

A Képviselő-testület 2015. február 19-ei ülésén fogadta el a dokumentumot: a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat lakáskonceptiójának felülvizsgálatáról szóló 46/2015. (II. 19.) KÖKT határozat 1. melléklete.



**BUDAPEST FŐVÁROS**

**X. KERÜLET**

**KŐBÁNYAI ÖNKORMÁNYZAT**



**LAKÁSKONCEPCIÓ**

**2014**

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat  
Lakáskonceptió 2014

dokumentumot készítette:



Kőbányai Vagyongazdálkodási Zártkörűen Működő Részvénytársaság  
1107 Budapest, Ceglédi utca 30.  
Szabó László vezérigazgató

2014 évben.



## Tartalomjegyzék

Tartalomjegyzék.....	3
ELŐZMÉNYEK.....	7
KŐBÁNYA TÖRTÉNETE.....	7
KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN.....	7
Terület, elhelyezkedés.....	7
Lakónépesség.....	8
Lakónépesség főbb korcsoportok szerint.....	8
Lakásállomány.....	9
Szociális segélyezés.....	11
AZ ÖNKORMÁNYZAT LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK ALAKULÁSA.....	12
JELLENLEGI HELYZET.....	12
LAKÓINGATLANOK.....	12
Saját Ingatlanok.....	12
Közös Ingatlanok.....	15
LAKÓÉPÜLETEK.....	17
A Lakóépületek számának alakulása.....	17
A Lakóépületek számának az építés éve szerinti megoszlása.....	18
TÁRSASHÁZAK.....	19
LAKÁSOK.....	26
A Lakások számának alakulása.....	26
A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása.....	27
A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása.....	28
A Lakások szobaszám szerinti megoszlása.....	29
A Lakások összes alapterületének komfortfokozatonkénti megoszlása.....	32
A Lakások alapterület szerinti megoszlása.....	33
TELKEK.....	35
LAKÁSGAZDÁLKODÁS.....	38
Az önkormányzatok ingatlankezelési tevékenysége.....	39
A Lakások értékviszonyai.....	40
Nettó könyv szerinti értékkel nem bíró Lakások.....	40
Piaci forgalomban értéket nem képviselő Lakások.....	40
A Lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása.....	40
Üres Lakások.....	41
A Lakbérek alakulása.....	48
Lakásgazdálkodási bevételek alakulása.....	51
Lakásgazdálkodási kiadások alakulása.....	53
A lakóház-működtetési deficit eredeti előirányzatának alakulása.....	54
A hátralékok alakulása.....	54
A Lakással kapcsolatos hátralékok alakulása.....	55
SZOCIÁLIS TÁMOGATÁSOK.....	56



ÖSSZEFOGLALÁS.....	56
A LAKÁSKONCEPCIÓ 2012 VÉGREHAJTÁSA TAPASZTALATAI.....	58
ÉRTÉKESÍTÉS.....	58
MŰSZAKI BEAVATKOZÁSOK A 2013-2014. ÉVEKBEN.....	59
BÉRBEADÁS.....	60
LAKÓINGATLANOK HELYI ÉS MŰEMLEKI VÉDETTISÉGE.....	62
A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 ALAPELVEI.....	62
A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI.....	66
A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI.....	73



## A Lakáskonceptió felülvizsgálatának célja, folyamata

A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: **Önkormányzat**) lakáskonceptiója (a továbbiakban: **Lakáskonceptió 2012**) elkészítésére Kovács Róbert polgármester úr 2012. év elején kérte fel Szabó László urat, a Kőbányai Vagyonkezelő Zrt. (a továbbiakban: **Vagyonkezelő**) vezérigazgatóját. A Vagyonkezelő által elkészített Lakáskonceptió 2012 dokumentumot a Vezérigazgató úr 2012. december 21. napján adta át dr. Pap Sándor alpolgármester úrnak.

A Lakáskonceptió 2012 a koncepció készítésének célját az alábbiak szerint fogalmazta meg:

*„A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a kizárólagos tulajdonában lévő lakások (a továbbiakban: Lakások), illetve Lakások összessége (a továbbiakban: Lakásállomány) vonatkozásában nem rendelkezik olyan dokumentummal, amely a jelenlegi helyzet áttekintésével, a körülmények ismeretében (ami - többek között - magába foglalja a Lakások mennyiségi-, minőségi-, műszaki-, valamint a Lakásokkal kapcsolatos tervezési gazdálkodás módjának vizsgálatát, a lakásbérleti díjak (a továbbiakban: Lakbér), valamint a lakásfenntartási támogatási rendszer áttekintését), megfogalmazná az Önkormányzat lakásgazdálkodásának céljait, illetve meghatározná azokat a feladatokat, amellyel a lefektetett célok a leghatékosabb mértékben, módon és időben valósulhatnak meg, az Önkormányzat anyagi lehetőségei és eszközei figyelembe vételével.”*

A Lakáskonceptió 2012 dokumentumot az Önkormányzat Képviselő-testülete a 2013. január 24. napján tartott rendes ülésén tárgyalta, és az alábbi határozatot hozta:

*„5/2013. (I. 24.) KÖKT határozat a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat lakáskonceptiójáról (18 igen, egyhangú szavazattal)*

- 1. A Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Képviselő-testülete elfogadja a Budapest Főváros X. kerület Kőbányai Önkormányzat Lakáskonceptióját.*
- 2. A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjék a Lakáskonceptió végrehajtásáról, valamint a folyamatos felülvizsgálatáról.”*

A Vagyonkezelő a Lakáskonceptió 2012 végrehajtásának 2013. évi tapasztalatairól az Önkormányzat Képviselő-testülete 2014. március 20. napján tartott ülésére készített tájékoztatót, amit az Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta.

A Vagyonkezelő 2013 évben az Önkormányzat helyiségkonceptióját (a továbbiakban: **Helyiségkonceptió**) készítette el, majd 2014 évben – az Önkormányzat Képviselő-testülete határozatának megfelelően – a Lakáskonceptió felülvizsgálatát (a továbbiakban: **Lakáskonceptió 2014**).

A Lakáskonceptió 2014 elkészítésének célja, hogy rögzítse a Lakáskonceptió 2012 elkészítése óta eltelt időszakban történt változásokat, vizsgálja meg a Lakáskonceptió 2012 alapelvei végrehajtásának feladataiban megfogalmazottak megvalósulását, továbbá amennyiben szükségesnek tartja, a változások figyelembe vételével tegyen javaslatot.

Emlékeztetőül, megemlítjük és pontosítjuk azokat, a Lakáskonceptióban – és Helyiségkonceptióban is – meghatározott fogalmakat, amelyeket a Lakáskonceptió 2014



dokumentumban is – azért, hogy a két „anyag” fogalom meghatározásai ne térjenek el egymástól – következetesen alkalmazunk.

**Lakás:** az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő lakás;

**Lakásállomány:** a Lakások összessége;

**Saját Ingatlan:** az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlan;

**Közös Ingatlan:** az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlan;

**Lakóingatlan:** a Saját Ingatlan és a Közös Ingatlan együtt;

**Lakóépület:** a Lakóingatlanon lévő lakóépület;

**Társasház:** az Önkormányzat résztulajdonában lévő társasház, vagy lakásszövetkezeti ingatlan;

**Lakástörvény:** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény;

**Lakásrendelet** (a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban Rendelet): a lakásokról és a nem lakás céljára szolgáló helyiségekről szóló 32/2012. (IX. 24.) önkormányzati rendelet;

**Lakásgazdálkodás:** a Lakások üzemeltetési feladatainak ellátása;

**Lakbér:** a Lakás bérleti díja;

**Helyiség:** az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség;

**Helyiségállomány:** a Helyiségek összessége;

**Helyiséggazdálkodás:** a Helyiségek és Területek üzemeltetési feladatainak ellátása;

**Helyiségingatlan:** Saját Ingatlan és Közös Ingatlan, amelyben van Helyiség;

**Épület:** Helyiségingatlanon lévő épület;

**Szolgáltatóház:** Helyiségingatlan, illetve Társasház, amelyekben csak Helyiség van;

**Telek:** az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő beépítetlen, esetleg felépítménnyel terhelt ingatlan;

**Terület:** Helyiségingatlanban, Társasházban, illetve Telken bérbeadással hasznosított ingatlanrész.

A Lakáskonceptió 2012 és a Lakáskonceptió 2014 dokumentumok együtt kezelendők.



## ELŐZMÉNYEK

### KŐBÁNYA TÖRTÉNETE

Kőbánya történetét a Lakáskonceptió 2014 anyagban nem kívánjuk ismertetni, mivel azt a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban már megtettük.

### KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN

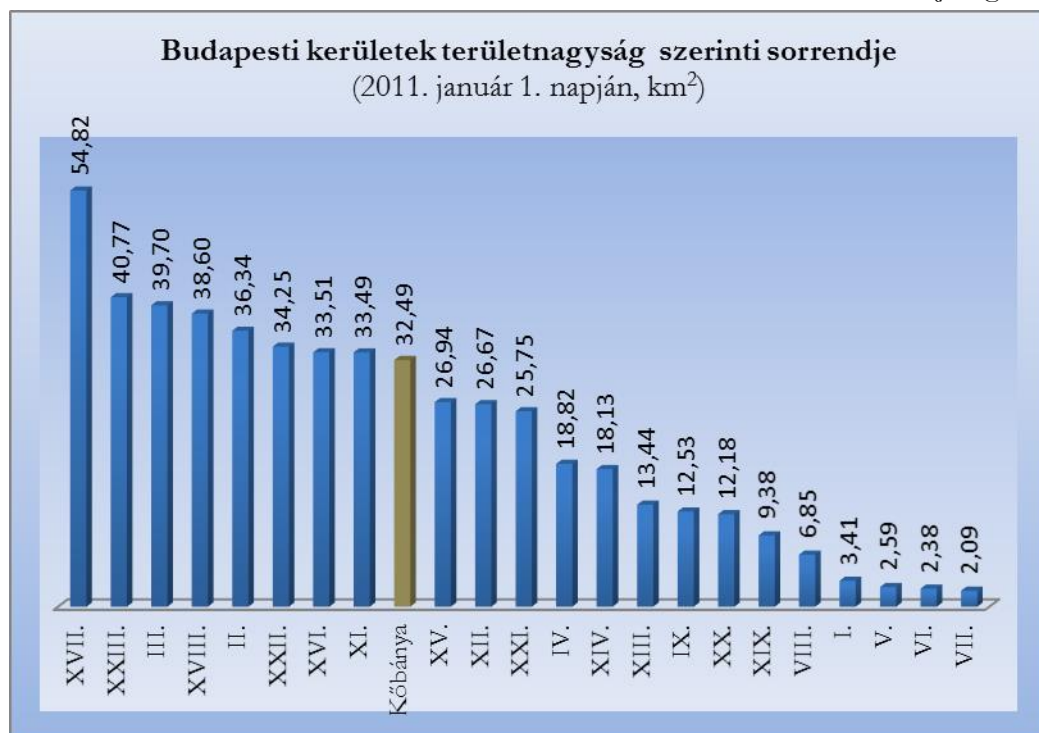
A Lakáskonceptió 2012 dokumentum tematikáját követve, vizsgáljuk meg Kőbánya területét, népességét és lakásállományát a Központi Statisztikai Hivatal (a továbbiakban: **KSH**) adatainak tükrében.

A statisztikai adatok ismertetése során a Lakáskonceptió 2012 anyag ábráit, tábláit és diagramjait a 2012., 2013. és esetenként 2014. évi adatokkal kiegészítve mutatjuk be. Továbbra is úgy kívánjuk elsősorban Kőbányát bemutatni, hogy másik négy budapesti (két szomszédos pesti- és két budai kerületi) önkormányzat – Budavár (I. kerület), Óbuda-Békásmegyer (III. kerület), Józsefváros (VIII. kerület) és Ferencváros (IX. kerület) – adatait is megjelenítjük a kőbányai adatok mellett. (Ugyanezt tesszük a későbbiekben, a Lakberek összehasonlításánál.)

### Terület, elhelyezkedés

A 32,49 km<sup>2</sup> területű Kőbánya, Magyarország fővárosának, Budapestnek a X. kerülete, ahol a főváros földrajzi középpontja található. Mint azt az alábbi, 1. sz. diagramból láthatjuk, Kőbánya – területének nagysága alapján – Budapest huszonhárom kerülete közül a kilencedik helyet foglalja el.

1. sz. diagram



forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2011.



## Lakónépesség

Kőbánya lakosságának száma a rendszerváltást követően drasztikusan lecsökkent. A 2011. évi népszámlálás adatai szerint a lakónépesség 80 845 fő volt, ami 2014. évre 78 986 főre csökkent. A korábban „munkáskerület”-ként emlegetett városrészből főként az értelmiségi réteg vándorolt el. Ennek fő oka a lakáspiaci árrobbanás, illetve a kedvező lakáshitelezési rendszer volt.

kerület	terület	lakónépesség			népsűrűség	
	2011	2001	2011	2014	2011	2014
	(km <sup>2</sup> )	január 1. napján			(fő/km <sup>2</sup> )	
<b>X.</b>	<b>32,49</b>	<b>96 843</b>	<b>80 845</b>	<b>78 986</b>	<b>2 488</b>	<b>2 431</b>
I.	3,41	25 914	24 628	24 679	7 222	7 237
III.	39,70	131 605	123 552	127 602	3 112	3 214
VIII.	6,85	81 787	84 300	75 294	12 307	10 992
IX.	12,53	78 422	63 268	59 019	5 049	4 710

forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011. és Budapest statisztikai évkönyve, 2013.

1. sz. tábla

A 2001. és 2011. évek között, az öt vizsgált kerületből négy esetében csökkent, és csak egy (VIII. kerület) esetében nőtt a népesség száma. Ez a csökkenés a 2011. és 2014. évek között három kerületben (VIII., IX. és X. kerület) tovább folytatódott, míg két kerületben (I. és III. kerület) lassú növekedés indult meg, de a népesség száma itt sem érte el a 2001. évi szintet. Az egyetlen kerületben (VIII. kerület), ahol az előző vizsgált időszakban (2001-2011.) nőtt a népesség száma, a 2011. és 2014. évek közötti időben ez drasztikusan – a 2001. évi érték alá – esett vissza.

## Lakónépesség főbb korcsoportok szerint

A lakónépesség után nézzük meg a lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlását, elsősorban Kőbányán, de a vizsgált másik négy kerületben is.

kerület	2011.	2014.	2011.	2014.	2011.	2014.	2011.	2014.	2011.	2014.
	január 1. napján									
	0-14		15-29		30-49		50-59		60--	
	éves korig									
<b>X.</b>	<b>10 479</b>	<b>10 503</b>	<b>14 486</b>	<b>14 282</b>	<b>26 397</b>	<b>26 348</b>	<b>9 817</b>	<b>9 408</b>	<b>17 981</b>	<b>18 445</b>
I.	2 756	2 896	3 695	3 658	7 247	7 442	3 059	2 822	7 804	7 861
III.	17 217	17 826	20 660	20 143	39 343	40 369	16 174	14 937	33 260	34 327
VIII.	7 941	7 979	16 099	16 149	24 221	24 475	10 469	10 072	16 312	16 619
IX.	6 123	6 306	12 611	12 410	19 343	19 822	7 194	6 813	13 476	13 668

(fő)

forrás: KSH, Budapest statisztikai zsebkönyve, 2011. és Budapest statisztikai évkönyve, 2013.

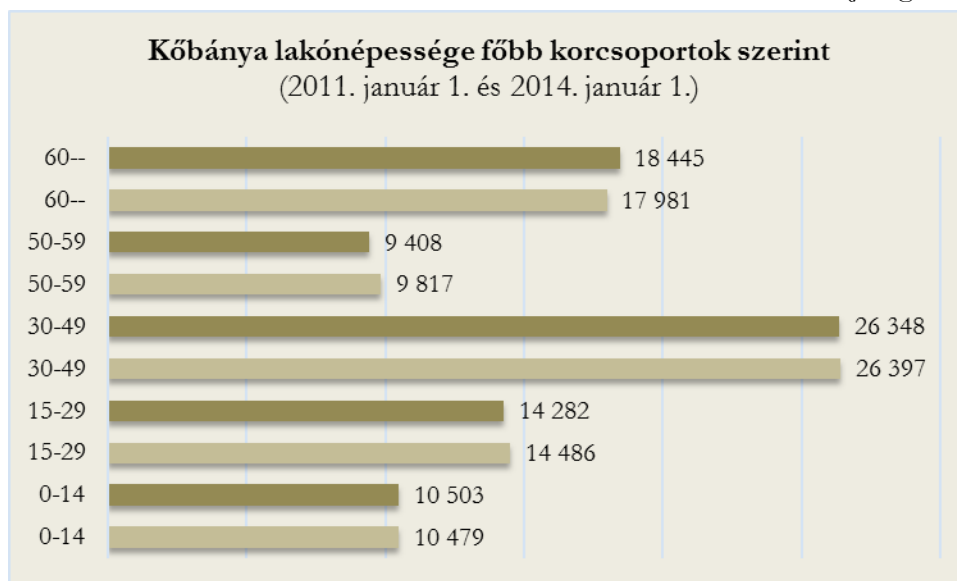
2. sz. tábla

A lakónépesség szempontjából Kőbánya adatainak jobb szemléltetése érdekében, a 2. sz. diagram a 2011. és a 2014. évi adatokat, míg a 3. és 4. sz. diagramok ennek az időszaknak a százalékos megoszlását mutatják.





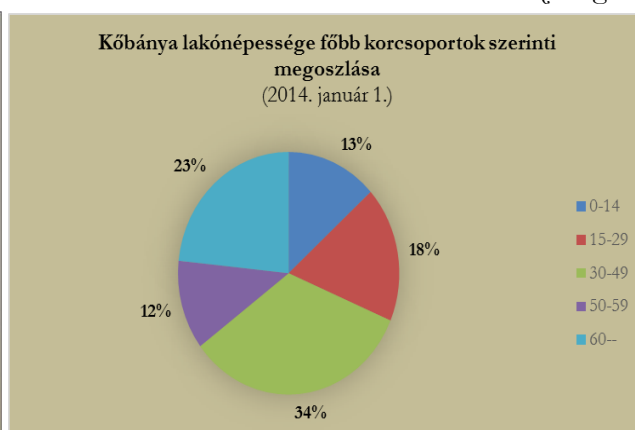
2. sz. diagram



3. sz. diagram



4. sz. diagram



A lakónépesség korcsoportok szerinti megoszlásából is jól látszik, hogy Kőbánya lakosságának mintegy 66 %-a az aktív korcsoportba tartozik. A 15-60 év közötti életkorban – az önálló életkezdéstől a családalapításon át, a gyermekek „kirepüléséig” – eltérő módon és igény szinten jelentkeznek a lakhatás iránti igények. A lakhatás lehetőségeinek biztosításával, és a lakhatási feltételek javításával, az Önkormányzat tovább tudja növelni az aktív korú – a munkaerő piacon is aktív szerepet vállaló – lakosság arányát a kerületben. A 2011-2014 évek közötti lakónépesség csökkenése ellenére a lakónépességben belül a főbb korcsoportok megoszlásának aránya nem változott.

### Lakásállomány

Kőbánya lakásállományának kialakulását a Lakáskonceptió 2012 dokumentum részletesen leírja, ezért a Lakáskonceptió 2014 anyag ezen fejezetében, most csak a lakásszám változását, illetve a lakásállomány szobaszám szerinti megoszlását vizsgáljuk a Lakáskonceptió 2012 adataival együtt.



Tekintettel arra, hogy a Lakáskonceptió 2012 anyag elkészítését követően a KSH a kiadott lakásépítési engedélyek számát már nem szerepelteti a statisztikai évkönyveiben, ezért a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban ezt már nem vizsgáljuk.

Nézzük meg a 3. sz. táblában a 2011., 2012. és 2013. években megépült és megszűnt lakások számát, és ezen belül az 1 szobás, illetve a 4 és több szobás lakások arányát. Ezt követően a 4. sz. táblában a 2011., 2012. és 2013. években megépült lakások számát szobaszám szerinti bontásban mutatjuk be, mivel a 2013. évi adatok már ezt is tartalmazzák (a korábbi évek adatainál az előző tábla százalékos adataiból számítottuk a darabszámot).

kerület	épített lakásból:														
	épített lakás			1 szobás						4 és több szobás			megszűnt lakás		
	(db)			1 szobás (%)			4 és több szobás (%)			(db)					
	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.			
	december 31. napján														
<b>X.</b>	<b>39</b>	<b>153</b>	<b>150</b>	<b>5,1</b>	<b>28,1</b>	<b>17</b>	<b>15,4</b>	<b>4,5</b>	<b>6</b>	<b>4</b>	<b>97</b>	<b>3</b>			
I.	14	10	28	28,6	10	18	21,4	30	18	3	12	n.a.			
III.	223	122	58	0,9	3,2	...	49,3	61,4	86	...	11	14			
VIII.	829	18	385	13,9	44,4	15	4,9	11,1	1	29	128	7			
IX.	252	1	100	17,9	...	27	2	...	4	158	15	49			

forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2011. és Budapest statisztikai évkönyve, 2012. és 2013.

3. sz. tábla

kerület	(db)														
	épített lakás			épített lakásból:											
				1 szobás			2 szobás			3 szobás			4 és több szobás		
	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.	2011.	2012.	2013.
	december 31. napján														
<b>X.</b>	<b>39</b>	<b>153</b>	<b>150</b>	<b>2</b>	<b>43</b>	<b>25</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>78</b>	<b>n.a.</b>	<b>n.a.</b>	<b>38</b>	<b>6</b>	<b>7</b>	<b>9</b>
I.	14	10	28	4	1	5	n.a.	n.a.	11	n.a.	n.a.	7	3	3	5
III.	223	122	58	2	4	0	n.a.	n.a.	2	n.a.	n.a.	6	110	75	50
VIII.	829	18	385	115	8	56	n.a.	n.a.	244	n.a.	n.a.	82	41	2	3
IX.	252	1	100	45	n.a.	27	n.a.	n.a.	43	n.a.	n.a.	26	5	n.a.	4

forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2011. és Budapest statisztikai évkönyve, 2012. és 2013.

4. sz. tábla

A 2011. évhez képest 2012. évben Kőbánya kivételével mindegyik vizsgált kerületben jelentősen, illetve néhol drasztikusan csökkent az épített lakások száma. Ez a tendencia 2013. évben csak a III. kerületben folytatódott, míg Kőbányán gyakorlatilag nem változott az épített lakások száma, addig a másik három kerületben (I., VIII. és IX.) ez a szám a 2012. évi adathoz képest jelentősen nőtt. A 2013. évi épített lakások száma a vizsgált, előbbi három kerületből kettőben (VIII. és IX.) nem érte el a 2011. évi érték felét sem, míg az I. kerületben pont kétszer annyi lakás épült.



Ugyanakkor, ha figyelembe vesszük a megszűnt lakások számát is, akkor az épített és a megszűnt lakások „egyenlege” már jelentősen árnyalja a képet. Kőbányán 2012. évben az épített 153 darab lakás mellett 97 darab lakás szűnt meg, míg a többi vizsgált kerületben – a II. kerület kivételével – több lakás szűnt meg, mint amennyi épült. 2013. évre ez a tendencia is megfordult és az épített lakások számához viszonyítva – a IX. kerület kivételével – jelentéktelen a megszűnt lakások száma.

Az épített lakások szobaszám szerinti megoszlását kerületenként vizsgálva (2013. évi adatok) megállapítható, hogy a III. kerület kivételével – ahol a négy és több szobás lakásból épült a legtöbb – a többi vizsgált kerületben a kétszobás lakások aránya a legnagyobb.

Kőbánya lakásállománya és annak szobaszám szerinti megoszlása adatainak alakulását az 5. sz. tábla mutatja.

X. kerület	lakás- állomány (db)	lakásállományból			
		1 szobás	2 szobás	3 szobás	4 szobás
		%			
2001. február 1.	34 484	.....	.....	.....	.....
2008. január 1.	36 552	21,2	47,5	24,8	6,6
2009. január 1.	37 353	21,2	47,4	24,8	6,6
2010. január 1.	38 074	21,0	47,5	24,9	6,6
2011. január 1.	38 392	20,9	47,5	24,9	6,7
2012. január 1.	38 427	20,9	47,5	24,9	6,7
2013. január 1.	38 493	20,0	47,5	24,4	8,1
2014. január 1.	38 640	20,0	47,6	24,4	8,0

*forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2011. és Budapest statisztikai évkönyve, 2012. és 2013. 5. sz. tábla*

Kőbánya lakásállománya a 2008. és 2013. közötti öt évben számottevően növekedett (1 875 darab lakás). A kerület lakásállománya a 2013. évben 147 darab lakással tovább nőtt (a növekmény a lakások építésének és a megszűnésének az „egyenlege”). Kőbánya lakásállományának növekedése nem változtatta meg a lakások szobaszámának lakásállományon belüli megoszlását. Az új lakások építéséhez kapcsolódó általános tendencia, mely szerint a kis alapterületű, egyszobás lakás könnyebben eladható, itt is megmutatkozik. A kerületi lakásállományban az egyszobás lakások 20,9%-os aránya azonban nem tekinthető túlzott mértékűnek. A kisméretű lakások persze megalapozottá tehetik az Önkormányzat fiatalok betelepülésére vonatkozó elképzeléseit, de a lakásállomány – szobaszámát tekintve – a családalapítást követő lakhatási igények kielégítésére is lehetőséget biztosíthat. (Az Önkormányzat 2010. óta nem épített Lakást, illetve Lakóépületet.)

### Szociális segélyezés

A szociális segélyezésről a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban nem teszünk említést, azzal a Lakáskonceptió 2012 foglalkozott.



## AZ ÖNKORMÁNYZAT LAKÁSÁLLOMÁNYÁNAK ALAKULÁSA

A vagyonátadáskor az Önkormányzat tulajdonába átkerült 19 888 darab Lakásból 2014. szeptember 30. napjára 99 darab Lakóingatlanon 168 darab Lakóépületben és 241 darab Társasházban (valamint az oktatási-nevelési intézményekben) összesen 2 454 darab Lakás maradt az Önkormányzat tulajdonában. (A Lakáskonceptió 2012 dokumentum szerint 2012. január 1. napjára 101 darab Lakóingatlanon 170 darab Lakóépületben és 249 darab Társasházban összesen 2 495 darab Lakás volt az Önkormányzat tulajdonában.)

## JELENLEGI HELYZET

Kőbánya mostani (2014. január 1. nap) 38 640 darabos lakásállományához viszonyítottna a Lakások aránya elenyésző, nem éri el a 6,4%-ot (2 476 darab). A Lakások arányának ilyen mértékű csökkenése elsősorban az 1990-es években kezdődött tömeges lakásértékesítés eredménye.

A Lakások mintegy 49%-a ugyan Lakóépületben található, azonban árnyalja a képet, hogy az ilyen épületben elhelyezkedő Lakások több mint 85%-a az 1930-as éveket megelőzően épült, s jelentős számban munkahelyi övezetben, ma is működő ipari létesítmények közé beékelődve helyezkedik el.

Az Önkormányzatnak ma már nincs törvényi kötelezettsége a Lakások kedvezményes értékesítésére, a Lakások elidegenítését a Lakásrendeletben szabályozza.

A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban foglaltak sorrendjében, vizsgáljuk meg a Lakóingatlanok, a Lakóépületek, a Társasházak, a Lakások és a Telkek különböző statisztikai és műszaki adatait, valamint a Lakásgazdálkodással kapcsolatos különféle gazdasági és pénzügyi adatokat.

## LAKÓINGATLANOK

Az Önkormányzatnak 2014. szeptember 30. napján 99 db Lakóingatlana van, amelyen Lakóépület, illetve Lakóépületek helyezkednek el. A Lakóingatlanokból 85 db Saját Ingatlan és 14 db Közös Ingatlan. A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő adatokat a Lakóingatlanok esetében kiegészítettük egy további, az ingatlan védettségére vonatkozó adattal.

### Saját Ingatlanok

A 6. sz. táblában ismertetjük a Lakásoknak is helyet biztosító Saját Ingatlanokat (az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanokat).

sor-szám	városrész	hrsz.	épület címe
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.
2.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.
3.	Gyárdűlő	38342/5	Árpa u. 24.



sor- szám	városrész	hrsz.	épület címe
4.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.
5.	Ligettelek	39154	Bánya u. 10. <b>(FV)</b>
6.	Ligettelek	39142	Bánya u. 20. - Liget u. 29. <b>(FV)</b>
7.	Gyárdúló	38317/8	Bihari u. 8/c
8.	Óhegy	41132	Bodza u. 34.
9.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.
10.	Óhegy	41048	Bodza u. 48.
11.	Óhegy	41043/3	Bodza u. 50.
12.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.
13.	Óhegy	41559/2	Cserkesz u. 45/b
14.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.
15.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.
16.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.
17.	Óhegy	41669	Cserkesz u. 80.
18.	Óhegy	41404	Előd u. 18. (Bebek u. 1.)
19.	Ligettelek	38981	Endre u. 8/b
20.	Felsőrákos	39210/17	Fehér u. 20.
21.	Ligettelek	39051/1	Füzér u. 23.
22.	Ligettelek	38998	Füzér u. 38. <b>(HVE)</b>
23.	Ligettelek	38994	Füzér u. 42. <b>(HVE)</b>
24.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.
25.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.
26.	Óhegy	41726	Gergely u. 31.
27.	Óhegy	41889/1	Gergely u. 46.
28.	Óhegy	41634	Gyömrői út 57.
29.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.
30.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88/a-b
31.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.
32.	Ligettelek	39068/1	Halom u. 9.
33.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.
34.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b <b>(EV)</b>
35.	Óhegy	41332/6	Harmat u. 26. <b>(EV)</b>
36.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.
37.	Ligettelek	38954	Hölgy u. 22. <b>(FV)</b>
38.	Ligettelek	38970	Hölgy u. 40. <b>(HVE)</b>
39.	Óhegy	41018/2	Jászberényi út 13/b-c <b>(EV)</b>
40.	Kőbánya-Kertváros	42540	Jászberényi út 147.
41.	Óhegy	41676	Kada u. 34.
42.	Felsőrákos	40690/8	Kerepesi út 81. <b>(EV)</b>
43.	Felsőrákos	42778	Keresztúri u. 102.
44.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.



sor- szám	városrész	hrsz.	épület címe
45.	Újhegy	42408	Korall u. 45.
46.	Keresztúridűlő	42556	Korányi Frigyes erdősor 1.
47.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.
48.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.
49.	Népliget	38440/25	Kőbányai út 47.
50.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.
51.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.
52.	Óhegy	41883	Kőér u. 40.
53.	Óhegy	41882	Kőér u. 42. <b>(HVE)</b>
54.	Óhegy	41881	Kőér u. 44. <b>(HVE)</b>
55.	Óhegy	41880	Kőér u. 46. <b>(HVE)</b>
56.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.
57.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.
58.	Óhegy	41876/1	Kőér u. 54/a
59.	Téglagyárdűlő	41021	Maglódi út 5.
60.	Óhegy	41037/5	Maglódi út 49-51.
61.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b
62.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.
63.	Óhegy	41155	Mádi u. 120.
64.	Óhegy	41153	Mádi u. 126.
65.	Óhegy	41174/8	Mádi u. 139.
66.	Gyárdűlő	38400/43	Mázsa tér 7.
67.	Laposdűlő	38924/10	Monori u.12.
68.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.
69.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1.
70.	Óhegy	41982/42	Óhegy u. 48.
71.	Ligettelek	39177	Ónodi u. 10. <b>(HVE)</b>
72.	Óhegy	41898	Petrőczy u. 21.
73.	Óhegy	41786	Román u. 6.
74.	Óhegy	41868	Salamon u. 5. <b>(HVE)</b>
75.	Óhegy	41863/7	Salamon u. 15.
76.	Keresztúridűlő	42514/2	Sírkert u. 27. <b>(EV)</b>
77.	Óhegy	41037/2	Sörgyár u. 42.
78.	Óhegy	41220	Sörgyár u. 49/a
79.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a
80.	Óhegy	41940	Szlávy u. 37.
81.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.
82.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.
83.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.
84.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.
85.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.

## Jelmagyarázat:

EV- egyedileg védett épület

FV- fővárosi védettség

HVE- helyi védett épületegyüttes

MV- műemléki védelem

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

6. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 anyagban szereplő 89 darab Saját Ingatlannal szemben a Lakáskonceptió 2014 anyagban, már csak 85 darab Saját Ingatlan szerepel, mivel két ingatlan (Szállás u. 15. és Vasgyár u. 10.) elidegenítésre került, míg két ingatlan (Gyömrői út 29/b és Sibrik Miklós út 94. (Maglódi út 101.)) a Közös Ingatlanok közé került áthelyezésre a felülvizsgálat során.

A Saját Ingatlanok – Kőbányán belüli – városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi, 5. sz. diagram szemlélteti.

5. sz. diagram



A diagramból látható, hogy a Saját Ingatlanok (85 db) 84%-a két városrésze (Óhegy, Ligettelek) koncentrálódik (64%-a pedig csak Óhegyen található), és a maradék 16% oszlik el a további kilenc városrészben.

### Közös Ingatlanok

Az alábbi táblában (7. sz. tábla) ismertetjük a Lakásoknak is helyet biztosító Közös Ingatlanokat (az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanokat).



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
1.	Óhegy	41446	Bánya u. 37., Előd u. 9., Halom u. 40., Halom u. 40/a, Ihász u. 28/a, Ihász u. 30., (MV)
2.	Kőbánya-Kertváros	42526/328	Bojtocska u. 1-3.
3.	Óhegy	41760	Cserkesz u. 20.
4.	Óhegy	41602	Gyömrői út 29/b
5.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.
6.	Óhegy	42111/1	Harmat u. 105.
7.	Felsőrákos	40988/24 (/25)	Jászberényi út 86/b
8.	Óhegy	41040	Kada u. 149.
9.	Népliget	38442/10	Könyves Kálmán krt. 17.
10.	Óhegy	41032	Maglódi út 23-25-29.
11.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36-38. - Újhegyi út 55.
12.	Óhegy	41014/8	Maláta u. 10/a-b
13.	Óhegy	41151	Mádi u. 132.
14.	Óhegy	41070	Sibrik Miklós út 94. (Maglódi út 101.)

Jelmagyarázat:

**EV**- egyedileg védett épület

**FV**- fővárosi védettség

**HVE**- helyi védett épületegyüttes

**MV**- műemléki védelem

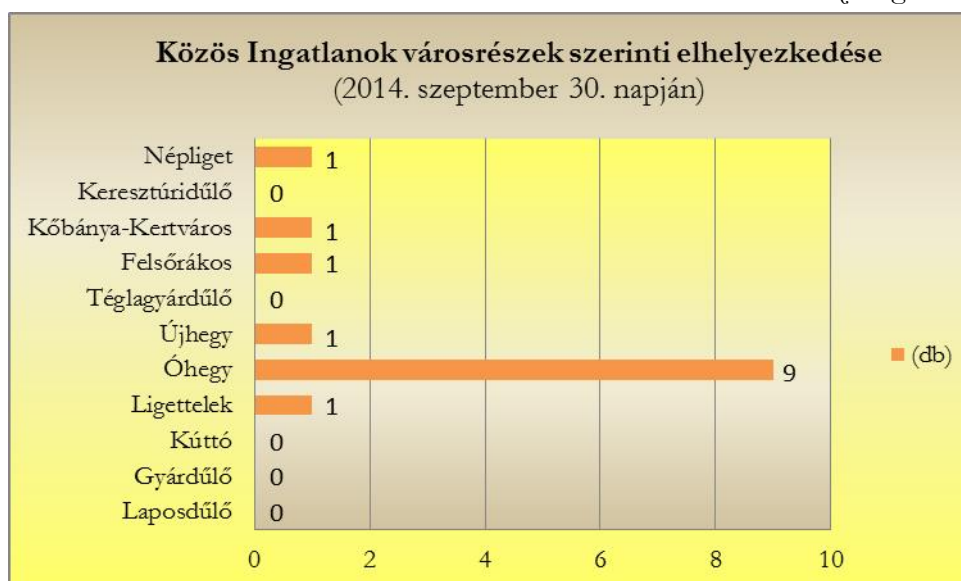
forrás: Vagyongazdálkodási nyilvántartása

7. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 anyagban szereplő 12 darab Közös Ingatlannal szemben a Lakáskonceptió 2014 anyagban, már 14 darab Közös Ingatlan szerepel, mivel két Ingatlan (Gyömrői út 29/b és Sibrik Miklós út 94. (Maglódi út 101.)) a felülvizsgálat során, most került a Közös Ingatlanok közé.

A Közös Ingatlanok, Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi, 6. számú diagram szemlélteti.

6. sz. diagram





A Közös Ingatlanok (14 db) eleve csak hat városrészben helyezkednek el, azonban Óhegyen több, mint a fele (64%) található).

## LAKÓÉPÜLETEK

A Lakóingatlanok megismerését követően vegyük számba a rajtuk található Lakóépületeket és vizsgáljuk meg azok számának alakulását, illetve az építés éve szerinti megoszlásukat. (Megjegyezzük, hogy van olyan eset, amikor egy Lakóingatlanon két, vagy több Lakóépület helyezkedik el.)

### A Lakóépületek számának alakulása

év	január 1 napi állapot	változás
1998	306	n. a.
2008	169	n. a.
2009	169	0
2010	169	0
2011	170	1
2012	170	0
2013	169	-1
2014*	168	-1

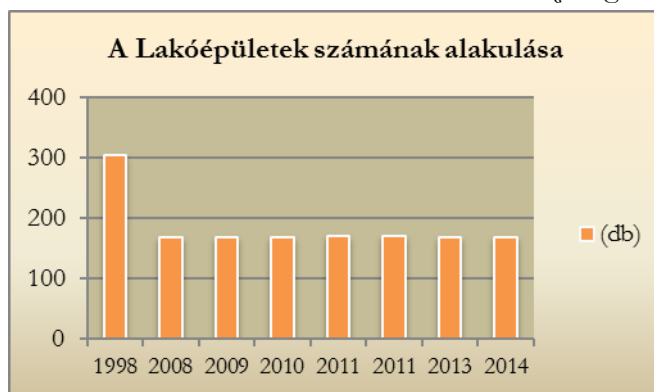
(db)

\* a 2014. évi adat a szeptember 30. napi állapotot tükrözi

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

8. sz. tábla

7. sz. diagram



A Lakóépületek száma a Lakáskonceptió 2012 elkészítése óta két darabbal csökkent. 2013. évben a Szállás u. 15., míg 2014. évben a Vasgyár u. 10. szám alatti Lakóépületek kerültek ki az Önkormányzat tulajdonából.

**A Lakóépületek számának az építés éve szerinti megoszlása**

(db)

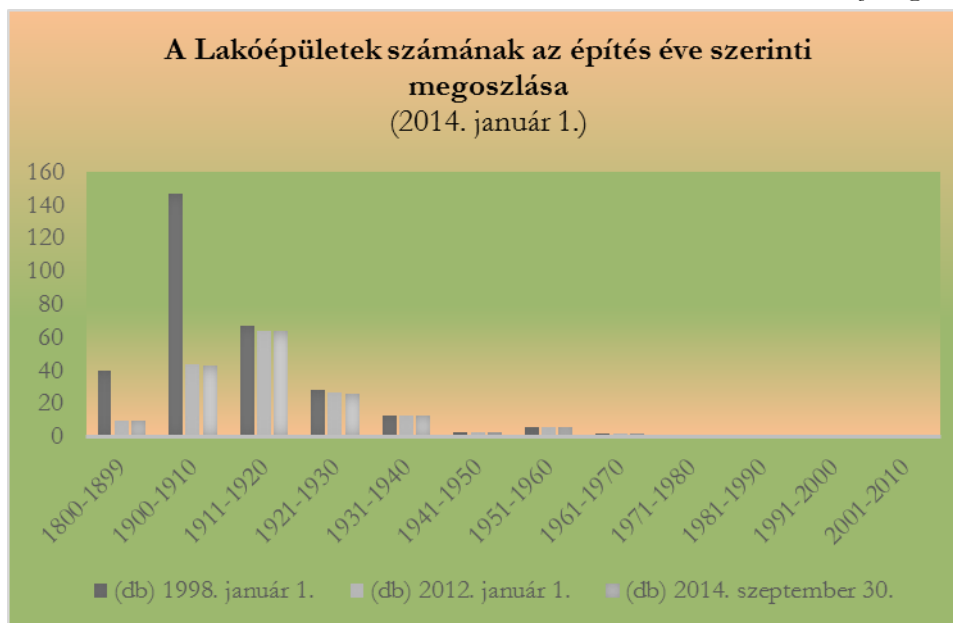
építés éve	1998. január 1.		2012. január 1.		2014. szeptember 30.	
	épület	lakás	épület	lakás	épület	lakás*
1800-1899	40	234	10	34	10	34
1900-1910	147	944	44	475	43	470
1911-1920	67	412	64	374	64	374
1921-1930	28	147	27	140	26	136
1931-1940	13	54	13	54	13	54
1941-1950	3	4	3	4	3	4
1951-1960	6	29	6	29	6	29
1961-1970	2	6	2	6	2	6
1971-1980	0	0	0	0	0	0
1981-1990	0	0	0	0	0	0
1991-2000	0	0	0	0	0	0
2001-2010	-	-	1	84	1	84
<b>összesen:</b>	<b>306</b>	<b>1 830</b>	<b>170</b>	<b>1 200</b>	<b>168</b>	<b>1 191</b>

\* A lakások számában kizárólag a Lakóépületben lévő Lakások szerepelnek (az intézményekben található szolgálati lakások nem)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

9. sz. tábla

8. sz. diagram



A 2014. szeptember 30. napi állapotot figyelembe véve a Lakóépületek 93%-a (156 db) 1941 előtt épült, és ezekben a Lakóépületekben található a Lakások 90%-a (1 068 db). (Ugyanezen adatok a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban 90% 158 db; 90% 1 077 db.) Ezen Lakóépületek korábbi műszaki állapotának nem megfelelő voltára utal, hogy azokat a lakásprivatizáció során nem adták el, és az ezt követő időszakban elmaradt felújítások miatt, jelenleg is erősen leromlott műszaki állapotban vannak. (Ez alól kivételt képez a hat darab teljesen felújított és egy darab újonnan épített Lakóépület.)



## TÁRSASHÁZAK

A Lakóingatlanok és a Lakóépületek számba vételét követően, mielőtt megkezdենék a Lakások vizsgálatát – tekintettel arra, hogy a Lakások esetében nem csak a Lakóingatlanokon lévő Lakóépületekben található Lakásokat vizsgáljuk, hanem a Társasházakban lévőket is –, mint azt a Lakóingatlanok esetében is tettük, vegyük számba a Társasházakat.

Az alábbi táblában (10. sz. tábla) ismertetjük a Lakásoknak is helyet biztosító Társasházakat (az Önkormányzat résztulajdonában lévő társasház, vagy lakásszövetkezeti ingatlan).

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
1.	Újhegy	42309/25	Agyagfejtő u. 6-12.
2.	Újhegy	42309/28	Agyagfejtő u. 18-20.
3.	Óhegy	41599	Alkér u. 5.
4.	Óhegy	41598	Alkér u. 7.
5.	Óhegy	41680	Alkér u. 13.
6.	Óhegy	41685/1	Alkér u. 16.
7.	Óhegy	41951	Alkér u. 31/a-b
8.	Ligettelek	39016/9	Állomás u. 1-25.
9.	Ligettelek	39044	Állomás u. 20. <b>(FV)</b>
10.	Ligettelek	39158	Bánya u. 2. <b>(FV)</b>
11.	Ligettelek	39100	Bánya u. 3.
12.	Ligettelek	39101	Bánya u. 5.
13.	Ligettelek	39144	Bánya u. 18. <b>(FV)</b>
14.	Újhegy	42309/39	Bányató u. 2-6.
15.	Újhegy	42309/40	Bányató u. 8-10.
16.	Újhegy	42309/41	Bányató u. 12-14.
17.	Újhegy	42309/55	Bányató u. 22-28.
18.	Gyárdűlő	38319/12	Bihari u. 7/b
19.	Gyárdűlő	38431/31	Bihari u. 14/a
20.	Gyárdűlő	38431/24	Bihari u. 14/d
21.	Gyárdűlő	38320/3	Bihari u. 17.
22.	Óhegy	41771	Bolgár u. 8. <b>(HVE)</b>
23.	Óhegy	41774	Bolgár u. 12.
24.	Óhegy	41540/116	Bolgár u. 13. <b>(EV)</b>
25.	Óhegy	41539	Cserkesz u. 17.
26.	Óhegy	41540/45	Cserkesz u. 25/b
27.	XIV. kerület	39470/85	Csertő u. 18-20.
28.	Laposdűlő	38911/33	Csilla u. 2. <b>(HVE)</b>
29.	Laposdűlő	38911/35	Csilla u. 3. <b>(HVE)</b>
30.	Laposdűlő	38911/37	Csilla u. 4. <b>(HVE)</b>
31.	Laposdűlő	38911/38	Csilla u. 5. <b>(HVE)</b>



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
32.	Laposdűlő	38911/40	Csilla u. 6. <b>(HVE)</b>
33.	Laposdűlő	38911/42	Csilla u. 7. <b>(HVE)</b>
34.	Laposdűlő	38911/44	Csilla u. 8. <b>(HVE)</b>
35.	Laposdűlő	38911/46	Csilla u. 9. <b>(HVE)</b>
36.	Laposdűlő	38911/48	Csilla u. 10. <b>(HVE)</b>
37.	Újhegy	42309/2	Dombtető u. 2-4.
38.	Újhegy	42309/3	Dombtető u. 6-8.
39.	Ligettelek	38988	Endre u. 7/a-b
40.	Ligettelek	38979	Endre u. 12.
41.	Gyárdűlő	38431/12	Fokos u. 1.
42.	XIII. kerület	26085/104	Forgách u. 32. V. épület
43.	Ligettelek	39042	Füzér u. 19/a <b>(FV)</b>
44.	Ligettelek	39072	Füzér u. 29/b
45.	Ligettelek	39073	Füzér u. 31.
46.	Ligettelek	39003	Füzér u. 32. <b>(HVE)</b>
47.	Ligettelek	39002	Füzér u. 34/a <b>(HVE)</b>
48.	Ligettelek	38997	Füzér u. 38/a
49.	Óhegy	41828	Gergely u. 14. <b>(HVE)</b>
50.	Óhegy	41751	Gergely u. 17.
51.	Óhegy	41725	Gergely u. 33.
52.	Óhegy	41715	Gergely u. 37.
53.	Óhegy	41885	Gergely u. 38. <b>(HVE)</b>
54.	Óhegy	41911	Gergely u. 52. <b>(HVE)</b>
55.	Óhegy	41942	Gergely u. 62.
56.	Óhegy	41945	Gergely u. 68.
57.	Óhegy	41671/9	Gergely u. 82-88.
58.	Újhegy	42309/69	Gergely u. 114-118.
59.	Laposdűlő	38924/34	Gép u. 7.
60.	Laposdűlő	38924/56	Gép u. 15. (Csákó köz 10., Luca köz 5-7.)
61.	Laposdűlő	38924/67	Gép u. 17. (Doba u. 3-5-7., Pongrác út 17/a)
62.	Felsőrákos	39210/43	Gépmadár u. 3-7.
63.	Újhegy	42309/66	Gőzmozdony u. 1-3.
64.	Újhegy	42309/67	Gőzmozdony u. 2-8.
65.	Újhegy	42309/65	Gőzmozdony u. 10-16.
66.	Újhegy	42309/70	Gőzmozdony u. 18-20.
67.	Felsőrákos	39210/42	Gyakorló köz 3-5-7.
68.	Felsőrákos	39210/114	Gyakorló u. 3.
69.	Felsőrákos	39210/116	Gyakorló u. 5.
70.	Felsőrákos	39210/51	Gyakorló u. 6-28.
71.	Felsőrákos	39210/117	Gyakorló u. 7.
72.	Felsőrákos	39210/119	Gyakorló u. 9.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
73.	Felsőrákos	39210/120	Gyakorló u. 11.
74.	Felsőrákos	39210/122	Gyakorló u. 13.
75.	Felsőrákos	39210/123	Gyakorló u. 15.
76.	Felsőrákos	39210/125	Gyakorló u. 17.
77.	Felsőrákos	39210/126	Gyakorló u. 19.
78.	Óhegy	41617	Gyömrői út 39.
79.	Óhegy	42206	Gyömrői út 42.
80.	Óhegy	41620	Gyömrői út 45.
81.	Óhegy	41631	Gyömrői út 49.
82.	Ligettelek	39053/4	Halom u. 13/a <b>(FV)</b>
83.	Ligettelek	39052	Halom u. 15. <b>(FV)</b>
84.	Ligettelek	39185	Harmat u. 10-12. <b>(FV)</b>
85.	Óhegy	41397/7	Harmat u. 16/a-b
86.	Óhegy	41301/2	Harmat u. 42.
87.	Óhegy	41203/39	Harmat u. 72-74.
88.	Óhegy	41203/23	Harmat u. 76-78.
89.	Óhegy	41105/4	Harmat u. 142-148.
90.	Óhegy	41105/5	Harmat u. 150-156.
91.	Óhegy	42309/10	Harmat u. 172-188.
92.	Felsőrákos	39210/8	Hatház u. 1-11.
93.	XVIII. kerület	151159/6	Havanna u. 58/c
94.	Ligettelek	39010	Hölgy u. 19. <b>(FV)</b>
95.	Ligettelek	38955/1	Hölgy u. 24/a
96.	Ligettelek	38956	Hölgy u. 26. <b>(FV)</b>
97.	Ligettelek	38987	Hölgy u. 29-31.
98.	Ligettelek	38969	Hölgy u. 38. <b>(HVE)</b>
99.	Laposdűlő	38902	Hős u. 15/a-b
100.	Óhegy	41302/7	Ihász köz 8.
101.	Óhegy	41540/52	Ihász u. 4/b
102.	Óhegy	41744	Ihász u. 5.
103.	Óhegy	41614	Kada u. 19.
104.	Óhegy	41605	Kada u. 20.
105.	Óhegy	41613	Kada u. 21.
106.	Óhegy	41607	Kada u. 24.
107.	Óhegy	41203/38	Kada u. 116-118.
108.	Óhegy	41453/4	Kápolna tér 3. <b>(EV)</b>
109.	Óhegy	41510/6	Kápolna u. 1-23.
110.	Óhegy	41811	Kápolna u. 25. <b>(EV)</b>
111.	Óhegy	41540/96	Kelemen u. 1/c
112.	Óhegy	41749	Kelemen u. 14. <b>(EV)</b>
113.	Óhegy	41837	Kelemen u. 32. <b>(HVE)</b>



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
114.	Óhegy	41838/1	Kelemen u. 34/a <b>(HVE)</b>
115.	Óhegy	41203/30	Kéknyelű u. 4-14.
116.	Óhegy	41203/33	Kéknyelű u. 7.
117.	Óhegy	41203/32	Kéknyelű u. 9.
118.	Ligettelek	39080/1	Kolozsvári u. 13.
119.	Ligettelek	39171/2	Kolozsvári u. 39-43. <b>(FV)</b>
120.	Újhegy	42409	Korall u. 43.
121.	Ligettelek	38972/10	Korponai u. 2.
122.	Keresztúridűlő	42509	Kozma u. 15.
123.	Óhegy	41872/1	Kőér u. 11.
124.	Ligettelek	39031/3	Kőrösi Csoma sétány 3.
125.	Ligettelek	39027/1	Kőrösi Csoma sétány 4. <b>(FV)</b>
126.	Ligettelek	39030	Kőrösi Csoma sétány 8. <b>(FV)</b>
127.	Óhegy	41464/9	Kőrösi Csoma Sándor út 1-27.
128.	Óhegy	39031/6	Kőrösi Csoma Sándor út 2-4. (Liget tér 3.)
129.	Ligettelek	39130	Kőrösi Csoma Sándor út 18-20.
130.	Óhegy	41400/19	Kőrösi Csoma Sándor út 35-37.
131.	Ligettelek	39186/1	Kőrösi Csoma Sándor út 40.
132.	Óhegy	41400/1	Kőrösi Csoma Sándor út 41.
133.	Óhegy	41397/2	Kőrösi Csoma Sándor út 43-51.
134.	Óhegy	41105/3	Lavotta u. 1-7.
135.	Óhegy	41105/2	Lavotta u. 9-15.
136.	Újhegy	42309/38	Lenfonó u. 2-4.
137.	Újhegy	42309/37	Lenfonó u. 6-8.
138.	Újhegy	42309/36	Lenfonó u. 10-12.
139.	Óhegy	41507/1	Liget tér 2. <b>(FV)</b>
140.	Ligettelek	39086	Liget u. 20.
141.	Ligettelek	39111	Liget u. 25.
142.	Ligettelek	39106	Liget u. 26. <b>(FV)</b>
143.	Ligettelek	39140	Liget u. 31. <b>(FV)</b>
144.	Ligettelek	39148	Liget u. 32.
145.	Ligettelek	39151	Liget u. 38.
146.	Ligettelek	39152	Liget u. 40. <b>(EV)</b>
147.	Laposdűlő	38924/54	Luca köz 2. (Csákó köz 7., Nyerő u. 6., Vécs köz 1.)
148.	Téglagyárdűlő	40991/24	Maglódi út 10/a-b
149.	Újhegy	42428/1	Maglódi út 103-107. (Szegély u. 2-16.)
150.	Óhegy	41369/4	Maláta u. 13.
151.	Óhegy	41372	Maláta u. 17.
152.	Óhegy	41793	Martinovics tér 4/a <b>(FV)</b>
153.	Óhegy	41808	Martinovics tér 7.
154.	Óhegy	41397/3	Mádi u. 3/a-b-c



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
155.	Óhegy	41339	Mádi u. 15/b <b>(HVE)</b>
156.	Óhegy	41203/21	Mádi u. 79-89.
157.	Óhegy	41105/6	Mádi u. 157-163.
158.	Óhegy	41105/7	Mádi u. 165-171.
159.	Óhegy	41896	Márga u.16. <b>(HVE)</b>
160.	Óhegy	41899	Márga u.18. <b>(HVE)</b>
161.	Óhegy	42094/2	Medveszőlő u. 6.
162.	Óhegy	41540/69	Mongol u. 25.
163.	Óhegy	41637	Noszlopy u. 20.
164.	Óhegy	41640	Noszlopy u. 26.
165.	Óhegy	41643	Noszlopy u. 32.
166.	Laposdűlő	38924/60	Nyerő u. 10. (Csákó köz 9., Luca köz 1-3.)
167.	Óhegy	41335	Nyitra u. 3.
168.	Újhegy	42309/61	Oltó u. 2-8.
169.	Óhegy	41989	Óhegy u. 39.
170.	Óhegy	41400/18	Ónodi köz 2.
171.	Óhegy	41400/21	Ónodi köz 3-5.
172.	Óhegy	39162/2	Ónodi u. 1. (Kolozsvári u. 33-35.)
173.	Óhegy	41987/4	Petrőczy u. 38/a
174.	Óhegy	41928	Petrőczy u. 39.
175.	Óhegy	41986	Petrőczy u. 40.
176.	Óhegy	41985	Petrőczy u. 42.
177.	Laposdűlő	38911/29	Pongrác út 9. VII. épület <b>(HVE)</b>
178.	Laposdűlő	38911/31	Pongrác út 9. XVII. épület <b>(HVE)</b>
179.	Laposdűlő	38924/69	Pongrác út 17/b (Doba u. 2., Kisbacon u. 1-5., Nyerő u. 5-9.)
180.	Óhegy	41796	Román u. 2.
181.	Óhegy	41783	Román u. 12. <b>(FV)</b>
182.	Óhegy	41533	Román u. 20. <b>(FV)</b>
183.	Laposdűlő	38911/8	Salgótarjáni u. 47. <b>(HVE)</b>
184.	Laposdűlő	38911/10	Salgótarjáni u. 49. <b>(HVE)</b>
185.	Laposdűlő	38911/13	Salgótarjáni u. 51 <b>(HVE)</b>
186.	Laposdűlő	38911/14	Salgótarjáni u. 53. <b>(HVE)</b>
187.	Laposdűlő	38911/16	Salgótarjáni u. 55. <b>(HVE)</b>
188.	Laposdűlő	38911/18	Salgótarjáni u. 57. <b>(HVE)</b>
189.	Laposdűlő	38911/20	Salgótarjáni u. 59. <b>(HVE)</b>
190.	Laposdűlő	38911/22	Salgótarjáni u. 61. <b>(HVE)</b>
191.	Laposdűlő	38911/24	Salgótarjáni u. 63. <b>(HVE)</b>
192.	Újhegy	42428/3	Sibrik Miklós út 75-83. (Gyalog u. 2-10., Szegély u. 1-11.)
193.	Óhegy	41237	Sörgyár u. 35. <b>(EV)</b>
194.	Óhegy	41037/4	Sörgyár u. 46-48.
195.	Óhegy	41043/1	Sörgyár u. 52-54.



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
196.	Óhegy	41072	Sörgyár u. 80-82. (Szentimrey út 19-23/b)
197.	Gyárdűlő	38431/25	Szállás u. 11/a
198.	Gyárdűlő	38431/3	Szállás u. 11/c
199.	Gyárdűlő	38375	Szállás u. 16/b
200.	Gyárdűlő	38369/22	Szállás u. 28.
201.	Gyárdűlő	38428/4	Szállás u. 32-34.
202.	Gyárdűlő	38315/66	Szárnyas u. 2.
203.	Gyárdűlő	38315/60	Szárnyas u. 3.
204.	Gyárdűlő	38315/64	Szárnyas u. 6.
205.	Gyárdűlő	38315/63	Szárnyas u. 8.
206.	Gyárdűlő	38315/62	Szárnyas u. 10.
207.	Gyárdűlő	38315/59	Szárnyas u. 14
208.	Gyárdűlő	38315/58	Szárnyas u. 16.
209.	Gyárdűlő	38315/57	Szárnyas u. 18.
210.	Gyárdűlő	38315/56	Szárnyas u. 20
211.	Gyárdűlő	38315/55	Szárnyas u. 22.
212.	Gyárdűlő	38315/54	Száva u. 2.
213.	Gyárdűlő	38390/1	Száva u. 20. (Jegenye u. 2/a)
214.	Ligettelek	39114	Szent László tér 22. (FV)
215.	Óhegy	41203/28	Szőlőhegy u. 9.
216.	Újhegy	42309/45	Szőlővirág u. 2-6.
217.	Újhegy	42309/46	Szőlővirág u. 8-10.
218.	Újhegy	42309/47	Szőlővirág u. 12-14.
219.	Újhegy	42309/30	Szövőszék u. 2-4.
220.	Újhegy	42309/29	Szövőszék u. 6-12.
221.	Újhegy	42309/31	Szövőszék u. 14-16.
222.	Újhegy	42428/8	Takarék u. 2-18. (Gyalog u. 1-17.)
223.	Téglagyárdűlő	41003/2	Tárna u. 4.
224.	Újhegy	42309/50	Tóvirág u. 2-4.
225.	Újhegy	42309/49	Tóvirág u. 6-8.
226.	Újhegy	42309/48	Tóvirág u. 10-14.
227.	XVII. kerület	121127/42	Újlak u. 104.
228.	Gyárdűlő	38315/39	Üllői út 120-122.
229.	Gyárdűlő	38315/41	Üllői út 124/a-b
230.	Gyárdűlő	38315/70	Üllői út 130.
231.	Gyárdűlő	38315/73	Üllői út 134.
232.	Gyárdűlő	38315/76	Üllői út 138.
233.	Laposdűlő	38924/30	Vaskő u. 1. (Szalonka köz 34., Szalonka köz 40.)
234.	Laposdűlő	38924/92	Vasláb u. 3. (Kistorony park 4.)
235.	Laposdűlő	38924/48	Vécs köz 2. (Csákó köz 5., Nyerő u. 4., Szita köz 1-3.)
236.	Óhegy	41203/18	Vörösdinka u. 3.





sor-szám	városrész	helyrajzi szám	épület címe
237.	Óhegy	41203/17	Vörösdinka u. 7.
238.	Óhegy	41203/20	Vörösdinka u. 9.
239.	Gyárdűlő	38315/47	Zágrábi u. 9.
240.	Gyárdűlő	38315/48	Zágrábi u. 11.
241.	Gyárdűlő	38315/53	Zágrábi u. 19.

Jelmagyarázat:

<b>EV-</b> egyedileg védett épület	<b>FV-</b> fővárosi védettség
<b>HVE-</b> helyi védett épületegyüttes	<b>MV-</b> műemléki védelem

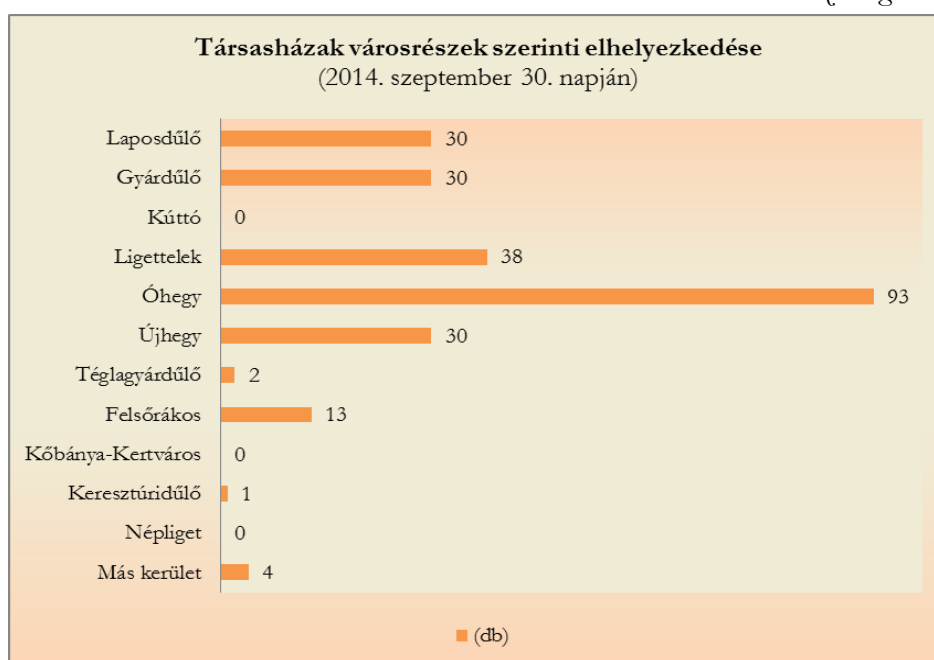
forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

10. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 anyagban szereplő 249 darab Társasházzal szemben a Lakáskonceptió 2014 anyagban, már csak 241 darab Társasház szerepel, mivel a Lakások eladása folytán nyolc Társasházban (Dombtető u. 10-12., Gergely u. 35/e, Kada u. 98., Oltó u. 12, Sörgyár u. 59., Szőlőhegy u. 4-14., Veszprémi u. 8. és Bp. XV., Neptun u. 106-112.), miután az Önkormányzat eladta a Lakásokat, megszűnt az Önkormányzat lakástulajdona.

A Társasházak, városrészek szerinti, illetve Budapesten belüli elhelyezkedését az alábbi, 9. számú diagram szemlélteti.

9. sz. diagram



A jellemzően Lakásokat magukba foglaló Társasházakról elmondható, hogy az eddigi (Lakáskonceptió 2012) öt helyett, már csak négy Társasházban van Kőbányán kívül, Budapest más kerületeiben (XIII., XIV., XVII. és XVIII. kerületekben) egy-egy Lakás. Három városrészben nincs, míg kettőben csak egy, illetve kettő Társasház található. Ahogy a Lakóingatlanok esetében, a Társasházak többsége (54%) is Óhegyen és Ligettelken, míg 39%-a Óhegyen található.

## LAKÁSOK

A Lakóingatlanok, a Lakóépületek és a Társasházak számba vételét követően a Lakások vizsgálatához érkeztünk. A Lakások esetében nem csak a Lakóingatlanokon lévő Lakóépületekben található Lakásokat vizsgáljuk, hanem a Társasházakban lévőket is.

Az elemzéseink folytatása során nézzük meg a Lakások számának alakulását, a lakóépület-fajta (Lakóépület, Társasház), komfortfokozat, szobaszám, összes alapterület és alapterület szerinti megoszlását.

### A Lakások számának alakulása

év	január 1. napi állapot	változás
1998	5 025	n. a.
2008	2 739	-2 286
2009	2 684	-55
2010	2 546	-138
2011	2 506	-40
2012	2 495	-11
2013	2 488	-7
2014	2 476	-12

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

(db)  
11. sz. tábla

2012. évben négy (4 db) Lakás értékesítésére került sor, ami mellett egy (1 db) Lakás került kivonásra a Lakásállományból és két (2 db) Lakást pedig lebontottak.

2013. évben huszonöt (25 db) Lakást adott el az Önkormányzat, tizenöt (15 db) Lakás került kivonásra a Lakásállományból, két (2 db) Lakás tulajdonjoga került az Önkormányzathoz (Hős u. 15/b II. em. 50. – ajándékozás és Liget u. 26. I. em. 6. – lakáscsere), továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő intézményekben található huszonhat (26 db) intézményi szolgálati lakás portfólióba vétele növelte a Lakások számát. (Az intézményi szolgálati lakások ugyan korábban is az Önkormányzat tulajdonát képezték, azonban – tekintve, hogy nem Lakóingatlanban vagy Társasházban találhatóak – a Lakáskonceptió 2012 nem tért ki ezeknek a vizsgálatára.)

A lakásértékesítés feltételeit a 2012. november 1. napjától hatályos Lakásrendelet határozza meg, amit a Képviselő-testület az 5/2014. (II. 24.) és a 6/2014. (III. 24.) önkormányzati rendeletével módosított és így a Lakáskonceptió 2012 dokumentum ezen fejezetében írtak az alábbiak szerint módosultak:

„58.§

*Az ingatlan vételárát a Képviselő-testület az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatában a helyi forgalmi érték legalább tíz százalékában állapítja meg, amely nem lehet kevesebb az ingatlan könyv szerinti értékénél.” -ről*

„58.§<sup>2</sup>

**(1) A Képviselő-testület az ingatlan vételárának a helyi forgalmi értékhez viszonyított arányát az ingatlan elidegenítésre történő kijelöléséről szóló határozatban állapítja meg.**

**(2) A vételár az Önkormányzat ingatlangazdálkodása hatékonyságának javítása érdekében a 2. mellékletben meghatározott mértékben csökkenthető, amely nem lehet kevesebb az ingatlan nettó könyv szerinti értékénél.”-ra.**

„59.§

**(4) Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő hathavonta a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.”-ról**

„59.§

**(4)<sup>63</sup> Részletfizetés esetén a vevő jogosult előtörlesztésre, amelyet a lakáskezelő évente a vevő nyilatkozata szerint a futamidő vagy a törlesztőrészlet csökkentésére számol el.”-ra.**

<sup>62</sup> Módosította az 5/2014. (II.24.) önkormányzati rendelet 3. §-a. Hatályos 2014. február 25-étől.

<sup>63</sup> Módosította az 6/2014. (III.24.) önkormányzati rendelet 30. § 19. pontja. Hatályos 2014. március 25-étől, a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

## A Lakások lakóépület-fajta szerinti megoszlása

(db)

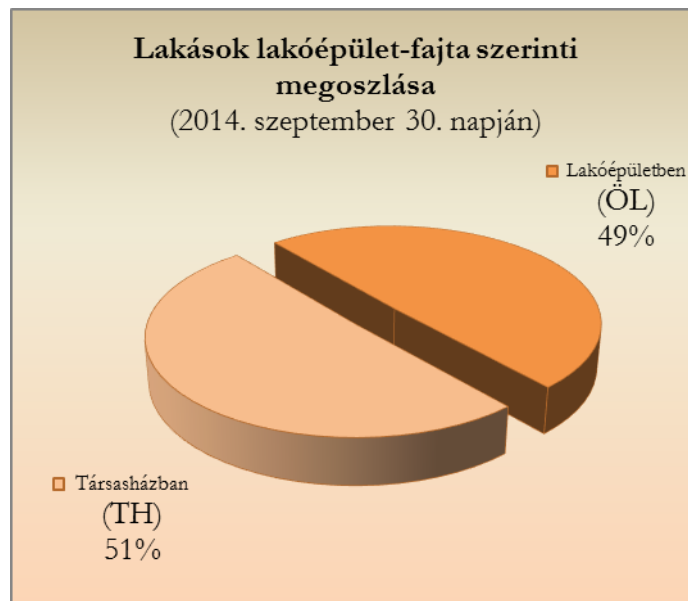
	Lakóépületben (ÖL)	Társasházban (TH)	összesen
2012. január 1.	1 200	1 295	2 495
2014. szeptember 30.	1 207	1 247	2 454

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

12. sz. tábla

Az intézményi szolgálati lakások a 12. sz. táblában a Lakóépületek csoportjában szerepelnek.

10. sz. diagram



A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő értékek változása (Lakások eladása) ellenére, a Lakások Lakóépület-fajta szerinti megoszlása nem változott.

### A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása

(db)

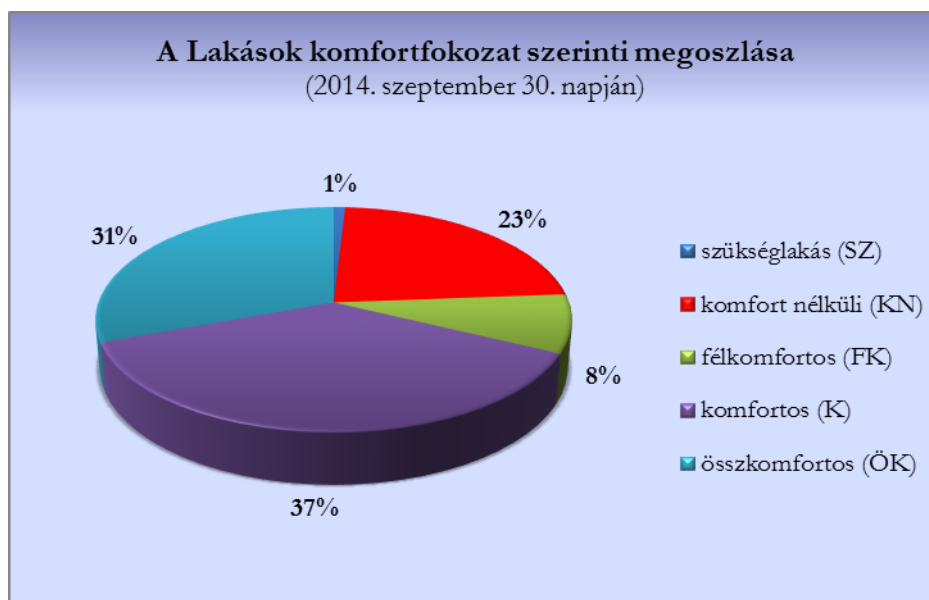
		szükséglakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél-komfortos (FK)	komfortos (K)	össz-komfortos (ÖK)	összesen
2012. január 1.	ÖL	18	383	69	543	187	1 200
	TH	14	242	149	342	548	1 295
	<b>összesen:</b>	<b>32</b>	<b>625</b>	<b>218</b>	<b>885</b>	<b>735</b>	<b>2 495</b>
2014. szeptember 30.	ÖL	14	338	65	573	217	1 207
	TH	8	224	141	340	534	1 247
	<b>összesen:</b>	<b>22</b>	<b>562</b>	<b>206</b>	<b>913</b>	<b>751</b>	<b>2 454</b>

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

13. sz. tábla

Az alacsony komfortfokozatú szükség (a továbbiakban, a táblázatokban: SZ), komfort nélküli (a továbbiakban, a táblázatokban: KN), illetve félkomfortos (a továbbiakban, a táblázatokban: FK) Lakások száma a vizsgált időszakban csökkent. Ez a Lakások Lakásállományból való törlése, illetve Lakások eladása miatt következett be. A magasabb komfortfokozatú komfortos (a továbbiakban, a táblázatokban: K), illetve összkomfortos (a továbbiakban, a táblázatokban: ÖK) Lakások számának változásában növekedés és csökkenés is tapasztalható. A növekedés oka, hogy a Lakóépületben lévő Lakásoknál – felülvizsgálatok alapján – a tényleges komfortfokozat jelenik meg, illetve az Önkormányzat tulajdonában lévő intézményekben található szolgálati lakások portfólióba vétele növelte a Lakások számát, a csökkenés a Lakások elidegenítése miatt következett be.

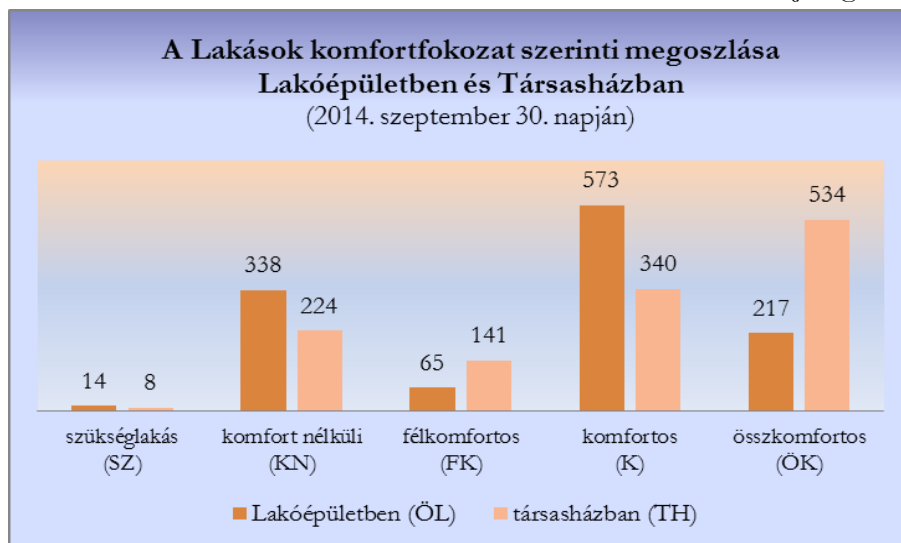
11. sz. diagram



A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása minimális mértékben változott az eltelt időszakban.

A Lakások komfortfokozat szerinti megoszlását a Lakóépületek és a Társasházak között a következő, 12. számú diagram szemlélteti.

12. sz. diagram



Alacsonyabb komfortfokozatú (SZ, KN, FK) Lakásból már csak 44 darabbal van több Lakóépületben (a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban ez a szám 65 darab), mint Társasházban, ugyanakkor a magasabb komfortfokozatú (K, ÖK) Lakások esetében 84 darabbal több van Társasházban (a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban ez a szám 160 darab).

### A Lakások szobaszám szerinti megoszlása

		<30	30>	<50	>50	összesen
		(m <sup>2</sup> )				
2012. január 1.	SZ	ÖL	18	0	0	18
		TH	14	0	0	14
	<b>összesen:</b>		<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
	KN	ÖL	221	121	41	383
		TH	196	44	2	242
	<b>összesen:</b>		<b>417</b>	<b>165</b>	<b>43</b>	<b>625</b>
	FK	ÖL	16	32	21	69
		TH	25	115	9	149
	<b>összesen:</b>		<b>41</b>	<b>147</b>	<b>30</b>	<b>218</b>
	K	ÖL	155	137	251	543
		TH	101	175	66	342
	<b>összesen:</b>		<b>256</b>	<b>312</b>	<b>317</b>	<b>885</b>
	ÖK	ÖL	22	81	84	187
		TH	17	244	287	548
<b>összesen:</b>		<b>39</b>	<b>325</b>	<b>371</b>	<b>735</b>	
<b>ÖL összesen:</b>		<b>432</b>	<b>371</b>	<b>397</b>	<b>1 200</b>	
<b>TH összesen:</b>		<b>353</b>	<b>578</b>	<b>364</b>	<b>1 295</b>	
<b>Mindösszesen:</b>		<b>785</b>	<b>949</b>	<b>761</b>	<b>2 495</b>	

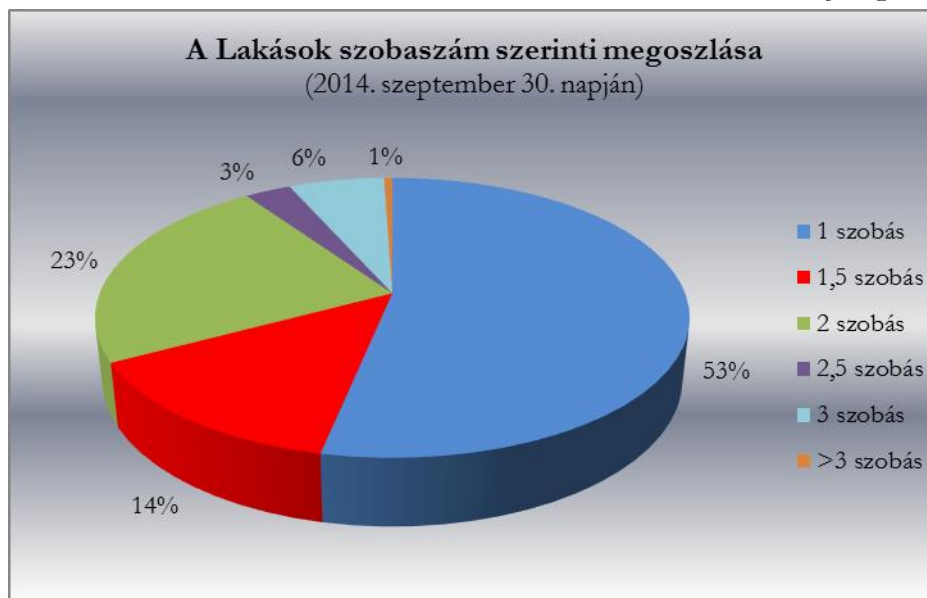


		<30	30>	<50	>50	összesen
		(m <sup>2</sup> )				
2014. szeptember 30.	SZ	ÖL	14	0	0	14
		TH	8	0	0	8
		<b>összesen:</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
	KN	ÖL	58	23	9	90
		TH	160	27	1	188
		<b>összesen:</b>	<b>218</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>278</b>
	FK	ÖL	18	17	22	57
		TH	30	84	10	124
		<b>összesen:</b>	<b>48</b>	<b>101</b>	<b>32</b>	<b>181</b>
	K	ÖL	312	221	271	804
		TH	120	202	65	387
		<b>összesen:</b>	<b>432</b>	<b>423</b>	<b>336</b>	<b>1191</b>
	ÖK	ÖL	23	99	120	242
TH		20	244	276	540	
<b>összesen:</b>		<b>43</b>	<b>343</b>	<b>396</b>	<b>782</b>	
ÖL összesen:		425	360	422	1 207	
TH összesen:		338	557	352	1 247	
<b>Mindösszesen:</b>		<b>763</b>	<b>917</b>	<b>774</b>	<b>2 454</b>	

forrás: Vagyongkezelő nyilvántartása

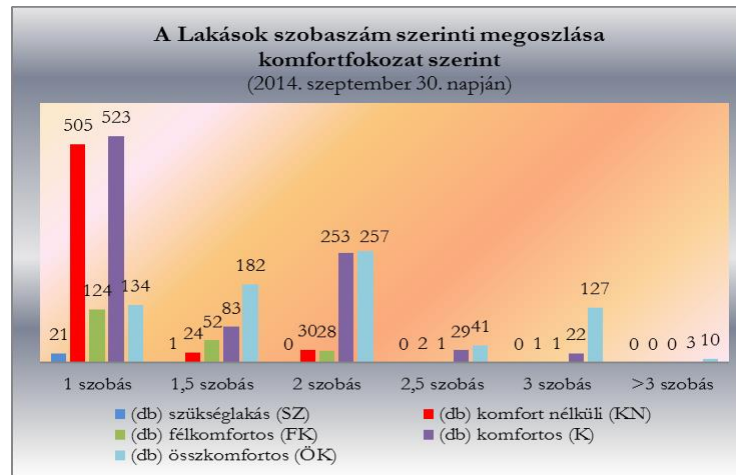
14. sz. tábla

13. sz. diagram



A Lakások több mint a fele egyszobás (1 341 db – Lakáskonceptió 2012; 1 307 db – Lakáskonceptió 2014), de a teljes állományt tekintve, a Lakások 90%-a kétszobás vagy annál kisebb (2 245 db – Lakáskonceptió 2012; 2 217 db – Lakáskonceptió 2014).

14. sz. diagram

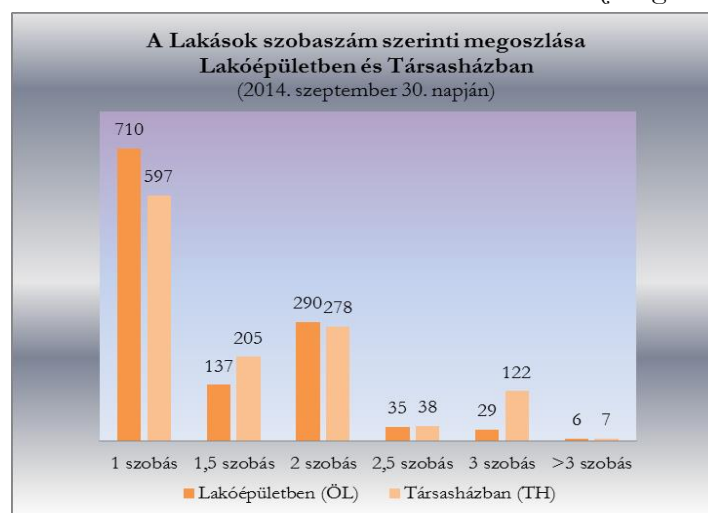


A Lakáskonceptió 2012 dokumentum szerint az egyszobás Lakások több mint a fele (54%) alacsony komfortfokozatú (SZ, KN, KF) volt, ami a Lakáskonceptió 2014 adatai szerint, már nem éri el a felét (49,7%), de az egyszobás Lakások 39%-a komfort nélküli (ez az adat a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban 42%). Ugyanez a mutató (alacsony komfortfokozatú Lakások aránya) a másfél szobás Lakásoknál 23% (Lakáskonceptió 2012 – 23%), míg a kétszobás Lakások esetében már csak 10% (Lakáskonceptió 2012 – 21%). Ez utóbbi két szobanagyság esetében a szükséglakások száma elenyésző már csak egy darab másfél szobás (Lakáskonceptió 2012 – 1-1 darab), és a komfort nélküli Lakások száma sem kiugró a komfortosnál alacsonyabb komfortfokozatú Lakások esetében.

A szükséglakások (SZ) egy (a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban ez kettő volt) kivételével mind egyszobásak (21 darab), míg a három, illetve a háromszobásnál nagyobb Lakások – kettő kivételével – komfortosak (ez a szám nem változott), illetve összkomfortosak (22 darab, illetve 127 darab, amely értékek a Lakáskonceptió 2012 anyagban még 25, illetve 142 darab volt).

Az előzőekben megnéztük, hogy a komfortfokozatok szerint, hogy oszlanak meg a Lakások a Lakóépületek és a Társasházak között, most vizsgáljuk a Lakások szobaszám szerinti megoszlását is a két lakóépület-fajta között.

15. sz. diagram



A Lakáskonceptió 2012 dokumentumhoz képest az arányokban nem történt változás.

**A Lakások összes alapterületének komfortfokozatonkénti megoszlása**

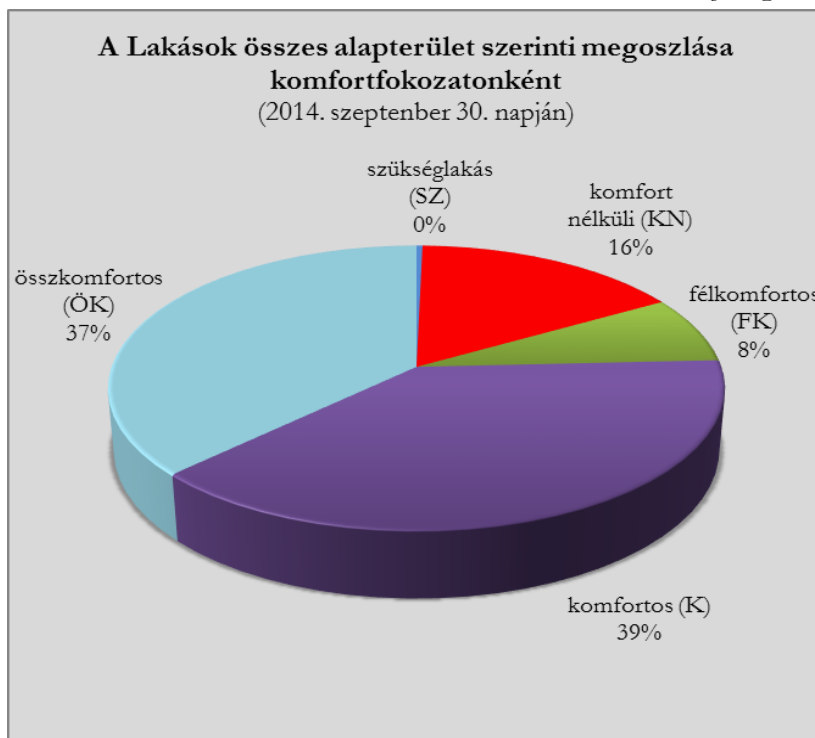
(m<sup>2</sup>)

		szükség lakás (SZ)	komfort nélküli (KN)	fél-komfortos (FK)	komfortos (K)	össz-komfortos (ÖK)	összesen
2012. január 1.	ÖL	352	12 554	2 922	26 611	9 848	52 287
	TH	234	6 673	5 634	13 819	28 772	55 132
	<b>összesen:</b>	<b>586</b>	<b>19 227</b>	<b>8 556</b>	<b>40 430</b>	<b>38 620</b>	<b>107 419</b>
2014. szeptember 30.	ÖL	253	11 172	2 784	27 425	11 596	53 230
	TH	135	6 162	5 267	13 598	27 983	53 145
	<b>összesen:</b>	<b>388</b>	<b>17 334</b>	<b>8 051</b>	<b>41 023</b>	<b>39 579</b>	<b>106 375</b>

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

15. sz. tábla

16. sz. diagram



Míg a Lakások darabszámát tekintve, a komfortos és összkomfortos Lakások (1 664 darab) a Lakásállomány 68%-át teszik ki (Lakáskonceptió 2012 – 1 620 db és 65%), addig ugyanez a mutató a Lakások összes alapterületét (80 602 m<sup>2</sup>) figyelembe véve 76%-ot mutat (Lakáskonceptió 2012 – 79 050 m<sup>2</sup> és 74%).





## A Lakások alapterület szerinti megoszlása

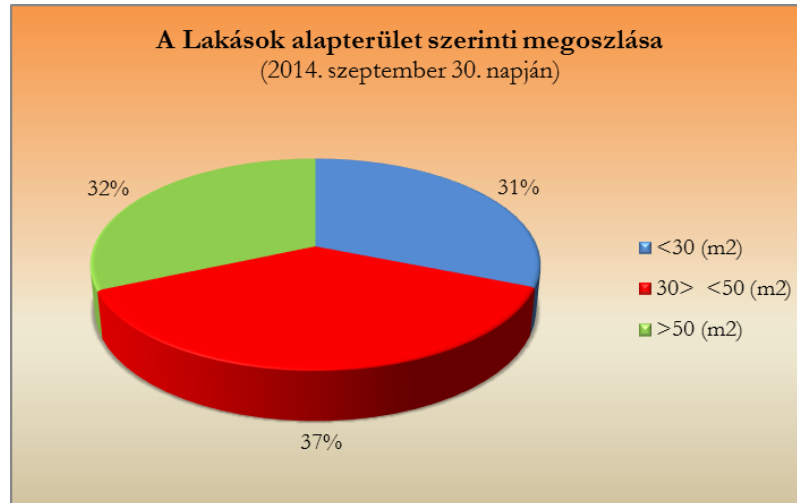
		<30	30>	<50	>50	összesen
		(m <sup>2</sup> )				(db)
2012. január 1.	SZ	ÖL	18	0	0	18
		TH	14	0	0	14
		<b>összesen:</b>	<b>32</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>32</b>
	KN	ÖL	221	121	41	383
		TH	196	44	2	242
		<b>összesen:</b>	<b>417</b>	<b>165</b>	<b>43</b>	<b>625</b>
	FK	ÖL	16	32	21	69
		TH	25	115	9	149
		<b>összesen:</b>	<b>41</b>	<b>147</b>	<b>30</b>	<b>218</b>
	K	ÖL	155	137	251	543
		TH	101	175	66	342
		<b>összesen:</b>	<b>256</b>	<b>312</b>	<b>317</b>	<b>885</b>
	ÖK	ÖL	22	81	84	187
TH		17	244	287	548	
<b>összesen:</b>		<b>39</b>	<b>325</b>	<b>371</b>	<b>735</b>	
ÖL összesen:		432	371	397	1 200	
TH összesen:		353	578	364	1 295	
<b>Mindösszesen:</b>		<b>785</b>	<b>949</b>	<b>761</b>	<b>2 495</b>	
2014. szeptember 30.	SZ	ÖL	14	0	0	14
		TH	8	0	0	8
		<b>összesen:</b>	<b>22</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>
	KN	ÖL	58	23	9	90
		TH	160	27	1	188
		<b>összesen:</b>	<b>218</b>	<b>50</b>	<b>10</b>	<b>278</b>
	FK	ÖL	18	17	22	57
		TH	30	84	10	124
		<b>összesen:</b>	<b>48</b>	<b>101</b>	<b>32</b>	<b>181</b>
	K	ÖL	312	221	271	804
		TH	120	202	65	387
		<b>összesen:</b>	<b>432</b>	<b>423</b>	<b>336</b>	<b>1191</b>
	ÖK	ÖL	23	99	120	242
TH		20	244	276	540	
<b>összesen:</b>		<b>43</b>	<b>343</b>	<b>396</b>	<b>782</b>	
ÖL összesen:		425	360	422	1 207	
TH összesen:		338	557	352	1 247	
<b>Mindösszesen:</b>		<b>763</b>	<b>917</b>	<b>774</b>	<b>2 454</b>	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

16. sz. tábla

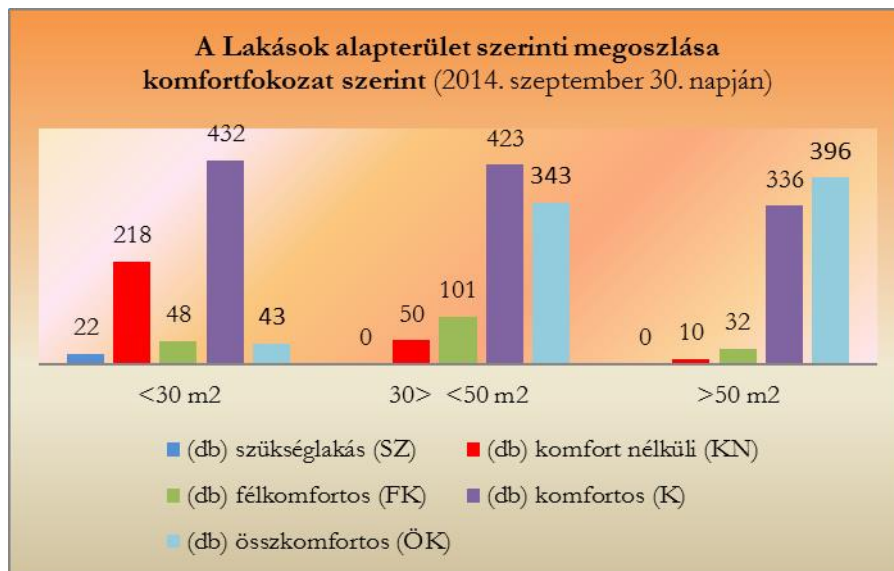
A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő adatokhoz képest a Lakások számában bekövetkezett változást a Lakások számának alakulása (11. sz. tábla) cím alatt elemeztük, a táblán belüli különböző komfortfokozatok közötti változások elsődleges oka a Lakások komfortfokozatának felülvizsgálata. Míg a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban a Lakások szerződés szerinti komfortfokozatát vettük figyelembe, úgy a Lakáskonceptió 2014 anyagban már a Lakások általunk ismert tényleges komfortfokozatát szerepeltetjük.

17. sz. diagram



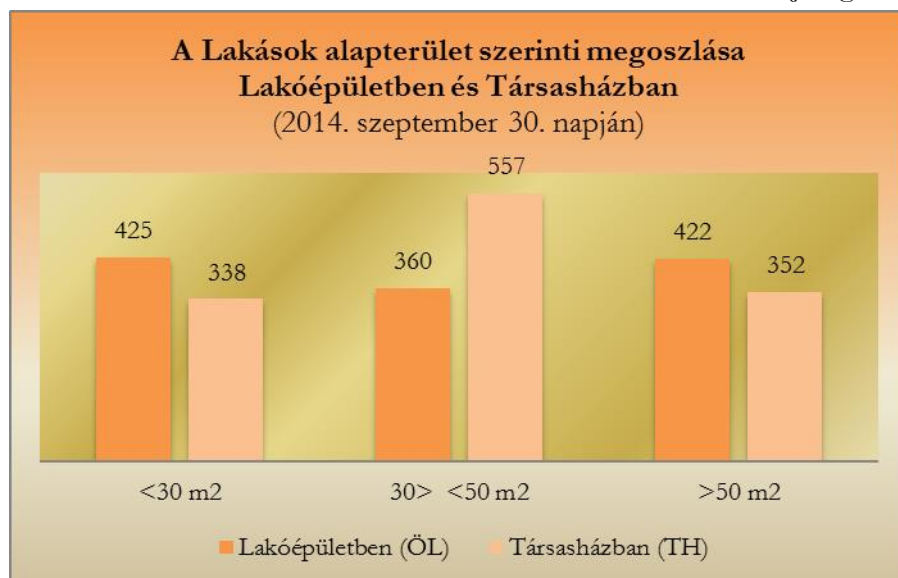
A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő adatokhoz képest nem változott a Lakások alapterület szerinti megoszlása a fenti három, alapterület szerinti kategóriában.

18. sz. diagram



A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő adatokhoz képest a komfortfokozatok közötti jelentős változás azért következett be, mert a Lakáskonceptió 2012 dokumentum a szerződés szerinti, míg a Lakáskonceptió 2014 a Lakások Vagyonkezelő által ismert komfortfokozatát tünteti fel.

19. sz. diagram



A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban szereplő adatokhoz képest nem változott a Lakások alapterület szerinti megoszlása a Lakóépületben és a Társasházban.

## TELKEK

Az alábbi táblában (17. sz. tábla) ismertetjük a Telkek (az Önkormányzat kizárólagos, vagy résztulajdonában lévő beépítetlen, esetleg felépítménnyel terhelt ingatlan) 2014. szeptember 30. napján érvényes listáját.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )
1.	Ligettelek	39015/3	Állomás u. 8.	kivett beépítetlen terület	458
2.	Újhegy	42413/29	Bazalt u. 25.	kivett beépítetlen terület	577
3.	Óhegy	41417	Bánya u. 16/a	kivett épület	1 533
4.	Óhegy	41408/2	Bánya u. 38.	kivett beépítetlen terület	1 730
5.	Kőbánya-Kertváros	42526/8	Bojtocska u. 4.	kivett beépített terület	1 172
6.	Kőbánya-Kertváros	42526/303	Borsika u. 19/b	kivett lakóház udvar	1 462
7.	Újhegy	42414/156	Cím nélküli (Fagyal u. 1.)	kivett beépítetlen terület	1 410
8.	Óhegy	41203/45	Cím nélküli (Kis Sörgyár u. 3.)	kivett garázs	1 437
9.	Felsőrákos	42758	Cím nélküli (Rákospatak-Keresztúri út)	szántó és út	1 133
10.	Óhegy	41302/17	Csősztorony utca	kivett garázs, udvar	3 199
11.	Felsőrákos	42682	Dorogi utca	szántó	11 134
12.	Felsőrákos	42685	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 946
13.	Felsőrákos	42686	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	7 201
14.	Felsőrákos	42687	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 204
15.	Felsőrákos	42688	Dorogi utca	szántó	14 403
16.	Felsőrákos	42689	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 575
17.	Felsőrákos	42691	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 582
18.	Felsőrákos	42693	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	9 372



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )
19.	Felsőrákos	42694	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 846
20.	Felsőrákos	42700	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 353
21.	Felsőrákos	42701	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	8 346
22.	Felsőrákos	42702	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 579
23.	Felsőrákos	42703	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 771
24.	Felsőrákos	42705	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 344
25.	Felsőrákos	42706	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	4 535
26.	Felsőrákos	42707	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 258
27.	Felsőrákos	42708	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	7 875
28.	Felsőrákos	42710	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 588
29.	Felsőrákos	42711	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	9 995
30.	Felsőrákos	42712	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	2 687
31.	Felsőrákos	42713	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 194
32.	Felsőrákos	42714	Dorogi utca	szántó	11 094
33.	Felsőrákos	42653/1	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	3 073
34.	Felsőrákos	42653/2	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	2 724
35.	Felsőrákos	42690/1	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	1 292
36.	Felsőrákos	42690/2	Dorogi utca	kivett beépítetlen terület	5 487
37.	Felsőrákos	42639	Dömsödi utca	kivett beépítetlen terület	14 412
38.	Óhegy	41451/5	Előd köz (garázsos terület)	kivett udvar, üzem	4 853
39.	Óhegy	41450/1	Előd utca (Harmat u.)	kivett beépítetlen terület	20 446
40.	Óhegy	41407	Előd u. 6.	kivett beépítetlen terület	812
41.	Újhegy	42428/12	Fagyal utca	kivett beépítetlen terület	1 586
42.	Újhegy	42559	Felsőcsatári út	kivett üttörőtábor	34 354
43.	Ligettelek	39060	Füzér u. 19/b	kivett lakóház udvar, gazd-i ép.	1 568
44.	Ligettelek	39029	Füzér u. 20.	kivett lakóház udvar	667
45.	Ligettelek	39058	Füzér u. 21/b	kivett lakóház udvar, gazd-i ép.	1 549
46.	Óhegy	42137/74	Gergely u. 102/a	kivett vendéglő és udvar	2 965
47.	Óhegy	42137/75	Gergely u. 102/b	kivett beépítetlen terület	1 500
48.	Óhegy	42137/76	Gergely u. 102/c	kivett beépítetlen terület	1 500
49.	Óhegy	42137/77	Gergely u. 102/d	kivett beépítetlen terület	1 500
50.	Óhegy	42137/81	Gergely u. 106/a	kivett beépítetlen terület	1 575
51.	Óhegy	42137/80	Gergely u. 106/b	kivett beépítetlen terület	1 640
52.	Óhegy	42137/82	Gergely u. 108/a	kivett beépítetlen terület	1 501
53.	Felsőrákos	39210/52	Gyakorló utca	kivett beépítetlen terület	2 223
54.	Felsőrákos	40695/19	Halas utca	kivett beépítetlen terület	2 745
55.	Óhegy	41460/21	Halom utca (Halom u. 33.)	kivett beépítetlen terület	3 552
56.	Ligettelek	39053/2	Halom u. 13/b	kivett üzem	699
57.	Kőbánya-Kertváros	42526/378	Hárslevelű utca	kivett beépítetlen terület	883
58.	Kőbánya-Kertváros	42526/174	Hárslevelű utca (Hárslevelű u. 9.)	kivett beépítetlen terület	1 725
59.	Óhegy	41449	Ihász u. 28.	kivett udvar és transzformátoráll.	19 968
60.	Kőbánya-Kertváros	42526/142	Jászberényi út 70. (Sulyom u. 8.)	kivett beépítetlen terület	1 035
61.	Kőbánya-Kertváros	42526/4	Jászberényi út 105.	kivett beépített terület	1 175
62.	Kőbánya-Kertváros	42526/63	Jászberényi út 117. (Vadszőlő u. 1.)	kivett beépített terület	1 163
63.	Felsőrákos	40832	Juhász u. 41.	kivett lakóház udvar	1 445



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	művelési ág	terület (m <sup>2</sup> )
64.	Óhegy	41191/11	Kada utca	kivett beépítetlen terület	524
65.	Felsőrákos	42757	Keresztúri út (Keresztúri út 86/3)	kivett lakóház udvar	2 904
66.	Újhegy	42507/2	Korall utca	kivett beépítetlen terület	918
67.	Ligettelek	39055/8	Liget u.13.	kivett beépítetlen terület	2 446
68.	Ligettelek	39053/3	Liget u. 15/a	kivett beépítetlen terület	330
69.	Óhegy	41349/4	Mádi u. 33.	kivett üzem	3 524
70.	Újhegy	42558	Maglódi út	kivett udvar, garázs és gazd-i ép.	7 366
71.	Újhegy	42414/218	Maglódi út 127/c	kivett beépítetlen terület	486
72.	Újhegy	42414/236	Maglódi út 133/a	kivett lakóház udvar	500
73.	Újhegy	42414/238	Maglódi út 133/b	kivett távbeszélő központ	500
74.	Óhegy	41369/3	Maláta utca (Maláta u. 9-11.)	kivett beépítetlen terület	3 017
75.	Felsőrákos	40695/24	Malomárok utca	kivett beépítetlen terület	2 170
76.	Óhegy	41889/4	Márga utca	kivett beépítetlen terület	364
77.	Felsőrákos	40695/20	Méhes utca	kivett beépítetlen terület	4 658
78.	Újhegy	42413/11	Mészáros J. u. (Dolomit u.)	kivett lakóház udvar	577
79.	Óhegy	42137/11	Noszlopy u. 39.	kivett építési terület	1 992
80.	Újhegy	42490/19	Serpenyő u. 10.	kivett beépítetlen terület	1 210
81.	Óhegy	41089/7	Sibrik Miklós út	kivett sporttelep	3 378
82.	Újhegy	42413/13	Sörgyár utca (Korall u.)	kivett beépített terület	571
83.	Újhegy	42413/22	Sörgyár utca (Korall u.)	kivett lakóház udvar	670
84.	Újhegy	42414/216	Szőlőtelep utca (Szőlőtelep u. 2.)	kivett beépítetlen terület	555
85.	Újhegy	42414/248	Újhegyi út	kivett lakóház udvar	587
86.	Újhegy	42414/249	Újhegyi út	kivett lakóház udvar	590
87.	Újhegy	42414/252	Újhegyi út	kivett lakóház udvar gazd-i ép.	593
88.	Újhegy	42401	Újhegyi út 26.	kivett beépítetlen terület	1 167
89.	Kőbánya-Kertváros	42526/54	Vadszőlő u. 7.	kivett lakóház udvar	1 175
90.	Felsőrákos	40906/78	Váltó u. 1.	kivett beépítetlen terület	397
91.	Kőbánya-Kertváros	42526/123	Zöldpálya u. 1/a (Magyarfalu u. 1.)	beépítetlen terület	320
92.	Újhegy	42434/2	Zsombék utca	kivett beépítetlen terület	6 740

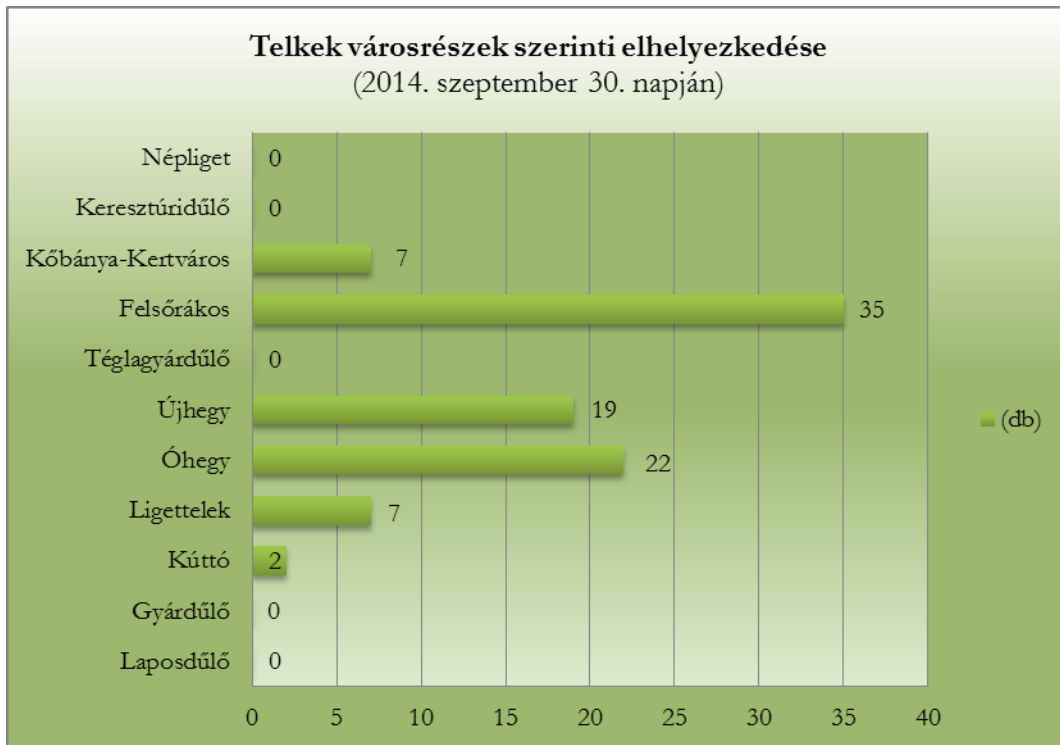
forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

17. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 anyaggal megegyezően a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban is 92 darab Telek szerepel, azonban a kikerült három Telek (Bihari u. 9/b – elbirtoklási pert elvesztettük; Kada u. 98. – az Óhegy u. 48. lakóingatlanhoz lett szabályozva; Pilisi u. 70. – az Önkormányzat eladta) helyére a korábbi anyagban nem szereplő három Telek (Csósztorony u. 41302/17 – garázsos terület; Fagyal u. 42428/12; Sibrik utca 41089/7 – sporttelep) került.

A Telkek, Kőbányán belüli, városrészek szerinti elhelyezkedését az alábbi diagram szemlélteti.

20. sz. diagram



Az Önkormányzat 92 db Telke hat városrészben helyezkedik el. A Telkek 38%-a (Lakáskonceptió 2012 dokumentumban 39%) Felsőrákoson van, de kiemelkedő Óhegy és Újhegy is a maga 24%, illetve 21%-ával (Lakáskonceptió 2012 anyagban 22, illetve 21%).

## LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Mielőtt a Lakáskonceptió 2012 dokumentumnak megfelelően a lakásgazdálkodási adatok közül megvizsgáljuk a Lakások értékviszonyait, a lakásbérleti szerződések időtartamát, az üres Lakásokat, a Lakbéreket, a bevételeket, a kiadásokat és a hátralékokat, nézzünk meg két táblát (18. és 19. sz. tábla), ami a Lakáskonceptió 2012 anyagban nem szerepelt.

A KSH statisztikai adatait az ELŐZMÉNYEK, KŐBÁNYA A STATISZTIKAI ADATOK TÜKRÉBEN fejezetben vizsgáltuk Kőbánya mellett négy másik kerület adataival, azonban a Lakásgazdálkodással kapcsolatos adatokat a LAKÁSGAZDÁLKODÁS fejezetben vizsgálánk.

Az önkormányzatok ingatlankezelési tevékenységével kapcsolatos két tábla a 2013. évi adatokat tartalmaz, illetve az ebben az évben végzett felújítási és karbantartási tevékenységet mutatja be.



### Az önkormányzatok ingatlankezelési tevékenysége

kerület	fenntartott épület	ebből:		fenntartott bérlemény	ebből:		befolyt összes bérleti díj
		lakóépület	(db)		lakásbérlemény	(Mft)	
<b>X.</b>	<b>665</b>	<b>635</b>		<b>3 158</b>		<b>2 476</b>	<b>1 009</b>
I.	522	517		2 012		1 493	855
III.	386	369		3 663		3 285	1 100
VIII.	1 008	998		6 782		4 913	1 699
IX.	852	712		4 890		4 087	872

forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2013.

18. sz. tábla

Míg a vizsgált öt kerületből négy kerületben (X., I., III. és VIII.) az önkormányzat által fenntartott épületek 95-99%-a lakóépület, a IX. kerületben ez az arány 84%. A fenntartott bérlemények esetében az összes bérleményből a lakásbérlemények aránya 74-89% között mozog. Míg a legtöbb nem lakóépület (140 darab) a IX. kerületben van, addig a legtöbb nem lakás bérlemény (1 869 darab) a VIII. kerületben. A befolyt bérleti díj adatból nem tudunk következtetést levonni, mivel nem ismerjük az előirányzott bevételi számokat.

kerület	lakóházjavításra fordított összeg	ebből:		összes felújított épület	felújított lakásbérlemény
		felújításra	karbantartásra		
		(Mft)		(db)	
<b>X.</b>	<b>97</b>	<b>18</b>	<b>79</b>	<b>,</b>	<b>8</b>
I.	1 210	687	194	58	114
III.	182	96	86	4	24
VIII.	372	80	292	3	,
IX.	1 807	1 636	171	3	78

forrás: KSH, Budapest statisztikai évkönyve, 2013.

19. sz. tábla

A vizsgált öt kerület érdekes képet mutat abból a szempontból, hogy a lakóházjavításra fordított összegből ki mennyit költött felújításra. Míg Kőbányán ez az arány – a legkisebb – 19%, addig Budavárban 57%, Óbudán 53%, Józsefvárosban 22% és Ferencvárosban 91%. A százalékos megoszlás mellett az elköltött összeg nagyságrendje is „beszédesebb”. Amíg Kőbánya 2013. évben – a legkevesebbet – 18 MFt-ot fordított felújításra (amiből épület nem újult meg és csak nyolc lakásbérlemény került felújításra), addig Ferencváros három épületet és hetvennyolc lakásbérleményt újított fel 1 636 MFt-ból. Látszólag a ferencvárosi „példát” követi Óbuda és Józsefváros is, ahol a felújításra költött összegből kis számú – három, illetve négy – épület felújítására került sor, és ezzel látszólag ellentétes Budavár, ahol ötvennyolc épület újult meg a felújításra szánt összegből. Viszont, ha azt vizsgáljuk, hogy a felújított épületekre épületenként mekkora költség esik, akkor abból az látszik, hogy ez Budavárban 11,84 MFt, Óbudán 24 MFt, Józsefvárosban 26,67 MFt és Ferencvárosban 545 MFt. Mivel nem tudjuk pontosan, hogy egy-egy felújítás milyen műszaki tartalmat takar, és azt sem, hogy a költségeket kizárólag a táblában jelzett épületek felújításra fordították, ezért ezekből az adatokból mélyebb következtetéseket nem lehet levonni.

**A Lakások értékviszonyai**

A Lakások bruttó, illetve nettó könyv szerinti értékét az Önkormányzat vagyongatászttere tartalmazza. A Lakások piaci forgalmi értékét meghatározó értékbecsléseket a Vagyonkezelő készítette 2011. év során, amelynek aktualizálására nem került sor. A Lakások bruttó és nettó könyv szerinti értéke a 2012. január 1., illetve a 2014. július 1. napi állapotot tükrözi. A forgalmi értékbecslés szerinti értékek vizsgálata – figyelembe véve az ingatlanpiac árainak mozgását, s ezzel az egyes ingatlanok értékében is jelentkező változásokat – az átlagár tekintetében releváns.

(Ft)

Lakások	2011. évi		2012. január 1. napi		2014. július 1. napi	
	piaci forgalmi értéke	átlagára	bruttó	nettó	bruttó	nettó
	15 121 600 000	6 490 000	6 210 530 230	4 966 421 474	6 201 752 372	4 710 799 991

forrás: az Önkormányzat vagyongatászttere, Vagyonkezelő értékbecslései

20. sz. tábla

**Nettó könyv szerinti értékkel nem bíró Lakások**

A Lakáskonceptió 2014 dokumentumban nem vizsgáljuk.

**Piaci forgalomban értéket nem képviselő Lakások**

A Lakáskonceptió 2014 dokumentumban nem vizsgáljuk.

**A Lakásbérleti szerződések lejárat szerinti megoszlásának alakulása**

(db)

		1998	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014*
		január 1. nap szerinti állapot							
Határozott	idejű lakás-	251	398	432	451	429	404	413	375
Határozatlan	bérleti szerződés	4 598	2 222	2 142	2 002	1 986	1 943	1 796	1 529
Jogcím nélküli		n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	n.a.	211
Üres lakás		176	119	110	93	91	148	279	339
<b>Összesen:</b>		<b>5 025</b>	<b>2 739</b>	<b>2 684</b>	<b>2 546</b>	<b>2 506</b>	<b>2 495</b>	<b>2 488</b>	<b>2 454</b>

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

21. sz. tábla

Tekintettel arra, hogy a Lakáskonceptió 2012 dokumentum tábla egyes soraiban nem csak az érvényes bérleti szerződések száma jelenik meg, hanem az egyes kategóriákban, a felmondással, vagy határidő lejártával megszűnt, de a használó által még vissza nem adott Lakásokra vonatkozó korábbi szerződések is, a Lakáskonceptió 2014 már egy kiegészített táblát tartalmaz. Ebben feltüntetjük a jogcím nélküli lakáshasználókat és így az egyes sorokban szereplő adatok a tényleges szerződések adatait tartalmazzák. Ezért is fordul elő, hogy a 2014 évi adatok esetében az előző évihez képest csökkent a határozott, illetve





határozatlan idejű bérleti szerződések száma. Bár a táblában nem szerepel, a Lakáskonceptió 2012 említést tesz arról, hogy 2012. január 1. napján a jogcím nélkül használt Lakások száma 102 darab volt. Ez a szám 2014. szeptember 30. napjáig több, mint duplájára nőtt. A jogcím nélkül használt Lakások számában jelentkező drasztikus növekedésben szerepet játszik, hogy a Lakások határozott idejű bérbeadása esetén a határozott idő lejártát követően a Lakáshasználók nem intézkednek a Lakás újbóli bérbevétele iránt.

Az üres Lakások számának változását a következő fejezetben elemezzük.

## Üres Lakások

Az Önkormányzatnak 2014. december 31. napján 293 darab (21. sz. táblában 2014. szeptember 30. napi állapot szerint 339 darab) üres Lakása volt (ez az érték 2012. január 1. napján 148 darab, míg 2012. november 30. napján 220 darab).

Az üres Lakások száma további emelkedésének részbeni oka az, hogy bár a Lakáskonceptió 2012 készítése miatti bérbeadási tilalom megszűnt, de a végrehajtások következtében sok Lakás üresedett meg. A korábbi szanalási tervek eredményeként több ingatlanban (Noszlopy u. 15-17.; Hős u. 15/a-b.) a Lakás kiürítését követően azt újra nem adja bérebe az Önkormányzat, de a felújított LÉLEK programos Lakások a célirányos hasznosításra várva szintén az üres Lakások számát gyarapítják. Az üres Lakásoknál szerepelnek azok az intézményekben lévő volt szolgálati lakások is, amelyek bérbeadása műszaki okok miatt nem lehetséges, és amelyek Lakásállományból való törlését a Vagyonkezelő 2015. évben kezdeményezi.

Az üres Lakások felsorolását a 22. sz. tábla tartalmazza, mégpedig olyan bontásban, hogy az adott Lakás Saját-, vagy Közös Ingatlanban, illetve Társasházban található-e.

Az üres Lakások esetében a táblában szereplő állomány a 2014. december 31. napi állapotot tükrözi.

sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba-szám	m <sup>2</sup>	komf-fok.
<b>Saját Ingatlanban</b>							
1.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 2.	1+0	58	K
2.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 5.	1+0	27	FK
3.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 7.	1+0	27	K
4.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 11.	1+0	24	K
5.	Óhegy	41600	Alkér u. 3.	fszt. 12.	1+0	46	K
6.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	fszt. 2.	1+0	25	K
7.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	fszt. 9.	1+0	27	K
8.	Óhegy	41683	Alkér u. 19.	fszt. 17.	1+0	24	K
9.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	fszt. 5.	1+0	25	KN
10.	Ligettelek	39102	Bánya u. 7.	fszt. 9.	1+0	25	K
11.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	félemelet 6.	1+0	27	K
12.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	félemelet 14.	2+0	57	K
13.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	I. em. 19.	2+0	51	K
14.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	I. em. 27.	1+0	26	K
15.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	II. em. 51.	1+0	25	K



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m <sup>2</sup>	komf- fok.
16.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	III. em. 60.	1+0	28	K
17.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	III. em. 61.	1+0	25	K
18.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	III. em. 65.	1+0	27	K
19.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	III. em. 66.	1+0	25	K
20.	Gyárdűlő	38317/8	Bihari u. 8/c	III. em. 70.	1+0	27	K
21.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.	fszt. 3.	1+0	30	K
22.	Óhegy	41047	Bodza u. 46.	fszt. 6.	1+0	30	K
23.	Óhegy	41772	Bolgár u. 10.	fszt. 3.	1+0	25	K
24.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt. 1.	2+0	45	K
25.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt. 2.	1+1	40	K
26.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt. 6.	1+1	40	K
27.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt.7.	1+0	28	K
28.	Óhegy	41679	Cserkesz u. 68.	fszt.10.	1+0	27	KN
29.	Óhegy	41622	Cserkesz u. 73.	fszt. 4.	1+0	30	KN
30.	Óhegy	41624	Cserkesz u. 77.	fszt. 5.	1+0	33	FK
31.	Óhegy	41418	Előd u. 1.		1+0	46	ÖK
32.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	I. em. 2.	2+0	61	FK
33.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	II. em. 1.	1+0	51	KN
34.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	II. em. 1/a	1+0	25	KN
35.	Felsőrákos	39210/17	Fehér út 20.	II. em. 3.	2+0	66	K
36.	Óhegy	41820	Gergely u. 6.	fszt. 6.	1+0	15	SZ
37.	Óhegy	41870	Gergely u. 30.	fszt. 5.	1+1	49	K
38.	Gyárdűlő	38315/79	Gém u. 5-7.		2+0	66	ÖK
39.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	fszt. 9.	1+0	26	KN
40.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	fszt.10.	1+0	30	KN
41.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	fszt. 12.	1+0	29	K
42.	Óhegy	42254	Gyömrői út 66.	fszt. 17.	1+0	42	K
43.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	A. ép. fszt. 2.	2+0	69	K
44.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	A. ép. I. em. 7.	2+0	68	K
45.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	A. ép. II. em. 11.	2+0	66	K
46.	Óhegy	42274/3	Gyömrői út 88.	B. ép. fszt. 6.	1+0	32	FK
47.	Ligettelek	39093	Halom u. 4.	fszt. 7.	1+0	26	K
48.	Óhegy	41451/6	Harmat u. 23/b	I. em. 6.	1+0	47	KN
49.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.	fszt. 2.	1+0	28	KN
50.	Ligettelek	39173	Harmat u. 7.	fszt. 8/a	1+0	28	K
51.	Ligettelek	39009/1	Hölgy u. 21.	I. em. 11.	2+0	121	ÖK
52.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 2.	1+0	32	K
53.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 5.	1+0	49	K
54.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 6.	1+0	24	K
55.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 7.	1+0	24	KN
56.	Óhegy	41676	Kada u. 34.	fszt. 9.	1+0	25	KN
57.	Óhegy	41454	Kápolna tér 4.		2+0	58	ÖK
58.	Gyárdűlő	38315/88	Kékvirág u. 5.		2+0	58	ÖK
59.	Ligettelek	39160	Kolozsvári u. 29-31.	III. em. 50.	1+1	42	ÖK
60.	Újhegy	42408	Korall u. 45.	fszt. 3.	1+0	26	KN
61.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.	fszt. 1.	2+0	57	K
62.	Ligettelek	38946	Korponai u. 11.	fszt. 6.	1+0	50	K
63.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.	fszt. 2.	2+0	77	K
64.	Ligettelek	38944	Korponai u. 13.	fszt. 5.	1+0	28	K



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba-szám	m <sup>2</sup>	komf-fok.
65.	Óhegy	41723	Kőér u. 32.	fszt. 2.	1+0	29	KN
66.	Óhegy	41724	Kőér u. 34.	III. em. 11.	1+0	39	K
67.	Óhegy	41882	Kőér u. 42.	fszt. 9.	1+0	28	K
68.	Óhegy	41879	Kőér u. 48.	fszt. 13.	1+0	28	K
69.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.	fszt. 12.	1+0	26	FK
70.	Óhegy	41878	Kőér u. 50.	fszt. 15.	1+0	27	KN
71.	Óhegy	39182	Kőrösi Csoma Sándor út 28-34.		2+0	84	ÖK
72.	Ligettelek	39142	Liget u. 29. (Bánya u. 20.)	fszt. 9/a	1+0	25	KN
73.	Újhegy	41021	Maglódi út 5.	fszt. 7.	1+0	21	K
74.	Újhegy	41021	Maglódi út 5.	fszt. 8.	1+0	32	K
75.	Újhegy	41021	Maglódi út 5.	fszt. 9.	1+0	31	KN
76.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b	fszt. 4.	1+0	33	K
77.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b	fszt. 6.	1+0	31	K
78.	Óhegy	41014/10	Maláta u. 14/a-b	fszt. 14.	1+0	29	K
79.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 1.	1+0	32	K
80.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 3.	1+0	26	KN
81.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 4.	1+0	37	K
82.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 5.	1+0	29	K
83.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	fszt. 6/a	1+0	30	K
84.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	I. em. 7.	2+0	56	K
85.	Óhegy	41375	Maláta u. 21.	I. em. 8.	1+0	27	KN
86.	Gyárdűlő	38924/10	Monori u. 12.	fszt. 1.	2+1	61	K
87.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 3.	1+0	26	K
88.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 7.	1+0	26	K
89.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	A. ép. fszt. 13.	1+0	25	FK
90.	Óhegy	42137/37	Noszlopy u. 15-17.	C. ép. fszt. 6.	2+0	46	K
91.	Óhegy	42027/4	Óhegy u. 1.	fszt. 1.	4+0	115	K
92.	Óhegy	41868	Salamon u. 5.	fszt. 1.	2+0	91	ÖK
93.	Laposdűlő	38911/2	Salgótarjáni út 47.		1+1	54	K
94.	Keresztúridűlő	42514/2	Sírkert út 27.	fszt. 1.	1+1	43	K
95.	Gyárdűlő	38378	Szállás u. 14/a	fszt. 5.	1+0	39	FK
96.	Ligettelek	39127	Szent László tér 34.		1+0	60	ÖK
97.	Óhegy	41939	Szlávy u. 39.	fszt. 3.	1+0	29	K
98.	Újhegy	42309/11	Újhegyi sétány 1-3.		1+1	58	K
99.	Újhegy	42309/19	Újhegyi sétány 17-19.		1+0	51	ÖK
100.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 1/a	1+0	27	K
101.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 7.	1+0	26	K
102.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 8.	1+0	26	KN
103.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 14.	1+0	26	K
104.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 15.	1+0	26	FK
105.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 16-17.	2+1	68	K
106.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 18.	1+0	25	KN
107.	Óhegy	42243	Vasgyár u. 12.	fszt. 21.	1+0	24	K
108.	Óhegy	41534	Vaspálya u. 11.	fszt. 7.	2+0	59	K
109.	Óhegy	42274/5	Vaspálya u. 57.	fszt. 3.	1+1	50	K
110.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.	I. em. 9.	2+0	74	K
111.	Óhegy	42274/6	Vaspálya u. 58.	II. em. 11.	2+0	59	K
112.	Gyárdűlő	38315/50	Zágrábi u. 13/a		1+0	52	ÖK



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m <sup>2</sup>	komf- fok.
<b>Közös Ingatlanban</b>							
113.	Laposdűlő	41446	Halom u. 40/a	I. em. 3.	2+0	59	K
114.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	fszt. 5.	1+0	26	KN
115.	Ligettelek	39172	Harmat u. 5.	fszt. 10.	1+0	31	KN
116.	Óhegy	42111/1	Harmat u. 105.	fszt. 1.	1+0	29	FK
117.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	fszt. 1.	2+0	88	ÖK
118.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	fszt. 8.	1+0	44	K
119.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	I. em. 15/a	1+0	23	KN
120.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	II. em. 16.	3+1	106	K
121.	Óhegy	41446	Ihász u. 30.	II. em. 17.	3+0	94	K
122.	Népliget	38442/10	Könyves Kálmán körút 17.	fszt. 5.	1+3	97	K
123.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	I. ép. fszt. 29.	1+0	55	FK
124.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	I. ép. fszt. 30.	1+0	52	K
125.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	IV. ép. fszt. 50.	1+0	54	K
126.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	IV. ép. fszt. 51.	1+0	56	K
127.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	IV. ép. I. em. 54.	1+0	54	K
128.	Újhegy	42511	Maglódi út 32-36.	IX. ép. fszt. 1.	1+1	56	FK
129.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	I. ép. fszt. 2.	2+0	53	K
130.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	I. ép. I. em. 4.	2+0	58	K
131.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	III. ép. fszt. 2.	1+1	55	K
132.	Újhegy	42511	Maglódi út 38.	III. ép. fszt. 4.	1+0	52	K
133.	Újhegy	42511	Újhegyi út 55.	II. ép. I. em. 3.	2+0	63	K
134.	Újhegy	42511	Újhegyi út 55.	II. ép. II. em. 5.	2+0	63	K
<b>Társasházban</b>							
135.	Óhegy	41599/0/A/4	Alkér u. 5.	fszt. 4.	2+0	52	K
136.	Óhegy	41599/0/A/6	Alkér u. 5.	fszt. 6.	1+0	26	K
137.	Óhegy	41599/0/A/7	Alkér u. 5.	fszt. 7.	1+0	28	KN
138.	Óhegy	41599/0/A/8	Alkér u. 5.	fszt. 8.	1+0	26	K
139.	Óhegy	41598/0/C/1	Alkér u. 7.	fszt. 8.	1+0	15	SZ
140.	Óhegy	41685/1/A/2	Alkér u. 16.	fszt. 2.	1+0	30	K
141.	Ligettelek	39016/9/A/297	Állomás u. 11.	IV. em. 20.	3+0	68	ÖK
142.	Ligettelek	39016/9/A/491	Állomás u. 17.	X. em. 50.	3+0	68	ÖK
143.	Ligettelek	39044/0/A/9	Állomás u. 20.	fszt. 7.	1+0	25	K
144.	Ligettelek	39016/9/A/572	Állomás u. 21.	IV. em. 18.	2+0	51	ÖK
145.	Ligettelek	39101/0/A/6	Bánya u. 5.	fszt. 4.	1+0	28	K
146.	Újhegy	42309/39/A/22	Bányató u.2.	IV. em. 19.	2+0	55	ÖK
147.	Újhegy	42309/40/A/89	Bányató u. 14.	IX. em. 39.	3+0	68	ÖK
148.	Gyárdűlő	38320/3/A/10	Bihari u. 17.	fszt. 10.	1+0	34	FK
149.	Óhegy	41744/0/A/4	Bolgár u. 12.	fszt. 4.	1+0	29	KN
150.	Óhegy	41539/0/A/9	Cserkesz u. 17.	fszt. 9.	1+0	30	KN
151.	Óhegy	41540/45/A/1	Cserkesz u. 25/b	alagsor 1/a	1+0	27	K
152.	Laposdűlő	38911/33/A/34	Csilla u. 2.	III. em. 801.	1+1	37	K
153.	Laposdűlő	38911/33/A/37	Csilla u. 2.	III. em. 802/b	1+0	38	K
154.	Laposdűlő	38911/35/A/37	Csilla u. 3.	IV. em. 754/b	1+0	38	K
155.	Laposdűlő	38911/37/A/25	Csilla u. 4/a	I. em. 697.	1+1	37	FK
156.	Laposdűlő	38911/37/A/26	Csilla u. 4/b	I. em. 698.	1+1	36	FK
157.	Laposdűlő	38911/46/A/24	Csilla u. 9/c	II. em. 507.	2+0	37	K
158.	Laposdűlő	38911/48/A/34	Csilla u. 10.	II. em. 450.	0+2	36	FK



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m <sup>2</sup>	komf- fok.
159.	Laposdűlő	38924/67/C/6	Doba u. 3.	I. em. 6.	3+0	79	K
160.	Újhegy	42309/4/A/70	Dombtető u. 4.	IV. em. 17.	2+0	49	ÖK
161.	Újhegy	42309/4/A/91	Dombtető u. 4.	IX. em. 38.	3+0	68	ÖK
162.	Ligettelek	38988/0/A/44	Endre u. 7/b	I. em. 5.	2+0	71	K
163.	Gyárdűlő	38320/3/A/60	Fertő köz 3.	fszt. 2.	1+0	27	KN
164.	Gyárdűlő	38431/12/A/3	Fokos u. 1.	alagsor 3.	1+0	36	K
165.	Ligettelek	39072/0/A/10	Füzér u. 29/b	fszt. 10.	1+0	33	K
166.	Ligettelek	39073/0/A/7	Füzér u. 31.	fszt. 7.	1+0	25	K
167.	Ligettelek	39003/0/A/4	Füzér u. 32.	fszt. 1.	1+1	51	K
168.	Óhegy	41725/0/A/7	Gergely u. 33.	fszt. 6.	1+0	24	FK
169.	Óhegy	41885/0/A/11	Gergely u. 38.	fszt. 11.	1+0	28	K
170.	Óhegy	41855/0/A/15	Gergely u. 38.	fszt. 15.	1+0	25	K
171.	Óhegy	41942/0/A/5	Gergely u. 62.	fszt. 5.	2+0	27	K
172.	Felsőrákos	39210/42/A/114	Gépmadár u. 5.	VII. em. 44.	1+1	36	ÖK
173.	Újhegy	42309/66/A/3	Gőzmozdony u. 1.	fszt. 3.	4+0	82	ÖK
174.	Újhegy	42309/66/A/32	Gőzmozdony u. 1.	VIII. em. 32.	2+0	50	ÖK
175.	Újhegy	42309/66/A/80	Gőzmozdony u. 3.	IX. em. 37.	3+0	68	ÖK
176.	Újhegy	42309/67/A/47	Gőzmozdony u. 4.	I. em. 4.	2+0	50	ÖK
177.	Újhegy	42309/65/A/74	Gőzmozdony u. 12.	VII. em. 31.	2+0	50	ÖK
178.	Újhegy	42309/65/A/124	Gőzmozdony u. 14.	IX. em. 38.	2+0	55	ÖK
179.	Újhegy	42309/70/A/69	Gőzmozdony u. 20.	VI. em. 27.	1+0	36	ÖK
180.	Felsőrákos	39210/42/A/152	Gyakorló köz 7.	IV. em. 27.	1+1	36	ÖK
181.	Felsőrákos	39210/117/A/61	Gyakorló u. 7.	X. em. 61.	1+2	58	ÖK
182.	Felsőrákos	39210/120/A/23	Gyakorló u. 11.	IV. em. 23.	1+1	35	ÖK
183.	Felsőrákos	39210/125/A/44	Gyakorló u. 17.	VII. em. 44.	1+1	35	ÖK
184.	Felsőrákos	39210/126/A/59	Gyakorló u. 19.	X. em. 59.	1+1	35	ÖK
185.	Óhegy	41617/0/A/5	Gyömrői út 39.	fszt. 3.	1+0	39	FK
186.	Óhegy	41617/0/A/7	Gyömrői út 39.	fszt. 5.	1+0	33	K
187.	Óhegy	42206/0/A/5	Gyömrői út 42.	fszt. 5.	1+0	25	K
188.	Óhegy	42206/0/A/11	Gyömrői út 42.	fszt. 11.	1+0	34	K
189.	Óhegy	39052/0/A/15	Halom u. 15.	fszt. 16.	1+0	27	K
190.	Ligettelek	39185/0/A/4	Harmat u. 10-12.	I. lph. I. em. 4.	3+1	123	ÖK
191.	Ligettelek	39185/0/A/60	Harmat u. 10-12.	III. lph. IV. em. 63.	1+0	15	SZ
192.	Óhegy	42309/10/A/319	Harmat u. 186.	IV. em. 18.	2+0	55	K
193.	Felsőrákos	39210/8/D/24	Hatház u. 7.	I. em. 108.	1+0	32	K
194.	Ligettelek	38987/0/A/16	Hölgy u. 29-31.	fszt. 16.	1+0	31	K
195.	Laposdűlő	38902/0/A/33	Hős u. 15/a	félemelet 86.	1+0	31	K
196.	Laposdűlő	38902/0/A/35	Hős u. 15/a	félemelet 88.	1+0	31	KN
197.	Laposdűlő	38902/0/A/42	Hős u. 15/a	I. em. 19.	1+0	32	KN
198.	Laposdűlő	38902/0/A/43	Hős u. 15/a	I. em. 20.	1+0	25	FK
199.	Laposdűlő	38902/0/A/55	Hős u. 15/a	I. em. 32.	1+0	25	KN
200.	Laposdűlő	38902/0/A/112	Hős u. 15/a	II. em. 127.	1+0	26	KN
201.	Laposdűlő	38902/0/A/118	Hős u. 15/a	III. em. 57.	1+0	31	KN
202.	Laposdűlő	38902/0/A/134	Hős u. 15/a	III. em. 73.	1+0	26	KN
203.	Laposdűlő	38902/0/B/12	Hős u. 15/b	fszt. 8.	1+0	27	K
204.	Laposdűlő	38902/0/B/17	Hős u. 15/b	fszt. 13.	1+0	25	KN
205.	Laposdűlő	38902/0/B/63	Hős u. 15/b	I. em. 97.	1+0	26	KN
206.	Laposdűlő	38902/0/B/71	Hős u. 15/b	I. em. 105.	1+0	18	KN
207.	Laposdűlő	38902/0/B/74	Hős u. 15/b	I. em. 108.	1+0	26	KN



sor-szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba-szám	m <sup>2</sup>	komf-fok.
208.	Laposdűlő	38902/0/B/89	Hős u. 15/b	II. em. 47.	1+0	27	K
209.	Laposdűlő	38902/0/B/95	Hős u. 15/b	II. em. 53.	1+0	26	KN
210.	Laposdűlő	38902/0/B/108	Hős u. 15/b	II. em. 123.	1+0	25	FK
211.	Laposdűlő	38902/0/B/110	Hős u. 15/b	II. em. 125.	1+0	25	KN
212.	Laposdűlő	38902/0/B/125	Hős u. 15/b	III. em. 64.	1+0	24	KN
213.	Laposdűlő	38902/0/B/132	Hős u. 15/b	III. em. 71.	1+0	25	KN
214.	Laposdűlő	38902/0/B/148	Hős u. 15/b	III. em. 144.	1+0	26	KN
215.	Óhegy	41744/0/A/31	Ihász u. 5.	I. em. 13.	2+0	71	K
216.	Óhegy	41607/0/A/1	Kada u. 24.	fszt. 2.	2+1	63	K
217.	Óhegy	41510/6/A/71	Kápolna u. 3.	IV. em. 18.	2+0	50	ÖK
218.	Óhegy	41510/6/A/83	Kápolna u. 3.	VII. em. 30.	2+0	51	ÖK
219.	Óhegy	41510/6/A/139	Kápolna u. 7.	I. em. 3.	3+0	64	ÖK
220.	Óhegy	41510/6/A/197	Kápolna u. 9.	IV. em. 31.	3+0	64	ÖK
221.	Óhegy	41811/0/A/8	Kápolna u. 25.	I. em. 12.	1+0	21	KN
222.	Újhegy	42409/0/A/1	Korall u. 43.	fszt. 1.	1+0	38	KN
223.	Újhegy	42409/0/A/4	Korall u. 43.	fszt. 4.	1+0	25	KN
224.	Újhegy	42409/0/A/5	Korall u. 43.	fszt. 5.	1+0	25	FK
225.	Újhegy	42409/0/A/7	Korall u. 43.	fszt. 7.	1+0	25	K
226.	Ligettelek	39972/10/A/1	Korponai u. 2.	fszt. 1/a	1+0	37	K
227.	Ligettelek	39031/3/A/6	Kőrösi Csoma sétány 3.	I. em. 3.	1+0	36	ÖK
228.	Ligettelek	39027/1/A/1	Kőrösi Csoma sétány 4.	fszt. 9.	1+0	26	ÖK
229.	Óhegy	41464/9/A/25	Kőrösi Csoma Sándor út 1.	VI. em. 25.	1+0	38	ÖK
230.	Óhegy	41464/9/A/81	Kőrösi Csoma Sándor út 3.	V. em. 38.	3+0	64	ÖK
231.	Óhegy	41464/9/A/214	Kőrösi Csoma Sándor út 7.	X. em. 59.	3+0	64	ÖK
232.	Óhegy	41464/9/A/219	Kőrösi Csoma Sándor út 9.	I. em. 3.	3+0	64	ÖK
233.	Óhegy	41464/9/A/245	Kőrösi Csoma Sándor út 9.	VI. em. 29.	3+1	77	ÖK
234.	Óhegy	41464/9/A/267	Kőrösi Csoma Sándor út 9.	X. em. 51.	3+0	64	ÖK
235.	Óhegy	41464/9/A/295	Kőrösi Csoma Sándor út 11.	IX. em. 27.	1+0	31	ÖK
236.	Óhegy	41464/9/A/558	Kőrösi Csoma Sándor út 23.	IV. em. 12.	1+0	31	ÖK
237.	Ligettelek	39106/0/A/8	Liget u. 26.	fszt. 6.	1+0	26	KN
238.	Ligettelek	39106/0/A/11	Liget u. 26.	fszt. 9.	2+2	56	K
239.	Ligettelek	39106/0/A/12	Liget u. 26.	fszt. 10.	2+1	57	K
240.	Ligettelek	39106/0/A/25	Liget u. 26.	I. em. 6.	2+0	56	K
241.	Ligettelek	39151/0/A/6	Liget u. 38.	fszt. 6.	1+0	25	FK
242.	Laposdűlő	38924/56/A/16	Luca köz 7.	II. lph. II. em. 12.	2+0	53	FK
243.	Laposdűlő	38924/56/A/17	Luca köz 7.	II. lph. III. em. 13.	1+0	41	FK
244.	Óhegy	40991/24/A/33	Maglódi út 10/a	II. ép. I. em. 29.	1+1	38	K
245.	Újhegy	42428/1/B/15	Maglódi út 107/a	fszt. 15.	1+0	37	FK
246.	Óhegy	413720/A/26	Maláta u. 17.	fszt. 26.	1+1	46	K
247.	Óhegy	41339/0/A/20	Mádi u. 15/b	II. em. 20.	1+0	33	KN
248.	Óhegy	41203/21/A/37	Mádi u. 79-89.	III. lph. III. em. 10.	1+1	48	ÖK
249.	Óhegy	41105/7/A/38	Mádi u. 165.	IX. em. 38.	1+1	35	ÖK
250.	Óhegy	41637/0/A/7	Noszlopy u. 20.	fszt. 6.	2+0	49	K
251.	Óhegy	41335/0/A/17	Nyitra u. 3.	I. em. 13.	1+0	31	KN
252.	Óhegy	41987/4/A/2	Petrőczy u. 38/a	fszt. 2.	1+0	46	K
253.	Óhegy	41987/4/A/3	Petrőczy u. 38/a	fszt. 3.	2+1	65	K
254.	Óhegy	41928/0/A/2	Petrőczy u. 39.	fszt. 2.	1+0	28	KN
255.	Laposdűlő	38924/67/A/36	Pongrác út 17/a	I. em. 32.	1+1	40	K



sor- szám	városrész	helyrajzi szám	cím	lakás	szoba- szám	m <sup>2</sup>	komf- fok.
256.	Laposdűlő	38924/69/A/9	Pongrác út 17/b	I. em. 8.	2+2	49	K
257.	Óhegy	41533/0/A/1	Román u. 20.	fszt. 1.	1+0	26	KN
258.	Laposdűlő	38911/10/A/38	Salgótarjáni u. 47/c	fszt. 399.	1+0	38	FK
259.	Laposdűlő	38911/10/A/19	Salgótarjáni u. 49/b	fszt. 326.	1+0	36	FK
260.	Laposdűlő	38911/10/A/41	Salgótarjáni u. 49/c	I. em. 346.	1+0	37	FK
261.	Laposdűlő	38911/10/A/53	Salgótarjáni u. 49/c	IV. em. 357/a	1+0	37	FK
262.	Laposdűlő	38911/13/A/26	Salgótarjáni u. 51/b	I. em. 277.	1+1	38	FK
263.	Laposdűlő	38911/16/A/24	Salgótarjáni u. 55/b	fszt. 181.	1+1	37	FK
264.	Gyárdűlő	38428/4/A/27	Szállás u. 32-34.	II. ép. II. em. 5.	1+0	26	K
265.	Gyárdűlő	38428/4/A/30	Szállás u. 32-34.	II. ép. III. em. 1.	1+0	26	K
266.	Gyárdűlő	38428/4/A/35	Szállás u. 32-34.	II. ép. III. em. 6.	1+0	26	K
267.	Gyárdűlő	38428/4/A/50	Szállás u. 32-34.	III. ép. I. em. 7/a	2+0	68	K
268.	Gyárdűlő	38315/64/A/20	Szárnyas u. 16.	fszt. 4.	1+0	29	K
269.	Újhegy	42428/3/I/69	Szegély u. 5.	fszt. 269.	1+0	38	K
270.	Újhegy	42309/45/A/10	Szőlővirág u. 2.	I. em. 7.	3+0	68	ÖK
271.	Újhegy	42309/29/A/144	Szövőszék u. 12.	fszt. 3.	3+0	68	ÖK
272.	Újhegy	42309/29/A/8	Szövőszék u. 14.	I. em. 5.	2+0	50	ÖK
273.	Újhegy	42428/8/G/80	Takarék u. 14.	fszt. 211.	1+0	38	K
274.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/14	Tárna u. 4.	fszt. 11.	1+0	30	K
275.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/24	Tárna u. 4.	fszt. 20.	1+0	29	FK
276.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/42	Tárna u. 4.	I. em. 36/a	1+0	18	KN
277.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/53	Tárna u. 4.	I. em. 47.	1+0	29	K
278.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/61	Tárna u. 4.	I. em. 54.	1+0	30	FK
279.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/60	Tárna u. 4.	I. em. 53.	1+0	27	FK
280.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/67	Tárna u. 4.	II. em. 60.	2+0	38	K
281.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/99	Tárna u. 4.	III. em. 91.	1+0	29	K
282.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/100	Tárna u. 4.	III. em. 92.	1+0	29	K
283.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/107	Tárna u. 4.	III. em. 99.	1+0	30	K
284.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/119	Tárna u. 4.	III. em. 111.	1+0	28	K
285.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/121	Tárna u. 4.	III. em. 113	1+0	29	K
286.	Téglagyárdűlő	41003/2/A/130	Tárna u. 4.	IV. em. 6.	1+0	34	K
287.	Újhegy	42309/50/A/47	Tóvirág u. 2.	X. em. 43.	3+0	68	ÖK
288.	Újhegy	42309/50/A/94	Tóvirág u. 4.	X. em. 41.	2+0	50	ÖK
289.	Újhegy	42309/49/A/17	Tóvirág u. 6.	III. em. 14.	3+0	68	ÖK
290.	Újhegy	42309/49/A/91	Tóvirág u. 8.	X. em. 40.	2+0	50	ÖK
291.	Újhegy	42309/48/A/27	Tóvirág u. 10.	V. em. 24.	2+0	50	ÖK
292.	Gyárdűlő	38315/41/B/26	Üllői út 124/b	I. em. 16.	1+1	47	K
293.	Laposdűlő	38924/30/C/14	Vaskő u. 5.	fszt. 13.	1+0	25	K

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

22. sz. tábla

Az üres Lakások táblában felsorolt Lakások egy része olyan Lakás, amelyet – annak műszaki állapota miatt – az Önkormányzat nem kíván bérbeadni. Ezen Lakások Lakásállományból való törlésére a Vagyonkezelő a 2015. januárban tesz javaslatot.

Az üres Lakások 25%-a nyolc épületben található. (Hős u. 15/a-b – 20 db, Noszlopy u. 15-17. – 4 db, Bihari u. 8/c – 10 db, Cserkesz u. 68. – 5 db, Kada u. 34. – 5 db, Maláta u. 21. – 7 db, Vasgyár u. 12. – 8 db és Tárna u. 4 – 13 db.)

Nézzük, meg az üres Lakások komfortfokozat szerinti megoszlását.

21. sz. diagram



Az üres Lakások komfortfokozat szerinti megoszlása – csak a diagramot tekintve – érdekes képet ad, mivel az üres Lakások több, mint kétharmada (70%; Lakáskonceptió 2012: 67%) összkomfortos (ÖK) és komfortos (K), és 30%-a (Lakáskonceptió 2012: 33%) szükséglakás (SZ), félkomfortos (FK), illetve komfort nélküli (KN) Lakás. Megvizsgálva az egyes Lakóépületekben lévő Lakásokat, máris árnyaltabb képet kapunk, hiszen rossz állapotú épületekben is számos komfortos Lakás (pl. Alkér u. 3., Hős u. 15/a-b, Noszlopy u. 15-17.) van.

### A Lakbérek alakulása

A Lakbérek vizsgálata során, a táblázatban öt budapesti (három szomszédos pesti- és két budai kerületi) önkormányzat – Kőbánya (X. kerület), Budavár (I. kerület), Óbuda-Békásmegyér (III. kerület), Józsefváros (VIII. kerület) és Ferencváros (IX. kerület) – szociális- (a táblázatban: SZOC), illetve költségelvű (a táblázatban: KTSG) Lakbéreit hasonlítjuk össze.

Kőbányán az utolsó Lakbér emelés 2007. évben volt (ami 2008. évtől érvényes), és a Lakások piaci alapon történő bérbeadásának lehetőségével is csak 2013. évtől kezdve él az Önkormányzat.

A 23. sz. táblában szereplő adatok, a vizsgált öt kerületnek, az adott év január 1. napján érvényes Lakbéreit tartalmazzák.



(Ft/m<sup>2</sup>/hó)

kom-fok.	év	2008		2009		2010		2011		2012		2013		2014	
		ker.	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC	KTSG	SZOC
SZ	X.	<b>101,90</b>	<b>152,00</b>	<b>101,90</b>	<b>152,00</b>	<b>101,90</b>	<b>152,00</b>	<b>101,90</b>	<b>152,00</b>	<b>101,90</b>	<b>152,00</b>	<b>100,00</b>	-	<b>100,00</b>	-
	I.	50,00	100,00	53,00	106,00	57,50	115,00	60,00	121,25	63,50	128,27	53,00	107,00	53,00	107,00
	III.	134,00	159,00	143,00	160,00	143,00	160,00	149,00	166,00	156,00	173,00	156,00	173,00	162,00	-
	VIII.	131,00	144,00	109,17	120,00	136,25	165,00	136,25	165,00	136,25	173,75	109,00	146,00	109,00	146,00
	IX.	120,00	-	91,00	-	91,00	-	96,00	-	96,00	-	96,00	-	96,00	-
KN	X.	<b>133,10</b>	<b>199,00</b>	<b>133,10</b>	<b>199,00</b>	<b>133,10</b>	<b>199,00</b>	<b>133,10</b>	<b>199,00</b>	<b>133,10</b>	<b>199,00</b>	<b>135,00</b>	-	<b>135,00</b>	-
	I.	63,00	155,00	67,00	165,00	72,50	178,75	76,25	187,50	80,01	198,12	67,00	165,00	67,00	165,00
	III.	154,00	199,00	165,00	200,00	165,00	200,00	171,00	205,00	179,00	215,00	179,00	215,00	186,00	257,00
	VIII.	163,00	180,00	135,83	150,00	170,00	206,25	170,00	206,25	170,00	217,50	136,00	183,00	136,00	183,00
	IX.	160,00	-	111,00	-	111,00	-	115,00	-	115,00	-	115,00	-	115,00	-
FK	X.	<b>170,60</b>	<b>255,00</b>	<b>170,60</b>	<b>255,00</b>	<b>170,60</b>	<b>255,00</b>	<b>170,60</b>	<b>255,00</b>	<b>170,60</b>	<b>255,00</b>	<b>170,00</b>	-	<b>170,00</b>	-
	I.	83,00	235,00	88,00	250,00	95,00	271,25	100,00	285,00	105,41	300,99	88,00	251,00	88,00	251,00
	III.	200,00	278,00	214,00	289,00	214,00	289,00	222,00	295,00	233,00	309,00	233,00	309,00	242,00	369,00
	VIII.	212,00	233,00	176,67	194,17	221,25	267,50	221,25	267,50	221,25	281,25	177,00	236,00	177,00	236,00
	IX.	205,00	-	155,00	-	155,00	-	162,00	-	162,00	-	162,00	-	162,00	-
K	X.	<b>266,40</b>	<b>399,00</b>	<b>266,40</b>	<b>399,00</b>	<b>266,40</b>	<b>399,00</b>	<b>266,40</b>	<b>399,00</b>	<b>266,40</b>	<b>399,00</b>	<b>265,00</b>	-	<b>265,00</b>	-
	I.	190,00	400,00	202,00	425,00	218,75	461,25	230,00	483,75	242,57	510,54	202,00	425,00	202,00	425,00
	III.	308,00	416,00	330,00	445,00	330,00	445,00	343,00	458,00	360,00	480,00	360,00	480,00	374,00	574,00
	VIII.	326,00	359,00	271,67	299,17	340,00	411,25	340,00	411,25	340,00	432,50	272,00	363,00	272,00	363,00
	IX.	330,00	-	269,00	-	269,00	-	280,00	-	280,00	-	280,00	-	280,00	-
ÖK	X.	<b>278,90</b>	<b>418,00</b>	<b>278,90</b>	<b>418,00</b>	<b>278,90</b>	<b>418,00</b>	<b>278,90</b>	<b>418,00</b>	<b>278,90</b>	<b>418,00</b>	<b>280,00</b>	-	<b>280,00</b>	-
	I.	238,00	400,00	253,00	425,00	275,00	461,25	288,75	483,75	304,80	510,54	254,00	425,00	254,00	425,00
	III.	322,00	457,00	345,00	490,00	345,00	490,00	358,00	500,00	376,00	525,00	376,00	525,00	391,00	627,00
	VIII.	348,00	383,00	290,00	319,17	362,50	438,75	362,50	438,75	362,50	462,50	290,00	388,00	290,00	388,00
	IX.	396,00	-	422,00	760,00	469,00	1 010,00	536,00	1 100,00	536,00	1 100,00	536,00	-	536,00	-

forrás: önkormányzat és vagyonkezelő adatszolgáltatása

23. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 dokumentum elkészítése óta eltelt időben a Lakberek változása az alábbiak szerint következett be.

Kőbányán, a Lakásrendelet megszüntette a költségelvű Lakbért (csak szociális és piaci Lakbér maradt) és a kötelezően előírt Lakbér-felülvizsgálat alapján a költség alapú Lakberek – jövedelmi viszonyokhoz igazítottan – szociális alapú Lakberré alakulnak át. A jövedelmi, vagyoni viszonyoktól függően, a (differenciált) szociális Lakbér számításának módja is megváltozott. A Lakásrendelet is, nem a bérbe adandó lakásokat kategorizálja, hanem a bérbeadásakor határozza meg azt, hogy a piaci alapú bérbeadás lakáshoz kapcsolódó kategória és független a bérlő és a vele költözők igazolt jövedelmi viszonyaitól.

A Lakáskonceptió 2012 után, a Lakások (Lakóépületek) hasznosítási javaslatában a Lakáskonceptió 2014 is tesz olyan javaslatot, amely az adott Lakás piaci bérbeadására vonatkozik.

Az I. kerületben 2013. évben – a 2009. évi mértékére – csökkent, 2014. évben nem változott a lakbér mértéke. A III. kerületben 2013. évben nem változott, 2014. évben négy százalékkal emelkedett a lakbér mértéke. A VIII. kerületben 2013. évben – jelentősen – húsz százalékkal csökkent, 2014. évben nem változott a lakbér mértéke. A IX. kerületben a lakbér a lakás mindenkorai bérlési értékének 2,5 ezreléke.

Nézzük meg a budapesti kerületek 2014. december 31. napján érvényes szociális lakbéréit komfortfokozat szerinti bontásban, a lakbér mértékének sorrendjében. (A tábla a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban nem szerepelt.)

összkomfortos (ÖK)		komfortos (K)		félkomfortos (FK)		komfort nélküli (KN)		szükséglakás (SZ)	
kerület	Ft/m <sup>2</sup> /hó	kerület	Ft/m <sup>2</sup> /hó	kerület	Ft/m <sup>2</sup> /hó	kerület	Ft/m <sup>2</sup> /hó	kerület	Ft/m <sup>2</sup> /hó
XVIII.	525	XVIII.	472	II.	310	II.	310	II.	310
XI.	452	XI.	452	XI.	295	XI.	227	ÁTL1	167
IV.	420	III.	374	XVIII.	262	XVIII.	210	III.	162
VI.	406	IV.	357	III.	242	III.	186	XVIII.	157
III.	391	VI.	325	VI.	212	ÁTL1	175,5	XI.	151
XXII.	377,7	II.	310	XXII.	195,9	VI.	163	VI.	131
ÁTL1	335	XXII.	302,3	ÁTL1	199	XXII.	151,1	XXII.	120,3
XII.	320	ÁTL1	286	VII.	182	VII.	140	VII.	112
II.	310	VII.	280	VIII.	177	VIII.	136	VIII.	109
ÁTL2	303	XII.	279	XIII.	177	X.	135	ÁTL2	101
XV.	300	XIII.	274	IV.	170	ÁTL2	129	X.	100
VIII.	290	VIII.	272	X.	170	XIII.	120	XII.	91
VII.	280	ÁTL2	267	ÁTL2	167	IV.	113	XV.	88
X.	280	X.	265	XII.	155	XV.	117	IV.	85
XIII.	274	XV.	260	XV.	154	XII.	116	XVII.	80
I.	254	I.	202	XVII.	130	XVII.	100	XIII.	74
XVII.	250	XVII.	200	XVI.	100	XVI.	72	XVI.	54
V.	220	V.	177	I.	88	I.	67	I.	53
XVI.	200	XVI.	155	V.	88	V.	67	V.	51
XX.	192	XXIII.	153	XIX.	80	XIX.	60	XIX.	42
XXIII.	179	XX.	128	XXIII.	74	XXIII.	46	XXIII.	28
XIX.	145	XIX.	100	XX.	72	XX.	41	XX.	24
XXI.	327-818	XXI.	262-655	XXI.	117-293	XXI.	91-228	XXI.	51-128
XIV.	nincs adat								
IX.	a lakbér a lakás mindenkori bérleti értékének 2,5 ezreléke								
Jelmagyarázat:	ÁTL1 a két szélső érték átlaga			ÁTL2 húsz kerület átlaga					

forrás: önkormányzatok és vagyongazdálkodók adatszolgáltatása, illetve honlapok

24. sz. tábla

A táblából megállapítható, hogy a kőbányai szociális Lakbér mértéke, az összkomfortos kivételével, minden esetben közvetlenül a húsz kerület átlaga (ÁTL2) alatt, vagy fölött helyezkedik el. (A XIV. kerület adatait nem sikerült megszereznünk, a IX. kerület a lakbér számítását a lakás mindenkori bérleti értéke alapján számolja, a XXI. kerületi lakbérek nagysága pedig nagy szórást mutat, ezért az átlag számításánál ezt a három kerületet nem tudtuk figyelembe venni.

Meg kell említeni, hogy míg az I. és az V. kerületi lakbér mértéke mindegyik komfortfokozat esetében, addig a XII. kerületi – az összkomfortos és a komfortos kivételével – a kőbányai érték alatt van. A VIII. kerületi lakbérek pedig – ugyan 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken belül, de – minden komfortfokozat esetében a kőbányai Lakbér felett van.

### Lakásgazdálkodási bevételek alakulása

Emlékeztetőül a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban ehhez a táblához fűzött megjegyzések:

A Lakás és Helyiség bérleti díj sor tartalmazza a bérlőkre esetlegesen (azért *esetlegesen*, mert a közüzemi díjak minimális részét kell továbbszámolni, hiszen pl. az áram, gáz, stb. díjak fizetését közvetlenül a szolgáltató felé kell a bérlőknek teljesíteniük) továbbhárított közüzemi-, a felvonó használati-, a kéményseprési, valamint a szemétszállítási díjakat.

Az Egyéb soron a bérleti díjak után megfizetett késedelmi kamatok, kerekítési különbözet, banki kamatjávírás és egyéb helyre be nem sorolható bevételek kerülnek elszámolásra, amelyek előirányzata megegyezik a befolyt bevétellel.

A táblázatban a távhő (DHK) sorhoz tartozó előirányzat oszlopban nem az adott évben elutalt távhőszolgáltatási díj tartozás összege szerepel, hiszen a DHK-val kötött megállapodásban szereplő (annak mellékletét képező) hátralékot utalja az Önkormányzat a DHK részére, viszont a megállapodás és a fizetési tranzakció között eltelt idő alatt (sőt, sokszor az utalás megtörténte után is) a hátralékokból befizetés történik a DHK felé a bérlők által. Ezeket a befizetéseket a DHK túlfizetésként kezeli, így visszautalja azt az Önkormányzatnak, a Vagyonkezelő pedig ezeket az összegeket jóváírja a Bérlők folyószámláin, ami által így kisebb lesz a tényleges követelés.

év	bevétel megnevezése	tárgyévi		
		előírt	befolyt	
2007	Lakás	bérleti díj	369 831 304	352 148 973
		víz- és csatornadíj	43 097 773	40 029 930
		távhő (DHK)	69 933	0
	Helyiség	bérleti díj	277 018 145	256 779 773
		területhasználati díj	3 516 962	3 351 379
		víz- és csatornadíj	2 810 024	2 633 791
	fűtés	0	74 528	
Egyéb	0	0		
<b>Összesen:</b>		<b>696 344 141</b>	<b>655 018 374</b>	
2008	Lakás	bérleti díj	461 677 085	428 616 824
		víz- és csatornadíj	53 002 523	45 936 720
		távhő (DHK)	64 769 305	302 294
	Helyiség	bérleti díj	214 114 039	185 957 945
		területhasználati díj	31 383 857	30 745 701
		víz- és csatornadíj	2 549 456	2 323 373
	fűtés	43 421	26 939	
Egyéb	2 516 432	2 516 432		
<b>Összesen:</b>		<b>830 056 118</b>	<b>696 426 228</b>	



év	bevételek megnevezése	tárgyévi		
		előírt	befolyt	
2009	Lakás	bérleti díj	441 948 243	397 081 802
		víz- és csatornadíj	54 725 500	46 408 459
		távhő (DHK)	0	6 531 961
	Helyiség	bérleti díj	194 854 174	183 278 545
		területhasználati díj	33 923 054	32 687 431
		víz- és csatornadíj	3 133 300	2 832 692
	Egyéb	fűtés	81 953	95 552
<b>Összesen:</b>		<b>766 358 082</b>	<b>706 608 300</b>	
2010	Lakás	bérleti díj	438 769 677	387 469 532
		víz- és csatornadíj	48 067 895	41 477 991
		távhő (DHK)	53 250 093	1 391 888
	Helyiség	bérleti díj	195 243 378	163 295 293
		területhasználati díj	38 795 021	39 497 407
		víz- és csatornadíj	3 109 662	2 682 426
	Egyéb	fűtés	-425 507	58 265
<b>Összesen:</b>		<b>790 125 095</b>	<b>649 187 678</b>	
2011	Lakás	bérleti díj	495 333 119	386 599 089
		víz- és csatornadíj	49 231 510	36 120 543
		távhő (DHK)	0	4 417 187
	Helyiség	bérleti díj	233 827 241	172 871 751
		területhasználati díj	43 387 350	38 912 662
		víz- és csatornadíj	2 771 465	2 433 943
	Egyéb	fűtés	42 197	41 130
<b>Összesen:</b>		<b>849 130 029</b>	<b>665 933 452</b>	
2012	Lakás	bérleti díj	433 639 105	371 739 484
		víz- és csatornadíj	62 712 465	42 169 910
		távhő (DHK)	43 383 327	6 785 428
	Helyiség	bérleti díj	258 301 132	195 912 919
		területhasználati díj	46 108 999	44 305 383
		víz- és csatornadíj	2 013 977	706 592
	Egyéb	fűtés	235 461	353 030
<b>Összesen:</b>		<b>859 140 128</b>	<b>674 718 408</b>	
2013	Lakás	bérleti díj	479 589 804	398 603 775
		víz- és csatornadíj	66 706 917	42 910 303
		távhő (DHK)	39 038	5 180 321
	Helyiség	bérleti díj	240 421 648	209 756 862
		területhasználati díj	47 436 028	46 735 804
		víz- és csatornadíj	323 905	477 215
	Egyéb	fűtés	221 728	42 782
<b>Összesen:</b>		<b>838 862 310</b>	<b>707 830 304</b>	

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

25. sz. tábla

A Lakáskonceptió 2012 dokumentum elkészítése óta eltelt időben a bevételek beszedése a fentiek szerint alakult.

2013. évben a lakásbérleti díj beszedése 86%-os volt, azonban a DHK követelésének Bérletkészek részére történő előírása miatt a Lakással kapcsolatos bevételek beszedése csak 78%-os lett. A Helyiségek vonatkozásában a bérleti díj beszedése 76%-os volt, ami az összes Helyiséggel kapcsolatos bevétel esetében 79%-on realizálódott.

2014. évben a lakásbérleti díj beszedése 83%-os, a Lakással kapcsolatos bevételek beszedése pedig 82%-os volt. A Helyiségek vonatkozásában a bérleti díj beszedése 87%-os, az összes Helyiséggel kapcsolatos bevétel pedig 89%-on realizálódott.

### Lakásgazdálkodási kiadások alakulása

A Lakásgazdálkodással kapcsolatos kiadások alábbi táblában (26. sz. tábla) feltüntetett adatai nem csak a Lakásokkal, Lakóépületekkel, hanem a Helyiségekkel kapcsolatos kiadásokat is tartalmazzák. A kiadás nagyságrendjét, illetve az egyes éveken belül, a kiadási kategóriák – üzemeltetés, karbantartás és felújítás – egymás közötti megoszlását érdemes összehasonlítani, vizsgálni.

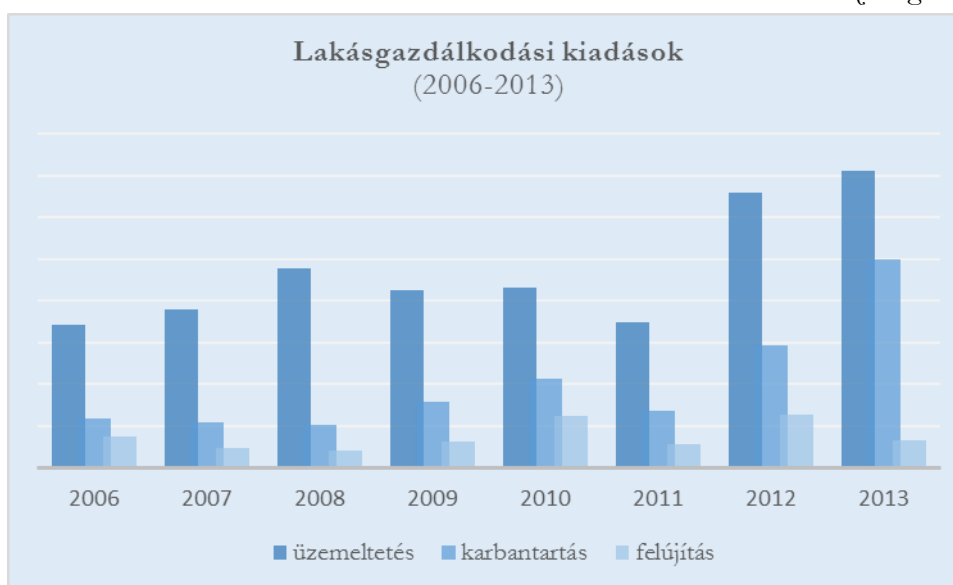
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
üzemeltetés	343 956	380 510	477 446	426 452	431 313	347 417	660 340	710 386
karbantartás	117 775	108 812	103 160	159 121	212 829	136 097	293 580	499 423
felújítás	74 022	46 914	42 372	61 778	124 995	56 043	126 072	65 673
összesen	535 753	536 236	622 978	647 351	769 137	539 557	1 079 992	1 275 482

(eFt)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

26. sz. tábla

22. sz. diagram



A Lakáskonceptió 2012 dokumentumot követő két évben (2012 és 2013) a lakásgazdálkodási kiadások összességében jelentősen megnöttek. 2012. évben ez igaz mindhárom vizsgált kiadási kategóriára is, amikor is az addigi időszak legmagasabb kiadásai valósultak meg. 2013 évben az üzemeltetési és a karbantartási kiadások tovább növekedtek, a felújítási kiadások azonban visszaestek (de így is a vizsgált időszak harmadik legjobb évét mutatja).

Ha a kiadási kategóriák éven belüli megoszlását hasonlítjuk össze évenként, akkor arra a megállapításra jutunk, hogy az üzemeltetés aránya az 56% és a 77% között (átlag 64%), a karbantartás aránya a 17% és a 39% között (átlag 25%), míg a felújítás az 5% és a 16% között (átlag 10%) mozog.

**A lakóház-működtetési deficit eredeti előirányzatának alakulása**

év	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014
deficit ei.	<b>-138 355</b>	-222 403	<b>-242 673</b>	-566 049	<b>-306 974</b>	-998 141	<b>-1 386 956</b>	-1 510 688

(eFt)

forrás: az Önkormányzat költségvetési rendeletei

27. sz. tábla

A lakóház-működtetési deficit előirányzatának alakulása táblázatban szereplő összegeket csak a folyamat – növekedés – szempontjából lehet értékelni, mivel ezek a számok az Önkormányzat költségvetésének készítésekor, a tervezett adatok figyelembe vételével kerültek meghatározásra. Azért sem mutatnak a Lakóépületekkel és a Lakásokkal kapcsolatban pontos képet, mert a lakóház-működtetési deficit tartalmaz Helyiséggel és egyéb, szintén nem Lakásokkal kapcsolatos adatokat is.

**A hátralékok alakulása**

év	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	december 31. napi állapot szerint						
hátralék	<b>238 924 202</b>	367 930 734	<b>427 680 516</b>	560 353 319	<b>694 170 763</b>	878 592 582	<b>1 008 917 925</b>
növekmény	<b>n.a.</b>	129 006 532	<b>59 749 782</b>	132 672 803	<b>133 817 444</b>	184 421 819	<b>130 325 343</b>

(Ft)

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

28. sz. tábla

A 28. sz. táblában feltüntetett adatok, a Lakások és a Helyiségek bérbeadásával kapcsolatban keletkezett, göngyöltett hátralékokat szemléltetik. A hátralékok növekedése – a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A hátralék összege 2013. december 31. napjára meghaladta az egymilliárd forintot.

A kilakoltatási moratórium megszüntetését követő végrehajtások, a hátralékosok folyamatos felszólítása, a Lakásrendelet új szemlélete a bérbeadással kapcsolatban, javította a fizetési morált.

A tervezett lakásgazdálkodási bevételek teljesülése érdekében a Vagyonkezelő a bérleti/használati díjfizetési kötelezettségükkel elmaradásba került bérlők/jogcím nélküli lakáshasználók részére – írásos megállapodás megkötésével – maximum egy éves részletfizetési lehetőséget biztosíthat. A hosszabb ideje, vagy nagyobb összeggel elmaradásba került lakáshasználók esetében a Lakásrendelet alapján a lakásügyekért felelős bizottság jogosult maximum harminchat (36) havi részletfizetési lehetőséget adni. A Lakásrendeletben az új, határozott idejű lakásbérbeadáshoz előírt szigorú feltételek eredményeképpen javult a Lakbér beszedésének a hatékonysága, hiszen hátralék esetén (különösen, ha a lakáshasználó a tartozás rendezésére részletfizetési megállapodást sem köt) az Önkormányzat a Lakást nem adja újra bérbe, s új bérleti szerződés hiányában a Vagyonkezelő intézkedik a gyorsított végrehajtási eljárás elindítására. A jogszabályi háttérnek köszönhetően a lakásbérlők egy jelentős része az elmúlt időszakban nagyobb felelősséggel intézte hátralékos ügyeit.

Meg kell azonban azt is jegyezni, hogy a Lakás kiürítésre irányuló végrehajtások is csak abból a szempontból „eredményesek”, hogy az Önkormányzat birtokba kerül, vagyis a hátralék az adott ingatlan vonatkozásában nem halmozódik tovább, és az ingatlant újra



hasznosítani tudja, azonban a hátralék összege már nem folyik be bevételként, és végül, behajthatatlan követelésként kénytelen azt leírni.

### A Lakással kapcsolatos hátralékok alakulása

A 27. sz. tábla mintájára – a hátralékokat a Lakásokra szűrve –, készítsük el a Lakással kapcsolatos hátralékok alakulásának tábláját.

(Ft)

év	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
	december 31. napi állapot szerint						
hátralék	<b>106 795 719</b>	211 378 213	<b>244 202 262</b>	336 565 104	<b>454 920 117</b>	573 033 075	<b>638 532 289</b>
növekmény	<b>n.a.</b>	104 582 494	<b>32 824 049</b>	92 362 842	<b>118 355 013</b>	118 112 958	<b>65 499 214</b>

forrás: Vagyonkezelő nyilvántartása

29. sz. tábla

A Lakással kapcsolatos hátralék összege a 2007. évtől négy év alatt több mint négyszeresére nőtt, 2011. december 31. napjára elérte a 455 millió forintot és 2013. december 31. napjára meghaladta a 638 millió forintot.

Míg 2007. évben az összes hátralék 45%-a volt csak a Lakással kapcsolatos hátralék, addig 2011. évre ez az arány meghaladta a 65%-ot, és 2013. évben 62,3%-ra csökkent.

A Lakáskonceptió 2012 dokumentumnak megfelelően, bontsuk tovább a 29. sz. tábla adatait a Lakással kapcsolatos hátralékok fő összetevőire (30. sz. tábla).

(eFt)

év	tételek megnevezése	"tárgy" évi					behajthatatlan követelés	"tárgy" évi záró állomány	"tárgy" évi összesen
		nyitó állomány	előírt bevétel	befolyt	hátralék	halmozott			
2007	Lakbér	66 659	369 831	352 149	17 682	84 341	0	84 341	106 796
	víz- és csatornadíj	19 317	43 098	40 030	3 068	22 385	0	22 385	
	DHK	0	70	0	70	70	0	70	
2008	Lakbér	84 341	461 677	428 617	33 060	117 401	11	117 390	211 378
	víz- és csatornadíj	22 385	53 003	45 937	7 066	29 451	0	29 451	
	DHK	70	64 769	302	64 467	64 537	0	64 537	
2009	Lakbér	117 390	441 948	397 082	44 866	162 256	10 516	151 740	244 203
	víz- és csatornadíj	29 451	54 726	46 408	8 318	37 769	3 311	34 458	
	DHK	64 537	0	6 532	-6 532	58 005	0	58 005	



év	tételek megnevezése	"tárgy" évi					behajthatatlan követelés	"tárgy" évi záró állomány	"tárgy" évi összesen
		nyitó állomány	előírt	befolyt	hátralék	halmozott			
2010	Lakbér	151 740	438 770	387 470	51 300	203 040	15 527	187 513	336 565
	víz- és csatornadíj	34 458	48 068	41 478	6 590	41 048	1 859	39 189	
	DHK	58 005	53 250	1 392	51 858	109 863	0	109 863	
2011	Lakbér	187 513	495 333	386 599	108 734	296 247	0	296 247	453 993
	víz- és csatornadíj	39 189	49 232	36 121	13 111	52 300	0	52 300	
	DHK	109 863	0	4 417	-4 417	105 446	0	105 446	
2012	Lakbér	296 247	433 639	371 739	61 900	358 147	0	358 147	573 033
	víz- és csatornadíj	52 300	62 712	42 170	20 542	72 842	0	72 842	
	DHK	105 446	43 383	6 785	36 598	142 044	0	142 044	
2013	Lakbér	358 147	258 301	195 913	62 388	420 535	0	420 535	638 533
	víz- és csatornadíj	72 843	46 109	44 305	1 804	74 647	0	74 647	
	DHK	142 044	2 014	707	1 307	143 351	0	143 351	

forrás: Vagyongézelő nyilvántartása

30. sz. tábla

## SZOCIÁLIS TÁMOGATÁSOK

A Lakáskonceptió 2014 dokumentumban a szociális támogatásokat nem vizsgáljuk.

## ÖSSZEFOGLALÁS

A vagyonátadáskor az Önkormányzat tulajdonába átkerült 19 888 darab Lakásból 2014. szeptember 30. napjára 99 darab Lakóingatlanon 168 darab Lakóépületben és 241 darab Társasházban (valamint az oktatási-nevelési intézményekben) összesen 2 454 darab Lakás maradt az Önkormányzat tulajdonában. (A Lakáskonceptió 2012 dokumentum szerint 2012. január 1. napjára 101 darab Lakóingatlanon 170 darab Lakóépületben és 249 darab Társasházban összesen 2 495 darab Lakás volt az Önkormányzat tulajdonában. A Lakások összes alapterülete 2014. szeptember 30. napján 106 375 m<sup>2</sup> (2012. január 1. napján 107 419 m<sup>2</sup>).

A Lakásállomány darabszámát tekintve 32%-a (Lakáskonceptió 2012 – 35%), míg alapterületét tekintve 24%-a (Lakáskonceptió 2012 – 26%) szükség-, komfort nélküli-, illetve félkomfortos Lakás. A Lakások több mint a fele egyszobás (1 341 db – Lakáskonceptió 2012; 1 307 db – Lakáskonceptió 2014), de a teljes állományt tekintve, a Lakások 90%-a kétszobás vagy annál kisebb (2 245 db – Lakáskonceptió 2012; 2 217 db – Lakáskonceptió 2014).



Az Önkormányzatnak 2014. december 31. napján 293 darab (21. sz. táblában 2014. szeptember 30. napi állapot szerint 339 darab) üres Lakása volt (ez az érték 2012. január 1. napján 148 darab, míg 2012. november 30. napján 220 darab).

2014. szeptember 30. napján az Önkormányzat 1 904 darab Lakást hasznosított bérbeadással (határozott idejű bérleti szerződés 375 darab, határozatlan idejű bérleti szerződéssel 1 529 darab). Az ugyanezen a fordulónapon 339 darab üres Lakás mellett 211 darab Lakás volt jogcím nélküli használó birtokában. (A jogcím nélkül használt Lakások száma 2012. január 1. napján 102 darab volt.) Az üres Lakások száma 2014. december 31. napjára 293 darabra csökkent. Az üres Lakások száma a 2015. januárjában várhatóan tovább csökken, a bérbeadással nem hasznosítható Lakások állományból való törlését követően.

A hátralékok növekedése – a 2009. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A hátralék összege 2011. december 31. napjára elérte a 700 millió forintot és 2013. december 31. napjára meghaladta az egymilliárd forintot.

A Lakással kapcsolatos hátralékok növekedése is, a behajthatatlan követelések leírása nélkül, – a 2009. és 2012. év kivételével – minden évben meghaladta a százmillió forintot. A Lakással kapcsolatos hátralék összege a 2007. évtől négy év alatt több mint négyszeresére nőtt, 2011. december 31. napjára elérte a 455 millió forintot és 2013. december 31. napjára meghaladta a 638 millió forintot.

Míg 2007. évben az összes hátralék 45%-a volt csak a Lakással kapcsolatos hátralék, addig 2011. évre ez az arány meghaladta a 65%-ot, és 2013. évben 62,3%-ra csökkent.

A kilakoltatási moratórium megszüntetését követő végrehajtások, a hátralékosok folyamatos felszólítása, a részletfizetési lehetőségek időbeli rugalmassága és Lakásrendelet bérbeadással kapcsolatos új szemlélete javította a fizetési morált.

Kőbányán az utolsó Lakbér emelés 2007. évben volt (ami 2008. évtől érvényes), és a Lakások piaci alapon történő bérbeadásának lehetőségével is csak 2013. évtől kezdve él az Önkormányzat.

Kőbányán a szociális Lakbér mértéke, az összkomfortos kivételével, minden esetben közvetlenül a húsz kerület átlaga alatt, vagy fölött helyezkedik el. Meg kell említeni, hogy míg az I. és az V. kerületi lakbér mértéke mindegyik komfortfokozat esetében, addig a XII. kerületi – az összkomfortos és a komfortos kivételével – a kőbányai érték alatt van. A VIII. kerületi lakbérek pedig – ugyan 10 Ft/m<sup>2</sup>/hó értéken belül, de – minden komfortfokozat esetében a kőbányai Lakbér felett van.

Kőbányán, a Lakásrendelet megszüntette a költségelvű Lakbért (csak szociális és piaci Lakbér maradt) és a kötelezően előírt Lakbér-felülvizsgálat alapján a költség alapú Lakbérek – jövedelmi viszonyokhoz igazítottan – szociális alapú Lakberré alakulnak át. A jövedelmi, vagyoni viszonyoktól függően, a (differenciált) szociális Lakbér számításának módja is megváltozott. A Lakásrendelet is, nem a bérbe adandó lakásokat kategorizálja, hanem a bérbeadáskor határozza meg azt, hogy a piaci alapú bérbeadás lakáshoz kapcsolódó kategória és független a bérlő és a vele költözők igazolt jövedelmi viszonyaitól.

A Lakások piaci forgalmi értékét meghatározó értébecsléseket a Vagyonkezelő 2011. év során készítette el, azonban ezek aktualizálására nem került sor. A Lakások bruttó és nettó könyv szerinti értéke a 2014. július 1. napján 6 201 752 372 Ft, illetve 4 710 799 991 Ft (2012. január 1. napján ezek az értékek 6 210 530 230, illetve 4 966 421 474 Ft).



# A LAKÁSKONCEPCIÓ 2012 VÉGREHAJTÁSA TAPASZTALATAI

## ÉRTÉKESÍTÉS

A Lakáskonceptió 2012 dokumentum egyik kiemelt célkitűzéseként fogalmazódott meg az ingatlan-portfólió tisztítása, melynek végrehajtása a Társasházban lévő Lakások értékesítésével kezdődött meg.

2013. évben két alkalommal, áprilisban és augusztusban döntött a Képviselő-testület Lakások (összesen 154 darab) elidegenítésre történő kijelöléséről.

2013. áprilisában, azokban a Társasházakban lévő Lakásokat jelölte ki a Képviselő-testület értékesítésre (198/2013. (IV.18.) KÖKT határozat), ahol az Önkormányzat csak egy darab Lakással rendelkezik és ahol ezen felül Helyiség nincs. Ezzel a határozattal – az ötven bérlő által lakott Lakás mellett – a Képviselő-testület hét üres Lakást is kijelölt értékesítésre. Az ötven bérbeadással hasznosított Lakás esetében a bérlők csak kis százalékban reagáltak a vételi lehetőségre, mindösszesen nyolc bérlő nyilvánította ki vételi szándékát, s közülük végül csak három bérlő vásárolta meg az általa bérelt Lakást.

A pályázati úton értékesítésre kijelölt hét üres Lakás közül három Lakás értékesítése zárult eredményesen, egy Lakás esetében a benyújtott pályázat érvénytelen volt, míg a további három üres Lakást az Önkormányzat más módon – bérlőkihelyezéshez kapcsolódó bérbeadás keretében – hasznosította.

2013. augusztusában, a Képviselő-testület azokban a Társasházakban lévő Lakásokat jelölte ki értékesítésre, ahol már csak két-három Lakás, illetve egy Lakás és mellette egy vagy több Helyiség van. A 391/2013. (VIII. 29.) KÖKT határozattal további hetvennégy bérlő által lakott Lakás, illetve huszonhárom üres Lakás lett értékesítésre kijelölve. A bérbeadott Lakások esetében a bérlők tizenegy esetben jelezték vissza, hogy a vételi lehetőséggel élni kívánnak, azonban különböző okok miatt (pl.: értékbecslési díj megfizetésének elmulasztása, szolgálati jelleg törlesztésének hiánya, árajánlat elutasítása) végül egyetlen esetben sem került sor az adásvételi szerződés megkötésére.

A kijelölt üres Lakások pályázati úton történő értékesítésének előkészítése, meghirdetése folyamatosan zajlott, azonban a meghirdetett liciteknek csak egy része zárult eredményesen. A tapasztalat szerint az elmúlt időszakban elsősorban befektetők érdeklődtek az üres Lakások pályázati vételi lehetősége iránt.

Az Önkormányzat által kezdeményezett értékesítés mellett olyan ingatlanokból is érkezett az elmúlt évek során vételi kérelem, ahol a Lakásokat a Képviselő-testület csomagban még nem jelölte ki értékesítésre. Ezekben az esetekben, a harmincegy kérelemből azonban csak három esetben került sor az adásvételi szerződés megkötésére.

Sokkal eredményesebbnek bizonyult, amikor magánszemélyek kezdeményezték az üres Lakás megvásárlását. Így kilenc Lakást tudott értékesíteni az Önkormányzat, mellyel a tervezett lakásértékesítési bevételekhez képest jelentős többletbevételhez jutott.

Fentieket összegezve a 2013. február 1. – 2014. december 31. közötti időszakban a bérlők részére 18 darab, míg magánszemélyek, illetve jogi személyek részére 25 darab üres Lakást értékesített az Önkormányzat. Az üres Lakások értékesítéséhez kapcsolódóan megemlítendő, hogy a Vagyonkezelő által lebonyolított pályázatokon a Lakások 75%-a a Képviselő-testület által jóváhagyott vételár (kikiáltási ár) felett kelt el. A legeredményesebb a Gyakorló köz 3. VI. 38. számú lakás pályázati értékesítése volt, ahol a meghirdetett liciten a kikiáltási ár több mint 1,5-szeresének megfelelő áron kelt el a Lakás.



A Társasházban lévő Lakások eladásának eredményeképpen 2014. szeptember 30. napjára a korábbi 249 darab Társasház helyett már csak 241 darab olyan Társasház van, ahol Lakás is található. A Társasházak, ahol az Önkormányzatnak megszűnt a lakástulajdona, a következők: Dombtető u. 10-12., Gergely u. 35/e, Kada u. 98., Oltó u. 12., Sörgyár u. 59., Szőlőhegy u. 4-14., Veszprémi u. 8. és XV. kerület Neptun u. 106-112.

## MŰSZAKI BEAVATKOZÁSOK A 2013-2014. ÉVEKBEN

A Lakáskonceptió 2012 készítése során a Vagyonkezelő felülvizsgálta a Saját-, illetve a Közös Ingatlanokban lévő Lakóépületek műszaki (építészeti elemeinek, gépészeti- és elektromos vezetékrendszerének) állapotát. A felülvizsgálat eredményeként – az Önkormányzat éves költségvetésében biztosított keretek felhasználásával – a 2013-2014. években, ezekben az ingatlanokban a Vagyonkezelő az alábbi legsürgősebb karbantartási, felújítási munkákat végeztette el.

### *kéményfelújítás, tetőjárda-, kéményajtó csere*

Bodza u. 48., Bolgár u. 10. Harmat u. 26., Ihász u. 30., Kada u. 149., Kőér u. 34., Kőér u. 54/a, Maglódi út 38. 1. épület, Maglódi út 49-51., Sörgyár u. 42., Sörgyár u. 49/a, Újhegyi út 55. és Vaspálya u. 11.

### *elektromos fővezeték csere*

Bánya u. 20., Bolgár u. 10., Kőér u. 48., Kőér u. 54/a és Maglódi út 38. 1-4 épület.

### *érintés-, tűz- és villámvédelmi minősítő iratok készítése*

A minősítő iratok, illetve az azokban foglalt hibák kijavításának eredményeként 2013. év végére minden Lakóépület rendelkezett a jogszabályok szerint szükséges érvényes felülvizsgálati jegyzőkönyvvel.

### *méretlen gázvezeték csere és szabványossá tétel*

Harmat u. 7., Kőér u. 34. és Maglódi út 32-36. 3-4. és 9-10. épület, valamint ehhez kapcsolódóan az itt lévő Lakásokban a szabványos kötések kialakítása.

### *víz- és csatornahálózat részleges, vagy teljes csere*

Bolgár u. 10. és Maglódi út 32-36. 1-4. és a 9. épület.

### *lapostető szigetelés felújítás*

Sörgyár u. 49/a.

### *lépcsőház festés*

Kolozsvári u. 29-31. és Kőér u. 34.

### *pince felújítás*

Hölgy u. 21.

### *pince feletti földem megerősítése*

Szlávy u. 39.

Bár az elvégzett munkálatok csak részleges felújítást jelentettek egy-egy Lakóingatlan esetében, azonban megteremtik a lehetőségét annak, hogy a továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanokat – a költségvetési keretek rendelkezésére állásától függően – kisebb lépésekben, de rövid-, vagy középtávon akár teljesen egészében felújítsa az Önkormányzat.

Megjegyezzük, hogy az Önkormányzat költségvetésében biztosított lakóház karbantartási keret csak a legsürgősebb műszaki beavatkozások elvégzésére biztosított fedezetet, ami a Lakóépületek és a Lakások műszaki állapotának szinten tartására nem elegendő. Ez hosszabb távon az ingatlanállomány állagromlásához vezet.

A Társasházakban – az adott közösség igény szintjétől, anyagi lehetőségeitől függően – a közös költség, a felújítási alap, illetve célbefizetés formájában finanszírozza az



Önkormányzat az épület műszaki szinten tartásának, megújulásának költségeit.

Az elmúlt kétéves időszakot tekintve speciális azoknak a Kis-Pongrác projektben résztvevő Társasházaknak a helyzete, ahol a Társasház közös tulajdonának sajáterős és uniós forrásból megvalósuló felújítása mellett az Önkormányzat a Lakásaiban a víz- és csatornahálózat felújítását is elvégezte.

## BÉRBEADÁS

A 2012. december 31. napján a Lakások száma 2 488 darab volt. A Lakásállományban 2014. szeptember 30. napján 2 454 darab, 2014. december 31. napján 2 385 darab Lakás volt. Bár az ingatlanszintű hasznosítás kérdéseit az intézményi szolgálati Lakások tekintetében a Lakáskonceptió 2014 nem vizsgálja, ezek a Lakások is a Lakásállomány részei. Az Önkormányzat 2014. január 1. napjától adta a Vagyonkezelő kezelésébe az oktatási-, nevelési intézmények épületeiben található szolgálati Lakásokat.

A Lakások számának csökkenése mellett az eltelt időszakban – lakáscserével, illetve ajándékozással – két lakás került az Önkormányzat tulajdonába (Liget u. 26. I. 6. és Hős u. 15/b II. 50).

A Lakásállomány csökkenését – a Saját Ingatlan (Szállás u. 15. és Vasgyár u. 10.) és a Társasházakban lévő Lakások értékesítése mellett – a műszakilag vagy adottságaikat (elhelyezkedés, komfortfokozat) tekintve további bérbeadásra nem alkalmas Lakások állományból történő kivonása is eredményezte. 2012-2014. évek folyamán az Önkormányzat 38 darab Lakást vont ki a Lakásállományból. A lakásgazdálkodásból kivont Lakások, amennyiben Társasházban vannak, úgy értékesíthetőek, vagy Helyiségként bérbeadással hasznosíthatóak, illetve amennyiben Saját Ingatlanban találhatóak lakásbővítési célra felhasználhatók. Az elmúlt időszakban számos esetben vizsgálta a Vagyonkezelő – bérlői kérelem alapján – az ilyen módon Lakásállományból törölt ingatlanok szomszédos lakással történő összevonásának műszaki lehetőségeit és 2014. december 31. napjáig Saját Ingatlanban három esetben engedélyezte az Önkormányzat a Lakások összevonását. A Lakásállományból kivont ingatlanok lakásbővítési célú felhasználásával megvalósulhat a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban megfogalmazott egyik célkitűzés, miszerint *„...kis alapterületű Lakások felszámolásával és esetlegesen Lakások összevonásával jobb adottságú, élhetőbb, legalább 40 m<sup>2</sup> alapterületű és legalább komfortos lakások alakíthatók ki.”*

A Lakáskonceptió 2012 elkészítésével és elfogadásával egyidejűleg, már a távlati lakásgazdálkodási irányelveket is szem előtt tartva a Lakások bérbeadásának új módjait teremtette meg az Önkormányzat.

A Lakásrendelet által megteremtett jogszabályi lehetőség alapján megkezdődött a Lakások piaci alapú bérbeadása. A Lakáskonceptió 2012 javaslata alapján az elmúlt két évben a Kőrösi Csoma Sándor út 40. számú társasházban, illetve két Saját Ingatlanban (Hölgy u. 21. és Korponai u. 11.) összesen nyolc üres Lakást jelölt ki piaci alapú bérbeadásra az Önkormányzat. (Két Lakás esetében – az eredménytelen pályáztatást követően – a piaci bérbeadási döntést a Képviselő-testület visszavonta és a Lakások szolgálati lakásként történő további hasznosításáról döntött).

2014. december 31. napján az Önkormányzat öt Lakást hasznosít piaci bérbeadással a Kőrösi Csoma Sándor út 40. szám alatti Társasházban. Az első piaci bérbeadásnál a Lakás konkrét bérleti díját még a Képviselő-testület határozta meg, azonban a Lakásrendelet módosítása során az Önkormányzat finomította a piaci bérbeadás feltételeit is. A



módosítást követően a piaci alapon bérbe adható Lakások alapidója 1 000 Ft/m<sup>2</sup>/hó, amely a bérbeadására meghirdetett Lakások induló, minimum bérleti díja. Az elmúlt időszakban – a pályáztatás során – a piaci alapon bérbe adott Lakások esetében 1 000 – 1 609 Ft/m<sup>2</sup>/hó bérleti díjat sikerült elérni, ami egy-két esetben megegyezik, vagy meghaladja az ingatlanpiaci bérleti díjakat. A szociális alapon bérbeadott Lakások bérleti díja komfortfokozattól függően 100-280 Ft/m<sup>2</sup>/hó. Az adottságaik alapján piaci bérbeadásra alkalmas Lakások számának növelésével a későbbiekben az Önkormányzat ellensúlyozhatja a szociális bérbeadás során jelentkező deficitet.

Szintén új elem az üres Lakások helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadása. A Lakáskonceptió 2012 elfogadását követően, első alkalommal 2013. júniusában hirdetett meg bérbeadásra Lakásokat az Önkormányzat helyreállítási kötelezettséggel. Az ilyen feltételekkel bérbeadott Lakások esetében a bérlőnek vállalnia kell, hogy az előírt határidőn belül – igényszintjétől függően, de minimálisan – az Önkormányzat által előírt munkákat a Lakásban elvégzi. Az első bérleti szerződéssel a bérlő a Lakás helyreállítására szerez jogosultságot, de a Lakásba nem költözhet be. A munkák elvégzését a Vagyonkezelő igazolja, s a bérlő ezt követően válik jogosulttá a Lakás további, kétéves határozott idejű, életvitelszerű használatára.

A 2013. júniusában, helyreállítási kötelezettséggel meghirdetett első öt (5) Lakás bérbeadása eredményesen zárult, így ezt a bérbeadási formát továbbra is alkalmazza az Önkormányzat. 2014. december 31. napjáig harminckilenc (39) üres Lakást adott bérbe helyreállítási kötelezettséggel az Önkormányzat. Ezzel a bérbeadási formával egyrészt a lakásmobilitást is elősegítette az Önkormányzat (másik Lakást bérlők lehetőséget kaptak a kisebb bérleményből nagyobb Lakásba költözni) másrészt a korábban bérlakással nem rendelkező, azon családok számára is megnyílt a Lakáshoz jutás lehetősége, akik némi önerővel rendelkeznek, valamint saját erőből és/vagy szakember(ek) igénybevételeivel vállalni tudták a megpályázott Lakás helyreállítását. A lakásfelújításokra rendelkezésre álló éves költségvetési keret korlátai mellett, így az Önkormányzat hatékonyabban tudja hasznosítani megüresedő és bérbeadással hasznosítható Lakásait.

Itt kell megemlíteni a helyreállítási kötelezettséggel történő bérbeadásnak azt a speciális formáját, amikor az Önkormányzat – alapítvány által támogatott – hajléktalan személyek részére ad bérbe helyreállítási kötelezettséggel Lakást. Az elmúlt két évben összesen négy alkalommal adott bérbe az Önkormányzat ilyen formában Lakást, ahol a hajléktalanokat támogató A Város Mindenkié Alapítvány pályázati pénzből – önkéntesek közreműködésével – vállalta a Lakások helyreállítását. Az Önkormányzat és az Alapítvány együttműködésének eredményeképpen az évente biztosított két-két Lakás helyreállításával nyolc, korábban hajléktalan ember lakhatása oldódott meg, ami egyben lehetőséget biztosít számukra a társadalomba való visszailleszkedésre is. A Lakások felújítása mellett az Alapítvány a lakások fenntartásában és az életvezetésben is segítő kezet nyújt az érintett bérlőknek.

A LÉLEK-program keretében az Önkormányzat által, pályázati pénzből felújított tizenöt (15) Lakás többsége (kilenc Lakás) is bérbe van adva az arra érdemesnek bizonyult, korábban hajléktalan emberek részére. Ezeknek a Lakásoknak a bérbeadásával tovább csökkent az üres Lakások száma.

Az üres Lakások számát az utóbbi három évben – a bérlő elhalálása, illetve a Lakás önkéntes visszaadása mellett – leginkább a végrehajtási eljárás keretében birtokba vett Lakások száma növeli. Míg a 2012. évet megelőzően a Lakás kiürítésére irányuló végrehajtások száma éves szinten 12-24 db volt, addig 2012. évtől kezdődően évenként 59-

82 db lakáskiürítést foganatosítottak a végrehajtók. A végrehajtások számának növekedését az is eredményezte, hogy a határozott idejű szerződések lejártával, amennyiben a bérlő a Lakás további bérbeadása érdekében nem teljesíti az előírt kötelezettségeket, a bérbeadónak lehetősége van a lakáskiürítésre gyorsított végrehajtási eljárást kezdeményezni.

Bár az üres Lakások száma 2014. december 31. napján 293 db volt, meg kell említeni, hogy ez a szám nem azonos a ténylegesen bérbeadható Lakások számával. Az üres Lakások között számos olyan Lakás szerepel, mely a Lakáskonceptió 2012 hasznosítási javaslata alapján bérbeadással a későbbiekben már nem hasznosítható (pl.: Noszlopy u. 15-17., Hős u. 15-17., Maláta u. 21.). Ezeknek, valamint az adottságaik, műszaki állapotuk miatt további bérbeadásra nem alkalmas Lakásoknak a Lakásállományból törléséről 2015. januárjában dönthet az Önkormányzat.

## LAKÓINGATLANOK HELYI ÉS MŰEMLÉKI VÉDETTSÉGE

A Lakáskonceptió 2012 anyagban nem tértünk ki a Lakóingatlanok védeltségére, amit a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban most pótolunk. A három, lakóingatlanokat csoportba foglaló kategóriában (Saját Ingatlan, Közös Ingatlan és Társasház) számos olyan lakóépület van, mely helyi-, fővárosi-, vagy műemléki védeltséget élvez. A műemléki védeltség a 41446 hrsz.-ú, ún. „S1” fejlesztési terület egyes épületeit érinti. A helyi- és fővárosi védeltség a Saját Ingatlanok csoportjában tizenhat (16) ingatlant, míg a Társasházakban hatvankettő (62) önkormányzati érdekeltségű ingatlant jelent. A védett ingatlanok nem csak üzemeltetési-, hanem karbantartási és felújítási szempontból is kiemelt figyelmet érdemelnek, de esetenként nagyobb anyagi ráfordítást is igényelnek. A felújítások ütemezése, tervezése, részleges megvalósítása (pl. egy ablakcsere program) során ezen ingatlanokkal kiemelten kell foglalkoznunk.

## A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 ALAPELVEI

A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban rögzítettük azokat a célokat, javaslatokat és feladatokat, amelyek alapján a Lakások (valamint a Helyiségek) és a Lakóépületek gazdálkodásával kapcsolatban – szem előtt tartva az Önkormányzat gazdasági érdekeit – meghatároztuk a Lakáskonceptió kidolgozásának alapelveit. A Lakáskonceptió 2014 elkészítése során felülvizsgáltuk, hogy a korábban megfogalmazott alapelvek gyakorlati megvalósítására milyen módon került sor, valamint melyek a korábbi javaslatból megtartandó, illetve gyakorlati szempontból – akár csak időlegesen is – elvetendő tételek.

A felülvizsgálat eredményeképpen az alábbiakban a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban részletezett alapelvek felsorolásával és az ahhoz kapcsolódó gyakorlati tapasztalatok bemutatásával, módosító, kiegészítő javaslat megfogalmazásával határozzuk meg a Lakáskonceptió 2014 alapelveit, amiben a gyakorlati tapasztalatok mellett a kiegészítések, módosítások **félkövér betűstílussal kiemelt** szövegrészként jelennek meg.

1. Hosszú távú bérlakás program kialakítása és megvalósítása. Ennek célja egy gazdaságosan üzemeltethető (elsősorban Saját Ingatlanban lévő) Lakásállomány kialakítása, mely alapját képezheti az Önkormányzat hatékony és rugalmas lakáspolitikájának.



2. A Lakóépületek „virtuális” albetétesítésével meg kell teremteni annak a lehetőségét, hogy a Lakóépületeken belül az egyes Lakások és Helyiségek tényleges fenntartási költségei kimutathatóvá váljanak.

3. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, meg kell vizsgálni a Lakóingatlanok értékesítéséhez kapcsolódóan a Lakásállomány csökkentésének lehetőségét. Lakóingatlanban lévő Lakások esetében a Lakások külön-külön történő értékesítése nem javasolt, mert ha az Önkormányzat a tulajdonából társasházi (vegyes) tulajdont hoz létre, akkor az üzemeltetési (és felújítási) költségek tekintetében kiszolgáltatottá válhat.

4. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint kisebbségben van, vagy ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van, de a Lakások vagy a Lakóépületek rossz műszaki állapota, vagy egyéb adottsága azt indokolja) Lakások elidegenítésével csökkenteni kell a Lakásállományt, csere-, elhelyezés- vagy felmondás után, a Lakás szabad piacon történő értékesítésével, a Lakás bérlő általi megvásárlásának biztosításával a jogszabályokban meghatározott feltételek szerint.

**Továbbra is cél – a Lakásrendelet által meghatározott szabályok szerint – a Lakásállomány csökkentése, azonban rövid távon a rossz adottságú, alacsony komfortfokozatú Lakások értékesítésére, szükség szerint a Lakásállományból történő kivonására kell a hangsúlyt helyezni. Emellett, azokban a Társasházakban, ahol már csak egy-két Lakás van az Önkormányzat tulajdonában és ehhez alacsony tulajdoni hányad kapcsolódik, az önkormányzati érdekeltséget a Lakások értékesítésével meg kell szüntetni. A többi Társasházban a jó adottságú Lakások értékesítését a Lakásállomány megújításával párhuzamosan, ütemezetten kell végrehajtani.**

5. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint kisebbségben van, vagy ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van, de már csak gazdaságosan nem hasznosítható Helyiségek vannak a tulajdonában) Helyiségek elidegenítésével csökkenteni kell az Önkormányzat tulajdonát, csere-, elhelyezés- vagy felmondás után, a Helyiség szabad piacon történő értékesítésével, a Helyiség bérlő általi – forgalmi értéken történő – megvásárlásának biztosításával.

**A Helyiségek értékesítésének alapelveiről és a végrehajtási feladatokról a Vagyonkezelő által a 2013. évben elkészített és az Önkormányzat által a 2014. évben elfogadott Helyiségkonceptió rendelkezik.**

6. Lakásgazdálkodási szempontok alapján, illetve a fenntarthatóság érdekében, meg kell vizsgálni (társasházanként), hogy a Társasházakban lévő (ott, ahol az Önkormányzat a tulajdoni hányada szerint ugyan többségben van a) magántulajdonú Lakások és Helyiségek megvásárlásával (visszavásárlásával) a tiszta önkormányzati tulajdonú társasházak kialakításának lehetőségét.

**Ezen alapelv megvalósíthatósága érdekében az érintett Társasházakban célszerű kezdeményezni a társasházi alapító okirat vagy a szervezeti- és működési szabályzat módosítása keretében a külön tulajdonok adásvételéhez kapcsolódó elővásárlási jog – tulajdonosi közösségen belüli – alapítását.**



7. Újra kell gondolni, és új alapokra kell helyezni a Lakások (nem csak) szociális alapokon nyugvó bérbeadásának rendjét, illetve a szociális Lakbérre való jogosultságot. A Lakások Lakbérét a Lakóépület, illetve a Lakások (Önkormányzatot terhelő) fenntartási költségeihez kell igazítani. Felül kell vizsgálni a Lakbérek megállapításának (szociális, költségelví, piaci) rendjét, és úgy kell meghatározni a Lakbéreket, hogy az alapvetően költségelví-, illetve piaci Lakbér legyen. Rendeletben kell biztosítani a szociális-, a költségelví- és a piaci Lakbér évenkénti megállapításának módját, illetve felülvizsgálatának lehetőségét. A Lakbér megállapítás rendjével egyidejűleg - vélhetően - a támogatási rendszert is újra kell gondolni.

**A Lakásrendelet megalkotásával és eddigi módosításaival az Önkormányzat a Lakások szociális és piaci alapon történő bérbeadásának feltételeit szabályozta. A Lakások első, vagy újbóli bérbeadása már ennek megfelelően történik, s a bérleti jogviszonnyal rendelkező bérlők esetében a Vagyonkezelő a 2015. évben elvégzi a Lakbér-felülvizsgálatot. A Lakbér-felülvizsgálat gyakorlati tapasztalatai ismeretében mérlegelendő, hogy az Önkormányzat a továbbiakban is a jelenlegi rend szerint adja bérbe a Lakásokat, vagy módosít az eddigi gyakorlaton (esetleg a Lakások egy meghatározott csoportjának költségelví bérbeadásával).**

8. Rendeletben kell meghatározni a Lakbértámogatás mértékét, a jogosultság elbírálásának rendjét.

**A Lakbértámogatás a Lakáskonceptió 2014 dokumentum készítése idején a Lakásrendelet szerint, a bérlő és vele együttlakó személyek jövedelmi viszonyaitól függő, differenciált szociális Lakbér megállapításával valósul meg.**

9. Rendeletben kell megteremteni annak a lehetőségét, hogy a fizetendő bérleti díj kategória (szociális alapú, költségelví) meghatározására ne csak a bérleti jogviszony keletkezéskor legyen lehetőség. A bérleti díjakat általánosan költség alapon kell meghatározni, majd ehhez kapcsolódóan kialakítani a szociális rászorultság alapján a támogatási rendszert. A csökkentett lakbér fizetésére így csak az a bérlő lenne jogosult, aki évente igazolja a szociális rászorultságát.

**Új, vagy újbóli bérbeadás esetén a Lakásrendelet alapján, a szociális alapon bérbeadott Lakás Lakbérének megállapítása, az együttlakók jövedelmi viszonyainak függvényében, differenciáltan történik.**

10. Rendeletben kell biztosítani, hogy a szociális Lakbérre – amennyiben az nem szűnik meg –, illetve a szociális bérlakásra jogosultak csak a rászorultságuk időtartamára (vagyis amíg a bérlő, életkörülményeit tekintve jogosult, vagy az életkezdési nehézségek fennállnak, illetve amíg a költségelví vagy a piaci Lakbér viselésére képessé válik) élhessenek ezzel a lehetőséggel, és ezért folyamatosan vizsgálni kell a rászorultságukat.

**A Lakás bérbeadásának időtartamától, illetve a Lakbér felülvizsgálat elvégzésétől függően a bérlők esetében rendszeresen megtörténik a rászorultság ellenőrzése.**

11. Rendeletben kell megteremteni a jogszabályi lehetőséget arra, hogy a Lakásokra kizárólag határozott idejű bérleti jogviszonyt lehessen létesíteni, így kiküszöbölve azt, hogy az ingatlan más célú hasznosítási terve esetén a túlzott mértékű felmondási idő korlátozza a





Lakóépület, vagy az ingatlan más célú hasznosítását, illetve a nem fizető bérlők esetében a Lakás kiürítésére vonatkozó végrehajtás éveig elhúzódjon.

**A Lakásrendelet hatálybalépése óta az Önkormányzat a Lakásokat – ha ezt egyéb jogszabályi kötelezettség, megállapodás nem zárja ki – már kizárólag határozott, maximum kétéves időtartamra adja bérbe.**

12. A bérleti díj-, illetve a vételárhátralékot minimálisra kell szorítani és a bérleti díj-, illetve a vételárhátralékkal rendelkező bérlők, illetve tulajdonosok további eladósodását meg kell állítani. A vételár törlesztéssel jelentős elmaradásba került tulajdonosok esetében a probléma kezelését elősegítheti a korábban kötött adásvételi szerződések jelentős részében kikötött elállási jog, mely a felek közötti elszámolás mellett lehetőséget biztosít az eredeti állapot visszaállítására.

**A Lakásrendeletben előírt kötelezettségek előírásával (bérbeadásnál vizsgálni kell, hogy a potenciális bérlőnek van-e az Önkormányzat felé fennálló tartozása) és a határozott idejű bérbeadással így már eddig is jelentősen javult a bérlők fizetési morálja. A vételárhátralék törlesztésével elmaradók esetében az Önkormányzat az elállási joggal nem élt, a tartozó tulajdonosok fizetési hajlandóságában jelentős, pozitív elmozdulás nem történt.**

13. Fel kell tárni és ki kell dolgozni a Lakások építésének lehetőségeit. Javaslatot kell tenni azokra ingatlanokra, amelyeken hosszú távon az Önkormányzat Lakásokat alakíthat ki, valamint számba kell venni azon épületeket, melyek távlatban Lakások céljára átalakíthatók, és a szabályozást ezen funkciónak megfelelően kell megalkotni.

14. A Lakások korábbi és majdani értékesítéséből befolyó pénzügyi eszközöket – lehetőleg külső források igénybevételeivel együtt –, hiánytalanul a Lakóépületek, illetve a Lakások műszaki állapotának javítására (építés, felújítás) kell fordítani.

15. A Lakáskonceptió végrehajtása során, a Lakásgazdálkodás része kell, hogy legyen a lakhatási problémák (pl.: nagyobb lakás bérleti díjának és rezsiköltségének fizetési nehézségei) kezelésére a lakásmobilitási folyamatok megerősítése és felgyorsítása.

**16. A Lakásállományt meg kell újítani az állomány összetételének javításával (új Lakások építése, jó adottságú Lakások vásárlása a már jelenleg is jelentős önkormányzati érdekeltséggel rendelkező Társasházakban). A Lakásállomány megújítása a jelenlegi Lakások értékesítésének ütemezésével.**

**17. A Lakásgazdálkodásból származó bevételek növelése érdekében a jó adottságú, piaci alapon bérbeadható Lakások számát ütemezetten növelni kell.**

## A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 HASZNOSÍTÁSI JAVASLATAI

A Lakáskonceptió 2012 anyag készítése során az Önkormányzat tulajdonában lévő, illetve tulajdoni hányadával érintett ingatlanokat négy csoportra osztottuk. A Lakáskonceptió 2014 dokumentumban az ingatlanok besorolását ugyanezen rendezőelv alapján végeztük. Az első csoportba a Saját Ingatlanokon, a másodikba a Közös Ingatlanokon lévő Lakóépületek, a harmadikba a Társasházakban lévő Lakások, míg a negyedik csoportba a Telkek tartoznak.

A Lakáskonceptió 2012 alapelvei felülvizsgálatának eredményeképpen a Lakáskonceptió 2014 már a módosított, kiegészített alapelveket részletezi. Az abban foglaltak végrehajtásához – a fent említett négy csoport szerinti megosztásban –, elkészítettük az egyes ingatlanok adatlapjait. A feldolgozott ingatlanok adatai az ingatlan-nyilvántartási állapotot tükrözik.

A korábbi gyakorlatot követve az egyes Lakóingatlanok, illetve Lakóépületek további hasznosítási javaslatának megfogalmazásához – a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban feldolgozott és még jelenleg is érvényes adatokat, információkat is figyelembe véve – az elmúlt két év távlatában vizsgáltuk az adott ingatlanok kezelési, üzemeltetési tapasztalatait.

Az egyes adatlapokban – a korábbiakhoz hasonlóan – összegyűjtöttük az adott ingatlan alapadatait (a kerületen belüli elhelyezkedés bemutatása, az épület homlokzati fényképe, az FSZKT övezeti kivonata), az ingatlan és a Lakóépület paramétereit (az alapadatok bővebb kifejtése). Az egyes ingatlanokban lévő Lakások értéke a könyv szerinti nettó érték formájában jelenik meg, tekintve, hogy 2011 évet követően a Lakások forgalmi értékbecslésének aktualizálása nem történt meg. Ebben a blokkban kerülnek ismertetésre a jogi rendezettséggel kapcsolatos adatok, illetve az ingatlant érintő esetleges védettség (helyi-, fővárosi-, műemléki védettség). A Lakáskonceptió 2012 alapdokumentumban részletesen ismertetett kezelői- és műszaki vélemény aktualizálása most csak az ingatlan üzemeltetésével kapcsolatos változások vizsgálatával történik meg, melyben új elemként a lakások használati viszonyainak egy időpillanathoz kapcsolódó bemutatását és a hasznosítási korlátozásokat (LÉLEK-program, szolgálati lakás) rögzítjük. Az adatlapot a hasznosítási javaslat zárja, amely az ingatlan (Lakóépület, Lakás) további, rövid-, közép-, esetleg hosszútávú sorsával kapcsolatban fogalmazza meg a Vagyonkezelő javaslatát.

Az egyes csoportokon belül, az ingatlanok vizsgálata során, már a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban megvizsgáltuk az adott ingatlan szomszédságában található, más funkciójú, szintén önkormányzati tulajdonú, vagy önkormányzati érdekeltsgű ingatlanok együttes hasznosításának lehetőségét. Az adatlapokban ezeket a kapcsolódási pontokat csak figyelemfelhívó jelleggel tüntettük fel, az adott ingatlanok együttes hasznosításának lehetőségét külön kell vizsgálni.

A Lakáskonceptió 2014 hasznosítási javaslatának megfogalmazása előtt, az ingatlanok vizsgálata során – az újragondolt alapelvekkel és a célokkal összhangban –, figyelembe kell vennünk az alábbi szempontokat, azonban azokat nem egyedileg, hanem komplexen kell vizsgálni. A korábbi szempontok ismertetése mellett a **változásokat félkövér betűstílussal emeltük ki**:

- a munkahelyi, vagy építési szempontból lakás funkciót nem engedő övezetekben lévő Lakóépületeket, ahol azokat jelenleg is üzemi ingatlanok övezik – különösen, ha azt a Lakóépületek műszaki állapota is indokolja – javasolt megszüntetni (értékesítés, bontás,



más célú hasznosítás);

- a **Lakásállomány összetételét a magasabb komfortfokozatú Lakások számának növelésével javasolt megvalósítani (Lakásépítés, vagy jó adottságú, magas komfortfokozatú Lakások vásárlása olyan Társasházakban, ahol az Önkormányzat jelenleg is több, jó adottságú lakással rendelkezik és a Lakások, hosszú távon – akár piaci alapú bérbeadással – tovább üzemeltethetők);**

- a Társasházakban, ahol az Önkormányzat, a tulajdoni hányada alapján kisebbségben van, és az **alacsony tulajdoni hányad mindössze egy-két Lakás tulajdonjogában testesül meg**, a Lakásokat és – gazdaságos üzemeltetési lehetőség hiányában – a Helyiségeket értékesíteni kell (ott viszont, ahol a Társasház városközponti, vagy Kőbánya frekvenciáltabb területein helyezkedik el, a Társasházban lévő, jelenleg is bérbe adott, vagy hosszabb távon vélhetően jól hasznosítható Helyiségeket javasolt tulajdonban tartani);

- **azokban a Társasházakban, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányada alacsony, de ehhez több, jól hasznosítható Lakás tartozik (és a Társasház gazdálkodása is megfelelő) a Lakásokat közép-, illetve hosszabb távon – legalább hasonló, vagy jobb adottságokkal rendelkező Lakások újrapótlásáig (építés, vásárlás) – javasolt tulajdonban tartani;**

- a továbbüzemeltetésre tervezett lakóingatlanokban (amennyiben azokat hosszú távon Lakóingatlanként kívánja az Önkormányzat üzemeltetni) a szükséges felújítási munkálatokat, az e célra elkülöníthető források megteremtésével, pályázati források felkutatásával, ütemezetten meg kell kezdeni **(azokban az esetekben, ahol a Lakóépület kiürítése nem igényel túlzott mértékű ráfordítást érdemes mérlegelni, hogy a kiürítést követően – a Lakások későbbi, piaci alapú bérbeadása érdekében – a teljes Lakóépület (és abban a Lakások) felújítását végezze el az Önkormányzat);**

- a továbbüzemeltetésre javasolt Társasházakban a jó adottságú, magas komfortfokozatú Lakások között növelni kell a piaci alapon bérbe adott bérlemények számát (a megüresedő, jó adottságú, frekvenciált helyen elhelyezkedő, piaci alapon bérbe adható Lakások arányát – figyelembe véve, hogy ehhez felújítási ráfordítás is kapcsolódik – ütemezetten növelni kell, azzal a céllal, hogy a következő öt évben a piaci alapon bérbe adott Lakások aránya lehetőség szerint elérje a Lakásállomány 2 %-át);

- a pályázati forrásból épült, vagy felújított Lakások, vagy Lakóépületek esetében vizsgálni kell, hogy a támogatási szerződésben nem vállalt-e az Önkormányzat a szabad bérbeadást részlegesen korlátozó feltételeket (pl.: csak szociális alapon adja bérbe egy ideig, stb);

- a felújított, vagy épített Lakások, illetve Lakóépületek esetében – az előző bekezdésben említetteket figyelembe véve, de nem kizárva – vizsgálni kell a piaci bérbeadás lehetőségét (Lakás megüresedése, bérleti jogviszony megszűnése esetén), amire a Lakásrendelet – a Lakástörvény mellett – már lehetőséget biztosít;

- a Lakásállomány portfólió tisztítása során elsődleges cél az alacsony komfortfokozatú (szükség lakás, komfort nélküli, félkomfortos) Lakások megszüntetése. A 20-30 m<sup>2</sup> alatti, vagy a nagyobb alapterületű, de nem komfortosítható Lakásokat újra bérbe adni nem javasolt, azokat a Lakásállományból törölni kell és esetlegesen a szomszédos lakás bővítésére kell felhasználni (társasházi Lakás esetén azt értékesíteni).

Hasznosítási javaslatként négy kategóriát különböztetünk meg: értékesítés, továbbüzemeltetés, továbbüzemeltetés piaci alapon, és más célú hasznosítás. A négy kategóriát tovább bontottuk az Ingatlan jellegétől, elhelyezkedésétől, műszaki adottságaitól

függően, a hasznosítási javaslat időbeli megvalósítására irányuló ajánlással.

A következőkben – külön-külön – foglaljuk össze, az ingatlanok négy csoportja szerint elkészített és a távlati hasznosítás szempontjából is felülvizsgált adatlapok különböző hasznosítási javaslatait.

## SAJÁT INGATLANOK

A Saját Ingatlanok – az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő ingatlanok – csoportjába 2014. szeptember 30. napján, az elmúlt időszak értékesítései (Szállás u. 15. és Vasgyár u. 10.) és az adatpontosítások eredményeként 85 darab ingatlan tartozik. Ezen ingatlanok jelentős részében egy Lakóingatlanon több – esetenként szélsőségesen eltérő műszaki állapotú – Lakóépület áll. A Saját Ingatlanokon álló lakóépületek száma: 141 db. Az építési övezeti szempontból is sokszínű Kőbányán, a Saját ingatlanok többsége lakóövezeti és munkahelyi, de esetenként intézményi, vagy egyéb (E-VE, KL-KT) övezetben helyezkedik el.

Ebben a csoportban – a már a Lakáskonceptió 2012 dokumentumban is alkalmazott – négy kategória szerint soroltuk az ingatlanokat:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- továbbüzemeltetés piaci alapon;
- más célú hasznosítás.

A munkahelyi, vagy más, nem lakóövezetben elhelyezkedő Lakóépületek, a lakhatás nyugalma iránti igényt, a környező, működő üzemi ingatlanok által övezve, nem tudják kielégíteni és esetenként leromlott műszaki állapotuk sem indokolja, hogy jelentősebb beruházást hajtson végre az Önkormányzat.

Annak érdekében, hogy a Lakásállomány – a Lakáskonceptió 2012 és Lakáskonceptió 2014 dokumentumokban megfogalmazottak végrehajtását követően – lehetőség szerint és elsősorban lakóövezeti besorolású ingatlanokban helyezkedjen el – az egyéb szempontok figyelembe vétele mellett és a vegyes funkciójú ingatlantömbök megszüntetése érdekében –, javasoljuk ezeknek a munkahelyi-, egyéb, nem vagy részben lakóövezeti besorolású ingatlanoknak a kiürítését és **értékesítését**. Az ilyen típusú, értékesítési célú hasznosítás esetén – illetve annak megvalósulását követően – a Saját Ingatlanok állományából mintegy 200 darab Lakás kerülne ki.

Az Önkormányzat által bérlőkihelyezéssel eladásra felkínálandó Saját Ingatlan értékesítése feltételezi, hogy a jelenlegi bérlők részére, illetve elhelyezéséhez az Önkormányzatnak lakást kell biztosítania. Részben ezért, illetve részben a közép-, vagy hosszabb távú kedvező hasznosítási lehetőségek miatt a Saját Ingatlanok csoportján belül egy jelentősebb csoportot képviselnek a **továbbüzemeltetésre** javasolt Lakóingatlanok. A továbbüzemeltetésre javasolt ingatlanok esetében kétféle javaslatot fogalmaztunk meg.

A hasznosítás szempontjából továbbüzemeltetésre javasolt Lakóingatlanok egy része a Lakóépület, illetve a Lakások adottságaiból, illetve műszaki állapotából fakadóan a továbbiakban is – egy esetleges teljes körű felújításig – csak szociális alapú bérbeadással hasznosítható. Ebbe a hasznosítási csoportba több mint 600 darab Lakás tartozik.

A több mint tíz éve épült, vagy teljes körűen felújított Lakóingatlanok esetében az Önkormányzat – a Lakáskonceptió 2012 javaslata alapján és a Lakásrendeletben megteremtett jogszabályi keretek között – a megüresedő Lakások **piaci alapon történő**



**bérbeadását** a gyakorlatban is bevezette. A piaci alapú bérbeadás – a Lakástörvény szerint – szélesebb bérbeadói kötelezettséget jelent az Önkormányzat részére, amit ellensúlyoz az ilyen típusú bérbeadásból származó, a szociális Lakbért jelentősen meghaladó bérleti díj bevétel (eddig a Lakások piaci alapú bérbeadása csak néhány, Társasházban lévő Lakás esetében valósult meg, azonban ez a bérbeadási forma eddig nyereségesnek bizonyul). A pályázati forrásból épített, illetve felújított Lakóépületekben a piaci bérbeadás lehetőségét egyenként, az adott Lakás megüresedése esetén kell vizsgálni.

A hasznosítási javaslatok közül a negyedik kategóriába tartoznak a **más célú hasznosításra** javasolt Saját Ingatlanok. Az ebbe a csoportba sorolt Lakóingatlanok, távlati, más célú hasznosítását elsődlegesen övezeti besorolásuk indokolja. A KL-KT vagy E-VE övezetbe tartozó ingatlanokat az övezeti adottságoktól függően felmerülő például közlekedésfejlesztési igények felmerüléséig jelen funkciójával tovább lehet üzemeltetni.

## KÖZÖS INGATLANOK

A Közös Ingatlanok – az Önkormányzat résztulajdonát képező osztatlan közös tulajdonú ingatlanok – csoportjába, a korábban is jelzett adatpontosítások miatt már 14 darab ingatlan tartozik. Ezekben az ingatlanokban az Önkormányzat tulajdoni hányadához – a kialakult használat alapján – Lakóépület is kapcsolódik.

Ebben a csoportban, – a Lakóépületek adottságai miatt – három hasznosítási javaslat kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- más célú hasznosítás.

Azon Közös Ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányadához kapcsolódó Lakóépület adottságai, műszaki állapota, vagy egyéb ingatlangazdálkodási szempontok indokolják, javasoljuk az önkormányzati tulajdonrészt – a bérlők kihelyezését követően, esetleg bérleti joggal terhelt – elsősorban a társtulajdonosok részére megvételre felajánlani. Amennyiben a társtulajdonosok nem élnek a vételi lehetőséggel, úgy megnyílik az önkormányzati tulajdoni hányad árverésen történő **értékesítésének** a lehetősége, amely során a társtulajdonos még mindig élhet elővásárlási jogával. A Közös Ingatlanok ilyen típusú, értékesítési célú hasznosítása esetén, illetve annak megvalósulását követően, 6 darab Lakás kerülne ki a Lakásállományból.

A Közös Ingatlanok csoportjában azon ingatlanokat javasoltuk **továbbüzemeltetésre**, ahol az Önkormányzat tulajdoni hányadának nagysága (és az ingatlan mérete) lehetőséget adhat arra, hogy telekosztással kizárólagos önkormányzati tulajdonú ingatlan (Saját Ingatlan) alakuljon ki (pl.: Maglódi út 23-25-27., Maglódi út 32-38.), illetve egyéb területfejlesztési szempontok ezt indokolják.

Ilyen lehet még például az ún. „S1” területén és annak környezetében elhelyezkedő több Lakóépület is, amelyek végső hasznosítási formáját a Lakáskonceptióban nem vizsgáltuk. Ezt az ingatlantömböt jelenleg továbbüzemeltetésre javasoljuk, az Önkormányzat területre vonatkozó távlati hasznosítási koncepciójának kidolgozásáig.

A **más célú hasznosításra** javasolt ingatlanok kategóriájába tartozik például a Jászberényi út 86/b, amely a tulajdonviszonyok rendezése mellett, a távlati közlekedésfejlesztési célú tervek megvalósításáig a Lakóépület rövid-, középtávon bérbeadással hasznosítható.

## TÁRSASHÁZAK

A Társasházak – az Önkormányzat résztulajdonában lévő társasházak – csoportjába 2014. szeptember 30. napján 241 darab ingatlan tartozik.

A hasznosítási javaslat kategóriák ebben a csoportban sem változtak a Lakáskonceptió 2012 dokumentumhoz képest, azonban az egyes kategóriákba sorolt Társasházak közötti arányok eltérnek a korábbtól:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- továbbüzemeltetés piaci alapon.

Az 1990-es évek elején megkezdett Lakás privatizációt, illetve az Önkormányzat általi lakásvásárlásokat, illetve az elmúlt két évben is folytatódó Lakáseladásokat, illetve tulajdonszerzéseket követően, mára már csak 241 darab – Lakást is magába foglaló – Társasházban van az Önkormányzatnak tulajdoni hányada. Az egyes Társasházakban – eltérő mértékben, de – többnyire kisebbségi tulajdoni hányada van az Önkormányzatnak.

A Társasházak egy részében a műszaki állapot, a gazdálkodási nehézségek, a magántulajdonosi felelősségvállalás hiánya, vagy csak a tulajdonosok anyagi lehetőségeinek korlátai miatt az Önkormányzatnak jellemzően komoly terheket kell vállalnia. A Társasházak egy másik csoportjában azonban az egyre inkább kialakuló, elvárható tulajdonosi szemléletnek (és a pályázati forrásoknak is) köszönhetően a felújítások, energetikai korszerűsítések elkezdődtek, ami ugyan kiadások szempontjából terhet jelent az Önkormányzatnak is, azonban egy megfelelően elvégzett épületszigetelés esetén hosszabb távon a Lakások üzemeltetési költségei csökkennek és az értékük is növekszik.

Azokban a Társasházakban lévő – az Önkormányzat tulajdoni hányadára számított bevételi-kiadási számokat tekintve – hosszabb távon gazdaságosan nem üzemeltethető (ideértve az alacsony komfortfokozatú bérleményeket is) Lakások esetében, illetve ahol már csak 1-2 db albetét van az Önkormányzat tulajdonában, javasoljuk a Lakások **értékesítését**. A Társasházban lévő, értékesítésre javasolt Lakások rendkívül eltérő adottságokkal rendelkeznek. Az alacsony komfortfokozatú Lakások mellett számos távfűtéses Lakása van az Önkormányzatnak Társasházakban. Bár néhány évvel ezelőtt az igénylők kifejezetten elutasították a távfűtéses panellakások bérbevételét, mára megváltozni látszik ez a tendencia. Az épületek utólagos szigetelésének, fűtés és nyílászáró korszerűsítéseknek köszönhetően (figyelembe véve, hogy ez a lakások fenntartási költségeit is kedvezően befolyásolja) ismét megnövekedett a panellakások bérbevétele iránti igény.

A Társasházakban a korábbi, széleskörű értékesítési javaslatot felülvizsgálva a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban egy szűkebb Társasház-csoport esetében teszünk értékesítési javaslatot. A felülvizsgálat alapján értékesítési javaslat azokra a Társasházban lévő Lakásokra fogalmazódott meg, ahol a minimális lakásszám, vagy a Társasház műszaki állapota, gazdálkodása indokolja az önkormányzati érdekeltég rövidtávú megszüntetését.

A felülvizsgálat eredményeként a Társasházakban a Lakások értékesítési célú hasznosítása esetén, illetve annak megvalósulását követően a Lakásállomány, mintegy további 380 darab Lakással csökkenhet.

Megjegyezzük, hogy az értékesítésre javasolt Társasházakban – ahol Helyiség is található – a Helyiségek értékesítését – a rövid- és hosszú távú hasznosítási lehetőségeket is figyelembe véve – a Helyiségkonceptióban már Helyiségenként önállóan vizsgáltuk. Ugyan az adatlapokon a Helyiségek hasznosítására is tettünk utalást, azonban a korábbiakhoz hasonlóan a Lakáskonceptió 2014 dokumentum is elsősorban a Lakások hasznosítási



javaslataira koncentrálni.

A **továbbüzemeltetésre** javasolt kategóriában lévő Társasházak esetében, a Lakások tulajdonban tartását – esetleges korszerűsítését – az Önkormányzat adott Társasházban meglévő tulajdoni hányada, a távlati lakásgazdálkodási tervek, vagy egyéb hasznosítási elképzelés indokolja. „A kőbányai Kis-Pongrác lakótelep szociális célú városrehabilitációja” projektben érintett 72 darab Lakás esetében – ahol a felújítás során a Lakások víz- és csatornahálózatának cseréje valósult meg – pályázati feltétel volt, hogy az Önkormányzat ezeket a Lakásokat tíz évig, szociális alapú bérbeadással hasznosítja.

A Lakáskonceptió 2012 felülvizsgálata során a Vagyonkezelő számos, Társasházban lévő, korábban értékesítésre javasolt Lakás esetében tett ellentétes hasznosítási javaslatot. A Lakások értékesítésének időleges átütemezését egyfelől a Saját Ingatlanok kiürítésével (bérlők kihelyezése megfelelő cserelakás biztosításával), felújításával (ehhez kapcsolódó esetleges kihelyezésekkel) kapcsolatos törekvések indokolják. Másfelől, a hasznosítási javaslatok módosításában az is szerepet játszott, hogy a Kőbányán is jelentős számban elindított, vagy már megvalósult épületkorszerűsítés, felújítás eredményeként a Lakások kedvezőbb feltételek mellett hasznosíthatóak.

Megjegyezzük ugyanakkor azt is, hogy a korábbi hasznosítási javaslat módosításában a jó adottságú, magas komfortfokozatú Lakások pótlásának kérdése is közrejátszott. A Lakásállomány építéssel, vagy vásárlással történő megújításáig a jól hasznosítható Lakásokat rövid-, illetve középtávon javasolt tulajdonban tartani és – akár szociális, vagy piaci alapú – bérbeadás keretében hasznosítani.

A Társasházak csoportban eddig csak egy Társasházban (Kőrösi Csoma Sándor út 40. ún. „100 lakásos” épületben) lévő Lakások esetében volt lehetőség – a Lakásrendeletben rögzítettek szerint – a megüresedő Lakások **piaci alapon történő bérbeadására**.

Itt szeretnénk megjegyezni, hogy a lakásgazdálkodás hatékonyságának és a bevételek növelésének érdekében a színvonalasabb, frekvenciáltabb helyen elhelyezkedő Társasházakban, a jó adottságú Lakásokat – a várhatóan rövid távon megtérülő felújítási költségek mellett – javasolt piaci alapon bérbe adni.

## **TELKEK**

A Telkek – az Önkormányzat kizárólagos-, vagy résztulajdonában lévő, övezeti besorolásuk alapján lakásépítésére alkalmas ingatlanok – csoportjába 92 db ingatlan tartozik.

Ebben a csoportban, hasznosítási javaslatként három kategóriát határoztunk meg:

- értékesítés;
- továbbüzemeltetés;
- más célú hasznosítás.

A Telkek csoportban a lakó- és intézményi övezetben elhelyezkedő, eltérő mértékben, de lakóház építésére lehetőséget biztosító ingatlanokat gyűjtöttük össze. Két hasznosítási kategóriában (továbbüzemeltetés, más célú hasznosítás) a rövid távú hasznosításokra tettünk javaslatot. A hasznosítási javaslat elfogadása esetén – a tényleges végrehajtáshoz – az egyes ingatlanok paramétereit, ingatlanjogi körülményeit és az előzményeket külön-külön szükséges megvizsgálni (nem hozható általános jellegű döntés).

Az **értékesítésre** javasolt ingatlanok között, számos földhasználati joggal terhelt



(ingatlan-nyilvántartásba bejegyzett, vagy bejegyzés nélküli) ingatlan szerepel. Ezeket az ingatlanokat az Önkormányzat – tekintettel arra, hogy azokon, többségében, magántulajdonú lakóépület áll – önállóan nem tudja hasznosítani. A hasznosítási korlát miatt a földhasználati joggal terhelt ingatlanokat, a felépítményben érintett tulajdonos(ok) részére javasoljuk értékesíteni. Az egyéb, lakóház építésére alkalmas Telkeket – az ingatlantól függően, lehetőség szerint azt megosztva, esetleg az ingatlanpiac élénkülését kívárva – javasoljuk értékesíteni.

A **továbbüzemeltetés**re javasolt ingatlanok egy részét (pl.: Felsőrákosi rétek) - jelen adottságaiknál fogva – sem lakóház építésére, sem egyéb célra nem hasznosíthatóak. A telekalakításokat követően mérlegelendő a kialakuló, és így beépítésre alkalmassá váló ingatlanok további hasznosítása. A további, e kategóriába tartozó ingatlanokat – egyéb kerületfejlesztési elképzelésekhez is kapcsolódóan – javasoljuk rövid- vagy középtávon tulajdonban tartani.

Néhány ingatlant távlati, kerületfejlesztési céllal a **más célú hasznosítási** igény felmerüléséig javasolunk tulajdonban tartani.





## A LAKÁSKONCEPCIÓ 2014 VÉGREHAJTÁSÁNAK FELADATAI

Az eddigiek során, megfogalmaztuk a Lakáskonceptió 2012 felülvizsgálatának célját, áttekintettük az előzményeket, megvizsgáltuk a jelenlegi helyzetet, és a gyakorlati tapasztalatok alapján kiértékeltek, kommentáltuk és kiegészítettük a Lakáskonceptió 2012 alapelveit, valamint elkészítettük a Lakáskonceptió 2014 hasznosítási javaslatait. A teljesség érdekében azonban szükségesnek tartjuk, hogy – a jogszabályi háttér és az ehhez kapcsolódó lakásgazdálkodási döntések eredményeinek, hatásainak, valamint az ingatlanpiaci környezet fokozatos átalakulásának tükrében végiggondolva a változásokat – áttekintsük a korábbi feladatokat és azokat korrigálva, újabb feladatokkal kiegészítve meghatározzuk a Lakáskonceptió 2014 végrehajtásának – általunk szükségesnek tartott – feladatait. A Lakáskonceptió 2012 dokumentumban megfogalmazottaktól eltérő, kiegészített, vagy újonnan beépített végrehajtási feladatokat **félkövér betűstílussal jelenítettük meg.**

1. Az Önkormányzat hosszú távú bérlakás programját – aminek célja egy gazdaságosan üzemeltethető (elsősorban Saját Ingatlanban lévő) Lakásállomány kialakítása –, illetve a Lakáskonceptió 2014 dokumentumban megfogalmazott hasznosítási javaslatokat (pl.: bérlő kihelyezéssel kapcsolt értékesítések, Lakóház felújítások, stb.) **a mindenkori költségvetési forrásokkal összehangoltan, ütemezetten kell megvalósítani.**

2. A Lakáskonceptió 2014 elfogadását követően, a hasznosítási javaslatok alapján – ütemezetten – meg kell határozni az elidegenítésre szánt Lakásokat, illetve Lakóingatlanokat, majd ezeket az Önkormányzatnak ki kell jelölnie elidegenítésre.

3. **A Lakásrendeletben meghatározott Lakbér-felülvizsgálatot követően – amennyiben a felülvizsgálat során tapasztaltak azt szükségessé teszik – a Lakásrendeletben a Lakások bérbeadásának rendjét és a Lakbér megállapításának szabályait módosítani kell.**

4. A Lakáskonceptió 2014 elfogadását követően az ingatlanokkal kapcsolatosan megfogalmazott hasznosítási javaslatokat figyelembe véve kategorizálni kell a bérbe adható Lakásokat abból a szempontból, hogy az Önkormányzat melyeket tervezi a saját költségvetése terhére, felújítva bérbeadni, illetve melyek azok, amelyeket a továbbiakban helyreállítási kötelezettséggel ad bérbe. A bérbe adásra nem javasolt Lakások esetében tovább kell vizsgálni a hasznosítási lehetőségeket (Lakásállományból való törlés, elidegenítés, Lakáshoz csatolás stb.), és ennek megfelelően kell intézkedni a Lakás további sorsával kapcsolatban (lakhatatlanná tétel, ajánlattétel stb.).

5. Az ingatlanok értékesítéséből (korábbi Lakásértékesítések vételártörlesztése és a Lakáskonceptió 2014 elfogadását követő értékesítések vételára, illetve az egyéb ingatlanértékesítésből) befolyó bevételeket elkülönítetten kell kezelni és ezeket a bevételeket a továbbüzemeltetésre javasolt – megmaradó – Lakóépületek és Lakások felújítására, új Lakóépületek építésére és bérlők kihelyezésére, illetve a Lakáskonceptió 2014 végrehajtásához kapcsolódó egyéb feladatok finanszírozására (telekalakítások, ingatlanok jogi helyzetének rendezése) kell felhasználni.

6. A kis alapterületű és sokszor alacsony komfortfokozatú Lakások esetében – ahol a hasznosítási javaslat a Lakóépületet hosszabb távon is továbbüzemeltetésre javasolja –,



javasoljuk, hogy kezdődjenek meg azok a tervezési feladatok, ahol ezen, kis alapterületű Lakások felszámolásával és esetlegesen Lakások összevonásával jobb adottságú, élhetőbb, minimum 40 m<sup>2</sup> alapterületű és legalább komfortos Lakások alakíthatók ki.

7. A Lakóingatlanok és a Telkek egy része a méretük és adottságaik miatt megosztható. Felül kell vizsgálni ezeknél az ingatlanoknál a telekosztás lehetőségét, hogy (esetenként, ha a szomszédos ingatlanok is önkormányzati érdekeltségűek, előzetes telekosztással és újra osztással) Saját Ingatlan, illetve önálló Telek alakuljon ki. A feltételek fennállása esetén az ingatlanok megosztását elő kell készíteni az értékesítés vagy egyéb önkormányzati célú hasznosítás érdekében.

8. Tovább kell folytatni azt a megkezdett folyamatot, melynek keretében a szükséglakásokat, komfort nélküli, félkomfortos Lakásokat – ha azok adottságaik miatt (alapterület, helyiség elosztás...) komfortosításra nem alkalmasak, **vagy építészeti adottságaiknál fogva további, Lakásként történő hasznosításuk csak gazdaságtalan beruházás eredményeként valósulhat meg (szigetelés nélküli épületekben vizes Lakások) – az Önkormányzat vonja ki a Lakásállományból.**

9. A más célú hasznosításra javasolt ingatlanok esetében, a későbbi hasznosítás időbeli megvalósításának terveit mérlegelve, ütemezni kell a Lakóépület kiürítését.

10. Az elvben lakóház építésre alkalmas Telkek (figyelembe véve esetleg más Lakóingatlan megosztását is) esetében a Lakóházépítés lehetőségeinek feltételeit meg kell vizsgálni, valamint meghatározni és ütemezni az ezzel kapcsolatos feladatokat.

11. A Lakóépületet is magában foglaló, Közös Ingatlanok esetében törekedni kell a közös tulajdon megszüntetésére, lehetőség szerint önálló telek kialakításával. **Ahol az önálló ingatlan kialakításának feltételei nem adottak, ott törekedni kell a tulajdonostársakkal a használati megállapodás megkötésére, egyes esetekben pedig a Közös Ingatlan Társasházzá alapítására.**

12. A hosszabb távon megtartani tervezett Lakóingatlanok esetében – a mindenkori költségvetési források figyelembevételével – tervezni kell az egyes Lakóépületek részleges vagy teljes felújítását (vizsgálva a Lakóépület szerkezeti és gépészeti elemeinek felújítása mellett a Lakások felújításának lehetőségét is). A teljes körű felújítással bővíthető a piaci alapon bérbeadható Lakások köre.

13. A fizetési kötelezettségeikkel hátralékba került bérlők lakásfenntartási problémáinak kezelésére ki kell dolgozni a hatékony lakásmobilitás eljárási rendjét.

14. A földhasználati joggal terhelt Telkeknél ki kell dolgozni és meg kell kezdeni az ingatlanok tulajdoni- és használati viszonyainak rendezését.

15. A lakásgazdálkodási deficit csökkentése érdekében – ütemezetten – növelni kell a piaci alapon bérbeadott Lakások számát, nemcsak az új építésű, vagy felújított Lakóingatlanokban, hanem lehetőség szerint a Társasházakban is. A piaci alapú bérbeadás arányának növelése érdekében a Lakások felújításához a szükséges költségvetési fedezetet meg kell teremteni.

16. Azokban a Társasházakban, ahol energetikai felújítás és/vagy beruházás eredményeképpen csökkentek a Társasház, illetve az itt található Lakások üzemeltetési költségei, a Lakásokat a Lakásállomány megújulásáig (új lakóház

építése, jó adottságú lakások vásárlása) középtávon tovább kell üzemeltetni.

**17. A Lakásállomány összetételének javítása érdekében – évente, a költségvetésben biztosított forrás erejéig – kizárólag Kőbánya közigazgatási területén, jó adottságú (1,5-2 szobás, jó műszaki állapotú, magas komfortfokozatú) lakásokat kell vásárolni olyan Társasházban, ahol már jelenleg is számottevő tulajdoni hányada van az Önkormányzatnak.**

**18. A kedvező adottságú (jó környezet, magas komfortfokozat) Lakások éves, vagy hosszabb időszakot felölelő értékesítését egyensúlyba kell helyezni az adott periódusban épített/vásárolt lakások számával.**

A Lakáskonceptió 2014 végrehajtásának feladatai között – a teljesség igénye nélkül – felsoroltak számossága és komplexitása is azt mutatja, hogy a Lakáskonceptió 2014 elfogadásával tovább kell, hogy folytatódjon az a megkezdett folyamat, melynek rövid távú eredményei elősegítik az Önkormányzat hosszú távú lakásgazdálkodási céljainak megvalósítását.

A Helyiségek – az esetek jelentős részében – nem választhatók el a Lakásoktól, illetve a Lakóépületektől, azokkal együtt kezelendők. A 2014. évben elfogadott Helyiségkonceptió meghatározza a Helyiségek hasznosítására vonatkozó végrehajtási feladatokat. A forgalomképes Lakás- és Helyiségállomány hasznosításának komplex áttekintése érdekében javasoljuk, hogy a koncepció következő felülvizsgálatára és a Lakás-, illetve a Helyiségkonceptió átdolgozott, összeszerkesztett változatának elkészítésére a Lakáskonceptió 2014 dokumentum elfogadását követő 3-5 éven belül kerüljön sor.