséből (korábbi lakásértékesítések vételár törlesztése és a Lakáskonceptió elfogadását követő értékesítések vételára) befolyó bevételeket javasoljuk elkülönítetten kezelni és ezeket a bevételeket a továbbüzemeltetésre javasolt – megmaradó – Lakóépületek és Lakások felújítására, új lakóépületek építésére és bérlők kihelyezésére, illetve a Lakáskonceptió végrehajtásához kapcsolódó egyéb feladatok finanszírozására (telekalakítások, ingatlanok jogi helyzetének rendezése) felhasználni.

A LÉLEK-program keretében felújított Lakások esetében javasoljuk, hogy az Önkormányzat kezdeményezze a támogatási szerződés módosítását. A módosítás után a szerződés tegye lehetővé az Önkormányzatnak, hogy ne címesített (felújított, üres) Lakás(oka)t tartson fent, míg a programban részt vevő elérkezik a Lakásba költözéshez, hanem azt vállalja, hogy amennyiben arra szükség lesz, hasonló adottságú és felújításban részesített Lakást biztosít a LÉLEK-program „végrehajtásához”. Ez megoldhatná azt a jelenlegi állapotot, mely szerint 15 darab felújított Lakás üresen áll (nem adható bérbé), és csak költséget termel (őrzés, állapotának folyamatos ellenőrzése, közüzemek...).

A kis alapterületű és sokszor alacsony komfortfokozatú Lakások esetében – ahol a hasznosítási javaslat a Lakóépületet hosszabb távon is továbbüzemeltetésre javasolja –, javasoljuk, hogy kezdődjenek meg azok a tervezési feladatok, ahol ezen, kis alapterületű



Lakások felszámolásával és esetlegesen Lakások összevonásával jobb adottságú, élhetőbb, legalább 40 m² alapterületű és legalább komfortos lakások alakíthatók ki.

Számos Lakóingatlan és Telek, a mérete és adottságai miatt megosztható. Azon ingatlanok esetében, ahol adott a lehetőség arra, hogy telekosztással (esetenként, ha a szomszédos ingatlanok is önkormányzati érdekeltségűek, előzetes telekösszevonással és újra osztással) kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan alakuljon ki, javasoljuk az ingatlanok megosztásának megkezdését, hogy az ingatlanpiac élénkülése esetén megkezdődhessen azok értékesítése, vagy esetleg lakóház építése.

Javasoljuk folytatni azt a megkezdett folyamatot, melynek keretében a szükséglakásokat, komfort nélküli, félkomfortos Lakásokat – ha azok adottságaiknál (alapterület, helyiség elosztás...) fogva komfortosításra nem alkalmasak – az Önkormányzat vonja ki a Lakásállományból.

A más célú hasznosításra javasolt ingatlanok esetében, a későbbi hasznosítás időbeli megvalósításának terveit mérlegelve, javasoljuk ütemterv készítését.

Az elvben lakóház építésre alkalmas Telkek (figyelembe véve esetleg más Lakóingatlan megosztását is) esetében, javasoljuk az építési lehetőség feltételeit megvizsgálni, valamint meghatározni és ütemezni az ezzel kapcsolatos feladatokat.

A Lakóépületet is magában foglaló, Közös tulajdonú ingatlanok esetében – lehetőség szerint – javasoljuk a közös tulajdon megszüntetését.

A megtartandó Lakóépületek esetében éves ütemtervet javasolunk készíteni az egyes épületek részleges, vagy teljes felújítására. Javasoljuk megvizsgálni azt, hogy esetleg ki lehetne jelölni olyan Lakóépületeket, melyeknek nem csak a fő szerkezeti-, gépészeti elemei-, hanem a benne lévő Lakások is teljes körűen felújításra kerülnének (pályázati források felkutatása). Ezeket a Lakásokat a későbbiekben kizárólagosan piaci alapú bérbeadással lehetne hasznosítani.

Javasoljuk kidolgozni az időben is hatékony lakásmobilitás eljárási rendjét kidolgozását a hátralékos Bérlők probléma kezelésére.

A Lakáskonceptió végrehajtásának feladatai között – a teljesség igénye nélkül – felsorolt feladatok számossága és komplexitása is azt mutatja, hogy a Lakáskonceptió elfogadásával valójában nem befejeződik a munka, hanem éppen megkezdődik, elindul egy folyamat, melynek kell, hogy legyenek rövid távú eredményei is, ezeket azonban csak olyan módon szabad elérni, ami a hosszú távú – a Lakáskonceptió céljában és alapelveiben megfogalmazott – eredmények elérését nem veszélyeztetik, hanem elősegítik.

MELLÉKLETEK

SAJÁT INGATLANOK



sor- szám	városrész	hrs.	épület címe	Önkormányzat tulajdoni hányada	hasznosítási javaslat
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	1/1	értékesítés
2.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	1/1	értékesítés
3.	Gyárdúló	38342/5	Árpa u. 24.	1/1	értékesítés
4.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	1/1	továbbüzemeltetés
5.	Ligettelek	39154	Bánya u. 10.	1/1	továbbüzemeltetés
6.	Ligettelek	39142	Bánya u. 20. (Liget u. 29.)	1/1	továbbüzemeltetés
7.	Gyárdúló	38317/8	Bihari u. 8/c.	1/1	továbbüzemeltetés
8.	Óhegy	41132	Bodza u. 34.	1/1	továbbüzemeltetés
9.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.	1/1	továbbüzemeltetés
10.	Óhegy	41048	Bodza u. 48.	1/1	továbbüzemeltetés
11.	Óhegy	41043/3	Bodza u. 50.	1/1	továbbüzemeltetés
12.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.	1/1	továbbüzemeltetés
13.	Óhegy	41559/2	Cserkesz u. 45/b.	1/1	értékesítés
14.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	1/1	értékesítés
15.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.	1/1	értékesítés
16.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.	1/1	értékesítés
17.	Óhegy	41669	Cserkesz u. 80.	1/1	értékesítés
18.	Óhegy	41404	Előd u. 18. (Bebek út. 1.)	1/1	továbbüzemeltetés
19.	Ligettelek	38981	Endre u. 8/b.	1/1	továbbüzemeltetés
20.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	1/1	más célú hasznosítás
21.	Ligettelek	39051/1	Füzér u. 23.	1/1	továbbüzemeltetés
22.	Ligettelek	38998	Füzér u. 38.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
23.	Ligettelek	38994	Füzér u. 42.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
24.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.	1/1	továbbüzemeltetés



sor- szám	városrész	hrs.	épület címe	Önkormányzat tulajdoni hányada	hasznosítási javaslat
25.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.	1/1	értékesítés
26.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.	1/1	továbbüzemeltetés
27.	Óhegy	41889/1	Gergely u. 46.	1/1	továbbüzemeltetés
28.	Óhegy	41602	Gyömrői út 29/b.	1/1	továbbüzemeltetés
29.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.	1/1	értékesítés
30.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	1/1	továbbüzemeltetés
31.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88/a-b.	1/1	továbbüzemeltetés
32.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.	1/1	értékesítés
33.	Ligettelek	39068/1	Halom u. 9.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
34.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.	1/1	továbbüzemeltetés
35.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b.	1/1	továbbüzemeltetés
36.	Óhegy	41332/6	Harmat u. 26.	1/1	továbbüzemeltetés
37.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
38.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22.	1/1	továbbüzemeltetés
39.	Ligettelek	38970	Hölgy u. 40.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
40.	Óhegy	41018/2	Jászberényi út 13/b-c.	1/1	továbbüzemeltetés
41.	Kőbánya- Kertváros	42540	Jászberényi út 147.	1/1	más célú hasznosítás
42.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	1/1	értékesítés
43.	Felsőrákos	40690/3	Kerepesi út 81.	1/1	továbbüzemeltetés
44.	Felsőrákos	42778	Keresztúri út 102.	1/1	értékesítés
45.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	1/1	továbbüzemeltetés
46.	Újhegy	42408	Korall u. 45.	1/1	továbbüzemeltetés
47.	Keresztúri -dűlő	42556	Korányi Frigyes erdősor 1.	1/1	továbbüzemeltetés
48.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS



sor- szám	városrész	hrsz.	épület címe	Önkormányzat tulajdoni hányada	hasznosítási javaslat
49.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.	1/1	értékesítés
50.	Népliget	38440/25	Kőbányai út 47.	1/1	továbbüzemeltetés
51.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.	1/1	továbbüzemeltetés
52.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.	1/1	továbbüzemeltetés
53.	Óhegy	41883	Kőér u. 40.	1/1	továbbüzemeltetés
54.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.	1/1	továbbüzemeltetés
55.	Óhegy	41881	Kőér u. 44.	1/1	továbbüzemeltetés
56.	Óhegy	41880	Kőér u. 46.	1/1	továbbüzemeltetés
57.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.	1/1	továbbüzemeltetés
58.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.	1/1	továbbüzemeltetés
59.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a.	1/1	értékesítés
60.	Óhegy	41155	Mádi u. 120.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
61.	Óhegy	41153	Mádi u. 126.	1/1	továbbüzemeltetés
62.	Óhegy	41174/8	Mádi u. 139.	1/1	továbbüzemeltetés
63.	Óhegy	41021	Maglódi út 5.	1/1	értékesítés
64.	Óhegy	41037/5	Maglódi út 49-51.	1/1	továbbüzemeltetés PIACI BÉRBEADÁS
65.	Óhegy	41070	Maglódi út 101. (Sibtik M. út 94.)	1/1	továbbüzemeltetés
66.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b.	1/1	továbbüzemeltetés
67.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	1/1	értékesítés
68.	Gyárdűlő	38400/43	Mázsa tér 7.	1/1	értékesítés
69.	Laposdűlő	38924/10	Monori u.12.	1/1	más célú hasznosítás
70.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	1/1	értékesítés
71.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1.	1/1	továbbüzemeltetés
72.	Óhegy	42087/3	Óhegy u. 48.	1/1	értékesítés



sor- szám	városrész	hrsz.	épület címe	Önkormányzat tulajdoni hányada	hasznosítási javaslat
73.	Ligettelek	39177	Ónodi u. 10.	1/1	értékesítés
74.	Óhegy	41898	Petrőczy u. 21.	1/1	továbbüzemeltetés
75.	Óhegy	41786	Román u. 6.	1/1	értékesítés
76.	Óhegy	41868	Salamon u. 5.	1/1	továbbüzemeltetés
77.	Óhegy	41863/7	Salamon u. 15.	1/1	értékesítés
78.	Keresztúri -dűlő	42514	Sírkert u. 27.	1/1	továbbüzemeltetés
79.	Óhegy	41037/2	Sörgyár u. 42.	1/1	más célú hasznosítás
80.	Óhegy	41220	Sörgyár u. 49/a.	1/1	továbbüzemeltetés
81.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a.	1/1	értékesítés
82.	Gyárdűlő	38433/2	Szállás u. 15.	1/1	értékesítés
83.	Óhegy	41940	Szlávy u. 37.	1/1	továbbüzemeltetés
84.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.	1/1	továbbüzemeltetés
85.	Óhegy	42242	Vasgyár u. 10.	1/1	értékesítés
86.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	1/1	értékesítés
87.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.	1/1	továbbüzemeltetés
88.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.	1/1	továbbüzemeltetés
89.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.	1/1	továbbüzemeltetés