

1.sz melléklet

Az önkormányzati üres lakások értékelési rendszerének bemutatása

A kialakított értékelési rendszer célja, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló, üres lakások további hasznosítására, illetve önkormányzati tulajdonban történő megtartására vonatkozó döntések megalapozása egységes, objektív és több szempontú értékelési rendszer alapján történjen. A rendszer biztosítja, hogy a döntés során az ingatlan műszaki, gazdasági, hasznosíthatósági, lakáspolitikai, valamint jogi és társasházi szempontjai együttesen kerüljenek értékelésre.

Az értékelési módszertan egységes szempontrendszer alkalmazásával teszi lehetővé az egyes lakások állapotának, hasznosítási lehetőségeinek és az önkormányzati tulajdonban tartás indokoltságának összehasonlítható és dokumentálható módon történő vizsgálatát.

Az értékelés hét fő szempontterületre terjed ki. Az egyes szempontterületekhez meghatározott súlyszámok kapcsolódnak, amelyek az adott szempontnak az összesített értékelésben betöltött jelentőségét fejezik ki. A súlyozás célja, hogy az egyes vizsgálati szempontok az önkormányzati vagyongazdálkodási és lakáspolitikai szempontokkal összhangban, azok jelentőségének megfelelő mértékben jelenjenek meg az összesített értékelésben.

Az így kialakított pontozási rendszer eredményeként az egyes ingatlanok egységes módszertan alapján értékelhetők és egymással összehasonlíthatók, ezáltal támogatva a további hasznosításra, felújításra, önkormányzati tulajdonban tartásra vagy egyéb vagyongazdálkodási intézkedésre vonatkozó döntések szakmai megalapozását.

1. Műszaki állapot és felújítási igény – 50%

Az értékelés legnagyobb súlyú eleme a lakás műszaki állapota.

Ennek keretében 18 részszerpontot vizsgálunk, többek között:

- az épület és a lakás általános állapotát,
- a falak és mennyezet állapotát,
- a nedvesedést, penészt és beázást,
- a statikai állapotot,
- a meleg- és hidegburkolatokat,
- a fürdőszobát és a konyhát,
- a szanitereket és szerelvényeket,
- a nyílászárókat,
- az elektromos hálózatot,
- a víz- és csatornahálózatot,
- a fűtést és melegvíz-ellátást,
- a gázrendszert és szellőzést,
- a mérőórákat és mérőhelyeket,
- a komfortfokozatot,
- az energetikai állapotot,
- valamint a közös épületrészek állapotát.

Minden részszerpont 1–5 pont között értékelhető. Így a műszaki állapot maximálisan 90 pontot érhet el.

Ennek azért van kiemelt, 50%-os súlya, mert egy önkormányzati lakás hasznosításának egyik legfontosabb kérdése, hogy milyen műszaki állapotban van, és mekkora ráfordítással tehető ismét használhatóvá.

2. A felújítás gazdaságossága – 12,5%

A második táblázat már nem azt vizsgálja, hogy milyen állapotban van a lakás, hanem azt, hogy gazdaságilag mennyire indokolt a szükséges felújítás.

Öt kategória került kialakításra:

- 5 pont: minimál felújítás,
- 4 pont: alapfelújítás,
- 3 pont: közepkategóriás felújítás,
- 2 pont: szerkezetet is érintő jelentős felújítás,
- 1 pont: komplett felújítás.

A kategóriákhoz irányadó nm költség és várható összköltség is kapcsolódik, melynek segítségével elkülöníthető az az eset, amikor egy lakás kisebb ráfordítással gyorsan újra hasznosítható, attól az esettől, amikor a felújítás már olyan jelentős összeget igényel, hogy szükségessé válik más hasznosítási alternatívák vizsgálata. Fontos ugyanakkor, hogy az irányadó költségkategóriák, nem konkrét kivitelezési árajánlatokon alapulnak.

3. Bérbeadhatóság piaci alapon – 7,5%

Ez a táblázat azt mutatja meg, hogy a lakás mennyire „életképes” piaci körülmények között.

Az 5 pontos kategória a kiemelten keresett ingatlant jelenti, míg az 1 pontos kategória olyan lakást, amelynek piaci bérbeadhatósága tartósan korlátozott lehet.

Itt figyelembe vehető többek között:

- az elhelyezkedés,
- a lakás mérete,
- az alaprajz,
- a műszaki állapot,
- valamint a várható bérleti díj és a piaci kereslet.

4. Forgalmi érték és értéknövelési potenciál – 10%

Ez a szempont azt vizsgálja, hogy az ingatlan milyen értéket képvisel, illetve megfelelő ráfordítással mennyire javítható a piaci értéke vagy hasznosíthatósága.

Az 5 pont a magas értéknövelési potenciált, az 1 pont pedig azt jelenti, hogy a szükséges ráfordításokhoz képest várhatóan csak csekély értéknövekedés érhető el. Fontos, hogy egy jelentős felújítás önmagában nem feltétlenül jelent gazdaságos beruházást. A ráfordítást az ingatlan értékével és a várható hasznosítási eredménnyel együtt kell vizsgálni.

5. Hasznosíthatóság – 5%

A hasznosíthatósági tábla azt mutatja meg, hogy a lakás milyen gyorsan és milyen beavatkozással állítható ismét hasznosításba.

Az 5 pont azt jelenti, hogy a lakás gyakorlatilag azonnal bérbeadható.

A további kategóriák:

- kisebb felújítással bérbeadható,
- nagyobb felújítás szükséges,

- a felújítás gazdaságossága kérdéses,
- nehezen vagy gazdaságtalanul hasznosítható.

Ez a szempont elsősorban a **hasznosítás időigényét és gyakorlati megvalósíthatóságát** segít megmutatni.

6. Lakáspolitikai / szociális érték – 5%

Ez a táblázat biztosítja, hogy a döntés ne kizárólag gazdasági szempontok alapján szülessen meg, így vizsgálja, hogy az adott lakás önkormányzati tulajdonban tartása milyen lakáspolitikai vagy közfeladati értéket képvisel.

Ide tartozhat például:

- az akadálymentesíthetőség,
- a kis alapterület és jó hasznosíthatóság,
- a család számára való alkalmasság,
- a szociális célú hasznosíthatóság,
- közfeladati célú használhatóság,
- illetve az adott lokáció jelentősége.

Ez a szempont tehát azt segít bemutatni, hogy egy lakás akkor is lehet az önkormányzat számára értékes, ha tisztán piaci alapon nem ez lenne a legkedvezőbb hasznosítás.

7. Jogi / társasházi kockázatok – 10%

Az utolsó értékelési terület a jogi és társasházi kockázatokat vizsgálja.

Ide tartozhat például:

- a tulajdoni és jogi helyzet rendezettsége,
- jogvita,
- használati korlátozás,
- közös költség- vagy egyéb tartozás,
- társasházi felújítási kötelezettség,
- várható rendkívüli befizetés,
- illetve egyéb olyan körülmény, amely a lakás hasznosítását vagy az önkormányzati tulajdonosi jogok gyakorlását akadályozhatja.

A magasabb pontszám itt is kedvezőbb, vagyis az 5 pont a minimális kockázatot, az 1 pont a kiemelten magas kockázatot jelenti.

Hogyan lesz a hét táblázatból egyetlen végső pontszám?

A hét részterület nem azonos jelentőségű. Ezért alkalmazunk súlyszámokat.

A súlyok összege 100%:

$$50\% + 12,5\% + 7,5\% + 10\% + 5\% + 5\% + 10\% = 100\%.$$

Az egyes táblázatok eredménye először 1–5 közötti értékelést ad – a műszaki állapot esetében a 18 részszempont miatt összesen legfeljebb 90 pont keletkezik –, ezt követően a rendszer az eredményeket a megadott súlyok alapján összevethetővé teszi.

A végén valamennyi szempont egyetlen, **1–100 közötti összesített döntés-előkészítő pontszámmá** alakul.

A 100 pont azt jelenti, hogy az adott lakás valamennyi vizsgált szempont alapján a legmagasabb értékelést kapja. Az alacsonyabb pontszám pedig azt jelzi, hogy több területen is olyan körülmény azonosítható, amely miatt a lakás megtartása, felújítása vagy közvetlen bérbeadása előtt további vizsgálat szükséges.

Mit jelent ez a döntés szempontjából?

A rendszer nem automatikusan hozza meg a döntést a képviselő-testület helyett, az **döntés-előkészítő eszköz**.

A célja az, hogy egy adott lakás esetében egy helyen, egységes módszerrel legyen látható:

1. milyen műszaki állapotban van,
2. mekkora felújítás szükséges,
3. a felújítás gazdaságos lehet-e,
4. mennyire bérbeadható,
5. milyen piaci és vagyoni potenciállal rendelkezik,
6. milyen gyorsan hasznosítható,
7. milyen lakáspolitikai értéket képvisel,
8. illetve milyen jogi vagy társasházi kockázatok merülnek fel.

Ez alapján a döntéshozó számára egy összetett kép áll rendelkezésre, és az egyes lakások egymással összehasonlíthatóvá válnak.

A pontszám tehát nem önmagában jelenti azt, hogy egy lakást kötelező megtartani, felújítani vagy értékesíteni, hanem megmutatja, hogy **az adott lakás esetében mely szempontok támasztják alá az egyik vagy a másik hasznosítási irány további vizsgálatát**.

A rendszertan legfontosabb előnye

A módszer alkalmazásával az önkormányzati üres lakások értékelése nem egyedi, szubjektív benyomások alapján történik, hanem előre meghatározott, dokumentálható és egységes szempontok alapján.

A képviselő-testület előtt, így minden lakás esetében ugyanaz a logika és ugyanaz az értékelési struktúra jelenik meg, miközben az egyes lakások sajátosságai a részpontszámokban és a megjegyzésekben továbbra is megjeleníthetők.