

ELŐTERJESZTÉS

az „A lakhatás esélyének megteremtése a XV. kerületben 2016-2025.” című
Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. megalkotásáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A helyi önkormányzati rendszer közfeladatellátás gazdasági alapjait az állami tulajdon (ingatlanok, részvények, vagyoni értékű jogok) önkormányzati tulajdonba adásával biztosította a gazdaságpolitika. Az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás elsődleges célja az önkormányzati vagyon megóvása, a vagyon értékének megőrzése és a vagyonvesztés elkerülése. A cél elérésének meghatározó eleme a vagyongazdálkodás és a lakáspolitika, melynek fontos területe a lakásgazdálkodás.

A lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó feladatok eredményes megvalósítása érdekében az Önkormányzat megalkotta a 454/2016. (IX.6.) ök. számú határozattal elfogadott, jelenleg is helytálló elveket tartalmazó „A lakhatás esélyének megteremtése a XV. kerületben 2016-2025.” című lakáspolitikai/lakásgazdálkodási koncepciót (Továbbiakban: Koncepció). A hatályos Koncepció a lakásgazdálkodás széles területére tartalmaz elképzeléseket, azonban a kiszámíthatatlan gazdasági helyzet miatt a hosszútávú tervezés jelentős kockázatokat hordoz, ezért az elfogadott elvek alkalmazásával kidolgozásra került a legfontosabb, legégetőbb kérdéseket tárgyaló, jelen előterjesztés tárgyát képező 2023-2025. évekre vonatkozó végrehajtási, intézkedési terv.

A végrehajtási tervben megfogalmazottak szerint a bérlakásállomány gazdaságosabb és hatékonyabb hasznosítása a legfontosabb feladat, melynek keretében az Önkormányzatnak törekedni kell a kerületben jelentkező lakhatási igények minél szélesebb körű kiszolgálására, valamint a bérlakások oly módon történő hasznosítására, hogy a keletkező bevétel fedezni tudja a lakások üzemeltetéséhez szükséges ráfordításokat.

A végrehajtási terv fókuszpontjai:

- bérlakás-üzemeltetés gazdaságosabbá tétele,
- lakásállomány műszaki fejlesztés és a lakás portfólió-átalakítás gazdasági alapjainak megteremtése,
- lakásnyilvántartási rendszer érdemi kialakítása.

A végrehajtási terv 2023. és 2025. évek közötti 3 évre vonatkozóan gazdasági alapokra helyezi és tervszerűvé teszi a lakások üzemeltetését és felújítását, anyagi és jogi lehetőséget teremt a lakásállomány összetételének javítására, teljesítésével érzékelhető javulás történik az önkormányzati lakásgazdálkodásban. Céljai a jelenlegi gazdasági körülmények között megvalósíthatók, nem haladják meg az Önkormányzat gazdasági lehetőségeit, a lehetőségek szerint nem növelik jelentősen a lakosság teherviselő képességét.

Az 1. melléklet szerinti Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. kidolgozásakor alapvető törekvés volt, hogy az általános elvek helyett konkrét feladatok és célok kerüljenek meghatározásra, ezért a bevezetésben a hatályos Koncepcióról tett említés és a 2. fejezet végrehajtási terv témaköreit érintő rövid helyzetértékelését követően, a javaslatban a végrehajtási terv céljai kerülnek tárgyalásra.

Az 5. fejezet a végrehajtási terv feladatrendszerét tartalmazza, melynek

- első részében a megfogalmazott célok elérése érdekében meghatározásra kerülnek a lakbérrendszer átalakításához, ezen belül a lakásbérleti díjakhoz, a lakáshoz jutás jövedelem feltételekhez, a lakáselosztási rendszer kialakításához kapcsolódó elvek,
- a második része tartalmazza az önkormányzati lakásportfólió átalakítására, így a gazdaságosan fel nem újítható lakásállomány lakásgazdálkodási érdekből történő értékesítésére, a lakásállomány műszaki színvonalának fejlesztésére, a lakásüzemeltetésre vonatkozó elképzeléseket,
- a harmadik, az átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás címmel jellemzett részében a megvalósításra kerülő informatikai fejlesztés, az önkormányzati bérlakásállomány műszaki felmérése került kidolgozásra.

A végrehajtási terv mellékletében a 2022. december 31-ei időponttal azonosított lakásgazdálkodást és lakásportfóliót jellemző kimutatásokon kívül szerepelnek az elidegenítési tervet érintő lakásállományt összefoglaló kimutatások, illetve az elidegenítésre vonatkozó előzetes számítások.

A fentiekben megfogalmazottak megvalósításához szükséges az önkormányzati lakásokkal, vagyon- és lakásgazdálkodással, ingatlanelidegenítéssel kapcsolatos rendeletek felülvizsgálata és a végrehajtási tervben elfogadott elvek szerinti módosítása.

A végrehajtási tervben megfogalmazott elvek és célok hatékony végrehajtása érdekében elkészült az előterjesztés 2. melléklete szerinti Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. - Projektterv, amely felelősségi szintekre lebontva tartalmazza a végrehajtási tervben meghatározott feladatok megvalósításához szükséges intézkedéseket, a végrehajtásra vonatkozó határidőket, illetve annak eredményes végrehajtása esetén a várható eredményeket, a projekttermékeket.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a határozati javaslatokat elfogadni szíveskedjen.


Budapest, 2023. február 08.


Cserdiné Németh Angéla
polgármester

1. Melléletek:

1. melléklet: Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025.
2. melléklet: Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. - Projektterv


2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):


Jegyzői Iroda 2023. február 8. Aláírás: 

3. Bizottságok: Kerületfejlesztési Bizottság, Népjóléti Bizottság, Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

4. Egyeztetésre megküldve:

Közgazdasági Főosztály 2023. február 8. Aláírás: 

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály
2023. február 8. Aláírás: 

5. Jegyzői láttamozás: 2023. február 9. Aláírás: 

6. Meghívandók: PALOTA-HOLDING Zrt. vezérigazgató

7. Háttéranyag a Jegyzői Irodán található.



Határozati javaslat:

- 1) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 1. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a ./.....-...../2023. iktatószámú Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. című javaslatot.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. február 23. (döntésre)
2025. december 31. (végrehajtásra)

- 2) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy az előterjesztés 2. melléklete szerinti tartalommal jóváhagyja a ./.....-...../2023. iktatószámú Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023-2025. - Projekttervet.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. február 23. (döntésre)
2025. december 31. (végrehajtásra)

- 3) Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testülete felkéri a polgármestert, hogy vizsgálja felül valamennyi az Önkormányzat tulajdonában álló bérlakással kapcsolatos rendeletet és a módosításokra vonatkozó javaslatait terjessze a Képviselő-testület elé.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. február 23. (döntésre)

2023. március 31. (26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről)

2023. március 31. (42/2003. (XI.28.) önkormányzati rendelet az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások lakbér megállapításának elveiről és mértékéről)

2023. március 31. (32/2018. (XII. 13.) önkormányzati rendelet a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről)

2023. április 30. (17/2004. (IV. 1.) önkormányzati rendelet a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól)

2023. június 30. (33/2013. (IX. 30.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól)

Jogszabályi hivatkozások:

- Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bek.,
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény,
- az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzet alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) Főv. Kgy. rendelet.

A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.

Képviselői Csoportnak
leadva:
2023 FEBR 08
Átvette: 

felülvizsgálatra érkezett:

2023 FEBR 08. hó-n



Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata
A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben 2016-2025.
(Lakásgazdálkodási koncepció)

Végrehajtási terv 2023-2025.

1. Bevezetés

Az önkormányzatoknak működésük biztosítása és eredményes gazdálkodásuk fenntartása érdekében a feladatalapú finanszírozás és a leszűkített támogatási rendszer mellett új módszereket, stratégiákat kellett felállítani, melynek egyik meghatározó eleme a vagyongazdálkodás és a lakáspolitikai.

A lakáspolitikai egyik fontos területe a lakásgazdálkodás, amely a már meglévő lakásállomány fenntartásával, kezelésével, bővítésével foglalkozik, aminek része az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállománnyal való gazdálkodás és a törvény által kötelező feladatként meghatározott szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek kidolgozása.

A leírtak figyelembevételével Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata 2016. évben a „A lakhatás esélyeinek megteremtése a XV. kerületben 2016-2025” címmel, 454/2016. (IX.6.) ök. számú határozattal elfogadta **lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepcióját.**

A jelenleg hatályos, 2016 – 2025. évekre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepcióban megfogalmazott főbb célok:

- a lakáskoncepció a kerület politikájának része, egységet alkot az önkormányzat más szakterületi politikáival, kiemelten a szociális támogatások rendszerével,
- a szociális szempontok figyelembevétele mellett kiemelt cél az ingatlanállomány hatékony és gazdaságos kezelése,
- A létrehozni kívánt lakbérkategóriák:
 - o a szociális 1. és 2. (díja hasonló az elfogadáskori szociális elvű támogatott lakbérhez, illetve költségelví kategóriához),
 - o a költségelví (cél a tényleges költségek fedezetének megteremtése),
 - o a piaci (bérleti díjánál cél a valós piaci bérleti díj elérése),
- A piaci bérlőválasztás technikája a licit.

A koncepció szerint cél a kerületben jelentkező lakhatási igények kiszolgálása mellett az is, hogy a lakásbérleti bevételek összességében fedezzék a kiadásokat, azaz az önköltségszámítás alapján meghatározott, nyereséget nem tartalmazó költségelví bérleti díjak mellett a szociális elven kiadott lakások többletköltségét a piaci elven kiadott lakások bevételei fedezzék, megteremtve a lakások fenntartásának gazdasági alapjait. A lakásgazdálkodási koncepcióban és a szervesen kapcsolódó szakterületi koncepciókban megfogalmazott célok maradéktalan megvalósítását a kialakult gazdasági helyzet akadályozza, ezért szükséges a koncepció szerteágazó feladatainak jelenlegi helyzethez igazítása, az alapvető célokat támogató feladatok kitűzése, végrehajtásuk tervszerű kidolgozása.

2. Helyzetértékelés

2.1 Lakásállomány

A 2022. december 31-ei állapot szerint az Önkormányzat tulajdonában álló, 1873 db lakásból annak 94,6 %-a, 1773 db lakás lakott, **nincs bérbe adva 100 lakás.** (1. melléklet/1. táblázat) A kiadott lakások átlagos alapterülete 46,29 m², 77,2%-uk összkomfortos, és lakott a lakások több mint harmada (36,9%) olyan vegyes tulajdonú távfűtéses lakóépületben van, amelyben energetikai korszerűsítés is történt. (1. melléklet/2. táblázat).

A lakásportfolió szerkezete a fenntartható lakásgazdálkodás szempontjából nem ideális. **A portfolió egy jelentős része rossz műszaki állapotú,** alapvető műszaki problémák jellemzik (pl. falak vízesedése, penészesedés, elektromos vezetékek elavultsága, stb.). A lakásállomány túlnyomó többsége vegyes tulajdonú társasházban található. **A teljes lakásállomány 18,09%-a, a lakott lakások 17,27%-a van teljesen önkormányzati tulajdonú lakóépületben.** (1. melléklet/3. táblázat)

A portfolió műszaki állapota évről évre romlik a felújításra és a karbantartásra szánt alacsony költségvetési források miatt. **2018. és 2021. évek között összesen bruttó 276 millió Ft** értékben történt **lakásfelújítás,** éves átlagban bruttó 69 millió Ft összegben. Ugyanezen időszakban a **karbantartásra fordított összeg bruttó 216 millió Ft volt.** A karbantartásra fordított forrás az elmúlt években alig haladta meg az évi bruttó 60 millió forintot. (1. melléklet/4. táblázat)

2021. év december 31-ig a teljes portfolió 37,32 %-án történt valamilyen felújítás. A panellakások a felújítási költségei az összköltség 22,6 %-át, a szociális lakbérű és piaci lakbérkategóriájú lakások felújítási költségei az összköltség 44,8 %-át, míg a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő és a költségelví lakbér szerint bérbeadott lakások a felújítási költségek viszonylag alacsonyabb részét tették ki (14,1% és 12,6 %). Jelentős mértékű a nyugdíjasházra fordított 5,9 %-os felújítási arány. (1. melléklet/5. táblázat)).

2.2 Bérleti viszonyok

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Lakásrendelet) szerint **az önkormányzati lakások bérbeadása** a háztartás jövedelmi helyzete alapján történik **szociális, költségelví és piaci lakbéren.** Önkormányzati lakáshoz jutás pályázat útján, illetve pályázaton kívül, például közérdekű feladatok ellátása érdekében, lakáscsere útján, bérleti jogviszony folytatásaként, illetve méltányossági alapon történhet.

Az elmúlt **négy évben (2018–2022.) az önkormányzat összesen 191 db lakást adott bérbe.** A pályázati felhívásokra összesen **1338 db pályázat érkezett,** melyekből **538 db volt érvényes.**

A bérbe adott lakásállomány **49,76%-ában határozatlan idejű bérleti szerződéssel** rendelkezik a bérlő. Míg a határozatlan idejű szerződéssel rendelkezők 77,69%-a 2010. előtt költözött be a lakásába, addig a határozott idejű szerződéssel rendelkezők háromnegyede 2010-ben vagy azt követően létesített bérleti jogviszonyt. (1. melléklet/6. táblázat).

2.3 Lakbérek, lakbérkategóriák

Az egyes lakbérkategóriákba tartozó bérlők/lakáshasználók száma évente változik aszerint, hogy az éves jövedelemvizsgálat eredményeként a háztartás az egy főre jutó jövedelme alapján mely lakbérkategóriába tartozik. A jövedelmek növekedése következtében - határozott

elmozdulás történt a magasabb lakbérkategóriák felé, mivel jövedelmi helyzete alapján egyre több bérlő fizet magasabb kategóriájú, azon belül is piaci lakbért. (1. melléklet/7. táblázat)

A különböző lakbérkategóriát fizető bérlők között a lakások alapterülete és minősége szempontjából nem egyenletes az eloszlás. **A szociális lakbérkategóriában a lakásállomány jobb minőségű részét jelentő távfűtéses (lakótelepi) lakások aránya alacsonyabb.** Míg a piaci és a költségelví lakbérkategóriába tartozó lakások 70,96%-a, illetve közel 74,49%-a távfűtéses (lakótelepi) lakás, addig a szociális lakbérrel kiadott lakásoknak csak 53,48%-a, ami azonban a portfólió javítását szolgáló intézkedésekkel (rossz műszaki lakások elidegenítése) összhangban folyamatosan növekszik. (1. melléklet/8. táblázat)

2.4 Az önkormányzati lakások lakói

A jövedelem-felülvizsgálatok adatai szerint **az elmúlt években nőtt az önkormányzati lakásokban élők jövedelme.** A 2018. és 2022. évek között a tényleges adatok figyelembevételével összesen 870 háztartás került át a legmagasabb, piaci lakbérkategóriába, további 234 esetben pedig a szociálisból a költségelví kategóriába. Ez azt jelenti, hogy öt év alatt a bérlők több mint fele magasabb lakbérkategóriába került a korábnál. (1. melléklet/9. táblázat)

2.5 A lakásgazdálkodás eredménye

Az önkormányzati lakásgazdálkodásban rendszerszinten keletkezik veszteség, emellett az is tény, hogy **a lakások karbantartására és felújítására szánt összegek nem érik el a szükséges beavatkozások mértékét.** A pénzügyi háttér megteremtésének alapja a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 62. §-ának a rendelkezése, mely szerint az önkormányzat a tulajdonában álló lakóépületek elidegenítéséből származó bevételét elkülönített pénzforgalmi számlán köteles elhelyezni, és a jogszabályban meghatározott módon lakásgazdálkodási célokra fordítani. Az önkormányzat a fenti előírásoknak megfelelő tartalommal elkülönített nyilvántartást vezet a vonatkozó törvénynek megfelelően. (1. melléklet/10. táblázat).

3. A Lakásgazdálkodási koncepció végrehajtási terve

A tapasztalatok azt mutatják, hogy az Önkormányzat pénzügyi lehetőségei nem teszik lehetővé a jelenlegi teljes lakásállomány megfelelő műszaki színvonalon történő fenntartását, az előregedett lakásállomány nem alkalmas gazdaságos üzemeltetésre, a szociálpolitikai szempontok szerinti működésre.

Az Önkormányzat az elvárható lakhatási körülmények megteremtése, valamint a lakossági igények kielégítése érdekében – figyelemmel a rendelkezésre álló, illetve az elkövetkező évekre becsülhető anyagi eszközökre – a 2023-2025. évekre szóló végrehajtási tervben a következő kiemelt feladatok megvalósítását tűzi ki:

- Pénzügyi háttér biztosítása
 - a lakások, önkormányzati tulajdonú épületek műszaki állapotának javítása az üzemeltetési költségek csökkentése érdekében,
 - lakásállomány lehetőség szerinti bővítésére.
- Olyan bérleti díj- és szociális támogatási rendszer kialakítása, amely 3-5 éves időtávon belül biztosítja a lakások fenntartásának, üzemeltetésének pénzügyi hátterét.

- Informatikai támogató rendszer kialakítása a lakásállomány nyilvántartására, a kapcsolódó folyamatok támogatására.
- A lakások hasznosításával és elidegenítésével kapcsolatos helyi szabályok újra alkotása a lakásgazdálkodás, illetve az önkormányzati vagyongazdálkodás rendeleti szabályozásának újra gondolásával.
- A jelenlegi lakásbérleti szerződések rendelkezéseinek a változások figyelembevételével történő fokozatos átdolgozása.

A feladatok megvalósításához szükséges források és azok hatékony felhasználásának biztosítása érdekében elengedhetetlen meghatározott időszakonként a megtérülést alátámasztó gazdasági számítások végzése, kiemelt figyelemmel a lakbér bevételek és a lakások üzemeltetéséhez kapcsolódó költségek arányának rendszeres elemzésére.

4. Összegzés

A kerületi lakosság érdekeit szolgáló lakásgazdálkodás, a korszerű lakásportfólió kialakításának legfőbb **akadálya jelenleg a forráshiány**. A lakásgazdálkodási koncepcióban elfogadott, továbbra is aktuális irányelvek megtartása mellett a lakásállomány költségvetési forrás biztosítása nélkül nem korszerűsíthető, nem strukturálható. Az Önkormányzat a végrehajtási terv megvalósításával fokozatosan tud eljutni oda, hogy egy kisebb darabszámú, de minőségében megújult lakásállománnyal rendelkezzen.

A lakásgazdálkodási koncepció végrehajtási terve a lakásportfólió korszerűsítéséhez, a lakásállomány megújításához, és az ehhez szükséges költségvetési források biztosításához szükséges feladatokat határozza meg és jelöli ki a szükséges döntési pontokat.

A végrehajtási tervben kitűzött **alapcél a** jelenlegi lakásportfólió tisztításával, cél szerinti hasznosításával, az önkormányzati teherviselést meghaladó bérlakás üzemeltetési költségek csökkentésével, illetve a bérbeadáshoz kapcsolódó bevételek (bérleti díj, szerződéskötéshez kapcsolódó díjak) növelésével érhető el.

Az értékesítésből származó bevételekből - a jogszabályi rendelkezéseknek megfelelően – a lakásállomány bővítése, korszerűsítése és felújítása finanszírozható.

5. Végrehajtási terv feladatrendszer

A végrehajtási tervben az egyes feladatcsoportokra vonatkozó általános irányelvek kerülnek meghatározásra, a megvalósításra vonatkozó részletes szabályok a kapcsolódó rendeletekben kerülnek kidolgozásra.

5.1 A lakbérrendszer átalakítása

5.1.1 Lakásbérleti díjak

Az önkormányzati bérlakás rendszer alapvetően azoknak biztosít lakhatási lehetőséget, akik a szociális helyzetük alapján a lakáspiacra nem tudnak belépni.

A végrehajtási feladatok között kiemelt prioritással szerepel a kiszámítható, stabil lakbérrendszer, amelynek kialakításakor törekedni kell arra, hogy:

- az önkormányzati szektor lakbéréi jelentősen ne szakadjanak el a piaci lakbérektől,
- az üzemeltetési költségek és a lakbérbevételek ne távolodjanak el túlzottan egymástól,

- a kategóriák szerinti lakbérek arányosak legyenek a családok fizetési képességével, ne jelentsenek elfogadhatatlan terhet a családoknak.

A lakbérek jelenlegi mértéke **nem fedezi** a lakásokra fordított költségeket, az **önköltséget**, ezért a leírtak figyelembevételével a **lakbérmegállapítás racionalizálása elengedhetetlen**.

A racionalizálás elvei:

- A lakbérmegállapításnál a lakás üzemeltetésének **önköltsége** határozza meg a **költségalapú** bérleti díj mértékét (alaplakbér).
- A költségalapú lakbérhez **viszonyítottan** kerülnek kialakításra a lakástörvényben megállapított lakbér kategóriák, a **szociális és a piaci** bérleti díjak.
- Szociális ágon a lakbértámogatási rendszer módosításra kerül, így a **szociális** lakbér kategóriában a bérlő által **fizetendő lakbér** költségelvű lakbér azonos komfortfokozatra megállapított összegének **lakbértámogatással csökkentett összege**.
- A **szociális alapú** lakbér kategória mértékének megállapításakor figyelembevételre kerül a családok teherviselési képessége.
- A szociális és költségalapú lakbér megállapítással bérbeadott lakások esetén a közösköltséget az Önkormányzat átvállalja, a **piaci lakbér** megállapítás esetén a működési **közösköltséget a bérlő téríti meg**.
- A piaci lakbértípus **kategóriák** az önköltségek ismeretében kerülnek megállapításra.

Az elveknek megfelelően az önkormányzati lakásszektoron belül **kialakításra kerülő lakbérkategóriákba** a bérlők jövedelmi és szociális helyzetük alapján kerülnek besorolásra.

A 2011. január 1-jétől változatlan lakbérek összege az önköltségszámítás figyelembevételével kerülnek módosításra.

A kialakított lakbérkategóriák különböző jövedelmű társadalmi csoportok számára teszik megfizethetővé a megfelelő lakhatási körülményeket. A lakbérkategóriákon belül az egyedül élőkre és a többtagú családokra eltérő jövedelmi határok vonatkoznak.

Lakbérrendszer szerkezete:

A végrehajtási terv 2023-2025. lakás fenntartás és üzemeltetés pénzügyi háttérének megteremtését kitűző kiemelt céljának megfelelően szükségyszerűen módosítani kell az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait. A változás a végrehajtási terv elfogadását követően, a lakáskategóriánkénti önköltségek ismeretében, a kapcsolódó Projektterv P1 sorszámú feladatleírásnak megfelelően, a vonatkozó önkormányzati rendeletek rendelkezéseinek módosításával történik.

A 2021. évben elvégzett felmérések szerint a kerületi lakosok számára átlagosan az 1500 Ft/m²/hó bérleti díj az elfogadható, azonban a legalacsonyabb jövedelműek 1400 Ft/m²/hó, az önkormányzati bérlakásban élők a maximum 1245 Ft/m²/hó összeget tartják kifizethetőnek.

5.1.2 Lakáshoz jutás jövedelem feltétele

A lakbérek tervezett emelésével egy időben - az egyéni jövedelmek növekedésével összhangban - módosításra kerülnek a különböző lakbértípusokkal jellemzett bérlakáshoz jutást meghatározó jövedelemhatárok.

Jövedelemhatárok		
Lakbértípusok	1 fő esetén /Ft/	több fő esetén /Ft/
Szociális	60 000 - 130 000	60 000 - 110 000
Költségelví	130 001 - 200 000	110 001 - 180 000
Piaci 1	200 001 - 340 000	180 001 - 280 000
Piaci 2	340 001 -	280 001 -

5.1.3 Időskori lakhatás támogatása

A kerület lakosságában jelentős arányt képviselnek az idősek, az ő lakhatási és ellátási problémáinak egyik megoldási formája továbbra is a Nyugdíjasházban történő elhelyezés.

A lakhatási jog - a bevezetését követően - egyszeri, a bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén visszatérítésre nem kerülő, összegért vásárolható meg.

Nyugdíjasház lakhatási jog megváltás		
Megnevezés	1 fő esetén /Ft/	2 fő esetén /Ft/
Bekerülési díj	4 000 000	6 000 000

Rendeletben kerül kidolgozásra a lakók által fizetendő használati és térítési díjak, valamint az ehhez kapcsolódó szolgáltatások köre.

5.1.4 Lakáselosztási rendszer

A jelenlegi többféle logika alapján történő lakáselosztás megfelelően funkcionál, nagy volumenű változtatásokra nincs szükség, a bérlakáshoz jutás továbbra is alapvetően **pályázat** útján történik.

A tapasztalatok alapján kialakított, a lakáselosztás során alkalmazandó szempontok:

a.) kiutalási feltételek egyértelműsítése

- a.1) **közérdekből** utalható ki tárgyévve meghatározott darabszámú lakás, ha az igénylő:
 - legalább **5 éve** intézményünknel/cégünknel/hivatalnál **dolgozik**,
 - kérelme a tárgyév **május 31-éig beérkezett**.
- a.2) **méltányosságból** történő bérbeadáshoz – a korábban meghatározott feltételeket meghaladóan - a kérelmezőnek:
 - meg kell felelni a Lakásrendelet vonatkozó előírásainak

b.) Átfogóbb jövedelemvizsgálat

Szakmai egyeztetések eredményeinek megfelelően, a valós jövedelmi helyzet megismerése érdekében kiterjesztésre és átfogóbb elemzésre kerül a kérelmező és a vele együtt költözők jövedelmi, vagyoni helyzete.

Az új lakbér és lakáselosztási **rendszer bevezetése:**

- **határozott idejű bérleti szerződések esetén** a lejárat figyelembevételével a régi bérlővel kötött új, illetve az új bérlővel megkötésre kerülő bérleti szerződéskötés,
- **határozatlan idejű bérleti szerződések esetén** a vonatkozó rendeletek módosítását követő lakbérrendezés keretében, fokozatosan történik.

5.2 Önkormányzati lakásportfolió átalakítása

A lakásgazdálkodás fenntarthatóságát a lakbérszintek mellett leginkább a lakásportfolió szerkezete határozza meg, melynek jelenlegi műszaki szerkezete nem ideális, a lakások jelentős része rossz állapotú.

A végrehajtási terv megvalósításával az alacsony komfortfokozatú, rossz minőségű, magas üzemeltetési költségű és/vagy szórványlakások aránya a portfolión belül csökken. Az elidegenítésekből származó bevételek lakásgazdálkodási célokra használhatók fel.

5.2.1 Lakásállomány lakásgazdálkodási érdekből történő értékesítése

A portfolió javításának alapvető módszere a lakásállomány meghatározott kritériumrendszer szerinti, tervszerű elidegenítése.

Az Önkormányzat céljaival összhangban, az elidegenítési folyamat gyors és hatékony lebonyolítása érdekében, megfelelő feltételek fennállása esetén az ingatlan egyösszegben történő megvásárlása esetén kedvezményt biztosít.

A végrehajtási terv keretében elidegenítésre kerül az önkormányzati tulajdonú lakás bentlakó bérlő részére:

1. **Kedvezményesen** a meghirdetés időpontjában:

- 15 – 19,99 év között fennálló bérleti szerződés esetén a forgalmi érték 75/%-án,
- 20 év vagy 20 évet meghaladóan fennálló bérleti szerződés esetén a forgalmi érték 65/%-án kerül értékesítésre

az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a.) **legalább 15 éve** fennálló határozatlan, vagy többször meghosszabbított határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkezik és
- b.) a bérleti jogviszony folytatása kivételével a bérlő személye a bérleti jogviszony időszaka alatt nem változott és
- c.) az időszak alatt
 - bérleti jogviszonya megszakítás nélkül folyamatosan fennállt, vagy
 - jogviszony folytatóként az adott lakcímen
 - a vételi szándék bejelentésének időpontjától visszszámított minimum 5 év megszakítás nélküli életvitelszerű tartózkodás és a lakás lakóhelyként történő bejelentése, valamint
 - ezt meghaladóan, összességében minimum 15 év életvitelszerű tartózkodás együttes követelménynek történő megfelelés és
- d.) 2023. augusztus 31-ig benyújtja az ingatlan megvásárlására vonatkozó kérelmét és
- e.) vállalja a vételár egyösszegű megfizetését és
- f.) vállalja a szerződéskötés időpontjától számított 5 éves elidegenítési tilalmat, az időszakon belüli tovább értékesítés esetén, a jelzálog bejegyzéssel és elidegenítési tilalommal terhelt, jogszabály által biztosított bérlő kedvezményen felüli vételár-árengedmény visszatérítését.

2. **Kedvezmény nélküli** forgalmi értéken – egyéb feltétel fennállása esetén is – ha az adásvételi szerződésben nem vállalja az elidegenítési tilalom feltételt.

3. Osztatlan közös tulajdonban álló, **100 %-ban önkormányzati tulajdonú** ingatlanban az 1. pontban rögzített kikötésekkel, az adott ingatlan elidegenítésére vonatkozó egyedi döntést követően a Lakástörvény 51. §-ának megfelelő társasházzá alakítási kötelezettség költségeinek minimalizálásával.

A fenti feltételek szerinti elidegenítés a halaszthatatlan felújítási, rekonstrukciós munkálatokra, valamint a lakásállomány bővítésére minimum 2,5 Mrd Ft értékben biztosít pénzügyi forrást.

5.2.2 Lakásállomány műszaki színvonalának fejlesztése

Az elidegenítési tervvel párhuzamosan, az ingatlan elidegenítésből befolyó bevételek arányos részének felhasználásával **felújítási és karbantartási cselekvési terv** is kidolgozásra kerül, melynek keretében több ütemben valósul meg először az üres, majd későbbiekben a lakott lakások tervszerű felújítása és korszerűsítése.

5.2.3 Bérlakásállomány bővítés

Az önkormányzati bérlakásállomány minőségének a javítása mellett - a megfelelő lakásportfolió kialakításához - szükséges az állomány bővítése, melyre több megoldás is kínálkozik.

A végrehajtási tervben az annak időszaka alatt megvalósítható, eredményeket hozó célok kerülnek kitűzésre:

- a) **Használt lakások** piacán történő vásárlás, amely az új építésű lakásoknál sokkal kedvezőbb áron tudja javítani a lakásportfolió szerkezetét.
- b) A magántulajdonú, de végrehajtásra kijelölt üres lakások **licitálással** történő megvásárlása.

5.2.4 Lakásüzemeltetés

A fenntartható, hatékony lakásgazdálkodás, a tervszerű lakásüzemeltetés érdekében:

- a) az Önkormányzat vagyonkezelője, a Palota-Holding Zrt. minden év december 31-ig, tételes javaslatot tesz:
 - lakbérkategóriánként, a tárgyévet követő évre meghatározott bérbeadható ingatlanokra
 - a bérbeadásra kijelölt lakások felújítási- és költségtervére, ingatlanonként felhasználási cél meghatározással.
 - a költségvetés mellékleteként, a rekonstrukciós összeg tételes megadásával, az **önkormányzati lakások felújítási ütemtervére**.
- b) Felülvizsgálatra kerül a **bérleményellenőrzés** rendszere és a bérlemények mindenkori műszaki állapotának dokumentálása.
- c) Megtörténik a **bérleti szerződések** megváltozott szabályokhoz történő igazítása, valamint a szerződéskötés költségeinek **bérlőre történő áthárítása**.

Az Önkormányzat gazdasági terheinek csökkentése, a gazdaságos bérlakásüzemeltetés elérése és az üzemeltetési terhek megosztása érdekében a **piaci1 és piaci2** lakbérkategóriában az **üzemeltetési közös költségek áthárításra kerülnek a bérlők részére**. A piaci alapú bérleti jogviszonyhoz kötött közös költség bérlőre történő terhelése felmenőrendszerben, az új bérleti szerződések kötésével egy időben valósul meg.

5.3 Átlátható és tervezhető lakásgazdálkodás

5.3.1 Informatikai fejlesztés

A tervszerű lakásgazdálkodás alapja a lakáskezeléssel, illetve a lakások műszaki állapotával kapcsolatos naprakész információkat tartalmazó adatbázis megléte. A Palota-Holding Zrt. jelenlegi informatikai, adatbáziskezelő rendszere nem felel meg a legkorszerűbb elvárásoknak, így a végrehajtási tervben prioritást élvez egy új, a lakásokkal kapcsolatos műszaki és vagyongazdálkodási, valamint a bérlőkkel kapcsolatos információkat tartalmazó, a tervezést és a monitoringot támogató, vagyongazdálkodási feladatokra optimalizált adatbáziskezelő rendszer beszerzése és üzembe helyezése.

5.3.2 Az önkormányzati bérlakásállomány műszaki felmérése

Az átlátható önkormányzati bérlakásgazdálkodás, különösen a tervezhetőség és a kiszámíthatóság alapvető feltétele a lakásállomány műszaki jellemzőinek és állapotának a minél pontosabb ismerete. Jelenleg minden megüresedő lakás esetében történik állapotfelmérés, illetve korábban a 100%-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületek műszaki felmérése is megtörtént. Az új adatbáziskezelő és informatikai rendszer teljeskörű használatához a lakásállomány és a 100%-os önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületek műszaki felmérése szükséges, mely a végrehajtási feladatok keretében a lehetőségek adta legszélesebb körben elvégzésre kerül.

A végrehajtási tervben rögzített feladatok teljesítésének előirányzott kezdési időpontja

2023. március 1.

Budapest 2023. január

Mellékletek:

1. melléklet: Lakásgazdálkodást jellemző kimutatások
2. melléklet: Lakásállomány 2022. december 31.
3. melléklet: Elidegenítésre kijelölt lakásállomány
4. melléklet: Előzetes gazdasági számítások
5. melléklet: Önkormányzati bérlakások pénzügyi vagyongazdálkodása

MELLÉKLETEK

1.számú melléklet
Lakásgazdálkodást jellemző kimutatások

1. táblázat: Üresen álló önkormányzati lakásállomány megoszlás (2022. december 31.)

Üresen álló önkormányzati bérlakások /db/							
Bérbeadható				Bérbeadásra nem javasolt		Elidegenítéssel érintett bérlakások	
Ténylegesen üresen álló lakások		Folyamatban lévő					
Kiadható - felméréendő	5	Bérbeadásra kijelölt	18	Önállóan nem hasznosítható	12	Folyamatban lévő, elidegenítés alatti lakások	18
Kiadható - felújítás után	20	Kiadás alatt	1	Kiüritésre javasolt	4	Elidegenítésre javasolt lakások	9
Kiadható - azonnal	1			Bontásra javasolt	0		
Idegen rendelkezésű	8						
Nyugdíjasház	4						
ÖSSZESEN	38		19		16		27
	57		43		100		

2. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása komfortfokozat, fűtéstípus és lakottság szerint (2022.12.31)

A lakások jellemzői		Lakott	Üres
A lakások száma /db/		1773	100
Arányuk az állományban (%)		94,66%	5,34%
Átlagos méret (m ²)		46,29	38,36
Komfortfokozat szerinti megoszlás /db/	Energiatakarékos összkomfortos	655	15
	Összkomfortos	715	29
	Komfortos	375	39
	Félkomfortos	20	8
	Komfort nélküli	8	9
	Összesen	1773	100
Fűtéstípus szerinti megoszlás /db/	Egyedi	543	67
	Központi fűtés gázenergiával	70	1
	Távfűtés	1160	32
	Összesen	1773	100

3. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány tulajdon szerinti hasznosítása (2021.07.31. - 2022.12.31.)

Lakások tulajdon szerinti megoszlása					
2021.12.31			2022.12.31		
Megnevezés	Darab	m2	Megnevezés	Darab	m2
Összes Vegyes	1 566	72 736	Összes Vegyes	1 534	72 295
Üres vegyes	86	3 461	Üres vegyes	54	2 498
Lakott Vegyes	1 480	69 275	Lakott	1 480	69 797
Összes 100%	352	14 537	Összes 100%	339	13 617
Üres 100%	47	1 753	Üres 100%	30	1 338
Lakott 100%	305	12 784	Lakott 100%	309	12 279
Mindösszesen	1 918	87 273	Össz.	1 873	85 912

4. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány fenntartási költségei (2018-2021.)

Költség megnevezése	Költség összege (bruttó Ft)				Összesen
	2018	2019	2020	2021	
Felújítás	50 109 000 Ft	73 400 000 Ft	80 862 000 Ft	71 706 000 Ft	276 077 000 Ft
Karbantartás	44 749 000 Ft	48 206 000 Ft	62 003 000 Ft	62 003 000 Ft	216 961 000 Ft
Összesen	94 858 000 Ft	121 606 000 Ft	142 865 000 Ft	133 709 000 Ft	493 038 000 Ft

5. táblázat: Felújított lakások megoszlása lakástípus szerint (2021.12.31.)

Kategória		Terület (m ²)		Felújítás			
Lakástípus	Lakbértípus			Terület /m ² /	Költség /Ft/	Viszonyított arány	
				Területhez	Költséghez		
Panel		62 427		10 297	8 698 457	11,80%	22,60%
100%-os önkormányzati tulajdonú épület		14 537		3 565	5 405 681	4,08%	14,10%
	Szociális lakbér		19 000	6 226	8 955 992	7,13%	23,30%
	Költségelví lakbér		23 325	4 243	4 836 560	4,86%	12,60%
	Piaci lakbér		38 281	7 276	8 248 228	8,34%	21,50%
	Nyugdíjsház		1 316	336	2 264 003	0,38%	5,90%
Egyéb, kategóriákba nem sorolt		10 309	5 351				
Összesen		87 273	87 273	32 573	38 408 921	37,32%	100,00%

6. táblázat: Az önkormányzati (szerződéses) lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a bérleti szerződés hatálya szerint (2022.12.31.)

A lakásba költözés időpontja	Határozatlan idejű bérleti szerződés		Határozott idejű bérleti szerződés	
	Száma	Arány	Száma	Arány
1990 előtt	147	17,36%	27	3,16%
1990–1999	193	22,79%	43	5,03%
2000–2009	318	37,54%	133	15,56%
2010–2015	115	13,58%	331	38,71%
2016 után	74	8,74%	321	37,54%
Lakások száma összesen	847	100,00%	855	100,00%
	1702			
	49,76%		50,23%	

7. táblázat: Az önkormányzati (szerződéses) lakásállomány megoszlása a lakásba való költözés időpontja és a lakbér típusa szerint (2022.12.31.)*

A lakásba költözés időpontja	Szociális lakbér	Költségelví lakbér	Piaci lakbér
1990 előtt	7%	12%	12%
1990 – 1999	11%	14%	16%
2000 – 2009	30%	25%	27%
2010 – 2015	32%	26%	25%
2016 - 2020	13%	15%	13%
2020 után	7%	8%	8%
Lakások száma	370	409	796
Összesen	1575		

* A táblázatban szereplő lakások csak a 2022.12.31. napján érvényes Lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlőket tartalmazza

8. táblázat: Az önkormányzati lakásállomány megoszlása a lakásminőség és a lakbér típusa szerint (2022. 12.31.)

Lakbér-kategória	1 főre jutó átlagos lakás-nagyság /m ² /	Háztartás -ban élők átlagos száma /fő/	Fűtéstípus							
			Egyedi		Központi fűtés gázenergiával		Távfűtés		Összesen	
			/db/	/%/	/db/	/%/	/db/	/%/	/db/	/%/
Szociális	48,39	3,22	171	35,77%	23	35,38%	223	19,75%	417	53,48%
Költségelvű	49,43	2,67	105	21,97%	7	10,77%	327	28,96%	439	74,49%
Piaci	46,50	2,25	202	42,26%	35	53,85%	579	51,28%	816	70,96%
Összesített	48,11	2,71	478	100,00%	65	100,00%	1129	100,00%	1672	-

9. táblázat: A 2018-2022. évi jövedelem-felülvizsgálat eredménye

Év	Bérlők száma, akiknek a lakbére /fő/		
	Szociálisra csökkent	Költségelvűre nőtt	Piacira nőtt
2018. évi jövedelem felülvizsgálat	126	68	422
2019. évi jövedelem felülvizsgálat	29	75	166
2020. évi jövedelem felülvizsgálat	Jogsabályi rendelkezések nem tették lehetővé		
2021. évi jövedelem felülvizsgálat	55	Jogsabályi rendelkezések nem tették lehetővé	
2022. évi jövedelem felülvizsgálat	19	91	282
ÖSSZESEN	174	234	870

10. táblázat: Az elidegenítésből származó bevételek felhasználása jogcím szerint (2020-2022.) /Ft/

Ssz.	Jogcím	2020 Teljesítés /Ft/	2021 Teljesítés /Ft/	2022 Előirányzat /Ft/
1.	Lakásértékesítés bevétele	6.720.000	329.752.000	430.621.000
2.	Lakásértékesítéssel összefüggő levonható költségek	1.360.000	14.059.860	22.235.792
3.	Lakáscélokra fordítható összesen: (1-2)	5.359.812	315.692.140	408.385.208
Lakáscélokra felhasznált, felhasználható:				
4.	- ÖKO panelprogram	16.958	13.897.000	13.000.000
5.	- Lakóépületek felújítása	2.545.372	56.881.235	105.917.683
6.	- Új lakás építése, új vagy használt lakás megvásárlása (tartalékban)			289.467.525
7.	Lakáscélokra felhasznált, felhasználható összesen: (4+5+6)	2.562.330	70.778.235	408.385.208
8.	Fel nem használt összesen: (3-7)	2.797.482	244.913.905	

2.számú melléklet

Lakásállomány 2022. december 31.

a) Hasznosítás módja szerint

LAKOTT LAKÁSOK /db/					
ÖSSZESÍTÉS JELLEMZŐK					
Határozatlan időre bérbeadott lakások	Határozott időre bérbeadott lakások	Lakáshasználati szerződéssel rendelkező lakások	Jogcím nélküli, szerződéssel nem rendelkező lakások	Nyugdíjas-házi lakások	ÜRES LAKÁSOK /db/
804	855	24	47	43	100
1730					
1873					

b) Komfortfokozat szerint

A lakások komfortfokozat szerinti megoszlása		
Komfortfokozat	Összesen /db/	Teljes lakásállományhoz viszonyított arány
Energiatakarékos összkomfortos	664	35,45%
Összkomfortos	688	36,73%
Komfortos	377	20,13%
Félkomfortos	62	3,31%
Komfort nélküli	82	4,38%
Összesen	1873	100%

3.számú melléklet

Elidegenítésre kijelölt lakásállomány

a) 20 évet meghaladó idejű jogviszonnyal rendelkező bérlakások

Megnevezés	Határozatlan idejű	Határozott idejű	Összesen
Mennyiség /db/	260	78	338
Terület /m ² /	12 417	3 751	16 168
Értéke /Ft/	6 790 000 000	1 968 000 000	8 758 000 000

b) 15 évet meghaladó idejű jogviszonnal rendelkező bérlakások

Megnevezés	Határozatlan idejű	Határozott idejű	Összesen
Mennyiség /db/	397	125	522
Terület /m²/	19 006	5 939	24 945
Értéke /Ft/	10 357 000 000	3 099 000 000	13 456 000 000

4.számú melléklet**Előzetes gazdasági számítások****Értékösszehasonlító táblázat**

Kijelölt lakások teljeskörű értékesítése esetén közvetlen (fenntartási költséggel nem számolt), inflációs kulccsal nem korrigált engedmény-szintenkénti nyereségmodellezés

a) 20 évet meghaladó idejű jogviszonnal rendelkező bérlakások HATÁROZATLAN

Elvi elidegenítési bevétel (20 év határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők által lakott lakások) /Ft/		Elidegeníteni kívánt lakásokra vonatkozó (20 évre számított)		Tényleges értékesítési "nyereség" (bevételek - közös költség) /Ft/
		Bérleti díj bevétel /Ft/	Közös költség kiadás /Ft/	
Értékesítés 100 % értéken	6 790 000 000	81 158 916	30 584 568	6 739 425 652
Értékesítés 65 % értéken	4 413 500 000			4 362 925 652
Értékesítés 75 % értéken	5 092 500 000			5 041 925 652

b) 20 évet meghaladó idejű jogviszonnal rendelkező bérlakások HATÁROZOTT

Elvi elidegenítési bevétel (20 év határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők által lakott lakások) /Ft/		Elidegeníteni kívánt lakásokra vonatkozó (20 évre számított)		Tényleges értékesítési "nyereség" (bevételek - közös költség) /Ft/
		Bérleti díj bevétel /Ft/	Közös költség kiadás /Ft/	
Értékesítés 100 % értéken	1 968 000 000	22 613 016	9 418 584	1 954 805 568
Értékesítés 65 % értéken	1 279 200 000			1 266 005 568
Értékesítés 75 % értéken	1 476 000 000			1 462 805 568

c) 15 évet meghaladó idejű jogviszonnal rendelkező bérlakások HATÁROZATLAN

Elvi elidegenítési bevétel (15 év határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők által lakott lakások) /Ft/		Elidegeníteni kívánt lakásokra vonatkozó (15 évre számított)		Tényleges értékesítési "nyereség" (bevételek - közös költség) /Ft/
		Bérleti díj bevétel	Közös költség kiadás	
Értékesítés 100 % értéken	10 357 000 000	122 013 984	46 374 252	10 281 360 268
Értékesítés 65 % értéken	6 732 050 000			6 656 410 268
Értékesítés 75 % értéken	7 767 750 000			7 692 110 268

d) 15 évet meghaladó idejű jogviszonnyal rendelkező bérlakások HATÁROZOTT

Elvi elidegenítési bevétel (15 év határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők által lakott lakások) /Ft/		Elidegeníteni kívánt lakásokra vonatkozó (15 évre számított)		Tényleges értékesítési "nyereség" (bevételek - közös költség) /Ft/
		Bérleti díj bevétel	Közös költség kiadás	
Értékesítés 100 % értéken	3 099 000 000	34 200 816	14 875 932	3 079 675 116
Értékesítés 65 % értéken	2 014 350 000			1 995 025 116
Értékesítés 75 % értéken	2 324 250 000			2 304 925 116

5. számú melléklet**Önkormányzati bérlakások pénzügyi vagyongazdálkodása***

Jogcím	Évenkénti összeg /eFt/			
	2020	2021	2022. I.félév	Összesen
Bérleti díj bevétel	580,9	572,9	284,7	1 438,5
Üzemeltetési költség	683,6	718,1	362,6	1 764,3
<i>ebből közös költség</i>	<i>205,9</i>	<i>217,8</i>	<i>111,3</i>	<i>535,0</i>
Egyenleg:	-102,7	-145,2	-77,9	-325,8
<i>Egyenleg: (közös költség nélkül)</i>	<i>103,2</i>	<i>72,6</i>	<i>33,4</i>	<i>209,2</i>

*100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek felújítása forrás biztosítása nélkül
(A közös költség lakbér részeként történő elszámolás esetén összesen +209,2 mFt maradna meg.)

Lakásgazdálkodási koncepció - Végrehajtási terv 2023 - 2025							
PROJEKTTERV							
Projekt sorszáma	Projekteleme neve	Rövid leírás	Projekt felelős	Projekt kezdete	Projekt vége	Projekt résztvevők	Projekt termék
P1	Rendelet aktualizálás	A jelenlegi Lakás- és Lakbér-, valamint Nyugdíjasházrendlet aktualizálása és céloknak megfelelő módosítása, lakberek újra szabályozása,	NIF Lakásgazdálkodási Osztály	2023. március 01.	2023. március 31.	Palota-Holding Zrt.; Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport	Új, az elvárt feltételeknek megfelelő Lakbér-, Lakás-, Nyugdíjasház- és Ingatlan elidegenítési rendelet; A lakás elidegenítési folyamatokat támogató, egyszerűsítő rendelkezések
		Ingatlan elidegenítési rendelet lakásértékesítés új feltételeinek megfeleltetése, értékesítési feltételek újra szabályozása, értékesítési kritériumok meghatározása	Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport	2023. március 01.	2023. április 30.		Lakáselidegenítési folyamatokat szabályozó, egyértelműsítő, céloknak megfelelő rendelet
	Önköltségszámítás módszertana	Önköltségszámítás szabályainak kialakítása, célcsoportkvóták meghatározása	Palota-Holding Zrt	2023. február 15.	2023. március 31.	Szakértői együttműködés	Önköltség számítási szabályaira vonatkozó általános tartalmú rendszer
P2	Lakhatási támogatási rendszer kidolgozás, bevezetés	Önkormányzati szociális lakásbérletnek új támogatási jogcím kidolgozása, bevezetése a lakbérreformmal összefüggésben	NIF Szociális Osztály;	2023. március 01.	2023. április 30.	Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport Palota-Holding Zrt.	Új szociális lakbértámogatási rendszer
P4	Lakáselidegenítés	Lakásportfolió korszerűsítés a kritériumrendszer alapján kijelölt lakások értékesítése	Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport	2023. március 01.	2024. május 31.	NIF. Lakásgazdálkodási Osztály; Palota-Holding Zrt.	Portfolió tisztulás, Költségvetési bevétel, Lakásállomány csökkenés,
P5	Lakásállomány bővítés	Jó minőségű használt lakások vásárlása, magánlakás árverésen történő részvétel	Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport	2023. május 01.	2025. december 31.	Palota-Holding Zrt.	Portfolió tisztulás, Lakásállomány műszaki színvonal javulás; Lakásállomány bővülés,
P6	Lakásmodernizálás, felújításkorszerűsítés	A portfolió lakásainak tervszerű felújítása, korszerűsítése	Palota-Holding Zrt.	2023. március 01.	2025. december 31.	NIF. Lakásgazdálkodási Osztály;	Portfolió tisztulás, Lakásállomány műszaki színvonal javulás;
P7	Vagyonrendelet aktualizálás	A jelenlegi rendelet aktualizálása és módosítása,	Jegyzői Iroda/Vagyongazdálkodási Csoport	2023. március 01.	2023. június 30.	NIF Lakásgazdálkodási Osztály;	A lakáselidegenítést támogató rendelet összeállítás. Lakásárveréseken történő részvételi lehetőség-biztosítás

P8	Lakásbérleti szerződések feltételeinek módosítása	Lakásbérleti szerződések feltételrendszerének és általános szerződési feltételeinek újragondolása	Palota-Holding Zrt.	2023. április 01.	2023. május 31.	NIF Lakásgazdálkodási Osztály; Jegyzői Iroda	A megváltozott rendeleti feltételeket és a szerződéskötéshez kapcsolódó költségeket tartalmazó szerződések és ÁSZF
P10	Informatikai fejlesztés	A Palota-Holding Zrt. lakásokról és lakókról szóló adatbázisainak korszerűsítése, egy komplex, tervezést és számviteli segítő szoftver beszerzése;	Palota-Holding Zrt.	2023. március 01.	2023. március 31.	NIF Lakásgazdálkodási Osztály; Jegyzői Iroda	Vagyonnyilvántartó szoftver beüzemelés
P11	Önkormányzati lakások és épületek műszaki felmérése	Az önkormányzati bérlakásállomány teljes körű felmérése	Palota-Holding Zrt.	2023. március 01.	2025. december 31.	Palota-Holding Zrt.	Önkormányzat tulajdonában álló épületek és lakások műszaki állapotának vagyonnyilvántartó szoftverben történő rögzítése