



Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

12

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Szili-Darók Ildikó alpolgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2021. december 16.

.....sz. napirend

Tárgy: Javaslát az „Albérletház, mini lakásügynökség egyetlen házban” pályázattal kapcsolatos döntés meghozatalára

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: GAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA, ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. VÖRÖS SZILVIA
ALJEGYZŐ

Kerületfejlesztési, Környezet- és Klímavédelmi Bizottság

-

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság

-

Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság

X

Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság

X

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság

X

Városüzemeltetési Bizottság

-

Határozati javaslat:

A Kulturális, Civil, Oktatási, Nemzetiségi, Sport és Esélyegyenlőségi Bizottság és a Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Tényállás és döntés tartalmának részletes ismertetése

Pályázati kiírás:

Az alábbiakban bemutatott tagok leendő konzorciuma a francia Fund for Innovation in Development (továbbiakban: FID) finanszírozási alaphoz pályázik támogatásért. A Fund for Innovation in Development, magyarul Fejlesztési Innovációs Alap egy új finanszírozási mechanizmus, mely a francia köztársasági elnök kiemelt kezdeményezése a francia hivatalos fejlesztési támogatás korszerűsítése érdekében. Küldetése a nagy transzformációs potenciállal rendelkező innovatív megoldások előmozdítása és felgyorsítása válaszul a jelentős globális fejlesztési kihívásokra, továbbá a tudományos kutatás és gyakorlati bizonyítás módszertani

ÉRKEZETT

2021 DEC 08.

15⁰⁰
C

1

szigorúságán alapul. A FID támogatja az élvonalbeli kutatás-fejlesztési közgazdaságtan és innovatív ötletek alkalmazásában születő projekteket. Rugalmas támogatási finanszírozást nyújt egy innovatív projekt minden szakaszában, hogy valós körülmények között tesztelje az ötleteket, majd a leghatékonyabb megoldásokat széles körben alkalmazza.

A pályázat honlapja: <https://fundinnovation.dev/en/#Financing>

A fejlesztési alap olyan projekteket támogat, melyek hozzájárulnak a globális szegénység és egyenlőtlenség csökkentéséhez, innovatív megközelítéssel bírnak, továbbá a legnagyobb hatású és legköltséghatékonyabb megoldásokat alkalmazzák. A pályázati folyamat nem szokványos. Többlépcsős, iteratív folyamatról van szó, melyben először a koncepciót és egy hozzávetőleges forrásigényt kell benyújtani. Első körben még nincs szükség részletes költségvetésre, konzorciumi megállapodásra. A projekt kidolgozásának folyamata során, a donor szervezet kérdései alapján kell kialakítani a megvalósítás részleteit. A pályázatok beadása folyamatos, nincs benyújtási határidő.

A projekthez tervezett konzorcium leendő tagjai

A konzorcium vezetője: **ULE – Útcáról lakásba! Egyesület**

Az Egyesület modellprogramokat dolgoz ki és működtet, amelyekben önálló lakhatást nyújtanak korábban hajléktalanságban élő, intézményekből kiköltöző és rászoruló embereknek. Együttműködnek önkormányzatokkal lakáspolitikai koncepciók kidolgozásában, és saját lakásügynökséget is működtetnek. Jelenleg 77 ember lakhatását biztosítják.

Konzorciumi tagok:

- Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Önkormányzata
- NANE Egyesület (Nők a Nőkért Együtt az Erőszak Ellen)

A Nők a Nőkért Együtt az Erőszak Ellen (NANE) Egyesület 1994-ben jött létre. Az Egyesület célja, hogy fellépjen a nők és a gyerekek ellen elkövetett párkapcsolati és családon belüli erőszakkal szemben. Az Egyesület telefonos és személyes segítségnyújtást nyújt a nők ellen elkövetett erőszak áldozatainak egyéni szinten, míg közösségi szinten különböző célcsoportú képzéseket és ifjúsági foglalkozásokat tartanak, valamint szakmai és önszorgató csoportokat indítanak. Jelentős szakpolitikai munkát is végeznek, melynek során a nők elleni erőszak áldozatainak hatékonyabb segítése érdekében dolgoznak ki programokat. Ennek részeként többek között a Józsefvárosi Önkormányzattal is fennáll 2021 óta együttműködésük "Az Isztambuli Egyezmény helyi szintű megvalósítása" projekt keretében.

- Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont

A Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont lakhatási, városfejlesztési kérdésekkel foglalkozó szakmai műhely. Tevékenységeik a tudományos kutatás, a közpolitikai tanácsadás és a társadalmi érdekérvényesítés határterületein mozognak, és e három terület szorosabb kapcsolódási pontjait keresik. Jelentős kutatómunkát végeztek a lakásszegénység, a háztartási eladósodottság területén, valamint számos közpolitikai javaslatot is kidolgoztak. Az elmúlt két évben több esetben is együtt dolgoztak önkormányzatokkal lakáspolitikai koncepcióik kialakításában. A megfizethető lakhatási formák lehetséges finanszírozásával kapcsolatban is megfogalmaztak javaslatokat.

Koncepció: Nők lakhatási helyzetének megerősítése

A projekt – az önkormányzat és 3 civil szervezet együttműködésében – a nők lakhatási helyzetének megerősítését segíti, megfizethető lakhatási lehetőséget nyújt albérleti formában. A projekt három kiemelt célcsoportra fókuszál, akiknek a lakhatási helyzete különösen kritikus: az intézményekből (családok átmeneti otthonából, anyaatthonból, krízisotthonból) kikerülő

egyedülálló gyerekes nőkre; a családon belüli erőszak áldozataira, valamint az állami gondozásból kilépő fiatal lányokra. A megfizethető lakhatás biztosítása az esetükben sorsfordító lehet, és az önálló élet megteremtésének feltétele, hiszen az intézményi elhelyezés lehetőségének megszűnésével rendkívül nagy a hajléktalanság, a bántalmazás áldozatává válás, és az intézményből kikerülő fiatal lányok esetében a prostitúciós iparba kerülés kockázata.

A mintaprojekt egy hatékony lakásgazdálkodási módszert vezet be, amely később akár stabil programmá is válhat a területben. Ennek lényege, hogy

- a projekt olyan értékes ingatlan felújítására, hasznosítására és lakáscélú átalakítására ad lehetőséget, amire egyébként - önállóan - az önkormányzatnak nem lenne forrása
- az önkormányzat a felújított ingatlant hosszú távra, 15 évre hasznosításba adja a konzorcium vezetőjének, aki önfenntartó módon működteti és üzemelteti a kialakított 8-10 lakást
- megfelelő szociális munkával támogatva olyan célcsoportok számára is biztosítható a tartós, megfizethető lakhatás, akik a jelenlegi magyarországi rendszerben sokszor tartósan az ellátórendszerben élnek - annak ellenére, hogy minden szempontból optimálisabb lenne számukra az önálló lakhatás
- a jelenleg üresen álló önkormányzati ingatlan felújítási költségének jelentős részét külső (pályázati) forrás finanszírozza.

Így az önkormányzat egyszerre nyerne egy felújított, hosszú távon üzemeltetett ingatlant és egy innovatív lakhatási mintaprojektet, melyet később lakásgazdálkodási programmá is tud fejleszteni.

Az önkormányzat feladata:

- megfelelő ingatlan kijelölése – Szigony u. 18.
- az ingatlan felújítása a pályázati forrás terhére
- az ingatlan hasznosításba adása a konzorcium vezetőjének 15 évre
- önkormányzati szociális és lakásgazdálkodási intézményekhez hozzáférés, velük való együttműködés lehetőségének biztosítása
- a hasznosítási idő lejártá után hosszú távú fenntartás

A partnerek feladata:

- üresen álló ingatlan felújításhoz szükséges pénz előteremtéséhez pályázat benyújtása; majd a pályázat megvalósítása az önkormányzattal partnerségben
- működési modell / koncepció kidolgozása
- szervezetek közötti koordináció
- bérlőkiválasztási rendszer kidolgozása
- 15 éves hasznosítás során szociális munka és célcsoport-specifikus támogatás biztosítása
- innovációk, tapasztalatok felmérése és összegzése a lakásgazdálkodás és a bérlők támogatása területén

Projekt célcsoportjai:

- az ideiglenes lakhatási szolgáltatást nyújtó intézményekből kikerülő egyedülálló anyák;
- bántalmazó párkapcsolat áldozatait;
- gyermekvédelmi ellátásból kikerülő lányok.



A szegénység feminizálódása, a nők vállára nehezedő háztartási és gondoskodási munkák, a nők rosszabb munkaerőpiaci helyzete¹ és a nők ellen elkövetett erőszak mind olyan társadalmi jelenségek és folyamatok, melyek rontják a nők lakhatási helyzetét, vagy teljesen kiszolgáltatottá teszik őket a partnerüknek a lakhatás terén. A nők, a kiszolgáltatottságuk mentén gyakran maradnak benne pusztán azért párkapcsolatokban, házasságokban, mert nem tudnák más-hogy megoldani a lakhatásukat, sokszor azokban az élethelyzetekben is, amikor bántalmazó párkapcsolatban élnek.

A női célcsoportok számára egy női lakótér sok szempontból jelenthet támogatást. Egyrészt teret ad a hasonló társadalmi helyzetben lévő nők hasonló tapasztalatok mentén való kapcsolódására, másrészt lehetőséget biztosít az egyedül nehezen megoldható háztartási és gondoskodási terhek megosztására. Az előzetesen nők ellen elkövetett erőszakot átélt nők számára különösen biztonságos teret jelenthet egy olyan élettér, ahol alapvetően nők veszik őket körül őket, és jelentősen segítheti a biztonságérzetet és a trauma-feldolgozás folyamatát.

Megvalósítás helyszíne:

A Szigony utca 18. szám alatt, jelenleg üresen álló önkormányzati ingatlan, mely korábban évekig Szivárvány Óvodaként funkcionált. Építészeti felmérések alátámasztják, hogy az ingatlan alkalmas a projektben tervezett 8-10 összkomfortos (30-50 m² alapterületű), külön bejáratú lakás kialakítására.

Épület története: 2019. augusztus 30-án a Szivárvány tagóvoda (1083 Budapest, Szigony utca 18.) bezárt. Az óvoda bezárására a 263/2017 (XII.19.) számú határozat alapján, a „Javaslat a Napraforgó óvoda átszervezésére” napirendi pont alapján került sor. A határozat értelmében:

- „1; a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat fenntartásában működő Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Napraforgó Egyesített Óvodát a nemzeti köznevelésről szóló 2011. évi CXCV. törvény 4. § 11. pontja alapján 2019. augusztus 1. napjával átszervezi azáltal, hogy a természetben a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. szám alatt, az alapító okirat szerint a 1083 Budapest, Szigony utca 18. szám alatt található telephelyen (hrs.: 36136/1) működő Szivárvány Tagóvodáját megszünteti.”
- „8; felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Napraforgó Egyesített Óvoda óvodaigazgatóját, hogy a 1083 Budapest, Jázmin utca 2-4. szám alatti, az alapító okirat szerint a 1083 Budapest, Szigony utca 18. szám alatti (hrs.: 36136/1) önkormányzati tulajdonú óvodaépületet kiürített állapotban adja át a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. részére.”

Az épület 2015-ben uniós forrásból részesült homlokzati- és födém-hőszigetelésben a „Józsefvárosi Óvodai Intézmények energetikai fejlesztése” című a KEOP-5.7.0-15-2015-0237 azonosítószámú projektben. Az intézményt a fenntartási időszak *közben* zárták be, ami veszélyezteti a projekt lezárását és pénzvisszafizetési következménye lehet, ha nem sikerül mielőbb funkcióváltást megvalósítani.

¹ <https://www.ksh.hu/interaktiv/eurostat/>



Pályázat hozzávetőleges, tervezett első körös költségvetése

Költség típusok	Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata	Utcáról lakásba! Egyesület	Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont	NANE Egyesület	Összesen (Ft)
Szigony u. 18. - Ingatlan átalakítás költségei (430 m ² -rel, bruttó 320.000 Ft/m ² áron számolva, tartalékkerettel)	178 880 000				178 880 000
Szigony u. 18. - Külső munkák (közmű, kertrendezés)	20 000 000				20 000 000
Szigony u. 18. tervezés- előkészítési (építészeti és szakmai)	15 000 000				15 000 000
Adminisztratív munka (15 év)		22 500 000			22 500 000
Szociális munka (15 év)		21 000 000			21 000 000
Női célcsoport támogató szolgáltatások (csoportos foglalkozások) (15 év)				18 000 000	18 000 000
Munkaerőpiaci integrációt támogató csoport (15 év)		18 000 000			18 000 000
Szociális munkásoknak képzés és szupervízió (15 év)				7 500 000	7 500 000
Monitoring és kutatás (15 év)			28 000 000		28 000 000
Garanciaalap (nemfizetés biztosítására) (15 év)		5 000 000			5 000 000
Egyösszegben felmerülő pályázati költségek	213 880 000	66 500 000	28 000 000	25 500 000	333 880 000

A leendő konzorcium tagjai vállalják, hogy a költségek 10-25%-a közötti önerőt vállalnak a pályázat eredményes megvalósítása érdekében. A konkrét összeg függ a pályázaton elért eredménytől, és a pályázati folyamat előrehaladtával konkretizálódik. A folyamat jelenlegi állapotában nincs szükség pénzügyi kötelezettségvállalásra.

II. A betérjesztés indoka

A pályázat atipikus kiírása miatt jelenleg a konzorciumi megállapodás megkötése nem időszzerű, ugyanakkor az Önkormányzat Képviselő-testületének döntése szükséges, hogy kívánnak-e a pályázatban részt venni, továbbá, hogy a pályázat részeként biztosítani tudja az Önkor-



mányzat, hogy sikeres pályázat esetében 15 évre a Szigony utca 18. szám alatti ingatlant a majdani konzorcium vezetőjének hasznosításba adja.

Az önkormányzat a pályázat sikeressége esetében egyszerre nyerne egy felújított, hosszú távon üzemeltetett ingatlant és egy rendkívül innovatív lakhatási mintaprojektet, melyet később lakásgazdálkodási programmá is tud fejleszteni.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

A döntés célja a szándéknyilatkozat aláírása, melyben Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nyilatkozik arról, hogy partnerként kíván részt venni a „Kísérleti lakásprogram a veszélyeztetett nőkért” projektben, ezért támogatja a konzorciumvezető Utcáról Lakásba! Egyesületet, hogy pályázatot nyújtson be a projekt finanszírozására a Fejlesztési Innovációs Alaphoz (FID). A projekt célja egy innovatív kísérleti program kidolgozása a kerületben vagy a kerület szociális ellátórendszerében élő veszélyeztetett nők számára; különösen a családon belüli erőszakot túlélő egyedülálló anyák és az állami gyermekotthont elhagyó fiatal lányok számára.

A szándéknyilatkozatban a Józsefvárosi Önkormányzat vállalja, hogy

- megadja a projekt végrehajtáshoz szükséges információkat,
- aktívan közreműködik a rá ruházott szükséges adminisztratív és joggyakorlási feladatok ellátásában,
- biztosítja az projekt javaslatban megjelölt épület, a Szigony u. 18. hosszú távú (15 év) hasznosítását.

A döntés jelen stádiumban pénzügyi fedezetet és pénzügyi kötelezettségvállalást nem igényel.

IV. Jogszabályi környezet ismertetése

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

A fentiek alapján kérem a határozati javaslat elfogadását.

Mellékletek:

1. A konzorciumi partnerek által készített koncepció – „Albérletház: mini lakásügynökség egyetlen bérházban”
2. Együttműködési szándéknyilatkozat tervezet



I. Határozati javaslat
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2021. (.....) számú határozata

az „Albérletház - mini lakásügynökség egyetlen házban” pályázatban való részvételről
és szándéknyilatkozat aláírásáról

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

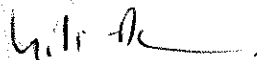
1. elfogadja az előterjesztés 2. sz. mellékletét képező együttműködési szándéknyilatkozatot és felhatalmazza a polgármestert az aláírására;
2. felhatalmazza a polgármestert a pályázati folyamatban való tárgyalások lefolytatására, a pénzügyi kötelezettségvállalást nem igénylő közbenső dokumentációk benyújtására.

Felelős: polgármester

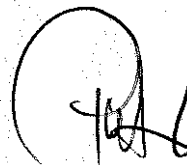
Határidő: 2021. december 20.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Gazdálkodási Ügyosztály.

Budapest, 2021. december⁸

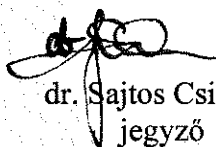


Szili-Darók Ildikó
alpolgármester



Pikó András
polgármester

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Sajtos Csilla
jegyző



Albérletház: mini lakásügynökség egyetlen bérházban

-- limitált lakásszámmal indított helyi lakásügynökség pilot
sérülékeny női célcsoportok számára --

Vezetői összefoglaló

A lakhatási koncepciónk három célcsoportot céloz meg:

- a kerületi intézményekből kilépő egyedülálló anyákat;
- a korábban kerületi lakcímmel rendelkező, akár kerületen kívülre intézménybe került, és onnan kilépő már biztonságban lévő bántalmazott nőket;
- a kerületi gyermekotthonokból kilépő fiatal lányokat.

Egy olyan koncepcióra teszünk javaslatot, amely a nők lakhatási helyzetének megerősítését segíti. Különösen a családon belüli erőszak áldozatainak, és intézményből kilépő volt állami gondozott fiatal nőknek, és lányoknak, családok átmeneti otthonaiból, vagy anyaoththonból kiköltözőknek és gyermekeiknek nyújtunk megfizethető lakhatási lehetőséget. A projekt alkalmas a célcsoportok későbbi bővítésére, és nagyobb lakásügynökségbe integrálásra is.

A lakhatás megoldatlansága terén több női célcsoport különösen kiszolgáltatott helyzetben van az egyébként is sokakat érintő lakhatási válságban. A nők átlagosan rosszabb gazdasági helyzete, a munkaerőpiaci egyenlőtlenségek, a családban betöltött nemi szerepekből fakadó gondoskodási és háztartási terhek és a nők ellen elkövetett erőszak, mind megteremtik a nők kiszolgáltatottabb helyzetét a lakhatás terén is, melyben a fent felsorolt célcsoportok különösen érintettek. A magyar szociálpolitikai rendszerben a hosszú távú megfizethető lakhatás megoldatlansága a lakhatási gondokkal küzdő emberek számára állandó problémát jelent. A lakhatás megoldatlansága miatt, az intézményből kilépő nők esetében vagy a további intézménybe való továbblépés a jellemző, vagy a bántalmazó párkapcsolatba való visszatérés. A gyermekotthonokból kilépő lányok gyakran válnak hajléktalanná, erőszakos párkapcsolat vagy szexuális emberkereskedelem áldozatává, a teljes gazdaság kiszolgáltatottság miatt. A koncepciónkban ezen célcsoportok számára hasznosítanánk újra üresen álló, leromlott állapotú önkormányzati tulajdonú épületeket (esetleg lakásokat). Az állami gondoskodásban felnövő fiatalok körében a társadalmi kirekesztődés és a hajléktalanná válás kockázata kiemelkedően magas¹, ennek egyik oka, hogy a családjukon kívül felnövő fiatalok a lakhatásuk megoldásában nem kapnak elégséges támogatást. Ez a fiatal lányokat kiszolgáltatottá teszi a kizsákmányoló párkapcsolatoknak, akár a prostitúciós iparnak vagy a szexuális célú emberkereskedelemnek is.

A program egy hatékony lakásgazdálkodási módszert is megvalósít, pilot projekt jelleggel. Ennek lényege egyrészt, hogy megfelelő szociális munkával támogatva olyan célcsoportok

¹ Györi, Péter (2021): "Így kallódunk el szépen egymás után" - Állami gondozottak voltak, ma hajléktalanok. Esély Vol. 32. No.1.pp 92-111. https://esely.org/kiadvanyok/2021_1/esely_2021-1_92-111_%20gyori.pdf



számára is biztosítható a tartós, megfizethető lakhatás, akik a jelenlegi magyarországi rendszerben sokszor tartósan az ellátórendszerben élnek - annak ellenére, hogy minden szempontból optimálisabb lenne számukra az önálló lakhatás. Másrészt pedig olyan ingatlanok felújítására, hasznosítására ad lehetőséget, amire egyébként - önállóan - az önkormányzatnak nem lenne forrása, majd önfenntartó módon működteti is ezeket a lakásokat. A program tapasztalatait az önkormányzati lakásgazdálkodási rendszerbe is be lehet forgatni.

A koncepció ugyanis rugalmas: maga a házkezelőség, mint működési forma, lehetőséget biztosít arra, hogy vegyes célcsoportoknak szolgáljunk. Azonban a nyolcadik kerületi lokációra, a kezdésképpen kiválasztott ingatlan adottságaira, és az elsőként kiválasztott célcsoport szükségleteire tekintettel most egy olyan mintaprojektet mutatunk be, amelyben a megfizethetőség és biztonság kiemelt jelentőségű, és ezek miatt az első mintaprojektben csak szociális bérlakásokat alakítunk ki. A piaci alapú lakásbérleti lehetőségek jelen koncepcióban nem kapnak teret, illetve az önkormányzati lakásgazdálkodásban népszerű, úgynevezett "szolgálati lakás" jellegű bérleti jogviszony (azaz a lakáspályázatokon a helyi kulcsfontosságú dolgozók, közalkalmazottak előnyben részesítése) is csak az előre meghatározott női célcsoportokon belül lehetséges. Azonban, ha a későbbiekben bővíteni tudjuk a programot és az állományt, további célcsoportok bevonására is lehetőség nyílik.

Szerepkörök:

- A projekt keretében a célcsoportok szükségleteit kielégítő lakhatási koncepció kidolgozását, az épület felújítására szolgáló forrás jelentős részének előteremtését, a felújítás menetének szervezését, a lakhatási szolgáltatás szociális munkával összekapcsolt működtetését és a projekt hatékonyságának és tapasztalatainak felmérését, a Periféria Központ, az Utcáról Lakásba Egyesület és a NANE Egyesület vállalná.
- A Józsefvárosi Önkormányzat egy üresen álló, önkormányzati tulajdonú ingatlan hosszú távú (min. 15 év) hasznosításba adását, a felújítási költségekhez való hozzájárulást, valamint a programnak a kerületi intézményekkel és lakásgazdálkodással való összekapcsolását vállalná.

Konkrét ingatlan:

Jelen koncepció tervben egy konkrét épület hasznosítási kérdéseire is vázlatosan kitérünk, de az elképzelést más ingatlan esetében is szívesen pontosítjuk, kidolgozzuk.

A jelenlegi koncepció a Szigony utca 18. sz. alatti önkormányzati tulajdonú épületben egy mini lakásügynökség létrehozására vonatkozik, melyet majd a tapasztalatok alapján lehet bővíteni más önkormányzati tulajdonú ingatlanokkal, további célcsoportok bevonásával. Az épületben 4 lakás lenne biztosítva gyermekotthonokból kilépő lányoknak és 4 lakás az intézményekből kilépő egyedülálló anyáknak és bántalmazó párkapcsolatból menekült nőknek. A női lakótérben végzett szociális és segítő munka biztosítaná a nők alacsonyabb és kiszolgáltatottabb társadalmi helyzetéből fakadó szükségleteinek kielégítését, és az önálló lakhatás fenntartásához szükséges támogatást. Emellett az azonos társadalmi pozícióból fakadó problémákkal küzdő lakók közösségének megerősítése növelheti a bentlakók szociális hálóját és biztonságérzetét.

Problémafelvetés, helyzetelemzés

Ma Magyarországon a lakhatási válság több oldalról feszítő probléma, Budapesten pedig a többi országrészhez képest egyedi arcú van a kérdésnek. Egyfelől a rendszerváltó országokra jellemző hiányos lakáspolitikai és szolgáltató környezet, másfelől a globális városokra jellemző finanszírozás azt eredményezi, hogy Magyarországon belül a fővárosi lakbérek különösen az ország átlaga felettiek, és a saját lakástulajdonnal nem rendelkező munkavállalóknak közel megfizethetetlenek, miközben Kelet-Európában jellemzően nagy a városokban a munkát kereső szegénységben élő emberek jelenléte, a nagy strukturális egyenlőtlenségek, a város-vidék munkaerőpiaci, szolgáltatásbeli különbségei miatt.

A mai hazai lakhatási válság megoldásához vitán felül új eszközökre van szükség. A rendszerváltás óta a közkezen lévő lakásállomány egyre fogy, és nincsen olyan rendszerszintű megoldás, amely a lakásbérletben segítené azokat, akik nem saját tulajdonú otthonban élnek, a költségvetési kiadásokból ez egyértelműen látszik². Eközben Budapesten különösen, de országosan is nő a befektetési célú ingatlanvásárlás³, és míg a rendszerváltáskor az emberek túlnyomó többsége saját lakásban élt, mára már az albérlők aránya a népességben megközelíti a lakosság tíz százalékát, a fővárosban pedig jócskán meg is haladja⁴. Egy 2016-os felmérése úgy találta, hogy a magyarok 40%-a nem saját tulajdonú lakásban él (azonban itt a szülőkkel élő nagykorúakat is ebbe a kategóriába sorolták)⁵. Mindeközben a bérleti szektor árai drasztikusan nőnek, és egyre inkább elszakadnak az átlagos munkabérektől, különösen Budapesten⁶. Ezért az egyre többeket érintő lakásbérlet egyúttal egyre kevésbé megfizethető⁷. Ennek egyik következménye az is, hogy sokan beszorulnak az intézményi ellátásba, akiknek csak megfizethető lakhatásra lenne szükségük.

A jelenleg létező állami lakhatási támogatások elsősorban a saját tulajdonú lakásban vészesen szerinti gyermeket nevelő családok további vagyonszerzését támogató, a jómódúakat segítő családpolitikai rendelkezések, ami a fenti problémákat nem orvosolja, sőt inkább mélyíti. Az önkormányzati lakásállomány mindeközben folyamatosan csökken⁸, a fenntartására szánt összeg pedig még az állagromlás megelőzésére sem elegendő.

Az önkormányzati lakásállomány országosan már alig százezernyi ingatlan, azonban még ennek az alacsony számnak is a fele tartósan bérbe van adva, és a tíz százaléka pedig hasznosíthatatlanul rossz állapotban van. Az elérhető önkormányzati lakások száma még a fővárosban is csak 4.5% holott országosan itt a legmagasabb⁹. Gyakran szembesülünk azzal a kihívással, hogy az önkormányzati lakásállomány még a legszegényebbeknek sem

² <https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/koltsegevetesi-kiadasok/>

³ <https://habitat.hu/sites/lakhatasi-jelentes-2020/befektetesei/>

⁴ <http://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakber18.pdf>

⁵ <https://24.hu/fn/penzugy/2017/05/30/brutalisan-sok-magyar-lakik-mas-ingatlanaban/>

⁶ <https://www.habitat.hu/mivel-foglalkozunk/lakhatasi-jelentesek/lakhatasi-jelentes-2018/alberletek-also-szegemense/>

⁷ <https://www.ksh.hu/docs/hun/xftp/stattukor/lakber18.pdf>

⁸ https://www.ksh.hu/docs/hun/xstadat/xstadat_eves/i_lak0001.html

⁹ https://www.ksh.hu/thm/2/indi2_7_7.html



biztosít elegendő számú bérlakás lehetőséget. Emellett sem a felújításra, sem a karbantartásra, sem a lakásszám-növelésre nincsen forrás.

Mindezek miatt szükség van olyan innovatív koncepciókra, amelyek alkalmasak a rossz állapotú üres önkormányzati lakások hasznosítására, és egyúttal olyan célcsoportoknak is stabil lakhatást tudnak biztosítani, akik általában nehezen tudnak bérlakáshoz jutni.

Ajánlott együttműködés

Egy olyan programra teszünk javaslatot, melynek keretében önkormányzati tulajdonú, jelenleg üresen álló ingatlan(oka)t hasznosítanánk lakhatási célra, innovatív keretek között, sérülékeny női célcsoportok számára.

A jelenleg üresen álló önkormányzati ingatlan felújítási költségének jelentős részét külső (pályázati) forrásból fedeznénk, és a lakások hosszú távú (minimum 15 év) üzemeltetését is vállalnánk. Így az önkormányzat egyszerre nyerne egy javuló állapotú ingatlanállományt és egy rendkívül innovatív lakhatási programot.

Összefoglalva:

Mit ajánlunk	Önkormányzat hozzájárulása
• működési modell / koncepció kidolgozása • megvalósításhoz szükséges szervezetek közötti koordináció • üresen álló ingatlan felújításához szükséges pénz előteremtéséhez hozzájárulás pályázati forrásból; a pályázat megvalósítása az önkormányzattal partnerségben • bérlőkiválasztási rendszer kidolgozása • ingatlan felújításának szervezése • 15 éves hasznosítás során szociális munka és célcsoport-specifikus támogatás biztosítása • innovációk, tapasztalatok felmérése és összegzése a lakásgazdálkodás és a bérlők támogatása területén	• megfelelő ingatlan kijelölése • az ingatlan felújítási költségeihez hozzájárulás; a felújítás műszaki megvalósítása során a szükséges szervezeti támogatás megadása, információáramlás biztosítása • az ingatlan hasznosításba adása a külső partnerszervezeteknek minimum 15 évre • önkormányzati szociális és lakásgazdálkodási intézményekhez hozzáférés, velük való együttműködés lehetőségének biztosítása • a hasznosítási idő lejártá után hosszú távú fenntartás • szervezeti és intézményi innovációk bevezetése az általános önkormányzati lakásgazdálkodásba



Közreműködő partnerek

Ezt a koncepciót 3 szervezet jegyzi:

Az **Utcáról Lakásba! Egyesület** azon dolgozunk, hogy egyfelől saját lakhatási programokat is üzemeltessünk, de emellett olyan megoldásokat is keressünk, amelyeket döntéshozók, piaci szereplők, vagy bárki saját hatáskörben is megvalósíthat. A munkánkat megismerhetik a www.utcarollakasba.hu oldalunkon.

Az Egyesület jelen együttműködésben a lakásüzemeltetés és az esetfelelős szociális munka koncepciójáért felel, és konzorciumvezetőként a pályázatok beadását is jegyzi.

Közpolitikai partnerségeink jelenleg a tizedik és huszadik kerületben Elsőként Lakhatást program üzemeltetéséről, az első kerületben, és a Fővárosi Önkormányzattal való partnerségünk pedig Lakásügynökség indításáról, illetve előkészítéséről szólnak.

A **Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont**ban területi egyenlőtlenségekkel, városfejlesztéssel, lakáspolitikával foglalkozunk. Célunk, hogy tudományos kutatásaink eredményeit aktívan használjuk progresszív közpolitikák megalkotására, és hogy összekötő szerepet játsszunk a közsféra, az akadémiai mező, piaci szereplők és civil szervezetek között. Honlapunk: www.periferiakozpont.hu.

A Periféria Központ a projekt pénzügyi és fenntarthatósági modelljének monitorozásáért, a tapasztalatok publikálásáért, a felmerülő sikeres gyakorlatok megosztásáért és a disszeminációért felel.

A **NANE Egyesület** célja a nők és férfiak közötti egyenlőtlenségek csökkentése és a nők elleni erőszak áldozatainak segítése társadalmi, közpolitikai és egyéni szinten. Tevékenységeink közé tartoznak a különböző lobbis és szakpolitikai tevékenységek, melyek célja a nők és a nők elleni erőszak áldozatainak helyzetének javítása, illetve segélyvonal, csoportok működtetése, a nők elleni erőszak áldozatainak segítése érdekében, emellett az áldozatok egyéni, integrált segítése. Honlapunk: www.nane.hu

A NANE szerepe az együttműködésben a nőket megerősítő egyéni és csoportos szociális munka, és az erre irányuló forrásteremtés, illetve szakmai fejlesztés beemelése a projektbe.

A javasolt albérletház az Utcáról Lakásba! Egyesület (ULE) házkezelési, és szociális munkás tapasztalataira alapulva kínálna megfizethető lakhatást az alábbiakban leírt bérlői körnek. Az albérletház a Lakhatást Most lakásügynökség részeként kerülne üzemeltetésre, és a lakásügynökség logikáját követné. A konstrukciót a Periféria Központtal és a NANE Egyesülettel partnerségben valósítaná meg az ULE, akik a saját policy-making és ügyfélkezelési tapasztalatukkal, szakértelmükkel járulnak hozzá a programhoz.

Célcsoportok

A koncepciónk három kiemelt női célcsoportra fókuszál, melyek kifejezetten kiszolgáltatott helyzetben vannak a lakhatási helyzetüket tekintve: az ideiglenes lakhatási szolgáltatást nyújtó intézményekből kikerülő egyedülálló anyákra, bántalmazó párkapcsolat áldozataira, és a gyermekvédelmi ellátásból kikerülő lányokra. A szegénység feminizálódása, a nők vállára nehezedő háztartási és gondoskodási munkák, a nők rosszabb munkaerőpiaci helyzete¹⁰ és a nők ellen elkövetett erőszak mind olyan társadalmi jelenségek és folyamatok, melyek rontják a nők lakhatási helyzetét, vagy teljesen kiszolgáltatottá teszik őket a partnerüknek a lakhatás terén. A nők, a kiszolgáltatottságuk mentén gyakran maradnak benne pusztán azért párkapcsolatokban, házasságokban, mert nem tudnák máshogy megoldani a lakhatásukat, sokszor azokban az élethelyzetekben is, amikor bántalmazó párkapcsolatban élnek. A nők, mint célcsoport kijelölése azért is különösen fontos a magyar szociálpolitikai rendszerben, mert a nők általánosan csak a családi szerepeik mentén vannak értelmezve, ami azt jelenti, hogy gyakran csak a gyerekeik jogán vannak megcélózva az ellátórendszerben¹¹.

Az egyedülálló anyák célcsoportjának a háztartás anyagi fenntartása mellett egyedül kell megoldaniuk a háztartási és gondoskodási munkákat, amelyek gyakran teljesen összeegyeztethetetlenek egymással. A gyermekgondozási intézmények a gyermek három éves koráig nehezen hozzáférhetőek¹² és ha elérhetőek is, nehezen összeegyeztethetőek a bér munkával¹³. Ezekből a folyamatokból fakadóan a gyermeküket egyedül nevelő nők szegénységi kockázata különösen magas.¹⁴ A gyermekeiket egyedül nevelő nők gyakran miután kikerülnek a lakhatást nyújtó intézményekből (anyaotthon, CSÁO), a lakhatásukat nem tudják piaci alapon megoldani. A kikerülés után sokszor egy újabb intézménybe kerülnek, vagy különösen kiszolgáltatott helyzetbe kerülnek a lakhatásuk terén. (Ez a középosztályt is érintő probléma, de a legszegényebbeknek abszolút feloldhatatlan nehézség.)

A bántalmazó párkapcsolatokban élő nők gyakran a gazdasági kiszolgáltatottság miatt maradnak benne az erőszakos párkapcsolatban. Abban az esetben, ha elmenekülnek a bántalmazó párkapcsolatból, sokszor évekig ideiglenes intézményi ellátásban van megoldva a lakhatásuk a bántalmazó általi, éveken át tartó gazdasági ellehetetlenítés miatt. Illetve abban az esetben, ha nincs gyermekük, a menedékházból való kikerülés után, nincs olyan ideiglenes lakhatási szolgáltatás az állami ellátórendszerben, amelyet igénybe tudnának venni. Az ideiglenes lakhatási szolgáltatásokat a gyermekek jogán keresztül tudják igénybe venni a nők. A menekülés után a bántalmazást túlélő nők kiemelt szükséglete, hogy a bántalmazótól mentes, biztonságos élet biztosítva legyen számukra. Ez ma Magyarországon

¹⁰ <https://www.ksh.hu/interaktiv/eurostat/>

¹¹ Ámon, Katalin (2019): Női hajléktalanság és jóléti paternalizmus. Új Egyenlőség. <https://ujegyenloseg.hu/noi-hajlektalansag-es-joleti-paternalizmus/>

¹² Szikra, Dorottya (2018): Ideológia vagy pragmatizmus? Családpolitika az orbáni illiberális demokráciában. In Bozóki A. – Füzér K. (szerk.) Lépték és ironia. Szociológiai kalandozások. Budapest: L'Harmattan: 219–240.

¹³ Gregor, Anikó – Kováts, Eszter (2019): Work–life: balance? Tensions between care and paid work in the lives of Hungarian women. Social Science Review, Special Issue in English (7). <https://doi.org/10.18030/socio.hu.2019en.91>

¹⁴ Czibere, Ibolya (2012): Nők mélyszegénységben. Személyes életvilágok és cselekvési perspektívák a mélyszegénységben élő nők mindennapjaiban. L'Harmattan, Debreceni Egyetem, Budapest.

gyakran csak intézményi keretek között biztosítható¹⁵. Egy 2005-ös kutatásban, ami a budapesti családok átmeneti otthonaiban lakó családokat vizsgálta, a lakók 68 százaléka válaszolta azt, hogy valamilyen családi konfliktus is szerepet játszott abban, hogy lakhatási krízishelyzetbe kerültek, és 28 százalék egyértelműen a partner brutális magatartását nevezte meg a bekerülés okaként, vagyis a bántalmazás problémája felülreprezentáltan lehet jelen az intézményekben¹⁶. Az intézményi ellátásból a lakhatás hosszú távú megoldhatatlansága miatt gyakran költöznek vissza a bántalmazó partnerünkhöz a nők¹⁷. A Nők és lakhatás című kiadványhoz végzett kutatásunkból egyértelműen kirajzolódott, hogy a szociális intézményekből kikerülő nők az ott töltött 1,5 év alatt nem tudnak felépíteni egy biztos egzisztenciát a jelenlegi gazdasági és szociálpolitikai körülmények között¹⁸, mely meg tudná alapozni egy hosszú távú lakhatási megoldás feltételeit számukra és gyermekeik számára. A bérház koncepció alapvetően olyan nők és gyermekek számára kínálna lakhatást ezen célcsoport esetében, akik nincsenek már akkut veszélyben a bántalmazótól, azonban az éveken keresztül tartó bántalmazás hatására gazdasági és lakhatási krízisbe kerültek, és az intézményi kilépés után a hosszú távú lakhatásuk megoldatlan.

A gyermekotthonból kikerülő lányok jelentős kockázattal vannak kitéve a nők ellen elkövetett erőszaknak, illetve szexuális emberkereskedelem veszélyének, melyben a megfizethető lakhatás megoldatlansága jelentős szerepet játszik¹⁹. A gyermekvédelmi rendszerrel kapcsolatba kerülő lányok egyrészt felülreprezentáltak vannak kitéve például az elhanyagolás, bántalmazás, szexuális visszaélés kockázatának gyermekkoruk során, melyek növelik a szexiparban áldozattá válás kockázatát. Emellett a futtatók számára a kiszolgáltatott élethelyzetben lévő lányok és fiatal nők kifejezett célpontként szolgálnak²⁰. A nemzetközi kutatások és a magyar hajléktalanellátásban dolgozó szakemberek tapasztalatai is azt mutatják, hogy gyermekvédelemből kikerülő fiatalok felülreprezentáltak ki vannak téve hajléktalanná válás kockázatának²¹, többek között a családi háttér és támogatás hiánya miatt, a munkerőpiaci szegregáció és főként a gyermekvédelmi intézmények elhagyása után, a kiszolgáltatott gazdasági helyzet miatt²². A hajléktalan nők nagyarányban áldozatai szexuális, illetve párkapcsolati erőszaknak és a prostitúcióra kényszerítésnek²³. A gazdasági

¹⁵ Dész, Fanni – Pósfai, Zsuzsanna (2021): Nők és lakhatás. A nők speciális szükségleteire válaszoló lakhatási megoldások. Friedrich-Ebert-Stiftung, Budapest.
<http://library.fes.de/pdf-files/bueros/budapest/17396.pdf>

¹⁶ Pál, Gabriella – Pál, Tibor – Tardos, Katalin – Varjú, Gabriella (2005): Családok átmeneti otthonai Budapesten I. Kapocs 6(2)

¹⁷ u.o

¹⁸ u.o

¹⁹ <https://monafriends.files.wordpress.com/2014/10/aldozatellatas-2013.pdf>

²⁰ Dr. Hatvani, Erzsébet - Sebhelyi, Viktória - Vaskúti, Gergely (2018): Gyermekprostitúció visszaszorítása, gyermekkereskedelem. SZGYF, Budapest.
http://prekogalfa.hu/documents/efop/TF_GYVGY_PDF.pdf

²¹ Györi, Péter (2021): "Így kallódunk el szépen egymás után" - Állami gondozottak voltak, ma hajléktalanok. Esély Vol. 32. No.1.pp 92-111. https://esely.org/kiadvanyok/2021_1/esely_2021-1_92-111_%20gyori.pdf

²² Csurgó, Bernadett - Rácz, Andrea (2012): Fogymatékossággal élő fiatal felnöttek életútjának alakulása a gyermekvédelem árnyékában. Rácz Andrea (szerk.) Gyermekvédelemben nevelkedettek társadalmi integrációs esélyei. Gyermek - és ifjúságvédelmi tanulmányok. Rubeus Egyesület, Budapest.

²³ Ámon, Katalin (2013): Failed women and illegitimate citizens: The transformations of the private sphere and the gendered citizenship of homeless women in Budapest. In partial fulfillment for the

kiszolgáltatottság csökkentése és a hosszú távú lakhatás biztosítása, kiemelt szerepet játszhat a fiatal felnőtt nők életében abban, hogy meg lehessen előzni a hajléktalanságba kerülést vagy egy erőszakos partnertől vagy futtatótól való teljes gazdasági függésüket.

Szükségletek

Koncepciónkban központi jelentőségű, hogy olyan női célcsoportok számára tudunk lakhatást biztosítani, akik a jelenlegi magyar rendszerben - stabil lakhatási lehetőségek híján - a szociális intézményrendszerben ragadnak hosszú éveken keresztül, vagy a lakhatási helyzetük megoldatlansága miatt kénytelenek bántalmazó együttélési helyzetekben maradni. Így a lakások kombinálnák az intézményből való kiléptetést és speciális, akár nem elsősorban anyagi körülményekből fakadó lakhatási - és a nők, főként az alsóosztálybeli nők társadalmi elnyomásából fakadó nehézségekre adott választ. Anyagi szempontból a legfontosabb, hogy a lakások bérleti díja megfizethető legyen a célcsoport számára, ami alapvetően szociális lakbérszintet jelent - bár a jelenlegi kerületi szociális lakbérnél magasabb szinten, átlagosan 1000 ft/nm-es áron határoznánk azt meg a pilot projekt esetében.

Az anyagi szempontok mellett a női célcsoportok számára egy női lakótér sok szempontból jelenthet támogatást. Egyrészt teret ad a hasonló társadalmi helyzetben lévő nők hasonló tapasztalatok mentén való kapcsolódására, másrészt lehetőséget biztosít az egyedül nehezen megoldható háztartási és gondoskodási terhek megosztására. Nem utolsósorban az előzetesen nők ellen elkövetett erőszakot átélt nők számára különösen biztonságos teret jelenthet egy olyan léttér, ahol alapvetően nők veszik őket körül őket, és jelentősen segítheti a biztonságérzetet és a traumafeldolgozás folyamatát.

Az Utcáról Lakásba! Egyesület és a NANE Egyesület szakmai tapasztalata alapján a kiválasztott célcsoportoknak olcsóbban és sokkal hatékonyabban megoldható a lakhatása önálló, megfizethető, szociális munkával támogatott lakásokban, mint intézményekben. Ezzel a beavatkozással megelőzhető egy tartós és mélyülő lakhatási krízis vagy egy erőszakos partnernek való teljes gazdasági kiszolgáltatottság, ugyanakkor a tapasztalatok alapján a támogatásnak köszönhetően a nemfizetés kockázata minimálisra csökkenthető.

Célcsoport	Szükségletek	Javasolt válaszok
egyedülálló anyák	- munkaerőpiaci támogatás - gyermekgondozásban támogatás - gazdasági helyzet stabilitásának	- lakhatás biztosítása - szociális munka biztosítása - gondoskodási feladatokban támogatás (külső/lakók egymás)

	támogatása	között)
bántalmazó párkapcsolatból menekülő nők	- munkaerőpiaci támogatás - gyermekgondozásban támogatás - gazdasági helyzet stabilitásának támogatása - biztonság - trauma feldolgozás	- lakhatás biztosítása - szociális munka biztosítása - gondoskodási feladatokban támogatás (külső/lakók egymás között) - trauma feldolgozó csoport biztosítása - kerületi rendőrséggel való hatékony együttműködés
állami gondozásból kikerülő fiatal nők	- munkaerőpiaci támogatás/tanulás támogatása - gazdasági helyzet stabilitásának támogatása - trauma feldolgozás	- lakhatás biztosítása - szociális munka biztosítása - trauma feldolgozó csoport biztosítása

Konkrét ingatlanokra vonatkozó javaslat

A JGK-val valamint a Józsefvárosi Önkormányzattal egyeztetve, a javasolt ingatlanok bejárása alapján a következő konkrét javaslatot fogalmazzuk meg.

Első fázis: Szigony utca 18.

A projektbe a Szigony utca 18. szám alatti üres önkormányzati tulajdonú ingatlant vonnánk be. Az alábbiakban erre az ingatlanra vonatkozóan ismertetjük a kidolgozott koncepciónkat: a költségeket, működési modellt és vázlatos alaprajzi terveket.

Fontos előzetes megfontolnivaló az ingatlan hasznosíthatósága és megközelíthetősége. Fenti címen egy olyan épület áll, amely óvodaként volt hasznosítva korábban. Így szükséges a funkcióváltás az épület esetében, amely jelenleg intézményi funkciójú, használatból kivont ingatlan. Maga az épület kb. 2 éve üresen áll (óvodaként való újranyitása nem valószínű), és költségeket, illetve feladatokat generál. Az épület viszonylag jó állapotban van, ezért hasznosítása még a további állagromlás előtt célszerű lenne. Mivel önálló ingatlanról van szó, ami 100%-ban az önkormányzat tulajdonában áll, hasznosítása képviselő-testületi döntés alapján, további szereplők hozzájárulása nélkül lehetséges. Ezenkívül az épülethez tartozó két udvar és a földszintes építészeti miatt olyan lakások alakíthatóak ki, melyek többsége közvetlen udvari kapcsolattal rendelkezik, ami kellemes lakókörnyezetet biztosít.

Az ingatlant többféle pályázati, és partnerségben bevont forrásból teljes belső és részleges külső felújítás után tudjuk hasznosítani. A felújított ingatlan egy hosszú távú hasznosítási

szerződés keretében a pályázatot megvalósító konzorcium használatába kerül, amely az önkormányzattal egyeztetett, jelen dokumentumban összefoglalt szociálpolitikai célok mentén üzemelteti azt.

Az ingatlanban három női célcsoport számára alakítanánk ki lakásokat: nők (és gyerekeik) számára, akik egyedülálló anyaként vagy bántalmazó párkapcsolatot túlélő nőként (utóbbiak menedékházból vagy krízisotthonból érkehetnek) intézményből költöznek ki, valamint az állami gondozásból frissen kikerülő lányok számára. Mindhárom célcsoport esetében az intézményből kikerülés után elsősorban a lakhatás megoldatlansága okoz krízishelyzetet; hiszen ezzel erősen összefüggésben kerülnek bele (vagy vissza) bántalmazó, kizsákmányoló kapcsolatokba vagy hajléktalanságba. Amennyiben számukra az intézményből kikerülés pillanatában biztosított a megfizethető, hosszú távú, megfelelő segítséggel megtámogatott lakhatás, akkor az életük más területein is meghatározó előrelépést jelent.

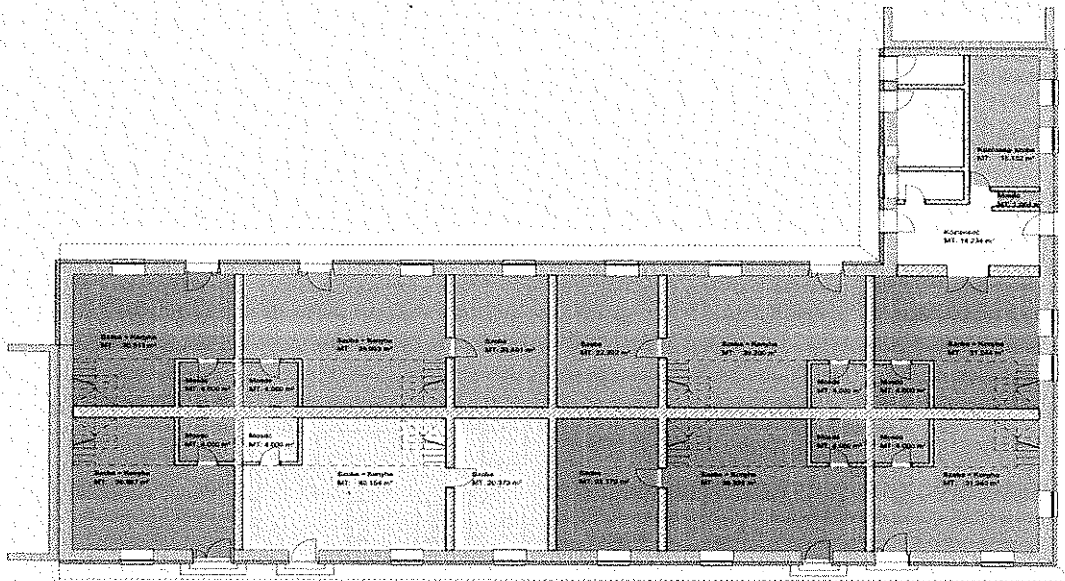
Kialakításban 4 db kisebb és 4 db nagyobb lakást tervezünk; előbbiek az állami gondozásból kikerülő fiatal lányoknak, utóbbiak pedig az intézményekből (krízisotthon, anyasotthon, családok átmeneti otthona) kikerülő gyerekes nőknek. A programmal elsődleges cél a nők megerősítése a lakhatási támogatáson keresztül, ezért a lakások hivatalos bérlője minden esetben a nő lehet. A lakhatáson túl a program keretében egyéni szociális munkát, és a nők elleni erőszak áldozatait támogató szolgáltatásokat biztosítunk.

Célunk az, hogy ehhez a támogatott lakhatási formához minél többen hozzá tudjanak férni, és hogy támogassuk a nőket a teljesen önálló és integrált környezetben való lakhatás elérésében. Ugyanakkor, a bevezetőben leírt strukturális nyomások miatt azt gondoljuk, hogy a célcsoportnak hosszú távon is megfizethető költségszintű lakhatásra lesz szüksége, nem gondoljuk, hogy a piaci lakhatás önerőből való biztosítása cél esetükben. Ezért fontos szempont, hogy a programban részt vevő nők számára legyen továbblépési lehetőség a "sima" önkormányzati bérlakásszektor felé. A legtöbb nőnek valószínűleg néhány évnél tovább nem lesz szüksége a programban elérhető szociális munkára és egyéb szolgáltatásokra, ezért ez alatt az idő alatt aktívan fogunk azon is dolgozni, hogy önkormányzati bérlővé tudjanak válni (és ebben az önkormányzat partnerségére is számítunk). Szigorú időkorlát azonban nem lesz a programban, annak érdekében, hogy az intézményi elhelyezésre jellemző időnyomást és az elhelyezés nélküli kilakoltatásokat elkerüljük.

Amennyiben egy női bérlő már minimum két éve a házban lakik, kezdeményezheti, hogy oda költözhessen partnere is. A többi lakó szükségleteinek figyelembevételével csak abban az esetben költözhet be férfitárs a házba, ha az ott dolgozó szociális szakemberek is támogatják a beköltözést, és a jóváhagyásnak egy hat hónapos átfutási ideje lenne. A beköltöző férfitárs csak társbérlő lehet, az elsődleges bérleti jog ebben az esetben is a nőt illeti meg. Ezzel a konstrukcióval egyrészt célunk az, hogy a nők ne váljanak kiszolgáltatottá a bérlemény terén a partnerüknek, másrészt a bántalmazó együttélések megelőzése, harmadrészt a női bérlők biztonságos lakókörnyezetének biztosítása.

Az állami gondozásból kiköltöző fiatalok életkezdését az utógondozó szolgáltatás, és az életkezdési támogatás hivatott segíteni. Az utógondozás a számukra igénybe vehető szociális munkás, gyermekvédelmi támogatást jelenti, amely 18-24 éves korig érhető el. Az

B verzió (nincs folyosói átjárás a két udvarrész között; megnyitott bejárat a Jázmin u. felől)



Második fázis

Amennyiben a Szigony utcai ingatlan hasznosítása sikeres, és az együttműködés előre tud lépni, egy opcionális következő szakaszban a következő módon tudjuk elképzelni az állomány bővítését. Olyan rossz állapotú, kis méretű, 100% önkormányzati tulajdonú lakóházakat vonnánk be a programba, melyeknek fenntartására és felújítására az önkormányzat elköteleződik (építészeti vagy társadalmi szempontok mentén), a felújításba és fenntartható működtetésbe azonban szívesen bevonnak külső szervezeti partnereket. Ebben az esetben hasonló konstrukcióban, pályázati forrás bevonásával és hosszú távú hasznosításba adással, szociális munka biztosításával működtetnénk a lakhatási programot.

Amennyiben bővítjük az állományt, akkor a megcélzandó célcsoportokat eseti jelleggel, a kiválasztott ingatlanok adottságai és az elérhető források alapján kell majd pontosítani. A további ingatlanok esetében potenciális célcsoportot képezhetnek például a közérdekű dolgozók és alacsony bérből élők, a fogyatékkal élők, vagy más intézményekből kiköltözők.

Pénzügyi modell

Költségtípusok	Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata	Utcáról lakásba! Egyesület	Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont	NANE Egyesület	Összesen (Ft)
Szigony u. 18. - Ingatlan átalakítás költségei (430 m ² -rel, bruttó 320.000 Ft/m ² áron számolva, tartalékkerettel)	178 880 000				178 880 000
Szigony u. 18. - Külső munkák (közmű, kertrendezés)	20 000 000				20 000 000
Szigony u. 18. tervezés- előkészítési (építészeti és szakmai)	15 000 000				15 000 000
Adminisztratív munka (15 év)		22 500 000			22 500 000
Szociális munka (15 év)		21 000 000			21 000 000
Női célcsoport támogató szolgáltatások (csoportos foglalkozások) (15 év)				18 000 000	18 000 000
Munkaerőpiaci integrációt támogató csoport (15 év)		18 000 000			18 000 000
Szociális munkásoknak képzés és szupervízió (15 év)				7 500 000	7 500 000
Monitoring és kutatás (15 év)			28 000 000		28 000 000
Garanciaalap (nemfizetés biztosítására) (15 év)		5 000 000			5 000 000
Egyösszeben felmerülő pályázati költségek	213 880 000	66 500 000	28 000 000	25 500 000	333 880 000

A leendő konzorcium tagjai vállalják, hogy a költségek 10-25%-a közötti önerőt vállalnak a pályázat eredményes megvalósítása érdekében. A konkrét összeg függ a pályázaton elért eredménytől, és a pályázati folyamat előrehaladtával konkretizálódik. A folyamat jelenlegi állapotában nincs szükség pénzügyi kötelezettségvállalásra.

Felújítás

A felújítás során a következő alapterülettel számolunk a Szigony utcai ingatlanban:

	A verzió	B verzió
nettó beépített terület	428 nm	430 nm
lakófunkció (8 lakás)	372 nm + galériák 88 nm	400 nm + galériák 114 nm

közlekedő, kiszolgáló területek	29 nm	14 nm
más funkció (közösségi tér)	27 nm	16 nm

A felújítás összesített becslése alapján **bruttó 320.000 Ft / nm** költségen lehetne az ingatlant felújítani. Ez összesen 137,6 millió forint becsült költséget tesz ki 430 nm-re vetítve, mai építési árakon. A projekt kezdő időpontjának későbbre tolódásával természetesen ezek az árak változhatnak, ezért a fenti táblában erre a költségre rászámoltunk 30%-os tartalékot. Az épület felújításán kívül az udvar és a telekhatáron futó külső fal felújításával, valamint esetleges külső közmű-munkálatokkal is számoltunk.

A jelenlegi költségbecslés a lábjegyzetben részletezett műszaki tartalom feltételezésével készült. Becslésünk a helyszíni bejárás alapján készült, felújítási tervek nem állnak rendelkezésre.

A pályázati partnerek vállalják az épület belső felosztását, a lakások kialakítását, és kulcsrakész átadását a bérlők felé. Az állami gondoskodásból kilépő fiatalok esetében itt lehetőséget biztosítunk a bekapcsolódásra, és az otthonteremtési támogatásuk felhasználására is.

A források végső becslése a projekt műszaki tartalmának véglegesítése után lehetséges, mivel vannak olyan partnerek, akik építőanyaggal vagy szolgáltatással támogathatják a pályázati forrásokon felül is a projekt megvalósítását.

Felújítási munkák részletesen:

- Bontási munkák: belső, szakipari bontások (falak, ajtók), gépészeti és elektromos bontások.
- Tartószerkezeti munkák: minimális felújítási, pótlási munka.
- Építészeti, szakipari munkák:
 - Magastető cserépfedéssel: a jelenlegi rétegrend megtartásával, 1 új vízszigetelő réteg fektetése
 - Bádogos szerkezetek szükséges felújítása, utólagos talajvízszigetelést nem tartalmaz
- Homlokzatképzés: kiegészítő homlokzati hőszigeteléssel és új felületképzéssel nem számoltunk, csak a jelenlegi vakolat pontonkénti javításával
- Homlokzati nyílászárók felújító munkái, amennyiben szükséges
- Padlóburkolat: a jelenlegi padlórétegrend megtartásával, illetve ahol lehetséges, ott a jelenlegi burkolat megtartásával és esetleges felújítása, illetve az esztétikailag indokolt helyeken laminált padlóburkolat fektetése, a meglévő burkolatra.
- Belső falak kialakítása: új belső gipszkarton falak glettelve, festve, illetve a meglévő-megmaradó falazat vakolva, glettelve, festve. A mennyezetnél csak festéssel számoltunk.
- Új vizes helyiségek kialakítása: áttörésekkel, lejtésképzéssel, üzemi víz elleni szigeteléssel, burkolással.
- Belső ajtók: lakóegység bejárati ajtók zárható kivitelben, cpl szoba ajtók
- Gépészet: a meglévő rendszer teljes cseréje, kémények bélelése, adott esetben cseréje, az új vizesblokkokhoz víz-csatorna, fűtés acéllemez lapradiátorokkal, szerelvényekkel, csővezetékekkel, gázellátás központi gázkazánnal. Hűtéssel csak a

közösségi terekben (1 db), a lakóegységekben nem. Vizes helyiségekben szükséges a gépi szellőztetés.

- Sprinkler rendszer kiépítésével nem kalkuláltunk.
- Elektromos munkák: a meglévő rendszer teljes cseréje, átlagos erősáramú komfortfokozat kialakításával, szerelvényekkel, standard lámpatestekkel. Valamint alap gyengeáramú kiépítéssel: wifivel, kaputelefonnal, tűzjelző nélkül.

A jelenlegi költségbecslés a fenti műszaki tartalom feltételezésével, helyszíni bejárás alapján készült. A felújítás végső költségbecslése, a műszaki tervezést követően pontosítható.

Üzemeltetés / működtetés módja

Az épület hasznosításának a módja a javaslatunk szerint, hogy az Önkormányzat a koncepciót jegyző partnerekkel hasznosításra feljogosító szerződést köt, megegyezés szerinti, a felújítások befejezésétől számított 15 éves időtartamra. A hasznosítási szerződés azt jelenti, hogy a koncepciót jegyző szervezetek az épületet a megadott időtartamban a Lakhatást Most Lakásügynökség részeként üzemeltetik, és kapcsolódóan szolgáltatásokat nyújtanak a lakóknak.

A lakásügynökség keretében való hasznosítás azt jelenti, hogy az együttműködés időtartamára a partnerek a lakbérkivetésre is jogosultak, és az épület fenntartására is kötelezettek.

Az induló felújítást a felek az Önkormányzattal és a partnerekkel közösen összeállított, vegyes önkormányzati és pályázati forrásokból végzik el. Ezzel az Önkormányzat ingatlanállománya értéknövekedésen megy keresztül, illetve felszabadul az eddig jelentkező tetemes karbantartási, őrzési, állagmegóvási és társasház felé fizetendő költségek alól. Az együttműködés végeztével az Önkormányzat az ingatlan kezelését visszaveszi, azt a saját lakásügynökségébe integrálhatja, vagy a szolgáltatáscsomagot továbbüzemeltetve átveheti.

A hasznosítás időtartama alatt a karbantartást a partnerszervezetek karbantartó cégre bízzák, ezt a lakbérbevételekből tudják finanszírozni. Emellett a házban élő bérlőknek esetenként szemléletű szociális munkás szolgáltatást biztosítanak. Ennek költségeit a lakbérbevételek mellett külső forrásból is kiegészítik, illetve támaszkodnak a helyi ellátórendszer szolgáltatásaira is.

A lakók számára a bérleti szerződés 5 éves lenne, de semmi akadályát nem látjuk az önkormányzatnál bevett szerződés-hosszabbításoknak, így elképzelhető, hogy a projektben a teljes időtartam alatt részben vagy egészben az első beköltöző családok éljenek, biztosítva a stabil lakhatási lehetőséget. Másfelől, a rövidebb idő alatt való kiköltözést is támogatjuk, önkormányzati bérlakásba való továbblépéssel. Amennyiben a lakók lakhatási helyzete ilyen módon rendeződik, a bérleti időtartamok 5 évnél rövidebbek is lehetnek.

A NANE Egyesület a működtetés során a házban dolgozó szakemberek támogatását, illetve a bent lakó nők trauma feldolgozását segítené amennyiben szükséges, integrált ellátás, illetve trauma feldolgozó csoportok keretében. Emellett a NANE Egyesület és a VIII. kerület

együttműködésében 2021-ben elindult, "Az Isztambuli Egyezmény helyi szintű megvalósítása" projekt keretében a kerületi szociális intézményekben dolgozó szakembereknek és hatóságoknak a NANE Egyesület képzést és esetmegbeszélő csoportot biztosít a nők elleni erőszak áldozatainak szükségleteire fókuszáló segítő munkáról és krízisintervencióról. A házban felülreprezentáltak lakhatnak nők elleni erőszak áldozatai, emiatt koncepcióknak fontos része az is, hogy a kerületben jelen lévő szociális intézmények és hatóságok látókörében kiemelten jelen legyenek a bent lakó nők, a hatékony segítség és biztonság megteremtése érdekében. Abban az esetben is, ha az előzetes helyzetelemzések arra a következtetésre jutnak, hogy a beköltöző nő már nincs akkora veszélyben, előfordulhatnak olyan helyzetek, amikor a rendőrség gyors beavatkozására van szükség.



BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI ÖNKORMÁNYZAT

PIKÓ ANDRÁS
POLGÁRMESTER

Letter of Endorsement

I, András Pikó, Mayor of Józsefváros, the 8th District of Budapest, hereby declare that the Municipality of Józsefváros intends to participate as a partner in the project "Pilot housing agency for vulnerable women" and therefore supports the project consortium leader Utcáról Lakásba! Egyesület (official English name: From Streets to Homes Association) in applying for funding the project to Fund for Innovation in Development (FID). The present Letter of Endorsement signed in accordance with the Municipal Council decision no.

The aim of the project is to work out an innovative pilot program for social housing for vulnerable women living in the district, or in the district's social care system; especially single mothers who survived domestic violence and young girls leaving the state childrens' home.

As stated in the proposal, the project can be implemented through the cooperation of a consortium of non-profit service providers. In addition to consortium leader From Streets to Homes! Association, Periféria Policy and Research Center, and NANE (Women For Women Together Against Violence) Association will be responsible for the development of the project.

Through the project, the Municipality of

Szándéknyilatkozat

Én, Pikó András, mint Budapest VIII. kerület polgármestere kijelentem, hogy Józsefváros Önkormányzata partnerként kíván részt venni a „Pilot housing agency for vulnerable women” projektben és így támogatja a projekt konzorciumvezetőjét, az Utcáról Lakásba! Egyesületet a projekt finanszírozásának megpályázásában a Fejlesztési Innovációs Alapnál (FID). A Szándéknyilatkozat aláírására a (XII. 16) sz. Képviselő-testületi határozat alapján kerül sor.

A projekt célja egy innovatív kísérleti program kidolgozása, amelynek keretében a kerületben élő vagy a kerület szociális ellátórendszerében ellátásban részesülő nők, különösen a családon belüli erőszak áldozatául esett egyedülálló anyák és az állami gondozásból kikerülő fiatal lányok részére szociális alapon lakhatás biztosítása.

A felhívásban foglaltak szerint a projekt nonprofit szolgáltatók konzorciumának együttműködésével valósítható meg. A projekt megvalósításáért az Utcáról Lakásba! Egyesület, a Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont és a NANE Egyesület (Nők a Nőkért Együtt az Erőszakért) felel.

A projekt megvalósítása során a Józsefvárosi

[Handwritten signature]
24

Józsefváros shall

- provide the necessary information,
- actively cooperate in the necessary administrative and legislative tasks assigned to them,
- ensure the long-term (15 years) right of use of the building identified in the project proposal.

In case of divergence between the Hungarian and English language versions, the Hungarian version shall prevail.

The present statement serves to support the application for the tender of FID until 2022.

Budapest, December 2021

.....
András Pikó
Mayor

Önkormányzat:

- rendelkezésre bocsátja a szükséges információkat,
- aktívan közreműködik a rá ruházott szükséges adminisztratív és joggyakorlási feladatok ellátásában,
- biztosítja az projekt javaslatban megjelölt épület hosszú távú (15 év) hasznosítását

Amennyiben az angol és a magyar nyelvű szöveg eltér, úgy a magyar nyelvű szöveg élvez elsőbbséget.

A jelen nyilatkozat 2022-ig biztosítja az FID pályázatára való jelentkezés támogatását.

Budapest, 2021. december

.....
Pikó András
polgármester

