



# TÁJÉKOZTATÓ BONTÁSBAN ÉRINTETT ÖNKORMÁNYZATI HÁZAK LAKÓINAK JÓZSEFVÁROSBAN

Józsefvárosban 130 önkormányzati tulajdonú bérház van. Az önkormányzat bérház- és bérlakás állománya rendkívül elhanyagolt. A Józsefvárosi Önkormányzat célja a lakhatási szegénység felszámolása, ami csak akkor lehetséges, ha sok önkormányzati bérlakás van, ezek nem állnak üresen és jó állapotban vannak. A 2022-ben elfogadott Vagyongazdálkodási tervben (melyet megtalál az önkormányzat honlapján) kiemelt szerepet kapott a bérházak fejlesztése.

### Miért bont le házakat az önkormányzat?

Az összes önkormányzati ház felújítására olyan sok pénzre lenne szükség, amire a közeljövőben esélye sem lesz a Józsefvárosi Önkormányzatnak. Ez egy kényszerhelyzet, de ha nem akarjuk, hogy épületeink tovább pusztuljanak, akkor egyetlen lehetőség marad: a meglévő ingatlanállomány minőségét kell javítani, vagyis le kell bontani a legrosszabb állapotú és városképi értéket nem jelentő épületeket, értékesíteni kell a telkeket és el kell adni a társasházakban lévő, nem komfortosítható vagy nagyon kis méretű önkormányzati lakásokat. Az önkormányzat így tud bevételre szert tenni, hogy felújítsa a többi önkormányzati épületet és üres lakást.

### Milyen házakat bont le az önkormányzat?

Azokat a házakat bontja le az önkormányzat, amelyekben az épületek műszaki állapotának romlása olyan szintre jutott, hogy ott a lakhatás minősége már egyáltalán nem elfogadható. Ezen kívül az önkormányzat lebontja azokat a rossz állapotú, építészeti értéket nem képviselő ingatlanokat is, amelyekben viszonylag kevés lakás van, sok bennük az üres lakás és nagy telken helyezkednek el. Szempont volt még az épületek kiválasztásánál, hogy az adott területen várható-e valamilyen nagyobb fejlesztés.

NEGYED	UTCA ÉS HÁZSZÁM	VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV BESOROLÁS
Magdolna negyed	Karácsony Sándor u. 17.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Karácsony Sándor u. 6.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Orczy negyed	Körös u. 37.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Lujza u. 19.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Lujza u. 20.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Lujza u. 25.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Magdolna u. 36.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Magdolna u. 51.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között

NEGYED	UTCA ÉS HÁZSZÁM	VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV BESOROLÁS
Százados negyed	Tisztes u. 7.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Csarnok negyed	József u. 55.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Csarnok negyed	József u. 57.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Csarnok negyed	József u. 59.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Magdolna negyed	Dobozi u. 35.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Orczy negyed	Kálvária u. 10.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Orczy negyed	Kálvária u. 26.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 9-11.	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között

## Mikor bontja le a házakat az önkormányzat?

A 2022. május 5-én a józsefvárosi képviselő-testület által elfogadott Vagyongazdálkodási terv két csoportra osztja a bontásra kijelölt 29 db épületet a bontásuk tervezett ideje alapján:

- × 2022-2024 között, azaz középtávon bontandó. Ez összesen 17 db önkormányzati bérház, összesen 208 db önkormányzati lakással. A 208 db önkormányzati lakásból 118 db bérlakás lakott, tehát 2024-ig 118 háztartást kell elhelyeznie az önkormányzatnak.
- × 2025-2029 között, azaz hosszú távon bontandó. Ez összesen 12 db önkormányzati bérház, összesen 98 db önkormányzati lakással.

A közép- és hosszú távon bontandó épületek listája a tájékoztató végén található!

## Mi történik a bontásra ítélt házak lakóival?

A bontások együtt járnak a lakók kiköltöztetésével. Célunk, hogy a jelenlegi önkormányzati bérlők továbbra is józsefvárosi polgárok maradjanak, azaz elsősorban cserelakást ajánlunk fel nekik az üres önkormányzati bérlakás állományból.

Az önkormányzat alapelve, hogy mindenki, aki cserelakást szeretne, megfelelő minőségű lakáshoz jusson a kerületben. A cserelakások első körben a jelenleg üres és az önkormányzat által felújított lakások lesznek. Ahogy fogynak az üres önkormányzati lakások, úgy az önkormányzat szükség szerint használt lakásokat fog vásárolni cserelakás céljára. Célunk, hogy a cserelakásokkal a jelenleg komfort nélküli lakásokban élők komfortos lakáshoz jussanak.

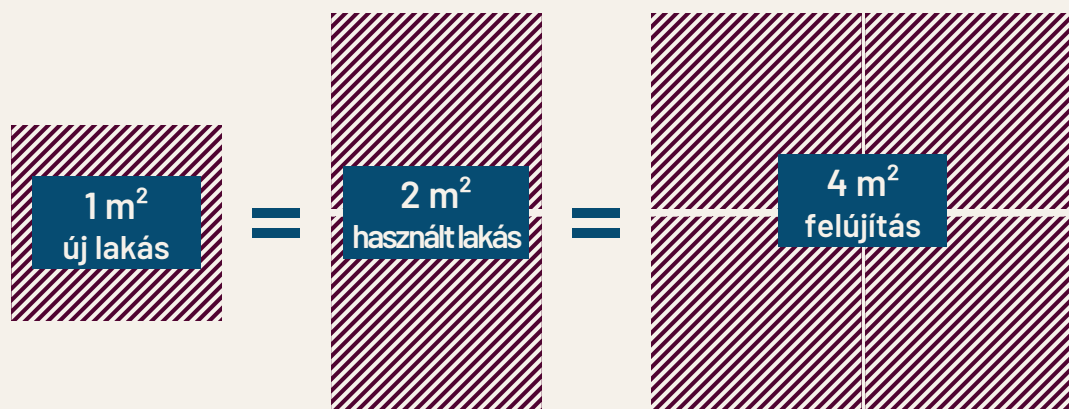
Ha egy bérlő határozatlan idejű bérleti jogvisztonnyal rendelkezik és ezt kifejezetten igényli, akkor lehetőség van cserelakás helyett pénzbeli térítést igénybe venni, ami a lakás forgalmi értékének az 50-70 százaléka lehet. Erre akkor van lehetőség, ha a család lakhatása biztosított lesz ilyen módon is. Pénzbeli térítés igénylése esetén a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ környezettanulmányt rendel meg, hogy a háztartás hosszú távú fenntarthatóságát vizsgálja, ennek megállapításai alapján pedig minden esetben az önkormányzat Szociális, Egészségügyi és Lakásügyi Bizottsága hoz döntést a kifizetésről.

Kérjük, hogy a pénzbeli térítés igénylésekor vegye figyelembe, hogy mennyibe kerül a lakhatás, ha nem önkormányzati bérlakásban lakik. Csak akkor válassza a pénzbeli térítést, ha biztos benne, hogy ki tudja fizetni a lakhatási költségeit!

### Hova költöznek majd a lakók?

Gyakran vetődik fel a kérdés, hogy a kiköltöztetett lakók miért nem az újonnan épülő házakban kapnak lakást?

Ennek egyszerű oka van: a lebontott házak egy részének helyén magánberuházásban fognak házak épülni, vagyis ha az önkormányzat ide szeretne lakókat költöztetni, akkor meg kellene vásárolnia ezeket az újonnan épült lakásokat. Egy újonnan épített lakás sokkal drágább, mint egy használt lakás vagy akár egy meglévő önkormányzati bérlakás felújítása. Becsléseink szerint egy új lakás egy négyzetméterének árért legalább két négyzetméternyi használt lakást lehet vásárolni és legalább négy négyzetméternyi lehet felújítani. Vagyis sokkal több család lakhatási problémáját lehet megoldani, ha nem az újonnan épülő házakban helyezzük el a lakókat, hanem vagy használt lakást vásárolunk, vagy a meglévő önkormányzati lakásokat újítjuk fel a számukra.



NEGYED	UTCA ÉS HÁZSZÁM	VAGYONGAZDÁLKODÁSI TERV BESOROLÁS
Corvin negyed	Szigony u. 39.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Csarnok negyed	Tolnai L.ajos u. 37.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Magdolna negyed	Karácsony Sándor u. 10.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Magdolna negyed	Kis Fuvaros u. 6.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Magdolna negyed	Dobozi u. 39.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Magdolna negyed	Magdolna u. 41.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Magdolna negyed	Dobozi u. 45.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig
Csarnok negyed	József u. 25.	Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig

## Közép- és hosszú távon bontandó épületek:

NEGYED	UTCA ÉS HÁZSZÁM	VAGYONGAZDÁL- KODÁSI TERV BESOROLÁS
Corvin negyed	Vajdahunyad utca 8.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Magdolna negyed	Bauer Sándor u. 13.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Orczy negyed	Dugonics u. 14.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Orczy negyed	Dugonics u. 16.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Csarnok negyed	Bérkocsis u. 30.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Orczy negyed	Kőrís u. 11.	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig
Orczy negyed	Sárkány u. 12/b	Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2023-ig

## Milyen cserelakást kell biztosítani az önkormányzatnak?

Az önkormányzat lakásrendelete biztosítja, hogy minden bérlő megfelelő cserelakást kapjon. Ennek során figyelembe kell venni:

- × a komfortfokozatot
- × az alapterületet
- × a műszaki állapotot
- × a lakóhelyiségek számát
- × a kerületen belüli fekvést
- × és a lakbért.

Az 50m<sup>2</sup> alatti lakásokban lakók számára egyelőre van elegendő cserelakás az önkormányzat üres, felújítandó lakásai között. Amennyiben 50m<sup>2</sup>-nél nagyobb cserelakásra van szükség, előfordulhat, hogy az önkormányzat használt lakást vásárol a bérlő számára.



Ha jelenleg túlszűfolt lakásban él - és a Lakásrendelet értelmében erre lehetősége van - akkor a csere során törekszünk rá, hogy az együttköltözők számának megfelelő méretű lakást ajánljunk fel.



Ha jelenleg nagy lakásban él, de időközben felnőtté vált a gyereke, vagy több család él együtt, akkor arra is lehetőség van, hogy a csere során egy vagy két kisebb lakást kérjen. A kérés teljesítése minden esetben Bizottsági döntést igényel.



Ha határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, alacsonyabb szobaszámú vagy más fekvésű cserelakást kap, mint amiben jelenleg lakik, akkor az önkormányzat megtéríti a visszaadott és a cserelakás forgalmi értéke közötti különbséget 50%-át.



A lakásrendelet széles körben teszi lehetővé a jogcím nélküli lakók helyzetének rendezését, az ő esetükben is célunk lakhatásuk megnyugtató rendezése. Kisebbségi lakásra történő csere esetében a különbözet megtérítése azonban CSAK bérleti jogviszonnyal rendelkezők esetében lehetséges.

A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) munkatársai minden lakóval felveszik a kapcsolatot és egyeztetnek a cserelakásról. Minden esetben a kijelölt ügyintéző tud majd részletes tájékoztatást adni a bérleti jogviszony és tartozás-egyenleg alapján fennálló egyéni lehetőségekről!

### Mikor költöznek ki a lakók?

Minden egyes ház esetében a konkrét ház bontásáról szóló döntés után az önkormányzat megbízásából a JGK elkezd a lakók kiköltöztetését. Az értékesítés az önkormányzat külön döntése alapján történhet akár már a lakások kiürítése előtt is, de a folyamat lebonyolítása során arra törekszünk, hogy csak akkor kerüljön eladásra az épület, amikor már minden lakóval létrejött a megállapodás és megkezdődött a számukra kiválasztott lakások felújítása.

A folyamat során összesen legfeljebb 5 darab, a jelenlegi lakással azonos vagy jobb műszaki állapotban lévő és hasonló elhelyezkedésű lakást kell, hogy a JGK felajánljon a bérlőnek. Az átköltözés minden esetben felújított lakásba történik majd! Ha a JGK munkatársa rossz állapotú lakást mutat meg a bérlőnek, az nem azt jelenti, hogy ebben az állapotban kell majd beköltözni. Az önkormányzat a lakást mindenképpen felújítja és az átadásnál ezt a bérlő is igazolni fogja majd.

Tekintettel a jelenlegi üres lakásállomány területi elhelyezkedésére, előfordulhat, hogy csak olyan házban tudunk lakást felajánlani, amely a jelenleginél kevésbé "jó környéken" van. Fontos ugyanakkor kiemelni, hogy a lakás- és esetleges épületfelújításokat követően az adott terület hosszú távon élhetőbbé és biztonságosabbá válhat.

Ha kérdése merül fel, forduljon bizalommal a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Lakásgazdálkodási Irodájához. Kérjük, ha lehetséges, akkor személyesen keresse fel őket!

#### Helyszín:

1084 Budapest, Őr u. 8.; Tel: 06 1 313 5607

E-mail: [lakasgazdalkodas@jgk.hu](mailto:lakasgazdalkodas@jgk.hu)

#### Ügyfélfogadás:

Budapest VIII., Őr u. 8.

Hétfő: 13:30 – 18:00

Szerda: 8:00 – 12:00 és 13:00 – 16:30

Péntek: 8:00 – 11:30

Ha az eljárással kapcsolatban panasz van, forduljon a Józsefvárosi Önkormányzat

Vagyongazdálkodási Irodájához:

E-mail: [gazdalkodas@jozsefvaros.hu](mailto:gazdalkodas@jozsefvaros.hu)

Hétfő: 13.30 – 18.00

Szerda: 08.15 – 16.30

Péntek: 08.00 – 11.30

Baross u. 63-67