

EVIN Nonprofit Zrt.
**Az új lakásrendelet jelentősebb
célkitűzései**

LAKÁSPOLITIKAI CÉLKITŰZÉSEK

- I. A lakásgazdálkodási tevékenység megújítása**
- II. Ingatlangazdálkodási és szociális feladatok elválasztása**
- III. Lakáspályázatok reformja, új pályázati formák bevezetése**
- IV. Átlátható pályázatértékelési rendszer kidolgozása**
- V. Bérlakásállomány mobilizálása**
- VI. Bérlők mobilizálása**
- VII. Lakbérek racionalizálása, differenciálása**

A lakásgazdálkodási tevékenység megújítása

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) számú kerületi rendelet első változata több, mint 10 éve született, utolsó, nagyobb horderejű módosítására 2014-ben került sor.

Az elmúlt 10 évben bekövetkezett társadalmi, piaci és jogszabályi változások okán a jelenlegi szabályozás egyre kevésbé alkalmas az Erzsébetvárosi Önkormányzat lakáspolitikai szándékainak kifejezésére, célkitűzéseinek megvalósítására.

A lakásgazdálkodási tevékenység megújításának alapfeltétele egy olyan koherens rendeleti szabályozás létrehozása, amely:

- átlátható, jogi szempontból korszerű és harmonizál a törvényi és a rendeleti szabályokkal,
- az önkormányzati bérlakásokkal való gazdálkodást észszerűbbé és szabályozottabbá teszi,
- hatékonyan reagál a kerületen belüli társadalmi és szociális különbségekre,
- megfelelő szabályozási keretet biztosít a kerületi lakásgazdálkodási alap- és irányelvek alkalmazására.

Ingatlangazdálkodási és szociális feladatok elválasztása

Az új rendelettel a lakhatási támogatási rendszer / lakbér rendszer átalakítását is meg kívánjuk valósítani.

Elsődleges célkitűzések:

- a valóban rászorultak lakbértámogatási rendszerének megteremtése
- a szociális feladatokat ellátó intézményekkel való együttműködés és a lakbérhátralékkal kapcsolatos jelzőrendszeri működés magasabb szintre emelése,
- bérlővédelmi intézkedések körének bővítése, a bérlők kiszolgáltatottságának csökkentése, élethelyzetük javítása
- az alacsony jövedelmű, ténylegesen rászoruló családok támogatása,
- a részletfizetési lehetőség maximális időtartamának megemelése,
- a minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmának szabályozása a hajléktalanná válás megelőzése érdekében.

Lakáspályázatok reformja, új pályázati formák bevezetése

Új lakásbérleti jogviszony létesítésének elsődleges formájaként a jövőben is a pályázati eljárásokat kívánjuk alkalmazni, a pályázaton kívüli bérlakáshoz jutási formák háttérbe szorításával. A pályázati eljárások szélesebb körben történő alkalmazása hozzájárul a lakásállomány kihasználtságának növeléséhez, elősegíti az ingatlanok állapotának fejlesztését, illetve pozitív hatást fejthet ki a bérleti díj hátralékok felhalmozása és a hajléktalanná válás megelőzése tekintetében.

Célkitűzések:

- az átláthatóság javítása érdekében a lakáspályázatokkal kapcsolatos eljárások pályázókat közvetlenül érintő lényeges elemeinek az új rendeletben történő meghatározása,
- a piaci lakáspályázat alkalmazása mellett új pályázati formák bevezetése, amelyek biztosítják, hogy egyetlen társadalmi csoport se szoruljon ki a kedvezményes lakhatás köréből.

Új pályázati formák: akadálymentesített lakások pályázata, nyugdíjasok pályázata, fiatalok pályázata

Bérlakásállomány és bérlők mobilizálása

A pályázatok nyerteseivel kötendő bérleti szerződés időtartama 1 év, problémamentesség esetén lehetne hosszabbítani.

Fiatalok pályázatát követő jogviszony időtartama 1+5 év.

A rendelet hatályba lépését követően a költségelvű lakásokra kötött bérleti szerződések esetén a bérleti jogviszony időtartama összességében 10 év.

Bérlők mobilizálása:

- Partneres lakáscsere könnyítése és elősegítése elektronikus felületen
- Költségelvű lakások esetében a bérleti jogviszony idejének maximalizálása
- Pályázati lehetőségek kiszélesítése
- Bérlők pályázata a változó élethelyzetekhez és igényekhez mérten

Bérleti díjak az új lakásrendeletben

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 12/2012. (III.26.) rendelet első változata több, mint 10 éve született, utolsó, bérleti díjakat érintő módosítására 2015-ben került sor.

Az elmúlt 10 évben bekövetkezett társadalmi és piaci változások okán a jelenleg alkalmazott lakbér rendszer egyre kevésbé alkalmas az Erzsébetvárosi Önkormányzat lakáspolitikai szándékainak kifejezésére, célkitűzéseinek megvalósítására.

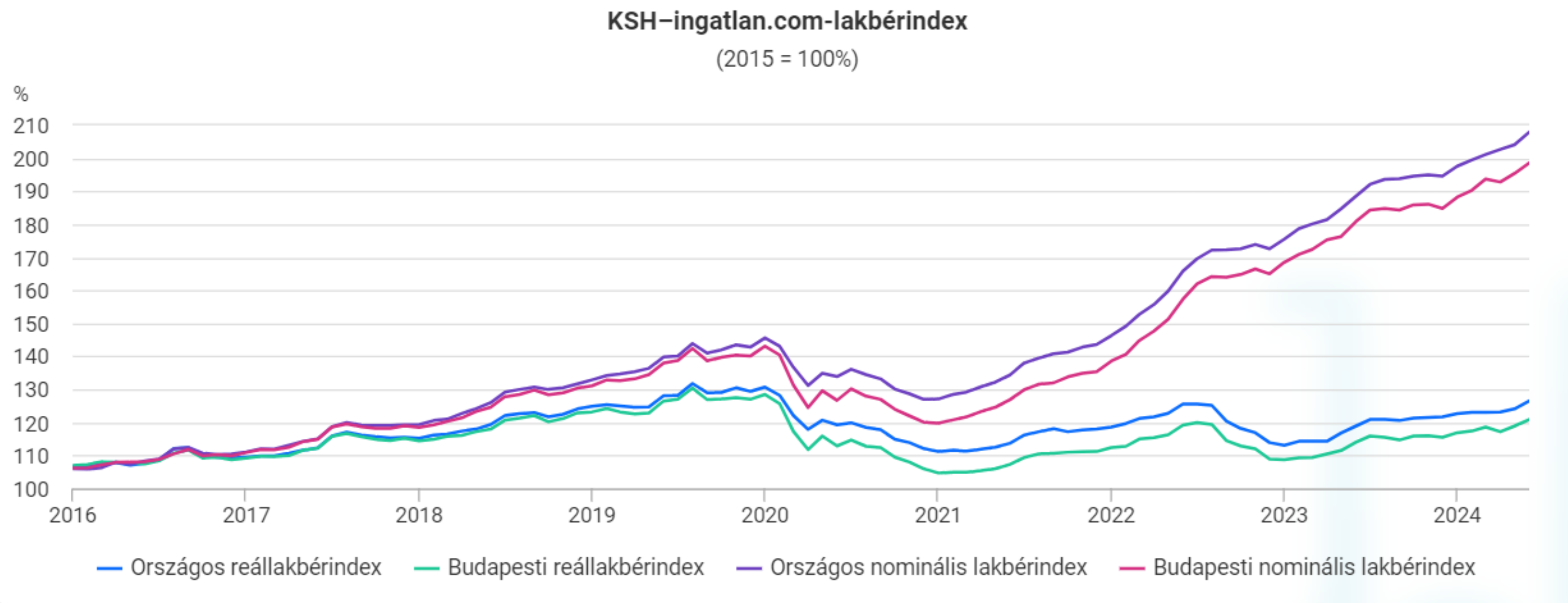
A lakásgazdálkodási tevékenység megújításának egyik alapfeltétele egy ésszerű, az alkalmazott bérleti díjak racionalizálásán és differenciálásán alapuló lakbér rendszer létrehozása.

A bérleti díjak felülvizsgálata azért is elengedhetetlen, mert a kerületi lakás-állomány fenntartásával kapcsolatban felmerülő kiadások (közös költség, felújítás, karbantartás) összege messzemenően meghaladja az ingatlanok bérbeadásából származó bevételek összegét.

A kerületi ingatlangazdálkodás lakásbérbeadási területe éves szinten kb. 1.000.000.000 Ft összegű veszteséget jelent az Önkormányzat számára.

Bérleti díjak alakulása Budapesten

A KSH 2024. júniusi kimutatása szerint Budapest közigazgatási területén a lakásbérleti díjak átlagosan 198,6%-kal emelkedtek a 2016-os állapotokhoz képest.



A rentingo.com által alkalmazott albérlet-kalkulátor szerint a VII. kerületben egy lakás albérlet bérleti díja átlagosan 3200-3700 Ft/m2/hó.

Erzsébetvárosban az önkormányzati lakások bérlőinek 86,5%-a 406 Ft/m2/hó összegű költségelvű lakbért fizet, amely a piacon ténylegesen alkalmazott bérleti díjak 11,6%-ának feleltethető meg.

A KSH szerinti lakásbérleti díj növekedés követése esetén a költségelvű lakbér jelenlegi mértéke 806 Ft/m2/hó összegnek volna megfeleltethető.

Bérleti díjak kerületi összehasonlítása

A különböző kerületek által alkalmazott díjszabások összevetése alapján jól látható, hogy az Erzsébetvárosban jelenleg érvényes bérleti díjak elmaradnak a szomszéd kerületek bérleti díjaitól.

LAKÁSOK BÉRLETI DÍJAINAK KERÜLETI ÖSSZEHA-SONLÍTÁSA																		
	Szociális (Ft/m2/hó)						Költségelvű (Ft/m2/hó)						Piaci I. (Ft/m2/hó)					
Kerület	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.
Összkomfortos	440	378	212	406	356	Rendelet szerint	706	864	NA	809	406	493	1271	1400	800	895	1016	2200
Komfortos	420	321	171	325	356		646	735	NA	789	406	461	1165	1400	700	867	1016	2200
Félkomfortos	272	153	84	212	231		415	351		648	264	300	749			713		1800
Komfort nélküli	208	102	65	163	178		290	234		569	203	232	522			626		1600
Szükséglakás	181	77	49	131	131			175		501	163	185				551		1000

A legnagyobb eltérés – az Önkormányzat lakásbérleti díjak tekintetében elsődleges bevételi forrásának minősülő - költségelvű bérleti díjak esetében tapasztalható, amely más kerületeknél jellemzően több, mint duplája az Erzsébetvárosban jelenleg érvényes költségelvű díjtételnek.

Bérbeadás útján hasznosított állomány

A bérbeadás útján hasznosított önkormányzati lakások 86,5%-ánál költségelvű lakbér került megállapításra. A jelenleg érvényes 406 Ft/m2/hó költségelvű lakbér az esetek túlnyomó többségében nem fedezi a lakástörvény által meghatározott, az épülettel, az épület központi berendezéseivel, valamint a lakással kapcsolatos ráfordításokat sem, amelyeket az önkormányzat – a 2024. évi adatok alapján átlagosan havi 30 M Ft összegben - közös költség címén fizet meg a társasház részére.

Bérbeadás útján hasznosított lakásállomány komfortfokozat és alapterület szerinti megoszlása												
2024. június 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%	db	%
piaci	14	10,4%	146	11,3%	24	19,5%	10	5,6%	0	0,0%	194	11,1%
költségelvű	117	87,3%	1116	86,2%	97	78,9%	163	92,1%	24	96,0%	1 517	86,5%
szociális	3	2,2%	33	2,5%	2	1,6%	4	2,3%	1	4,0%	43	2,5%
összesen	134	100,0%	1 295	100,0%	123	100,0%	177	100,0%	25	100,0%	1 754	100,0%
2024. június 30.	összkomfortos		komfortos		félkomfortos		komfortnélküli		szükséglakás		összesen	
	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2	Össz m ²	Átlag m2
piaci	787	56,2	6 287	43,1	1 059	44,1	307	30,7	0	0,0	8 440	43,5
költségelvű	6 102	52,2	54 903	49,2	3 960	40,8	5 381	33,0	496	20,7	70 842	46,7
szociális	161	53,7	1 546	46,8	104	52,0	144	36,0	18	18,0	1 973	45,9
összesen	7 050	53,1	62 736	48,2	5 123	39,9	5 832	32,4	514	18,8	81 255	44,9

Köszönjük a figyelmet!