

TÁJÉKOZTATÓ ANYAG AZ ÖNKORMÁNYZATI BÉRLAKÁSOKBAN ÉLŐK LAKBÉRÉNEK TERVEZETT ÁTALAKÍTÁSÁRÓL



Tartalomjegyzék

Az önkormányzati bérlakásokban élők <i>lakbérének átalakítását</i> tervezzük, mondja el véleményét Ön is!	3
Miért szeretnénk átalakítani az önkormányzati lakások bérleti díját?	4
Hogyan tervezzük átalakítani az önkormányzati lakások bérleti díját?	5
Mit jelent mindez a bérlőinkre nézve?	10
Mi fog történni 2027-től?	15
Mit tehet Ön?	16





Az önkormányzati bérlakásokban élők lakbérének átalakítását tervezzük, mondja el véleményét Ön is!

Az Önkormányzat célja egy átlátható és igazságosabb lakbérrendszer kialakítása. Ez azzal jár, hogy a legtöbb önkormányzati bérlő valamivel magasabb hozzájárulást fog majd fizetni a lakhatásáért. A legsérülékenyebb háztartások esetében ezt az emelést a növekvő lakhatási támogatás fogja ellensúlyozni.

Ezt a döntést nem hozzuk meg Önök, a Józsefvárosiak nélkül.

Biztosak szeretnénk lenni abban, hogy még a módosítás bevezetése előtt választ tudunk adni az agggodalmakra és igényekre. A 2025 elejére tervezett döntéssel kapcsolatban most van lehetőség mindenkinél kérdéseket és javaslatokat megfogalmazni. Írásos visszajelzéseik alapján 2025 januárjában személyes alkalmon is lehetőséget biztosítunk a javaslat megvitatására.

Kérjük, hogy ebben Ön is segítse munkánkat!

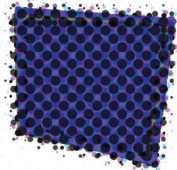
Az alábbiakban összefoglaljuk a javaslatunk lényegét.

Kérjük olvassa el és adjon nekünk visszajelzést:

Mit gondol róla?

Melyik részét szeretné jobban megérteni?

Miben szeretne segítséget?



Miért szeretnénk átalakítani az önkormányzati lakások bérleti díját?

- **Mert a jelenlegi rendszer sok szempontból igazságtalan.**

Az önkormányzati lakbérek 2013 óta változatlanok, miközben a nagymértékű infláció miatt a költségek rohamosan emelkedtek. Most már a piaci lakbérek az önkormányzati lakbér 10-15-szörösét teszik ki, ami igazságtalan azokkal szemben, akiknek nem jut önkormányzati lakás. Az önkormányzati lakbérek számítása az elmúlt évtizedek alatt kaotikussá is vált. A különböző, a lakbért csökkentő tényezők bevezetése és a szabályozás érintetlensége miatt jelenleg nem átlátható, hogy melyik önkormányzati bérlő mi alapján fizeti a lakhatásáért megállapított díjat.

→ Szükség van egy átlátható, a jelenlegi és leendő bérlők számára is egyszerűen kiszámolható lakbérrendszerre, ami igazodik a kerületi adottságokhoz, az inflációhoz és a munkabérek növekedéséhez.

- **Mert a kerület minden józsefvárosi otthona szeretne lenni.**

A kerületben több rászoruló, alacsony jövedelmű család él, mint ahány lakást az önkormányzat bérbé tud adni. Jelenleg sajnos nagyon nagy a különbség, hogy havonta mekkora támogatást tud nyújtani az Önkormányzat a saját bérlőinek, és azoknak a kerületi lakosoknak, akik a magánpiacon találnak lakhatást. A javaslat ennek a szakadéknak a csökkentését is célozza: azonos jövedelmi helyzetű családok hasonló mennyiségű támogatást kaphassanak az Önkormányzattól, függetlenül attól, hogy milyen lakásban élnek. Ehhez pedig arra van szükség, hogy az önkormányzati lakásban élés ne a leghangsúlyosabb támogatási forma legyen.

→ Szükség van a mindenki számára elérhető lakhatási támogatás növelésére, amely elősegíti, hogy a valóban rászoruló háztartások megkapják a szükséges pénzügyi segítséget a lakhatásuk fedezésére.

Hogyan tervezzük átalakítani az önkormányzati lakások bérleti díját?

A lakbérek rendezése a javaslatunk alapján két ütemben történne, valamint további halasztó lépéseket is bevezetünk azok számára, akik leginkább érintettek a növelésben.

1. 2025 tavaszán (első ütem) megváltozna a lakbér számítására használt 3 szempont:

- a lakás és épület állapota (a),
- a lakás kerületen belüli elhelyezkedése (b),
- a lakás komfortfokozat szerinti négyzetméterára (c)

a. A lakbérek számításához jelenleg összesen 11 olyan csökkentő tényezőt alkalmazunk, amelyek **a lakás és épület állapotával kapcsolatosak**. Ezek megfogalmazása nagyon általános, vagy nehezen vizsgálható, így a lakbérrek számítása bonyolult és nem következetes. A javaslatunk alapján 2025 tavaszától összesen 4 ilyen csökkentő tényező lenne:

1. felújítandó-e a ház,
2. bontásra ítélt-e a ház
3. aládúcolt-e a lakás és
4. földszinten van-e a lakás.

A régi és új szempontok összefoglalását az alábbi táblázat mutatja:

Jelenlegi csökkentő tényezők	Mennyivel csökkenti a lakbért?	Javasolt csökkentő tényezők	Mennyivel csökkenti a lakbért?
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy az állam által kisajátított épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%		
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	javasoljuk kivezetni	-
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	javasoljuk kivezetni	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	javasoljuk kivezetni	-
a lakás műteremlakás	-30%	javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni	-

b. Az, hogy a kerületen belüli elhelyezkedés hogyan hat a lakbérre, az évek során elavult, ezek a szempontok jelenleg nem illeszkednek a kerületrészek valós helyzetéhez. A sok helyen utcánként változó díjszabást 4 zónában egységesítenénk: 1. városrehabilitációs, 2. lakótelepi, 3. általános, 4. kiemelt. Az emelésre az elhelyezkedés alapján járó szorzók módosításával kerül sor. Az új zónák közelítőleg az alábbi városrészeket fedik le:

Jelenleg		2025-től	
Negyed	Jelenlegi szorzó	Zóna	Javasolt szorzó
Magdolna és Orczy negyed*	0,75	Városrehabilitációs díjzóna	0,75
Losonci negyed*	1	Lakótelepi díjzóna	1,15
Csarnok, Corvin és Népszínház negyed*	1,2	Általános díjzóna	1,25
Ganz negyed és Kerepesdűlő	1,25	Általános díjzóna	1,25
Százados negyed	1,3	Általános díjzóna	1,25
Palotanegyed	1,35	Kiemelt díjzóna	1,4
Tisztviselőtelep*	1,45	Kiemelt díjzóna	1,4
Kerületen kívüli lakások	1,3	Kiemelt díjzóna	1,4

*a negyedeken belül lehetnek olyan utcák, amelyek az elmúlt évek fejlesztései, a kerület szerkezetében betöltött szerepük miatt a negyedtől eltérő, más zónába javasolunk (ilyen pl. a Corvin sétány, vagy a Déri Miksa utca, amelyeket a kiemelt díjzónába javasolunk)

c. Javasoljuk az egy négyzetméterre eső lakberek általános, 5%-os emelését is minden komfortfokozat esetén:

Lakás komfortfokozata	Költségelvű lakbér (Jelenleg)	5%-kal megemelt költségelvű lakbér (Javaslat)
Összkomfortos (nem távfűtéses)	493 Ft/m ²	518 Ft/m ²
Komfortos, összkomfortos (távűtéses)	461 Ft/m ²	484 Ft/m ²
Félkomfortos	300 Ft/m ²	315 Ft/m ²
Komfort nélküli	232 Ft/m ²	244 Ft/m ²
Szükséglakás	185 Ft/m ²	194 Ft/m ²

Az önkormányzati bérlők döntő többsége úgynevezett költségelvű lakbért fizet. A jelenlegi, átlagosan 317 Ft/m² költségelvű lakbér azonban már messze elszakadt a valódi költségektől. A magántulajdonostól bérelt lakások ára Józsefvárosban átlagosan 4500 Ft/m². Tehát míg egy 40 m²-es összkomfortos önkormányzati lakásért – a korábban felsorolt csökkentő tényezők következtében – havonta kb. 15 000 forintot kell fizetni egy bérlőnek, addig a magánbérleti piacon egy ugyanekora lakásért havonta 180 000 forintot fizet a bérlő.

Az 5%-os emelés nem elég ahhoz, hogy ez az aránytalanság érdemben megváltozzon. Azonban fontos szempont volt, hogy a háztartásoknak legyen ideje alkalmazkodni a megváltozó költségekhez. Ezért az első ütemben, a különböző csökkentő tényezők kiigazítása mellett egy ilyen, az éves infláció mértékéhez közelítő emelésre kerül csak sor, azért, hogy ez az aránytalanság ne nőjön tovább.

2025 tavaszán megnövelnénk a lakhatási támogatás jövedelemhatárát is:

Szinte minden bérlőnk, aki az elmúlt egy évben támogatást szeretett volna igénybe venni a lakhatásához, lakhatási támogatásban részesült. Ennek oka az, hogy a lakhatási támogatás a bérlők túlnyomó többségének sokkal kedvezőbb támogatási feltételeket biztosít a szociális lakbérnél. Ezért **javasoljuk a szociális lakbér kategória megszüntetését** és ezzel párhuzamosan **a lakhatási támogatás jövedelemhatárának növelését**. A célunk, hogy a lakhatási támogatást minél többen tudják igénybe venni, és azoknak a bérlőknek is kedvezőbb feltételeket tudjon biztosítani, akiknek ma még a szociális lakbér jelent jobb megoldást.

Ez az első ütem 2025 tavaszán, a két fűtési szezon között valósulna meg, így lenne lehetősége a háztartásoknak felkészülni a változásokra.

2. Egy évvel később, 2026 tavaszán (második ütem) általános lakbéremelést tervezünk.

A lakbérszámítás rendszerének átláthatóbbá és igazságosabbá tételét követően, javaslatunk szerint 2026-ban kerülhet sor a lakberek általános, 30%-os emelésére. Az emelés az elhelyezkedés alapján járó szorzók újabb módosításával történne. Az általános emelésen túl az eddig külön, lakótelepi díjzónába tartozó Losonci negyed is az általános zónába kerülne. Ezt a városrészen belüli közterületi fejlesztések és a jellemzően távfűtéses lakások kedvező energiaköltségei indokolják.

A tervezett 2026-os változást az alábbi táblázat mutatja:

Negyed	Javaslat		
	Zóna	Zóna-szorzó 2025	Zóna-szorzó 2026
Magdolna és Orczy negyed*	Város-rehabilitációs	0,75	1
Losonci negyed*	Általános	1,15	1,66
Csarnok, Corvin és Népszínház negyed	Általános	1,25	1,66
Ganz negyed és Kerepesdűlő*	Általános	1,25	1,66
Százados negyed*	Általános	1,25	1,66
Palotanegyed*	Kiemelt	1,4	1,9
Tisztviselőtelep*	Kiemelt	1,4	1,9
Kerületen kívüli	Kiemelt	1,4	1,9

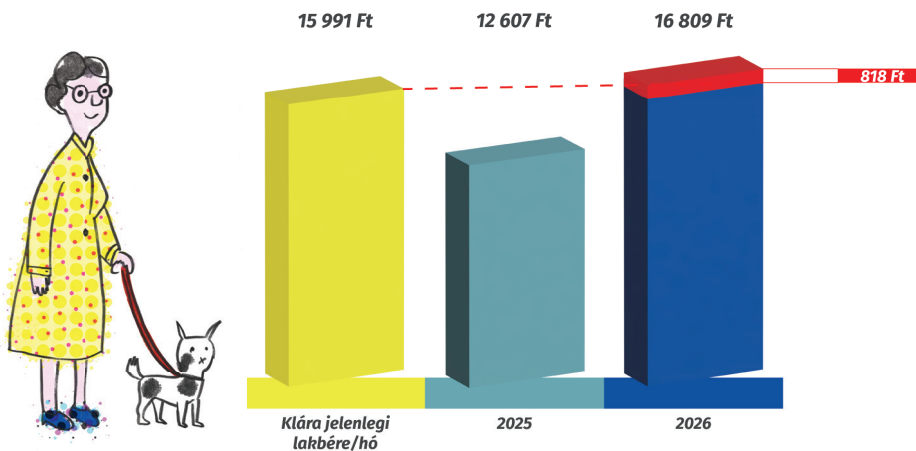
Az itt javasolt emeléssel párhuzamosan ismét megtörténne a szociális támogatások rendszerének felülvizsgálata és az egyes támogatásokra, így a **lakhatási támogatásra jogosultság jövedelem határainak újabb módosítása**. Így azok a bérlők, akiknek a lakbér megemelése nehézséget jelent, továbbra is a lakhatási támogatás igénybe vételével egyenlíthetik majd ki a terheiket.

Mit jelent mindez a bérlőinkre nézve?

Az alábbi, kitalált példákon keresztül azt mutatjuk meg, hogy a javaslat szerint hogyan változik a lakbér egyes háztartások esetében. Azt is megmutatjuk, hogy jövedelemtől függően mekkora lakhatási támogatásra lennének jogosultak. Ezt a támogatást a lakbéren felül a rezszi költség fedezésére is fordíthatják.

Lesznek olyanok, akiket a lakbérék átalakítása kevésbé fog érinteni.

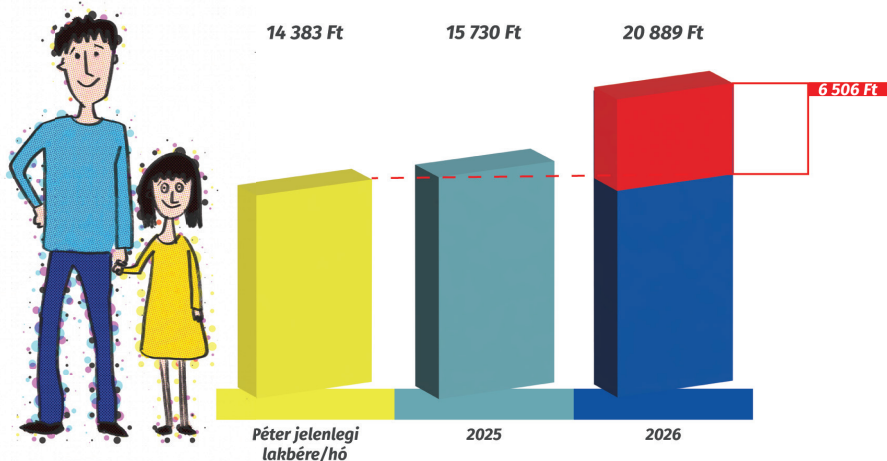
Például Klára, aki egy Dankó utcai, földszintes, 32,5 m²-es, összkomfortos lakást bérel az Önkormányzattól. Az ő esetében a változó csökkentő tényezők miatt 2025-ben először csökkenni fog a lakbér és csak a 2026-os igazítás jár majd kis emelkedéssel.



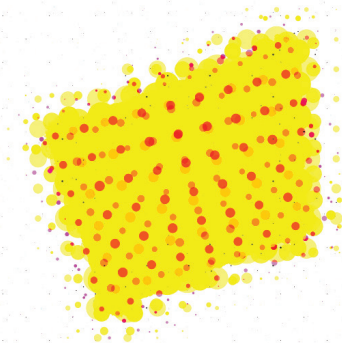
Ha Klára egyedül él és szerény nyugdíja kevesebb, mint 170 000 forint, lakhatási támogatásra is jogosult, havonta akár 10 000 forintra. Ő jelenleg nem jogosult erre, de a támogatás jövedelemhatárainak tervezett emelésével ő is hozzá tud majd férni ehhez a segítséghez.

Lesznek olyanok, akiknek csak mérsékelten emelkedik a lakbére.

Vannak olyan házak, amelyekre korábban valamilyen eseti növelő tényezőt határoztak meg. Mivel ezek megszűnnének, ezért esetükben mérsékeltbb emelkedés várható. Például a Nagyfuvaros u. 26 földszintjén, egy 35 m²-es lakásban élő Péter lakbére így fog alakulni:



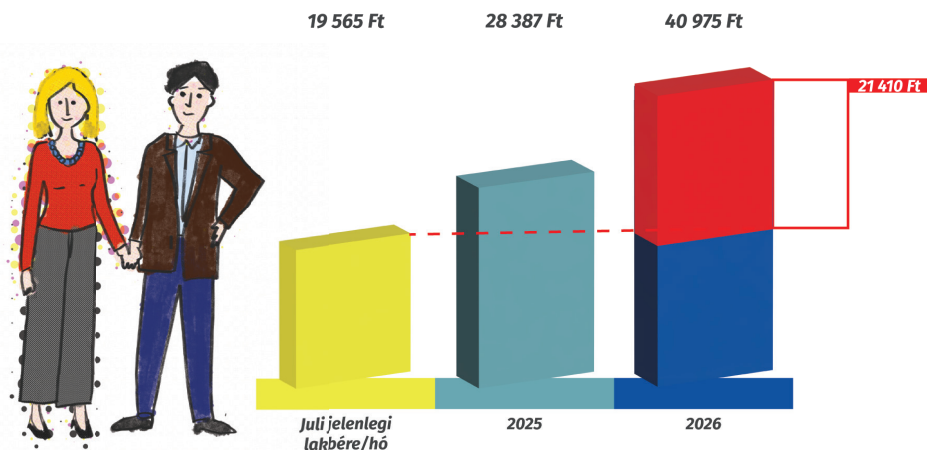
Ha Péter egyedül neveli kislányát, és középfokú szakképesítéssel a garantált bérminimumot keresi meg, amit szerény családi pótlékkal egészít ki, akkor a tervezett támogatási határok módosítása miatt ő is jogosult lesz majd támogatásra és akár 15 000 forintot is kaphat havi lakhatási támogatásként.



Lesznek olyanok, akiknek nagyobb mértékben emelkedik a lakbére.

Vannak olyan negyedek (Losonci és Palotanegyed), illetve egyes utcák (főként a Corvin negyedben) ahol az új zóna beosztások, illetve a csökkentő tényezők kivezetése miatt nagyobb mértékű a lakbér várható emelkedése.

Egy Szigony utcai panelház 3. emeletén található 51 m²-es, összkomfortos lakásban élő Juli és Krisztián lakbére a módosítás hatására például így alakulna:



Ha ők két gyermekükkel élnek ebben a lakásban, és egyikük állandó jövedelme havi 300 000 forint, másikuk pedig jelenleg GYES-en van és családi pótlékot kapnak, összesen 355 000 forint körül keresnek. Ők közel 10 000 forint lakhatási támogatásra lesznek jogosultak.

Hány háztartás számíthat hasonló változásokra?

- 2025-ben az önkormányzati bérlők több mint felénél kevesebb, mint 5000 forint lesz a lakbérnövekedés.
- Közel 200 bérlő esetében pedig 2025-ben még csökkeni is fog a lakbér.

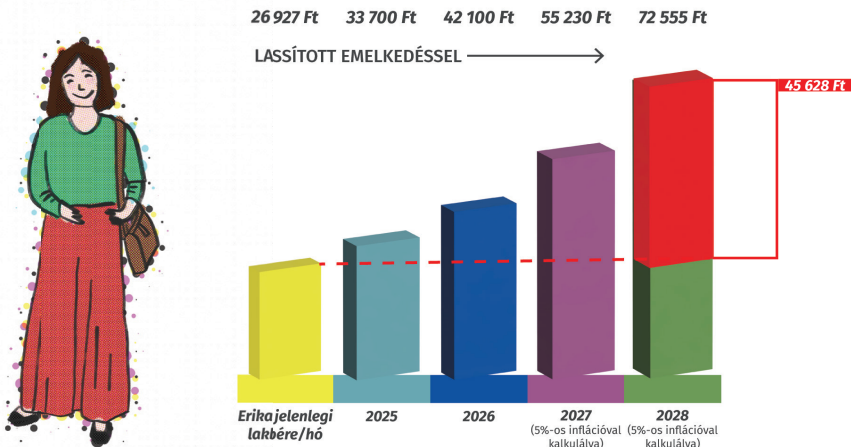
- Az önkormányzat bérlakásaiban 720 olyan bérlő él, akinek 5 és 10 000 forint között fog 2025-ben emelkedni a lakbére.
- A bérlők közel 83%-ának 2 év alatt kevesebb mint 20 000 forinttal fog nőni a lakbére.

Lesznek olyanok is, akiknek a lakbére jelentősen emelkedni fog.

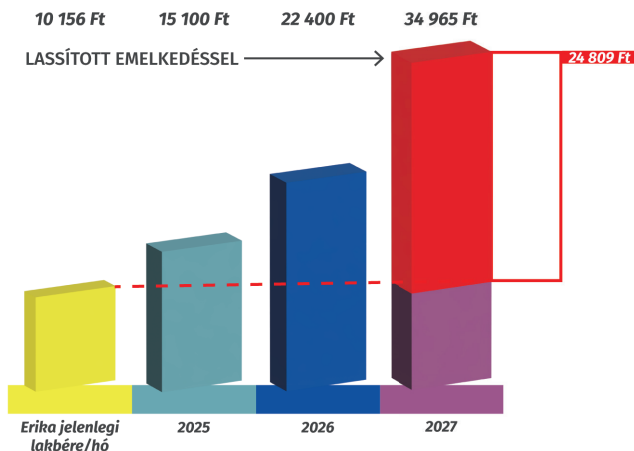
Számításaink alapján közel 85 háztartás fog jelentős emelkedést tapasztalni, **akik esetében javasoljuk a növekedést lassabban, több ütemre bontva bevezetni.**

Ez elsősorban a nagy alapterületű műteremlakásokban élőket érinti. Az ő esetükben megszűnne a lakás jellegéből adódó csökkentő tényező, ami eddig az önkormányzati lakások lakbérénel alacsonyabb négyzetméterárat jelentett annak ellenére, hogy az ezekben a lakásokban élő bérlők kiválasztása nem szociális szempontok szerint történik.

A Százados úti Művésztelepen élő, földszintes, 91 m²-es, komfortos lakás bérlőjeként Zsuzsa lakbére a módosításokat követő években túl meredeken emelkedne, így 2 helyett 4 évre húznánk szét a lakbéremelés érvényesítését az alábbiak szerint:

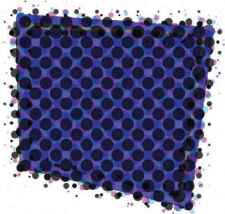


Nagyobb emelkedésre számíthat Erika is, aki József utcai, földszintes, 46 m²-es, komfortos lakása után, eddig a jelenlegi rendeletben meghatározott minimumnál is kevesebbet fizetett. Az ő esetében a kiigazítás miatt szintén meredekebb lenne az emelkedés, ezért azt 2 helyett 3 évre húznánk szét:



Mindkét esetben van lehetőség a lakhatási támogatással kiegészíteni a lakhatási költségeket, ha a háztartás rászoruló.

Ha például Erika 5 gyermekét neveli egyedül, alkalmi jövedelme kevesebb, mint 180 000 forint, amit a GYED és a családi pótlék egészít ki további 137 000 forinttal, akkor a javasolt módosításokkal azonban ez az elképzelt háztartás is már közel 50 000 forintos pénzbeli segítségre lenne jogosult.



Mi fog történni 2027-től?

A lakáspiacon folyamatosan egyre drágábbak a lakások, ezért egyre kevesebben tudják tartósan biztosítani lakhatásukat. A Józsefvárosi Önkormányzat közel 4000 lakása a kerületi lakásoknak kevesebb mint 10%-át teszi ki. A kerületi lakáspályázatokra történő tömeges túljelentkezés is azt mutatja, hogy a leginkább rászorult emberek jelenleg csak nagyon nehezen tudnak önkormányzati lakáshoz jutni. Az önkormányzati lakások felében határozatlan idejű szerződéssel élnek bérlőink, akik esetében a jogszabályok szerint nem tudjuk a rászorultsági szempontokat vizsgálni annak ellenére, hogy könnyen lehet, hogy az akár több évtizedes bérelti jogviszony ideje alatt megváltozhatott a családi és anyagi helyzetük is. Ez igazságtalan és ezért fontos, hogy azoknak a támogatásait is növeljük, **akik nem önkormányzati lakásban élnek**, miközben **az önkormányzati lakásokban élők** is jobban hozzájárulnak a lakások fenntartásának valódi költségeihez.

A folyamatos, az élet minden területére kiterjedő drágulás nemcsak a lakások bérelti díjára, hanem a fenntartás, felújítás költségeire is hat és a költségek növekedése egy idő után a munkabérek emelkedését is jelenti. **Ez az infláció jelenleg semmilyen módon nem jelenik meg sem az önkormányzati lakbérek, sem az önkormányzati támogatások meghatározásakor.**

A javaslatunk ezért az, hogy a fentebb vázolt átalakítás után 2027-től kezdődően minden évben – bizonyos korlátok között – automatikusan, az adott év drágulásának megfelelően változzanak a lakbérek és a szociális támogatások mértéke is, így mindkettő sokkal kiszámíthatóbb és igazságosabb lesz. Fontos, hogy nagyon magas infláció esetén az Önkormányzat nem az infláció teljes mértékét, hanem egy csökkentett részt terhelne csak a bérlőkre.

Ez azt jelenti, hogy amikor többet kérünk, akkor többet is adunk.

Tehát a lakbérüket jelenleg is nehezen fizetők meg fogják kapni azt a támogatást amire szükségük van. Azoktól pedig, akik jövedelmük alapján több terhet tudnak vállalni, tőlük kérni is fogjuk ezt.

Mit tehet Ön?

Mondja el nekünk véleményét!

Az ebben az anyagban leírt javaslatunk lakossági véleményezése **2025. január 20-ig tart.**

ÍRÁSBAN

Ez idő alatt egy egyszerű **kérdőív kitöltésével** tud nekünk visszajelzést adni, vagy kérdést feltenni, ezen a felületen: jozsefvaros.hu/go/lakber_kerdoiv

A kérdőívet papír alapon a Józsefvárosi Önkormányzat Ügyfélszolgálatán, a Baross u. 66-68. szám alatt, ügyfélfogadási időben:

hétfő: 8.00–18.00,
kedd: 8.00–16.00,
szerda: 8.00–16.30,
csütörtök: 8.00–16.00,
péntek: 8.00–13.30

Valamint a JGK Zrt. ügyfélszolgálatán lehet kitölteni az Őr u. 8 szám alatt, ügyfélfogadási időben:

hétfő: 13.30–18.00,
szerda: 8.00–12.00, 13.00–16.30,
péntek: 8.00–11.30

SZEMÉLYESEN

2025 elején a Kesztyűgyárban két alkalommal, **január 8-án és 15-én személyesen is** elmondhatja véleményét és közösen vitathatjuk meg a javaslatot. Ezeknek az alkalomoknak a részleteiért látogasson el a jozsefvaros.hu/go/lakber_velemeney oldalra.

A javaslatról a döntés a 2025 februári képviselő-testületen fog megszületni. A lakberek változása a fűtési szezon követően várható.

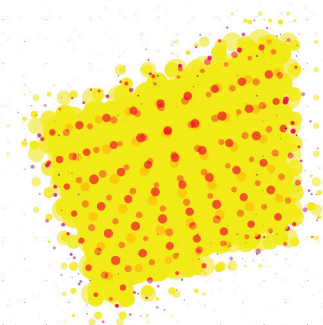
A döntést követően átfogó tájékoztatással készülünk, amelynek során az összes önkormányzati bérlő közvetlen információt kap az őt érintő változásról és a rendelkezésre álló segítség lehetőségeiről.

Amennyiben a véleményezési folyamattal kapcsolatban van kérdése, kérjük írjon nekünk:

Közösségi Részvételi Iroda

Telefon: +36 1/459-2139

Email: reszvetel@jozsefvaros.hu







Kiadja:
Józsefvárosi Önkormányzat, 2024

