



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

3/11

Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester; Egry Attila alpolgármester; Balogh István Szilveszter képviselő; Kaiser József képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. május 22.

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat a Magdolna Negyed Program III. önkormányzati lakóépületek felújításához kapcsolódó stratégiai és cselekvési terv elfogadására

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

KÉSZÍTETTE: ALFÖLDI GYÖRGY

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *mlle*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

Rimán Edina
RIMÁN EDINA
JEGYZŐ

Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi X

Humánszolgáltatási Bizottság véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

1. Előzmények

A Képviselő-testület a 8/2013. (I.23.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Magdolna Negyed Program III. projektben szereplő, speciális intézkedéseket igénylő, önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben felmerülő problémák kezelésére vonatkozóan készüljön Stratégiai és Cselekvési terv.

A terv kidolgozása Rév8 Zrt. feladata, a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermejkölési Központ, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság bevonása mellett.

2. Stratégiai és Cselekvési Terv célja

A Terv célja, hogy az önkormányzat a szociális városrehabilitációs projekt értékeivel összhangban méltányos megoldást találjon az érintett lakóépületekben felmerülő szociális, együttélési és közbiztonsági problémákra.

ÉRKEZETT

1

2013 MÁJ 14.

16³⁰ Gul

A stratégiai és cselekvési terv készítőinek további célja, egy széleskörű, az egyes intézményeken és szektorokon átívelő intézkedéscsomag összeállítása, ugyanis a lakóépületekben tapasztalható problémák jelentős része csak a szervezetek közötti szoros együttműködés által kezelhető hatásosan és hatékonyan.

A Terv hosszú távú célja, hogy megfelelő alapot biztosítson az önkormányzat és intézményei számára a projektben felújításra kerülő bérházak fenntartási időszakában az épületek üzemeltetéséhez. A Stratégiai terv feladata, hogy rámutasson a jelenlegi problémákra, számba vegye a problémakezelés lehetőségeit.

3. A Stratégiai és Cselekvési Terv indokolása

A Magdolna Negyed Program III. projekt üteme 28 darab 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület felújítására terjed ki. A felújítási munkálatok sajátossága, hogy, a korábbi ütemeknek megfelelően, az épületekben a bérlők nem kerülnek kiköltöztetésre a munkálatok ideje alatt, leszámítva egyes olyan munkafázisokat, amikor műszakilag ez nem megoldható – pl. fűdémcsere vagy függőfolyosó felújítás.

Fentiek miatt különösen fontos az épületekben lévő bérlőkkel a folyamatos kommunikáció és együttműködés.

Tekintettel arra, hogy a projektnek részét képezik olyan bérházak is, amelyek köztudottan a műszaki problémákon felül számos szociális, közbiztonsági probléma gócpontjai, az MNP II tapasztalatai alapján (Dankó utca 16., Dankó utca 20., Lujza utca 14.) javasolt a felújítási munkálatokat megelőző időszakban ezeknek a problémáknak a kezelését célzó, a felújítás megvalósítását veszélyeztető kockázatok csökkentését szolgáló intézkedéscsomag elfogadása.

A kialakult problémák komplex kezelése céljából a Stratégiai és Cselekvési terv kidolgozásába bevonásra került a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat, valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitánysága.

Fenti szervezetek összehangolt, komplex szociális és műszaki lépéssorozatának tervét tartalmazza részletesen a Képviselő-testület által elfogadandó, jelen előterjesztés mellékletét képező Stratégiai és Cselekvési Terv, melynek megvalósításába, fenti szervezeteken kívül, javasoljuk bevonni a kerületi Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesületet.

4. A Stratégiai és Cselekvési Terv tartalma

A projekttel érintett bérházakban az elmúlt 2 hónapban előzetes helyzetfelmérés készült. A Terv feladata a problémák beazonosítása és az ennek megfelelő Cselekvési terv meghatározása.

Az alábbi bérházak kiemelt kezelését („krízisházak”) javasoljuk: Dankó utca 17., Lujza utca 8., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Lujza utca 34., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18..

Az előzetes helyzetelemzés alapján az épületek kiemelt kezelését az alábbi megállapítások indokolják:

- komplex, a lakásokat is érintő felújítási munkálatokra kerül sor;
- jellemző az antiszociális viselkedés és az együttélési problémák;
- az épületek és környezetük (kapcsolódó közterületei) különösen fertőzöttek a bűncselekmények elkövetése szempontjából;
- felülreprezentált a lakbérhátralékkal rendelkezők aránya, ami 80-100% közötti (projektszinten a 770 bérlő 80%-a hátralékos);
- kiemelkedően magas a lakbérhátralék adott épület bérlőire jutó átlagos összege, ami 300ezer Ft/bérlő feletti összeget jelent (projektszinten a 770 bérlőre átlagosan 250 ezer forint hátralék jut);
- az átlagot meghaladó mértékű a rendezetlen bérleti jogviszonnyal rendelkező lakosok aránya.

A Dankó utca 17. szám alatti épület bérlőinek szociális jellemzői önmagukban nem indokolják krízisházként való meghatározását, azonban a felújítási munkák átfogó jellege – többek között: függőfolyosó felújítás; belső tűzfal részleges átépítése; utcai és belső homlokzat felújítása; elektromos nagyjavítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere; szennyvízcsatorna alapvezeték csere, víznyomó felszálló és szennyvízfolyó vezeték csere; nyílászárók részleges felújítása - miatt célszerű kiemelten kezelni.

A Lujza utca 8. és Lujza utca 34. esetében fordított a helyzet, az épület felújításának léptéke (előbbi esetben vízórák telepítését, utcai homlokzat, kapu és kapualj felújítását, míg utóbbi esetben tető felújítást tartalmaz a műszaki tartalom) önmagában nem, azonban a lakóépületekben élők szociális helyzete, körülménye miatt indokolt nagyobb figyelmet fordítani.

5. A Stratégiai és Cselekvési Terv elemei

5.1. Helyzetelemzés, problémák beazonosítása

A Stratégiai és Cselekvési Terv az előzetes helyzetelemzés alapján az alábbi feladatokat jelölte meg. A feladatok részletezését az előterjesztés mellékletét képező dokumentum tartalmazza:

- Bérlői moratórium, felelős: Kisfalu Kft.
- Bérlők átmeneti elhelyezése, felelős: Kisfalu Kft.
- „Házfelügyelők” alkalmazása, házfelügyelői lakások kijelölése, felelős: Kisfalu Kft.
- Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület bevonása, felelős: JVSZ
- Lakbércsökkentés, felelős: Kisfalu Kft.
- Rendszeres bérleményellenőrzés, felelős: Kisfalu Kft.
- Rendszeres (szomszédsági) rendőri ellenőrzés, felelős: JVSZ
- Szociális munka, szociális állapotfelmérés, felelős: JCSGYK, Kisfalu Kft., JVSZ, Rév8

- Közbiztonsági Munkacsoport monitoring, felelős: JVSZ, Rév8 Zrt.

A Stratégiai és Cselekvési Terv elfogadása esetén az egyes részfeladatok megvalósításához további döntések szükségesek (pl. a Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesülettel történő együttműködés kidolgozása, átmeneti bérlakások kijelölése, házfelügyelők alkalmazása, stb.).

5.2. Stratégiai és Cselekvési Terv szerinti intézkedések

Bérlői moratórium: A 10 krízisház esetében 2013. május 23-tól a bérleti jogviszonnyal összefüggésben – már folyamatban lévők kivételével - új eljárás nem indítható (bérleti jogviszony felmondása, létesítése, minőségi lakáscsere elbírálása, új bérleti jogviszony létesítése, stb.) 2013. szeptember 30-ig, a szociális állapotfelmérés eredményét, és a Stratégiai és Cselekvési Terv végrehajtását értékelő tanulmány elfogadásáig. A tanulmány összeállítása költségvetési fedezetet nem igényel. Fentiekől eltérni csak egyedi, indokolt esetben, az érintett szervezetek együttes pozitív állásfoglalása esetén lehet.

A többi projektház esetében felmerülő, újonnan kezdeményezett, bérleti jogviszonnyal összefüggő eljárások, kérelmek esetekben is kötelező bevonnani a házakkal foglalkozó munkacsoport szociális szakembereit.

Átmeneti lakások biztosítása: A kivitelezés során felmerülő krízisesetekre (műszaki, egyéb) való tekintettel szükséges kijelölni 7 beköltözésre alkalmas önkormányzati bérlakást, ahova a kivitelezés során felmerülő, a kivitelezés teljesítését veszélyeztető okok miatt azonnali elhelyezést lehet végrehajtani. Ebből 5 felújított bérlakás rendelkezésre áll az aktuális, 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületben és adott pályázat vagy egyéb program által nem érintett bérlakás állományban.

Két bérlemény kijelölése esetén javasoljuk, hogy azok ne felújított házakban kerüljenek lekötésre. A két lakás lakhatóvá tételének fedezete a Képviselő-testület 320/2012.(IX.27.) sz. határozat 3. pontja szerinti önkormányzati forrás, az átmeneti elhelyezés céljára elkülönített 7 millió forint összeg terhére rendelkezésre áll.

Házfelügyelői lakások kijelölése: Az Önkormányzat az uniós támogatás elnyerése érdekében 10 éves fenntartási kötelezettséget vállalt a lakóépületek esetében. A felújítás eredményének megőrzése a pályázaton túlmutató intézkedésekkel lehetséges. A pályázattól függetlenül javasolt már a felújítások megkezdése előtt házfelügyelők alkalmazása a legproblémásabb épületekben.

A Magdolna utca 20. sz. alatti épületben már van házfelügyelő, a Magdolna utca 44. sz. alatti épületben már folyamatban van a házfelügyelői munkakör betöltése. A további krízisházak közül a kivitelezések megindításáig a Magdolna utca 12., a Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. épületekben szükséges a házfelügyelői lakásokat biztosítani, azzal a feltétellel, hogy a lakások felújítási költségét a házfelügyelői munkakörre pályázók vállalják.

Kisfalu Kft-nek és Rév8 Zrt-nek szükséges megvizsgálni és javaslatot tenni – melyben az esetleges költségvetési hatások is bemutatásra kerülnek - arra, hogy a házfelügyelői munkakör – MNP III. projekt épületfelújítási alprogramján túlnyúló – hosszú távú betöltése milyen feltételekkel valósítható meg.

Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület:

A rendszeres rendőri ellenőrzést támogató, illetve kiegészítő tevékenység keretében a szomszédsági rendőrzárőrökkel együtt, illetve a szomszédsági rendőrzárőr szolgálati idején kívüli időszakokban önálló járőrtevékenységet látna el egy-egy polgárőr páros. A járőrpárok a kivitelezések teljes időszaka alatt naponta járőröznek az érintett épületek kapcsolódó közterületein és hatályos jogszabályok keretei között a lakóépületekben.

A Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület Önkormányzattal való együttműködését külön megállapodásban kell rögzíteni, amely tartalmazza az MNP III. projekttel kapcsolatos együttműködési pontokat. Az együttműködési megállapodás megkötése költségvetési fedezetet nem igényel.

Lakbércsökkentés: a Dankó utca 17., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti épületekben a felújítási munkák jelentősek, több hónapig tartóak a bérlők bentlakása mellett. A kivitelezési munkálatok jelentősen zavarhatják a bérlők életvitelét, ezért javasolt a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése szerinti lakbércsökkentés alkalmazása 2013. szeptember 1-től az épületeket érintő felújítási munkák sikeres műszaki átadás-átvételéig.

Az érintett lakóépületekben 260 bérlakás található. A melléklet szerinti Terv tartalmazza a lakbérhátralék mértékét, és a hátralékosok rendkívül magas arányát. A hivatkozott rendelet szerint a lakberek szociális vagy költség elven kerülnek megállapításra, amely bérlőnként különböző figyelemmel egyéb a rendelet 47. § szerinti lakbércsökkentő tényezőkre – többek között arra, hogy HVT terület, lakás műszaki paraméterei. Együttesen a lakbércsökkentés mértéke nem haladhatja meg a 25%-ot, tekintettel a Magdolna negyed övezet szerinti besorolásra (-25%). Előzetes számítások szerint az egy bérlőre jutó lakbércsökkentés átlagos mértéke 5-10% közötti, max. cca. 2.000,- Ft + Áfa/hó/bérlemény. A lakbércsökkentésből származó bevételkiesés ellenére előreláthatólag az előre tervezett lakbérbevétel teljesül.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontján, a 41. § (3) bekezdésén, a 107. §-án alapul.

HATÁROZATI JAVASLAT

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

- a) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Budapest-Józsefváros, Magdolna Negyed Program III. projekt bérház felújítási programjához kapcsolódó Stratégiai és Cselekvési Tervet.**
b) elfogadja a Dankó utca 17., Lujza utca 8., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Lujza utca 34., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. önkormányzati lakóépületek kiemelt kezelését, az MNP III. projekt keretében krízisházként való nevesítését.

Felelős: Polgármester
Határidő: 2013. május 22.

2. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy az 1. pontban megjelölt krízisházak közül a komplex felújítással érintett lakóházakban Dankó utca 17., Lujza utca 22., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. önkormányzati tulajdonban lévő bérházak esetében ne kezdeményezzen a bérleti jogviszonnal összefüggő bérleti jogviszony létesítése, felmondása, lakáscsere kérelmek elbírálása tárgyában új eljárásokat a 2013. május 23. - 2013. szeptember 30. közötti időszakban.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. május 23.

3. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy jelöljön ki az MNP III. projekttel érintett valamennyi bérház, de elsősorban az 1. pont szerinti krízisházak bérlőinek elhelyezése számára 5 db, 30-50 nm alapterületű, felújított, valamint további 2 db, 30-40 nm alapterületű felújítandó átmeneti cserelakást és készítsen előterjesztést a lakhatóvá tételükhöz szükséges felújítási munkálatok költségvetésére.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

4. **felkéri Kisfalu Kft-t és Rév8 Zrt-t arra, hogy a Magdolna utca 12., a Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. krízisházak esetében vizsgálja meg és tegyen javaslatot házfelügyelők hosszú távú – az MNP III. épületfelújítási alprogramján túlnyúló – alkalmazásának lehetőségeire az MNP III. projekt fenntartási kötelezettségeinek teljesítése érdekében.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója, Rév8 Zrt. mb. cégvezetője
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

5. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy 2013. szeptember 1-től alkalmazza a 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése alapján biztosított lakbér-csökkentést a komplex felújítási munkálatokkal érintett Dankó utca 17., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti bérházak bérlői esetében az épületeket érintő felújítási munkák sikeres műszaki átadás-átvételéig.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója
Határidő: 2013. szeptember 1.

6. **felkéri a Polgármestert, hogy készítse elő Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület az Önkormányzat – szükség esetén a BRFK - között kötendő együttműködési megállapodást a krízisházakkal összefüggő feladatok végrehajtására.**

Felelős: Polgármester
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft., JVSZ, JCSGYK, Rév8 Zrt.,
Törvényességi és Perképviseleti Iroda

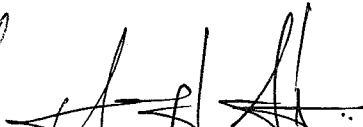
Budapest, 2013. május 10.



Dr. Kocsis Máté
polgármester



Egrý Attila
alpolgármester

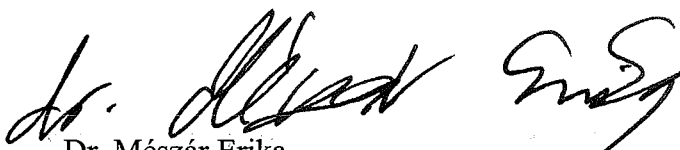


Báalogh István Szilveszter
képviselő



Kaiser József
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:
Rimán Edina
jegyző
nevében és megbízásából



Dr. Mészár Erika
aljegyző

**Budapest-Józsefváros,
Magdolna Negyed Program III.**

KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001

Stratégiai és Cselekvési Terv

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben
felmerülő problémák kezelésére

2013. május



1. Előzmények

A „Budapest-Józsefváros, Magdolna Negyed Program III.” (a továbbiakban MNPIII) végrehajtásáról kötött Támogatási szerződést és annak mellékleteit (azonosító szám: KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001) a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség, mint támogató képviselőjében eljáró Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt felelősségű társaság, mint közreműködő szervezet és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint kedvezményezett között 2013. január 30-án írták alá.

Az MNP III. pályázat benyújtásával párhuzamosan együttműködés indult a projektmegvalósításban részt vevő szervezetek közül a Kisfalu Kft., Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ és Rév8 Zrt. között annak érdekében, hogy az önkormányzat – az MNP II projekt tapasztalatait felhasználva – csökkentse a lakhatási-közbiztonsági problémákból eredő kockázatokat, és elkerülje a projekt megvalósítását veszélyeztető eseményeket.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2/2013. (I.14) számú határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a Rév8 Zrt. projektmenedzseri koordinálása mellett a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság bevonásával készítsen előterjesztést az MNP III. projektben szereplő, speciális intézkedéseket igénylő, önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben felmerülő problémák kezelésére vonatkozó stratégiai és cselekvési tervre.

2. A Stratégiai és Cselekvési Terv célja

A Terv célja, hogy az önkormányzat a szociális városrehabilitációs projekt értékeivel összhangban méltányos megoldást találjon az érintett lakóépületekben felmerülő szociális, együttélési és közbiztonsági problémákra.

A stratégiai és cselekvési terv készítőinek további célja, egy széleskörű, az egyes intézményeken és szektorokon átívelő intézkedéscsomag összeállítása, ugyanis a lakóépületekben tapasztalható problémák jelentős része csak a szervezetek közötti szoros együttműködés által kezelhető hatásosan és hatékonyan.

A terv hosszú távú célja, hogy megfelelő alapot biztosítson az önkormányzat és intézményei számára a projektben felújításra kerülő bérházak fenntartási időszakában az épületek üzemeltetéséhez. A stratégiai terv feladat, hogy rámutasson a jelenlegi problémákra, számba vegye a problémakezelés lehetőségeit.

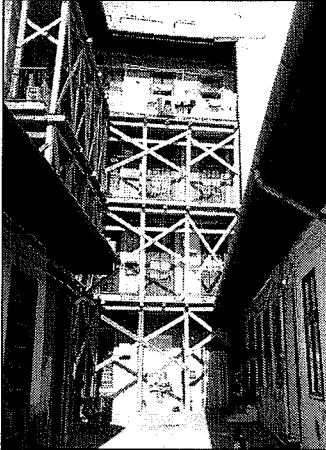



Javasolt, hogy az intézkedéscsomag elemeit az önkormányzat figyelembe vegye a kerület egészét érintő egyéb ágazati koncepciók, tervek elkészítése során.

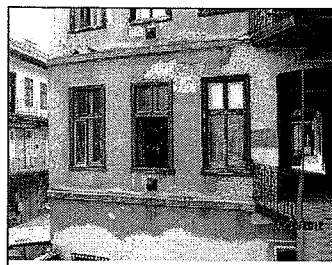

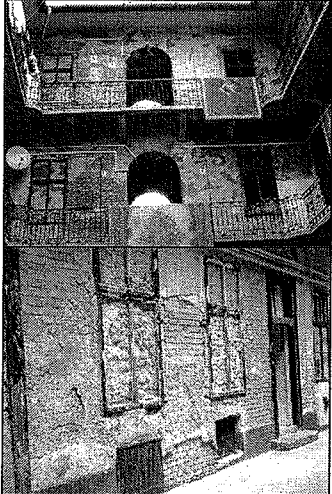
3. A Stratégiai és Cselekvési Terv célcsoportja

Az MNP III. projektben 28 db 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület felújítása szerepel. Ezek közül az alábbi lakóépületek felújítási programja tartalmaz olyan munkálatokat, amelyek az adott épület valamennyi bérlőjének életét átmenetileg jelentősen

befolyásolják, így a felújítási munkálatok elvégzése csak a bérlőkkel való szoros együttműködés által lehetséges.

Az alábbi táblázatban összefoglaljuk a legtöbb problémával terhelt, komplex felújításon áteső lakóépületeket, és a pályázatban szereplő műszaki tartalmat.

<p>Dankó utca 17.</p>	<p>Legfontosabb munkálatok</p>	<p>Tervezett kezdési időpont</p>
	<p>Utcai homlokzat felújítás; függőfolyosó felújítás; főépület jobb oldali belső tűzfal részleges átépítése; belső homlokzat felújítás, kapualj, lépcsőház felújítás; elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere, szennyvízcsatorna alapvezeték csere, víznyomó felszálló és szennyvízfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc-k felújítása; nyílászárók részleges felújítása, cseréje, kapu felújítás, csere; intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.</p>	<p>2013. szeptember</p>
<p>Lujza utca 22.</p>	<p>Legfontosabb munkálatok</p>	<p>Tervezett kezdési időpont</p>
	<p>Elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás; utcai homlokzat felújítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere, szennyvízcsatorna alapvezeték csere; víznyomó felszálló és szennyvízfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc felújítás; alaptest felületszivárgó lemezes védelme; udvari burkolat felújítás.</p>	<p>2013. szeptember</p>
<p>Lujza utca 30.</p>	<p>Legfontosabb munkálatok</p>	<p>Tervezett kezdési időpont</p>
	<p>Tető felújítás, zárófödém megerősítés, csere, tetőtéri hőszigetelés; függőfolyosó csere; utcai homlokzat felújítás; alaptest felületszivárgó lemezes védelme; használaton kívüli pincerekeszek elbontása, intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.</p>	<p>2013. szeptember</p>
<p>Magdolna utca 12.</p>	<p>Legfontosabb munkálatok</p>	<p>Tervezett kezdési időpont</p>
	<p>Tető felújítás, zárófödém megerősítés, hőszigetelés; függőfolyosó csere; pincei és II. emeleti közös wc. téglaboltozat acéltartóinak megerősítése; pinceszellőzés biztosítása; kémények, belső szigetelés; utcai homlokzat felújítás, kapu felújítás; belső homlokzat felújítás; nyílászárók részleges felújítása, cseréje; kapualj, lépcsőház felújítás; elektromos nagyjavítás,</p>	<p>2013. szeptember</p>

	kaputelefon rendszer felújítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere, szennyacsatorna alapvezeték csere; víznyomó felszálló és szennyfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc. felújítás; alaptest felületszivargó lemezes védelme; udvari burkolat felújítás; intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.	
Magdolna utca 20.	Legfontosabb munkálatok	Tervezett kezdési időpont
	Tető felújítás, zárófödém hőszigetelés; zárófödém megerősítés; melléklépcső csere I-III. em. között függőfolyosó felújítás; utcai erkély felújítása; utcai homlokzat felújítás; kapu felújítás, csere; belső homlokzat felújítás; nyílászárók részleges felújítása, cseréje; kapualj, lépcsőház felújítás; elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere, szennyacsatorna alapvezeték csere; víznyomó felszálló és szennyfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc. felújítás; alaptest felületszivargó lemezes védelme udvari burkolat felújítás; intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.	2013. szeptember
Nagyfuvaros utca 26.	Legfontosabb munkálatok	Tervezett kezdési időpont
	Tető felújítás; zárófödém megerősítés, tetőtéri hőszigetelés; függőfolyosó felújítás; kémények belső szigetelése; utcai homlokzat felújítás, kapu felújítás, csere; belső homlokzat felújítás; nyílászárók részleges felújítása, cseréje; kapualj, lépcsőház felújítás; elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás; víznyomó alapvezeték csere, szennyacsatorna alapvezeték csere; víznyomó felszálló és szennyfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc felújítás; pincei téglaboltozat acéltartóinak és főlépcső lépcsőfokok megerősítése; alaptest felületszivargó lemezes védelme; udvari burkolat felújítás; használaton kívüli pincerekeszek elbontása, intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.	2013. szeptember
Szerdahelyi utca 18.	Legfontosabb munkálatok	Tervezett kezdési időpont



utcai homlokzat felújítás; belső homlokzat felújítás kapualj, lépcsőház felújítás; elektromos nagyjavítás, kaputelefon rendszer felújítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere, szennyvízcsatorna alapvezeték csere; víznyomó felszálló és szennyvízfolyó vezeték csere komfortosítási lehetőség biztosítással; közös wc felújítás; használaton kívüli pincerekeszek elbontása, intenzív szellőzés biztosítása, talajvizesedés megszüntetése.

2013. szeptember

A fenti Krízisházakhoz hasonló szociális és közbiztonsági jellemzőkkel rendelkezik a Lujza utca 8., a Lujza utca 34., és – az MNP II-ben is szereplő - Magdolna utca 44. bérház is, azonban esetükben kisléptékű, részleges felújítási munkálatokra kerül sor.

A többi lakóépület estében utcai homlokzat felújítására, tűzfalak és lichthofok hőszigetelésére, tetőfelújításra, zárófedém hőszigetelésére, valamint a pince talajvizesedés megszüntetésére, az alaptest felületszivárgó lemezes védelmére kerül sor. Ezek a felújítási munkálatok rövid időre, és kis mértékben zavarják bérlők lakhatását.

A felújítási munkálatok valamennyi lakóépületben várhatóan 2013 őszén megkezdődnek.

4. Helyzetelemzés

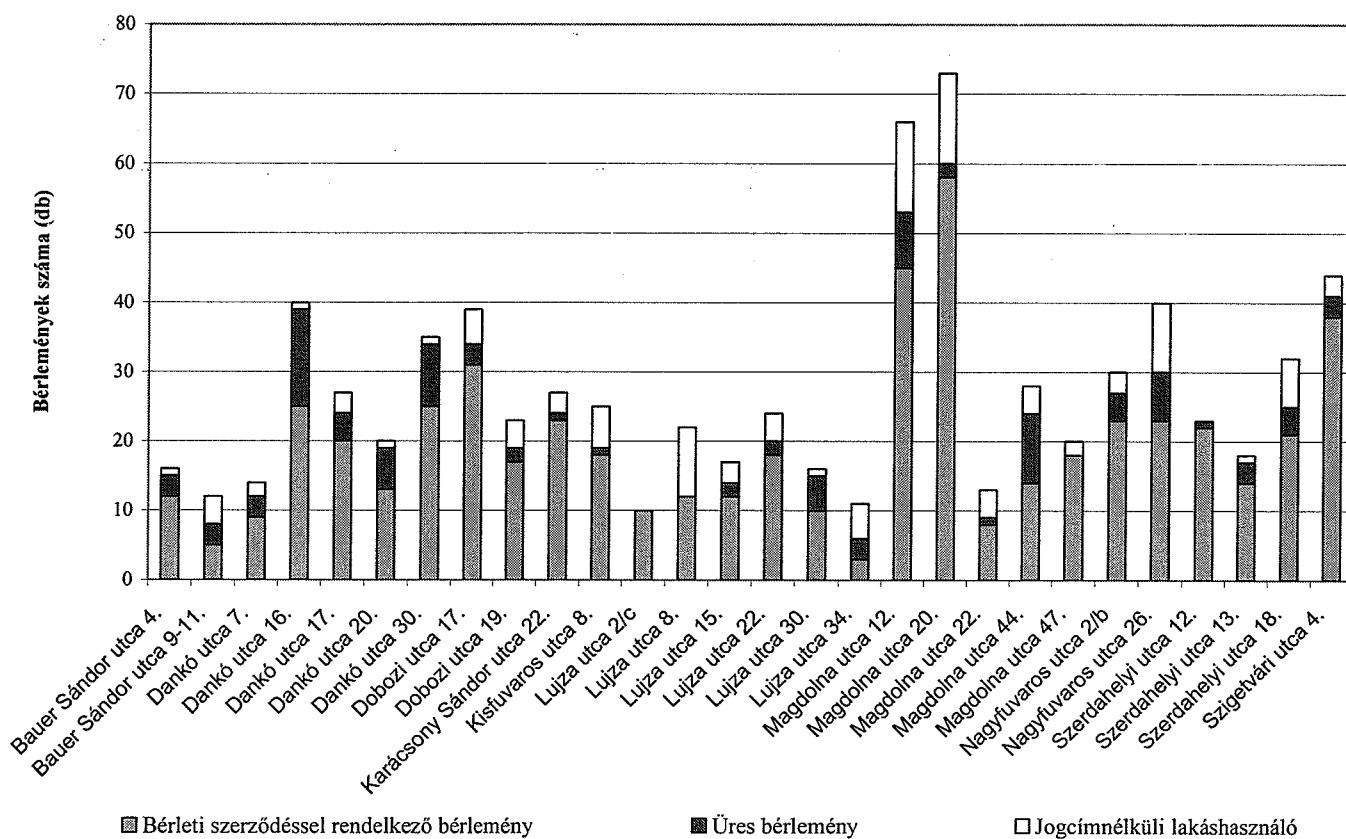
4.1. Vagyongazdálkodási jellemzők

Az MNP III projektben szereplő önkormányzati bérházakat az alábbi lakásállomány jellemzi.

	<i>Bérház</i>	<i>Lakás- szám</i>	<i>Komfortfokozat</i>				<i>össz- komfortos</i>
			<i>szükség-lakás</i>	<i>komfort nélküli</i>	<i>fél- komfort</i>	<i>komfortos</i>	
1.	Bauer S. u. 4.	15	1	4	4	6	-
2.	Bauer S. u. 11.	13	2	8	1	2	-
3.	Dankó u. 7.	14	-	-	2	5	7
4.	Dankó u. 16.	40	-	-	-	-	40
5.	Dankó u. 17.	26	2	11	1	13	-
6.	Dankó u. 20.	20	-	-	-	20	-
7.	Dankó u. 30.	34	-	9	7	18	-
8.	Dobozi u. 17.	40	1	20	1	17	1
9.	Dobozi u. 19.	23	-	4	-	19	-
10.	Karácsony S. u. 22.	27	-	13	-	13	1
11.	Kisfuvaros u. 8.	26	2	16	1	7	-
12.	Lujza u. 2/C	10	-	5	-	5	-

13.	Lujza u. 8.	22	-	9	1	12	-
14.	Lujza u. 15.	17	-	12	2	3	-
15.	Lujza u. 22.	24	-	5	4	15	-
16.	Lujza u. 30.	16	-	7	2	7	-
17.	Lujza u. 34.	12	1	6	1	3	1
18.	Magdolna u. 12.	67	-	29	3	35	-
19.	Magdolna u. 20.	73	1	35	7	28	1
20.	Magdolna u. 22.	13	1	5	-	7	-
21.	Magdolna u. 44.	28	-	17	2	9	-
22.	Magdolna u. 47.	21	1	12	2	6	-
23.	Nagyfúvaros u. 2/B	30	-	14	2	14	-
24.	Nagyfúvaros u. 26.	41	1	27	1	12	-
25.	Szerdahelyi u. 12.	23	-	6	17	-	-
26.	Szerdahelyi u. 13.	17	2	7	2	6	-
27.	Szerdahelyi u. 18.	33	-	22	2	8	1
28.	Szigetvári u. 4.	45	-	15	3	26	1
Összesen:		770	15	318	68	316	53

Az MNP III bérházakban a bérleményeket az alábbiakban részletezett jogviszonyok jellemzik:



A fenti diagramon látható, hogy a jogcím nélküli lakáshasználók a legnagyobb számban, és arányban a nevesített Krízisházakban fordulnak elő (20%-ot meghaladó mértékben).

A bérbeadó tudomására jutott információk szerint a bentlakó családok kb. 10%-ánál tapasztalhatóak olyan súlyos, a lakóközösség tagjait zavaró magatartásformák, amelyek jelentős kockázatot jelentenek a kivitelezés szempontjából is.

A közbiztonsági, együttélési problémák elsősorban a Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti lakóépületekben jellemzőek.

Kisfalu Kft. a kezelői munka során, tárgyi épületek kapcsán, több panaszbejelentéssel találkozott, amelyek jellemzően lakóközösségen belüli, illetve az épületekben megforduló idegenek viselkedésével, megjelenésével kapcsolatos, magatartásproblémák jellemzők, amelyek a lakóközösség nyugalma általában zavarják. Több esetben tapasztalni szabálytalan áramvételezést, albérletbe adást.

Az alábbi táblázatban bemutatott épületek egyes bérlői napi szinten okoznak magatartásukkal gondot számunkra, illetve az épületben lévő lakók számára.

Cím		Felmerülő probléma rövid leírása
Dankó u.	17.	A bérleményben idegen személyek tartózkodnak
Lujza u.	22.	A bérlő külföldön tartózkodik. A lakásban idegen személyek tartózkodnak.
Lujza u.	34	Idegen személyek tartózkodnak az épületben.
Magdolna utca	12.	A házfelügyelői lakással összefüggésben számos probléma jelen van
Magdolna utca	12.	önkéntes beköltöző az egyik üres lakásba, arra hivatkozva, hogy lakásuk lakhatatlan a bogarak miatt
Magdolna utca	20.	A bérlő jelezte, hogy férje miatt nem tudja lakni a lakást annak alkoholizmusa miatt
Magdolna utca	20.	A bérlőt fia a lakásból elűldözte (a panaszok a bérlő fiára vonatkozik) A bérlő a fenti problémát jelezte és intézkedést tett PKKB felé
Nagyfuvaros utca	26.	nem lakja, peresítve - eseti gondnoka van
Nagyfuvaros utca	26.	lakók nyugalma zavarása, áramlopás, drogozás
Nagyfuvaros utca	26.	lakók nyugalma zavarása, drog terjesztésre utaló bejelentések
Nagyfuvaros utca	26.	tartozás, áramlopás
Szerdahelyi utca	18.	A bérlő nem lakja a bérleményt, idegen személyek laknak a lakásban.
Szerdahelyi utca	18.	A bérlő nem lakja a bérleményt, idegen személyek laknak a lakásban.
Szerdahelyi utca	18.	Bérlő nem lakja. Önkéntes beköltözés történt.

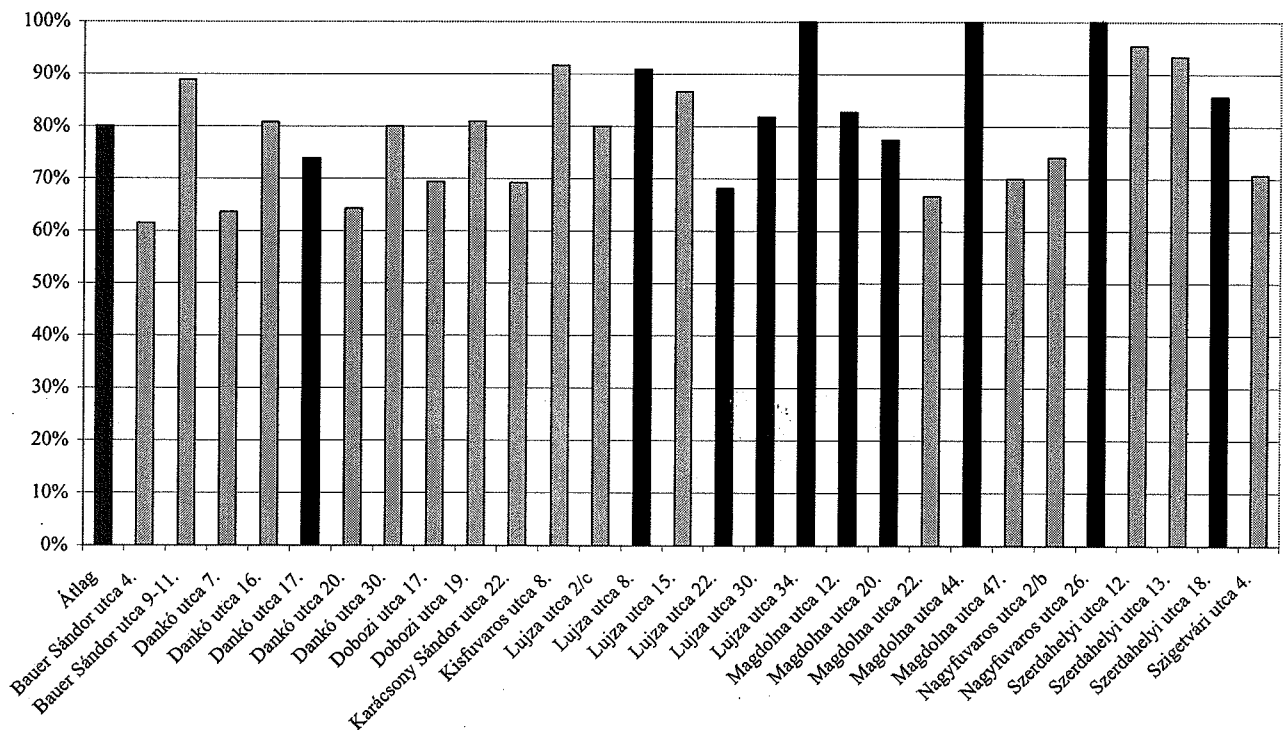
Forrás: Kisfalu Kft.

A bűncselekmények elkövetésének megelőzése, megszüntetése érdekében történő járőrözés mellett az ismert jogsértések (lásd: önkényes lakásfoglalók, drog- és prostitúciós bűncselekmények) megszüntetésére való törekvés különösen hangsúlyos a Magdolna Negyed Program III projekt végrehajtásával párhuzamosan.

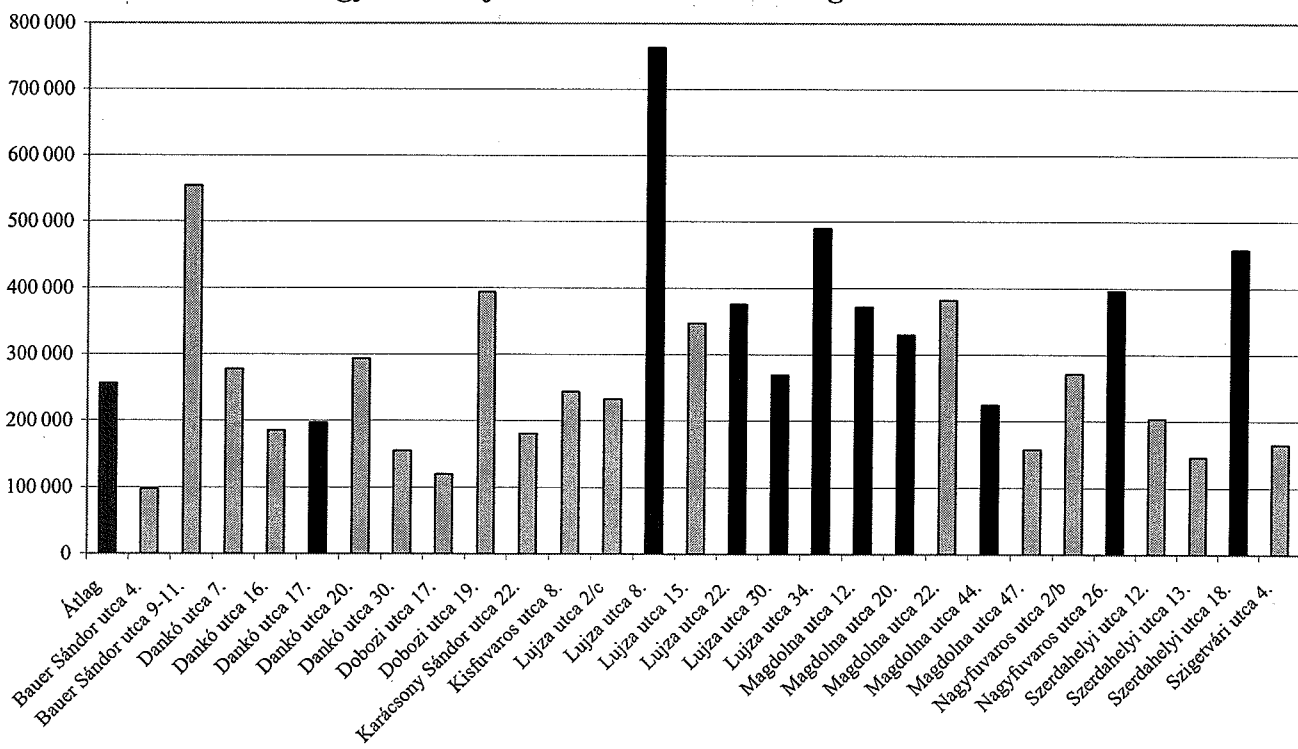
4.2. Szociális jellemzők

A projekt 766 bérlakást érint. A bérlemények 86,55 %-a lakott. A bérlők 80%-a hátralékos. Ha figyelembe vesszük, hogy a hátralékosok közül 103 bérlő 15 ezer forint alatti hátralékkal rendelkezik, akkor is kiemelendő, hogy a bérlők 70%-a egy havi lakbér összegénél magasabb hátralékkal rendelkezik a projekt által érintett bérházakban. A szociális problémák súlyosságát jelzi, hogy a bérlők 17,65%-ának van 500ezer forintot elérő, vagy azt meghaladó összegű lakbérhátraléka.

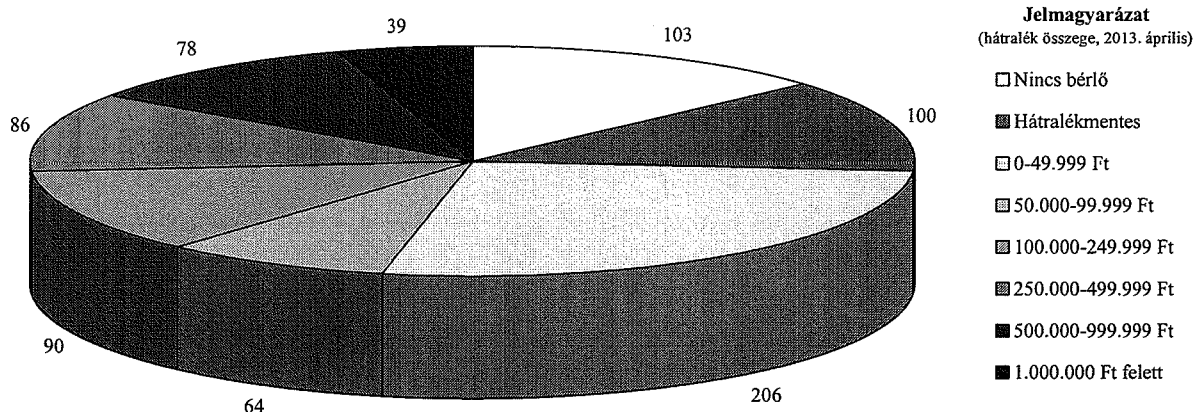
Lakbérhátralékos bérlők aránya



Egy bérlőre jutó lakbérhátralék összege



A z egyes bérleménykategóriák a hátralék szempontjából*



*A bérlemények száma az egyes kategóriákban, 2013. áprilisi állapot szerint.

Normál részletfizetési megállapodással rendelkező hátralékosok:

Magdolna u. 12. szám alatti épületben: 3. db (bérlők),
 Magdolna u. 20. szám alatti épületben: 4 db (3 bérlő és 1 JCN),
 Nagyfuvaros u. 26, szám alatti épületben: 2 db (1 bérlő és 1 JCN)

Adósságcsökkentési támogatás önrészeire megkötött részletfizetési megállapodásokkal rendelkezők:

Magdolna u. 12. szám alatti épületben: 3 db
 Magdolna u. 20. Szám alatti épületben: 3 db
 Nagyfuvaros u. 26. szám alatti épületben: 1 db

Fentiek összevont adatai alapján, adott lakóépületek hasznosított lakásainak és az érvényben lévő részletfizetések arányszáma az alábbiak szerint alakul.

Magdolna u. 12	6 / 58 (hasznosított bérleményszám)	> 10,34 %
Magdolna u. 20	7 / 68 (hasznosított bérleményszám)	> 10.29 %
Nagyfuvaros u. 26	3 / 36 (hasznosított bérleményszám)	> 8.33 %

Fenti adatok önmagukban indokolják a városrehabilitáció szociális intézkedéseit. A képzési, oktatási és foglalkoztatási programok mellett elengedhetetlenül szükséges a helyi foglalkoztatási lehetőségek kiaknázása a felújítási munkák során a Kbt.-vel összhangban, valamint a Munkáért Lakhatás Program lehetőségeinek megteremtése a bérlők számára.

A legnagyobb hátralékkal rendelkező épületek esnek át a legjelentősebb felújítási munkákon, ezáltal elveszítik a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010.(III.08.) számú önk. rendelet 47. § (2) és (3) bekezdése szerinti lakbér-csökkentő tényezőket, ezáltal előreláthatólag mintegy 20-30%-kal emelkedik a lakbér összege.

5. Problémák beazonosítása

Az előzetes helyzetelemzés alapján a **Dankó utca 17., Lujza utca 8., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Lujza utca 34., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. önkormányzati lakóépületek** kiemelt kezelését az alábbi megállapítások indokolják:

- a krízisházak többségében komplex, a lakásokat is érintő felújítási munkálatokra kerül sor;
- az épületek és környezetük (kapcsolódó közterületei) különösen fertőzöttek a bűncselekmények elkövetése szempontjából. Jellemzőek a közbiztonsági problémák (kábitószer terjesztés, kábitószer fogyasztás, prostitúció) és egyéb antiszociális viselkedéssel összefüggő, az együttélést zavaró tevékenységek (hangoskodás, bérlők közötti konfliktusok, stb.).
- felülreprezentált a lakbérhátralékkal rendelkezők aránya, ami 80-100% közötti (projektszinten a 770 bérlő 80%-a hátralékos);
- kiemelkedően magas a lakbérhátralék adott épület bérlőire jutó átlagos összege, ami 300ezer Ft/bérlő feletti összeget jelent (projektszinten a 770 bérlőre átlagosan 250ezer forint hátralék jut);
- az átlagot meghaladó mértékű a rendezetlen bérleti jogviszonnyal rendelkező lakosok aránya. A projekt által érintett lakásállomány 15%-a van jogcímnélküli lakáshasználók birtokában, ami összességében 114 lakást érint. A krízisházakban ez az arány 20%-ot – esetenként jóval - meghaladja.
- a bérlőkkel való együttműködést nehezítő körülmény közül megemlítendő a gyámság alatt lévő, gondnokolt, valamint a rendezetlen jogviszonnyal rendelkező (peres eljárás alatt lévő) bérlők jelenléte.

A Dankó utca 17. szám alatti épület szociális jellemzői önmagukban nem indokolják krízisházként való meghatározását, azonban a felújítási munkák átfogó jellege miatt célszerű kiemelten kezelni.

A Lujza utca 8., és Lujza utca 34. esetében fordított a helyzet, az épület felújításának léptéke (előbbi esetében vízórák telepítését, utcai homlokzat, kapu és kapualj felújítását, míg utóbbi esetében tető felújítást tartalmaz a műszaki tartalom) önmagában nem, azonban a lakóépületek szociális helyzete indokolja a nagyobb figyelmet.

6. A stratégia elemei

6.1. Rendszeres bérleményellenőrzés

Cél: A bérleményhasználattal összefüggő problémás esetek feltárása. A bérlemények „hozzáférhetőségének” biztosítása. A bérlemények műszaki állapotával összefüggő információk begyűjtése, a bérlők informálása.

Tevékenység: 2013. augusztus 31-ig átfogó bérleményellenőrzés lefolytatása valamennyi projektházban. Ennek tapasztalatai alapján a kivitelezési munkák tervezett 2013. szeptemberi

megkezdését megelőzően szükséges célzott és rendszeres ellenőrzések lefolytatása. A TA munkacsoport együttműködik a bérleményellenőrzés megvalósítása során, elősegíti a bérleményellenőrzés zavartalan menetét, Kisfalu Kft. és a TA munkacsoport rendszeresen kiértékeli az ellenőrzés eredményét.

Felelős: Kisfalu Kft.

6.2. Rendszeres (szomszédsági) rendőri ellenőrzés

Cél: A bűncselekmények megelőzése, a lakóközösségek biztonságérzetének javítása.

Tevékenység: A projekt keretében a Magdolna negyedben 2013. májustól szolgálatot teljesítő szomszédsági rendőrfőőrök feladata, hogy a járőrszolgálat alatt kiemelt figyelmet szenteljenek a felújításra váró, azon belül is a megjelölt Krízisházak ellenőrzésére. A járőrpárok a kivitelezések teljes időszaka alatt naponta többször járőröznek az érintett épületekben és a kapcsolódó közterületeken.

A szomszédsági rendőrök kapcsolatban állnak a kijelölt házfelügyelőkkel, polgárőrökkel, és a TA munkacsoporttal.

A TA munkacsoport közös lakossági programokat szervezhet a BRFK-val, szabadidős, prevenciós célzattal.

Felelős: JVSZ.

6.3. Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület bevonása

Cél: A bűncselekmények megelőzése, a lakóközösségek biztonságérzetének javítása.

Tevékenység: A rendszeres rendőri ellenőrzést támogató, illetve kiegészítő tevékenység keretében a szomszédsági rendőrfőőrökkel együtt, illetve a szomszédsági rendőrfőőr szolgálati idején kívüli időszakokban önálló járőrtevékenységet látna el egy-egy polgárőr páros. A járőrpárok a kivitelezések teljes időszaka alatt naponta járőröznek az érintett épületek kapcsolódó közterületein, és a lakóépületben.

A polgárőrök kapcsolatot tartanak a kijelölt házfelügyelőkkel, a szomszédsági rendőrökkel és a TA munkacsoport tagjaival.

Javasolt, hogy a polgárőrök számára – a szomszédsági rendőrökhöz hasonlóan - az MNP III keretében biztosítva legyen a képzés lehetősége. Ennek fedezete jelenleg az MNP III pályázat költségvetésében nem szerepel.

A Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület önkormányzattal való együttműködését külön megállapodásban kell rögzíteni, amely kitér az MNP III projekttel kapcsolatos együttműködési pontokra is.

A TA munkacsoport közös lakossági programokat szervezhet az Egyesülettel, szabadidős, prevenciós célzattal.

Felelős: JVSZ

6.4. „Házfelügyelők” alkalmazása

Cél: házfelügyelői státusz betöltése a Krízisházakban.

Tevékenység: A házfelügyelők alkalmazása hosszú távon valamennyi 20 lakást meghaladó méretű bérházban, rövid távon (legkésőbb a felújítási munkálatok megkezdéséig) a „Krízisházak” esetében indokolt. A házfelügyelői munkakörök betöltése a kivitelezés alatt azért is indokolt, hiszen így garantálhatóak a munkavégzés feltételei a munkaterületen, illetve az átmeneti elhelyezés időszaka alatt (pl. függőfolyosó csere/felújítás esetén) állandó ellenőrzést képesek ellátni. Segítik a bérleményellenőrzéseket, valamint a szociális munkások tevékenységét. A felújítás alatt a közös területekre, illetve az üres lakásokba biztosítják a bejutást.

A személyek kiválasztásánál elvárás az erkölcsi bizonyítvány (ill. más igazolások) léte, valamint az, hogy rendészeti, közbiztonsági, bűnmegelőzési tapasztalattal rendelkezzenek. Megfontolandó többek között nyugállományban lévő rendőrök alkalmazása.

A felújítások kapcsán a házfelügyelők alkalmazásának ügyében megjegyezhető, hogy minden olyan épületben ahol legalább 20 lakás található, illetve ahol jelentős és átfogó felújítások történnek, érdemes házfelügyelőt alkalmazni a felújított állapotok megóvásának érdekében. Természetesen ez többlet költségekkel jár (munkabér, lakások rendbetétele), illetve munkajogi kötelezettségeket is jelent, amelynek biztosításáról az önkormányzatnak külön kell gondoskodni az MNP III programtól függetlenül.

A Kisfalu Kft. feladatvégzése során szerzett tapasztalatok, valamint fentiek alapján hosszú távon javasolt az alábbi Magdolna negyed területén fekvő bérházban házfelügyelőt alkalmazni.

Épület cím	Lakás szám
Dankó.u. 20	22
Dankó.u. 40	47
Dobozi u. 17	40
Dobozi u. 19	26
Magdolna u.12	70
Nagyfuvaros u. 2/b	36
Nagyfuvaros u. 26	46
Szerdahelyi u.18	35

A Dankó u. 40 szám alatti lakóépületet ugyan nem érinti a jelenlegi MNP III program keretein belüli felújítás, de 2005-2006 évben épült és így állapotának megőrzése érdekében, házfelügyelői alkalmazása javasolt.

A krízisházak közül az alábbi házaknál rendezett a házfelügyelő kérdése:

Magdolna utca 20. aktív házfelügyelő dolgozik, akivel kapcsolatosan problémáról a Kisfalu Kft. nem tud, munkáját rendben ellátja.

Magdolna utca 44. a házfelügyelő alkalmazása folyamatban van. Kiválasztása és a házfelügyelői lakás kijelölése megtörtént (Magdolna utca 44. I. em. 3.).

Az alábbi krízisházakban indokolt a felújítások megkezdéséig házfelügyelő alkalmazásáról gondoskodni.

Magdolna u. 12. a volt házfelügyelő munkaviszonya felmondással megszűnt. Kisfalu Kft. kezdeményezte a bérleti jogviszony felmondását és a lakás kiürítését. Az épületbe valóban szükség lenne egy agilis házfelügyelőre, erre a célra vagy a Magdolna u. 12. fszt. 5., vagy a Magdolna u. 12. 1. em. 2. szám alatti lakás javasolt. Mindkét lakás 1 szobás, komfortos.

Nagyfuváros utca 26. korábban volt házfelügyelői lakás, de a szolgálati jellege törölve lett 2006-ban. Házfelügyelő jelenleg nincs. A házfelügyelői lakás üres. Paraméterei: 1. lh. fszt. 3., 1 szoba, félkomfortos, 26 nm.

Szerdahelyi utca 18. az épületben jelenleg nincs házfelügyelő. Számára a II. em. 23. szám alatti lakás kijelölése javasolt.

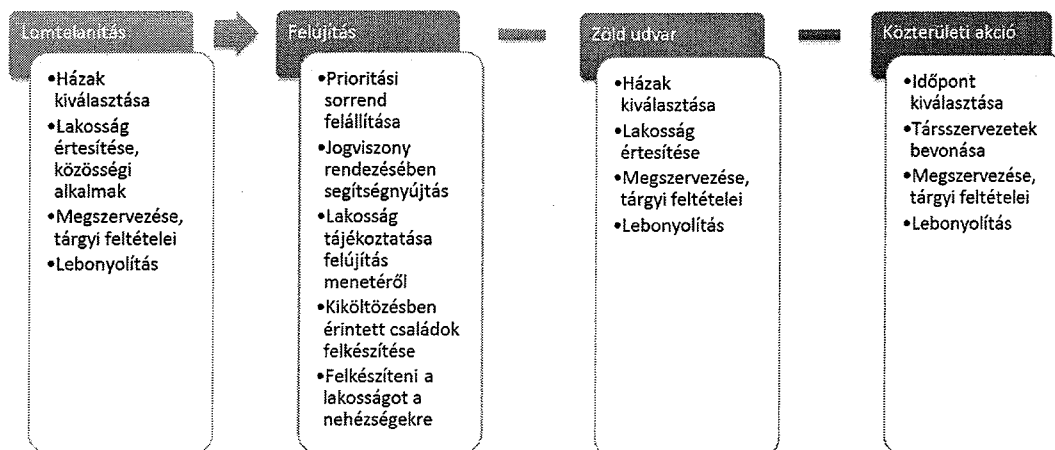
A házfelügyelők az MNP III projekt időszaka alatt kapcsolatban állnak a polgárőrökkel, a szomszédsági rendőrökkel, valamint a TA munkacsoporttal is.

Felelős: Kisfalu Kft.

6.5. Szociális munka, szociális állapotfelmérés

Cél: Részletes helyzetértékelés készítése, közösségi munkák megvalósítása

Tevékenység: Az MNPIII. keretében, a JCSGYK szakmai felügyelet alatt 2013. márciusban kezdte meg működését az – egyebek mellett - a felújítandó 28 lakóépülettel foglalkozó 5 fős szociális szakemberekből álló csoport. A csoport egyik feladata, hogy a 2013 augusztusig tartó időszakban felvegye a kapcsolatot a bérlőkkel, megismerje a lakóközösségeket, felkutassa az együttműködés lehetőségeit, feltárja és lehetőségei szerint kezelje a lakóközösségen belüli konfliktusokat, szociális-közbiztonsági problémákat.



A Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ szakmai felügyelete alá tartozó 5 fős társadalmi akció munkacsoport (TA) és a 4 fős családfejlesztési munkacsoport (CSF) számára elsődleges feladat, hogy a szociális munka etikai kódexének betartásával végezze el munkáját, a közösségfejlesztést és a családfejlesztést.

A CSF munkacsoport tagjai felveszik a kapcsolatot a JCSGYK által delegált családokkal. Az esetgazda ebben az esetben is a JCSGYK családgyógyozója. A CSF munkacsoport eszközei közt szereplő motivációs csomagok egyikét - a lakáskorszerűsítési csomag munkálatait - egyeztetni kell az épületfelújítás menetével. Ez jelen pillanatban 4 lakást érint.

A krízisházakban élő emberek jelentős anyagi és szociális problémával küzdenek, többségük kapcsolatban áll a JCSGYK-vel. A szakmai munka során fontos kihangsúlyozni, hogy a JCSGYK-nál gondozásban álló családok, személyek továbbra is gondozás alatt állnak, az esetgazda minden esetben a családgyógyozó. A közösségfejlesztésben dolgozó szociális munkás jelzési kötelezettséggel bír, tanácsot ad, továbbirányítja a megfelelő helyre az egyént.

További feladatuk, hogy közösségfejlesztő tevékenységgel segítse és koordinálja 15 lakóépület lomtalanítását, 10 zöld udvar kialakítását, valamint 10 közterületi takarító, gondozó, növényültető társadalmi akció megvalósítását.

A TA munkacsoport közös programokat szervezhet a BRFK-val, Polgárőrséggel, és prevenciós munkát (szervezett) végez az adott közösségben. A projekt forrásai ehhez rendelkezésre állnak (pl.: Szomszédsági rendőrök szabadidős programjai).

A krízislakások felújítása során a TA munkacsoport elsődleges feladata, hogy a lakókat felkészítse a felújítás során felmerülő problémákra, nehézségekre, kellemetlenségekre, illetve a lomtalanítás segítségével előkészítse a házakat a felújításra. Emiatt elengedhetetlen, hogy egymás elfogadása és kölcsönös bizalom alakuljon ki a segítők és a lakók között.

Az első, lakóközösségek bevonását célzó műszaki típusú tevékenység az épületek lomtalanítása. Kisfalu Kft., a TA munkacsoport elvégezte az épületek felmérését, a JVSZ-vel közösen a lomtalanítás menetrendjének kialakítását.

Az alábbi táblázat foglalja össze a 2013. április felmérés eredményét. Érdemes megjegyezni, hogy az MNP I-ben 2006-2007-ben a bérlők bevonásával kiürített pincék, valamint az MNP II-ben 2010-ben kiürített pincékben nem termelődött újra a lakossági hulladék.

Lakóépület	pince lom/m ³	padláslom/m ³	egyéb közösségi területen lom/m ³	összes lom/m ³
Bauer Sándor u. 4. összesen:	1	1	0	2
Bauer Sándor u. 11. összesen:	5	5	0	10
Dankó u. 7. összesen:	0	0	0	0
Dankó u. 16. összesen:	0	0	0	0
Dankó u. 17. összesen:	90	10	0	100
Dankó u. 20. összesen:	8	2	2	12
Dankó u. 30. összesen:	0	0	2	2

Dobozi utca 17. összesen:	0	0	0	0
Dobozi utca 19. összesen:	4	4	0	8
Karácsony Sándor utca 22. összesen:	0	13	0	13
Kisfuváros u. 8. összesen:	0	0	0	0
Lujza u. 2.c. összesen:	0	0	0	0
Lujza u. 8. összesen:	0	0	0	0
Lujza u. 15. összesen:	0	0	0	0
Lujza u. 22. összesen:	88	0	0	88
Lujza u. 30. összesen:	6	12	10	28
Lujza u. 34. összesen:	15	4	5	24
Magdolna u.12. összesen:	8	8	0	16
Magdolna u. 20. összesen:	96	2	0	98
Magdolna u. 22. összesen:	0	1	4	5
Magdolna utca 44. összesen:	12	4		16
Magdolna u. 47. összesen:	0	0	0	0
Nagyfuváros 2.b. összesen	0	0	0	0
Nagyfuváros u. 26. összesen:	100	4	15	119
Szerdahelyi utca 12. összesen:	0	0	0	0
Szerdahelyi utca 13. összesen:	0	0	0	0
Szerdahelyi u. 18. összesen:	100	0	2	102
Szigetvári utca 4. összesen:	0	0	0	0
ÖSSZESEN	533	70	40	643

Forrás: Kisfalu Kft.

A lomtalanítás elsősorban közösségfejlesztési cézzal kerül megvalósításra a pályázat tartalma szerint.

Lakóépület	összes lom/m ³	Az épület jellege
Nagy léptékű lomtalanítás lakóépületei		
Dankó utca 17. összesen:	100	Krízisház
Lujza utca 22. összesen:	88	Krízisház
Magdolna utca 20. összesen:	98	Krízisház
Nagyfuváros utca 26. összesen:	119	Krízisház
Szerdahelyi utca 18. összesen:	102	Krízisház
Összesen:	507	
Kis léptékű (közösségi) lomtalanítás (min. 10m³)		
Bauer Sándor utca 11.	10	
Dankó utca 20.	12	
Karácsony Sándor utca 22.	13	
Lujza utca 30.	28	Krízisház

Lujza utca 34.	24	Krízisház
Magdolna utca 12.	16	Krízisház
Magdolna utca 44.	16	Krízisház
Összesen:	119	

A szociális állapotfelmérés a Kisfalú és a JCSGYK közös adatbázisára épülhet. A vizsgálatot kérdőíves felméréssel/interjúkészítéssel szükséges kiegészíteni, amely a bérházakban élő családok helyzetét, problémáit, véleményét térképezi fel. A kutatást külsős szakemberek, terepmunkások bevonásával hajtható végre (pl. ELTE TáTK Szociális Tanulmányok Intézete, Wesley János Lelkészképző Főiskola, a BME Urbanisztika Tanszék). A feladat végrehajtásában közreműködőként Rév8 Zrt. is részt vesz. Az MNPIII szociális munkásainak feladata, ennek a munkának a terepen történő segítése, illetve a tapasztalatok gyakorlati alkalmazása.

Az MNPIII TA munkacsoport szociális munkásainak feladata, ennek a munkának a terepen történő megvalósítása. A kérdőív/interjú, a TA csoportjánál és a családfejlesztő (CSF) munkacsoportnál felhalmozódó információk, a JCSGYK-nál, a Kisfalú Kft.-nél meglévő információk és az addig megvalósult lépések tapasztalatainak összegzését helyzetértékelő tanulmányban kell leírni legkésőbb 2013. augusztus 31-ig.

A tanulmány alapján a Magdolna Negyed Közbiztonsági Munkacsoportjának feladata a stratégia és cselekvési terv folytatásának kidolgozása. Az ebben foglalt lépéseket 2013. szeptemberig döntés-előkészítő anyag formájában a Képviselő-testület számára kell előterjeszteni, hogy a várhatóan 2013. szeptemberben induló kivitelezési időszak alatt és – leginkább – azt követően hosszútávon biztosítható legyen a bérházak fenntarthatósága.

Felelős: JCSGYK, Kisfalú Kft., közreműködő: JVSz, Rév8 Zrt..

6.6. Közbiztonsági Munkacsoport értékelés, javaslatétel

Cél: A krízisházakkal kapcsolatos stratégia monitoring szempontjainak kidolgozása, ennek alapján értékelés, javaslatétel

Tevékenység: a negyedévente ülésező munkacsoport napirendi pontjai között kiemelten szerepel a krízisházakkal kapcsolatos stratégia és cselekvési terv végrehajtási tapasztalatainak összegzése. A 2013 augusztusában egy helyzetértékelő tanulmány kell, hogy készüljön, amely tartalmazza a szociális állapotfelmérés eredményét, és értékeli a Stratégiai és Cselekvési Terv végrehajtását. Ez alapján 2013. szeptemberi Képviselő-testületi ülésre kerül beterjesztésre – a munkacsoport által megtárgyalt –javaslatcsomag a stratégia hosszú távú lépéseit illetően.

Felelős: JVSZ, Rév8

6. Szükséges tulajdonosi döntések

Javasolt önkormányzati döntések a 2013. május 22-i Képviselő-testületi ülésre.

Bérlői moratórium: A 10 krízisház esetében 2013. május 23-tól a bérleti jogviszonnyal összefüggésben – már folyamatban lévők kivételével - új eljárás nem indítható (bérleti jogviszony felmondása, létesítése, minőségi lakáscsere elbírálása, új bérleti jogviszony létesítése, stb.) 2013.

szeptember 30-ig, a szociális állapotfelmérés eredményét, és a Stratégiai és Cselekvési Terv végrehajtását értékelő tanulmány elfogadásáig. Fentiekől eltérni csak egyedi, indokolt esetben, az érintett szervezetek együttes pozitív állásfoglalása esetén lehet.

A többi projektház esetében felmerülő, újonnan kezdeményezett, bérleti jogvisztonnyal összefüggő eljárások, kérelmek esetekben is kötelező bevonni a házakkal foglalkozó munkacsoport szociális szakembereit.

Átmeneti lakások biztosítása: A kivitelezés során felmerülő krízisesetekre (műszaki, egyéb) való tekintettel szükséges kijelölni 7 beköltözésre alkalmas önkormányzati bérlakást, ahova a kivitelezés során felmerülő, a kivitelezés teljesítését veszélyeztető okok miatt azonnali elhelyezést lehet végrehajtani. Ebből 5 felújított bérlakás rendelkezésre áll az aktuális, 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületben és adott pályázat vagy egyéb program által nem érintett bérlakás állományban.

Két bérlemény kijelölése esetén javasoljuk, hogy azok ne felújított házakban kerüljenek lekötésre. A két lakás lakhatóvá tételének fedezete a Képviselő-testület 320/2012.(IX.27.) sz. határozat 3. pontja szerinti önkormányzati forrás, az átmeneti elhelyezés céljára elkülönített 7 millió forint összeg terhére rendelkezésre áll.

Házfelügyelői lakások kijelölése: Az Önkormányzat az uniós támogatás elnyerése érdekében 10 éves fenntartási kötelezettséget vállalt a lakóépületek esetében. A felújítás eredményének megőrzése a pályázaton túlmutató intézkedésekkel lehetséges. A pályázattól függetlenül javasolt már a felújítások megkezdése előtt házfelügyelők alkalmazása a legproblémásabb épületekben.

A Magdolna utca 20. sz. alatti épületben már van házfelügyelő, a Magdolna utca 44. sz. alatti épületben már folyamatban van a házfelügyelői munkakör betöltése. A további krízisházak közül a kivitelezések megindításáig a Magdolna utca 12., a Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. épületekben szükséges a házfelügyelői lakásokat biztosítani, azzal a feltétellel, hogy a lakások felújítási költségét a házfelügyelői munkakörre pályázók vállalják.

Kisfalu Kft-nek és Rév8 Zrt-nek szükséges megvizsgálni és javaslatot tenni arra, hogy a házfelügyelői munkakör – MNP III. projekt épületfelújítási alprogramján túlnyúló – hosszú távú betöltése milyen feltételekkel valósítható meg.

Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület: A rendszeres rendőri ellenőrzést támogató, illetve kiegészítő tevékenység keretében a szomszédsági rendőrséggel együtt, illetve a szomszédsági rendőrség szolgálati idején kívüli időszakokban önálló járőrtevékenységet látna el egy-egy polgárőr páros. A járőrpárok a kivitelezések teljes időszaka alatt naponta járőröznek az érintett épületek kapcsolódó közterületein és hatályos jogszabályok keretei között a lakóépületekben.

A Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület Önkormányzattal való együttműködését külön megállapodásban kell rögzíteni, amely tartalmazza az MNP III. projekttel kapcsolatos együttműködési pontokat.

Lakbér csökkentés: a Dankó utca 17., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti épületekben a felújítási munkák jelentősek, több hónapig tartóak a bérlők bentlakása mellett. A kivitelezési munkálatok jelentősen zavarhatják a bérlők életvitelét, ezért javasolt a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése szerinti lakbér csökkentés alkalmazása 2013. szeptember 1-től az épületeket érintő felújítási munkák sikeres műszaki átadás-átvételéig.

7. A Stratégiai és Cselekvési Terv intézkedéscsomagjának összefoglaló táblázata

	Tevékenység	Felelős, megvalósító	Időpont	Megjegyzés
1.	Rendszeres bérlemény-ellenőrzések	Kisfalu Kft.	Folyamatos	
2.	Rendszeres (szomszédsági) rendőri ellenőrzés	JVSZ	Folyamatos	
3.	Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület bevonása	JVSZ	Folyamatos	Együttműködési Megállapodás kötése szükséges
4.	Házfelügyelő alkalmazása	Kisfalu Kft.	2013. szeptembertől	Lakások lakhatóvá tétele szükséges
5.	Szociális munka, szociális állapotfelvétel	JCsGyK, Kisfalu Kft., JVSZ, Rév8 Zrt.	folyamatos, 2013. szeptemberig	
6.	Közbiztonsági Munkacsoport monitoring	JVSZ, Rév8 Zrt.	folyamatos	
7.	Bérlői moratórium	Kisfalu Kft.	2013. szeptemberig	
8.	Átmeneti lakások biztosítása	Kisfalu Kft.	2013. szeptembertől	
9.	Lakbércsökkentés	Kisfalu Kft.	2013. szeptember 1-től a sikeres műszaki átadás-átvételig	