

**Budapest Főváros X. kerület
Kőbányai Önkormányzat
Alpolgármestere**

*A koncepció bizalmas: a Magyarország helyi
önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX.
törvény 46. § (2) bekezdés c) pontja alapján*

**Előterjesztés
a Képviselő-testület részére
a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskonceptiójáról**

I. Tartalmi összefoglaló

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Polgármestere felkérésére a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) előkészítette az Önkormányzat Lakáskonceptióját (a továbbiakban: Lakáskonceptió), amely a határozattervezet 1. mellékletét képezi.

A Lakáskonceptió elkészítésének alapvető célja az volt, hogy az Önkormányzat átfogó képet kapjon a tulajdonában álló lakás célú ingatlanok rövidebb, illetve hosszabb távú hasznosításának lehetőségéről, továbbá dönthessen a műszaki, üzemeltetési, esetleges kerületfejlesztési szempontok figyelembevételével a további hasznosítási lehetőségek kérdésében.

A kifejezetten lakó funkciójú ingatlanokat, illetve a lakást is magában foglaló ingatlanokat a Lakáskonceptió – az önkormányzati tulajdonviszonyok alapján – három fő csoportba kategorizálja. Az I. csoportba azok az ingatlanok tartoznak (89 db), ahol az Önkormányzat az adott ingatlan 1/1 arányú tulajdonosa.

A II. csoportba tartoznak a lakóépületet is magukban foglaló osztatlan közös tulajdonú ingatlanok (12 db), ahol az Önkormányzat kisebb vagy nagyobb tulajdoni hányaddal rendelkezik. (Az I. és II. csoportba tartozó ingatlanokban található az Önkormányzat lakásállományának közel 50%-a.)

A III. – az ingatlanok számát tekintve legnagyobb – csoportba azon társasházi ingatlanok tartoznak (249 db), ahol az Önkormányzatnak – az ingatlanban található lakások után – tulajdoni hányada van. Az Önkormányzat lakásainak többsége ebben a csoportban található.

A Lakáskonceptióban IV. csoportként jelennek meg azok az ingatlanok (92 db), melyek övezeti besorolásukat tekintve és az egyéb feltételek fennállása esetén részben vagy egészben lakóház építésére is alkalmasak lehetnek.

A Lakáskonceptió hasznosítási javaslatai – az alapelvekkel és a célokkal összhangban –, az ingatlanok vizsgálata során meghatározott komplex szempontrendszer alapján az alábbiak szerint fogalmazódtak meg:

- a munkahelyi vagy építési szempontból lakás funkciót nem engedő övezetekben lévő lakóépületeket (I. és II. csoport), 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 (III. csoport) – ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada alapján kisebbségben van – lévő lakásokat és gazdaságos üzemeltetési lehetőség hiányában a nem lakás célú helyiségeket értékesíteni kell (kivéve azt az esetet, ha a társasház városközponti vagy Kőbánya frekventáltabb területein helyezkedik el, mert ekkor a társasházban lévő, jelenleg is bérbe adott vagy hosszabb távon vélhetően jól hasznosítható nem lakás céljára szolgáló 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 – vizsgálni kell a piaci bérbeadás lehetőségét (lakás megüresedése, bérleti jogviszony megszűnése esetén), amire a Lakásrendelet – a Lakástörvény mellett – már lehetőséget biztosít;

- a lakásállomány portfóliótisztítása 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).

II. Hatásvizsgálat

A Lakáskonceptióban a Vagyonkezelő az egyes ingatlancsoportokon belül ingatlanonként tett javaslatot a további hasznosításra. Az ingatlanok hasznosítási javaslatait négy kategóriába (továbbüzemeltetés, továbbüzemeltetés piaci bérbeadással, értékesítés, más célú hasznosítás) sorolta. A Lakáskonceptió, illetve a hasznosítási javaslat megalapozását szolgáló adatok összesítését a vagyonkezelő által felállított lakásnyilvántartás tartalmazza.

Az elhelyezkedésük, műszaki és egyéb adottságaik alapján hosszabb távon várhatóan kedvezően hasznosítható ingatlanok esetében a továbbüzemeltetésre tesz javaslatot a Lakáskonceptió. A továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanok egy része – a Lakásrendelet biztosította lehetőség alapján – piaci alapú bérbeadással is hasznosítható. Az érintett ingatlanok esetében a piaci alapú bérbeadás lehetősége elsődlegesen az érintett ingatlanban megüresedő lakások vonatkozásában valósulhat meg. Az egyéb, továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanok esetében egy ütemezett, rövidebb-hosszabb távon megvalósuló részleges vagy teljes felújítást követően, kedvezőbb adottságú lakóépületek, illetve lakások kialakításával minőségében is javítható az önkormányzati ingatlanportfólió.

A kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok (I. csoport) egy része műszaki állapotánál, adottságainál fogva jelen formájában gazdaságos üzemeltetésre nem alkalmas. A nem vagy csak rendkívül jelentős és igen hosszú távon megtérülő beruházást igénylő ingatlanok, illetve a kizárólag üzemi ingatlanok által határolt területeken elhelyezkedő ingatlanok esetében (a 2012. évben értékesített Szállás u. 15. szám alatti ingatlanhoz hasonlóan) – a bérlők kihelyezését követő – üres állapotú ingatlan értékesítésének javaslata fogalmazódott meg.

A társasházi ingatlanok jelentős részében az Önkormányzat minimális tulajdoni hányaddal van jelen, ami ezekben az ingatlanokban az Önkormányzat számára nem tesz lehetővé érdemi beleszólási lehetőséget a társasház gazdálkodásába. A lakbérbevételek, valamint a közös költség és a felújítási alap tartósan negatív egyenlege is azt indokolja, hogy az Önkormányzat ezeket a veszteségesen üzemeltethető ingatlanjait értékesítse.

A IV. csoportba sorolt, övezeti besorolásuk alapján lakásépítésre felhasználható ingatlanok egy részét már korábban is értékesíteni tervezte az Önkormányzat, illetve bizonyos ingatlanok értékesítése az önálló hasznosítási lehetőség hiányában javasolt (pl. földhasználati joggal terhelt).

A fentebb részletezett ingatlancsoportokon belül néhány esetben más célú hasznosításra tesz javaslatot a Lakáskonceptióban a Vagyonkezelő. Ezen ingatlanok esetében a más célú hasznosítást az ingatlan speciális adottságai indokolják, pl. közlekedési célú övezetben az ingatlant érintő távlati közlekedési célú fejlesztés. Ezen ingatlanokon álló lakóépületek – a konkrét, más célú hasznosítás felmerüléséig – jelen funkciójukban továbbüzemeltethetők.

Az elkészített és a Lakáskonceptió mellékletét képező, ingatlanokra lebontott hasznosítási javaslatok elfogadása esetén az Önkormányzat, a végrehajtási feladatok ütemezésével és megvalósításával egy hosszútávon gazdaságosan üzemeltethető és fenntartható lakásállományt hozhat létre.

III. A végrehajtás feltételei:

A határozattervezet 1. mellékletében leírtakat összegezve a Lakáskonceptió végrehajtásának feladatai a következők:

1. Az Önkormányzat hosszú távú bérlakásprogramjának megvalósításához – aminek célja egy gazdaságosan üzemeltethető, elsősorban kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlanokban elhelyezkedő lakásállomány kialakítása –, illetve a Lakáskonceptióban megfogalmazott hasznosítási javaslatok hatékony végrehajtásához (pl.: bérlőkihelyezéssel kapcsolt értékesítések, lakóház-felújítások stb.) ütemtervet kell készíteni, és annak végrehajtását folyamatosan követni kell.
2. A Lakáskonceptió elfogadását követően a hasznosítási javaslatok alapján meg kell határozni az elidegenítésre szánt lakásokat, illetve lakóingatlanokat, majd ezeket ki kell jelölni elidegenítésre, és meg kell határozni az eladási ár és a forgalmi érték arányát. (Az elidegenítésre szánt lakások, ingatlanok értékesítését szintén ütemezetten javasolt elvégezni.)
3. Hosszabb távon meg kell vizsgálni a szociális alapú bérbeadás alternatívájaként a lakások költség alapú bérbeadásának a lehetőségét kapcsoltan a lakbér-támogatási rendszer kidolgozásával.
4. A Lakáskonceptió elfogadásáig bérbeadási tilalom által érintett lakások esetében az ingatlannal kapcsolatosan megfogalmazott hasznosítási javaslatokat figyelembe véve kategorizálni kell a bérbe adható lakásokat abból a szempontból, hogy az Önkormányzat melyeket tervezi a saját költségvetése terhére, felújítva bérbe adni, illetve melyek azok, amelyeket a továbbiakban helyreállítási kötelezettséggel ad bérbe. A bérbe adásra nem javasolt lakások esetében tovább kell vizsgálni a hasznosítási lehetőségeket (lakásállományból való törlés, elidegenítés, lakáshoz csatolás stb.), és ennek megfelelően kell intézkedni a lakás további sorsával kapcsolatban (lakhatatlanná tétel, ajánlattétel stb.).
A LÉLEK-program keretében felújított lakások esetében az Önkormányzatnak meg kell vizsgálnia a támogatási szerződés módosításának lehetőségét. A módosítás célja lenne, hogy a szerződés tegye lehetővé az Önkormányzatnak, hogy ne címesített (felújított, üres) lakás(oka)t tartson fenn, amíg a programban részt vevő elérkezik a lakásba költözéshez, hanem vállalja azt, 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 bérbe), és csak költséget termel (őrzés, állapotának folyamatos ellenőrzése, közüzemek stb.).
5. Az ingatlanok értékesítéséből (korábbi lakásértékesítések vételártörlesztése és a Lakáskonceptió elfogadását követő értékesítések vételára) befolyó bevételeket elkülönítetten kell 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) kell felhasználni.
6. A kis alapterületű és sokszor alacsony komfortfokozatú lakások esetében – ahol a hasznosítási javaslat a lakóépületet hosszabb távon is továbbüzemeltetésre javasolja – meg kell kezdeni azokat a tervezési feladatokat, ahol ezen, kis alapterületű lakások felszámolásával és esetlegesen lakások összevonásával jobb adottságú, élhetőbb, legalább 40 m² alapterületű és legalább komfortos lakások alakíthatók ki.

7. A lakóingatlanok és a telkek egy része méretük és adottságaik miatt megosztható. Felül kell vizsgálni ezeknél az ingatlanoknál a telekosztás lehetőségét, hogy (esetenként, ha a szomszédos ingatlanok is önkormányzati érdekeltségűek, előzetes telekösszevonással és újra osztással) kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan alakuljon ki. A feltételek fennállása esetén az ingatlanok megosztását elő kell készíteni az értékesítés vagy egyéb önkormányzati célú hasznosítás érdekében.
8. Tovább kell 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.
9. A más célú hasznosításra javasolt ingatlanok esetében a későbbi hasznosítás időbeli megvalósításának terveit mérlegelve ütemezni kell a lakóépület kiürítését.
10. Az elvben lakóházépítésre alkalmas telkek (figyelembe véve esetleg más lakóingatlan megosztását is) esetében a lakóházépítés lehetőségének feltételeit meg kell vizsgálni, valamint meghatározni és ütemezni az ezzel kapcsolatos feladatokat.
11. A lakóépületet is magában foglaló közös tulajdonú ingatlanok esetében törekedni kell a közös tulajdon megszüntetésére lehetőség szerint önálló telek kialakításával.
12. A hosszabb távon megtartani tervezett kizárólagos önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok esetében éves ütemtervet kell készíteni az egyes épületek részleges vagy teljes felújítására (vizsgálva az épület szerkezeti és gépészeti elemeinek felújítása mellett a lakások felújításának lehetőségét is). A teljes körű felújítással bővíthető a piaci alapon bérbe adható lakások köre.
13. A fizetési kötelezettségeikkel hátralékba került bérlők lakásfenntartási problémáinak kezelésére ki kell dolgozni a hatékony lakásmobilitás eljárási rendjét.


Javaslom a Tisztelt Képviselő-testület részére, hogy fogadja el az Önkormányzat – Vagyonkezelő által elkészített – Lakáskonceptióját, az abban megfogalmazott, az egyes ingatlanokra vonatkozó hasznosítási javaslatot és az ennek végrehajtásával kapcsolatban fentebb is részletezett végrehajtási feladatokat.

Az előterjesztés zárt ülésen történő tárgyalását az Önkormányzat gazdasági érdeke indokolja.

IV. Döntési javaslat

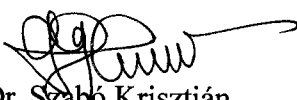
Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete meghozza az előterjesztés 1. mellékletében foglalt határozatot.

Budapest, 2013. január



Dr. Pap Sándor H.

Törvényességi szempontból ellenjegyzem:



Dr. Szabó Krisztián
jegyző

Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testületének

.../2013. (... ..) határozata

a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskonceptiójáról

1. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete az 1. melléklet szerint elfogadja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskonceptióját.
2. Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a Lakáskonceptió végrehajtásáról, valamint a folyamatos felülvizsgálatáról.

Határidő: 2013. december 31.

Feladatkörében érintett: a gazdasági és fejlesztési szakterületért felelős alpolgármester
a Humán Iroda Szociális és Egészségügyi Csoport vezetője
a Gazdasági és Pénzügyi Iroda vezetője
a Főépítési Csoport vezetője
a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. vezérigazgatója