

**HÁTTÉRANYAG**

**Visszaélések és kilakoltatások Kőbányán**

**Kőbánya senkinek nem tud élethosszig ingyen lakhatást biztosítani, de maximálisan támogatja azokat a törvénytisztelő és normakövető családokat, akik önhibájukon kívül kerülnek nehéz helyzetbe, és készek együttműködni sorsuk megnyugtató rendezése érdekében. A problémás bérlők által okozott károk jóval meghaladják az 1 milliárd forintot.**

*Ki jogosult önkormányzati bérlakásra?*

Kőbánya lakásrendelete értelmében önkormányzati bérlakásba az költözhet, akinek tulajdonában vagy résztulajdonában nincs lakás. A lakbér a jövedelem, a komfortfokozat és a lakásméret függvényében havonta 2-20 ezer forint. (Ehhez is igényelhető lakhatási támogatás, illetve ezen túl a gyermekek ingyen étkezhetnek, stb.; vagyis az önkormányzat több módon is segíti a nehéz sorsú családokat.)

**Az önkényes lakásfoglaló, illetve akit kilakoltattak, 10 évig nem jogosult bérlakásra.** **Az sem kaphat, akinek lakbér- vagy közüzemi díjtartozása van**, kivéve, ha részletfizetési kedvezményt kapott. A bérlő 90 napon túli közüzemidíj-tartozást nem halmozhat fel. A lakás karbantartása a bérlő kötelessége. A lakó köteles megtéríteni annak költségét, ha a lakás a visszaadásakor nem alkalmas rendeltetésszerű használatra. **Ezek a károk azonban a tapasztalatok szerint behajthatatlanok**.

A lakhatáshoz kapcsolódó kiadások támogatására, illetve a hátralékot felhalmozók részére korábban lakásfenntartási-, illetve adósságkezelési támogatást és önkormányzati segélyt igényelhettek a rászorulók. **A szociális törvény módosításaival 2015. március 1-jétől megszűnt a lakásfenntartási és az adósságkezelési támogatás, az önkormányzati segélyt felváltotta a települési támogatás.** Utóbbi keretében a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez és a lakhatási kiadásokhoz kapcsolódó hátralékot felhalmozó személyek részére támogatást ad a kerület. **Ehhez a fedezetet az önkormányzatunknak kell biztosítania, az állam nem járul hozzá a költségekhez.**

Tavaly a kerület 227 millió forintot költött saját forrásaiból szociális kiadásokra, további 300 millió forintba került a rászorulók ingyenes étkeztetése. Idén 50 millióval többet, 277 milliót költ Kőbánya a szociálpolitikai támogatásokra, és marad a 300 millió forintos étkezési támogatás is.

*Miért kerül sor a kilakoltatásokra?*

A bérlakás határozott idejű, 1-2 éves odaítéléséről az önkormányzat humánszolgáltatási bizottsága dönt. **A kerületnek 2454 bérlakása van, a bérlők 90 százaléka becsülettel fizet és vigyáz arra a lakásra, ahol él. Jelenleg mintegy 50 bérlakás áll üresen, ezekre 500 (!) igénylő várakozik.** Az üres bérlakások jó részében azért nem él senki, mert az az ott élők számának és életmódjának „köszönhetően” lakhatatlanná vált. **Nem egyszer bosszúból, a kilakoltatást megelőzően tették tönkre az önkormányzat vagyonát, hogy ha ők nem maradhatnak, akkor ne élhessen ott másik rászoruló sem.** A bérbeadott lakások nem ilyen állapotban voltak, amikor oda beköltöztek a lakók, ugyanis az önkormányzatnak a lakástörvény írja elő a feltételeket – ez 1,5-2 millió forintos ráfordítást is jelenthet egy-egy ingatlan esetében. **Az embertelenné fajuló körülményekhez a jogcím nélkül beköltöző rokonok – sőt, időnként egész családok – és a nem rendeltetésszerű használat vezetnek.**

**Ha a bérlő 3 hónapnyi vagy 50 ezer forintot meghaladó lakbértartozást halmoz fel, akkor az önkormányzat felszólítást küld, 15 napos határidőt szabva a rendezésre, illetve a részletfizetési kérelem benyújtására**. Az esetek túlnyomó többségében a tartozást a bérlők 6-12 hónapon belül rendezik.

Amennyiben a bérlő együttműködésének hiányában csak a jogi eljárás marad, akkor az évekig elhúzódhat – bár az önkormányzat a jogerős ítélet megszületéséig újrakötheti a szerződést, ha a bérlő mégis fizet. **A tapasztalat azonban az, hogy ilyenkor a tartozás tovább nő, a lakás állapota pedig egyre romlik.** Az esetek kis hányadában előfordul, hogy a lakók szabálytalanul vételezik az áramot vagy a gázt, ilyenkor a szerződés felmondása mellett rendőrségi eljárásra is sor kerül.

Mivel korábban volt arra példa, hogy a távhő-szolgáltató a nem fizető bérlők tartozását egy összegben, egyik évben például 79 millió forint értékben terhelte az önkormányzat számlájára, ma már a szerződéskötéskor meghatalmazza a bérlő a vagyonkezelőt, hogy lekérhesse az adatokat a közműszolgáltatótól. Így mostmár milliós tartozások kisebb valószínűséggel tudnak felhalmozódni.

*Minden eset egyedi*

**Kőbányának az az érdeke, hogy a tisztességes, a kerület vagyonára vigyázó bérlőit megtartsa, ezért minden egyes élethelyzetet külön próbálunk megoldani.** Például ha egy bérlő számára túl magasnak bizonyul a bérlemény fenntartási költsége, igyekszünk kisebb lakásba helyezni.

**Ha valakinek anyagi gondjai támadnak,** a családsegítő központ tájékoztatást kap a tartozásról, és felveszi a kapcsolatot a bérlővel. **Tapasztalatunk szerint azok a családok, akik együttműködőek, és igénybe veszik az önkormányzat adta lehetőségeket, nem jutnak el a kilakoltatásig,** hiszen számtalan mód van arra, hogy a nehézségeket az önkormányzattal közösen megoldják.

Bérleti díj nem fizetése, vagy áramlopás, gázlopás, illetve nagyobb közüzemi díjtartozás esetén a vagyonkezelő felszólítást küld a 15 napon belüli a rendezésre, illetve a részletfizetési kérelem benyújtására. A vagyonkezelő akkor is megadja a részletfizetési kedvezményt, ha csak 12 hónapon belül képes rendezni a tartozását a bérlő. Ha azonban a részlettel elmarad, és nem tudja kifizetni a bérleti díjat, illetve az említett 15 napon belül nem reagál, akkor a jogi eljárás megindul. A szerződés felmondásra kerül, a vagyonkezelő tértivevényes levélben értesíti a bérlőt a teendőkről és a lehetőségekről. A bíróság ezekben a perekben rendszerint 2-3 tárgyalási nap után hoz csak ítéletet, mely szerint jellemzően a bérlőnek vagy fizetnie kell, vagy ki kell költöznie. A jogerős ítélet megszületéséig legalább fél, de sok esetben 2-3 év is eltelik. Ezt követően kerül sor a végrehajtási lap benyújtására, amelyről a bíróság külön dönt, majd elküldi a kijelölt végrehajtónak. A végrehajtási díjakat az önkormányzat kifizeti, majd a végrehajtó kitűzi a dátumot, erről értesíti a bérlőket, felméri a helyzetet, végül a kilakoltatás megtörténik. A bérlő minden fázisról értesül, a tényleges kilakoltatásig legalább 5-6 alkalommal, így a végrehajtás nem érheti váratlanul.

Kőbányának nincs anyagi lehetősége, sem jogosultsága arra, hogy bárkinek közpénzből élethosszig ingyen lakhatást biztosítson. **Mindemellett az önkormányzat maximálisan támogatja azokat a családokat, akik önhibájukon kívül kerülnek nehéz helyzetbe, és készek együttműködni sorsuk megnyugtató rendezése érdekében.** Ők nem kerülhetnek hátrányba azokkal szemben, akik bár kaptak egy esélyt helyzetük javítására, nem kívánnak élni a lehetőséggel, viszont semmibe veszik a társadalom írott és íratlan szabályait. Az önkormányzat továbbra is elkötelezett abban, hogy a leghatározottabban fellépjen azokkal szemben, akik nem akarnak megfelelni a társadalmi elvárásoknak, és viselkedésükkel megkeserítik a jogkövető állampolgárok életét.

*Hogyan történik a kilakoltatás?*

**Kilakoltatásra csak jogerős bírósági ítélet birtokában kerülhet sor**, és a végrehajtás 100 ezer forintos nagyságrendű költségét is az önkormányzatnak kell kifizetnie, nem beszélve az ügyvédi díjakról, amelyek csak 2014-ben meghaladták a 9 millió forintot. Ezeket **a költségeket, a bérleti- és közüzemi díj-tartozásokat, valamint az ingatlanokban keletkezett károkat az önkormányzat egyszerűen nem tudja behajtani.**

**Éves szinten 300 jogi eljárás indul a bérlőkkel szemben lakbértartozás miatt** –az összeférhetetlenséget, az emberi együttélés alapvető szabályainak be nem tartását jogi szempontból nehéz bizonyítani –, **de az elmúlt 5 évben így is összesen történt 300 kilakoltatás.** Ugyanis a bérlők többsége együttműködő, és hajlandó a tartozások részletekben történő rendezésére. Azonban **a nem fizetők így is évi 600 millió forintjába kerültek** a kőbányaiaknak az elmúlt években. Ezeket **a tartozásokat, a károkozásból fakadó költségeket** pedig **képtelenség behajtani.**

Az önkényes lakásfoglalók viszont már jóval kisebb károkat tudnak okozni, miután az elmúlt 3 évben az önkormányzat folyamatosan őrizteti az üresen álló, gyakran lebontásra váró ingatlanokat – ezek a költségek jóval kisebbek, mint korábban az önkényes lakásfoglalók által okozott károk és tartozások rendezése volt.

*A hajléktalanokat külön is segíti Kőbánya*

Kőbánya büszke arra, hogy az **elsők között csatlakozott az „Elsőként lakhatást!” programhoz.** 2013 óta A Város Mindenkié csoporttal, Az Utcáról Lakásba Egyesülettel és a Habitat for Humanity-vel együttműködve  minden évben, így idén is két lakást ad fedél nélküli bérlőknek az önkormányzat. A kerület más módon is segíti a hajléktalanokat, tavaly például 1 millió forinttal támogatta a Magyar Vöröskereszt Bihari úti épületében szociális fürdő- és mosóhelyiség kialakítását. Emellett a Kőbányai Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési, Közösségi Program (LÉLEK) keretében – állami támogatással – **lakást és munkát is ad a beköltözőknek, valamint a beilleszkedést is segítik**. A programban már több mint százan vettek részt; 12 lakást adtak bérbe 18 hajléktalannak, és közülük csak egy morzsolódott le. Jelenleg 24 lakó él a LÉLEK-házban. **Az önkormányzat nem engedi el senkinek a kezét, aki tud és akar is tenni a sorsa rendezése érdekében.**