

Javaslat

**a 2025-2029. évi lakás- és helyiséggazdálkodási
konceptióra**

TARTALOMJEGYZÉK

LAKÁS- ÉS HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ 2025-2029	4
BIZTONSÁG	5
LAKÁSGAZDÁLKODÁS.....	5
Lakáspályázatok	5
Fogyatékkal élők támogatása.....	5
Fiatalok támogatási rendszerének átalakítása.....	6
Az új program elemei:	6
Büntetlen előélet igazolása	7
A bérleti jogviszony időtartama	7
Közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat.....	7
Fizetési morál szigorúbb vizsgálata.....	7
Jövedelmet igazolni nem tudó pályázók köre.....	8
Lakbérek ideiglenes csökkentése rászorultság alapján.....	8
Biztonságos lakókörnyezet	8
Bérleményellenőrzés	8
DIGITALIZÁCIÓ.....	9
Elektronikus lakáspályázat	9
Kerületi önkormányzati lakások bérlők közötti cseréje	9
FENNTARTHATÓSÁG - GAZDASÁGOS, FEJLŐDÉS-ORIENTÁLT ÜZEMELTETÉS.....	10
Okosvízóra program	10
Hővisszanyerő-szellőztető	10
Kerékpártárolók bővítése.....	11
Esővízgyűjtők	11
Rendszámleolvasó rendszer lakóházainkban.....	11
Lakóépület felújítások	12
Szanálási feladatok	12
A lakásállomány összetételének javítása	12
Lakóépület beruházások	12
HELYISÉGGAZDÁLKODÁS.....	13
Az önköltség bérlői viselése	13
Hasznosításra váró helyiségek részbeni felújítása.....	13
Social Média bevonása	13

Nehezen hasznosítható helyiségek bérbeadása civil szervezetek számára.....	14
Társasházi támogatási rendelet módosítása (piaci kereslet hiányában nehezen hasznosítható helyiségek közös költségének beszámítása)	14
ÖSSZEFOGLALÁS	15

LAKÁS- ÉS HELYISÉGGAZDÁLKODÁSI KONCEPCIÓ 2025-2029

A lakhatás biztosítása és az ingatlanvagyonnal történő gazdálkodás nem tartozik az önkormányzatok kötelező feladatai közé, ezt önként vállalt feladatként teljesítjük. Kitekintve az elmúlt, közel három évtized feladataira, az ingatlangazdálkodás terén két kiemelt célkitűzésünk volt: a vagyon értékének növelése és a területfejlesztési célok segítése.

Az önkormányzati épületekben rendszeresen – 10 éves terv alapján – elvégzett felújítások az állag megóvását hivatottak segíteni, emellett komplex épületmegújításokkal és új lakások építésével javítottuk a minőséget. 2002 óta 13 épületben összesen 735 új lakástadtunk át (ez a lakásállományunk 13%-a).

A lakásépítés és a lakások minőségének javítása is illeszkedik a kerület dinamikus fejlődésének irányához. A területfejlesztést szanálásokkal segítjük. A rossz minőségű lakásokból bérlőinket jobb életkörülmények közé helyezzük el, a megüresedett telkeken lehetőség nyílik a területek hatékonyabb kihasználására. A vagyon gyarapodásának kulcsa volt, hogy ebből származó bevételeinket minden esetben az ingatlanvagyonunk gyarapítására fordítottunk vissza, így nyílt lehetőség, hogy hitel felvétele nélkül, önerőből érték el kitűzött céljainkat.

Lakás- és helyiséggazdálkodásunk négy alappillére nem változott, az alapértékek, amelyek mentén végezzük feladatainkat, továbbra is a szociális gondoskodás, gazdaságos és fejlődésorientált üzemeltetés, jogszerűség, transzparencia.

A koncepció egyik alapcélkitűzése a lakásállomány összetételének javítása, a biztonságos lakhatás biztosítása, fejlődésorientált üzemeltetés mentén,

Jogszerűség

A jogszabályok betartása és betartatása olyan alapérték, amely egyben az alapvető irányokat is kijelöli a működésben.

A közvagyonba tartozó – rendeltetése szerint a közösség érdekeit szolgálni hivatott – ingatlanállománnyal való gazdálkodás, üzemeltetés, működtetés során a jogszabályok betartása és betartatása olyan alapvető elvárás, amely a legfőbb keretét adja feladatellátásunknak. A magasabb szintű törvényi szabályok között önkormányzati rendeletalkotással van lehetőségünk a helyi szabályokat a gyakorlati tapasztalatokhoz igazítani.

A Képviselő-testület hatáskörébe tartozó rendeleti módosítások során szükséges olyan finomhangolásokat elvégezni, amelyek a gyakorlati tapasztalatok alapján segítik a működést.

Transzparencia (átláthatóság)

Az ingatlanvagyon kezelése során - a személyes adatok kivételével - valamennyi közérdekű adat, ismeret tekintetében biztosítjuk azok megismerhetőségét, ezzel is garantálva a jogszerűségi keretek betartását, és koncepcionális, tervszerű feladataink végrehajtásának ellenőrizhetőségét. A XIII. Kerületi Önkormányzat és az ingatlanvagyon működtető XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. a személyes adatok védelmét biztosítva elkötelezett a nyitott, átlátható működés mellett. Ennek érdekében olyan rendszerek kidolgozásában és működtetésében vagyunk érdekeltek, amelyek objektív megítélésel,

kidolgozott alapelvek mentén, tényadatok alapján képesek segíteni a döntés-előkészítési folyamatokat és döntéseket. (Példa erre a lakáspályáztatások rendszere.)

Szociális gondoskodás

Budapesten mára lakhatási válság alakult ki. Sokak számára elérhetlenné vált a saját tulajdonú ingatlan megszerzése és fenntartása, vagy problémát jelent a lakhatási költségek előteremtése is. A XIII. Kerületi Önkormányzat a bérlakásépítés terén kimagasló teljesítményt tudhat maga mögött. Az önkormányzati lakás bérleti joga lehetőséget kínál a kerületi lakosok, családok részére, hogy lakhatásuk hosszútávon megoldott legyen, és ezzel életminőségük jelentősen javuljon, előre lépjenek, gyermekeiket biztonságban nevelhessék.

Gazdaságos, fejlesztésorientált működés

A szociális gondoskodás alapját az ingatlanvagyonnal történő gazdaságos üzemeltetés adja meg. A következő időszakban is tovább folytatjuk a vagyon megőrzésére, fejlesztésére, gyarapítására kitűzött feladatainkat, erősítve a vagyonelemek működtetésének racionalizálási elvárását. Hosszútávú feladatként határoztuk meg a lakásállományunk összetételének javítását. Elkötelezettek vagyunk a „zöld kerület” fejlesztésében, a megújuló energiaforrások és a környezettudatos üzemeltetés irányát tartjuk követendőnek.

Az alapértékek megtartása mellett a következő öt év prioritása a **„BIZTONSÁG-DIGITALIZÁCIÓ-FENNTARTHATÓSÁG”**.

BIZTONSÁG

LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Célunk a helyi lakosság szociálisan rászoruló részére a lakáshoz jutás támogatása és a szerződésszegő magatartási formák mielőbbi hatékony megelőzése, kezelése.

Lakáspályázatok

Fogyatékkal élők támogatása

A XIII. Kerületi Önkormányzat kiemelt figyelmet fordít a fogyatékkal élők támogatására, e célból létesítünk minden új lakóházunkban akadálymentesített lakásokat. Az ilyen lakásokra jogosult személyek a munkaerőpiacon nem, vagy csak korlátozottan tudnak részt venni. Jellemzően rokkantsági ellátásokból élnek, így a pénzügyi lehetőségeik nem teszik lehetővé számukra, hogy az újépítésű akadálymentes lakások pályázati feltételeit vállalni tudják.

Az új építésű lakóházak akadálymentes lakásaira való pályázatok során – amennyiben a pályázó nem rendelkezik önkormányzati lakás leadható bérleti jogával – nem írjuk elő a szerződéskötési díj megfizetésére vonatkozó feltételt.

Fiatalok támogatási rendszerének átalakítása

A 35 éven aluli fiatalokat két különféle lakáspályázattal (felújítandó lakások és fecskelakások), speciális árveréssel, továbbá kamatmentes kölcsönrel és vissza nem térítendő támogatással segíti az Önkormányzat.

A fecskelakás pályázat az állami támogatás 2018. évi kivezetése után veszített népszerűségéből. A kötelezően előírt és egyben vállalt előtakarékoság önmagában csekély mértékű önrészt jelent egy XIII. kerületi vagy más fővárosi saját lakóingatlan megvételéhez.

Az országos szinthez mérten átlagos jövedelemmel rendelkezők tudják vállalni az előírt előtakarékoságot, de a legfőbb vonzereje a fecskelakásoknak az alacsony bérleti díj és a relative hosszútávú (8 év) lakhatási biztonság. Több esetben tapasztaljuk, hogy a fecskelakások bérlői a lakás további bérbevételének lehetőségével fordulnak hozzánk vagy más pályázaton indulnak másik önkormányzati lakáshoz jutás érdekében. A jelenleg is alkalmazott fecskelakás konstrukciót két elemmel tennénk vonzóbbá; mindkét esetben a fiatalok kerületben (helyben) maradásának lehetőségét erősítjük:

1. Átpályázás támogatása: ha a fecskepár már legalább 3 éves - fecskelakásra szóló - bérleti jogviszonnyal rendelkezik, akkor a szerződés kötési díj megfizetése nélkül pályázhasson új építésű, passzív lakás bérleti jogának elnyerésére.
2. Futamidő hosszabbítási lehetőség: a 8 éves fecskelakás bérleti jogviszonyt követően további legfeljebb 2 éves időtartamra hosszabbíthatnak szerződést, amennyiben a bérleti jogviszony időtartama alatt minden szerződéses feltételt maradéktalanul teljesítettek.

Az Önkormányzat által nyújtott első lakáshoz jutási támogatások (vissza nem térítendő támogatás és kamatmentes kölcsön) igénylése elmarad a rendelkezésre bocsátott forrástól. Annak érdekében, hogy a fiatal kerületi párok megfizethető saját tulajdonhoz jussanak, 2020-ban kidolgoztuk részükre az első lakástulajdon szerzéséhez kapcsolódó speciális árverési konstrukciónkat.

A fiatalok támogatása érdekében kiegészítjük a jelenlegi konstrukciót: a három támogatási formát összekapcsoljuk és átalakítjuk annak érdekében, hogy a rendszerbe bekerülő fiatal párokat végig lehessen vezetni a fecskelakástól a speciális feltételrendszerű árverésen kiírt lakás megvásárlásáig, amelyhez az Önkormányzat további helyi támogatást is nyújt. Amennyiben az átalakított rendszer mellett a jelenlegi fecskelakás rendszer is változatlanul fennmarad, akkor célszerű az „új” rendszert külön névvel illetni.

Az új program elemei:

- 8 éves (2 évvel hosszabbítható) időtartamú bérleti szerződés a fecskelakásra,
- magasabb havi összegű előtakarékoság vállalása, mely pénzösszeg az egyes években a pályázati feltételek kihirdetése során a gazdasági környezet függvényében emelkedhet,
- a nagyobb összegű vállalt előtakarékoság tökerésére az Önkormányzat egyszeri támogatást nyújt a futamidő végén (Például: ha az előtakarékoság havi 100.000 Ft és 8 év alatt 9,6 M Ft az előtakarékoság összege (a kamatokat most figyelmen kívül hagyjuk), akkor az Önkormányzat 20 %-os támogatást nyújt, ami 1.920.000 Ft),
- a jelenleg is igényelhető, egyszeri vissza nem térítendő támogatás mellett az e konstrukcióban résztvevő pályázóknak az Önkormányzat magasabb összegű kamatmentes kölcsönt biztosít, amely a jelenlegi 6 millió forint helyett 10 millió

forintra nő abban az esetben, ha programban résztvevők a speciális feltételrendszerű árverésen szereznek lakástulajdont,

Büntetlen előélet igazolása

Az önkormányzati bérlakások korlátozott száma, valamint a magas pályázati részvétel okán Önkormányzatunk és a lakóközösségek érdeke, hogy olyan személy vagy család jusson bérlakáshoz, aki életvitelével az elvárt társadalmi normákat betartja. Tapasztaljuk, hogy a magatartási problémákat okozó bérlők között akad olyan személy, aki korábban büntetve volt valamilyen bűncselekmény miatt. Ebből adódóan feladatunknak tekintjük a büntetett előélet kiszűrését. A lakáspályázat feltételéül szabnánk a pályázó, valamint a vele együtt költöző családtagok részére a hatósági erkölcsi bizonyítvány becsatolását.

A bérleti jogviszony időtartama

A hatályos Lakásrendelet alapján új lakásbérleti jogviszonyt határozott, legfeljebb 5 éves időtartamra lehet kötni. A gyakorlatban a lakáspályázatokat úgy írjuk ki, hogy a leendő bérlő 5 éves bérleti jogviszonyt létesíthet. A nyertes pályázókat igazán a bérleti időszak alatt ismerjük meg, 2-3 hónap szükséges ahhoz minimálisan, hogy látni lehessen, be tud-e illeszkedni az új bérlő és családja a lakóközösségbe.

Annak érdekében, hogy a lakóközösségek nyugalmas együttélését biztosítsuk, a jövőben a (bér)lakással nem rendelkezők körében az ingatlanokat 1+4 évre hirdetjük meg, azaz az első évet követően, amennyiben minden szerződészerűen történt, további 4 évre kössünk bérleti szerződést a bérlővel. Ezt követően is van lehetőség további bérlésre, a bérleti jogviszony hatályának hosszabbításával, vagy ismételt bérbeadással, bizottsági hatáskörben.

Közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat

A kiköltözési nyilatkozat a lakás (vagy üzlethelyiség) bérlőjének egyoldalú nyilatkozata (kötelezettségvállalása) arra vonatkozóan, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor – bármilyen okból is történjen az – kiköltözik az ingatlanból. Ez a bérbeadó számára a bérleti szerződésen felüli plusz garanciát jelent. A közjegyzői okiratba foglalt kiköltözési nyilatkozat azonnal végrehajtható lesz, nincs szükség hosszadalmas pereskedésre. A kiköltözési nyilatkozat elkészítésének előfeltétele a felek által előzetesen aláírt bérleti szerződés. Az aláírt bérleti szerződés alapján a bérlő tesz egyoldalú kiköltözési nyilatkozatot a közjegyző előtt.

A lakáspályázat feltételeként írjuk elő a szerződéskötésre jogosult pályázók részére a kiköltözési nyilatkozat megtételét és azon bérlők, használók részére történő további bérbeadás esetében, ahol korábban felmerült életviteli probléma családon belül.

Fizetési morál szigorúbb vizsgálata

A meglévő bérlői állomány részére is rendszeresen írunk ki lakáspályázatot. Az új lakásokon kívül régi építésű házban lévő, jó lokációval, több szobával, vagy jobb műszaki állapotban lévő lakásokra pályázhatnak bérlőink az általuk bérelt lakás leadásának feltételével.

Amennyiben a pályázatot megelőző egy éven belül legalább két alkalommal kellett fizetési emlékeztetőt vagy felszólítót küldeni a bérlő részére, úgy nem pályázhat érvényesen.

Jövedelmet igazolni nem tudó pályázók köre

A pályázatok feldolgozása során előfordulnak olyan pályázók (vagy velük együttműködő családtagok), akik semmilyen jövedelmet, járadékot, nyugdíjat, ellátást nem tudnak igazolni. Tekintettel arra, hogy a bérbeadó számára fontos szempont az, hogy a bérleti jogviszony időtartama alatt a bérlő rendszerben fizessen, érvénytelen az a pályázat, ahol a pályázó nem igazolja hivatalosan jövedelmét (pl. hatósági, munkáltatói, könyvelői).

Lakbérek ideiglenes csökkentése rászorultság alapján

A jelenlegi szabályozás szerint, amennyiben a bérlő saját vagy a lakásban jogszerűen vele együtt lakó személy(ek) jövedelmi helyzete vagy életkörülményei jelentősen megváltoztak a bérlő kérheti a költség alapú bérleti díjának szociális alapúra, a piaci alapú lakbérének költség alapúra történő ideiglenes módosítását 1 éve (ismételhetően). A lakbér ideiglenes módosítását a Szociális, Egészségügyi és Művelődési Bizottság véleményét követően a Tulajdonosi, Kerületfejlesztési és Lakásgazdálkodási Bizottság engedélyezi.

Módosítjuk a jelenlegi szabályozást annak érdekében, hogy az Önkormányzat gyorsabban és megfelelőbb módon tudjon támogatást nyújtani a rászoruló bérlőknek. Az ideiglenes lakhatási kedvezményeket, támogatásokat áthelyezzük a szociális rendeletbe oly módon, hogy a támogatások rugalmasabban vegyék figyelembe a támogatás mértékét (az egyes bérleti díj kategóriákhoz tartozó jövedelmi sávokon túlmenően egyéb körülményeket, különösen a háztartások összjövedelmét is figyelembe véve) és annak időtartamát.

Biztonságos lakókörnyezet

A 2020-2024. évekre alkalmazott szakmai koncepciónkban vállaltuk, hogy felmérjük a kamerarendszerek fejlesztésének lehetőségét. A felmérést elvégeztük, a következő években az új lakóházainkban működő kamerák szükséges cseréjét, bővítését tűzzük célul. A régebbi lakóházakban a kiépítés során azt is figyelembe kell vennünk, hogy a rendszer felvevő egységét el tudjuk-e a házban biztonságosan helyezni, ezért a programot egyelőre az új házaikban indítjuk el.

A biztonságos lakhatáshoz kapcsolódik új programunk, a megelőző kártevőirtás. Önkormányzati lakóházainkban bevezetjük az évenkénti, megelőző kártevőirtást. A lakóházaink ilyen típusú védelmével azt kívánjuk elérni, hogy minimalizálódjon azoknak azon problémák száma, amelyek élőlakások, kártevők megjelenésére vezethetők vissza.

Bérleményellenőrzés

A bérlői szerződéses kötelezettségek teljesítése ellenőrzésének legfontosabb eszközei a bérleményellenőrzések alkalmával végzett helyszíni szemlék; nem csak objektív információk (pl. lakás állapota) nyerhetők ezen alkalmakkor, hanem az ellenőrzést végző kollégák a bérlő egészségügyi és szociális helyzete alapján javaslatot tehetnek a szociális támogatás vagy segítség igénybevitelére. Az évenkénti soros (szerződésekben és jogszabályokban előírt) ellenőrzéseken túlmenően szükség szerint a rendőrség bevonásával is végezzük ellenőrzéseinket és a lakás- és helyiséggazdálkodási tapasztalatok alapján évente kiemelt ellenőrzéseket is folytatunk. Fenntartjuk a reggeli és esti ellenőrzési rendszert. Az ellenőrzések során a korábbi lakó vagy használó által a visszatérés szándéka nélkül elhagyott, életvitelszerűen nem használt lakásokat vagy hátrahagyott helyiségeket zárszalagozással védelembe vesszük az esetleges illetéktelen behatolók elől, visszatérően ellenőrizzük, ezzel is elősegítve a mielőbbi birtokbavételt, a kintlévőségek behajtását, és megakadályozva az önkényes foglalást.

Az ellenőrzések során növekvő arányban használjuk a papír alapú jegyzőkönyv felvételek helyett a kor színvonalának megfelelő eszközöket (tabletek), melyek használatával a jegyzőkönyveket jobb minőségben, nagyobb tartalmi részletességgel készítjük el; a rendszert továbbfejlesztjük a tapasztalatok és az igények szerint, hogy a rögzített adatok minél több célra felhasználhatók legyenek (pl. műszaki felmérés támogatása, leltárkészítés stb.). A továbbfejlesztés célja, hogy a bérleményellenőrzés az ellenőrzést végző személyektől minél inkább független, standardizált legyen.

Tovább folytatjuk a célzott helyiség ellenőrzéseket. Az elmúlt években végzett ilyen típusú ellenőrzések (mint például a tulajdonos hozzájárulása nélküli albérletbe adás vagy a helyiségek lakás céljára történő használata) megismétlésének továbbra is van létjogosultsága, a további célzott ellenőrzéseket mindig az újonnan felmerülő vagy fókuszba kerülő ingatlangazdálkodási tapasztalatok alapján konkretizáljuk. Ilyen ellenőrzés lehet a helyiségek engedély nélküli átalakítása, a hasznosítás alatt álló pincehelyiségekben a társasházi lakók helyeztek-e el lomokat vagy a helyiségekről nyilvántartott műszaki adatok ellenőrzése (különösen a méretet illetően), engedély nélküli albérletbe adás stb.

DIGITALIZÁCIÓ

Elektronikus lakáspályázat

A XIII. Kerületi Közszolgáltató Zrt. az elmúlt években több területen tért át az elektronikus ügyintézésre. A világon minden a digitalizáció irányába mutat, ezért következő feladatunknak a lakáspályázatok teljeskörű digitalizációját tekintjük. Egy olyan felület létrehozása a cél, ahol a pályázók úgy tudják az űrlapot kitölteni, hogy a rendszer azonnal ellenőrzést végez. Ezzel az objektív érvénytelenségi okokat, mint például szobaszámra való jogosultság kérdése, ki lehet szűrni, a pályázót segiténé a rendszer abban, hogy olyan lakásra adjon be pályázatot, amire jogosult.

A fejlesztéssel a pályázatok feldolgozásának és értékelésének egy része automatizálható. A pályázatok feldolgozásához szükséges humánerőforrás kapacitásokat más feladatokra tudjuk a jövőben fordítani.

Kerületi önkormányzati lakások bérlők közötti cseréje

Valós jelenség, hogy a bérlők élethelyzete megváltozik és a meglévő lakásukat kisebbre vagy nagyobbra szeretnék cserélni. Az Önkormányzat ezeket az igényeket lakáspályázat keretein belül tudja támogatni, ez nem minden bérlő számára nyújt azonnali megoldást. A kerületen belüli önkormányzati bérlők lakáscsere igényeit kívánjuk egy jogilag biztos, ellenőrzött keret közé terelni.

Az interneten jelenleg is vannak lakásbérleti jog cseréjének lehetőségét kínáló/kereső oldalak, az említett ellenőrző szerep mellett hasznos, alacsony költségigényű funkciót kínálunk azon bérlőknek, akik a kerületben található önkormányzati lakásuk bérleti jogát cserélnék el egy szintén kerületi bérlővel.

Ez a platform a Közszolgáltató Zrt. weboldalán jelenjen meg, ahol a regisztrációt követően a bérlő megtalálhatja a számára megfelelő lakást, vagy feltöltheti saját hirdetését. A felület a cserepartner megtalálását segíti elő, természetesen az állampolgári csere egyéb kellei nem változnak, a cseréhez a tulajdonos hozzájárulására van szükség.

FENNTARTHATÓSÁG - GAZDASÁGOS, FEJLŐDÉS-ORIENTÁLT ÜZEMELTETÉS

Okosvízóra program

A 100%-os Önkormányzati épületeinknél a távjeladós „okosvízórák” hasznos eszközök üzemeltetői és bérlői oldalról egyaránt a hideg és melegvíz fogyasztás pontos elszámoláshoz. Bérlőink számára előnyös, mivel a jeladó minden esetben a tényleges fogyasztást méri és továbbítja azt a szolgáltató felé, a számla a pontos fogyasztási értéket mutatja. Beépítést követően nincs szükség helyszíni leolvasásra, bérlőinknek nem szükséges idegeneket az otthonaikba beengedni, elkerülve, hogy csalók esetleges áldozatai legyenek és védjük az idős, egyedül élő bérlőinket is.

Az okosmérési rendszer elsődleges feladata a lakók ösztönzése az energiatakarékosságra. A felelősségteljes magatartás úgy várható el, ha a felhasználó jól ismeri a saját költségei alakulását. Az internetet rutinszerűen használó lakók számára a felhasználó (és üzemeltető) és a közműszolgáltató között álló alvállalkozó rendelkezésre álló weboldala segítségével követhetők a mérési adatok, amelyek meghatározzák a fizetendő költségeket.

Az okos rendszer kiépítése az üzemeltetőknek (üzembentartóknak) is előnyös:

- a távleolvasó az épületekben lévő főmérőkre is pontos adatokat küld a szolgáltató felé, ahogyan a bérlők, a bérbeadó is a pontos fogyasztást tudja fizetni, elkerülve a rosszul diktált almérők által okozott többletköltségeket,
- az esetleges vízfolyások korábban hamarabb kiderülnek, megelőzve ezzel a víz felesleges (és felesleges költséget jelentő) elfolyását,
- a nehezen megközelíthető vízórák leolvasását a Közszolgáltató Zrt. Karbantartó műhelye végzi, az okosmérők kiépítésével nem von el humánerőforrás kapacitást.

Hővisszanyerő-szellőztető

Az önkormányzati tulajdonú lakások esetében jelenlévő probléma a lakások vizesedése és penészesedése, különösen a földszinti lakásoknál. A probléma kezelésére folyamatosan keressük a gazdaságosan kivitelezhető megoldásokat. A penészesedés kialakulása összetett, ki kell deríteni az okokat, amelyek előidézték.

A régebbi építésű épületek hiányos, tönkrement vízszigetelése okozza többnyire a földszinti lakások padlózata irányából, alulról felfelé irányuló vizesedést. Ez ellen költséges megoldásokkal lehet védekezni, mivel pótolni kell az épület vízzáró szigetelését. A másik jellemző oka a falak vizesedésének és a penész kialakulásának a lakások levegőjében található páratartalom, aminek a mennyiségét több tényező is befolyásolja:

- hányan lakják az adott ingatlant,
- életviteli szokások,
- téli időszakban a lakás fűtöttsége.

Ezekben az épületekben igény van az energiahatékony üzemeltetésre. Ennek érdekében sokszor szükséges a rosszul záródó nyílászárók cseréje, amitől a fűtési költség csökkenését várjuk. Ebben az esetben a lakás természetes szellőzése, amit a rosszul záródó nyílászárók biztosítottak, megszűnik. A levegő páratartalmát, nedvességét bezárjuk a lakásba. Ez több fős lakói jelenlét esetében az életvitelszerű használatból kiindulva jelentős mennyiségben növeli a levegőben található nedvesség mértékét.

A jövőben erre a problémára jelenthetnek megoldást a gyártói specifikációk szerint a különböző típusú hővisszanyerős szellőztetőberendezések. A berendezésnek főbb előnyei:

- javítja a beltéri levegő minőségét,
- a szellőztetés által elvesztett hő akár 80 %-át visszanyeri,
- csökkenti a fűtési költségeket,
- megakadályozza a penész kialakulását és meggátolja a páralecsapódást,
- folyamatos szűrt levegő G3, G4, aktív-szén vagy pollenszűrővel,
- alacsony energiaigényű berendezés,
- kellemetlen szagok kivezetése,
- minimális helyigény, gyorsan beépíthető egység,

A gyakorlati alkalmazás tesztelését követően, amennyiben valóban segíti a vizesedés és penész továbbterjedését, bérlőink részére pályázat keretében népszerűsítjük.

Kerékpártárolók bővítése

Önkormányzati lakóházak üzemeltetőjeként fontosnak tartjuk bérlőink közös területen elhelyezett értékeinek, eszközeinek megóvását, ezen felül a környezettudatosságot is szem előtt tartjuk. Bérlőink körében is egyre nagyobb népszerűségnek örvend a kerékpárok használata, amely a fenntarthatóság szempontjából az egyik legoptimálisabb közlekedési eszköz.

Kezdetben nyitott és fedetlen kerékpár tárolókat biztosítottunk bérlőink számára. Napjainkban fedett és zárt tárolót igényelnek, amiben biztonságosan tárolhatják a kerékpárokat és azok tartozékait (például gyermekszállító kocsit), a kerékpárok javításához szükséges eszközöket. Többgyermekes családoknál több méretű kerékpár vagy szállító eszköz lehet egy családon belül, egy-egy lakáshoz 4 kerékpár is tartozhat.

A lakói igényeket figyelembevéve támogatni fogjuk a továbbiakban is a kerékpár tárolók kialakítását. A felmérés során számításba vesszük az elhelyezendő kerékpárok darabszámát, az akadálymentes megközelítés kiépítésének szükségességét (különös tekintettel az idősek és/vagy mozgáskorlátozottak elektromos járműveire), a bővítés lehetőségét.

Esővízgyűjtők

Önkormányzati lakóházaink körében 2022-ben bevezettük az udvarzöldítés programot, amelyet azóta minden évben meghirdettünk. A program feltételeit teljesítő lakóházak részére kialakítunk belső zöldterületet, kertrészt, amelyet a lakóközösség gondozására bízunk.

Az öntözésre használt kerti csapok kiváltása esővízgyűjtő tartályok telepítésével valósulhat meg. A tartályok könnyen kezelhetőek, többszáz liter esővíz befogadására alkalmasak, nagyobb udvaroknál több tartály telepítése is lehetséges, tömlő csatlakozásával kényelmessé válik az öntözés, idősebb lakóink is könnyen tudják kezelni. A tartály (amely kiváló minőségű, UV- és időjárásálló) telepítése egyszerű.

Rendszámleolvasó rendszer lakóházainkban

Az Önkormányzat által épített önkormányzati tulajdonú épületek mindegyike rendelkezik gépkocsi beállókával. Az épületek garázkapujának a nyitása jelenleg GSM alapon működik. A beléptetés során a rendszer a betáplált telefonszámok alapján nyitja a garázkaput. A beléptető rendszer modernizálása során a beléptetés a járművek rendszámának a felismerése alapján végzi a kapu nyitását. Ez jelenleg többféle módon lehetséges, azonban kamerára mindegyik rendszernél szükség van.

A rendszerek ilyen típusú fejlesztésével elkerülhetjük az esetleges visszaéléseket.

Lakóépület felújítások

Folytatjuk a 10 éves lakóépület felújítási programban előírt feladatok teljesítését; a programot 2 évente felülvizsgáljuk és aktualizáljuk. Törekszünk a fenntartható, környezetkímélő építési technológiák alkalmazására. A szanálási programba bevont cserelakásokat felújítjuk, melynek során – különös a gépészeti megoldások területén – energiatároló megoldásokat használunk.

Szanálási feladatok

Az épületszanálások hozzájárulnak a lakásállomány összetételének és minőségének javításához; az állagmegóvással gazdaságosan nem fenntartható, jelentős részben kis alapterületű és alacsony komfortfokozatú lakásokat magunkban foglaló épületek megszüntetésének közvetett hatása, hogy a bérlők számára felajánlott cserelakásokat gyakran részben vagy teljesen felújított állapotban bocsátjuk a bérlők rendelkezésére és a felújítás egyes esetekben együtt jár a komfortfokozat emelésével is.

Kiemelendő az Önkormányzat multiplikátori szerepe a kerület fejlődésében. Az önkormányzati épületek szanálása és a helyükön épített új önkormányzati, magán-erős beruházások jelentősen hozzájárultak a kerület felértékelődéséhez, a rehabilitáció gyorsulásához.

A lakásállomány összetételének javítása

A komfort nélküli lakásállomány csökkentése kiemelt önkormányzati feladat, ennek érdekében törekszünk arra, hogy a komfort nélküli lakásállományunkat felszámoljuk (melynek egyik hatékony eszköze a szanálási program). A komfort nélküli lakások a kis (jellemzően 30 m² körüli) alapterület és kedvezőtlen alaprajzi elrendezés miatt nem komfortosíthatók szabályosan (a fürdő és WC helyiség együttes szabályos kialakítása nem lehetséges). Az ilyen típusú társasházi lakásokat megüresedésük esetén, amennyiben a további kritériumoknak is megfelelnek (különösen: földszinti elhelyezkedésű, erősen vizesedő lakások) árverés útján értékesítjük. A teljes egészében önkormányzati tulajdonú épületekben támogatjuk a bérlőinket a szomszédos megüresedő komfort nélküli lakások csatlakozási szándékában.

Lakóépület beruházások

Az ingatlanvagyon gyarapítása, a komfortösszetétel javítása, a minőségi bérlakás állomány megvalósításaként továbbra is vállaljuk az önkormányzati lakásállomány folyamatos megújítását, bővítését, állagának megóvását. Bérlakás építési programunk folytatásaként a ciklusban tervezzük a Kucsma utca 45-49. szám ingatlanon új lakóépület megépítését. A bérlakás-építési program folytatásaként a lehetséges helyszíneket felkutatjuk, a beruházást előkészítjük.

HELYISÉGGAZDÁLKODÁS

Az önköltség bérlői viselése

A jelenlegi helyiségbérbeadási gyakorlatunk alapján – meghatározott alanyi kör vagy tevékenység kivételével, mely esetben az önköltség áthárítása nem célravezető (pl. teremgarázsban lévő gépjárműbeállók bérlői) - a társasházi albetétek esetében felmenő rendszerben hárítjuk át a mindenkori közös költség összegét (amely a felújítási alapot nem tartalmazza); a 100 %-os önkormányzati tulajdonú lakóházakban a ráfordításokból kalkulált, albetétre jutó önköltséget számlázzuk tovább.

Az önköltség áthárítása a hasznosított helyiségek esetében az üzemeltetési költség áthárításával megegyező módon (abba beleépítve) felmenő rendszerben valósul meg: az új szerződéskötések, szerződés hosszabbítások vagy a már lejárt szerződések utáni ismételt bérbeadások alkalmával történő szerződési feltételek újratárgyalása során. A szerződésállomány döntő többségében 5 éves határozott idejű, tehát legfeljebb 5 év alatt valósulhat meg a költségek érvényesítése a kiszámlázott havi díjakban, melyet évente felülvizsgálunk. A határozatlan idejű szerződések ilyen tartalmú módosítására abban az esetben kerülhet sor, ha a bérlő valamilyen saját érdekkörében felmerült okból fordul a bérbeadó felé és a tárgyalás során elfogadja a bérbeadó ezen feltételét.

Hasznosításra váró helyiségek részbeni felújítása

A kiskereskedelmi és szolgáltatási szektorban a kulcstényező a lokáció, ami nem változtatható. Minden más tényező változtatható vagy a bérbeadótól függetlenül változik (makrogazdasági tényezők). E területen a cél a profit maximalizálása, a szociális szempontok nem játszanak szerepet, a tulajdonosi mozgástér nagyobb.

A piaci szereplők a kiadásra kínált helyiségekben elvégzik a felújítási munkákat (gépezet, nyílászárók cseréje/felújítása), ennek költségét kalkulálják a cash flow tervezés során. A bérlők igényei szerinti kialakítás, pl. a festés, belső átalakítás stb. (fit out) az irodapiacra elfogadott gyakorlat, a kereskedelmi és szolgáltatási funkciójú ingatlanoknál nem.

Bérbeszámítással történő bérlő általi felújítást a gyakorlatban alkalmazzuk, azt tapasztaljuk, hogy vannak olyan helyiségek, amelyek esetében a bérbeadó általi részleges felújítás elősegítené a bérbeadást.

A bérbeszámítási lehetőséget megtartva, egyes helyiségek esetében elvégezzük a helyiség részleges – különösen a gépészeti jellegű – felújítását, amivel várhatóan stabil partnert tudunk bevonzani, magasabb bérleti díjat realizálni a bérleti jogviszony létrejöttkor.

Social Média bevonása

Jelen korunkban hétköznapiak számít (megkerülhetetlen), hogy a termékeket a social média különböző platformjain népszerűsítik, reklámozzák a különböző szolgáltatók. Előnye, hogy relatíve olcsó és a célközönséghez ily módon a legkönnyebben eljuttatható az üzenet.

A helyiségeink bérbeadásához igénybe vesszük a Social Média felületeket, amelytől azt várjuk, hogy a fiatalabb célközönséget is elérjük.

Nehezen hasznosítható helyiségek bérbeadása civil szervezetek számára

Cél a helyi önszerveződés vagy már létező civil szervezetek támogatása társadalmilag hasznos tevékenység folytatása érdekében, melyhez helyiséget biztosítunk az üzleti célú tevékenységre nem hasznosítható és értékesítési céllal eredménytelenül hirdetett helyiségállományból.

A konkrétabb, előbbivel azonos értékű cél a lokálpatriotizmus erősítése: a kerületért, a kerület érdekeiért tenni akaró lakosság elköteleződésének fenntartása és ezen szemlélet minél szélesebb körű kiterjesztésének elősegítése a tárgyi feltételek részbeni biztosításán keresztül. A kerületi szociális érzékenység a kerületen kívüli lakásigényeken keresztül széles körben ismert; ez a támogatási forma, széleskörű ismertség esetén a kerület új oldalát erősítheti fővárosi, vagy akár országos szinten.

A pályázati felhívásokban évente előre meghatározott helyiségeket fix áron, a saját önköltségének fedezésére elegendő bérleti díj alkalmazása mellett adjuk bérbe határozott időre. A helyiségekben nonprofit tevékenység folytatható. A pályáztatás előtt – szükség szerint – javasolt a helyiségekben a mosdó és vízvételi lehetőség kiépítése, az elektromos hálózat szabványosítása a bérbeadói oldalról.

Olyan civil és nonprofit szervezetek, magánszemélyek számára tesszük lehetővé a bérbevételt, akik

- hozzájárulnak a XIII. kerületben élők vagy azok egy csoportja egészségügyi helyzetének, életmódjának, esélyegyenlőségének javításához, vagy
- segítik a szociálisan és egészségileg hátrányos helyzetűek életminőségének javítását, vagy
- emelik a kerület szellemi-, művészeti-, kulturális- és sportéletének színvonalát, vagy
- tevékenységükkel segítik a kerületi klímastratégia, környezetvédelem népszerűsítését vagy
- részt vesznek valamely kötelező önkormányzati közfeladat ellátásában.

A szerződések a felhívás szerint 5 évre szólnak, előbérleti jogot nem biztosítunk.

Társasházi támogatási rendelet módosítása (piaci kereslet hiányában nehezen hasznosítható helyiségek közös költségének beszámítása)

Folyamatosan vizsgáljuk az olyan, Önkormányzatunk tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek hasznosítási-, költségcsökkentési lehetőségeit, melyek hosszabb idő óta üresen állnak és építéskori kialakításuknál, eredeti rendeltetésüknél fogva nem, vagy nehezen hasznosíthatók (piaci kereslet nem mutatkozik irántuk). Ezen ingatlanok körébe jellemzően a társasházi vagy teljes egészében önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben található pinceszinti elhelyezkedésű helyiségek tartoznak; az ilyen típusú ingatlanokat az érintett társasházak részére több alkalommal is felajánlottuk bérbevételre, azokra továbbra is csekélynek mondható az érdeklődés.

Az ingatlanok bérbevételének ösztönzéséhez módosítjuk a Budapest Főváros XIII. Kerületi Önkormányzat által nyújtott visszatérítendő kamatmentes felújítási és vissza nem térítendő kamattámogatási pályázat feltételeiről szóló a 15/2023. (IX.12) számú önkormányzati rendeletünket.

A meglévő támogatási formák mellett, évente egy alkalommal vissza nem térítendő felújítási támogatási pályázatot hirdetünk meg, amely konkrét kisebb munkákra (például postaládacsere vagy lépcsőház festésre) irányul.

ÖSSZEFOGLALÁS

Lakás- és helyiséggazdálkodási koncepciónk elősegíti a hosszútávú kerületfejlesztési céljainkat az épített környezet megújítását, az itt lakó kerületi lakosok életminőségének érezhető javítását. A bérlakások építésénél, a szanálásoknál figyelemmel leszünk arra, hogy az eddig kevésbé kiemelt területeket is bevonjuk a kerületfejlesztésbe, és lendületet adjunk.

A lakhatási válság egyre mélyül, folyamatosan csökken az a réteg, aki a szabadpiaci árakat meg tudja fizetni.

Kerületünk élen jár a lakhatási körülmények javítása terén is. A lakáspályázatokkal, a feltételek gyakorlathoz igazításával elősegítjük a kerületben élők lakáshoz jutását, a kedvezményes lakhatás biztosítását.

A 2024. november 7-én elfogadott új lakbérrendelet biztosítja, hogy a szektor önfenntartó maradjon. A lakástámogatási rendszer szociális rendeletbe helyezése további segítséget nyújt bérlőink biztonságos lakhatásának fenntartásában.

A gazdaságos és fejlődésorientált üzemeltetés részeként lakásállományunk fejlesztése, javítása hangsúlyos feladatunk, amely az értékmegőrzés miatt fontos. Az érték alatt értendő az a vagyoni érték, amely a közvagyonnal való gazdálkodás nélkülözhetetlen elvárása, a szűkebb lakóközösségek életminőségének javítása, amely hozzájárul az adott kerületrész felértékelődéséhez.

A nem lakás célú helyiségállományunk esetében kiemelten azok profittermelő képességének megőrzésére kell törekednünk, csökkenteni, racionalizálni a kiadásokat, és kivezetni a gazdaságosan nem hasznosítható ingatlanokat.

A digitalizáció és fenntarthatóság, mint stratégiai célok megjelennek a következő 5 év feladataiban.

A feladatok, célok megvalósításához szükséges jogszabály módosításokat előterjesztjük.

2025. február