

## ELŐTERJESZTÉS

### Budapest Főváros XV. kerület Önkormányzatának 2026-2030 évekre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepciójáról

Tisztelt Képviselő-testület!



A helyi önkormányzatok közfeladat-ellátását rögzítő jogszabálya, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény a kerületi önkormányzatok különleges feladatai között sorolja fel a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás megteremtését, melynek gazdasági alapjait az állami tulajdon (ingatlanok, részvények, vagyoni értékű jogok) önkormányzati tulajdonba adásával biztosította a gazdaságpolitika. A közfeladat-ellátás keretében meghatározott cél, önkormányzati vagyon felhasználásával történő elérésének meghatározó eleme a vagyongazdálkodás és a lakáspolitikai, melynek fontos területe a lakásgazdálkodás.

A lakásgazdálkodáshoz kapcsolódó feladatok eredményes megvalósítása érdekében a Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) megalkotta „A lakhatás esélyének megteremtése a XV. kerületben 2016-2025.” című lakáspolitikai/lakásgazdálkodási koncepciót, illetve 2023-2025. évekre vonatkozó végrehajtási, intézkedési tervet.

A jelen előterjesztés tárgyát képező, a 2026-2030. évekre vonatkozó lakásgazdálkodási koncepció (a továbbiakban: Koncepció) a 2016–2025-ös időszak tapasztalataira építve, azok eredményeit és tanulságait beépítve, az Állami Számvevőszék „Az Önkormányzati tulajdonú lakások hasznosításának célzott ellenőrzése” témájú, Önkormányzatnál jelenleg zajló ellenőrzés során lefolytatott konzultációkon elhangzottakat is figyelembe véve határoz meg egy új célrendszert, amely a kerület társadalmi, gazdasági és demográfiai folyamataira reagálva biztosítja az önkormányzati lakásvagyon hosszú távú fenntarthatóságát és tervezhető fejlesztését. A Koncepció célja, hogy stratégiai iránymutatást adjon a lakásgazdálkodás fejlesztéséhez, a lakásvagyon értékének megőrzéséhez, valamint a megfizethető és méltó lakhatás feltételeinek biztosításához.

A Koncepcióban 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 lakásgazdálkodás pénzügyi, műszaki és szociális egyensúlya folyamatosan fennálljon, azaz a keletkező bevétel fedezni tudja a lakások üzemeltetéséhez szükséges ráfordításokat.

A Koncepció fókuszpontjai:

- a gazdasági fenntarthatóság és a tervezhetőség erősítése, a lakásgazdálkodás folyamatai átláthatóságának és hosszú távon az önfenntarthatóság elérése,
- üres és kihasználatlan lakásállomány célzott hasznosítása, a gazdasági racionalitás és szociálpolitikai célok együttes megvalósítására,



- lakásportfólió tisztítása, a gazdaságilag nem fenntartható, műszakilag elavult vagy funkcionálisan nem megfelelő lakások kivezetése, értékesítése, a bérbeadható lakások körének bővítése a lakhatás feltételeinek megfelelő, korszerű bérlakások kialakításával.

A gazdasági fenntarthatóság megteremtése érdekében a Konceptió javaslatokat fogalmaz meg a bevételi lehetőségek bővítésére és a beruházások tudatos ütemezésére, az egyes folyamatok szélesebb körű tervezhetőségének és kiszámíthatóságának megvalósítására.

Az üres lakásállomány csökkentése és alacsony szinten tartása stratégiai fontosságú, hiszen ezek az ingatlanok egyszerre jelentenek kiadási terhet és kihasználatlan erőforrást. Az üres lakások felújítása, bérbeadása vagy alternatív hasznosítása (pl. szociális célú partnerségi konstrukciók) közvetlenül javíthatja a terület lakhatási kínálatát.

A lakásportfólió tisztításával a cél egy korszerű, rugalmasan kezelhető és pénzügyileg stabilabb lakásportfólió lehetőségének a megteremtése, melynek fontos eleme az Önkormányzat által 2023-ban meghirdetett kedvezményes elidegenítési folyamat során beérkező források új lakások kialakításával történő felhasználása, a fiatalok lakhatásának kiemelt támogatása.

A Konceptió jogszabályi háttér részletes ismertetését követően a terület népességi adatainak, trendjeinek jelenlegi lakáshelyzetének és az elmúlt öt év változásainak bemutatása mellett, kitér az önköltségszámítás módszerének, a lakásgazdálkodás bevételeinek és kiadásának tárgyalására, továbbá a lakásgazdálkodás alapelveire, a főbb hosszútávú célok részletes kifejtését követően megfogalmazza a megvalósításra vonatkozó javaslatokat.

Az elképzeléseket részletesen taglaló 5. fejezetben az ingatlanállomány kezelésben a lakások műszaki színvonalának javítása és az ingatlanállomány hasznosítás mellett szerepel a társasházi albetétek tulajdonosi kezelése, illetve a vagyonkezelő ingatlan és bérlőnyilvántartási rendszerének további fejlesztése is. Ugyanezen fejezet, az alapelvek megvalósításához kapcsolódó kiemelkedő jelentőségű része a bérbeadásra, bérleti díj megállapításra, valamint a bérleti jogviszonyok rendezett fenntartását elősegítő bérlményellenőrzés hatékonyságának erősítésre, valamint a lakásmobilitás elősegítésére vonatkozó javaslatok. Külön alponban kerül tárgyalásra a Konceptió kiemelten hangsúlyos része a kedvezményes elidegenítésből befolyt vételárak felhasználásával új önkormányzati bérlakások kialakítására, valamint a fiatalok lakhatásának támogatására vonatkozó elképzelések.

A terület lakásgazdálkodásának főbb fejlesztési területeit és elvárásainak helyzetismertető és irányadó dokumentumaként összeállított Konceptióban megfogalmazott elvek és elérni kívánt célok hatékony megvalósítása érdekében az előterjesztés 2. melléklete szerinti, 2026-2027. évekre vonatkozó Projektterv készült. A terv a rövidtávú konkrét intézkedések, feladatok, határidők meghatározásával, a felelősök kijelölésével biztosítja a feladatok időarányos, számon kérhető és ütemezett megvalósítását, illetve annak eredményes végrehajtása esetén a várható eredményeket, a projekttermékeket.

A kitűzött célok megvalósításához szükséges az önkormányzati lakásokkal, vagyon- és lakásgazdálkodással, ingatlanelidegenítéssel kapcsolatos rendeletek felülvizsgálata és a Projekttervben elfogadott elvek szerinti módosítása.

A 2026–2030 közötti lakásgazdálkodási koncepció így nem pusztán egy működési terv, hanem a kerület jövőbeli lakáspolitikájának alapidokumentuma, egy olyan stratégiai keret, amely a gazdasági fenntarthatóság, a társadalmi igazságosság és a nagyobb tervezhetőség hármas célrendszere mentén határozza meg a XV. kerület lakásgazdálkodásának fejlődési irányait.

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

Budapest, 2025. november 28.

  
Cserdiné Németh Angéla  
polgármester

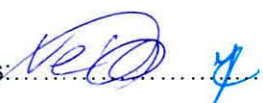
**1. Mellékletek:**

1. melléklet: Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója 2026-2030.
2. melléklet: Projektterv a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója (2026–2030) megvalósításához 2026–2027.

**2. Előkészítésért felelős szervezeti egység(ek):**

Jegyzői Iroda

2025. november 28.

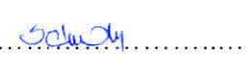
Aláírás: 

**3. Bizottságok:** Kerületfejlesztési Bizottság, Népjóléti és Kulturális Bizottság, Jogi Bizottság, Pénzügyi Bizottság

**4. Egyeztetésre megküldve:**

Közgazdasági Főosztály

2025. november 28.

Aláírás: 

Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály

2025. november 27.

Aláírás: 

**5. Jegyzői láttamozás:**

2025. november 28.

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 ./.....-...../2025. iktatószámú Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata lakásgazdálkodási koncepciója 2026-2030. című javaslatot.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. december 11. (döntésre)  
2030. 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 ./.....-...../2025. iktatószámú, Projektterv a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója (2026–2030) megvalósításához 2026–2027. tárgyú javaslatot.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2025. december 11. (döntésre)  
2027. 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:** 2025. december 11. (döntésre)  
2026. október 31. (12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről)  
2026. október 31. (32/2018. (XII.13.) önkormányzati rendelet a Nyugdíjasházban levő lakások bérletéről)  
2026. december 31. (17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelet a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól)  
2026. december 31. (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) bekezdése,
- A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény,
- Budapest Főváros Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonban álló lakások szociális helyzetét alapján történő bérbeadásának lakbér-megállapítási elveiről szóló 42/2016. (XII. 29.) önkormányzati rendelete.

**A határozati javaslat elfogadásához egyszerű szavazattöbbség szükséges.**



Képviselői Csoportnak  
leadva:  
2025 NOV 27.  
  
Átvette: .....

Törvényességi

felülvizsgálatra érkezett

  
2025 NOV 28.

.....  
.....-n

**Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota  
Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója  
2026-2030**



## TARTALOMJEGYZÉK:

|                                                                                                                                   |    |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| BEVEZETŐ                                                                                                                          | 4  |
| 1. A LAKÁSGAZDÁLKODÁS JOGSZABÁLYI ÉS SZERVEZETI HÁTTERE                                                                           | 5  |
| 1.1. Európai Unió joga                                                                                                            | 5  |
| 1.1.1. Alapjogi Charta (Charter of Fundamental Rights of the EU)                                                                  | 5  |
| 1.1.2. Szociális pillér – European Pillar of Social Rights                                                                        | 5  |
| 1.2. Hazai szabályozás                                                                                                            | 5  |
| 1.2.1. Országos szintű jogszabályok                                                                                               | 5  |
| 1.2.2. A Lakástörvényben meghatározott lakbérkategóriák                                                                           | 6  |
| 1.2.3. Önkormányzati rendeletek                                                                                                   | 7  |
| 1.3. Lakásgazdálkodás és ingatlanállomány-kezelés működése                                                                        | 8  |
| 1.3.1. Feladatmegosztás lakások bérbeadása során az Önkormányzat és a Vagyongazdálkodó között                                     | 8  |
| 1.3.2. Lakásgazdálkodás során érintett egyéb szereplők                                                                            | 10 |
| 2. LAKÁSHELYZET ÉS LAKÁSGAZDÁLKODÁS A XV. KERÜLETBEN                                                                              | 12 |
| 2.1. Kerületi átfogó adatok                                                                                                       | 12 |
| 2.1.1. Népszámsági adatok, trendek a kerületben                                                                                   | 12 |
| 2.1.2. Teljes lakásállomány a kerületben                                                                                          | 14 |
| 2.2. Önkormányzati lakásállomány                                                                                                  | 17 |
| 2.2.1. Önkormányzati lakásállomány változása az elmúlt 5 évben                                                                    | 20 |
| 2.2.2. Jelenlegi bérleti díj aránya lakbérkategóriák szerint                                                                      | 21 |
| 2.3. Lakásgazdálkodás bevételei és kiadásai                                                                                       | 24 |
| 2.3.1. Bevételek, kiadások részletes bontásban. Lakásgazdálkodás mérlege                                                          | 24 |
| 2.3.2. Önköltségszámítás bemutatása                                                                                               | 24 |
| 3. LAKÁSGAZDÁLKODÁS ALAPELVEI, FŐBB HOSSZÚ TÁVÚ CÉLJAI                                                                            | 27 |
| 3.1. A lakásgazdálkodás gazdasági fenntarthatóságának megteremtése                                                                | 27 |
| 3.2. Az Önkormányzat szociálpolitikai törekvéseinek támogatása                                                                    | 27 |
| 3.3. Lakásportfólió-tisztítás, üres lakások kezelése, lakásállomány műszaki színvonalának javítása                                | 28 |
| 3.4. A kedvezményes elidegenítésből származó bevételek felhasználása lehetőség szerint új önkormányzati bérlakások kialakítására. | 28 |
| 3.5. A fiatalok lakhatásának kiemelt támogatása                                                                                   | 28 |
| 4. A 2026-2030 KÖZÖTTI IDŐSZAKRA VONATKOZÓ JAVASLATOK                                                                             | 29 |
| 4.1. Ingatlanállomány kezelése                                                                                                    | 29 |
| 4.1.1. Lakások műszaki színvonalának javítása                                                                                     | 29 |
| 4.1.2. 100%-os tulajdonú önkormányzati épületek kezelése                                                                          | 30 |
| 4.1.3. Idegen bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások kezelése                                                                  | 32 |
| 4.1.4. Üres lakások kezelése                                                                                                      | 33 |
| 4.1.5. Üres telkek hasznosítása                                                                                                   | 34 |
| 4.1.6. Lakások értékesítése és vásárlása                                                                                          | 34 |
| 4.1.7. Társasházi albetétek tulajdonosi kezelése                                                                                  | 35 |
| 4.1.8. Vagyongazdálkodó ingatlan- és bérlőnyilvántartásának további fejlesztése                                                   | 36 |
| 4.2. Bérbeadás, bérleti díjak                                                                                                     | 37 |
| 4.2.1. Lakbérkategóriák, lakberek felülvizsgálata                                                                                 | 37 |
| 4.2.2. Lakáspályázat és méltányossági lakáskérelmek                                                                               | 39 |
| 4.2.3. Lakáscsere, lakásmobilitás                                                                                                 | 40 |
| 4.2.4. Nyugdíjasház                                                                                                               | 42 |
| 4.3. Bérlemény-ellenőrzés, szerződést szegő bérleti díj kezelése                                                                  | 43 |
| 4.3.1. Bérlemény-ellenőrzés szerepe                                                                                               | 44 |
| 4.4. Új önkormányzati bérlakások kialakítása                                                                                      | 45 |
| 4.5. Fiatalok lakhatásának támogatása                                                                                             | 46 |

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>5. ÖSSZEFOGLALÓ</b>                                                           | <b>47</b> |
| <b>MELLÉKLETEK:</b>                                                              | <b>49</b> |
| 1. melléklet: Az egyes részfeladatokra vonatkozó pontos hatás- és feladatkörök   | 49        |
| 2. melléklet: A lakások listája és a tervezett kategorizálási rendszer           | 53        |
| 3. melléklet: Más kerületek lakásértékesítésre és vásárlásra vonatkozó szabályai | 56        |
| 4. melléklet: önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak listája   | 59        |
| 5. melléklet: lakáspályázatok általános strukturális felépítése                  | 60        |
| 6. melléklet: Lakáspályázat általános pontozási szempontjai                      | 62        |



## Bevezető

Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) a 2026–2030 közötti időszakra olyan lakásgazdálkodási koncepciót dolgozott ki, amely a kerület társadalmi, gazdasági és demográfiai folyamataira reagálva biztosítja az önkormányzati lakásvagyon hosszú távú, fenntartható és tervezhető működését, revitalizálását, fejlesztését. A koncepció célja, hogy stratégiai iránymutatást adjon a lakásgazdálkodás fejlesztéséhez, a lakásvagyon értékének megőrzéséhez, valamint a megfizethető és méltó lakhatás feltételeinek biztosításához.

A 2016–2025-ös időszak tapasztalataira építve, azok eredményeit és tanulságait beépítve határoz meg egy új célrendszert. A korábbi időszakban elért előrelépések – így a komfort nélküli lakások kivezetése, az energetikai korszerűsítések és a lakásportfólió racionalizálásának megkezdése, a munkafolyamatok digitalizálása – alapot teremtenek a mostani koncepció számára, amely a lakásgazdálkodás pénzügyi, műszaki és szociális dimenzióinak egyensúlyát kívánja megteremteni.

A koncepció egyik kulcseleme a gazdasági fenntarthatóság és a tervezhetőség erősítése. Az Önkormányzat célja, hogy a lakásgazdálkodás folyamatai átláthatóak és hosszú távon önfenntartóbbak legyenek. Ennek érdekében a koncepció javaslatokat fogalmaz meg a bevételi lehetőségek bővítésére és a beruházások tudatos ütemezésére, az egyes folyamatok nagyobb tervezhetőségének és kiszámíthatóságának megteremtésére. Fontos elem az üres és kihasználatlan lakásállomány célzott hasznosítása, amely a gazdasági racionalitás mellett a szociálpolitikai célokat is szolgálja. A jelenlegi, mintegy 4–5%-os üres lakásállomány csökkentése és alacsony szinten tartása stratégiai fontosságú, hiszen ezek az ingatlanok egyszerre jelentenek kiadási terhet és kihasználatlan erőforrást. Az üres lakások felújítása, bérbeadása vagy alternatív hasznosítása (pl. szociális célú partnerségi konstrukciók) közvetlenül javíthatja a kerület lakhatási kínálatát.

A dokumentum kiemelt beavatkozási területe a lakásportfólió-tisztítása, amelynek keretében a gazdaságilag nem fenntartható, műszakilag elavult vagy funkcionálisan nem illeszkedő lakások kivezetése, értékesítése vagy átalakítása valósulhat meg. A cél egy korszerű, rugalmasan kezelhető és pénzügyileg stabilabb lakásportfólió lehetőségének a megteremtése, amely a kerület hosszú távú lakhatási céljait támogatja. Ennek fontos eleme az Önkormányzat által

2023-ban meghirdetett kedvezményes elidegenítési folyamat során beérkező források megfelelő felhasználása is.

A 2026–2030 közötti lakásgazdálkodási koncepció így nem pusztán egy működési terv, hanem a kerület jövőbeli lakáspolitikájának alapidokumentuma: egy olyan stratégiai keret, amely a gazdasági fenntarthatóság, a társadalmi igazságosság és a nagyobb tervezhetőség hármas célrendszere mentén határozza meg a XV. kerület lakásgazdálkodásának fejlődési irányait.

## **1. A lakásgazdálkodás jogszabályi és szervezeti háttere**

### **1.1. Európai Unió joga**

Az Európai Unió elsősorban irányelveken, ajánlásokon és a támogatási szakpolitikán keresztül segíti elő a lakhatási jog érvényesülését, mivel a lakáspolitikai elsődlegesen tagállami hatáskör.

#### **1.1.1. Alapjogi Charta (Charter of Fundamental Rights of the EU)**

Cikk: 34. cikk (3) bekezdés:

„Az Unió a társadalmi kirekesztés elleni küzdelem és a társadalmi védelem előmozdítása céljából elismeri és tiszteletben tartja a szociális segítségnyújtásra és a lakhatási támogatásra való jogot annak érdekében, hogy biztosítsa a méltó létfeltételeket mindazok számára, akik nem rendelkeznek elegendő erőforrással...”

#### **1.1.2. Szociális pillér – European Pillar of Social Rights**

A szociális jogok európai pillérének 19. elve – „Lakhatás és segítség a hajléktalanság ellen” – kimondja, hogy

- mindenkinek joga van az elérhető, megfelelő lakhatáshoz,
- a társadalomnak segítenie kell a hajléktalanság megelőzésében és felszámolásában, beleértve a megfizethető lakhatáshoz, az alapvető szolgáltatásokhoz és a társadalmi befogadáshoz való hozzáférést biztosító intézkedéseket és
- fel kell számolni a hajléktalanságot.

## **1.2. Hazai szabályozás**

### **1.2.1. Országos szintű jogszabályok**

a. Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk



(1) Az állam jogi védelemben részesíti az otthont. Magyarország törekszik arra, hogy az emberhez méltó lakhatás feltételeit és a közszolgáltatásokhoz való hozzáférést mindenki számára biztosítsa.

(2) Az emberhez méltó lakhatás feltételeinek a megteremtését, továbbá a közterület közcélú használatának védelmét az állam és a helyi önkormányzatok azzal is segítik, hogy törekszenek valamennyi hajlék nélkül élő személy számára szállást biztosítani.

b. Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.)

23. § (5) A kerületi önkormányzat feladata különösen [...]

14. saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás;

c. A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.)

### **1.2.2. A Lakástörvényben meghatározott lakbérkategóriák**

A különböző lakbérkategóriák az önkormányzati lakásgazdálkodás meghatározó feltételét jelentik. A XV. kerületi alkalmazásra a vonatkozó részeknél, a koncepció következő fejezeteiben kerül bemutatásra.

*Az Ltv. 3. § (1) bekezdése kimondja, hogy „A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (...) a tulajdonos önkormányzat – e törvény keretei között alkotott – rendeletében (...) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”*

- szociális alapon – rászorultság szerint történő bérbeadás

*Ltv. 34. § (3): „A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.”*

- költségelvű bérbeadás

*Ltv. 34. § (4): „A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi*



*berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.”*

- piaci viszonyok alapján történő bérbeadás

*Ltv. 34. § (5): „A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.”*

### **1.2.3. Önkormányzati rendeletek**

- a. Budapest Főváros XV. Kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **12/2023. (IV. 28.) önkormányzati rendelete** az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a bérleti díjak mértékéről (a továbbiakban: Lakásrendelet);
  - c. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **32/2018.(XII.13.) önkormányzati rendelete** a Nyugdíjasházban lévő lakások bérletéről;
  - d. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **17/2004. (IV.1.) önkormányzati rendelete** a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól;
  - d. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **33/2013. (IX.30.) önkormányzati rendelete** az Önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól
  - e. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **55/2013. (XII.20.) önkormányzati rendelete** a lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználásának részletes szabályairól
- Az Önkormányzat a lakásgazdálkodást a szociális támogatásokkal is összehangolja, ezért a szociális rendeletek is fontos szerepet játszanak a lakásgazdálkodásban.*
- f. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **5/2015. (II.5.) önkormányzati rendelete** a települési támogatás megállapításának, kifizetésének, folyósításának, valamint felhasználása ellenőrzésének szabályairól;
  - g. Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzat Képviselő-testületének **7/2005. (IV.4.) önkormányzati rendelete** a szociális szolgáltatásokról.

### **1.3.Lakásgazdálkodás és ingatlanállomány-kezelés működése**

#### **1.3.1. Feladatmegosztás lakások bérbeadása során az Önkormányzat és a Vagyonkezelő között**

Az Önkormányzati lakások vagyonkezelését a Palota-Holding Zrt. (a továbbiakban: Vagyonkezelő) végzi. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadása a Lakásrendelet szerint az alábbi módon történhet:

- pályázat útján, mely esetben a kiírt lakások bérbeadása minden esetben az illetékes bizottság hatáskörébe tartozik;
- pályázaton kívül: Az illetékes bizottság hatáskörébe tartozik az alábbi jogcímen történő bérbeadás: lakásbérleti jogviszony meghosszabbítása, ismételt bérbeadás; jogcím nélküli lakáshasználat rendezése; lakásgazdálkodási érdek; közérdek; méltányosság; munkaviszony fennállásához kötött cserelakás biztosításával.
- bérlőkijelölési joggal terhelt lakások bérbeadása Polgármester hatáskörébe tartozik a bérlőkijelölésre jogosult szerv kijelölésének megfelelően.

#### Pályáztatás útján történő bérbeadás

A lakások pályázaton történő bérbeadása esetén a pályázaton meghirdetésre kerülő lakások kijelölését követően a pályázati kiírás feltételeinek meghatározása történik, amibe beletartozik pl. a pályázati kiírás időtartama, célcsoport, jövedelemhatárok. A pályázat kiírásáról és elbírálásáról az illetékes bizottság dönt. A pályázat benyújtására nyitva álló határidő leteltét követően a beérkezett pályázatok az erre (illetékes bizottság tagjaiból) kijelölt Munkabizottság által kerülnek értékelésre és rangsorolásra. A sorrend meghatározását követően a Munkabizottság és a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység közreműködő szakemberei közös helyszíni szemle keretében ellenőrzik a helyezett pályázók által benyújtott dokumentumok valóságtartalmát. Az illetékes bizottság által hozott, pályázaton történő bérbeadásról szóló határozat ismeretében a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység elkészíti a tulajdonosi nyilatkozatot, amely alapján a pályázat nyertese jogosult Vagyonkezelő közreműködésével a lakásbérleti szerződés megkötésére, melyet követően megtörténik a lakás birtokba adása, amely szintén a Vagyonkezelő feladatkörébe tartozik.



### Pályázaton kívüli bérbeadás

A lakások pályázaton kívül történő bérbeadása kérelem benyújtásával kezdődik. A kérelmek két csoportra bonthatók, új személytől érkező, illetve már meglévő bérleti jogviszonnyal rendelkező személytől érkező kérelem.

Új személytől érkező kérelem támogatása esetén:

A méltányosság keretében vagy munkaviszonyhoz kötött bérbeadásra irányuló új személytől érkező kérelem támogatása esetén a tulajdonosi jogok gyakorló képviselőjének, a szakmai terület, valamint a Vagyonkezelő képviselőiből álló munkacsoport ajánlásának megfelelő bérbeadandó lakás kijelölését követően megtörténik a lakás Vagyonkezelő által történő műszaki felmérése, a felújítási feladatok, valamint a költségráfordítások, továbbá azok bérbeadói, illetve bérlő közötti megosztásának meghatározása. A lakás megtekintésére jogosító engedély birtokában a leendő bérlő a Vagyonkezelő közreműködésével megtekinti a lakást és jegyzőkönyvi nyilatkozatot tesz a lakás, illetve a lakásfelújítási feladatok elvégzésével történő elfogadásáról vagy elutasításáról.

Elfogadás esetén a lakás műszaki állapotától függően tulajdonosi nyilatkozat alapján lehetőség van ideiglenes – maximum 6 hónapra szóló – használatba adásra, amelynek megfelelően a Vagyonkezelő lakáshasználati szerződést köt a leendő bérlővel és használatba adja részére a lakást.

A lakás ideiglenes használatba adásának elmaradása esetén a Vagyonkezelő írásos megrendelés alapján elvégzi a lakás műszaki felújítását a jóváhagyott, bérbeadót terhelő feladatok tekintetében. Ezzel párhuzamosan a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység döntésre előkészíti a lakás bérbeadásról szóló bizottsági előterjesztést. Az illetékes bizottság által hozott, pályázaton kívül történő bérbeadásról szóló határozat ismeretében a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység által elkészített tulajdonosi nyilatkozatot alapján a leendő bérlő jogosult lakásbérleti szerződés megkötésére, a lakás birtokbavételére, amely a Vagyonkezelő feladatkörébe tartozik. A bérlőt terhelő felújítási feladatok határidőben történő elvégzésének ellenőrzését a Vagyonkezelő végzi.

Meglévő bérleti jogviszony esetén:

Bérlőtől érkező, bérleti jogviszonnyal kapcsolatos (hosszabbítás, minőségi csere stb.) kérelem esetén annak feldolgozása, döntésre történő előkészítése a vagyongazdálkodásért felelős

szervezeti egység feladata, a Vagyonkezelő által a bérleti időszak tapasztalatairól nyújtott információk (panaszbejelentések, bérleti díjfizetés rendszeresség, stb.) figyelembevételével. Az információk birtokában a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység döntésre előkészíti a kérelemnek megfelelő bérbeadásról szóló bizottsági előterjesztést. Az illetékes bizottság által hozott, pályázaton kívül történő bérbeadásról szóló határozat ismeretében a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység által elkészített tulajdonosi nyilatkozatot alapján a bérlő jogosult lakásbérleti szerződés megkötésére, amely a Vagyonkezelő feladatkörébe tartozik.

A polgármester hatáskörébe tartozó, bérlőkijelölési joggal terhelt, Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásakor a leírtakkal szemben a legfontosabb eltérés a leendő bérlő személyének meghatározásában jelentkezik. Itt az Önkormányzat a lakás bérbeadását tekintve nem rendelkezik döntési jogosultsággal, csupán végrehajtói szerepkört lát el. Hatásköre a bérlőkijelölésről szóló értesítésben feltüntetett lakás az abban meghatározott személy részére, megadott feltételek szerinti bérbeadására terjed ki. Az Önkormányzat feladata ezeknek a lakásoknak a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő, szerződéskötést követő birtokba adása. A bérbeadás folyamata során a bérlőkijelölő feltételeinek megfelelő tulajdonosi nyilatkozat kerül kiadásra, amely alapján a Vagyonkezelő által megtörténik a lakásbérleti szerződés megkötése, majd a lakás birtokba adása.

Az egyes részfeladatokra vonatkozó pontos hatás- és feladatköröket a koncepció 1. számú melléklete tartalmazza.

### **1.3.2. Lakásgazdálkodás során érintett egyéb szereplők**

Az alábbi alfejezetben a lakásgazdálkodás során érintett egyéb szereplőkről esik szó. Ezek az intézmények nem lakásgazdálkodással foglalkoznak, azonban érdemben érintkeznek a bérlőkkel, akár segítségnyújtás, adósságkezelésben való segítségben, akár valamilyen szociális ellátás szolgáltatása során bérlőkijelölési joggal rendelkeznek az Önkormányzat lakásaira. Minden esetben szoros formális és/vagy informális együttműködés van ezekkel a szervezetekkel, ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy elsősorban szociális szempontok szerint.

#### **1.3.2.1. Göncz Árpád Szociális Intézmény (GÁSZI) - Család és Gyermekjóléti Központ**

A Család és Gyermekjóléti Központ alaptevékenységei közé tartozik a családgondozás, mely során az őket önként felkereső családokat vagy akár egyéneket is segítik. A segítségnyújtás három területen valósul meg, egyrészt a háztartással kapcsolatos területen, melybe beletartozik



a közüzemi szolgáltatásokhoz kapcsolódó információnyújtás, hátralék esetén ügyintézés és tanácsadás (adósságkezelő szolgáltatások) és támogatások intézése. Az adósságkezelő szolgáltatás célja, hogy segítséget nyújtson azoknak a családoknak és egyéneknek, akik átmeneti élethelyzetük következtében közüzemi hátralékot halmoztak fel. Az adósságkezelés két pillérre épül: az életvezetési tanácsadásra és a pénzbeli támogatás igénybevételének közvetítésére. Ugyanakkor anyagi (pénzbeli) támogatást, melynek célja az adósságállomány csökkentése, a Család és Gyermejköltségi Központ közvetlenül nem nyújt. A tanácsadók a jogosultsági feltételek vizsgálata után a kliensek kérelmeit közvetítik az elérhető támogatási rendszerek felé, például az Önkormányzat által szabályozott adósságcsökkentési támogatás, az Önkormányzattól függetlenül működő Hálózat Alapítvány vagy a Kormányhivatal Gyámügyi Osztálya irányába. A támogatás minden esetben önrésszel jár, amelynek mértéke a választott támogatási formától függ. A segítségnyújtás másik két területe az aktuális élethelyzet területe és a munkavállalással kapcsolatos segítségnyújtás. Az Újpalotai Családsegítő Szolgálat jogi, pszichológiai, mentálhigiénés, mediációs, családkonzultációs és adósságkezelési tanácsadást nyújt, továbbá álláskereső klubot és adománygyűjtési szolgáltatást is ellát.

#### **1.3.2.2. Budapest Főváros Kormányhivatala XV. Kerületi Hivatal Gyámügyi Osztály**

Amennyiben olyan család kilakoltatására kerül sor, ahol kiskorú gyerek is van, a hatályos jogszabályok értelmében a gyámhatóság – Gyámügyi Osztály – is jelen van a lakás végrehajtó által történő kiürítésekor, és gondoskodik a gyerekek elhelyezéséről, amennyiben az egykori bérlő nyilatkozata szerint nem tudna máshova költözni.

#### **1.3.2.3. Szociális és Rehabilitációs Alapítvány**

A „SZÉRA” egy országos programokat működtető civil szervezet, amely a kerületben kiemelten a lakhatási problémák enyhítésére koncentrálnak. Tevékenysége kulcsszerepet játszik a lakhatási nehézségekkel küzdő családok társadalmi reintegrációjában és az önálló életre való felkészítésében. A szervezet célja, hogy az átmeneti ellátásból kikerülő családok tartós, fenntartható lakhatáshoz jussanak, miközben megtanulják a lakásfenntartáshoz és gazdálkodáshoz szükséges készségeket. A „kiléptető program” ennek a munkának a központi eleme: az itt részt vevő családok intézményi kereteken kívül, de szakmai segítség mellett élhetnek az átmeneti otthonhoz tartozó lakásokban, fokozatosan haladva az önálló élet felé. Kiemelt célja a férőhelyek hatékonyabb kihasználása, valamint a társadalmi szervezetekkel való együttműködés javítása, különösen a krízishelyzetek kezelésében. A SZÉRA munkája jól

példázza, hogy a civil és állami szereplők együttműködése mennyire fontos a lakhatási problémák komplex kezelésében és a társadalmi reintegráció elősegítésében.

#### **1.3.2.4. Baptista Integrációs Központ**

A Baptista Integrációs Központ célja a hátrányos helyzetű, lakhatási nehézségekkel küzdő emberek társadalomba való integrációjának elősegítése, különös tekintettel azokra, akik szociális, gazdasági vagy életviteli okokból szorulnak ki a hagyományos lakáspiacról. A Baptista Integrációs Központ tevékenysége a kerületben elsősorban az önálló lakhatásra való felkészítésre, valamint a rászoruló személyek és családok lakhatási stabilitásának megőrzésére irányul. A szervezet a XV. kerületben több szociális programot is működtet, amelyek az önálló életvitel kialakítását, a munkaerőpiacra való visszatérést és a közösségi beilleszkedést támogatják.

## **2. Lakáshelyzet és lakásgazdálkodás a XV. kerületben**

### **2.1. Kerületi átfogó adatok**

#### **2.1.1. Népeségi adatok, trendek a kerületben**

Budapest XV. kerületének lakónépessége a KSH 2022. évi népszámlálási adatai szerint 77 091 fő, ami 2011-hez képest 2 554 fővel, azaz 3,2%-kal kevesebb. A kerület népsűrűsége 2 862 fő/km<sup>2</sup>, ami viszonylag sűrűn lakott városrészt jelez. A lakosság nemek szerinti megoszlása alapján a férfiak száma 35 903 fő, ami a népesség 46,6%-át teszi ki, míg a nők száma 41 188 fő, arányuk így 53,4%. Összességében a női lakosság enyhe többséget képvisel a kerületben.

***XV. kerület népessége korcsoport szerinti  
bontásban(2001-2022)***

| Év   | 15 évesnél<br>fiatalabb<br>[fő] | 15–64 éves<br>[fő] | 65 éves és<br>idősebb<br>[fő] | Összesen<br>[fő] |
|------|---------------------------------|--------------------|-------------------------------|------------------|
| 2001 | 12015                           | 58948              | 14269                         | 85232            |
| 2011 | 9847                            | 54459              | 15339                         | 79645            |
| 2022 | 9289                            | 51003              | 16799                         | 77091            |

*1. Táblázat: (forrás: KSH)*



A lakónépesség megoszlása főbb korcsoportok szerint a 2022-es adatok alapján:

- 0–14 éves: 9 289 fő (12,0%)
- 15–64 éves: 51 003 fő (66,2%)
- 65 éves és idősebb: 16 799 fő (21,8%)

A lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlásából látszik, hogy a kerület népessége előregedő, miközben a kerületben élők száma is csökken. Ez a folyamat egy olyan adottság, amit a lakásgazdálkodás során figyelembe kell venni.

***Népesség száma gazdasági aktivitás szerint(2001-2022)***

| Gazdasági aktivitás             | 2001 [fő] | 2011 [fő] | 2022 [fő] |
|---------------------------------|-----------|-----------|-----------|
| Foglalkoztatott                 | 35462     | 35113     | 41453     |
| Munkanélküli                    | 2572      | 4685      | 1795      |
| Ellátásban<br>részesülő inaktív | 27644     | 22669     | 17504     |
| Eltartott <sup>1</sup>          | 7539      | 7331      | 7050      |
| 15 évesnél fiatalabb<br>személy | 12015     | 9847      | 9289      |

2. táblázat: (forrás: KSH)

A kerületben élők gazdasági aktivitását vizsgálva láthatjuk, hogy a foglalkoztatottak száma jelentősen növekedett az elmúlt 10 évben, valamint a munkanélküliek száma csökkent. Fontos megjegyezni, hogy a 2011-es adatokat a 2008-as, Magyarországra is begyűrűző gazdasági válsággal lehet indokolni.

<sup>1</sup> Azok a (15 évnél idősebb) személyek, akik keresettel, jövedelemmel nem rendelkeznek, és megélhetésükről magánszemély vagy intézmény gondoskodik.



1. ábra: (forrás: KSH)

### 2.1.2. Teljes lakásállomány a kerületben

A XV. kerület lakásállománya 38 540, amely 2011-hez képest 1 382 darabbal, azaz 3,7%-kal nőtt.

**Kerület népesség- és lakásállománya (2001-2022)**

|                          | 2001   | 2011   | 2014   | 2022   |
|--------------------------|--------|--------|--------|--------|
| Lakónépesség (fő)        | 85 605 | 79 861 | 80 307 | 77 091 |
| Lakásállomány (db)       | 36 803 | 37 166 | 37 262 | 38 540 |
| Önkormányzati lakás (db) | 2 608  | 2 126  | 2 109  | 1 885  |

3. táblázat: (forrás: KSH)

A kerület népessége a 2022-es népszámlálás adatai alapján 77 091 fő volt, ami közel 20 éves távlatban vizsgálva 8 514 fővel való csökkenést mutat. A kerületi teljes lakásállomány ez idő alatt viszont 1 737 darabbal nőtt. A két tendencia közti ellentétnek több oka is lehet. Ilyen például az, hogy vélhetően egyre többen nincsenek a XV. kerületbe bejelentve. További oka lehet az, hogy egyre több ingatlan áll üresen (2001-ben 2 345, 2011-ben 2 936, 2022-ben 3 824 nem lakott lakás volt a kerületben), illetve a megnövekedett befektetési célú lakásvásárlás is.



**Önkormányzati panel és nem panel lakások megoszlása a  
kerületben(2025.06.30.)**

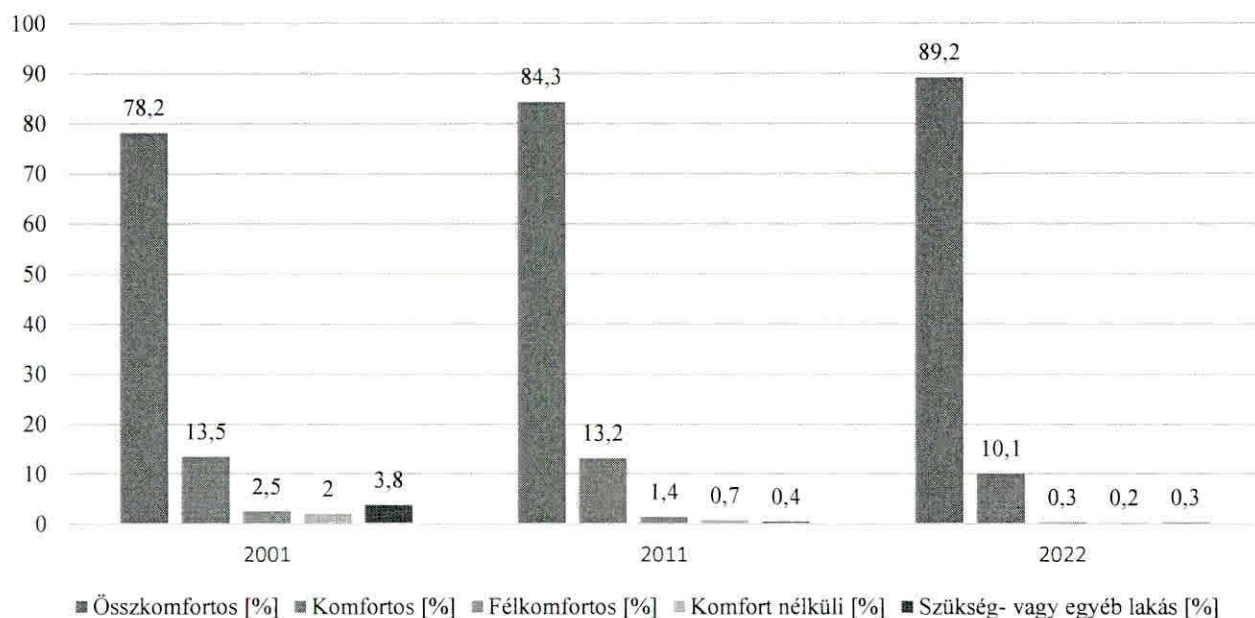
|                                   | Teljes állomány | Panel  | Nem panel |
|-----------------------------------|-----------------|--------|-----------|
| Lakás <sup>2</sup> (db)           | 1 677           | 1 086  | 591       |
| állomány<br>teljes m <sup>2</sup> | 77 396          | 53 461 | 23 935    |
| m <sup>2</sup> /db                | 46,15           | 49,23  | 40,5      |

4. táblázat (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

Ahogy a 3. és 4. táblázatban is látható az önkormányzati tulajdonú lakásállomány folyamatosan csökken. Ez a tendencia a budapesti kerületek jelentős többségében megfigyelhető. Önkormányzatunk „Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota Önkormányzatának Lakásgazdálkodási/lakáspolitikai koncepciója, A lakhatási esélyeink megteremtése a XV. kerületben” 2016-2025 évekre vonatkozó stratégiájában célként szerepelt, hogy az alacsony komfortfokozatú, rossz műszaki állapotú, a várhatóan túl magas felújítási költséggel hasznosítható, valamint az alacsony tulajdonhányadú ingatlanban található lakások elidegenítésre kerüljenek. Az önkormányzatok jelenlegi gazdasági helyzetében a lakásportfólió-tisztítása és az ingatlanállomány előre lefektetett elvek mentén való átgondolása egy indokolható és kívánatos cél. Az Önkormányzat Képviselő-testülete a XV. kerület Önkormányzatának tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/2004. (IV.1.) számú önkormányzati rendelet 2023. július 15. napján hatályba lépett módosításával lehetővé tette önkormányzati tulajdonú lakások bérlői részére a kedvezményes lakásvásárlást. Célként fogalmazódott meg a határozatlan bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők számának csökkentése. Ezekben az esetekben az önkormányzat lakás feletti rendelkezése erősen korlátozott a jogviszony „örökölhetőségére” is tekintettel. A 2022. és a 2025. június 30. közötti önkormányzati lakásszámcsökkenés jelentős részét a kedvezményes elidegenítés keretében történt értékesítések tették ki.

<sup>2</sup>A nyugdíjasházban lévő lakások nélkül

### Lakott lakások komfortfokozat szerinti megoszlása a XV. kerületben (2022)



2. ábra: (forrás: KSH)

Az elmúlt két évtizedben a XV. kerület lakott lakásainak komfortfokozata jelentős mértékben átalakult, amit a 2. ábrán látható diagram is egyértelműen megmutat. A 2001-es adatok szerint a kerület lakásállományának 78,2%-a tartozott az „összkomfortos” kategóriába, amely arány 2011-re 84,3%-ra, majd 2022-re 89,2%-ra emelkedett. Ez a folyamatos növekedés azt mutatja, hogy a lakások jelentős része az időszak alatt korszerűsítésen ment keresztül. Ezzel párhuzamosan jól látható, hogy a „komfortos” kategória aránya enyhén csökkent (2001-ben 13,5%, 2022-ben 10,1%), ami annak következménye, hogy a korábban komfortos és rosszabb lakások, átalakítások és felújítások révén összkomfortossá váltak. A változások tehát a lakásminőségek javulásának a tendenciáját mutatják, egy minőségi átalakulást tükröznek. A félkomfortos, komfort nélküli és szükség- vagy egyéb lakások aránya 2001 és 2022 között szinte teljesen eltűnt a statisztikákból. Míg 2001-ben még a lakásállomány 2,5%-a volt félkomfortos, 2,0%-a komfort nélküli és 3,8%-a szükség- vagy egyéb lakás, addig 2022-re ezek az arányok rendre 0,3%, 0,2% és 0,3%-ra estek vissza. Ez a folyamat jól mutatja a kerület modernizációját: a rosszabb állapotú, korszerűtlen lakások vagy felújításokon estek át, vagy kikerültek a lakott lakásállományból. A teljes kép alapján elmondható, hogy 2001-ben a kerület lakott lakásainak 91,7%-a volt komfortos vagy összkomfortos, míg 2022-re ez az arány 99,3%-ra emelkedett. Ez a számadat különösen figyelemre méltó, hiszen gyakorlatilag azt jelenti, hogy a kerületben a lakott lakások szinte mindegyike elérte a megfelelő komfortszintet. A javuló tendencia mögött



több tényező is meghúzódik. Egyrészt fontos szerepet játszottak az önkormányzati és állami felújítási programok, amelyek keretében panelházak, társasházak energetikai korszerűsítése, szigetelése, fűtési rendszereinek modernizálása történt meg. Másrészt a piaci folyamatok is hozzájárultak a változáshoz: az ingatlanárak növekedése és a lakossági igények növekedése miatt egyre többen vágtak bele saját tulajdonú lakásuk felújításába, korszerűsítésébe.

A kerületi lakott lakások komfortfokozat szerinti megoszlásában beállt változásokhoz hasonló tendencia figyelhető meg a kerületi önkormányzati bérlakások vonatkozásában is, amit a 3.2 fejezet részletes adatai támasztanak alá. Az önkormányzati lakásállomány korszerűsítése kiemelten fontos, mivel közvetlenül érinti a szociálisan rászoruló rétegeket is. Az eddigi folyamatok alapján a felújítások ezen szegmensben is hozzájárultak a komfortfokozat javulásához, ugyanakkor kiemelt figyelmet igényel, hogy a felújításokat követően a lakások bérleti díjai a fenntarthatóság jegyében legyenek meghatározva, ugyanakkor elkerülve a szociális segítséget igénylők kiszorulását.

Összességében megállapítható, hogy a XV. kerület lakásállománya az elmúlt húsz évben határozottan és folyamatosan javult, ami a kerületben élők életminőségének érezhető javulását eredményezte. A folyamat illeszkedik a fővárosi és országos trendekhez, ugyanakkor helyi szinten is fontos tanulságokat hordoz: a korszerűsítési programokra folyamatos igény van.

## **2.2. Önkormányzati lakásállomány**

A kerület lakásállományának komfortfokozat szerinti alakulása 2022 és 2025 között jelentős változásokat mutat. A teljes állomány három év alatt 1 873 lakásról 1 646-ra csökkent, amely 227 darabos, azaz 12,1%-os különbséget jelent. Ennek nagy részét a kedvezményes elidegenítés során értékesített lakások jelentik. A csökkenés azonban nem egyenletesen érintette az egyes komfortkategóriákat, az összkomfortos lakások száma 1 353-ról 1 255-re mérséklődött, ami 98 lakásnyi, vagyis 7,2%-os csökkenést jelent. Ez a teljes állománycsökkenés 43,2%-át teszi ki. A komfortos lakások száma szintén csökkent 375-ről 363-ra esett vissza, amely 12 darabos (3,2%-os) csökkenést jelent, ezzel szemben viszont a félkomfortos lakások száma 71-ről 22-re esett vissza, amely 49 darabos (69%-os) csökkenést mutat és egyértelműen a komfort nélküli kategória felszámolásával párhuzamos folyamat részeként értelmezhető. A legnagyobb relatív arányú csökkenés a komfort nélküli lakásoknál figyelhető meg: számuk 74-ről 6-ra redukálódott, ami 68 darabos, 91,9%-os csökkenést jelent. Ez a teljes állománycsökkenés 30%-át képviseli, tehát két és fél év leforgása alatt a komfort nélküli lakások gyors ütemű kivezetése

meghatározó tendenciának tekinthető, ami összhangban áll a lakásgazdálkodási szempontból kívánt állapot elérésével.

**Lakások komfortfokozat szerint  
(2022)**

| <b>Komfortfokozat</b> | <b>Lakás (db)</b> |
|-----------------------|-------------------|
| Összkomfortos         | 1353              |
| Komfortos             | 375               |
| Félkomfortos          | 71                |
| Komfort nélküli       | 74                |
| <b>Végösszeg</b>      | <b>1873</b>       |

5. táblázat (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

**Lakások komfortfokozat szerint  
(2025.06.30.)**

| <b>Komfortfokozat</b> | <b>Lakás (db)</b>       |
|-----------------------|-------------------------|
| Összkomfortos         | 1255                    |
| Komfortos             | 363                     |
| Félkomfortos          | 22                      |
| Komfort nélküli       | 6                       |
| <b>Végösszeg</b>      | <b>1646<sup>3</sup></b> |

6. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A 2022 és 2025 közötti időszak lakásállományi változásai a komfort nélküli és félkomfortos lakások jelentős mértékű visszaszorulását mutatják, ami alátámasztja, hogy a kerület tudatosan törekszik az alacsony komfortfokozatú ingatlanok értékesítésére vagy azok komfortfokozatának növelésére. Bár az összkomfortos lakások számában is érzékelhető a csökkenés, a tendencia elsősorban minőségi átrendeződésként értelmezhető. A folyamat eredményeként a lakásállomány komfortfokozat szerinti szerkezete kedvezőbb irányba mozdult, hiszen a legrosszabb állapotú lakások aránya radikálisan csökkent, ami hosszabb távon a lakhatási feltételek javulását és a kerület épített környezetének modernizációját vetíti előre.

A 2025-ös adatok szerint az Önkormányzat nyilvántartás szerinti lakásállománya - a 6. táblázat összesítésének megfelelően - 1 677 db (nem tartalmazza a Nyugdíjasházi lakásokat), amelyből egyértelműen a panelépítésű lakások túlsúlya állapítható meg. A hagyományos építésű lakások száma 591, amely a teljes állomány 35,24%-át jelenti, míg a paneles lakások 1 086 darabbal, 64,76%-os arányát képezik a teljes lakásállománynak. Ez a szerkezeti megoszlás arra utal, hogy a kerület épített környezete jelentős részben a Kádár korszak intenzív lakásépítési programjainak eredményeként alakult ki, ami a fenntartás, a felújítás és az energiahatékonysági szempontok tekintetében sajátos kihívásokat támaszt az Önkormányzat számára.

<sup>3</sup> Nem tartalmazza a lebontott (7 db), csatolt (24 db) és a Nyugdíjasházban lévő (46 db) lakásokat



**Lakások épülettípus  
szerint  
(2025.06.30).**

| <i>Épülettípus</i> | <i>Lakás (db)</i>       |
|--------------------|-------------------------|
| Hagyományos        | 591                     |
| Panel              | 1086                    |
| <b>Összesen</b>    | <b>1677<sup>4</sup></b> |

7. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

**Lakások hasznosítás szerint  
(2025.06.30.)**

| <i>Hasznosítás</i> | <i>Lakás (db)</i>       |
|--------------------|-------------------------|
| Csatolt            | 24                      |
| Kiadott            | 1572                    |
| Lebontott          | 7                       |
| Üres               | 74                      |
| <b>Összesen</b>    | <b>1677<sup>4</sup></b> |

8. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A lakások hasznosítás szerinti adatai szintén fontos következtetések levonását teszik lehetővé. A lakásállomány döntő többsége, 1 572 lakás (93,7%) kiadott, ami a kerület lakáshasználati stabilitását jelzi. Vannak továbbá csatolással kialakított lakások, összesen 24 lakás (1,4%), ezek funkcionálisan átalakított (összevont) formában jelennek meg. Kiemelendő azonban, az a 74<sup>5</sup> lakás, mely a teljes lakásállomány 4,4%-át jelenti és jelenleg üresen áll. Az üres lakások aránya nem tekinthető kritikusnak, tekintettel arra, hogy idegen bérlőkijelölésű lakások illetve a rendkívül rossz műszaki állapotú lakások is ezek közé tartoznak. Ezen ingatlanok egy része után az Önkormányzat közös költséget fizet, valamint fenntartási feladatai vannak. Stratégiai cél az üresen álló és nem hasznosított lakások mielőbbi hasznosítása.

**Nyugdíjasház lakásai  
(2025.06.30.)**

| <i>Hasznosítás</i> | <i>Lakás (db)</i> |
|--------------------|-------------------|
| Kiadott            | 39                |
| Üres               | 7                 |
| <b>Összesen</b>    | <b>46</b>         |
| Panel              | 46                |
| Összkomfortos      | 46                |

9. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A kerület tulajdonában lévő Nyugdíjasház (Erdőkerülő utca 34.) sajátos lakásállományi egységet képvisel. Szerkezeti és komfortfokozati szempontból homogénnek tekinthető, mivel a benne található valamennyi lakás panelépítésű és összkomfortos kialakítású. A hasznosítási adatok szerint 39 lakás kiadott, míg 7 üres, amely a teljes Nyugdíjasház-állománynak a 15,2%-át teszi így ki. Az üres lakások problémája azonban összetettebb, mint a hagyományos

<sup>4</sup> Lakások száma a Nyugdíjsházban lévő lakások nélkül

<sup>5</sup> Nem tartalmazza az üres nyugdíjsházi lakásokat

lakásállomány esetében, mivel a bérlőkijelölési jog megoszlik: bizonyos lakások esetében a Főváros (12 lakás) rendelkezik ezzel a jogosultsággal, míg más lakásoknál a kerületi Önkormányzat. A gyakorlat azt mutatja, hogy míg a kerület igyekszik a rendelkezésére álló lakásokat folyamatosan feltölteni, addig a Főváros az utóbbi időben, e tekintetben kevésbé aktív.

A Nyugdíjasház sajátosságai – mind elhelyezkedésből, mind jellegből fakadóan – indokolja, hogy bár a teljes lakásállomány részeként jelenjenek meg, mégis külön alfejezetben kerüljön elemzésre. Ennek az egyik legfőbb oka, hogy a bérbeadás feltételrendszere eltér a hagyományos, önálló lakásokétól. Ezeknél a lakásoknál számításba kerülnek az életkori sajátosságok, valamint a Nyugdíjasház eltérő kihívásai. A meglévő tényezők következtében a Nyugdíjasház lakásainak kezelése nem csupán ingatlangazdálkodási, hanem szociálpolitikai szempontból is kiemelt feladatot jelent az Önkormányzat számára.

### 2.2.1. Önkormányzati lakásállomány változása az elmúlt 5 évben

*Lakásállomány-változások (2020-2025.06.30.)*

| Kisbajcsanak Lakosságszámlája (2020-2025.06.30.) |        |                              |                   |                 |          |         |         |              |              |      |                      |
|--------------------------------------------------|--------|------------------------------|-------------------|-----------------|----------|---------|---------|--------------|--------------|------|----------------------|
|                                                  | Indító | Eladott<br>kedv.<br>(lakott) | Eladott<br>lakott | Eladott<br>üres | Vásárolt | Örökölt | Épített | Egyéb<br>(+) | Egyéb<br>(-) | Záró |                      |
| 2020.                                            | 1960   | 0                            | 0                 | 1               | 0        | 0       | 0       | 0            | 3            | 1956 | +7<br>LEBON-<br>TOTT |
| 2021.                                            | 1956   | 0                            | 0                 | 30              | 2        | 0       | 0       | 0            | 0            | 1928 |                      |
| 2022.                                            | 1928   | 0                            | 0                 | 41              | 0        | 0       | 0       | 0            | 9            | 1878 |                      |
| 2023.                                            | 1878   | 0                            | 0                 | 24              | 0        | 0       | 0       | 12           | 0            | 1866 |                      |
| 2024.                                            | 1866   | 88                           | 0                 | 19              | 0        | 2,5     | 0       | 4            | 2            | 1763 |                      |
| 2025.<br>06.30                                   | 1763   | 36                           | 1                 | 10              | 0        | 0       | 0       | 1            | 1            | 1716 |                      |
|                                                  |        | 124                          | 1                 | 125             | 2        | 0       | 0       |              |              |      |                      |
|                                                  |        | 250                          |                   |                 |          | 2       |         |              |              |      |                      |

10. táblázat: (Forrás: Önkormányzat saját adatai)

A lakásállomány alakulása során 2020-ban három lakás csatolására került sor, majd 2022-ben nyolc lakást töröltek az állományból, továbbá egy újabb csatolás is megvalósult. Ezt követően, az Önkormányzat számára 2023-ban tizenkét lakás ingyen átadásra került a MÁV részéről (Wesselényi utca 1.).



***Üres lakások után fizetett közös- és üzemeltetési költség havonta***

|                                        | <b>Összes üres lakás</b> | <b>Elidegenítésre javasolt, felújított</b> | <b>Felújítás alatt</b> | <b>Felújítást igényel</b> |
|----------------------------------------|--------------------------|--------------------------------------------|------------------------|---------------------------|
| <b>Darabszám</b>                       | 74                       | 13                                         | 6                      | 55                        |
| <b>Közös költség + ÁFA (Ft)</b>        | 1 030 020                | 206 160                                    | 116 062                | 707 798                   |
| <b>Üzemeltetési költség + ÁFA (Ft)</b> | 79 430                   | 6 808                                      | -                      | 72 622                    |

*11. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)*

Az Önkormányzat tulajdonában a 2025. június 30-ai adatok szerint (a nyugdíjasházi üres lakásokat nem számolva) 74 üres lakás van, ezek fenntartása (közös költség és üzemeltetési költség) havi 1 109 450 forintba kerül az Önkormányzatnak, valamint a lakások állapota az üresen állás miatt folyamatosan romlik. Az Önkormányzat az elmúlt években is figyelmet fordított az üres állomány csökkentésére, de ahogy korábban is megállapításra került, ezek mielőbbi, stratégia menti hasznosítása szükséges, melyre részletesen az 4.1.4. „Üres lakások kezelése” fejezetben térünk ki

**2.2.2. Jelenlegi bérlők aránya lakbérkategóriák szerint**

Az Önkormányzat jelenleg hatályos rendelete szerint alapesetben 4 lakbérkategóriát különböztetünk meg, a szociális, költségelvű, piaci I. és piaci II. lakbéreket. Ahogy a lenti táblázatokban is látható, vannak olyan bérlők, akik a korábbi lakbérkategóriákban maradtak, illetve más lakbéreket fizetnek. Ennek okai többfélék egyes esetekben korábbi lakáspályázatok meghatározott, általában 5 éves időtartamra rögzítették az elnyert lakások lakbérkategóriáit, jelentős hányadukat a lakáshasználók teszik ki, akikkel az új bérleti szerződés megkötése még nem történt meg. A 2025. júniusi adatok szerint az önkormányzati lakásokban a szociális bérlők aránya 18%, a költségelvű bérlőké 37,88%, míg a piaci I. bérlőké 21,41%, a piaci II. (a képviselő-testület által 2023-ban bevezetett) kategória bérlőinek aránya 17,33%. A 2025 áprilisától a költségelvű, valamint a piaci I., piaci II. kategóriában továbbszámlázott közös költség, illetve üzemeltetési költség június hónapban összesen 14 354 147 forint összeget jelentett.

**Kiszámlázott lakbérek<sup>6</sup> kategóriánkénti aránya és bevételek  
(2025. június)**

| Lakbérkategória                     | Szerződés darabszám | Százalékos arány | Kiszámlázott Lakbér/Használati díj /Bruttó/ | Kiszámlázott közös költség 80%-a | Kiszámlázott üzemeltetési költség /Bruttó/ |
|-------------------------------------|---------------------|------------------|---------------------------------------------|----------------------------------|--------------------------------------------|
| Régi szociális                      | 6                   | 0,37%            | 103 200 Ft                                  | - Ft                             | - Ft                                       |
| Szociális                           | 292                 | 18,01%           | 5 731 070 Ft                                | - Ft                             | - Ft                                       |
| Régi költségelvű                    | 3                   | 0,19%            | 44 453 Ft                                   | - Ft                             | 13 708 Ft                                  |
| Költségelvű                         | 614                 | 37,88%           | 26 754 243 Ft                               | 6 772 813 Ft                     | 325 482 Ft                                 |
| Régi piaci                          | 18                  | 1,11%            | 525 160 Ft                                  | 146 405 Ft                       | 24 938 Ft                                  |
| Piaci I.                            | 347                 | 21,41%           | 24 714 253 Ft                               | 3 845 644 Ft                     | 119 351 Ft                                 |
| Piaci II.                           | 281                 | 17,33%           | 23 644 540 Ft                               | 2 991 121 Ft                     | 114 685 Ft                                 |
| 450 Ft/m <sup>2</sup> <sup>7</sup>  | 2                   | 0,12%            | 25 200 Ft                                   | - Ft                             | - Ft                                       |
| 950 Ft/m <sup>2</sup> <sup>7</sup>  | 26                  | 1,60%            | 691 600 Ft                                  | - Ft                             | - Ft                                       |
| 1550 Ft/m <sup>2</sup> <sup>7</sup> | 10                  | 0,62%            | 412 300 Ft                                  | - Ft                             | - Ft                                       |
| 1950 Ft/m <sup>2</sup> <sup>7</sup> | 1                   | 0,06%            | 54 600 Ft                                   | - Ft                             | - Ft                                       |
| Egyedi                              | 10                  | 0,62%            | - Ft                                        | - Ft                             | - Ft                                       |
| Ingyenes <sup>8</sup>               | 11                  | 0,68%            | - Ft                                        | - Ft                             | - Ft                                       |
| <b>Összesen</b>                     | <b>1621</b>         | <b>100,00%</b>   | <b>82 700 619 Ft</b>                        | <b>13 755 983 Ft</b>             | <b>598 164 Ft</b>                          |

12. táblázat: (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A lakások szerződés szerinti lakbérkategóriáinak megoszlása azt mutatja, hogy az állományon belül a szociális és a költségelvű bérlakások túlsúlyban vannak, a teljes állomány közel 60%-át teszik ki. Ez jelzi, hogy a kerület jelenleg jelentős szociálpolitikai és megfizethetőségi szempontokat érvényesít a lakások bérbeadása során. Ugyan a piaci bérleti formák is jelentős számban vannak jelen, azonban fontos megjegyezni, hogy az önkormányzatok által meghatározott „piaci” lakbérek jelentősen elmaradnak a valós piacon tapasztalható mértékektől, mely elmaradás csökkentése az Önkormányzat számára cél lehet. A hosszabb távú fenntarthatóság biztosításának elősegítése érdekében a lakbérrendszer fokozatos korszerűsítése és kiegyensúlyozása szükséges a jövőben. A jelenlegi lakbérrendszer nem veszi figyelembe a lakások állapotát, ezáltal a lakásállomány jelenlegi minőségének a megőrzése folyamatos és egyre növekvő kihívás elé állítja az Önkormányzatot. Mindezen okokból kifolyólag indokolt, hogy a lakbérek a lehető legnagyobb mértékben tükrözzék a lakások műszaki állapotát és

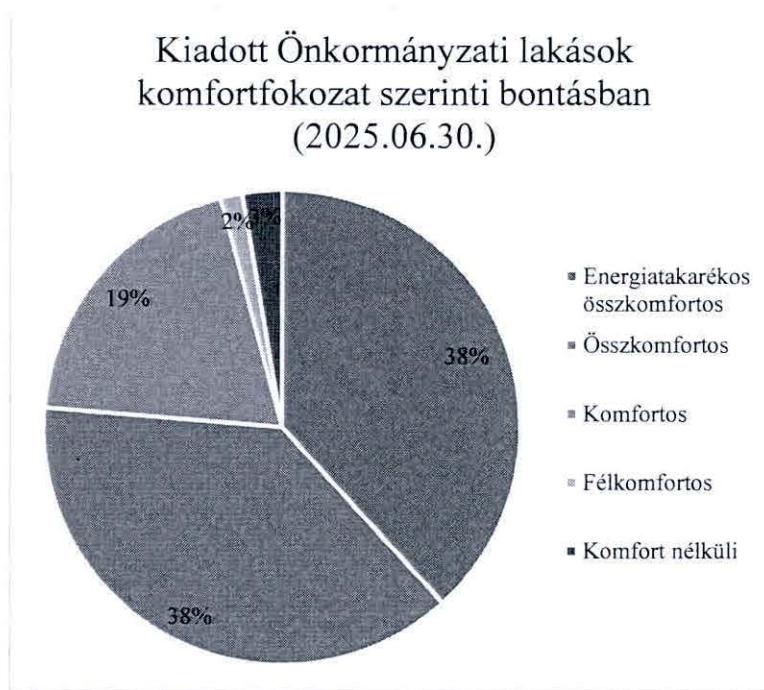
<sup>6</sup> Kiszámlázott lakbérek, de nem minden kiszámlázott bérlő van már a rendszerben, mert leadta vagy utólagos elszámolást kért

<sup>7</sup> Nyugdíjasházban található lakások és nem megújított szerződések lakbérei.

<sup>8</sup> Szociális együttműködések során bérbeadott lakások.



komfortfokozatát, ezáltal nemcsak a bevételi oldal stabilitása erősödne meg, hanem ösztönzőleg is hatna a lakások jövőbeli korszerűsítésének elérésében.



3. ábra (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A 3. ábrán is látható adatok alapján a kerület kiadott lakásai (1612 db) komfortfokozat szerinti összetétele kedvező képet mutat: a lakások közel 76%-a energiatakarékos összkomfortos (kívülről hőszigetelt panelek) vagy összkomfortos kategóriába tartozik, míg a komfort nélküli és félkomfortos lakások aránya alig haladja meg a 4%-ot. Ez azt jelzi, hogy a lakásállomány túlnyomó része a mai igényeknek megfelelő, ugyanakkor még mindig jelentős azon lakások száma, amelyek esetenként korszerűsítésre szorulhatnak. A koncepció szempontjából az a cél irányadó, hogy a lakásállomány folyamatos korszerűsítésével a lehető legtöbb lakás magasabb komfortfokozatba kerüljön, azonban azon ingatlanok esetében, amelyek felújítása gazdaságilag nem indokolható, érdemes mérlegelni azok más módon történő hasznosítását, esetleges elidegenítését.

A kerület bérbeadott önkormányzati lakásállományának több, mint 60%-a Újpalotán található, míg Rákospalotán közel 28%, Pestújhelyen pedig 11%. Ez az arány 2016-ban Újpalotán 69%, míg Rákospalota és Pestújhely esetében együttesen 31% volt. Az energiatakarékos, korszerűsített lakások száma kiemelkedő Újpalotán: a 983 lakásból 573 már energetikai korszerűsítésen esett át. Ez az arány nemcsak a kerületi, hanem a fővárosi átlaghoz (2024:

37,6%) mérten is kedvezőnek tekinthető. Pestújhelyen és Rákospalotán ugyanakkor még szükség lenne a bérlakások további korszerűsítésére.

## **2.3. Lakásgazdálkodás bevételei és kiadási**

### **2.3.1. Bevételek, kiadások részletes bontásban. Lakásgazdálkodás mérlege**

2024-ben az önkormányzati lakásgazdálkodás teljes éves bevétele 838 millió forint volt, ami a tervezett előirányzatot 21,7%-kal meghaladta. Ennek elsődleges oka, hogy 2024 szeptemberétől valamennyi bérlőre érvényesek lettek a 2023-ban elfogadott lakbérek. Ezzel szemben 2025. első félévében a bevételek 577 millió forintot tettek ki, ami időarányosan kedvező teljesítésnek tekinthető. Ennek oka, hogy a korábban bevezetett lakbéremelés 2024 szeptemberétől vált érvényessé valamennyi bérlőre. A lakbérbevételek továbbra is a legnagyobb tételt jelentik, valamint a közös költség (április 1-étől történő) részleges bérlők általi megfizetésre új, érdemi tételként jelent meg a 2025-ös gazdálkodásban.

2024-ben a lakásüzemeltetés eredménye -472,8 millió forintos hiányt mutatott, míg 2025 első félévében az áfa-hatások figyelembevételével a hiány -46,1 millió forintra csökkent. Ez lényeges javulás a gazdálkodás egyensúlyában, ami részben a bevételi szerkezet átalakításának, részben pedig a kiadások ütemezésének és az áfa-visszaigénylés pozitív hatásának köszönhető. A 2025. első féléves adatok a lakásgazdálkodás stabilizálódását és gazdasági fenntarthatóságának javulását mutatják. Bár a tevékenység továbbra is plusz ráfordításokat igényel az Önkormányzattól, a hiány mértéke érdemben csökkent, ami kedvező tendencia a fenntartható lakásgazdálkodás szempontjából. A bevételek növekedése (az idei lesz az első teljes év a 2023-ban bevezetett új lakbérekkel), a közös költségek részleges áthárítása, valamint a visszaigényelhető áfa bevezetése egyértelműen hozzájárult a gazdálkodás pénzügyi egyensúlyának erősödéséhez.

### **2.3.2. Önköltségszámítás bemutatása**

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 azon belül is 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, a törvény által kötelező feladatként meghatározott szociális rászorultság alapján történő bérbeadás feltételeinek kidolgozása.

A koncepció szerint cél a kerületben jelentkező lakhatási igények kiszolgálása mellett, hogy a lakásbérleti bevételek összességében fedezzék a kiadásokat, azaz az önköltségszámítás alapján meghatározott, nyereséget nem tartalmazó költségelvű 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 sokrétű célok elérését a korlátozott gazdasági lehetőségek akadályozzák, ezért szükségessé vált a koncepció szerteágazó feladatainak jelenlegi helyzethez igazodó prioritizálása, az alapvető célokat támogató feladatok kitűzése, végrehajtásuk tervszerű kidolgozása.

A lakásokra vetített önköltségszámítás szabályozása különösen a lakásbérleti díjak meghatározásához vált szükségessé. A Vagyongkezelő évente elkészíti a lakások üzemeltetési költségeire vonatkozó önköltségszámítást az előző év tényadatai alapján, amelyet a Képviselő-testület minden év október 31. napjáig felülvizsgál és a lakásrendeletben rögzített lakásbérleti díjakat e szerint módosíthatja.

A vizsgált bérlakásállomány a Lakásrendelet alapján kerül meghatározásra. A kalkuláció alapja a felosztandó költségek esetében a Palota Holding Zrt. vonatkozó főkönyvi analitikája. Az önköltségszámítás több, a jelenleg kialakított módszer szerint három fedezeti szinten történik, amelyből a fedezeti pont meghatározása, a következtetések levonása a tényleges lakbér bevételek és az alábbi költségtartalmak összevetésével tehető meg:

1. lakásüzemeltetéssel összefüggő közvetlen költségek (személyi jellegű ráfordítások + bérlakások üzemeltetési és karbantartási költségei + lakásüzemeltetésre osztott társasági költségek + egyéb költségek);
2. lakásüzemeltetéssel összefüggő közvetlen költségek + felújítási kiadások;
3. lakásüzemeltetéssel összefüggő közvetlen költségek + felújítási kiadások + lakásüzemeltetés társasházi közös költségek (100 % ingatlanok képzett közös költsége);

A 2023-ban elfogadott lakbérmódosítás szerinti négy kategóriában került vizsgálatra a fedezeti pont az önköltség három szintjén. A vizsgált négy kategóriába 1 549 db lakás tartozik, ami tisztított portfólióként nem tartalmazza a Lakásrendelet korábbi változatainak megfelelően

alkalmazott, de kifutó félben levő lakbérkategóriákat, illetve az egyéb (egyedi, ingyenes) lakbérrel üzemelő lakásokat.

A Lakásrendelet szerinti lakbérkategóriákra vonatkozó önköltségszámítás eredményei alapján tehető általános megállapítások:

A *szociális* lakbérkategória vonatkozásában megállapítás tétele nem releváns, mivel lakásgazdálkodási koncepció szellemisége mentén cél, hogy lakásbérleti bevételek összességében fedezzék a kiadásokat, azaz a szociális elven kiadott lakások többletköltségét a piaci elven kiadott lakások bevételei fedezzék. Mindazonáltal megállapítható, hogy a szociális lakbérkategórián belül egy komfortfokozatok esetében a lakbárszintek egyike sem közelíti meg az önköltségszámítás szerint „elvárt” szintet.

A *költségelvű* kategóriában a jelenleg alkalmazott lakbárszintek egyik komfortfokozatban sem érik el a közös költséggel és felújítási ráfordításokkal kalkulált önköltség harmadik szintjét, vagyis ebben a kategóriában, az Ltv. előírásaival ellentétben a lakbér befizetések összege nem éri el a nyereségtartalom nélküli működtetéshez szükséges bevételi szintet. Ez azért okoz jelentős problémát, mert súlyát tekintve ez a legnagyobb lakásszámmal bíró lakbérkategória, itt található az összes kiadott bérlakás 40%-a, így jelentős hatással van az összbevételre, megtérülésre.

A *piaci 1* lakbérkategória tekintetében az öt skálás komfortfokozat esetében csak egy olyan lakbárszint esetén keletkezik nyereség, a többi esetében veszteséges az üzemeltetés. A képet árnyalja, hogy a lakások mindösszesen kb. 22%-a esik ebbe a kategóriába.

*Piaci 2* lakbérkategóriánál egyedül a komfort nélküli fokozatban nem éri el a jelenlegi befizetés összege a nullszaldót kiadó szintet. Ez a valóságban 7 db lakást jelent, ami a *Piaci 2* kategória 0,5%-át sem teszi ki, vagyis mondhatjuk, hogy a jelenlegi lakbérek az önköltség 3 szintet is megtermelik. Ebben a kategóriába a lakások kb. 20%-a tartozik.

A szociális elven kiadott lakások többletköltségének a piaci elven kiadott lakások többletbevételeivel történő összehasonlításra képzett - nyereséget nem tartalmazó költségelvű bérleti díjak feltételezése mellett - feltételezett modell vizsgálatából az alábbi következtetések vonhatók le:



1. a jelenlegi m<sup>2</sup> és bérleti díjak alapján havi lakbérbevétel a vizsgált négy kategóriára vonatkozóan nem éri el az önköltség 3-ra számított elvi havi önköltséget.
2. Megállapítható, hogy a piaci kategóriák önköltség 3 fedezeti szinten történő összehasonlítással sem fedezik a szociális elven kiadott lakások lakbéreiből fakadó veszteséget.
3. Ahhoz, hogy a piaci kategóriák a nyereség tartalommal nem rendelkező költségelvű kategórián felül fedezzék a szociális kategória veszteségét is, az önköltségi szintet meghaladó átlagos 45%-os lakbéremelésre lenne szükség, azonban egy ilyen mértékű lakbéremelés jelentős többletterheket róna bérlőinkre.

### **3. Lakásgazdálkodás alapelvei, főbb hosszú távú céljai**

#### **3.1.A lakásgazdálkodás gazdasági fenntarthatóságának megteremtése**

Célként fogalmazódik meg a koncepció lejáratí évének végén a lakáskategóriától független, aktuális bérleti díjakból befolyó éves összeg elérje, vagy megközelítse a tárgyévben a figyelembe vett lakások üzemeltetésére, karbantartására számított kiadásokat, ide nem értve a közös költség felújítási részét és a modernizálásra, bővítésre fordított ráfordításokat. A cél a koncepcióban felsorolt részcélok, elsődlegesen a bérleti díj kategóriákba sorolás ellenőrzésének növelésével, a jogszabályok szigorúbb betartásával és felülvizsgálatával, a bérleti díj fizetési fegyelem növelésével, és a lakásállomány megfelelő szempontok szerinti hasznosításával való elérése. Azonban ahhoz, hogy a gazdasági fenntarthatósági cél megvalósuljon új bérleti díj kategória bevezetése és új, jó műszaki állapotú önkormányzati tulajdonú bérlakások is szükségesek. Az új lakbérkategória célja nem lehet az, hogy a jelenlegi bérlőkre többletköltségek háruljanak, hanem, hogy új fizetőképes bérlők is megjelenjenek a bérbeadásnál, ezzel segítve a lakásgazdálkodás mérlegét, amiből végül hosszú távon és közvetett módon valamennyi önkormányzati bérlő előnyt élvezhet.

#### **3.2.Az Önkormányzat szociálpolitikai törekvéseinek támogatása**

Az Önkormányzat kiemelt céljaként kezeli a szociálisan rászoruló, nehézsorsú kerületben élő emberek megsegítését. Az Önkormányzat a szociális lakhatást a tulajdonában lévő lakások hatékony felhasználásával, valamint indirekt eszközök elfogadásával és működtetésével, továbbá rászorultsági alapú támogatásokkal tudja segíteni. A szociálisan rászorult kerületi lakosok és családok megsegítése továbbra is az Önkormányzat egyik kiemelt feladata. A lakásgazdálkodás gazdasági fenntarthatóságának megteremtésére úgy kell törekedni, hogy a

sérülékenyebb társadalmi csoportokat továbbra is az Önkormányzat gazdasági lehetőségeihez mérten a lehető legjobban megsegítse. Ennek fontos lába a kerületben elérhető szerteágazó szociális ellátó és támogatási rendszer fenntartása.

### **3.3.Lakásportfolió-tisztítás, üres lakások kezelése, lakásállomány műszaki színvonalának javítása**

A lakásállomány műszaki színvonalának javítása kiemelt célja az Önkormányzatnak. Az elmúlt időszakban a Vagyonkezelő éves lakásfelújítási terv szerint igyekezett az állomány színvonalát megóvni, illetve javítani. Továbbra is folytatni kell az elidegenítést az olyan lakásokra vonatkozóan, amelyek rossz állapotúak, felújításra nem javasoltak, és olyan társasházakban találhatók, ahol az Önkormányzatnak alacsony tulajdoni hányada van. Továbbá újabb kedvezményes elidegenítéssel kapcsolatos döntések lehetnek szükségesek, ennek a részletesebb kifejtése az 4.1.6. „Lakások értékesítése és vásárlása” fejezetben kerül sor. A lakásportfolió-tisztítással kapcsolatos törekvés célja, hogy az olyan lakások hasznosítását gondolja át az Önkormányzat, amelyek állományban tartása gazdasági, illetve műszaki okokból nem célszerű. Az így keletkezett bevételeket az állományban lévő további lakások állapotának javítására célszerű fordítani. Az üres lakások kezelésénél, felújításánál, illetve a 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő társasházak felújítási és karbantartási feladatainál törekedni kell a hosszútávú tervezhetőségre. A tervezhetőség növelésére számos javaslatot megfogalmaz a koncepció.

### **3.4.A kedvezményes elidegenítésből származó bevételek felhasználása lehetőség szerint új önkormányzati bérlakások kialakítására.**

A Budapest egészen tapasztalható lakhatási válságra helyi megoldásként cél új önkormányzati tulajdonú bérlakások kialakítása. Erre reális lehetőséget ad a kedvezményes elidegenítésből származó bevételek felhasználása. A képviselő-testület a 2025. június 26-i ülésén a 344/2025. (VI. 26.) ök. számú határozatával döntött arról, hogy az Észak-Pesti Kórház 33. számú épület felújítására és abban 50 lakás kialakítására kívánja felhasználni ezt az összeget. A beruházás lehetőségeinek, kockázatainak alapos felmérése, és a megfelelő további döntések meghozatala függvényében ez lehet az Önkormányzat kiemelt lakásépítési projektje. A beruházáshoz, illetve a későbbi bérbeadáshoz kapcsolódó valamennyi előkészület során fontos szempont, hogy az illeszkedjen az Önkormányzat hosszú távú lakásgazdálkodási célkitűzéseire.

### **3.5.A fiatalok lakhatásának kiemelt támogatása**

A 2.1.1. „Népességi adatok, trendek a kerületben” című alfejezetben már korábban rögzített demográfiai helyzetértékelés is rámutat arra a tényre, hogy a kerület lakónépessége előregedő,



és a lakosságszám csökkenő tendenciát mutat. Ezért indokolt olyan lakásgazdálkodási eszközök alkalmazása és olyan intézkedések bevezetése, amelyek elősegítik a fiatalok beköltözését és helyben tartását, valamint támogatják a fiatalokat előnyben részesítő pályázati és bérbeadási gyakorlatokat. Egyértelműen látszik, hogy a fiatalok beköltözése, illetve a kerületi fiatalok megtartása egy fontos érdeke a kerületnek. A pályázati jogköröket gyakorló bizottság az elmúlt időszakban évente írt ki olyan pályázatot, ahol kifejezetten fiatalokat előnyben részesítő pontrendszer került meghatározásra. Indokolt törekedni arra, hogy ez a gyakorlat a jövőben is megmaradjon. Ugyanakkor, ezen pályázatok nem csak fiatalok számára voltak elérhetők és megnyerhetők. Új lakások kialakításával lehetőség nyílna arra, hogy a valós piaci viszonyoknál kedvezőbb, tartós, biztonságos bérleti jogviszonyhoz juthassanak a családalapítás előtt álló fiatalok. Valamint a meglévő lakáspályázati elvrendszer továbbgondolásával a korábbiaknál vonzóbb bérbeadási lehetőséget tudjon biztosítani a fiatalok számára.

## **4. A 2026-2030 közötti időszakra vonatkozó javaslatok**

### **4.1. Ingatlanállomány kezelése**

#### **4.1.1. Lakások műszaki színvonalának javítása**

A lakott önkormányzati lakások műszaki állapota jelentős szórást mutat, összességében azonban többnyire közepes színvonalúnak tekinthető. Az állomány alapvetően két épülettípusra osztható: panelépületekre és hagyományos építésű lakóházakra, amelyek eltérő műszaki problémákkal rendelkeznek. A panelépületek átlagosan mintegy ötven évesek, így szerkezeti és épületgépészeti elemeik elhasználódtak. A csőhálózatok, nyílászárók, burkolatok, szaniterek és erkélykorlátok jelentős része cserére vagy felújításra szorul. A korszerűsítési igényt nemcsak az anyagfáradás, hanem az életmódbeli és használati szokások változása is indokolja. Az elmúlt évtizedekben megnövekedett elektromos energiaigény – például a háztartási gépek és klímaberendezések elterjedése – gyakran meghaladja a régi elektromos hálózat kapacitását, így a hálózatok felújítása elengedhetlenné vált. A hagyományos építésű épületek esetében hasonló problémák tapasztalhatók, azonban ezek az épületek jellemzően még idősebbek: koruk gyakran meghaladja az ötven, sőt nem ritkán a száz évet is. Az ilyen épületek többsége földszintes kialakítású, ahol az egyik legjelentősebb problémát a vizesedés jelenti. Az alapozás szigetelése az évtizedek során elveszítette vízzáró képességét, ami a falak nedvesedését, penészedést és szerkezeti károsodást okoz.

A lakások műszaki színvonalának fenntartása és javítása alapvetően a rendelkezésre álló források függvénye. Az elmúlt években a bejelentésre végzett javítások és eseti felújítások mellett minden évben elkülönítésre kerül egy célzott forrás a jellemző problémák megelőző, rendszeres kezelésére. Ennek keretében megvalósulnak többek között az elektromos hálózatok felújításai, a nyílászárócseré programok, a fűtésrendszerek korszerűsítése, a vizesedési problémák megszüntetését célzó beavatkozások, valamint a szabadon álló tűzfalak felújítása és hőszigetelése. Ezek az intézkedések hozzájárulnak a lakásállomány állagának megőrzéséhez, az energiahatékonyság javításához és a bérlők komfortérzetének növeléséhez, ugyanakkor hosszú távon további fejlesztési és forrásbővítési igényekkel is számolni kell a fenntartható műszaki színvonal biztosítása érdekében.

A kiadott lakásoknál cél, hogy a korábban elkezdett elektromos hálózat felújítások, illetve erkély felújítások, valamint fűtéskorszerűsítési programok minden évben tervezetten folytatódjanak. Az évente meghirdetett nyílászárócseré programot a továbbiakban is fent kell tartani. A vizesedő, penészedő (jellemzően hagyományos) lakások esetén szükséges döntést hozni arról, hogy melyik ingatlanok esetében szüntethetők meg ésszerű költségek mentén a problémák, illetve melyik ingatlanokból kell középtávon a bérlőket inkább átköltöztetni. A fejezetben foglalt műszaki színvonalat célzó kiadásokra célszerű a következő időszakban évről-évre egyre nagyobb forrást rendelni.

***Célzott kiadásokhoz rendelt források (nettó)***

|                      | <b>2023. év</b> | <b>2024. év</b> | <b>2025. I. félév</b> | <b>2025. várható</b> |
|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------------|----------------------|
| <b>Lakbérbevétel</b> | 582 990 883 Ft  | 758 756 583 Ft  | 392 444 559 Ft        | 745 727 879 Ft       |
| <b>Felújítás</b>     | 161 276 029 Ft  | 276 569 401 Ft  | 83 424 375 Ft         | 196 539 011 Ft       |
| <b>Arány</b>         | <b>27,7%</b>    | <b>36,5%</b>    | <b>21,26%</b>         | <b>26,36%</b>        |

*13. táblázat (Forrás: Palota-Holding Zrt.)*

Az elmúlt évek tapasztalatai alapján javasolt a rendelkezésre álló források figyelembevételével a karbantartási munkák mellett annyi forrást elkülöníteni, hogy évente legalább 50 önkormányzati lakás részleges vagy teljes felújításon essen át. Erről a Vagyonkezelő évenként elkészített tervében kell gondoskodni.

**4.1.2. 100%-os tulajdonú önkormányzati épületek kezelése**

A 100%-os önkormányzati tulajdonú épületek megőrzése hosszú távú célja az Önkormányzatnak. Bizonyos épületek állapotának felmérését a Vagyonkezelő többször is



elvégezte a múltban, azonban sajnálatos módon csak a felmerült hibák elhárítása történt meg. Ebben minőségi változás 2023 óta van, évente felújítási terv készül az épületek részleges, vagy teljes felújítására és ezek a tervek kivitelezésre is kerülnek. A 2. számú mellékletben a Vagyongazdálkodó által kezelt épületeket magában foglaló, 100 %-ban önkormányzati tulajdonú épületek elemzésre kerülnek. Lakások esetében ez a dokumentum teljes körű, de nem tartalmazza a Vagyongazdálkodó kezelésében lévő azon épületeket, amelyekben csak nem lakás céljára szolgáló albetét van, pavilonokat, üres telkeket. A dokumentum tárgyát képező épületek listáját és azok egyes paramétereit a mellékelt táblázat tartalmazza (2025. június 30-i állapot szerint). Az épületek az alábbi szempontok szerint kerülnek osztályozásra, nem térünk ki az abban található albetétek jellemzőire, állapotára:

#### ***Épületek szempontok szerinti osztályozása***

| Jellemző         |                                        | Jelölés a mellékletben |                                                                  |
|------------------|----------------------------------------|------------------------|------------------------------------------------------------------|
| Elhelyezkedés:   |                                        |                        |                                                                  |
|                  | Rákospalota                            | R                      |                                                                  |
|                  | Pestújhely                             | P                      |                                                                  |
|                  | Újpalota                               | Ú                      |                                                                  |
| Építési mód:     |                                        |                        |                                                                  |
|                  | régi építésű téglapépület, földszintes | I.                     |                                                                  |
|                  | régi építésű téglapépület, többszintes | II.                    |                                                                  |
|                  | új építésű téglapépület, többszintes   | III.                   |                                                                  |
|                  | panel                                  | IV.                    |                                                                  |
| Műszaki állapot: |                                        |                        |                                                                  |
|                  | tartó szerkezet                        | a                      | 1-5 értékelve állapot szerint<br>1 megfelelő – 5 nagyon<br>rossz |
|                  | tető                                   | b                      |                                                                  |
|                  | homlokzat/lépcsőház/kapu               | c                      |                                                                  |
|                  | elektromos hálózat                     | d                      |                                                                  |
|                  | gépészet                               | e                      |                                                                  |
|                  | udvar/kerítés                          | f                      |                                                                  |

14. táblázat (Forrás: Palota-Holding Zrt.)

A lakások listáját és a tervezett kategorizálási rendszert a 2. melléklet tartalmazza.

A felújításra javasolt épületek kiválasztása a szakmailag jártas munkatársak javaslata alapján történik. Ezt segítené egy mérhető, átlátható, tervezhető kategorizálás, aminek első lépése a műszaki állapot felmérése és dokumentálása ezen épületeknél. Javasolt a felmérést a legtöbb lakással rendelkező épületek, illetve a problémák, bejelentések alapján már részletesen ismert, rosszabb állapotú épületek felmérésével kezdeni. Cél a felmérés elvégzésnek megvalósítása és

évente legalább egy épület teljes felújítása és két-három (forrástól függően) épületen valamilyen meghatározó szakterületi felújítás.

#### **4.1.3. Idegen bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások kezelése**

Jelenleg a következő szervezetek rendelkeznek bérlőkijelölési joggal a kerületben:

- Alkotmányvédelmi Hivatal: 4 darab lakás;
- Belügyminisztérium Országos Katasztrófavédelmi Főigazgatóság: 16 darab lakás;
- Budapesti Rendőr-főkapitányság: 29 darab lakás;
- Büntetés-végrehajtás Országos Parancsnoksága: 1 lakás;
- Honvédelmi Minisztérium: 11 lakás;
- Fővárosi Önkormányzat: 12 darab lakás (Nyugdíjasház);
- Készenléti Rendőrség: 13 darab lakás;
- Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság: 3 darab lakás;
- Ludwig Múzeum-Kortárs Művészeti Múzeum: 2 darab lakás;
- Nemzetbiztonsági Szolgálat: 1 darab lakás;
- Információs Hivatal: 1 darab lakás.

Összesen 93 lakásnál rendelkezik valamilyen szerv bérlőkijelölési joggal a kerületben.

A bérlőkijelölő szervezetek esetében a legnagyobb problémát az jelenti, hogy a megüresedett lakás milyen mértékben kerüljön a Vagyonkezelő részéről felújításra az adott bérlemény a következő bérlő beköltözéséig. Az Önkormányzat, mint tulajdonos, ezekben a lakásokban az Ltv. 7. § (1) bekezdésének megfelelően kizárólag annyi felújítási munkát végez, amely megfelel a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotnak. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas az Ltv. 7. § (2) bekezdése értelmében, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Ennek megfelelően a Vagyonkezelő ezen lakásokban – amennyiben szükséges – a következő felújítási munkákat végzi el: elektromos hálózat, elektromos munkák, gépészeti munkák (fűtés), nyílászáró(k) javítása vagy cseréje. A bérlőkijelölő szervek többsége azonban sok esetben ezeket a felújítási munkákat nem minden esetben tartja elegendőnek. Ez alól kivételt képez az Alkotmányvédelmi Hivatal, amely Szerv vállalja a saját lakásai felújítását.

Javaslatként fogalmazható meg, hogy a megüresedett bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások tekintetében készüljön egy általános felújítási terv a Vagyonkezelő részéről, amely kerüljön megküldésre a bérlőkijelölő szerv részére.



Fontos kiemelni azt is, hogy a Lakásrendelet 16. § (1) bekezdése értelmében amennyiben a többszöri bérlőkijelölési, bérlőkiválasztási jog gyakorlása során a lakás megüresedik, a bérlőkijelölő szerv figyelmét fel kell hívni arra, hogy a felhívás közlésétől számított 30 napon belül nevezze meg azt a személyt, akit bérlőnek választott ki és határozza meg a bérbeadás azon feltételeit, amelyekre jogszabály, vagy megállapodás feljogosítja. Amennyiben a bérlőkijelölő szerv határidőben nem nyilatkozik, úgy a határidő lejáratát követő naptól köteles lenne a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget, különszolgáltatási díjat, valamint a lakás üresen állásával együtt járó (közüzemi számlák) egyéb költségeket megtéríteni. Egyedül az Alkotmányvédelmi Hivatallal sikerült az Önkormányzatnak 2023. november 30. napján egy Együttműködési Megállapodást kötnie, amelyben vállalták, hogy a rendelet ezen pontjában leírt szankciókat vállalják, amennyiben 30 napon belül nem tudnak új személyt kijelölni a megüresedett lakásra.

A helyzet javítása érdekében fel kell hívni a bérlőkijelölő szervek figyelmét arra, hogy önkormányzatunk továbbra is nyitott az olyan együttműködések kialakítása, amelyek hatására a bérlőkijelölési joggal érintett lakások hosszabb nem állnak hosszabb ideig üresen, hiszen ez nem csak az önkormányzat, de a bérlőkijelölő szervek érdeke is.

#### **4.1.4. Üres lakások kezelése**

Az üres lakásállomány csökkentésének egyik módja, hogy Önkormányzat akár kevesebb rendelkezésre álló üres lakás esetén is írjon ki lakáspályázatot, a korábbi 5-6 lakásos pályázatok helyett indokoltabb lehet gyakori, kevesebb lakással történő kiírások bevezetése. A másik módja, hogy azon társasházban található lakásokat, illetve azon 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokat, amelyeknek a rossz állapotából adódóan gazdaságtalan lenne a felújítása, elidegenítésre kerüljenek. Ezeken felül azokban a társasházakban, amelyekben már csak kevés számú lakott lakással rendelkezik az Önkormányzat és a társasház műszaki állapota magas költségráfordítást igényel, megfontolandó a bérlők átköltöztetése, majd a lakások értékesítése.

Az üresen álló lakásállománnyal kapcsolatban felmérés és hasznosítási terv készítése szükséges, amely kitér arra, hogy a lakásokat:

- indokolt a Vagyonkezelő által teljeskörűen felújítani,
- pályázatra kiírni részleges felújítási kötelezettséggel,
- pályázatra kiírni teljes felújítási kötelezettséggel,

- elidegeníteni.

Fontos, hogy a megüresedett lakások tekintetében az Önkormányzat általi birtokbavételt követően 2 héten belül készüljön egy előzetes költségbeccslés és felmérés, ezzel is meggyorsítva az adott lakás sorsáról való döntéshozatalt. Továbbá olyan dokumentáció létrehozása javasolt, ami a jövőbeli tervezhetőség miatt lehetővé teszi a lakások forgási sebességének számítását.

#### **4.1.5. Üres telkek hasznosítása**

A XV. kerületi önkormányzat több, jelenleg kihasználatlan ingatlannal rendelkezik, amelyek fejlesztési vagy funkcióváltási lehetőséget kínálnak. Az üres telkek és rossz állapotú épületek egy része lakóingatlan (jellemzően 3-6 lakásos) fejlesztésre alkalmasak. Bizonyos helyeken a Kerületi Építési Szabályzat övezeti besorolás korlátozza a lakásépítést, de más jellegű hasznosítás lehetséges. Cél a lakóingatlan fejlesztésre alkalmas telkek áttekintése és a hasznosítási lehetőségek megvizsgálása.

#### **4.1.6. Lakások értékesítése és vásárlása**

Az Önkormányzat tulajdonában álló, jelenleg közel 1 680 db lakás műszaki állapot szempontjából változatos képet mutat, megtalálható az igényesen felújított lakástól kezdve, a közepes, átlagos állapotún át, a kevésbé jó műszaki állapotú lakás is.

Az Ltv. 53. § (1) bekezdése részletfizetési lehetőséget biztosít az arra jogosult vevő részére 15 évre a vételár maximum 20%-ának azonnali befizetésével. További rendelkezések között szerepel:

- Az első vételárrészlet befizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani.
- A vételár egy összegben való megfizetése, vagy az előírtnál rövidebb törlesztési idő vállalása esetén a vevőt árengedmény, illetőleg a vételárhátralékból engedmény illeti meg.
- Az eladó a szerződés megkötésekor a vételárhátralékra kamatot köthet ki.
- Az Ltv. 54. §-a értelmében az önkormányzati rendeletben kell meghatározni az Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén: a lakás vételárának mértékét; a szerződés megkötésekor fizetendő vételárrészlet mértékét; a részletfizetés időtartamát és a szerződéses kamat mértékét, illetőleg a kamatmentesség lehetőségét és feltételeit; a vételárengedmény, illetőleg a vételárhátralék megfizetésére adott engedmény feltételeit és mértékét; elővásárlás esetén az ajánlat tartalmát és az ajánlati kötöttség idejét.



Más kerületek lakásértékesítésre és vásárlásra vonatkozó szabályai a 3. mellékletben kerültek összefoglalásra.

Az Önkormányzat hatékony lakásgazdálkodási céljainak eléréséhez szükséges a meglévő lakásállomány optimalizálásának újragondolása oly módon, hogy a lakásportfólió túlnyomó többségét – figyelembe véve az Mötv. szerint ellátandó kötelező feladatok között jelentkező szociális feladatok ellátásához szükséges szociális alapon kiadott lakások körét – minimum költségelven kiadható és fenntartható, valamint a piaci alapon bérbeadott lakások tegyék ki. Ennek eléréséhez a jelenleg rosszabb műszaki állapotú lakások számának a racionalizálása szükséges, aminek egyik eszköze a fentebb említett részletfizetési lehetőséggel történő elidegenítés ezen lakásokban élő bérlők számára. A vételre jogosulti kör meghatározásánál célszerű az Ltv. rendelkezéseinek megtartásával az elővásárlásra jogosultakra – bérlő egyenes ági leszármazói – történő kiterjesztés, ahogy az több másik kerületben is meg van határozva. A kedvezmény mértéke a lakások műszaki állapotához igazodó – komfortfokozat, elhelyezkedés, kialakítás – a szükséges ráfordítások arányában emelkedő százaléku sávokban – 2-3 kedvezménykategóriában, de maximum 20%-ban – történő meghatározása. A fizetési konstrukció meghatározásnál nem elvetendő a részletfizetés lehetősége, illetve az adásvételi szerződés aláírásához szükséges önerő alacsonyabb százalékban történő meghatározása. A lakásgazdálkodás fenntarthatóságának megteremtése érdekében cél, hogy a lakások ilyen módon történő elidegenítésével kapcsolatos lehetőségek megvizsgálásra és pontos kidolgozásra kerüljenek.

#### **4.1.7. Társasházi albetétek tulajdonosi kezelése**

A 2026-2030 közötti időszakra vonatkozó elidegenítési tervek a társasházi portfólió tudatos, stratégiai tisztítására épülnek. A koncepció célja az alacsony önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak körének felülvizsgálata, különös tekintettel azokra az ingatlanokra, ahol mindössze 1-2 önkormányzati tulajdonú lakás, illetve legfeljebb ugyanennyi helyiség található.<sup>9</sup> Az érintett ingatlanok esetében vizsgálni szükséges a helyiségek kiadhatóságát és gazdaságosságát, továbbá az önkormányzati lakások bérleti jogviszonyainak jellegét (határozott vagy határozatlan időtartam), a bérleti szerződések lejáratát, idejét, valamint a bérlők számára felajánlható csereingatlanok felújítási költségeit és azok finanszírozási felelősségét.

---

<sup>9</sup> 4. melléklet: önkormányzat tulajdoni hányaddal rendelkező társasházainak listája

Kiindulópontként a tapasztalat azt mutatja, hogy az 50%-ot meghaladó önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak nem jogosultak a kedvezményes társasházi felújításokat támogató önkormányzati hitel igénybevételére, ugyanakkor ezekben az épületekben bármilyen műszaki probléma felmerülése esetén jelentős önkormányzati ráfordítás válik szükségessé. Ezen társasházak esetében ezért kiemelten fontos a műszaki állapot felmérése, a fejlesztési igények feltárása és a felújítások ütemezett, előre tervezett megvalósítása. A leggyakrabban jelentkező műszaki problémák közé tartozik a villamosenergia-hálózat korszerűsítése, amely elengedhetetlen a modern energiaigények – például a klímaberendezések – biztonságos kiszolgálásához. Számos esetben szükségessé válik a víz- és csatornarendszerek, különösen a fővezetékek és strangok javítása vagy teljes cseréje, valamint a csapadékvíz-elvezetés megoldása és fejlesztése. A gázvezetékek felújítása, a fűtési rendszerek modernizálása és energiahatékonyabbá tétele szintén elengedhetetlen a hosszú távú fenntarthatóság és az ökológiai lábnyom csökkentése érdekében. A falazatok esztétikai és hőszigetelési célú felújítása, illetve veszélytelenítése, az épületszerkezetek javítása vagy cseréje, a tetőfelújítás, valamint a tűz- és katasztrófavédelmi, illetve villámvédelmi követelményeknek való megfelelés biztosítása mind olyan feladatok, amelyek a társasházak biztonságos és korszerű működését szolgálják. Ehhez kapcsolódik a liftek, külső és belső nyílászárók, árnyékolók, valamint a kerítések, belső úthálózatok, járdák és egyéb tereptárgyak felújítása is.

A társasházak éves közgyűlésein felmerülő műszaki problémákat áttekintve a vagyonkezelő értékeli azokat és ahol az önkormányzati tulajdon védelmében szükséges, a közös képviselőkkel együttműködve konkrét javaslatot készít a karbantartási, felújítási munkákra. A tervezett ütemezésben, a megfelelő egyeztetések és előkészítések után 2027-ben az 50% feletti, 2028-ban a 60% feletti, 2029-ban a 70% feletti, 2030-ban pedig a 80% feletti önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak felújításai kerülnek előtérbe. Az ütemezett, előre tervezett beavatkozások révén elkerülhetők a nagy összegű, hirtelen célbefizetések, és egy hosszú távon fenntarthatóbb, kiszámíthatóbb költségtervezés valósítható meg. Mindez hozzájárul az önkormányzati lakásállomány állapotának folyamatos javításához, valamint a városi ingatlanvagyon értékének és műszaki biztonságának megőrzéséhez.

#### **4.1.8. Vagyonkezelő ingatlan- és bérlőnyilvántartásának további fejlesztése**

2022-2023 folyamán új fejlesztés indult az ANDOC dokumentum-, irat- és folyamatkezelő rendszerre építve. A fejlesztés első ütemében az ingatlanok és bérlők adatainak nyilvántartása valósult meg, beleértve a kapcsolódó dokumentumok elektronikus rögzítését. Ezt követően



létrejött a bérlemény-ellenőrzési modul, amely lehetővé teszi, hogy a bérleményellenőrök a helyszínen hozzáférjenek az adatokhoz, és az ellenőrzés során rögzíthessék a tapasztaltakat. Jelenleg is folyamatban van az ingatlanok felújításához kapcsolódó műszaki dokumentumok elektronikus rögzítése, valamint a bejelentések elektronikus kezelése, nyomon követése és lezárása. A jövőben további egyeztetéseket követően szükséges a Vagyonkezelő által folytatni az informatikai fejlesztéseket.

## **4.2. Bérbeadás, bérleti díjak**

### **4.2.1. Lakbérkategóriák, lakbérek felülvizsgálata**

#### **4.2.1.1. XV. kerületi lakbérkategóriák alakulása 2020 és 2025 között**

Budapest Főváros XV. Kerület Önkormányzatának Képviselő-testülete hosszú időn keresztül a 26/2003. (VI. 30.) önkormányzati rendeletben szabályozta az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás célú helyiségek bérbeadásának feltételeit. Ehhez kapcsolódóan a fizetendő lakbérek elveit és mértékét a 42/2003. (XI. 28.) önkormányzati rendelet határozta meg. E két rendelet együttesen határozta meg közel húsz éven át az önkormányzati bérlakásokhoz kapcsolódó lakbér szabályozást.

A két rendelet a megalkotása óta a helyi viszonyok és a jogszabályok változásának következtében több módosításon ment keresztül. A magasabb szintű jogszabályi változásokra, a jogszabályszerkesztés követelményeinek történő megfelelésre tekintettel, valamint tartalmilag is szükségessé vált az átfogó felülvizsgálat. Ennek eredményeképpen az Önkormányzat Képviselő-testülete 2023. április 28-án megalkotta a Lakásrendeletét, amely a korábbi gyakorlattól eltérően magába foglalja az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok bérbeadása esetén alkalmazandó különböző lakbérkategóriákhoz tartozó m<sup>2</sup>-ként fizetendő összegeket is. Az eddig alkalmazott három – szociális, költségelvű, piaci – lakbérkategória kiegészült a jelenlegi jövedelmi viszonyokhoz igazodva egy új lakbérkategóriával – piaci II. elnevezéssel, amely az egy főre meghatározott legmagasabb jövedelmi szintet elérő bérlők esetén kerül alkalmazásra. Ezzel az Önkormányzat a lehetőségeihez mérten igyekezett a gazdasági élet és a bérlők jövedelmi helyzetéhez jobban igazodó lakbérrendszer kialakítására.

Az önkormányzati lakbérek értékének megőrzéséhez a Képviselő-testület 2024. év végén elfogadta 2026. január 1-jétől történő hatálybalépéssel az évenkénti 5%-os mértékű lakbéremelésre vonatkozó javaslatot, amelytől a Képviselő-testület minden év október 31-ig eltérhet. Továbbá döntés született a felelős lakásgazdálkodással összhangban arról, hogy 2025.

április 1-jétől a bérlők által fizetendő külön szolgáltatási díjának havi mértéke társasházak esetében a mindenkori közös költség 80%-a, illetve nem társasházak esetében az előző évi üzemeltetésre fordított költségek alapján kiszámított összeg, melyet bérlők a lakbérrel egyidejűleg kötelesek az Önkormányzat részére megfizetni.

Az értékállóság elősegítéséhez hozzájárulhat az Önkormányzati lakások elidegenítéséből rendelkezésre álló befolyt összegek felhasználásával megteremtett teljes körű felújítással megvalósuló új lakások bérbeadása. Ennek biztosítására szükséges a befektetett tőke nagyságához mérten egy további – magasabb lakbérű – lakbérkategória bevezetése, amely elősegítheti és kibővítheti a meglévő lakásállomány felújítási, korszerűsítési lehetőségeit. Ez a lakbérkategória a már meglévő bérlőkre nem vonatkozna, az Önkormányzat egy külön rendeletben az újonnan épített vagy külön e célból felújított lakásokat rendelné az új lakbérhez.

A 2023-ban elfogadott új lakbérrendszer közel teljes körű alkalmazására 2024. szeptember 1-től került sor. Az első teljes évet átfogó, bérlőket érintő jövedelemfelülvizsgálat 2025. évben zajlott le, amelynek eredményeképpen 2026. január 1-től közel 280 bérlő (16%) esetében módosul az előző évben fizetett lakbérkategória. Ez alapján látható, hogy a 2023-ban meghatározott jövedelemhatárok felülvizsgálatának elvégzésére a tervezett koncepció 5 éves időtávjának egy későbbi időpontjában fog elegendő adat rendelkezésre állni a megalapozott felülvizsgálathoz.

#### **4.2.1.2. Lakberek felülvizsgálata és folyamata**

A lakberek felülvizsgálatának folyamata szerint a Vagyonkezelő minden év október 31. napjáig felülvizsgálja a bérleti jogviszony fennállása alatt a bérlő szociális, költségelvű és piaci I. lakbérre való jogosultságát. Amennyiben a bérlő a szociális, költségelvű vagy piaci I. lakbérre való jogosultságának fennállását a megjelölt határidőn belül nem igazolja, úgy a határidő lejártát követő második hónap első napjától kezdődően piaci II. alapú lakbért köteles fizetni. A tapasztalatok alapján sokszor a benyújtott jövedelemigazolás, vagy annak hiánya nem a valóságot tükrözi, különösen a lakásban tartott környezettanulmány során megállapított életkörülmények megismeréséből következően. Előfordul, hogy a lakásban lakó nagykorú személyek közül nem mindegyik igazolja jövedelmét, nyilatkozata szerint nem tanul, és nem is dolgozik, valamint alkalmi munkavégzésről sem tesz nyilatkozatot. Sok esetben a munkáltató által kiadott jövedelemigazolás nem a tényleges jövedelem összegét mutatja (pl.: minimálbérrel, vagy garantált bérminimummal jelentik be a munkavállalókat a munkáltatók,



kevés munkaidővel, a többlet pénzt kézhez kapja meg a dolgozó). Ez esetben az alkalmi munkavégzésről is nyilatkoztatni kell a bérlőt vagy vele együtt lakót, hogy a munkából származó tényleges jövedelemről kapjunk pontos képet. Konceptcionális cél, hogy az igazolási kötelezettségnek eleget tenni nem tudó, nem akaró személyek ellen, amennyiben lehetséges, a lehető leghamarabb történjen bérlői szigorítás, szükség esetén a bérleti szerződés felmondása is.

#### **4.2.2. Lakáspályázat és méltányossági lakáskérelmek**

##### **4.2.2.1. Lakáspályázat általános felépítése és feltételei**

Budapest Főváros XV. Kerületben önkormányzati bérlakáshoz jutás elsődleges formája a lakáspályázat. A lakásigénylők száma nagy a kerületben, így az Önkormányzat jellemzően évente legalább két alkalommal hirdet meg lakáspályázatokat, de a meghirdetett alkalmak száma eltérhet az üres lakások számának függvényében. A pályázatokat az Önkormányzat különböző feltételrendszer, kritériumok szerint hirdeti meg. A részletes feltételeket mindig az adott pályázati kiírás (az illetékes bizottság döntése alapján) tartalmazza, de vannak fő szabályok, amelyek meghatározzák a lakáspályázatok általános strukturális felépítését és feltételeit, amelyek deklarálása a koncepcióban is indokolt, ezek az 5. mellékletben kerülnek felsorolásra.

A lakáspályázatok feltételrendszere és felépítése hosszú ideje szinte ugyanaz, tehát egy már jól kiépült gyakorlati tapasztalatokon alapuló rendszert alkalmaz az Önkormányzat. Az elmúlt években az ingatlankezelés és lakásgazdálkodás háttérfolyamataiban jelentős digitalizáció történt (lásd: 4.1.8 „Vagyonkezelő ingatlan- és bérlőnyilvántartásának további fejlesztése” című fejezetbe), ugyanakkor ezt nem követte le az ügyfelek felé való eljárások digitalizálása. Javasolt más kerületek joggyakorlatai alapján a mostani papíralapú lakáspályázati eljárás mellett a digitális pályázatleadás lehetőségének mielőbbi biztosítása is.

##### **4.2.2.2. Lakáspályázatok pontozási rendszere**

Egy pályázat pontrendszere döntő abban a tekintetben, hogy mely célcsoportoknak szeretne segíteni az Önkormányzat lakhatás megoldásában. Legyen az fiatal egyedülálló, fiatal pár, gyermekes család vagy alacsony jövedelemmel rendelkező(k). Továbbá az is fontos szempont, hogy a pályázó Budapest XV. kerületében élő, bejelentett lakó, vagy előre meghatározott ideje tartózkodási lakóhellyel rendelkező a kerületben.

Az utóbbi időben felújítási kötelezettséggel ír ki az Önkormányzat lakáspályázatokat. A pályázatokban megnevezésre kerülnek a bérbeadó, valamint bérlő által vállalt felújítási munkák. Az elmúlt években, általánosságban a 6. mellékletben foglalt szempontok alapján történt a pontozás, kiegészülve egyéb szempontokkal.

Pályázati kiírás során az illetékes bizottsággal való előzetes egyeztetéseket követően minden esetben más célcsoportokat célzó pályázatok kerülnek kiírásra, így időszakonként biztosítva a lehetőséget a különböző célcsoportokba tartozó pályázóknak. A már meglévő szempontrendszer alapjaira építve szükséges lehet új szempontok figyelembevétele is, hogy a megsegíteni kívánt célcsoport számára a lehető legpontosabban lehet meghatározni a megfelelő feltételeket.

#### 4.2.2.3. Méltányossági lakáskérelmek

##### *Méltányossági kérelmek és bérbeadások (2020-2024)*

| 2020-2024. év között beérkezett méltányossági lakáskérelmek (db) és évenként ezen jogcímen bérbeadott lakások (db) |      |      |      |      |      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|------|------|------|------|
| Év                                                                                                                 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | 2024 |
| Kérelem (db)                                                                                                       | 152  | 134  | 69   | 71   | 98   |
| Bérbeadás (db)                                                                                                     | 10   | 30   | 11   | 12   | 7    |

15. táblázat (Forrás: Önkormányzat saját adatai)

A 2021. évben a kiugró számú bérbeadásokat méltányossági jogcímen az magyarázza, hogy a kerületi intézményeinkben az óvónők és dajkák hiánya jelentős mértéket öltött, és az intézmények vezetői a betöltetlen állásokra úgy hirdettek álláshelyet, hogy „szolgálati lakást” is tud biztosítani az Önkormányzat. Az akkor hatályos helyi rendelet nem tette lehetővé, hogy más jogcímen kerüljenek bérbeadásra lakások óvónőknek, dajkáknak, csak méltányossági alapon.

#### 4.2.3. Lakáscsere, lakásmobilitás

Az önkormányzati lakások cseréjének egyik módja a bérlő által, az Önkormányzat hozzájárulásával kezdeményezett eljárás, amely során egy meglévő bérleti jog másik lakás bérleti vagy tulajdonjogára cserélhető. A csere lebonyolításához minden esetben írásos lakáscsere-szerződés szükséges, amelyet az Önkormányzatnak jóvá kell hagynia.



A lakáscsere folyamat egyik módját az Ltv. 29. §-a határozza meg, amely rögzíti, milyen feltételek fennállása esetén van lehetőség az önkormányzati lakás bérleti jogának elcserélésére. A helyi önkormányzati szabályozás a Lakásrendelet 31. §-a szintén az Ltv.-ben foglalt kitételek alapján biztosít lehetőséget a bérleti jog cseréjére.

A beérkezett lakáscsere-szerződések két fő típusba sorolhatók. Az első esetben az önkormányzati lakás bérleti jogát egy másik önkormányzati lakás bérleti jogára cserélik, amely lehet akár a XV. kerületben, akár más kerületben vagy településen lévő bérlemény. A második típusban az önkormányzati lakás bérleti jogát tulajdonjogra cserélik, amelyhez ügyvéd vagy közjegyző által ellenjegyzett csereszerződés szükséges. Mindkét esetben a benyújtott lakáscsere-szerződések vagy formanyomtatványok, valamint a mellékletek szükségesek. Ezzel egyidejűleg az önkormányzati bérlemények esetében helyszíni környezettanulmány készül, amely vizsgálja, hogy ki vagy kik laknak a lakásban életvitelszerűen, milyen jogcímen, milyen állapotban van az ingatlan, a felek megtekintették-e a cserelakást, valamint hogy ki és hová költözik a csere megvalósulását követően. Amennyiben a csere tárgya magántulajdonú ingatlan, az illetékes hivatal megkeresése történik helyszíni bejárás céljából annak vizsgálatára, hogy az ingatlanon található-e lakóépület, a lakás beköltözhető állapotban van-e, kik lakják jelenleg, illetve fennáll-e esetleg bontási határozat. Az Önkormányzathoz évente átlagosan 6-8 ilyen típusú lakáscsere-kérelem érkezik. A bérlők tapasztalatai szerint gyakori probléma, hogy akik kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú bérleményüket szeretnék nagyobbra cserélni, a cserepartner a különbség megfizetésére pénzt kér, ami szabálytalan, hiszen a bérleti jog értékesítése jogszabályba ütközik. Ez a gyakorlat sok esetben a lakáscsere meghiúsulásához vezet.

A Lakásrendelet 23. §-a szerint a lakásmobilitás „minőségi lakáscsere biztosításával” is előmozdítható. Ennek célja, hogy a bérlők élethelyzetükhöz igazodó, megfelelő lakásba költözhessenek. Ilyen csere akkor kérelmezhető, ha a bérlő a kiadásai csökkentése érdekében kisebb alapterületű vagy kevesebb szobaszámú önkormányzati lakásba kíván költözni, illetve ha a bérlő és a vele együtt lakó vagy költöző személyekre számított lakásnagyság nem éri el a méltányolható lakásigény alsó határát, és ezért nagyobb alapterületű vagy több szobaszámú önkormányzati lakást kérelmez.

A bizottság döntése alapján – a Lakásrendelet 2. melléklete szerinti lakásigény mértékének figyelembevételével – a bérlő részére kisebb alapterületű és szobaszámú lakás felajánlása is lehetséges.

A „minőségi lakáscsere” iránti kérelmekről és a bizottság döntése alapján megvalósuló lakáscseréről a vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység megfelelő csoportja nyilvántartást vezet, biztosítva ezzel az átlátható és következetes ügyintézését. Amennyiben a II. és III. kategóriába tartozó lakáscsere kérelmekben felmerült igények és elvárások jogosak, úgy a minél gyorsabban végbemenő lakáscsere megvalósulásra való törekvés a célravezető.

A lakáscsere elősegítésének másik módja lehet célzott, önkormányzati lakások leadásával történő pályázat kiírása is. Ilyen pályázat keretén belül megvalósuló lakáscserére az Önkormányzat 2025. évben lehetőséget is biztosított, mely egy hagyományos lakáspályázatban került opcióként beépítve. A tapasztalat szerint érdeklődés egy ilyen konstrukció iránt nem volt, ugyanakkor javasolt más kerületek ezirányú joggyakorlatait figyelembe véve és beépítve továbbgondolni ezt a lehetőséget.

#### **4.2.4. Nyugdíjsház**

Erdőkerülő utca 34. szám alatt található a Nyugdíjsház az Önkormányzat tulajdonában áll. Funkcióját tekintve egy olyan önálló lakóépület, amelynek a lakásaiban az Önkormányzat a magukat önállóan ellátni képes nyugdíjasok számára egy teljeskörűen felújított lakásban biztosít határozatlan idejű lakhatást, bekerülési díj ellenében – amelynek összege jelenleg egy beköltöző esetében, 4 millió, míg 2 személy esetében 6 millió forint – bizonyos szintű szolgáltatásokkal kiegészítve. Ezen kiegészítő szolgáltatások például a 4 órában jelen lévő gondnok, aki számos esetben segíti a Nyugdíjsházban élők ügyintézését.

A Nyugdíjsházban, de attól külön szervezetként működő Göncz Árpád Szociális Intézmény külön térítés ellenében a következő szolgáltatásokat nyújtja: ebéd és bizonyos fokú egészségügyi szolgáltatás. Fontos azonban kiemelni, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjsház nem azonos az idősök otthona szolgáltatásaival, amelyek Magyarországon a szociális törvény hatálya alá tartoznak és ahol olyan idősöket gondoznak, akik már nem képesek önmagukat ellátni koruk, - vagy egészségügyi állapotukra való tekintettel. Ennek megfelelően ezen intézményekben a bent lakóknak 24 órás felügyeletet biztosítanak, míg az Önkormányzat tulajdonában álló Nyugdíjsházban ilyen szintű ellátásra nincs lehetőség.



Az Önkormányzat által üzemeltetett Nyugdíjasházban összesen 46 darab, 28 négyzetméter nagyságú, összkomfortos komfortfokozatú, egyszobás lakás található. Ezekből 12 lakás tekintetében a Budapest Főváros Önkormányzata rendelkezik bérlőkijelölési joggal. Cél, hogy a jövőben szorosabb együttműködés alakuljon ki a Fővárosi önkormányzattal, amely rendre elmulasztja a bérlők kijelölését ezért több Nyugdíjasházban lévő lakás is kihasználatlanul áll. Ezzel kapcsolatban az első megkeresések már megtörténtek.

A Nyugdíjasház egyemeletes, ennek ellenére – tekintettel az ott élők korára – lifttel rendelkezik, hogy ezzel is megkönnyítse az ott élők mozgását. A gondnok által nyújtott szolgáltatások és a határozatlan idejű jogviszonyt leszámítva a Nyugdíjasházban élő személyek ugyanolyan bérlőnek minősülnek, mint bármelyik, az Önkormányzat tulajdonában álló lakásban élők. Ennek megfelelően a jövedelmük alapján kiszámított lakbért és a 32/2018.(XII.13.) számú önkormányzati rendeletben meghatározott külön szolgáltatási díjat fizetnek (100 Ft/m<sup>2</sup>/hó + áfa) a Vagyonkezelő felé, amelyet a Nyugdíjasház működtetési költségeihez való hozzájárulásként fizet meg a bérlő. Ennek az éves összege – amennyiben mind a 46 lakás bérbeadásra kerül – nettó 1.545.600 forint, ami a 2024. évi kifizetett karbantartási és üzemeltetési költségeket figyelembe véve (8.273.044 forint), nem fedezi a Nyugdíjasház egy évre jutó fenntartási költségeit. Erre való tekintettel a jövőben ennek megemelését javasoljuk például hasonló számítási formában, mint ahogyan a 100%-os önkormányzati tulajdonú ingatlanokban 2025. április 1. napjától bevezetésre került üzemeltetési díj esetében. Tekintettel arra, hogy a Nyugdíjasház lakásait egységes, magas színvonalon adhassuk a jövőben is bérbe, indokolt a jelenlegi bekerülési díjat megemelni. Az elmúlt években a nyugdíjasházi lakások felújítási költségei jelentősen megnövekedtek, ezért javasolt a bekerülési díj mértékének korrigálása is.

A közelmúltban igényként merült fel klíma beszerelése a lakásokba. Ehhez az elektromos hálózat korszerűsítése szükséges, majd a beszerelés igénylésének és feltételeinek meghatározása.

### **4.3.Bérlemény-ellenőrzés, szerződést szegő bérlők kezelése**

A Lakásrendelet előírja, hogy az Vagyonkezelő évente legalább egyszer ellenőrizze a bérlemények rendeltetésszerű, jog- és szerződésszerű használatát. Az ellenőrzésről a bérlőt legalább nyolc nappal korábban értesíteni kell, de indokolt esetben soron kívüli vizsgálatra is

sor kerülhet. Az ellenőrzésről minden esetben jegyzőkönyv és fényképfelvétel készül. A bérlemény-ellenőrzés fontos része az önkormányzati vagyon védelmének, ezt a feladatot a Vagyonkezelő Jogi Osztálya végzi.

A Vagyonkezelő Jogi Osztályának részeként működő Bérlemény-ellenőrzési csoport feladata, hogy elősegítse és kikényszerítse a jogszerű lakáshasználatot. Az ellenőrzés kiterjed a lakás műszaki állapotára, felszereltségére, a közműórákra, a szerződésszerű használatra, valamint a lakók tartózkodási jogcímére. Az ellenőrök munkájukat éves ellenőrzési terv alapján, szükség esetén soron kívül végzik, kétfős csapatokban. Az elmúlt években a papíralapú jegyzőkönyvezést elektronikus rendszer váltotta fel, amelyben helyben, tableten rögzítik az adatokat és a fényképeket ANDOC alapú Ingatlanvagyon Nyilvántartó Rendszerben, a Polgármesteri Hivatal számára is azonnali hozzáférést biztosítva.

2023-tól kezdődően bevonjuk a bérlőkijelöléssel érintett ingatlanok ellenőrzésébe a bérlőkijelölő szerveket, az ellenőrzések kb. kétharmadán az illetékes szervek megbízottjai is részt vesznek.

Annak érdekében, hogy a tulajdonos Önkormányzat érdekei a lehető legjobban érvényesüljenek a folyamatban, javasoljuk, hogy a Hivatal illetékes személyeinek bevonásával negyedévenként kerüljön sor az adott időszak ellenőrzéseinek áttekintésére és annak összefoglalójának az illetékes bizottság elé történő előterjesztésére, az esetleges problémás ügyek közös feltárására, a további lépések megbeszélésére. Továbbá javasoljuk egy-egy bérlemény-ellenőrzés közös lefolytatását, hogy az ott tapasztaltakat átbeszélve, a tulajdonosi meglátásokat beépítve tovább javuljon az ellenőrzések minősége.

#### **4.3.1. Bérlemény-ellenőrzés szerepe**

A Lakásrendelet a bérlemények ellenőrzésével kapcsolatban – többek között – az alábbi előírást tartalmazza:

„A Vagyonkezelő erre felhatalmazott munkatársa évente legalább egyszer – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőrzi a lakásnak a rendeltetés-, jog- és szerződésszerű használatát, kiemelten a bérlő karbantartásra, felújításra vonatkozó kötelezettségének teljesítését.”



A lakásbérleti szerződésekben pontosan megfogalmazásra kerül, hogy a bérlőktől a bérbeadó milyen szerződésszerű magatartást vár el, a bérlőnek az ingatlannal és környezetével kapcsolatban milyen kötelezettségei vannak. Ezek alapján több szerződésszegő magatartás vagy jogszerűtlen lakáshasználat sorolható fel, amelyeket a bérlők egy része az otthagadás alatt megvalósít. Az ellenőrök feladata többek között ezen szerződésszegő használat felderítése, dokumentálása, és az ügyben illetékes osztály értesítése a problémáról. Természetesen nem csak a bérlő kötelezettségeit kell ellenőrizniük, hanem az ingatlan általános műszaki állapotát is, amellyel kapcsolatban a bérbeadónak is lehetnek kötelezettségei.

A bérlemény-ellenőrzések nemcsak a lakásgazdálkodás műszaki és jogi szempontú felügyeletét szolgálhatják. Amennyiben az ellenőrzést végző munkatársak azt tapasztalják, hogy a bérlőnek hátraléka, közüzemi tartozása van, vagy láthatóan szerény, nehéz körülmények között él, akkor indokolt lehet, hogy részére írásos tájékoztatót adjanak az Önkormányzat által nyújtható szociális támogatásokról, adósságkezelési lehetőségekről és lakhatási segélyekről. Ez a gyakorlat nemcsak a bérlők helyzetének javítását segíti, hanem a hátralékok megelőzésével közvetlenül hozzájárul az önkormányzati lakásgazdálkodás pénzügyi stabilitásához is. A szociális bérlők esetében akár általános, minden ellenőrzéshez kapcsolódó tájékoztatás is indokolt lehet, hiszen a megfelelő információhoz jutás sok esetben az első lépés a tartozások rendezése, a krízishelyzetek elkerülése és a lakhatás hosszú távú megtartása felé. Ez a gyakorlat más kerületekben is megfigyelhető, ezért indokolt egy általános tájékoztató dokumentum elkészítése erre a célra.

#### **4.4.Új önkormányzati bérlakások kialakítása**

2023-ban az Önkormányzat lehetőséget biztosított azon bérlők számára, akik önkormányzati lakásban élnek, hogy kedvezményesen megvásárolják otthonukat. A program célja nemcsak a lakhatási biztonság erősítése volt, hanem az is, hogy a bevételek az önkormányzati lakásvagyon hosszú távú megőrzését és fejlesztését szolgálják. A befolyt források egyik kiemelt felhasználási iránya lehet az Észak-Pesti Kórház 33-as számú épület felújítása, amely jelentős értéket képviselhet az önkormányzat lakásállományában. A képviselő-testület a 2025. június 26-i ülésén a 344/2025. (VI. 26.) ök. számú határozatával döntött arról, hogy az Észak-Pesti Kórház 33. számú épület felújítására és abban 50 lakás kialakítására kívánja felhasználni ezt az összeget. Az 1981-ben épült, eredetileg nővérszállóként funkcionáló épület teljes körű műszaki megújítása szükséges. A tervezett beruházás eredményeképpen 50 korszerű, szintenként 4 db 33-38 m<sup>2</sup>-es 1 szobás és 6 db 62 – 67 m<sup>2</sup>-es 2+1/2 szobás energiahatékony önkormányzati

bérlakás jön létre. A környezet is rendezésre kerül, parkolókkal és zöldfelületekkel. A modern, piaci színvonalhoz közelítő bérlakások a helyben maradáshoz, a fiatalok és családok kerületekhez kötődését támogatják, miközben növelik az önkormányzati lakásállomány minőségét és értékét. A fejlesztés fenntarthatóbb, vonzóbb és versenyképesebb önkormányzati lakhatási kínálatot teremt, erősítve a kerület szociális és gazdasági stabilitását, valamint biztosítva a lakásvagyon modern, hatékony hasznosítását. A képviselő-testület a 2025. novemberi ülésén döntött a felújítással kapcsolatos tervezési program elfogadásáról, valamint a tervező kiválasztására irányuló közbeszerzési eljárás lefolytatásáról.

#### **4.5. Fiatalok lakhatásának támogatása**

Ma Magyarországon az emberek túlnyomó többsége nem képes saját erőből lakáshoz jutni, évről-évre jelentősen nőnek az ingatlanok árai, és a bankok által ajánlott lakáshitel konstrukciók miatt nem mernek az emberek egy hosszú távra tervezett hitelt felvenni, vagy tartósan lakást bérelni a jelenlegi lakáspiaci árakon.

Az elmúlt évek lakhatási válsága nagymértékben nehezíti a fiatalok lakásvásárlási és bérleti esélyeit. Erre reagálva, az Önkormányzat az elmúlt években több olyan lakáspályázatot írt ki, ahol a 35 év alatti fiatalokat részesítette előnyben, és a fiatalok éltek is ezzel a lehetőséggel. A jövőben érdemes ezekre a pályázatokra nagyobb hangsúlyt helyezni és egy specifikus pályázati konstrukciót kialakítani.

Budapest kerületeinek Önkormányzatait vizsgálva látható, hogy a fiatalok első lakáshoz jutásának lehetőségét szintén lakáspályázat útján próbálják segíteni, úgynevezett „Első Fészek” vagy „Fecskeházi” lakások bérbeadására irányuló lakáspályázatok kiírásával. Ezek főbb jellemzői:

- 35 év alatti házasoknak és bejegyzett élettársaknak szól,
- az Önkormányzat által kijelölt garzonlakásokra (1,5-2 szobás) lehet pályázni,
- a nyertes pályázónak az Önkormányzat határozott idejű elhelyezést biztosít,
- valamely pénzintézetnél legalább a lakásbérleti jogviszonyhoz igazodó időtartamra szóló lakás-előtakarékossági szerződés megkötése,
- a pályázónak vállalnia kell, hogy legfeljebb 8-10 éven belül önerőből, lakás-előtakarékosság vállalásával megoldja lakhatását. Ehhez kapcsolódóan fontos kiemelni, hogy a lakásokra olyan bérleti díjat célszerű megállapítani, amely valóban segíti abban a fiatalokat, hogy az előtakarékoságot is, és mellette más megtakarítást is tudjanak



fizetni, amivel valóban 8-10 éven belül el tudnak indulni saját lakás megvásárlásának irányába. Ilyen bérleti díj lehet a „költségelvű”, amely díj fedezi az Önkormányzatnak az épülettel, annak központi berendezéseivel és magával a lakással kapcsolatos ráfordításait.

- tartós, legalább 12 hónapos folyamatos munkaviszonnyal és jövedelemigazolással rendelkezik

Több budapesti kerületben a „Fecskeházi” lakások egy tömbben helyezkednek el, a lakások szinte azonos méretűek, és a lakói fiatalok. A XV. kerületben nincs olyan önkormányzati tulajdonú ház (a 4 lakásos Drégelyvár utca 6. szám kivételével), amelyben üres garzonlakások lennének és lakásait célzottan fiatalok részére adhatnánk ki. Erre a célra a kerületi viszonyokat tekintve, a megüresedő lakások közül lehet kijelölni bérleményeket, akár évente.

Más kerületek tapasztalatai ugyanakkor azt is mutatják, hogy ezen konstrukciókban a fiatalok nehezen tudnak elegendő önerőt gyűjteni. Ezt a kihívást figyelembe véve szükséges a pályázati rendszer kialakításának végig gondolása az alábbiak mentén:

- jogszabályi háttér vizsgálata,
- vizsgálandó a lakbér mértéke,
- lakás-előtakarékosság futam idejének és mértékének vizsgálata,
- garzonlakások (1,5-2 szobás lakások) kijelölése,
- rendeletben rögzíteni a lakások pontos adatait (cím, paraméterek),
- rendeletben szabályozni a pályázat általános feltételeit.

## 5. Összefoglaló

Jelen dokumentum az Önkormányzat 2026–2030 közötti időszakra vonatkozó lakáspolitikai céljainak stratégiai megalapozását szolgálja. A dokumentum a demográfiai trendek, a lakásállomány műszaki állapotának, összetételének és kihasználtságának részletes elemzésére, valamint az előző időszak gyakorlati tapasztalataira építve fogalmaz meg hosszú távú irányelveket. Célja, hogy a lakásgazdálkodási feladat ellátása során a korábbinál kiegyensúlyozottabb módon érvényesüljön a gazdasági fenntarthatóság, a tervezhetőség és számonkérhetőség, valamint a társadalmi esélyegyenlőség.

Az anyag hangsúlyozza a lakásállomány műszaki és energetikai megújításának szükségességét, különös tekintettel a korszerűtlen és fenntarthatatlan működésű ingatlanok arányának

csökkentésére, a panel és a hagyományos épületek átfogó felújításának előmozdítására, valamint az üres, nem hasznosított lakások számának mérséklésére.

A koncepció rögzíti, hogy az önkormányzati lakásgazdálkodás során törekedni kell a bérletdíjak igazságos felülvizsgálatára, fenntartható és kiszámítható struktúrájának kialakítására. Cél, hogy a rászorulókat támogatása a jövőben is biztosított maradjon, ugyanakkor erősödjön a gazdasági fenntarthatóság elve, az önkormányzati vagyon értékmegőrzése és a bérlői felelősség érvényesítése. A fiatalok lakhatásának támogatása, a lakásmobilitás elősegítése, a bérleti jogviszonyok rendezett fenntartása, valamint a bérlemény-ellenőrzés hatékonyságának erősítése szintén kiemelt célként jelenik meg.

A koncepció helyzetismertető és irányadó dokumentum, amely meghatározza a kerület lakásgazdálkodásának főbb fejlesztési területeit és elvárásait, ugyanakkor annak megvalósítására külön Projektterv készült. A rövidtávú konkrét intézkedések, feladatok, határidők és felelősök kijelölésére a 2026-2027 évekre vonatkozó Projektterv szolgál, amely biztosítja a feladatok időarányos, számon kérhető és ütemezett megvalósítását.



## Mellékletek:

### 1. melléklet: Az egyes részfeladatokra vonatkozó pontos hatás- és feladatkörök

| A feladatok megosztásáról a Közzolgáltatási Szerződésekhez, illetve Vállalkozási Szerződésekhez kapcsolódóan nem született a felek között munkamegosztást szabályozó együttműködés. De a feladatok megosztása a következő módon történik: |                                                           |     |                                                                        | Feladatot végzi   |                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------|-----|------------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| Feladat                                                                                                                                                                                                                                   |                                                           |     |                                                                        | Vagyonneke-<br>lő | Lakás munka-<br>csoport<br>(egyeztető<br>fórum) | Polgármesteri<br>Hivatal |
| 1.                                                                                                                                                                                                                                        | lakások<br><br>Megüresedett<br>birtokbavétele             | a.) | Helyszíni jegyzőkönyv                                                  | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | b.) | Helyszíni fotók                                                        | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | c.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatban az ingatlan adatainak rögzítése | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | d.) | Fotók feltöltése                                                       | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | e.) | Lakás műszaki állapot felmérése és nyilvántartásba vétele              | x                 |                                                 |                          |
| 2.                                                                                                                                                                                                                                        | Előzetes<br>költségbecslés<br>(karbantartás,              | a.) | Előzetes költségbecslés tábla elkészítése                              | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | b.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                 | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | c.) | Előzetes költségbecslés tábla feltöltése                               | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | d.) | Állapot követés                                                        |                   |                                                 | x                        |
| 3.                                                                                                                                                                                                                                        | Bérlő kijelölése, bérlemény bemutatás, átadás előkészítés | a.) | Igények keletkezése                                                    |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |     | Döntés a leendő bérlő személyéről                                      |                   |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | b.) | b.)a.) Polgármesteri döntés előkészítés                                |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |     | b.)b.) Feladatlista megbeszélés                                        |                   | x                                               |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | c.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                 | x                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | d.) | Állapot követés                                                        |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |     | Rendelkezés megtekintő kiadásról                                       |                   |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | e.) | e.)a.) Közvetlen polgármesteri döntés                                  |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           |     | e.)b.) Munkacsoport javaslata alapján                                  |                   | x                                               |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | f.) | Bérlő/bérbeadó feladat megosztás (x-es tábla)                          |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | e.) | Lakásmegtekintő kiadása                                                |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | f.) | Aláírt feladat megosztás, lakásmegtekintő megküldése vagyonkezelőnek   |                   |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                           | g.) | Leendő bérlő tájékoztatása, aláírt megtekintő kiadás                   |                   |                                                 | x                        |

|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     |                                                                             |                 |                                                 |                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|-----|-----------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| A feladatok megosztásáról a Közszolgáltatási Szerződésekhez, illetve Vállalkozási Szerződésekhez kapcsolódóan nem született a felek között munkamegosztást szabályozó együttműködés. De a feladatok megosztása a következő módon történik: |                                                        |     |                                                                             | Feladatot végzi |                                                 |                          |
| Feladat                                                                                                                                                                                                                                    |                                                        |     |                                                                             | Vagyonge-<br>lő | Lakás munka-<br>csoport<br>(egyeztető<br>fórum) | Polgármesteri<br>Hivatal |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | h.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                      | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | i.) | Megtekintési engedély feltöltése                                            | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | j.) | Leendő bérlővel időpont egyeztetés                                          | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | k.) | Bérlemény és felújítási kötelezettség bemutatása                            | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | l.) | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység tájékoztatása (e-mail)       | x               |                                                 |                          |
| 4.                                                                                                                                                                                                                                         | Kijelölt lakás bérlői elfogadás                        | a.) | Leendő bérlő nyilatkozat                                                    |                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | a.)a.) Leendő bérlő nem fogadta el – vissza a 3.b.) pontra                  |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | a.)b.) Leendő bérlő elfogadta                                               |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | b.) | Vagyongazdálkodó tájékoztatása a nyilatkozat eredményéről (e-mail)          |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | c.) | Tulajdonosi Nyilatkozat kiadás                                              |                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | c.)a.) Végleges – Bizottsági döntés előkészítés                             |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | c.)b.) Ideiglenes nyilatkozat kiadás                                        |                 |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | Lakásmunkacsoport előzetes javaslat alapján                                 |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        |     | Polgármesteri döntés alapján                                                |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | d.) | Döntéshozatalt követő Tulajdonosi Nyilatkozat megküldés vagyongazdálkodónak |                 |                                                 | x                        |
| 5.                                                                                                                                                                                                                                         | Költségmegosztás szerinti kivitelezés felújítás esetén | a.) | Tételes kivitelezési ajánlat elkészítése                                    | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | b.) | Várható kivitelezési határidő megadása                                      | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | c.) | Várható ütemezés feltöltése                                                 | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | d.) | Állapot követés                                                             |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | e.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                      | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | f.) | Kivitelezési ajánlat feltöltése                                             | x               |                                                 |                          |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | g.) | Állapot követés                                                             |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | h.) | Megrendelő készítés kezeltetetés (fíler figyelés)                           |                 |                                                 | x                        |
|                                                                                                                                                                                                                                            |                                                        | i.) | Megrendelő elkészítése                                                      |                 |                                                 | x                        |



|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     |     |                                                                                                                    |                  |                                      |                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------------------------|-----------------------|
| A feladatok megosztásáról a Közzolgáltatási Szerződésekhez, illetve Vállalkozási Szerződésekhez kapcsolódóan nem született a felek között munkamegosztást szabályozó együttműködés. De a feladatok megosztása a következő módon történik: |                                                     |     |                                                                                                                    | Feladatot végzi  |                                      |                       |
| Feladat                                                                                                                                                                                                                                   |                                                     |     |                                                                                                                    | Vagyongazdálkodó | Lakás munkacsoport (egyeztető fórum) | Polgármesteri Hivatal |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | j.) | Megrendelő megküldése Holdingnak (e-mail + eredeti)                                                                |                  |                                      | x                     |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | k.) | Kivitelezés megkezdése – dokumentumok megküldése Városgazdálkodási Főosztálynak                                    | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | l.) | Kivitelezés elkészült – Városgazdálkodási Főosztály értesítése                                                     | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | m.) | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység tájékoztatás a teljesülésről (időbeli eltolódás a számlaérkezéshez) | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | n.) | Teljesítés igazolás kiadása (e-mail + eredeti)                                                                     |                  |                                      | x                     |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | o.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                                                             | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | p.) | Teljesülést követően 8. pont szerinti eljárás                                                                      |                  |                                      |                       |
| 6.                                                                                                                                                                                                                                        | felújítás (csak Számlázás esetén)                   | a.) | Számlázáshoz dokumentumok összeállítása                                                                            | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | b.) | Számla elkészítése                                                                                                 | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | c.) | „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                                                             | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | d.) | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység tájékoztatása a feladatteljesítésről                                | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | e.) | Számla teljesítményigazolás                                                                                        |                  |                                      | x                     |
| 7.                                                                                                                                                                                                                                        | Kivitelezés -karbantartás (csak Kivitelezés esetén) | a.) | Feladatok elvégzése                                                                                                | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | b.) | Feladatok elkészültek – „Üres lakás nyilvántartás” táblázatba adatok felvitele                                     | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | c.) | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység tájékoztatása a feladatteljesítésről                                | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | d.) | Teljesülést követően 8. pont szerinti eljárás                                                                      |                  |                                      |                       |
| 8.                                                                                                                                                                                                                                        | Birtokba adás                                       | a.) | Szerződéskötés előkészítés                                                                                         | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | b.) | Bérlő értesítés, időpont egyeztetés                                                                                | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | c.) | Szerződéskötés                                                                                                     | x                |                                      |                       |
|                                                                                                                                                                                                                                           |                                                     | d.) | Birtokba adás                                                                                                      | x                |                                      |                       |

|                                                                                                                                                                                                                                           |  |     |                                                                               |                 |                                                 |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|-----|-------------------------------------------------------------------------------|-----------------|-------------------------------------------------|--------------------------|
| A feladatok megosztásáról a Közzolgáltatási Szerződésekhez, illetve Vállalkozási Szerződésekhez kapcsolódóan nem született a felek között munkamegosztást szabályozó együttműködés. De a feladatok megosztása a következő módon történik: |  |     |                                                                               | Feladatot végzi |                                                 |                          |
| Feladat                                                                                                                                                                                                                                   |  |     |                                                                               | Vagyonge-<br>lő | Lakás munka-<br>csoport<br>(egyeztető<br>fórum) | Polgármesteri<br>Hivatal |
|                                                                                                                                                                                                                                           |  | e.) | Bérlői felújítási feladatvégzés ellenőrzése,<br>az előírt határidő lejártakor | x               |                                                 |                          |



## 2. melléklet: A lakások listája és a tervezett kategorizálási rendszer

|    | Helyrajzi szám | Utca, házszám                | Lakások száma |        |       |         | Helyiségek száma |        |       | R | I.      | a     | b | c | d | e | f |
|----|----------------|------------------------------|---------------|--------|-------|---------|------------------|--------|-------|---|---------|-------|---|---|---|---|---|
|    |                |                              | Összesen      | Kiadva | Ü-res | Csatolt | Összesen         | Kiadva | Ü-res |   |         | 1 - 5 |   |   |   |   |   |
| 1  | 82292/<br>0    | Apolló<br>utca 7.            | 6             | 5      | 1     | 0       | 0                | 0      | 0     | P | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 2  | 87881/<br>0    | Batthyán<br>y utca 29.       | 5             | 5      | 0     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 3  | 87143/<br>0    | Beller<br>Imre utca<br>117.  | 8             | 6      | 2     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 4  | 86808/<br>0    | Beller<br>Imre utca<br>120.  | 7             | 7      | 0     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | II.     |       |   |   |   |   |   |
| 5  | 87661/<br>0    | Bocskai<br>utca 2.           | 6             | 6      | 0     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 6  | 87671/<br>0    | Bocskai<br>utca 8.           | 2             | 2      | 0     | 0       | 3                | 0      | 3     | R | II.     |       |   |   |   |   |   |
| 7  | 82937/<br>41   | Drégelyv<br>ár utca 6.       | 4             | 3      | 1     | 0       | 0                | 0      | 0     | P | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 8  | 86945/<br>0    | Eötvös<br>utca 123.          | 7             | 6      | 0     | 1       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 9  | 91158/<br>54   | Erdőkerül<br>ő utca 34.      | 46            | 40     | 6     | 0       | 0                | 0      | 0     | U | IV<br>. |       |   |   |   |   |   |
| 10 | 87687/<br>0    | Fő út 57.                    | 6             | 5      | 1     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 11 | 87778/<br>0    | Fő út 72                     | 4             | 4      | 0     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 12 | 87932/<br>0    | Fő út 94.                    | 3             | 3      | 0     | 0       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 13 | 88258/<br>9    | Gubó utca<br>2-6.            | 21            | 21     | 0     | 0       | 1                | 0      | 1     | R | II.     |       |   |   |   |   |   |
| 14 | 81570/<br>0    | Irány utca<br>5.             | 9             | 6      | 2     | 1       | 0                | 0      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 15 | 88951/<br>0    | Károlyi<br>Sándor út<br>113. | 2             | 2      | 0     | 0       | 4                | 4      | 0     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |
| 16 | 86531/<br>0    | Kinizsi<br>utca 42.          | 4             | 4      | 0     | 0       | 3                | 2      | 1     | R | I.      |       |   |   |   |   |   |

|    |              |                                  |    |   |   |   |   |   |   |   |     |  |  |  |  |  |  |
|----|--------------|----------------------------------|----|---|---|---|---|---|---|---|-----|--|--|--|--|--|--|
| 17 | 86661/<br>0  | Kinizsi<br>utca 63.              | 3  | 2 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 18 | 86694/<br>0  | Kinizsi<br>utca 68.              | 4  | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 19 | 86722/<br>0  | Kinizsi<br>utca 90.              | 11 | 8 | 1 | 2 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 20 | 82125/<br>0  | Klebelsbe<br>rg Kuno<br>utca 24. | 5  | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 21 | 81763/<br>0  | Kolozsvá<br>r utca 32.           | 4  | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 22 | 84736/<br>0  | Kozák tér<br>20.                 | 6  | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 23 | 89405/<br>0  | Közvágó<br>hid utca<br>13.       | 1  | 1 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | R | II. |  |  |  |  |  |  |
| 24 | 82484/<br>0  | Madách<br>utca 27/c.             | 5  | 5 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | P | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 25 | 89827/<br>0  | Mogyoró<br>d útja 37.            | 1  | 0 | 1 | 0 | 1 | 1 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 26 | 82207/<br>0  | Molnár<br>Viktor<br>utca 24.     | 6  | 4 | 0 | 2 | 0 | 0 | 0 | P | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 28 | 86414/<br>0  | Palánk<br>utca 54.               | 1  | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 29 | 86569/<br>0  | Palánk<br>utca 74.               | 3  | 3 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 30 | 87602/<br>0  | Pázmány<br>Péter utca<br>1/e.    | 2  | 2 | 0 | 0 | 3 | 3 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 31 | 86978/<br>0  | Pázmány<br>Péter utca<br>106/a.  | 5  | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 32 | 87343/<br>0  | Pázmány<br>Péter utca<br>18/b.   | 4  | 4 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 33 | 87008/<br>10 | Pázmány<br>Péter utca<br>85.     | 5  | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 34 | 87029/<br>0  | Pázmány<br>Péter utca<br>86.     | 8  | 6 | 2 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | II. |  |  |  |  |  |  |
| 35 | 82711/<br>0  | Pestújhel<br>yi út 47.           | 6  | 6 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | P | I.  |  |  |  |  |  |  |
| 36 | 87742/<br>0  | Pozsony<br>utca 17.              | 6  | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.  |  |  |  |  |  |  |



|    |         |                                           |    |    |   |   |   |   |   |   |      |  |  |  |  |  |  |
|----|---------|-------------------------------------------|----|----|---|---|---|---|---|---|------|--|--|--|--|--|--|
| 37 | 86741/0 | Rákospalota Rákospalotai Körvasút sor 43. | 1  | 1  | 0 | 0 | 1 | 1 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 38 | 85700/0 | Rákospalota Rákospalotai Körvasút sor 89. | 2  | 2  | 0 | 0 | 2 | 2 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 39 | 81727/0 | Rákospalota Rákospalotai Körvasút sor 43. | 3  | 3  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 40 | 82909/0 | Rákospalota Rákospalotai Körvasút sor 89. | 2  | 2  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 41 | 88030/0 | Sín utca 22.                              | 4  | 3  | 0 | 1 | 0 | 0 | 0 | R | II.  |  |  |  |  |  |  |
| 42 | 88029/2 | Sín utca 24/b.                            | 5  | 5  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | II.  |  |  |  |  |  |  |
| 43 | 90242/2 | Széchenyi tér 9.                          | 12 | 12 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | III. |  |  |  |  |  |  |
| 44 | 87015/0 | Szerencs utca 10.                         | 3  | 3  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 45 | 81998/0 | Szűcs István utca 20.                     | 3  | 2  | 1 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | II.  |  |  |  |  |  |  |
| 46 | 82774/0 | Thököly út 30.                            | 7  | 5  | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | P | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 47 | 81492/0 | Vasvári Pál utca 10.                      | 6  | 4  | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 48 | 81456/0 | Vasvári Pál utca 30/b.                    | 3  | 3  | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | R | I.   |  |  |  |  |  |  |
| 49 | 80735/1 | Wesselényi utca 1.                        | 12 | 11 | 1 | 0 | 2 | 2 | 0 | R | II.  |  |  |  |  |  |  |

Piros kiemeléssel jelölt épület lebontandó.

Kék kiemeléssel jelölt épületek kiürítendőek, elidegenítésre javasoltak.

Sárga kiemeléssel jelölt épület egy lakása értékesítve lesz.

Zöld kiemeléssel jelölt épületek helyi védettségűek

### 3. melléklet: Más kerületek lakásértékesítésre és vásárlásra vonatkozó szabályai

|                     | IV. kerület                                                                            | XIII. kerület                                                                                                 | XIV. kerület                                                                | XVI. kerület                                   |                                                                                                                                                                           | VIII. kerület                         |
|---------------------|----------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
| Rendelet            | 7/1994. ök. rendelet                                                                   | 20/2020. ök. rendelet                                                                                         | 12/2024. ök. rendelet                                                       | 49/2004. ök. rendelet                          |                                                                                                                                                                           | 35/2016. ök. rendelet                 |
| Hatály              | 2024.01.01.                                                                            | 2025.04.01.                                                                                                   | 2024.05.03.                                                                 | 2023.11.21.                                    |                                                                                                                                                                           | 2023.11.24.                           |
| Feltétel            | bérlő vagy Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlásra jogosult személy                         | bérlői jogviszony; 100% önkormányzati tulajdonú épület esetén a bérlők 50%-a kezdeményezheti az elidegenítést | bérlő vagy Ltv. 49.§-a szerinti elővásárlásra jogosult személy              | bérlő számára, versenytárgyalás, vevőkijelölés |                                                                                                                                                                           | legalább 1 éve bérlő                  |
| Vételár             | értékbecslésen alapuló forgalmi érték                                                  | értékbecslésen alapuló forgalmi érték                                                                         | értékbecslésen alapuló forgalmi érték; bérlő esetén a forgalmi érték 95 %-a | 5 millió Ft alatt                              | A vételáralap 50 %-a                                                                                                                                                      | értékbecslésen alapuló forgalmi érték |
|                     |                                                                                        |                                                                                                               |                                                                             | 5 –10 millió Ft között                         | A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának összege                                                        |                                       |
|                     |                                                                                        |                                                                                                               |                                                                             | 10 millió Ft felett                            | A vételáralap 5 millió Ft alatti része 50%-ának, és a vételáralap 5 és 10 millió Ft közötti része 70%-ának, és a vételáralap 10 millió Ft feletti része 100%-ának összege |                                       |
| Egy-összegű fizetés | határozatlan idejű szerződés: szociális és költségelvű lakbér - forgalmi érték 65 %-a. | 10 %                                                                                                          | bérlő esetén 5% kedvezmény                                                  | 28 %                                           |                                                                                                                                                                           | bérlő esetén 15 % kedvezmény          |



|                                  |                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
|----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                  | határozott idejű szerződés: 85 %, piaci lakbér 99 %                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                              |                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Részletfizetés</b>            | 15 év 20 % befizetéssel<br>1 évi részletfizetésnél a lakás vételára a forgalmi érték 90-95-99,5%<br>1-10 év között 95-99-99,5%<br>Végtörlesztés esetén további 10-5-0,5% kedvezmény a még meg nem fizetett vételárból | 25 év 10 % befizetéssel kivétel a 10% megfizetése alól:<br>nyugdíjas; 3 vagy több gyereket nevelő; fogyatékos gyereket nevelő szülő feltéve hogy nem rendelkezik lakás/üdülő tulajdon/haszonélvezeti jogával | 15 év 20 % befizetéssel elővásárlásra jogosult részére; 10 év 20 % befizetéssel elővásárlásra nem jogosult részére; szociálisan rászorult 5 % befizetéssel jogosult szerződni | 15 év 20 % befizetéssel; 20 év 10% befizetéssel 10 millió Ft alatti félkomfortos/komfort nélküli lakás Előtörlesztés esetén a kedvezmény a szerződés megkötéstől számított<br>1. évben a vételárhátralék 20%-a;<br>2. évben a vételárhátralék 15%-a;<br>3. évben a vételárhátralék 10%-a;<br>4. évben a vételárhátralék 5%-a;<br>5-20. év között a vételárhátralék 1%-a. | 15 év 15 % befizetéssel, részlet nem lehet kevesebb az egy havi lakbér összegénél. Előtörlesztés szerződéskötést követő naptári évig 15% kedvezmény, 2-10 év között évente 1%-kal csökkentett kedvezmény |
| <b>Törlesztés szüneteltetése</b> | nincs lehetőség                                                                                                                                                                                                       | Futamidő alatt egy alkalommal max. 12 hónap                                                                                                                                                                  | szociálisan rászorult évenkénti igazolási kötelezettséggel, a felfüggesztés időtartamára kamat nem számolható fel                                                             | házastárs halála esetén 6 hónap; a közös háztartásban élők egyike regisztrált munkanélküli, és a háztartásban egy főre jutó jövedelem nem éri el a vetítési alapot 6 hónap; a vételárhátralék kötelezettjének 6 hónapon túli keresőképtelensége esetén 8 hónap                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Kamat</b>                     | jegybanki alapkamat + 4 %                                                                                                                                                                                             | jegybanki alapkamat                                                                                                                                                                                          | 12 %                                                                                                                                                                          | jegybanki alapkamat                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | jegybanki alapkamat                                                                                                                                                                                      |
| <b>További kedvezmény</b>        | nyugdíjas, 18. év alatti eltartott, lakhatási/lakbértámogatásban részesülő esetén a kamat 20%-ának elengedése kivétel ha rendelkezik lakás/üdülő tulajdonjogával                                                      | 2-6 lakásos társasház 5%, 7 vagy több lakás 10 % kedvezmény;                                                                                                                                                 | vételárhátralék egyösszegű megfizetésekor 10 %;<br>15 évnél rövidebb vagy magasabb törlesztőrészlet esetén a többletfizetés 10 %-a az engedmény; a vásárlást megelőző 2 éven  | három, vagy több gyermek eltartásáról gondoskodik, nyugdíjas, fogyatékos, fogyatékos gyermeket nevel, és az egy főre jutó átlagjövedelem a szociális vetítési alap kétszeresét nem haladja meg 10 %                                                                                                                                                                      | nyugdíjas, igazoltan munkaképtelen /korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő személyről gondoskodik; 3 kiskorú eltartott esetén 5 % kedvezmény                                                           |

|                                           |       |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                           |                                                                                                                                                 |
|-------------------------------------------|-------|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                           |       |                                                                                                | keresztül bejelentett lakóhely + nyugdíjas vagy igazoltan munkaképtelen/korlátozottan munkaképes fogyatékkal élő személyről gondoskodik, vagy 3 kiskorú eltartott van a háztartásban 5 % kedvezmény | vételár kedvezmény és kamatmentesség                                                                                      |                                                                                                                                                 |
| <b>Kizáró körülmény</b>                   |       |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                           | támogatással vásárolt/létrehozott lakás; garzonházi lakás; nyugdíjasházi/idos otthoni lakrész; bérlő tartozása; pályázat vagy közcélú bérbeadás |
| <b>Visszavásárlási jog</b>                | nincs |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                           | 5 év                                                                                                                                            |
| <b>Elidegenítési és terhelési tilalom</b> |       | Egyösszegű/3 évi részletfizetés esetén +3 év; 3 év feletti részletfizetéskor a vételár erejéig |                                                                                                                                                                                                     | 5 év bérlő részére történő elidegenítés esetén egyösszegű/rövidebb lejáratú részletfizetésnél vételár erejéig jelzálogjog | 1 év                                                                                                                                            |
| <b>Értékbecslés érvényessége</b>          |       |                                                                                                |                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                           | 6 hónap                                                                                                                                         |



4. melléklet: önkormányzati tulajdoni hányaddal rendelkező társasházak listája

| <b>Ingatlanok címe</b>                    | <b>önkorm.tul.hányad</b> | <b>% arány</b> |
|-------------------------------------------|--------------------------|----------------|
| <b>Apolló u. 44.</b>                      | 710/1000                 | 71,0%          |
| <b>Beller I.u. 111.</b>                   | 91/137                   | 66,4%          |
| <b>Beller I.u. 70.</b>                    | 59/100                   | 59,0%          |
| <b>Beller Imre u. 89/a.</b>               | 588/1000                 | 58,8%          |
| <b>Bethlen G.u. 103.</b>                  | 220/357                  | 61,6%          |
| <b>Bezsilla u. 008.</b>                   | 179/238                  | 75,2%          |
| <b>Bezsilla u. 031.</b>                   | 126/251                  | 50,2%          |
| <b>Bezsilla u.36.</b>                     | 345/514                  | 67,1%          |
| <b>Dobó u. 12.</b>                        | 254/315                  | 80,6%          |
| <b>Eötvös u. 018. (Dobó u. 19.)</b>       | 186/323                  | 57,6%          |
| <b>Eötvös u. 045.</b>                     | 878/1029                 | 85,3%          |
| <b>Erdőkerülő u. 01-7.</b>                | 525/1000                 | 52,5%          |
| <b>Fő út 64.</b>                          | 88/100                   | 88,0%          |
| <b>Irány u. 13. (Rekettye u. 32.)</b>     | 99/184                   | 53,8%          |
| <b>Károlyi S.u. 41.</b>                   | 576/1000                 | 57,6%          |
| <b>Kazinczy u. 1. (Fő út 25.)</b>         | 587/1000                 | 58,7%          |
| <b>Kert köz 1. (Kajár u. 8.)</b>          | 569/1000                 | 56,9%          |
| <b>Klapka Gy.u. 74.(Arany J. u. 96.)</b>  | 225/423                  | 53,2%          |
| <b>Molnár V. u. 27.</b>                   | 164/280                  | 58,6%          |
| <b>Népfelkelő u. 68.</b>                  | 186/318                  | 58,5%          |
| <b>Pázmány P.u. 041.</b>                  | 832/1000                 | 83,2%          |
| <b>Pázmány P.u. 050.</b>                  | 148/233                  | 63,5%          |
| <b>Pázmány P.u. 098. (Szerencs u.3.)</b>  | 851/1000                 | 85,1%          |
| <b>Pestujhelyi u.50.( Apolló u.29/a.)</b> | 60/100                   | 60,0%          |
| <b>Rákos út 169.</b>                      | 150/217                  | 69,1%          |
| <b>Rákos út 90. (Desewffy u. 145.)</b>    | 416/578                  | 72,0%          |
| <b>Szerencs u. 18.</b>                    | 67/113                   | 59,3%          |
| <b>Szerencs u. 38.</b>                    | 139/239                  | 58,2%          |
| <b>Wysocki u. 25. (Martinovics 20.)</b>   | 604/1000                 | 60,4%          |

## 5. melléklet: lakáspályázatok általános strukturális felépítése

| Pályázaton való részvétel feltételei: |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a)                                    | a pályázaton részt vehet azon cselekvőképes természetes személy (továbbiakban: Pályázó), aki a pályázat kiírásának napján betöltötte a 18. életévét, vagy házasságkötés útján nagykorúvá vált;                                                                                                                                                                                                                                                         |
| b)                                    | akinek nem áll fenn lejárt határidejű köztartozása vagy állandó, bejelentett lakóhelye szerinti önkormányzatnál helyi adó vagy egyéb tartozása;                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| c)                                    | akinek az Önkormányzattal korábban kötött bármely szerződésből eredően nem áll fenn lakbér-, valamint egyéb díjtartozása;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| d)                                    | akinek (vagy vele együtt költöző családtagjának) a pályázat kiírásának napján a tulajdonában, hasznélvezetében nincs beköltözhető lakóingatlan. (Aki lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik, de annak használatában önhibáján kívül akadályoztatva van – pl.: nem beköltözhető műszaki állapotú az ingatlan, más családtag él ott, tulajdoni hányad arányában nem tud ott lakni stb. és ezt igazolja, jogosult pályázni). |
| Pályázat érvénytelenségi okai:        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| a)                                    | önkormányzati tulajdonú lakásra korábban fennállt bérleti jogviszonya bármely okból megszüntetésre került;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| b)                                    | önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogát magántulajdonú lakóingatlan tulajdonjogára cserélte;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| c)                                    | önkéntesen költözött önkormányzati tulajdonú lakásba;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| d)                                    | eredményesen pályázott önkormányzati tulajdonú lakásra, és így bérbevétele volt lehetsége, de a szerződést (önhibájából) nem kötötte meg;                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| e)                                    | önkormányzati tulajdonú lakásra korábban fennálló bérleti jogviszonya alatt lakbér- és/vagy külön szolgáltatási díjtartozást halmozott fel, mely nem került kiegyenlítésre;                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| f)                                    | az Önkormányzattól vásárolt lakását a pályázat kiírásának időpontját megelőzően elidegenítette;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| g)                                    | pályázat keretében elnyert lakása bérleti szerződését az aláírást követő 180 napon belül egyoldalúan bontotta fel;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| h)                                    | benyújtott lakáspályázatában a számára kedvezőbb elbírálás érdekében, szándékosan valótlan vagy megtévesztő adatot szolgáltatott;                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| i)                                    | a pályázatot nem az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, vagy nem a pályázati kiírásban megjelölt határidőn belül adták be személyesen, vagy postai úton;                                                                                                                                                                                                                                                                                  |



|                                                       |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| j)                                                    | a pályázatot hiányosan, pontatlanul, vagy olvashatatlanul, valamint a szükséges adatok és/vagy a kötelezően csatolandó dokumentumok, aláírások nélkül (pl.: kitöltés, mellékletek, pályázati adatlapon az aláírás hiánya, stb.) adtak be; |
| k)                                                    | a Pályázó valótlan, ellentmondó adatokat közöl;                                                                                                                                                                                           |
| l)                                                    | a Pályázó olyan lakásra nyújtott be a pályázatát, amely a pályázati kiírásban meghatározott beköltözhető személyek számát tekintve nem alkalmas az együtt költözők befogadására;                                                          |
| m)                                                    | a Pályázó vagy a Pályázóval együtt költöző személyek ugyanazon a pályázaton úgy nyújtanak be külön-külön pályázatot, hogy egymás pályázatában a Pályázóval együtt költöző hozzátartozóként kerülnek feltüntetésre;                        |
| n)                                                    | a Pályázó egynél több pályázati adatlapot nyújtott be;                                                                                                                                                                                    |
| o)                                                    | a Pályázó vagy a benyújtott pályázat a pályázati feltételeknek nem felel meg;                                                                                                                                                             |
| p)                                                    | a felsorolt érvénytelenségi okok a Pályázóval együtt költöző személyre vonatkozóan is fennállnak.                                                                                                                                         |
| A megpályázható lakások címei, adatai:                |                                                                                                                                                                                                                                           |
| A lakásbérlethez kapcsolódó fizetési kötelezettségek: |                                                                                                                                                                                                                                           |
| a)                                                    | külön szolgáltatási díj;                                                                                                                                                                                                                  |
| b)                                                    | bérleti díj.                                                                                                                                                                                                                              |
| A pályázat benyújtásának határideje és módja:         |                                                                                                                                                                                                                                           |
| A pályázathoz kötelezően csatolandó iratok:           |                                                                                                                                                                                                                                           |
| A pályázat elbírálása:                                |                                                                                                                                                                                                                                           |

6. melléklet: Lakáspályázat általános pontozási szempontjai

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | A Pályázó jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn a pályázat kiírásának napjától számítva visszamenőleg, évenként 1 pont, maximum 3 pont (megszakítás nélküli munkaviszony igazolásához több munkáltatói igazolás benyújtása is elfogadásra kerül, legfeljebb 1 hónap megszakítással).    |
| 2.  | Az Önkormányzat Lakásrendelete szerinti lakbérkategóriának megfelelő jövedelem, illetve a kategórián belüli mértéke szerinti pluszpontok.                                                                                                                                                |
| 3.  | A pályázóval együtt költöző 18 év alatti eltartott, illetve hozzátartozó száma.                                                                                                                                                                                                          |
| 4.  | Fiatal pályázók számára pluszpont meghatározása (házastársak vagy élettársak esetén egyik vagy egyik fél sem töltötte be a 35. életévét).                                                                                                                                                |
| 5.  | Pályázó bejelentette lakóhelye vagy tartózkodási helye hány éve van Budapest XV. kerületében. A pontrendszer lehet tovább bővíteni más szempontokat is figyelembe véve, attól függően, hogy melyik célcsoportnak kívánjuk lakhatási gondját megoldani önkormányzati lakás bérbeadásával: |
| 6.  | Fogyatékos gyermek a családban                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 7.  | Budapest XV. kerületében dolgozó                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 8.  | Családok átmeneti otthona lakója                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 9.  | Nyugdíjas                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 11. | Jelenlegi lakáskörülmények (1 főre jutó m <sup>2</sup> )                                                                                                                                                                                                                                 |
| 12. | Párok esetén élettársi vagy házastársi kapcsolat                                                                                                                                                                                                                                         |



**Projektterv a Budapest Főváros XV. kerület Rákospalota, Pestújhely, Újpalota  
Önkormányzatának lakásgazdálkodási koncepciója (2026–2030) megvalósításához**

**2026–2027**

| Alfejezet                                                            | Feladat                                                                                                                                                                         | Részrtvevők            | Projekt időtartama |             | Eredmény                                                                                                   |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|--------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                      |                                                                                                                                                                                 |                        | Kezdetre           | Határidő    |                                                                                                            |
| 4.1.1. Lakások<br>műszaki<br>színvonalának<br>javítása               | <b>1. Lakott lakások<br/>elektromos<br/>hálózat felújítás,<br/>erkély felújítás,<br/>fűtés<br/>korszerűsítési<br/>program,<br/>nyílászáró csere<br/>program<br/>folytatása.</b> | Palota-Holding<br>Zrt. | Folyamatos         |             | Lakásállomány<br>műszaki<br>színvonalának<br>javulása,<br>meglévő bérlők<br>életminőségének<br>javulása.   |
|                                                                      | <b>2. Portfólió<br/>lakásainak<br/>tervszerű (évi 50)<br/>felújítása.</b>                                                                                                       | Palota-Holding<br>Zrt. | Folyamatos         |             | Lakásállomány<br>műszaki<br>színvonalának<br>javulása.                                                     |
| 4.1.2. 100%-os<br>önkormányzati<br>tulajdonú<br>épületek<br>kezelése | <b>3. Épületek<br/>állapotának<br/>felmérése és<br/>felújítási,<br/>karbantartási terv<br/>készítése. (I. ütem<br/>25 darab)</b>                                                | Palota-Holding<br>Zrt. | 2026.01.01.        | 2026.12.31. | 100%-os<br>önkormányzati<br>tulajdonú<br>épületek<br>felújításának<br>ütemezhetősége.                      |
|                                                                      | <b>4. Épületek<br/>állapotának<br/>felmérése és<br/>felújítási,<br/>karbantartási terv<br/>készítése. (II. ütem<br/>24 darab)</b>                                               | Palota-Holding<br>Zrt. | 2027.01.01.        | 2027.12.31. | 100%-os<br>önkormányzati<br>tulajdonú<br>épületek<br>felújításának<br>ütemezhetősége.                      |
|                                                                      | <b>5. Forrás<br/>függvényében<br/>épületek felújítása<br/>(évente 1<br/>teljeskörű, +1-3<br/>meghatározott<br/>szakterületen<br/>történő).</b>                                  | Palota-Holding<br>Zrt. | Folyamatos         |             | Épületek műszaki<br>színvonalának<br>javulása, utcakép<br>javulása, bérlők<br>életminőségének<br>javulása. |

| Alfejezet                                | Feladat                                                                                                                                        | Részrtvevők                                                         | Projekt időtartama |             | Eredmény                                                                                                                      |
|------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                          |                                                                                                                                                |                                                                     | Kezdetre           | Határidő    |                                                                                                                               |
| 4.1.4. Üres lakások kezelése             | 6. Üres lakások műszaki állapotának, hasznosítási lehetőségeinek felmérése és koncepció alapján besorolási és döntési rendszer kialakítása.    | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység, Palota-Holding Zrt. | 2026.01.01.        | 2026.10.01. | Üres lakások műszaki állapotáról, tervezett hasznosításáról való adatok és terv. Üres lakások számának tervszerű csökkentése. |
|                                          | 7. Megüresedő lakások 2 héten belüli felmérése, valamint hasznosítási tervbe való beillesztése.                                                | Palota-Holding Zrt.                                                 | Folyamatos         |             | Üres lakások hasznosítási tervének folyamatos karbantartása. Üres lakások számának csökkenése.                                |
| 4.1.5. Üres telkek hasznosítása          | 8. Lakóingatlan fejlesztésre alkalmas telkek áttekintése és a hasznosítás lehetőségének megvizsgálása.                                         | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység, Főépítési Iroda     | 2026.01.01.        | 2026.12.31. | Önkormányzati ingatlanvagyon hatékony használata. Lakáskoncepciók célok teljesítése.                                          |
| 4.1.6. Lakások értékesítése és vásárlása | 9. A koncepció elvi meghatározásai szerint az értékesítésre kijelölt lakások szempontrendszerének részletes kidolgozása.                       | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység, Palota-Holding Zrt. | 2026.01.01.        | 2026.06.30. | Portfoliótisztulás. Fenntarthatóbb lakásállomány.                                                                             |
|                                          | 10. Az értékesítés és vásárlás feltételrendszerének átlátható, szabályozott, az önkormányzat gazdasági érdekeit figyelembe vevő meghatározása. | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység                      | 2026.01.01.        | 2026.06.30. | Forrásképzés új bérlakásokhoz, meglévő bérlakások felújítására.                                                               |
|                                          | 11. Elidegenítést, vagyongazdálkodást szabályzó rendeletek aktualizálása.                                                                      | Jegyzői Iroda, Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység       | 2026.07.01.        | 2026.12.31. | Tervszerű lakásgazdálkodási rendszer megteremtése.                                                                            |



| Alfejezet                                                              | Feladat                                                                                                                          | Részrtvevők                                                                       | Projekt időtartama |             | Eredmény                                                                                                                                                   |
|------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                        |                                                                                                                                  |                                                                                   | Kezdet             | Határidő    |                                                                                                                                                            |
| 4.1.7.<br>Társasházi<br>albetétek<br>kezelése                          | <b>12. Társasházak<br/>áttekintése és<br/>javaslatok<br/>kidolgozása</b>                                                         | Palota-Holding<br>Zrt.                                                            | Folyamatos         |             | Az önkormányzat<br>többségi<br>tulajdonában lévő<br>társasházakkal<br>kapcsolatban<br>felmerülő<br>célbefizetések<br>ütemezettsége és<br>kiszámíthatósága. |
| 4.1.8.<br>Vagyonkezelő<br>nyilvántartásána<br>k további<br>fejlesztése | <b>13. Elektronikus<br/>bérlo- és<br/>ingatlanlanyilvántar<br/>-tás fejlesztése.</b>                                             | Palota-Holding<br>Zrt.                                                            | 2026.01.01.        | 2027.12.31. | Adatpontosság,<br>hatékonyság<br>növelése                                                                                                                  |
| 4.2.1.<br>Lakbérkategóriák,<br>lakbérek<br>felülvizsgálata             | <b>14.<br/>Lakbérkategóriák<br/>újra szabályozása<br/>és felülvizsgálata.<br/>Lakbérekről szóló<br/>rendelet<br/>módosítása.</b> | Jegyzői Iroda,<br>Vagyongazdálk<br>odásért felelős<br>szervezeti<br>egység        | 2026.01.01.        | 2026.10.31. | Fenntarthatóbb és<br>igazságosabb<br>lakbérrendszer.                                                                                                       |
| 4.2.2.<br>Lakáspályázatok<br>és<br>méltányossági<br>kérelmek           | <b>15. Elektronikus<br/>pályázat<br/>lehetőségének<br/>bevezetése.</b>                                                           | Vagyongazdálk<br>odásért felelős<br>szervezeti<br>egység                          | 2026.01.01.        | 2027.06.30. | Elektronikus<br>ügyintézés<br>lehetősége a<br>pályázati eljárás<br>során.                                                                                  |
| 4.2.3.<br>Lakáscsere,<br>lakásmobilitás                                | <b>16. Igényfelmérés,<br/>rendszerezés<br/>koordinálás.</b>                                                                      | Vagyongazdálk<br>odásért felelős<br>szervezeti<br>egység, Palota-<br>Holding Zrt. | Folyamatos         |             | Lakáskihasznált-<br>ság<br>optimalizálása.<br>Lakásállomány<br>használatának<br>optimalizálása.                                                            |

| Alfejezet                                             | Feladat                                                                                                                         | Résztevők                                                                                                                       | Projekt időtartama |             | Eredmény                                                                      |
|-------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|-------------|-------------------------------------------------------------------------------|
|                                                       |                                                                                                                                 |                                                                                                                                 | Kezdet             | Határidő    |                                                                               |
| 4.2.4. Nyugdíjsház                                    | 17. Fővárossal egyeztetés a bérlőkijelölési jog gyakorlásáról.                                                                  | Alpolgármester, Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység                                                                  | 2026. II. negyedév |             | Nyugdíjsház üres lakásainak feltöltése.                                       |
|                                                       | 18. Nyugdíjsház üzemeltetési költségeinek elemzése.                                                                             | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység, Palota-Holding Zrt.                                                             | 2026.01.01.        | 2026.10.31. | Költséghatékony, fenntartható üzemeltetés kialakítása.                        |
| 4.3. Bérlemény-ellenőrzés, szerződésszegések kezelése | 19. Negyedévenként beszámoló készítése a bérlemény-ellenőrzések haladásáról és legfőbb tapasztalatairól az NKB számára.         | Palota-Holding Zrt.                                                                                                             | 2026.01.01.        | 2027.12.31. | Bérlemény-ellenőrzés hatékonyabbá tétele.                                     |
|                                                       | 20. Rossz életkörülmények között élő bérlők részére írásos tájékoztató készítése az Önkormányzattól igényelhető támogatásokról. | Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály                                                                                     | 2026. II. negyedév |             | Bérlők élethelyzetének javítása, eladósodás lehetőségének csökkentése.        |
| 4.4. Új önkormányzati bérlakások kialakítása          | 21. Észak-Pesti Kórház 33. épület felújításával kapcsolatos feladatok.                                                          | Jegyzői Iroda, Főépítész Iroda, Városgazdálkodási Főosztály, Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti egység. Palota-Holding Zrt | Folyamatos         |             | Korszerű lakások létrejötte. Minőségi önkormányzati lakásállomány bővítése.   |
|                                                       | 22. A 33. épület lakásainak bérbeadási koncepciójának kidolgozása és szükséges rendeletmódosítások.                             | Népjóléti és Intézményfelügyeleti Főosztály, Palota-Holding Zrt.                                                                | 2027.01.01.        | 2027.10.31. | Lakásgazdálkodási koncepcióban megjelölt célok megvalósításának szabályozása. |
| 4.5. Fiatalok lakhatásának támogatása -               | 23. Fiatalok számára pályázati program és                                                                                       | Vagyongazdálkodásért felelős szervezeti                                                                                         | 2026.03.31.        | 2026.06.30. | Fiatalok lakhatási helyzetének javítása.                                      |



a(z) ...../.....-...../2025. iktatószámú előterjesztés 2. melléklete

| Alfejezet | Feladat                           | Résztevők                                          | Projekt időtartama |          | Eredmény |
|-----------|-----------------------------------|----------------------------------------------------|--------------------|----------|----------|
|           |                                   |                                                    | Kezdet             | Határidő |          |
|           | <b>feltételek<br/>kidolgozása</b> | egység,<br>Népjóléti és<br>Kulturális<br>Bizottság |                    |          |          |