

BUDAKALÁSZ VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

KÉPVISELŐ-TESTÜLETE

---

Szám: 12/2025

K I V O N A T

Készült: Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testületének 2025. május 29-én megtartott rendes nyílt ülésén készült jegyzőkönyvből

Tárgy: Javaslat Budakalász Város Önkormányzat Lakáspolitikai Konceptiójának elfogadására

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete **10 egyhangú igen 0 nem 0 tartózkodás** szavazattal az alábbi határozatot hozta:

**83/2025. (V.29.) sz. Kt. határozat**

Budakalász Város Önkormányzatának Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Budakalász Város Önkormányzat Lakáspolitikai Konceptióját e határozat melléklete szerinti tartalommal elfogadja.

**Határidő:** azonnal

**Felelős:** polgármester

k.m.f.

**Forián-Szabó Gergely s.k.**  
polgármester

**dr. Deák Ferenc s.k.**  
jegyző

A kivonat hitelélül:

Müller Enikő

## Budakalász Lakáspolitikai Koncepciója 2025

Budakalász Önkormányzat lakáspolitikájának kiemelt célja a szociális gondoskodás, az alacsony társadalmi státuszú, sérülékenyebb rétegek, az idős emberek megfelelő lakhatásának biztosítása és a településen élő fiatalok első lakáshoz jutásának segítése. Mindezt a gazdaságosság, fenntartható működés és a transzparencia irányelvek mentén szükséges megvalósítani.

A lakásgazdálkodás önmagában nem képes kezelni azokat a társadalmi problémákat, amelyek az önkormányzati lakásokban élők körében a társadalmi-gazdasági folyamatok következményeként kialakultak. Értelemszerűen a szociális problémákból adódó lakhatásra tud csak részben megoldást nyújtani a rászoruló átmeneti lakhatáshoz segítségével, hosszú távon a lakhatás önálló megvalósítását kell ösztönözni.

A lakásgazdálkodásnak összhangban kell működnie az Önkormányzat településre vonatkozó közép- és hosszú távú stratégiájával, úgymint a városfejlesztési stratégiával, a szociális stratégiával és az esélyegyenlőségi tervvel. A szociális szempont az elsődleges, ugyanakkor ügyelni kell arra, hogy a szociális lakhatás ne a kialakult társadalmi helyzetben történő megrekedést eredményezze.

A lakásgazdálkodás célja a jobb hasznosíthatóság, a fenntarthatóság és a gazdaságos üzemeltetés feltételeinek megteremtése, melyhez a lakásállomány összetételének javítására van szükség. Cél a komfort nélküli, a félkomfortos, gazdaságosan nem felújítható, üzemeltethető ingatlanok fokozatos felszámolása, korszerű, mind a bérlők, mind bérbeadó oldaláról könnyen fenntartható lakásokra való cseréje. Azokban az épületekben, amelyekben az Önkormányzatnak már csak alacsony tulajdoni hányada van, javasolt a benne élők számára történő értékesítés, az ebből származó forrás a tisztán önkormányzati épületek korszerűsítésére, akár korszerű lakások kialakítására fordítható. A jobb állapotú lakásállomány stabilabb, szabadabb gazdálkodást tesz lehetővé.

### I. Jogsabályi háttér

#### Európai Unió:

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

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

Cikk: 34. cikk (3) bekezdés:

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

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

Tétel: 19. elv – Lakhatás és segítség a hajléktalanság ellen

Tartalma:

- A lakhatáshoz való hozzáféréshez való jog alapvető szociális jog.
- A rászoruló személyek számára megfelelő lakhatás biztosítása.
- A hajléktalanság fokozatos felszámolása.

#### Hazai:

#### **Magyarország Alaptörvénye XXII. cikk\***

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

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

## **Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény**

**13. § (1)<sup>2</sup>** A helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladatok különösen:

9. lakás- és helyiséggazdálkodás;

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

### **Helyi rendeletek**

*Budakalász Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, és a lakások bérleti díjáról szóló 20/2018. (X.26.) önkormányzati rendelete*

## **II. A végrehajtó szervezeti háttér**

A lakásbérlemények kezelését Vagyongazdálkodási és Főépítési Iroda, vagyongazdálkodási ügyintéző végzi.

Feladatkörök:

- bérlok ügyeinek intézése, kérelmek, panaszok, bejelentések megválaszolása, döntésre való előkészítése;
- lakások állapotának ellenőrzése, a karbantartások elvégeztetése;
- lakbérek meghatározása és a hátralékok kezelése;
- általános tájékoztatás a bérlok részére;
- lakásállományról és a bérlokrol elektronikus alapú, naprakész nyilvántartás vezetése;
- a lakásgazdálkodást érintő előterjesztések előkészítése, a megszületett döntések végrehajtása.

## **III. Az önkormányzati lakásállomány alakulása a 2000–2025 közötti időszakban**

Budakalász lakásállományát a rendszerváltás után a 2000-es évek elejéig – állam általi átadással, vásárlásokkal, építésekkel (Széchenyi Program) és egyéb módon – a tulajdonába került közel 200 darab lakáscélú ingatlan adta. Az önkormányzat a 2014–19-es ciklusra szóló gazdasági programjában döntött az állomány fokozatos, értékesítésekkel történő leépítéséről. 2014–16 között a városvezetés kedvezményekkel ösztönözte a bérlok lakásvásárlását. A lakástörvényben foglaltaknak megfelelően 2017-től már csak az államtól önkormányzati tulajdonba került lakások bérloinek volt lehetősége a vásárlásra. A kedvezmények mértéke is jelentősen csökkent. 2017-ben kiürítették, majd 2018 januárjában megtörtént a korábbi Lenfonó gyár dolgozói számára lakhatást biztosító Kolónia épületének lebontása.

Ezen lakásgazdálkodás eredményeképpen azok maradtak az önkormányzati lakásokban, akik a jelentős kedvezmények ellenére sem tudták megvásárolni a lakásukat. Ennek következményeként a leggyengébb jövedelmi helyzetűek koncentráálódtak a megmaradt lelakott, igen rossz állapotú önkormányzati lakásokban. A kialakult bérloői körnél már hosszú távon kell számolni a tartós vagy végleges bérloői státusszal és az ehhez kapcsolódó jogutódlással.

2019-ig a városvezetés a lakásállomány 45%-át kedvezményes áron értékesítette, egy részét pedig lebontotta. Sajnos a jelentős bevétel nem vezetett a megmaradt lakásállomány szükséges felújításához.

2019 őszétől más szemléletű vagyongazdálkodás vette kezdetét.

Az átláthatóság érdekében megtörtént a teljes lakásállomány ellenőrzése, a bérleti szerződések felülvizsgálata, pótlása, és a kapcsolódó nyilvántartások elkészítése. A korábbi polgármesteri hatáskörben történő bérbeadások helyett bevezetésre került a pályázatok bizottsági elbírálása.

A gazdaságos működés érdekében bevezetésre került a költségelven kiadott lakások pályázat útján történő bérbeadási lehetősége. A szociális bérlemények esetében, a jövedelemnövekedéssel arányos

lakbérnövekedést lehetővé tevő, sávós bérleti díj rendszer került kidolgozásra. A piaci alapon kiadott lakások esetében bevezetésre került a bérleti díjak inflációs indexálása.

#### **IV. A jelenlegi lakásállomány bemutatása**

A teljes, 115 egységből álló bérlakásállomány legnagyobb része tisztán önkormányzati tulajdonú épületekben helyezkedik el.

##### **1. Bérlemények összetétele (2025. 01. 01. állapot szerint)**

100 db lakott ingatlan (hasznosítás szerint):

43 db szociális alapú

41 db költségelví

12 db szolgálati

4 db piaci

15 db üres ingatlan (állapot szerint):

9 db jelen formájában lakhatatlan vagy életveszélyes állapotú

4 db költözhető állapotú

1 db felújítás után költözhető

1 db szükséglakás, tisztasági festés után költözhető állapotú

##### **2. Bérleti díj megállapítása és annak mértéke**

A lakbért az Önkormányzat a lakások komfortfokozata és a lakás alapterülete alapján állapítja meg. Az elmúlt 6 évben nem került sor általános lakbéremelésre. 2024-ben a kizárólag a piaci lakások esetében került sor a lakberek inflációs indexálására.

A szociális alapon kiadott lakások bérleti díja komfortfokozattól függően 500-700 Ft/m<sup>2</sup>. Amennyiben a bérleti szerződés megújításakor a bérlő jövedelme meghaladja a rendeletben megadott, szociális bérleti lehetőséghez kapcsolódó határértéket, a bérleti díj költségelví szinten kerül meghatározásra. Ennek mértéke korábban – függetlenül a jövedelem emelkedésének összegétől –egységesen 1400 Ft/m<sup>2</sup> volt. 2025-ben, a 13/2025. (IV. 25.) önkormányzati rendelettel bevezetésre került a jövedelem növekedésének mértéke szerinti sávós bérleti díj emelési rendszer.

A szolgálati lakásként kiadott lakások bérleti díja a szociális alapon kiadott bérleti díjjal megegyező.

##### **3. Lakáshoz jutás módjai**

A *szociális lakások* az Önkormányzat pályázat útján adja ki, a pályázatokat a Humán Bizottság bírálja el.

*Költségelví lakás* kategóriába korábban csak szociális alapú lakásból lehetett átkerülni, 2024 óta erre pályázat útján, közvetlenül is van lehetőség a 6/2024. (III.28.) önkormányzati rendelet alapján.

*Szolgálati lakás* kiadásáról a Humán Bizottság dönt.

*Piaci díjszabással kiadott lakásokat* pályázat útján lehet elnyerni. A pályázatokat a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság bírálja el.

*Szükséglakás* kiadása rendkívüli helyzetbe került budakalászi lakosok számára a Humán Bizottság jogköre.

##### **4. Mobilitás jellemzői**

A lakásgazdálkodási rendszer egyik legnagyobb problémája a társadalmi mobilitás alacsony foka. A jelenlegi gyakorlat szerint, aki egyszer önkormányzati bérlakáshoz jut, annak szinte élete végéig megoldott a kedvezményes lakhatása, annak ellenére, hogy az Önkormányzat csak határozott idejű szerződéseket köt. A bérlői állomány nincs motiválva a saját tulajdon megszerzésére, lakhatási gondjaik más módon történő megoldására. A lakók társadalmi mobilitásának beindításához komplex (oktatási, foglalkoztatási, egészségügyi, lakhatási) programok kidolgozására, támogatására van szükség. A lakhatással kapcsolatos szociális jellegű feladatokat kizárólag az Önkormányzat kénytelen ellátni, állami vagy más segítséget nem kap ehhez. Szociális lakáspályázatoknál tapasztalt akár húszszoros túljelentkezés mutatja, hogy társadalmi igény lenne nagyobb lakásállomány fenntartására is, ugyanakkor ehhez szükséges önkormányzati erőforrások nem állnak rendelkezésre.

## 5. A lakások állapota, a felújítás lehetőségei

A lakások jelentős része felújításra szorul. Az elöregedett lakásállományra a gyorsuló amortizáció jellemző, magasak a közüzemi költségek (fűtés), szükséges lenne az energiahatékonyság javítása. Az ingatlanok hatékony korszerűsítését a külső források hiánya mellett, a megmaradt bérlakások szétszórt elhelyezkedése is nehezíti. A portfólióban jelenleg 11 db komfort nélküli és 5 db félkomfortos lakás van, melynek hasznosíthatósága korlátozott, ezek gazdaságosan nem fejleszthetők.

Az Önkormányzat által, - a központi elvonások miatt folyamatosan szűkülő költségvetési lehetőségei mellett - a lakásállományára fordítható keretösszeg csak a legszükségesebb karbantartási feladatokra ad lehetőséget. Az lakások állapotának megőrzésére, javítására, a lakások érdemi fejlesztésére a szükséges források hiányában jelenleg nincs lehetőség.

A 13/2025.(IV.25.) önkormányzati rendelet lehetőséget teremtett a költségvű bérlemények felújítási kötelezettség melletti bérbeadására, a költségek lakbérbe való beszámítása mellett. Ezzel a felújításra szoruló ingatlanok is bevonhatók a pályázati rendszerbe, a lakások felújításra kerülnek anélkül, hogy a városnak jelentős forrást kellene biztosítania a bérbeadás előtti felújításra.

## V. Stratégia

*Hosszú távú cél olyan önkormányzati lakáspolitikai megteremtése, mely az Önkormányzat lakásállományának célszerű hasznosíthatóságát, minőségi fejlesztését, hosszú távú fenntarthatóságát biztosítja, a lakás- és lakhatási igényeket differenciáltan és rugalmasan kielégíti.*

Stratégiai részcélok:

- **Stratégia elvek meghatározása és érvényesítése**
- **A lakáspolitikai hatékonyságának növelése**
- **Az önkormányzati lakásállomány mennyiségi és minőségi átalakítása**

### 1. Stratégiai elvek meghatározása és érvényesítése

#### 1.1. Lakásbérleti rendszer kereteinek felülvizsgálata, bővítése

A szociális-, szolgálati- és piaci alapon bérbe adott lakások mellett új típusú lakásbérlemények létrehozása a célcsoportok differenciált kezelésével, például: fecskelakások, nyugdíjasház.

#### 1.2. A mobilitási ösztönzőrendszer feltételrendszerének kidolgozása és bevezetése

Szociális lakásoknál a munkaképes bérlők esetében ösztönző elemek beépítése szükséges annak érdekében, hogy a szociális lakás ne végcél, hanem átmeneti segítség legyen a családok lakhatásának megoldásában. Például a bejelentett munkahely többletpontot ér a lakáspályázatok elbírálásánál.

#### 1.3. A célcsoportok bevonása és felkészítése a mobilitásra (igények felmérése, lehetőségek vizsgálata).

#### 1.4. Pályázatokon való részvétel

A lakásállomány minőségének érdemi javítása pályázati források bevonása, mely nélkül előre láthatóan ez nem megoldható.

#### 1.5. Differenciált lakbérrendszer kialakítása

Cél, hogy a lakbér a lakás minőségét és a beköltözők mindenkori valós szociális helyzetét is figyelembe vegye. Az intézkedések fokozatos, egyénre szabott bevezetése szükséges.

Egyéni szociális helyzet és a lakás állapota alapján a kedvezményeket és ösztönzőket egyedileg kell megállapítani.

A költségvű bérleti díj konstrukció felülvizsgálata szükséges annak érdekében, hogy az a mindenkori, tényleges fenntartási költségekkel összhangban álljon.

### 2. A lakáspolitikai hatékonyságának növelése

#### 2.1. *A lakáspolitikai megvalósításának szervezeti fejlesztése*

- Lakáspolitikai munkacsoport létrehozása.
- A lakásállomány méretéhez igazodó műszaki/üzemeltető személyzet biztosítása.
- A lakhatással foglalkozó szereplők, úgymint a lakáspolitikai munkacsoport, a vagyongazdálkodási iroda, a családsegítő szakszolgálat és egyéb segítő civil szervezetek között meglévő együttműködések fejlesztése, összehangolása.

#### 2.2. *Az ügyvitel és ügyintézés hatékonyságának javítása*

- Lakásigénylők számára nyilvános, évente frissített névjegyzék vezetése, melyről hozzájuk rendelt kódszám alapján kaphatnak az érintettek információt.
- A pályázati elbírálásnál használt objektív pontrendszer fejlesztése, mely alapja az értékelési sorrend meghatározásának.
- A bérlők ingatlannal kapcsolatos kötelezettségeinek pontos rögzítése (kert, zöldfelület kezelés is!) és azok éves ellenőrzése az ingatlan állapotának megőrzése érdekében.

#### 2.3. *Adósságkezelés*

- Adósságkezelő program kidolgozása a lakbér és a díjhátralékok rendezésére, adósságkezelő szakember és a családsegítő bevonásával – pl.: lakáskísérési program
- Hatékony prevenció és jelzőrendszerek megteremtése.
- Helyi szociális támogatások.

### 3. **Az önkormányzati lakásállomány mennyiségi és minőségi átalakítása**

#### 3.1. *Az önkormányzati lakásállomány felújítása, korszerűsítése*

Az Önkormányzat célja, hogy fenntartható, a XXI. század követelményeknek megfelelő lakhatást biztosítson, korszerű, gazdaságos, fenntartható üzemeltetés mellett. Ezt a célt az energiahatékonyság javítása mellett a komfort nélküli, illetve félkomfortos lakások fokozatos megszüntetésével tudja elérni.

- A lakások felújítási és korszerűsítési ütemtervének kidolgozása. A jó minőségi kategóriákba sorolt lakások számának meghatározása rövid, közép- és hosszú távon.
- A lakásállományra fordított költségvetési források növelése, megállítva ezzel a lakásállomány leromlását, elértéktelenedését.
- Innovatív technológiák alkalmazása a felújítások és korszerűsítések során. A hatékonyság növelése érdekében – első körben – az egy épületben lévő lakásoknál és az új építések során (hőszigetelés, napelem, hőszivattyú stb.).
- Energia monitoring rendszer bevezetése, hatékony felhasználás elősegítése érdekében, a havária helyzetek és az adóssághalmozás elkerülése érdekében. Pl. okos mérők és monitoring rendszer, vagy előre fizetős mérőórák használatával.
- Pályázatokon való részvétel annak érdekében, hogy a fejlesztésekhez külső források is rendelkezésre álljanak.

#### 3.2. *A lakások szanálása, értékesítése*

A lakásállomány felülvizsgálat keretében a Településfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság a Főépítésszel összeállított egy listát azokról a lakásokról, amelyek a település számára sem építészeti, sem elhelyezkedésük, sem használatuk szempontjából nem jelentősek. Ezen lakások közül a gazdaságosan nem felújítható, vagy komfort nélküli, félkomfortos lakások szanálása, a lakók számára értékesítése, vagy nem lakás célú hasznosítása szükséges.

Az értékesítésből származó bevétel lehetőséget ad a lakásállomány minőségi fejlesztésére.

Stratégiai cél, hogy a jelenlegi, részben lakhatatlan, komfort nélküli és jelentős felújítási igényű 115 db önkormányzati lakás 90-95 db, jó állapotú, összkomfortos lakásszámban stabilizálódjon.

### 3.3. *Lakásépítés és lakások kialakítása*

Cél a Kolónia helyén fiatalok és nyugdíjasok számára, a fenntarthatóság elvének megfelelően tervezett és kialakított lakások pályázati forrásból való kialakítása, mely részben hatékonyan nem fenntartható lakásokat válthat ki.

### 3.4. *A lakásállomány bérbeadás szerinti összetételének módosítása*

A lakásállomány-üzemeltetés állandó és jelentős forrást igényel az Önkormányzattól. A karbantartásokhoz, állagmegőrző és javító beavatkozások finanszírozása érdekében a lakásállomány összetételének nonprofit jellegű és nyereséges állományt is tartalmaznia kell. Ennek érdekében, lehetőség szerint növelni kell a költségelven, illetve piaci alapon kiadott lakások arányát.

Készítették:

Horváth Emese, Horváth Emőke, Kóder György, Horogszegi-Horváth Erika, Varga Mónika, Szeleczy Szilvia