

Józsefváros 2022-2023. évi lakásgazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés: 2022. június 23.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 195/2022 (VI. 23.) határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló.....	3
2	Bevezető.....	7
3	Jogszabályi háttér	9
4	Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése	10
5	Ingtatlanértékesítési bevételek és az önkormányzati ingatlanokra fordított kiadások.....	13
5.1	2020-2021. évi bevételek és kiadások helyzetelemzése.....	13
5.2	Lakásárverések 2022-ben	13
5.3	2022-2023. évben zajló bérház és bérlakás felújítások	14
5.3.1	2022-2023-ban zajló bérházfelújítások	14
5.3.2	2022-2023-ban zajló lakásfelújítások.....	15
6	Bontandó épületek kiürítése	17
7	Lakáspályázatok	19
7.1	2019-2021 között meghirdetett lakáspályázatok eredményeinek bemutatása.....	19
7.2	2022-2023-ban meghirdetésre kerülő lakáspályázatok	20
8	Speciális célokra hasznosított lakások.....	21
8.1	Bérlőkijelölési joggal érintett lakások	21
8.2	Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai.....	22
8.3	Házfelügyelői lakások	22
8.4	LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona	24
8.5	Krízislakások.....	25
9	Lakásfelújítások és lakáscsatolások	25
9.1	Lakásfelújítások.....	26
9.1.1	Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint	26
9.1.2	2022-ben zajló lakásfelújítások	26
9.2	Lakáscsatolások.....	27
10	Jogcím nélküli lakáshasználók	28
10.1	Jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése	28

1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban Lakásrendelet) szabályozza a lakásgazdálkodási terv tartalmát. A Lakásrendelet 4. § (2) pontja értelmében az éves lakásgazdálkodási tervet a tárgyévi költségvetés benyújtásáig kell elkészíteni.

A lakásgazdálkodási terv kiindulópontja a közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv. Tekintettel arra, hogy Józsefváros közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét (továbbiakban: Vagyongazdálkodási terv) a Képviselő-testület 2022. május 5-én fogadta el a 105/2022 (V.05.) számú határozatával, az éves lakásgazdálkodási tervet először 2022. júniusában terjesztjük a Képviselő-testület elé.

A Vagyongazdálkodási terv rögzítette a 130 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. Kijelölte a bontandó, a felújítandó, a funkcióváltásra javasolt, az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre.



A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. A vagyongazdálkodási terv 29 db bérházat jelölt bontandónak, ebből 17 bérház esetén már középtávon, 2024-ig el kell végezni a kiürítést. Ez értelemszerűen befolyásolja a lakásgazdálkodással kapcsolatos terveket, hiszen a bontandó épületekben nem célszerű

bérlakást felújítani, ugyanakkor a bontandó épületekben élő bérlők számára felújított lakásokat kell biztosítani más önkormányzati épületben, vagy társasházban.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 4104 lakás van, közel kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházi lakás. A lakások kétharmada 1 lakóhelyiséggel rendelkezik, 22%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Általánosságban elmondható, hogy a lakások rossz műszaki állapotban vannak. Ezzel szorosan összefügg, hogy a bérlakások 20%-a üres: ezen lakások becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd forintot.

Az Önkormányzat bérházfejlesztési programjának alapelve, hogy a bérház és bérlakásállomány értékesítéséből származó bevétel nagy részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítjuk. A lakásgazdálkodási terv a következő évre vonatkozóan kijelöli a felújítandó önkormányzati bérházak, valamint a felújítandó lakások körét. Az 50 felújítandóként megjelölt önkormányzati bérházból 3 épületben 2022-ben már a felújítás kivitelezési munkái zajlanak, további 23-ban pedig idén elkezdődik különböző épületfelújítási beavatkozások tervezése. Emellett 2022-ben befejeződik 57 bérlakás felújítása, és megkezdődik mintegy 100 lakás felújításának a tervezése. 2023-ban várhatóan legalább további 70 lakás fog megújulni. Az év második felében az Önkormányzat lakásfelújítási keretszerződést tervez kötni a lakásfelújítások gördülékenyebbé, gyorsabbá tétele érdekében.

A Vagyongazdálkodási tervben rögzítetteknek megfelelően 2022-ben összesen az alábbi 9 db önkormányzati bérház kiürítése kezdődik meg, vagy folytatódik.

Bérház	Bérbe/ használatba adva	Jogcím nélküli	Üres	Lakások száma összesen	Kiürítés oka
Bauer Sándor u.13.	2	1	2	5	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Bérkocsis u. 30	8	2	8	18	Értékesített ingatlan
Dugonics u. 14.	22	4	24	50	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Dugonics u. 16.	6	5	13	24	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Kőris u. 11.	4	0	10	14	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Sárkány u. 12/B.	1	4	6	11	Kiürítés életveszély miatt
Szigony u. 39.	11	2	6	19	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Tolnai L. u. 37	3	1	5	9	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Vajdahunyad u. 8.	6	3	2	11	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Lakások száma összesen	61	24	76	161	

Bár az épületekben található lakások közel fele üres, összesen 85 háztartást kell kiköltöztetni. Ebből jelen állás szerint 77 bérlő számára kell cserelakást biztosítani. Az Önkormányzat célja, hogy a jogcím nélküli lakók (akiknek bérleti jogviszonya hátralékok vagy valamely egyéb ok miatt szűnt meg) számára is, ahol lehetséges, cserelakást biztosítson. A kiürítések a legelőrehaladottabb stádiumban a Szigony utca 39., a Bérkocsis utca 30., illetve a Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlanokban vannak; ahol a legtöbb esetben már sikerült megállapodni a lakókkal a megfelelő cserelakásokról.

Az Önkormányzat 2015-2019 között 20 db - szűk célcsoport részére szóló - lakáspályázatot hirdetett meg összesen 91 lakásra vonatkozóan, melyre összesen 816 pályázat érkezett.

Az Önkormányzat 2020-2021 között 11 lakáspályázatot hirdetett meg, összesen 74 lakást érintően, melyekre 960 pályázó nyújtott be jelentkezési lapot. A pályázatok többségében a lakások felújítási kötelezettség mellett kerültek meghirdetésre. Elmondható, hogy rendkívül nagy az igény a szociális bérlakásokra a kerületben, ezen belül is leginkább a felújított lakásokra. 2023 tavaszáig 7 lakáspályázaton összesen mintegy 78 lakást tervez meghirdetni az Önkormányzat. Cél, hogy minél több, legalább részben felújított lakást lehessen megpályázni. A jövőben részlegesen, 60%-osan felújított lakásokat is meghirdetünk: ebben az esetben a bérlőnek csak bizonyos befejező munkákat kell elvégeznie.

Pályázat meghirdetésének tervezett dátuma	Meghirdetni tervezett lakások száma	Felújított/felújítandó lakások
2022 nyár	12	felújítandó
2022 ősz	9	felújítandó, minőségi csere
2022 ősz	16	felújított és részlegesen felújítandó
2022 december/2023 január	15	felújított és részlegesen felújítandó
2022 december/2023 január	12	felújítandó
2023 tavasz	8	részlegesen felújítandó, minőségi csere
2023 tavasz	6	felújított és részlegesen felújítandó
Összesen	78	

Az Önkormányzat a pályázaton való bérbeadás mellett speciális célokra is hasznosít lakásokat:

- Bérlőkijelölési jogot, illetve közszolgálati lakásokat biztosít több, a kerület szempontjából kiemelten fontos munkát ellátó szervezetnek. Jelenleg összesen 114 ilyen lakás található az állományban, melyet pl. a rendőrség, a katasztrófavédelem, az OMSZI hasznosít szolgálati lakásként. 2022-ben az Önkormányzat a korábbiaktól eltérően pályázat útján, civil-, illetve egyházi szervezetek számára adott bérlőkijelölési jogot, összesen 9 lakásra vonatkozóan. Az Önkormányzat célja, hogy 2022 őszén újabb civil-egyházi pályázatot írjon ki 10-15 felújítandó lakásra.
- A korábbi gyakorlat alapján az Önkormányzat a saját szervezetei számára is biztosított közszolgálati lakásokat – jelenleg összesen 113 lakás van ilyen módon hasznosítva. Ezeket a lakásokat megüresedésük után az Önkormányzat elsődlegesen a pályázati rendszeren keresztül kívánja hasznosítani a jövőben. Speciális esetet képeznek a házfelügyelői lakások. Jelenleg 34 önkormányzati bérházban van egy-egy kijelölt házfelügyelői lakás, ebből 31 lakott. A házfelügyelő lakások rendszere jelenleg felülvizsgálat alatt van.
- A hajléktalanná válás megelőzésére, illetve a hajléktalanságból való kivezető utak megteremtésére külön állományt működtet: a Családok Átmeneti Otthona, valamint a LÉLEK program számára kiléptető lakásokat biztosít, melyek lehetővé teszik az intézményi ellátásból való továbblépést. Az Önkormányzat évente további 2-2 kiléptető lakást tervez biztosítani erre a célra.
- Ezen túl az Önkormányzat krízislakásokat tart fenn annak érdekében, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén tudjon azonnali elhelyezést biztosítani. Célunk, hogy 2022-2023 során létrehozzunk egy minőségében és felszereltségében is a feladatnak megfelelő krízislakás állományt: ezért az erre alkalmatlan

lakások kivezetése mellett 12 lakást tervezünk újonnan krízislakásként kijelölni. Ezeket a lakásokat nem a felújított lakások közül, hanem a jobb állapotú használt állományból tervezzük kiválasztani.

Összességében tehát elmondható, hogy az Önkormányzat célja a következő évben az üres, rossz állapotú lakásállomány nagyarányú csökkentése, az állomány minőségének javítása. A felújított lakásokba egyrészt a bontandó épületekből kiköltöztetett lakók fognak beköltözni, másrészt pedig pályázaton tervezzük őket meghirdetni. Fontosnak tartjuk, hogy legyen több lehetőség legalább részlegesen felújított lakásokra pályázni. Emellett pedig speciális célokra (kiléptető vagy házfelügyelői lakások) is tervezünk lakásokat felújítani.

A felújítások tervezése során szempont volt a lakások alapterülete, a lakóépületek állapota, valamint az akadálymentesítés lehetősége is. Az önkormányzati lakásállomány egyik súlyos problémája a kisméretű lakások magas aránya. A nagyobb méretű lakások számának növelésére két stratégiát alkalmaz az Önkormányzat, egyrészt felméri az egymás mellett, kisméretű lakások összenyitásának lehetőségeit, másrészt pedig a lakásfelújítások ütemezése során priorizálja a nagyobb alapterületű lakásokat. A lakásfelújítások ütemezésében 2023-ban előnyt élveznek a Vagyongazdálkodási terv alapján épületszerkezeti felújítást nem igénylő épületekben található, jelenleg üres lakások. A lakásfelújítások tervezése során ezen túl szempont a mozgássérültek számára kiadható, akadálymentes lakások körének bővítése.

2022-2023-ban felújításra kerülő lakások hasznosítási célja	Lakások száma (db)
9 db bontandó épület kiürítéséhez szükséges lakások	77
Pályázatra tervezett felújított lakások száma	45
Speciális célra felújítandó lakások, melyből	5
<i>LÉLEK Program kiléptető lakás</i>	2
<i>Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakás</i>	2
<i>Házfelügyelői lakás</i>	1
Összesen	127

A lakásállomány súlyos problémája a rendkívül nagyszámú jogcím nélküli lakáshasználó. A jogcím nélküli státusz kialakulásának oka lehet többek között, ha a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően nem nyújtja be határidőben a szerződés hosszabbítás iránti kérelmét, vagy ha a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegése miatti bérbeadói felmondást követően a lakást nem hagyta el. Jelenleg a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (továbbiakban: JGK Zrt.) nyilvántartása alapján 430 lakás van, ahol jogcím nélküli lakáshasználók vannak, ebből 173 lakás esetén vannak olyan lakáshasználók, akik az elmúlt 5 évben váltak jogcím nélkülivé. Az egyes kategóriákba tartozók helyzetének rendezése más-más eszközöket igényel, adott esetben új eljárások kidolgozása is szükségessé válik. Belátható időn belül lehetséges a kisebb összegű (150 ezer Ft alatti) hátralékkal rendelkező, illetve a hátralékkal egyáltalán nem rendelkező volt bérlők jogviszonyának visszaállítása. Ez a két csoport teszi ki a jogcím nélküli lakáshasználók 58%-át. Az esetek további 35%-át kitevő, nagyobb összegű (150 ezer Ft – 1,5-2 millió Ft közötti) hátralékot felhalmozók adósságrendezése hosszabb időt vesz igénybe.

A lakásgazdálkodási terv elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Arnold Mária, Bényei Zoltán, Borbás Gabriella, dr. Görcsös Mónika, Kerékgyártó Anna, Molnár György, Nikl Csenge, Nováczki Eleonóra, Szalva Judit, dr. Szirti Tibor, Zsidi Lajos.

A terv elkészítését koordinálta: Borbás Gabriella

2 Bevezető

A lakhatási szegénység elleni küzdelem és a lakásgazdálkodás megújítása a **polgármesteri program központi elemét képezik**. Ennek megfelelően a lakásgazdálkodás megújítása központi szerepet játszik a Józsefvárosi Önkormányzat törekvéseiben, ezt tükrözi, hogy a Gazdasági Program és a Vagyongazdálkodási Terv is részletesen foglalkoznak a lakásgazdálkodás kérdéseivel. A Vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház- és bérlakásfejlesztési program. A Gazdasági Program megfogalmazása szerint *„Józsefváros egyik legnagyobb problémája a lakhatási szegénység. Ennek következményei nem állnak meg a rossz minőségű lakásoknál, sok más társadalmi problémának is okozói: szegregátumok kialakulása, rossz egészségügyi helyzet, olyan óvodák és iskolák létrejötte, ahonnan a magasabb társadalmi státuszú szülők másik területbe viszi gyermekeit. Az önkormányzat alapvető törekvése a társadalmi diverzitás fenntartása, az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése: ne legyenek olyan lakóterületek, ahol csak szegények, de olyanok se, ahol kizárólag jómódúak élnek. A terület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni. Józsefváros egysége a sokszínűségben rejlik. Az önkormányzat célja ennek megtartása, támogatása, fejlesztése.”*

Ahogy a polgármesteri programot konkretizáló vagyongazdálkodási terv is megállapította, az **önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt**. Több évtizedes örökségről van szó, a helyzet javítására történt már néhány kísérlet, a két legnagyobb szabású, a Corvin-sétány program és a Magdolna negyed program egyaránt a kétezres évek első felében kezdődött. Az elért eredményeket nem tagadva megállapítható, hogy nem történtek szisztematikus erőfeszítések az önkormányzati bérház- és bérlakásállomány egészének a megújítására és magas színvonalú fenntartására.

A Corvin-sétány program keretében több száz nagyon rossz állapotú, szubstandard lakást bontott le az önkormányzat, a bérlők jobb minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű lakásokba költöztek. Általában jellemző volt, hogy akik kis lakásban laktak, azok viszonylag nagyobb lakásba költöztek, a nagyobb lakásban élők pedig körülbelül ugyanakkora lakást kaptak, mint korábban. Ezt a gyakorlatot kívánjuk folytatni a jövőben is. **A tervezett bontásoknak nem az a céljuk, hogy értékesítsük a megürülő telkeket, a logikánk ennek a fordítottja: a telkek értékesítése eszköz arra, hogy a bontandó házakban élők jobb lakásokhoz jussanak a területben, a felújítandó házakat és lakásokat pedig legyen miből felújítani.** A lakásgazdálkodási terv részletesen, ütemezve mutatja be a kiköltöztetéshez szükséges lakások felújításának, a lakókihelyezésnek, értékesítésnek és az értékesítésből befolyt bevételek felhasználásának egymáshoz kapcsolódó folyamatát.

Ebből az is következik, hogy **a telkek értékesítéséből befolyt bevételek nagyrészt a lakásszektoron belül maradnak, önkormányzati házak és lakások felújítását, közterületek fejlesztését finanszírozzuk belőle.**

A sokféle lakásigény kielégítésére irányuló törekvésünket mutatja a lakáspályázatok rendszere is. Szakítottunk a korábbi önkormányzatnak azzal a gyakorlatával, hogy az üres lakásokat részben pályázaton kívül adta bérbe, a pályázatok keretében pedig az elsődleges értékelési szempont az volt, hogy milyen magas a pályázó jövedelme és hány havi bérleti díjat tud előre kifizetni, vagyis minél jobbmódú volt valaki, annál nagyobb esélye volt arra, hogy kedvezményesen jusson lakásbérleményhez. **A józsefvárosi önkormányzat jelenlegi gyakorlatában a lakáskörülmények és a rászorultság mértéke alapján, teljesen átlátható folyamat keretében ítéljük oda a pályázati lakásokat.**

Háromféle lakást írunk ki pályázatra: teljesen felújított, szerkezetkészre felújított és felújítatlan lakásokat. Ezzel háromféle célcsoportot célzunk meg, olyanokat is, akiknek egyáltalán nincs forrásuk vagy fizikai lehetőségük lakásfelújításra, és olyanokat is, akiknek kisebb vagy viszonylag nagyobb mértékben van saját forrásuk vagy hitelképesek egy lakásfelújítás erejéig. De azon a csoporton belül is, akiknek van lehetőségük egy lakás felújítására, a rosszabb lakáskörülmények között élőket részesítjük előnyben. Attól, hogy egy család képes egy lakást felújítani még nincs elegendő forrása budapesti lakásvásárlásra, vagy akár folyamatos piaci áron történő lakásbérletre. Ide kapcsolódó újítás, hogy az emelkedő építőipari költségek miatt az önkormányzat anyagilag hozzájárul a felújításokhoz is. Az ütemezett felújítási programnak köszönhetően a korábbiakhoz képest növelni tudjuk a teljesen vagy részben felújított lakások arányát a pályázatokon.

Az önkormányzatnak központi célja a **hajléktalanná válás megelőzése és veszélyeztetett társadalmi csoportokba tartozók lakáshoz juttatása**. Azt a nagyon egyszerű logikát követjük, hogy a hajléktalanság ellenszere a hajlékhoz juttatás. Ebből a célból változatos megoldásokat követünk és programjainkat más önkormányzatok figyelmébe is ajánljuk. Bérlelkijelölési jogra írtunk és írunk ki a jövőben is pályázatot civil és egyházi szervezetek számára, szociális támogatási kötelezettség előírása mellett. Kiléptető lakásokat biztosítunk a Családok Átmeneti Otthonában élők és a LÉLEK-programban résztvevők számára. Ez utóbbi téren az előző önkormányzat jó gyakorlatát folytatjuk. Régi adósságot kezdünk el törleszteni azzal, hogy mozgáskorlátozottak számára alkalmas lakásokat is felújítunk.

Az önkormányzati lakásgazdálkodás régi problémája, hogy túlnyomórészt kisméretű lakások maradtak önkormányzati tulajdonban. Átfogó lakáscsatolási programot indítunk annak érdekében, hogy nagyobb lakásokhoz jussunk.

A lakásgazdálkodási terv egyes elemei a körülményeket is figyelembe vevő, átfogó lakhatási programhoz illeszkednek. A részleteket a további fejezetekben mutatjuk be.

3 Jogsabályi háttér

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2022 (V.05.) határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A Vagyongazdálkodási terv határozza meg az éves lakásgazdálkodás sarokpontjait, ezért a 2022. évi lakásgazdálkodási tervet a vagyongazdálkodási terv elfogadását követően lehetett elkészíteni.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló Budapest 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza a lakásgazdálkodási terv tartalmát. A Lakásrendelet 4. § (4) bekezdése határozza meg a lakásgazdálkodási terv főbb tartalmi elemeit az alábbiak szerint. A lakásgazdálkodási terv tartalmi elemeit külön fejezetekben tárgyaljuk.

4. § (4) Bérbeadó szervezet az éves lakásgazdálkodási terv előterjesztésében kimutatást készít az előző évi lakásgazdálkodásról és a tárgyévre vonatkozóan a további hasznosításba bevonni tervezett lakásokról az alábbiak szerint:

- a) a tárgyévben várhatóan megüresedő önkormányzati bérlakások becsült száma;*
- b) a tárgyévben vásárolni vagy építeni tervezett önkormányzati bérlakások száma, komfortfokozat és szobaszám szerinti bontásban;*
- c) a tárgyévben a lakatlan, nem bérbe adott lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;*
- d) a tárgyévben felújítani tervezett lakások száma, komfortfokozata, műszaki állapota, ezen belül az akadálymentesen felújítandó lakások száma, a komfortfokozat-növelő átalakítások és korszerűsítések száma, a jelenlegi és a célzott komfortfokozat megnevezésével;*
- e) a tárgyévben a pályázatra kiírni tervezett lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;*
- f) a tárgyévben közérdekű célokra elkülönített lakások és nem lakás célú helyiségek száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;*
- g) tárgyévben a különböző speciális célokra (családok átmeneti otthona kiléptető lakások, Lélek-Program, támogatott lakhatás) hasznosítani kívánt lakások száma szobaszám, alapterület, komfortfokozat és műszaki állapot szerint;*
- h) a tárgyév során kiüríteni vagy bontani tervezett önkormányzati bérlakások száma, alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;*
- i) a tárgyév során értékesíteni tervezett önkormányzati bérlakások száma alapterület szobaszám és komfortfokozat szerint;*
- j) a tárgyév során csatolással hasznosítani tervezett önkormányzati lakások száma és komfortfokozata;*
- k) az előző évben megüresedett lakások, valamint az előző évben tervezett, de meg nem valósult hasznosítás a bérbeadás jogcíme, a darabszámok és a komfortfokozatok szerint;*
- l) a gazdaságosan fel nem újítható, üres és megüresedő lakások, melyek nem lakás céljára szolgáló helyiséggé átminősíthetők, és más módon nem hasznosíthatók;*
- m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatai;*
- n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserekérelmek. .*

4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **4104 lakás** van. **Közel kétharmada önkormányzati bérházban található, egyharmada társasházi lakás.** Alábbiakban a lakásállományt a lakóhelyiség száma, a komfortfokozat, a műszaki állapot és a kihasználtság szerint mutatjuk be.

1. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása a ház típusa szerint

Kezelés	Összes lakás (db)	Összes lakás %
Önkormányzati bérház	2614	64%
Társasház	1490	36%
Összesen	4104	100%

A lakások kétharmada **1 lakóhelyiséggel rendelkezik.** Az önkormányzati bérházakban található lakások közel háromnegyede (72%), míg a társasházi lakásoknak 59%-a egyszobás.

2. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása lakóhelyiség szerint

Lakóhelyiségek száma	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 lakóhelyiség	2756	67%	1879	72%	877	59%
2 lakóhelyiség	1135	28%	613	23%	522	35%
3 vagy több lakóhelyiség	213	5%	122	5%	91	6%
Összesen	4104	100%	2614	100%	1490	100%

A lakások **22%-a komfort nélküli vagy szükséglakás,** 6%-a félkomfortos. 71%-a tartozik a komfortos vagy összkomfortos kategóriába.

3. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Nem besorolható	4	0%	1	0%	3	0%
Szükséglakás	58	1%	41	2%	17	1%
Komfort nélküli	881	21%	624	24%	257	17%
Félkomfortos	248	6%	137	5%	111	7%
Komfortos	2397	58%	1501	57%	896	60%
Összkomfortos	516	13%	310	12%	206	14%
Összesen	4104	100%	2614	100%	1490	100%

Általánosságban elmondható, hogy a lakások rossz műszaki állapotban vannak. A romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 38 %-a. Jó vagy felújított állapotban viszont

csak 28% van. Romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 41%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 34%.

4. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása műszaki állapot szerint

Műszaki állapot	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Romos	259	6%	196	8%	63	4%
Felújítandó	1309	32%	856	33%	453	30%
Közepes/elfogadható	1381	34%	815	31%	566	38%
Jó/kifogástalan	829	20%	549	21%	280	19%
Felújított/új építésű	324	8%	198	8%	126	8%
n.a.	2	0%	0	0%	2	0%
Összesen	4104	100%	2614	100%	1490	100%

A közelmúltbeli önkormányzati ciklusokban rendkívüli mértékben **megnőtt az üres, rossz állapotú bérlakások száma. Jelenleg a bérlakások 20%-a üres.** Az önkormányzati bérházakban 605 db üres lakás van. További 221 db üres önkormányzati lakás található a társasházakban. Az üres önkormányzati lakások becsült felújítási költsége meghaladja az 5 milliárd Ft-ot.

5. táblázat: Önkormányzati lakások száma és megoszlása kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Lakott	3278	80%	2009	77%	1269	85%
Üres	826	20%	605	23%	221	15%
Összesen	4104	100%	2614	100%	1490	100%

A Józsefvárosi Önkormányzat összesen 130 db önkormányzati tulajdonú bérházzal rendelkezik. Ezt a 130 db épületet a vagyongazdálkodási tervben 6 kategóriába soroltuk:

1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány u. 12/B-re
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

Az „épületszerkezeti felújítás nem szükséges” kategóriába tartozó önkormányzati bérházaknál várhatólag az elkövetkezendő 8 évben nem kell nagyobb felújítási munkát végezni. Itt az önkormányzat legfontosabb teendője, a lakásállományt felújítsa, annak érdekében, hogy az üres lakásokba lakókat tudjon költöztetni. Ezáltal jó állapotú házakban tudnánk, méltó életkörülményeket biztosítani bérlőinknek. Ebbe a kategóriába tartozik az önkormányzat lakásainak 37%-a, 955 db lakás. Az ide tartozó lakások 15%-a jelenleg üres, ezt az arányt az önkormányzat csökkenteni szeretné.

A felújítandó kategóriába tartozó házaknál folyamatosan indulnak tervezések és kivitelezések, hogy a későbbiekben ezek a bérházak is átkerülhessenek a jó állapotú épületek közé. Felújítandó önkormányzati bérházban található az önkormányzati bérházban található lakások 38%-a. A lakások 18%-a üres. Itt szintén a lakások felújítása és az üres lakások hasznosítása a következő fontos lépés.

A funkcióváltásra javasolt épületek várhatóan lakó helyett más funkciót kapnak, így közép- vagy hosszú távon ezek a lakások is kikerülhetnek a lakásállományból. Ez összesen 30 lakást, 20 bérlőt érint.

A Diószegi Sámuel utca 18-28. és a Sárkány utca 12/B. épületekre egységes koncepció készül a közeljövőben. Itt magas a lakásszám a 6 épületben összesen 320 lakás van, aminek a háromnegyedében laknak. A koncepció készítése során többféle lehetőséget is megvizsgálunk, a teljes vagy részleges bontástól a felújítás különböző változatáig. A koncepció elkészítésének határideje 2023 nyara. Egyelőre az ebbe a kategóriába tartozó bérházakat és a bennük lévő lakásokat az önkormányzat nem újítja fel.

A két bontandó kategóriába esetén az Önkormányzat szintén nem tervez épület vagy lakásfelújításokat. Középtávon bontandó 17 db önkormányzati bérházban 208 db lakás van, melyből 117 db önkormányzati bérlakás lakott. Tehát a bérlőelhelyezésre 117 bérlő estén van szükség.

6. táblázat: Önkormányzati bérházak lakásainak száma és megoszlása kategória szerint

Kategóriák	Épületek száma	Összes lakás (db)	Összes lakás (%)	Üres lakás (db)	Üres lakások aránya	Lakott lakás (db)
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	37	955	37%	139	15%	816
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	50	1003	38%	180	18%	823
Funkcióváltásra javasolt	7	30	1%	10	33%	20
Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u. 18-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.	7	320	12%	150	47%	170
Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	17	208	8%	91	44%	117
Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	12	98	4%	35	36%	63
Összesen	130	2614	100%	605	23%	2009

5 Ingatlanértékesítési bevételek és az önkormányzati ingatlanokra fordított kiadások

5.1 2020-2021. évi bevételek és kiadások helyzetelemzése

Az Önkormányzat az elmúlt két évben összesen körülbelül 2,5 milliárd forint bevételhez jutott ingatlanértékesítéseken keresztül. Ez magába foglalja a bérlőknek értékesített, valamint az árverezett lakásokat és helyiségeket, illetve az értékesített épületeket és telkeket is. Az elmúlt két évben az ingatlan-eladásokból beérkező bevétel, valamint az ingatlanokra fordított kiadások összege nagyjából azonos.

7. táblázat: 2021 bevételek és kiadások

Bevétel	2020	2021	Összesen 2020-2021
Lakás értékesítések	404 950 000	642 335 000	
Helyiség értékesítések	111 701 000	947 414 000	
Egyéb (épület-telkek értékesítések)	-	429 742 000	
Bevételek összesen	516 651 000	2 019 491 000	2 536 142 000
Kiadások			
Magdolna-Orczy negyed program: épület- és lakásfelújítás	798 703 000	268 655 335	
Épület- és lakásfelújítás	304 340 000	164 469 933	
Karbantartás-gyorsszolgálat	485 000 000	485 000 000	
Kiadások összesen	1 588 043 000	918 125 268	2 506 168 268

5.2 Lakásárverések 2022-ben

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022-ben 13 lakás árverezéséről hozott döntést. Ezek olyan jellemzően kisméretű, társasházban található lakások, amelyeket gazdaságosan nem lehet felújítani és lakásként hasznosítani. A táblázatban felsorolt 13 lakáson kívül további lakásárverést nem tervezünk 2022-ben.

8. táblázat: 2022-ben értékesíteni tervezett lakások

Sorszám	Utca	m2	Komfortfokozat	Műszaki állapot
1.	Diószegi S. u.	29	Komfort nélküli	Felújítandó
2.	Diószegi S. u.	24	Komfort nélküli	Felújítandó
3.	Diószegi S. u.	25	Komfort nélküli	Felújítandó
4.	Diószegi S. u.	25	Komfort nélküli	Közepes
5.	Kálvária u.	44	Nem besorolható	Romos
6.	Koszorú u.	22	Félkomfortos	Felújítandó
7.	Koszorú u.	37	Komfort nélküli	Felújítandó
8.	Kóris u.	26	Szükség lakás	Felújítandó
9.	Kóris u.	26	Komfort nélküli	Felújítandó
10.	Leonardo da Vinci u.	28	Komfort nélküli	Felújítandó

11.	Lujza u.	28	Komfort nélküli	Felújítandó
12.	Lujza u. 4.	21	Komfort nélküli	Felújítandó
13.	Práter u. 69.	42	Komfort nélküli	Romos

5.3 2022-2023. évben zajló bérház és bérlakás felújítások

A bérházfejlesztési program alapelve, hogy **a bérház és bérlakásállomány értékesítéséből származó bevétel nagy részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítjuk.** Ilyen módon az ingatlanok eladása nem eredményez vagyonszerzést, mert elsősorban saját ingatlanaink értékének növelésére fordítjuk.

A Vagyongazdálkodási tervben 50 db önkormányzati bérházat jelöltünk felújítandónak. Az épületfelújítást igénylő önkormányzati bérházakban található a teljes lakásállomány 38%-a.

Az 50 felújítandó önkormányzati bérházból 23-nál már idén elkezdődnek az épületfelújítás tervezések. Jelenleg 3 épületben folyik épületfelújítás, mindhárom önkormányzati bérház esetében 2022. év folyamán további épületfelújítás tervezés kezdődik.

5.3.1 2022-2023-ban zajló bérházfelújítások

9. táblázat: Jelenleg zajló épületfelújítások

Cím	Épületfelújítás zajlik (2021-ben indult közbeszerzés eredménye)
Nap u. 21.	Tetőfelújítás Függőfolyosó felújítás
Práter u. 75.	Elektromos vezetékek felújítás
Víg u. 4.	Függőfolyosó felújítása, lépcsőházi dúc kiváltása

2022 májusában szerződést kötöttünk 2 tervezőirodával 16 db önkormányzati bérház épületfelújításának tervezésére. A tervek 2022. július 30-ig készülnek el, a kivitelezések várhatóan 2023 I. negyedévében indulnak meg.

A 16 db önkormányzati bérháznál 7 esetben elektromos szakági felújítás tervezése zajlik, több esetben tetőfelújítás, tűzfal felújítás és függőfolyosó csere tervezése indult meg. Több épület esetében párhuzamosan több tervezés indult meg 2022 során.

10. táblázat: Épületfelújítás tervezés 2022 – I. körös tervezés

Cím	Épületfelújítás tervezés 2022 – I. körös tervezés
Bezerédj u. 6.	Gombafertőzött zárófödém csere tervezés
Dankó u. 16.	Függőfolyosó csere tervezés
Illés u. 19.	Tetőfelújítás tervezés Tűzfal felújítás tervezés
Illés u. 20.	Elektromos fővezeték tervezés Függőfolyosó csere tervezés
Kisfaludy u. 7.	Romos épületrész bontás tervezés
Kőrös u. 10.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés Tetőfelújítás tervezés Függőfolyosó felújítás tervezés
Lujza u. 15.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés

Lujza u. 8.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés Függőfolyosó csere tervezés Közbenső és zárófödémek állapotvizsgálata
Nagytemplom u. 5.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés
Nap u. 21.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés
Práter u. 75.	Tetőfelújítás tervezés
Rigó u. 4.	Tetőfelújítás tervezés Lépcsőházi dúc kiváltás tervezés Tűzfal javítás tervezés
Tömő u. 5.	Lakóépület tetőfelújítás tervezés
Tömő u. 56.	Tetőfelújítás tervezés Lépcsőházi dúc kiváltás tervezés
Vajdahunyad u. 24.	Tetőfelújítás tervezés Tűzfal felújítás tervezés
Víg u. 4.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés

2022 nyarán újabb épületek tervezése kezdődik. 9 db épületet érintenek ezek a felújítások, ebből 3 épület (Nap u. 20., Tömő u. 5., Tömő u. 56) párhuzamosan az első körös tervezésbe is bekerült.

11. táblázat: Épületfelújítás tervezés 2022 – II. körös tervezés

Cím	Épületfelújítás tervezés 2022 - II. körös tervezés
Dugonics u. 11.	Elektromos fővezeték felújítás tervezés Függőfolyosó felújítás tervezés
Fecske u. 18.	Függőfolyosó felújítás tervezés
Kisfaludy u. 5.	Belső romos épület bontás tervezése Elektromos fővezeték javítás tervezése
Kőrös u. 28.	Salakbeton födémek statikai vizsgálata Elektromos fővezeték felújítás tervezése Homlokzat felújítás tervezése
Lujza u. 34.	Udvari romos, üres épületek elbontásának tervezése
Magdolna u. 6/a	Tetőfelújítás tervezése Elektromos fővezeték felújítás tervezése Udvari burkolat és vízvezeték felújítás tervezés Alagsori salakbetonfödémek statikai vizsgálata
Nap u. 21.	Homlokzatfelújítás tervezés
Tömő u. 5.	Függőfolyosó felújítás tervezés
Tömő u. 56.	Homlokzat felújítás tervezés

5.3.2 2022-2023-ban zajló lakásfelújítások

Jelenleg az Önkormányzat ingatlanállományában 4104 db bérlakás található, ennek 64%-a önkormányzati bérházakban (2614 db), 36%-a pedig társasházakban (1490 db). A lakásaink 38%-a a romos vagy felújítandó kategóriába tartozik, 34%-a közepes állapotú, 20%-a jó állapotú és 8%-a csak a felújított.

Az Önkormányzat célja, hogy ezeken az arányokon nagymértékben változtasson. Jelenleg 23 db lakás felújítása van folyamatban, melyek várhatóan 2022. augusztus végén készülnek el. További 34 db lakásfelújítás közbeszerzése zárul 2022. nyarán. 101 db lakás felújításának tervezésére pedig keretszerződést kötöttünk, ezeknek a lakásoknak a tervezése folyamatos.

12. táblázat: Jelenleg zajló 23 db lakásfelújítás

Sorszám	Kezelés	Utca	m ²	Komfortfokozat
1.	ON	Dankó u.	38,63	Komfortos
2.	ON	Dankó u.	34,31	Komfortos
3.	ON	Dankó u.	27,45	Összkomfortos
4.	TH	Diószegi S. u.	29	Összkomfortos
5.	TH	Diószegi S. u.	26	Összkomfortos
6.	TH	Diószegi S. u.	24	Összkomfortos
7.	ON	Diószegi S. u.	84,23	Komfortos
8.	TH	József krt.	42	Komfortos
9.	TH	József krt.	43	Komfortos
10.	TH	Kálvária tér	61	Komfortos
11.	ON	Magdolna u.	31	Komfortos
12.	ON	Magdolna u.	27,6	Összkomfortos
13.	ON	Magdolna u.	32	Összkomfortos
14.	ON	Mária u.	49	Komfortos
15.	ON	Nagy Fuvaros u.	23,9	Komfort nélküli
16.	ON	Nagy Fuvaros u.	26	Komfort nélküli
17.	ON	Nagy Fuvaros u.	26	Komfort nélküli
18.	TH	Orczy tér	50	Összkomfortos
19.	TH	Somogyi B. u.	71	Összkomfortos
20.	ON	Szigetvári u.	27	Komfortos
21.	ON	Szigetvári u.	37	Komfortos
22.	TH	Tolnai L. u.	35	Komfortos
23.	ON	Üllői út	34	Összkomfortos

2022. március 21-én újabb 34 db lakásfelújításról született döntés a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság ülésén. Jelenleg a közbeszerzés zajlik, a lakások várhatóan 2022. novemberre készülnek el.

13. táblázat: Jelenleg közbeszerzés alatt álló 34 db lakás

Sorszám	Kezelés	Utca	m ²	Komfortfokozat
1.	ON	Bauer S. u.	27	Félkomfortos
2.	ON	Dankó u.	22,42	Komfortos
3.	ON	Dankó u.	31	Komfortos
4.	TH	Delej u.	37	Komfortos
5.	TH	Delej u.	33	Komfortos
6.	ON	Diószegi S. u.	25	Komfortos
7.	ON	Diószegi S. u.	48	Komfortos
8.	ON	Diószegi S. u.	37	Komfortos
9.	TH	Dugonics u.	31	Komfortos
10.	TH	Futó u.	31	Komfortos
11.	TH	József krt.	53	Komfortos
12.	TH	József u.	35	Komfortos

13.	ON	Korányi S. u.	38	Komfortos
14.	TH	Kőrös u. 6.	60	Komfortos
15.	ON	Lovassy L. u.	44	Komfortos
16.	ON	Lovassy L. u.	26	Komfort nélküli
17.	ON	Lujza u.	32	Komfortos
18.	ON	Magdolna u.	29	Komfortos
19.	ON	Magdolna u.	60	Komfortos
20.	TH	Orczy tér	31	Összkomfortos
21.	TH	Orczy tér	38	Komfortos
22.	TH	Őr u.	28	Komfortos
23.	ON	Práter u.	32	Komfortos
24.	ON	Práter u.	27,45	Komfortos
25.	ON	Práter u.	55	Komfortos
26.	ON	Práter u.	27	Félkomfortos
27.	ON	Práter u.	27,84	Komfortos
28.	ON	Práter u.	29,3	Komfortos
29.	ON	Szerdahelyi u.	26	Komfortos
30.	TH	Tolna L. u.	28	Komfortos
31.	ON	Tömő u.	30	Komfort nélküli
32.	ON	Vay Á. U.	36	Komfortos
33.	ON	Vay Á. U.	27,36	Komfort nélküli
34.	ON	Vay Á. U.	27	Komfort nélküli

6 Bontandó épületek kiürítése

2022-ben összesen 9 db önkormányzati tulajdonú bérház kiürítése kezdődik meg, vagy folytatódik. Ebből a Bérkocsis utca 30. sz. alatti ingatlan már értékesítésre került, míg a Sárkány utca 12/B esetében a kiürítést az életveszélyes állapot indokolja. A fennmaradó hét bérházat a Vagyongazdálkodási terv a „Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig” kategóriába sorolta, tehát a kiürítés a jövőbeni egyéb célú hasznosítást szolgálja.

14. táblázat: Kiürítés alatt álló önkormányzati bérházak

Cím	Bérbe/ használat ba adva	Jogcím nélküli	Üres	Lakások száma összesen	Kiürítés oka
Bauer Sándor u.13.	2	1	2	5	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Bérkocsis u. 30	8	2	8	18	Értékesített ingatlan
Dugonics 14.	22	4	24	50	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Dugonics 16.	6	5	13	24	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Kőrös 11.	4	0	10	14	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület

Sárkány 12/B.	1	4	6	11	Kiürítés életveszély miatt
Szigony u. 39.	11	2	6	19	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Tolnai L. u. 37	3	1	5	9	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Vajdahunyd u. 8.	6	3	2	11	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Lakások száma összesen	61	24	76	161	

Ahogy az előbbi táblázatban látható, a kiürítés alatt álló épületekben a lakások közel fele üres. 161 lakásból 85 lakott, ebből 61 esetben beszélhetünk rendezett jogviszonyról. Ugyan törvényi kötelezettsége nincs erre vonatkozóan, az Önkormányzat célja, hogy a jogcím nélküli lakók esetében is, ahol lehetséges, cserelakást biztosítson. A kiürítés a Szigony utca 39., a Bérkocsis utca 30., illetve a Tolnai Lajos utca 37. szám alatti ingatlanokban van a legelőrehaladottabb stádiumban; itt a legtöbb esetben már sikerült megállapodni a lakókkal a megfelelő cserelakásokról. A Bauer Sándor utca 13. és a Vajdahunyd utca 8. kiürítése pedig jelenleg előkészítő stádiumban van: az igényfelmérés megkezdése előtt ugyanis ellenőrzésre kerül, hogy a lakó rendelkezik-e beköltözhető budapesti ingatlannal.

Egyelőre csak az esetek elenyésző hányadában (két esetben) kértek a lakók pénzbeli megváltást. Hat esetben tervezi az Önkormányzat, hogy nem ad cserelakást: ez olyan eseteket jelent, ahol az előkészítő fázisban kiderült, hogy a bérlő nem lakik életvitelszerűen a lakásában vagy rendelkezik budapesti beköltözhető ingatlantulajdonnal.

15. táblázat: Kiürítés alatt álló önkormányzati bérházak kiürítés státusza szerint %

A kiürítés státusza	Lakások száma (db)	Lakások aránya (%)
Előkészítő stádium	12	14%
Cserelakást nem biztosítunk	6	7%
Igényfelmérés folyamatban	26	31%
Jelezte, hogy pénzbeli megváltást igényel	2	2%
Jelezte, hogy lakást kér	19	22%
Cserelakás kijelölése megtörtént	19	22%
Ideiglenes elhelyezés	1	1%
Összesen	85	100%

66. táblázat: Kiürítés alatt álló önkormányzati bérházak a kiürítés státusza szerint (db)

A kiürítés státusza	Előkészítő stádium	Cserelakást nem biztosítunk	Igény-felmérés folyamat-ban	Jelezte, hogy pénzbeli megváltást igényel	Jelezte, hogy lakást kér	Cserelakás kijelölése megtörtént	Ideiglenes elhelyezés
Szigony u. 39.		2				11	
Bérekcsis u. 30.		1		2	1	6	
Tolnai L. u. 37.		1	1			2	
Dugonics 14.			14		12		
Dugonics 16.			8		3		
Kőrös 11.			1		3		
Sárkány 12/B.		2	2				1
Bauer S. utca 13.	3						
Vajdahunya d u. 8.	9						
Összesen	12	6	26	2	19	19	1

Az épületkiürítések tervezése, a cserelakások kijelölése során az Önkormányzat alapelve, hogy a bontandó épületek értékesítése eszköz arra, hogy az ott élők jobb – jobb minőségű, komfortosabb, nagyobb alapterületű – lakásokhoz jussanak a kerületben. Az eddigi kijelölt 19 cserelakásról elmondható, hogy átlagosan 6 m²-rel nagyobb, valamint, ahogy a lenti táblázat mutatja, nagy többségben magasabb komfortfokozatú, mint a lakók eredeti lakása.

17. táblázat: A kiköltöztetett háztartások által lakott lakások komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Előtte	Utána
Szükséglakás	1	0
Komfort nélküli	10	0
Félkomfortos - komfortos	8	15
Összkomfortos	0	4

7 Lakáspályázatok

7.1 2019-2021 között meghirdetett lakáspályázatok eredményeinek bemutatása

Az Önkormányzat 2019-2021 között 14 lakáspályázatot hirdetett meg, melyeken keresztül összesen 91 lakást lehetett megpályázni. Szakítottunk a korábbi önkormányzat azon gyakorlatával, hogy az üres lakásokat részben pályázaton kívül adta bérbe, a pályázatok keretében pedig az elsődleges értékelési szempont az volt, hogy milyen magas a pályázó jövedelme és hány havi bérleti díjat tud előre kifizetni, vagyis minél jobbmódú volt valaki, annál nagyobb esélye volt arra, hogy kedvezményesen jusson lakásbérleményhez. A józsefvárosi önkormányzat jelenlegi gyakorlatában a lakáskörülmények és a rászorultság mértéke alapján, teljesen átlátható folyamat keretében ítéljük oda a pályázati lakásokat. A

pályázatok többségében a lakások felújítási kötelezettség mellett kerültek meghirdetésre. Az Önkormányzat 2020-ban és 2021-ben is írt ki minőségi csere pályázatot, melyek keretében a már meglévő bérlők tudtak jobb minőségű lakáshoz jutni. Az Önkormányzat már csak komfortos lakásokat ír ki pályázatra.

A pályázók száma alapján elmondható, hogy rendkívül nagy az igény a szociális bérlakásokra a kerületben, ezen belül is leginkább a felújított lakásokra. A felújítandó lakások esetében a kötelezően elvárt felújítási munkálatok költségei szűkítik az érdeklődők számát. Ugyanakkor elmondható, hogy a pályázatok között magas az érvénytelen pályázatok aránya; ezt tükrözi, hogy a 91 meghirdetett lakás közül csak 78 esetben volt nyertes pályázó.

18. táblázat: 2019-2021 között meghirdetett lakáspályázatok

Év	Meghirdetett lakások száma (db)	Felújított/felújítandó lakások	Pályázat típusa	Lakások száma, melyekre volt nyertes pályázó (db)	Pályázók száma
2019	5	felújított	költségelvű	5	96
2019	5	felújított	költségelvű	5	26
2019	5	felújított	költségelvű	5	58
2020	10	felújítandó	piaci	10	62
2020	8	felújítandó, minőségi csere	költségelvű	6	54
2020	8	felújítandó	költségelvű	8	313
2021	6	felújítandó	költségelvű	5	88
2021	2	felújított	költségelvű	2	95
2021	10	felújítandó, minőségi csere	költségelvű	5	24
2021	8	felújítandó	piaci	8	60
2021	8	felújított	költségelvű	8	153
2021	6	felújítandó	költségelvű	4	69
2021	5	felújítandó	költségelvű	4	24
2021	5	felújítandó	költségelvű	3	18
Összesen	91			78	1140

7.2 2022-2023-ban meghirdetésre kerülő lakáspályázatok

2023 tavaszáig 7 lakáspályázaton összesen mintegy 78 lakást tervez meghirdetni az Önkormányzat. Hasonlóan az előző évekhez, a jelenlegi önkormányzati bérlők számára lesz minőségi csere pályázat. Az Önkormányzat célja, hogy minél több, legalább részben felújított lakást írjon ki pályázatra. A táblázatban látható, hogy ezért a jövőben részlegesen, 60%-osan felújított lakásokat is meghirdetünk: ebben az esetben a bérlőnek csak bizonyos befejező munkákat kell elvégeznie.

A felújítandó, részlegesen, valamint teljesen felújított lakások meghirdetésével az Önkormányzat háromféle célcsoportot céloz meg: olyanokat is, akiknek egyáltalán nincs forrásuk vagy fizikai lehetőségük lakásfelújításra, és olyanokat is, akiknek kisebb vagy viszonylag nagyobb mértékben van saját forrásuk vagy hitelképesek egy lakásfelújítás erejéig. De azon a csoporton belül is, akiknek van lehetőségük egy lakás felújítására, a rosszabb lakáskörülmények között élőket részesítjük előnyben. Attól, hogy egy család képes egy lakást

felújítani még nincs elegendő forrása budapesti lakásvásárlásra, vagy akár folyamatos piaci áron történő lakásbérletre. Ide kapcsolódó újítás, hogy az emelkedő építőipari költségek miatt az önkormányzat anyagilag hozzájárul a felújításokhoz is. Az ütemezett felújítási programnak köszönhetően a korábbiakhoz képest növelni tudjuk a teljesen vagy részben felújított lakások arányát a pályázatokon.

19. táblázat: 2022-2023-ban meghirdetésre kerülő lakáspályázatok

Pályázat meghirdetésének tervezett dátuma	Meghirdetni tervezett lakások száma	Felújított/felújítandó lakások
2022 nyár	12	felújítandó
2022 ősz	9	felújítandó, minőségi csere
2022 ősz	16	felújított és részlegesen felújítandó
2022 december/2023 január	15	felújított és részlegesen felújítandó
2022 december/2023 január	12	felújítandó
2023 tavasz	8	részlegesen felújítandó, minőségi csere
2023 tavasz	6	felújított és részlegesen felújítandó
Összesen	78	

8 Speciális célokra hasznosított lakások

Az Önkormányzat pályázaton való bérbeadás mellett számos speciális célra is hasznosít lakásokat. Egyrészt bérlőkijelölési jogot, illetve közszolgálati lakásokat biztosít több, a kerület szempontjából kiemelten fontos munkát ellátó szervezetnek. Másrészt a hajléktalanná válás megelőzésére, illetve a hajléktalanságból való kivezető utak megteremtésére külön állományt működtet. Ebben a fejezetben ezeket a konstrukciókat mutatjuk be, minden esetben rögzítve az Önkormányzat céljait a következő évre vonatkozóan.

8.1 Bérlőkijelölési joggal érintett lakások

Az Önkormányzat egyes lakásaira vonatkozóan bérlőkijelölési jogot biztosít bizonyos szervezeteknek, illetve bizonyos esetekben külön megállapodást köt a szervezetekkel a lakások közszolgálati használatára. Ezekben a lakásokban a jövőben is ezek a szervezetek tudnak bérlőt kijelölni.

20. táblázat: Kijelölő szervezetek és közszolgálati lakások száma

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)
Belügyminisztérium	5
BRFK, ORFK	41
Fővárosi bérlőkijelölési jogú	3
Háziorvos JEK	4
Honvédelmi Minisztérium	1
Katasztrófavédelem	13
OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	47
Összesen	114

2022-ben az Önkormányzat pályázat útján civil-, illetve egyházi szervezetek számára adott bérlőkijelölési jogot. A bérlőkijelölési jog elnyeréséért a szervezetek vállalják a lakások

felújítását, valamint a lakásba költöző bérlő segítségét, utánkövetését. A bérlőkijelölési joggal az önkormányzat segíti a szervezetek szociális ellátó, karitatív tevékenységét a hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban. A pályázat útján 4 szervezet összesen 9 lakásra vonatkozóan kapott bérlőkijelölési jogot. Az Önkormányzat célja, hogy 2022 őszén újabb civil-egyházi pályázatot írjon ki, 10-15 felújítandó lakásra.

Emellett tervezzük, hogy a rendőrség számára további 3-5 felújítandó lakás esetén biztosítsunk bérlőkijelölési jogot.

21. táblázat: Kijelölő szervezet és civil- egyházi lakások száma

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)
Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia	3
Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség	2
Utcáról Lakásba! Egyesület	1
Oltalom Karitatív Egyesület	3
Összesen	9

8.2 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

A korábbi gyakorlat alapján az Önkormányzat a saját cégei/szervezetei számára biztosított bérlőkijelölési jogot / közszolgálati lakást. A jövőben az önkormányzat a jelenleg érvényes bérleti szerződés megszűnése után nem kívánja tovább ezen a módon hasznosítani ezeket a lakásokat, így azok visszakerülnek a rendes hasznosítható állományba. Ez alól kivételt képeznek a Józsefvárosi Egészségügyi Központ lakásai, itt a lakás esetleges megüresedését követően továbbra is a szervezet dönthet a bérlő személyéről.

Az Önkormányzat a jövőben elsődlegesen a lakáspályázati rendszeren keresztül kívánja a közszolgálati vagy egyéb kulcsszektorokban dolgozókat kerületi lakáshoz juttatni, és csak speciális esetekben alkalmaz hasonló külön megállapodásokat a saját intézményei tekintetében. Így a jövő évben is tervezünk kifejezetten közszolgálati dolgozóknak szóló pályázatot kiírni.

22. táblázat: Önkormányzati szervezetek és közszolgálati lakások száma

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB)	11
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Nonprofit Zrt (JGK)	41
Józsefvárosi Községiért Nonprofit Zrt (JKN)	4
Józsefvárosi Óvodák (JÓK)	1
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK)	13
Polgármesteri Hivatal	21
Józsefvárosi Egészségügyi Központ (JEK)	22
Összesen	113

8.3 Házfelügyelői lakások

A házfelügyelői lakások rendszere változó formában, de régóta működik a kerületben. Jelenleg 34 db önkormányzati bérházban van egy-egy kijelölt házfelügyelői lakás, ebből 31 lakott. A házfelügyelők szolgálati lakásként használják az erre kijelölt lakásokat: tehát addig lakhatják, amíg ezt a feladatot ellátják. A házfelügyelő fő feladata az épület rendben tartása, takarítása, a házirend betartatása. Az Önkormányzat korábbi gyakorlata alapján ezek a

lakások olyan épületekben találhatóak, amelyek valamilyen szempontból kiemelten problémásnak számítanak, illetve amelyek a Magdolna Negyed Program keretében fel lettek újítva: ezért a házfelügyelői lakások döntő többsége a Magdolna negyedben található.

23. táblázat: Házfelügyelői lakások száma hasznosítás szerint

Hasznosítás	Lakások száma
Bérbe adva	26
Jogcím nélküli használat	5
Üres	3
Összesen	34

24. táblázat: Házfelügyelői lakások száma hasznosítás szerint

Épület	Lakások száma
Corvin negyed	2
Kisfaludy u. 5.	
Szigony u. 39	
Csarnok negyed	3
Lovassy L. u. 6	
Rigó u. 4	
Víg u. 4	
Losonci negyed	1
Tömő u. 56	
Magdolna negyed	18
Dankó u. 16	
Dankó u. 17	
Dankó u. 30	
Dankó u. 34	
Dankó u. 7	
József u. 47	
Kis Fuvaros u. 8	
Lujza u. 15	
Lujza u. 22	
Magdolna u. 12	
Magdolna u. 20	
Magdolna u. 33	
Magdolna u. 44	
Magdolna u. 47	
Nagy Fuvaros u. 2/b	
Nagy Fuvaros u. 26	
Szerdahelyi u. 12	
Szerdahelyi u. 18	
Orczy negyed	9
Diószegi S. u. 18	
Diószegi S. u. 7	
Dugonics u. 11.	
Dugonics u. 14	
Korányi S. u. 20	
Kőrös u. 10	

Orczy út 31	
Sárkány u. 1	
Sárkány u. 11	
Százados negyed	1
Százados út 3-13.	
Lakások száma összesen	34

A házfelügyelői lakások rendszere jelenleg felülvizsgálat alatt van. Vita tárgyát képezi, hogy valóban a házfelügyelői rendszer-e a leghatékonyabb módja az épületek rendben tartásának, illetve a lakók érdekei képviselésének. A házfelügyelői rendszer mellett szól, hogy mivel a házfelügyelő az adott épületben lakik, közvetlenül érzékeli a problémákat, és gyorsan tud rájuk reagálni, könnyebben tudja a rendet fenntartani. Sok lakó jelezte az Önkormányzat felé, hogy szeretné, hogy legyen házfelügyelő az ő lakóházában is. Ugyanakkor az elmúlt évek tapasztalatai rendkívül vegyesek voltak. Főleg a komplex együttélési problémákkal terhelt házakban a házfelügyelő nem rendelkezik megfelelő eszközökkel a konfliktusok, problémák megoldására, a takarítói feladatok elvégzése pedig nehezen kérhető számon ebben a rendszerben. Emellett a rendszer fenntartása sok lakást igényel, amely ilyen módon kikerül a pályázati rendszerből. A házfelügyelői rendszer alternatívája hogy a háztakarítási feladatokat rendes munkavállalók, vagy egy erre szakosodott cég lássa el, a házfelügyelői rendszer megteremtése mellett.

8.4 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona

Az Önkormányzat a Családok Átmeneti Otthona, valamint a LÉLEK program számára kiléptető lakásokat biztosít: ezek a lakások lehetővé teszik az intézményi ellátásból való tovább lépést, így a szociális ellátórendszer fontos láncszemét jelentik.

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Léleki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Program célja a kerületben hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerőpiaci rehabilitációja a hajléktalanságból kivezető út megteremtésével. A programban a lakhatás biztosítása több lépcsőben történik: elsőként a kis férőhelyszámú LÉLEK Házban vagy az ún. LÉLEK szállásokon. A következő lépésben a jelöltek egy éves szerződéssel a kiléptető lakásba kerülnek. Az egy év leteltével a lakóval rendes bérleti szerződést köt az Önkormányzat – így a kiléptető lakás visszakérül a „rendes” lakásállományba, a LÉLEK Program résztvevője pedig önkormányzati bérlővé válik.

25. táblázat: Kiléptető lakások száma

LÉLEK és Családok Átmeneti Otthona lakások	Lakások száma (db)
Családok Átmeneti Otthona	4
LÉLEK- kiléptető lakás	4
LÉLEK- ház	3
LÉLEK- szállás	23
Összesen	34

Mind a LÉLEK Program, mind a Családok Átmeneti Otthona esetében kulcsfontosságú, hogy valóban nyitva álljon az intézményi lakhatásból való tovább lépés lehetősége. Az Önkormányzat ezért évente 2-2 kiléptető lakást tervez biztosítani a LÉLEK Program, valamint a Családok Átmeneti Otthona számára.

8.5 Krízislakások

A krízislakások kijelölésének célja, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezése esetén lehetővé tegyék az azonnali elhelyezést. Ilyen rendkívüli esemény lehet, ha bebizonyosodik egy lakásról, hogy életveszélyes, de a járványhelyzet miatt lakhatásukat elvesztő családok is így kerültek elhelyezésre. A krízislakásban történő elhelyezés esetében bizonyos esetekben határozott idejű bérleti szerződést, egyéb esetben használati szerződést köt az Önkormányzat – ez függ az elhelyezés indokától, illetve attól is, hogy az elhelyezés idejében a jelenlegi, vagy a korábbi Lakásrendelet volt hatályban.

26. táblázat: Krízislakások hasznosítás szerint

Hasznosítás	Lakások száma (db)
Lakott (Bérbe és használatba adva)	6
Bérlőelhelyezés folyamatban	3
Üres, melyből	6
- <i>hasznosítható</i>	1
- <i>felújítandó állapotú</i>	2
- <i>műszaki okok miatt nem hasznosítható</i>	2
- <i>kiürítés alatt álló épületben</i>	1
Összesen	15

A krízis lakások esetében fontos, hogy legyen rendelkezésre álló, beköltözhető üres állomány. A jelenleg krízislakásnak kijelölt állomány azonban több esetben nem megfelelő, esetenként tulajdonképpen nem lakások, hanem helyiségek kerültek kiválasztásra. Az Önkormányzat célja, hogy a 2022-2023. évek során létrehozzon egy minőségében és felszereltségében is a feladatnak megfelelő krízislakás állományt: ezért az erre alkalmatlan lakások kivezetése mellett 12 lakást tervez újonnan krízislakásként kijelölni: ebből 5 db lakást a JGK Zrt., 7 db lakást pedig a JSzSzGyK számára. Ezeket a lakásokat nem a felújított lakások közül, hanem a jobb állapotú használt állományból tervezzük kiválasztani, karbantartás keretében megfelelő állapotra hozni és felszerelni a megfelelő alapberendezésekkel.

9 Lakásfelújítások és lakáscsatolások

Az Önkormányzat célja a következő évben az üres, rossz állapotú lakásállomány nagyarányú csökkentése, az állomány minőségének javítása. A korábbi fejezetek kijelölték a felújított lakások hasznosításának három fő módját:

- Egyrészt a kiürítés alatt lévő 9 db bontandó épületben lakó bérlők elhelyezését felújítandó lakásokban kívánjuk biztosítani.
- Másrészt fontosnak tartjuk, hogy legyen több lehetőség legalább részlegesen felújított lakásokra pályázni. Ez azért is fontos, mert a felújítási kötelezettség sok rászorulót zár ki a lakáshoz jutók köréből.
- Harmadrészt a sokoldalú és jól működő lakásszektor megteremtése érdekében az Önkormányzat speciális célokra is tervez felújítani lakásokat.

A lakásfelújítások tervezése során több szempontot mérlegeltünk, így a lakások alapterületét, a lakóépületek állapotát, valamint az akadálymentesítés lehetőségeit. Az önkormányzati lakásállomány egyik súlyos problémája a kisméretű lakások magas aránya: a teljes állományra vonatkozóan a lakások alapterületének tipikus, leggyakrabban előforduló értéke 27 m². A

nagyobb méretű, többszobás lakások hiánya azt jelenti, hogy a felajánlható lakások nem megfelelően illeszkednek a bérlők háztartásösszetételéhez: sok nagyobb család kénytelen így zsúfolt kicsi lakásban élni. A minőségi csere lehetőségek után érdeklődők számából is látszik, hogy nagy az igény a nagyobb alapterületű lakások iránt. A nagyobb lakások számának növeléséhez két irányból közelít az Önkormányzat, egyrészt felméri az egymás melletti, kisméretű lakások összenyitásának lehetőségeit, másrészt pedig a lakásfelújítások ütemezése során prioritizálja a nagyobb alapterületű lakásokat.

Továbbá a lakásfelújítások ütemezésében előnyt élveznek a Vagyongazdálkodási terv alapján épületszerkezeti felújítást nem igénylő épületekben található, jelenleg üres lakások. Cél, hogy az üres lakásállomány csökkentése során a viszonylag jó állapotú épületek lakásállománya legyen kihasználva. A lakásfelújítások tervezése során ezen túl szempont a mozgássérültek számára kiadható, akadálymentes lakások körének bővítése: ilyen lakásokat vagy lifttel rendelkező épületekben, vagy földszintű lakásokból fog kialakítani az Önkormányzat.

9.1 Lakásfelújítások

9.1.1 Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

A következő évben mintegy 127 lakást tervez felújítani az Önkormányzat. Ezek többsége a bontandó épületekből kiköltöztetett lakók elhelyezését szolgálja, további, várhatóan kb. 46 lakás pedig pályázaton kerül majd kiírásra. A korábbi gyakorlattal szemben az Önkormányzat a lakások felújítását nem külön csomagokban kívánja közbeszerezni. Eddig a felújítási folyamat rendkívül hosszú időt vett igénybe: a lakások meghatározott körére vonatkozóan az Önkormányzat közbeszerzés útján elkészítette a kiviteli terveket, majd ezek alapján külön közbeszerzési eljárás keretében a kivitelezőt. Ezzel szemben a jövőben az Önkormányzat keretszerződéses rendszerben tervezi bonyolítani a lakások felújítását. Az új rendszerben külön keretszerződés alapján tízes csomagokban folyamatosan történik a lakások felújítási terveinek elkészítése, majd egy külön keretszerződés keretében a felújítása. A tervezővel 2022. május elején már megtörtént a szerződéskötés. A kivitelezői keretszerződés közbeszerzése 2022. nyarán indul.

27. táblázat: *Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint*

Felújított lakások hasznosítási célja	Lakások száma (db)
9 db bontandó épület kiürítéséhez szükséges lakások	77
Pályázatra tervezett felújított lakások száma	46
Speciális célra felújítandó lakások, melyből	5
<i>LÉLEK Program kiléptető lakás</i>	2
<i>Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakás</i>	2
Összesen	127

9.1.2 2022-ben zajló lakásfelújítások

A 4.2-es fejezetben már részletesen bemutattuk a jelenleg zajló bérház és lakásfelújításokat. 2022-ben várhatólag 57 db lakásfelújítás fog befejeződni.

23 db lakásfelújítása már folyamatban van. A 23 db lakásból 5 db a kiürítés alatt álló Víg u. 35. lakói számára lesz felajánlva cserelakásként. További 2-2 db speciális célokra lesz

hasznosítva: CSÁÓ kiléptető lakásként, illetve krízislakásként. A fennmaradó 14 db lakáspályázat keretében kerül kiírásra.

28. táblázat: 23 db jelenleg zajló lakásfelújítás lakásainak hasznosítása

Felhasználási cél	Lakás (db)
Cserelakás - Víg u. 35. kiürítés	5 db
Családok Átmeneti Otthona - Kiléptető lakás	2 db
Krízislakás	2 db
Lakáspályázat	14 db
Összesen	23 db

34 db további lakásfelújítása jelenleg közbeszerzés alatt van (9. táblázat). A lakások közül 12 db cserelakás célból a Vajdahunyad 8. és Bauer S. u. 13. lakói számára vannak elkülönítve. Speciális célokra - CSÁÓ kiléptető lakás, Krízislakás, Lélek lakás – szintén 2-2 db van betervezve. A fennmaradó 15 db lakás lakáspályázaton lesz meghirdetve.

29. táblázat: 34 db közbeszerzési eljárással érintett lakás hasznosítása

Felhasználási cél	Lakás (db)
Cserelakás - Vajdahunyad 8. és Bauer S. u. 13. kiürítés	12 db
Családok Átmeneti Otthona - Kiléptető lakás	2 db
Krízislakás	2 db
LÉLEK lakás	2 db
Lakáspályázat	16 db
Összesen	34 db

9.2 Lakáscsatolások

Az egymás mellett fekvő, kisméretű gyakran komfort nélküli lakások összeccsatolásával alapterület szerint sokoldalúbb, jobb minőségű állományt tud létrehozni az Önkormányzat. A lakáscsatolás lehetősége a 100%-ban Önkormányzati tulajdonú épületekben található lakások esetében jön számításba, itt fordulnak elő egymás mellett elhelyezkedő önkormányzati tulajdonú lakások. Az Önkormányzat jelenleg is lehetővé teszi a bérlői számára, hogy a bérleménye melletti üres lakást, igény szerint, a saját költségén a saját lakásához kapcsolhassa, de ezen túl is aktívan tervezi a lakások összenyitását.

Jelen terv bemutatja, hogy a lakásállomány előzetes szemrevételezése alapján mely lakások esetében szükséges megvizsgálni a csatolás lehetőségét. Az egymás melletti elhelyezkedés mellett azonban további szempontokat is figyelembe kell majd venni a csatolások tervezése során, így előfordulhat, hogy műszaki okok miatt mégsem lehet, vagy mégsem érdemes csatolni, illetve a bérlővel rendelkező lakások esetén kérdés, hogy érdemes-e csatolni, ha az aktuális bérlő erre nem tart igényt.

Az előzetes felmérés alapján 16 db egymás mellett elhelyezkedő, jelenleg üres, potenciálisan csatolható lakásból 8 nagyobb méretű lakást lehetne kialakítani. Nagyobb számban fordulnak elő viszont olyan kisméretű üres lakások, amiket potenciálisan a mellettük lévő, jelenleg is lakott lakásokhoz lehet csatolni, ilyenből 64 db lakást azonosítottunk. A két eset közül az egymás mellett fekvő üres lakások élveznek prioritást, 2022. nyár folyamán megkezdődik a csatolási lehetőségek műszaki felmérése.

30. táblázat: Lakáscsatolási lehetőségek

Csatolási lehetőségek	Lakások száma (db)
Csatolási kérelem	13
Bérlős lakáshoz csatolhatóak	63
Összezsatolható üres lakások	14
Összesen	90

10 Jogcím nélküli lakáshasználók

A jogcím nélküli lakáshasználat fogalmát a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 91/A. § 13. pontja határozza meg: „jogcím nélküli használó az, aki a lakást (helyiséget) a bérbeadónak – bérlőkijelölési vagy bérlő-kiválasztási jog fennállása esetén e jog jogosultjának – a hozzájárulása vagy a vele való megállapodás nélkül használja.”

A jogcím nélküli státusz kialakulásának oka lehet többek között, ha a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően nem nyújtja be határidőben a szerződés hosszabbítás iránti kérelmét, illetve vele szemben a bérleti szerződés megkötésére irányadó körülmények nem állnak fenn; a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegése miatti bérbeadói felmondást követően a lakást nem hagyta el; bérlő halálát követően az illető személy a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult státuszban maradt a bérlakásban stb.

A jogcím nélküli lakáshasználói státusz önmagában különbözik az önkényes lakásfoglalótól: az önkényes lakásfoglaló az ingatlan tekintetében sosem rendelkezett jogcímmel arra, hogy abban lakjon, míg a másik esetben az ingatlan használójának volt jogcíme arra, hogy lakja a lakást, azonban az valamely okból megszűnt. A gyakorlatban azért bír jelentőséggel a fenti megkülönböztetés, mert a két esetben a lakás kiürítése iránti eljárás jelentősen különbözik egymástól.

31. táblázat: Jogcím nélküli lakáshasználók száma, időszakonkénti megoszlásban

Időszak	Jogcím nélküli státusz (db)	Jogcím nélküli %
2013 előtt	111	26%
2013-2017	145	34%
2018-2022 ebből	173	40%
• 2018-2019	62	36%
• 2020-2022	111	64%
n.a.	1	0%
Összesen	430	100%

Jelenleg a JGK Zrt. nyilvántartása alapján 430 lakás van, ahol jogcím nélküli lakáshasználók vannak. A jogcím nélküli lakáshasználók 40%-a az elmúlt 5 évben (2018-2022) került ebbe a státuszba. 34%-uk 5-10 év között (2013-2017), 26% pedig 10 vagy több éve (2013 előtt).

10.1 Jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése

A hátralékok felhalmozásának megakadályozása, valamint a felhalmozott hátralékok kezelésének gyorsabbá és hatékonyabbá tétele érdekében az új lakásrendeletben az önkormányzat újraszabályozta a bérbeadó szervezet (JGK Zrt.) eljárását, a szociális

szolgáltatóval (JSZSZGYK) való együttműködését és feladatmegosztását. A nagyobb hátralékok kialakulásának megelőzése érdekében új eljárási határidők és a szociális szolgáltató kötelező bevonására kialakított mechanizmusok épültek be a rendeletbe, így a hátralékba kerülő bérlők időben segítséget kaphatnak fizetési nehézségek esetén.

Az új lakásrendelet a hátralékrendezés folyamatát a korábbinál határozottabb módon szabályozza, így a hátralékok a bérlőket nem túlterhelve, ám belátható időn belül beszedhetővé váltak: a bérlő a hátralékára legfeljebb 58 havi részletfizetésre jogosult. Amennyiben jövedelmi helyzete, egészségi állapota, egyéb méltányolható körülményei indokolják, a szociális szolgáltató javaslatára a bérbeadó felé maximum két alkalommal kezdeményezheti a részletfizetési megállapodás átütemezését, azonban a hátralékrendezés időtartama ebben az esetben sem haladhatja meg a 72 hónapot.

Az Önkormányzat a 2022. évi költségvetésében megteremtette a rendelet által előírt új eljárásokból következően megnövekedett feladatellátáshoz és a jogcímrendezésekhez szükséges kapacitásbővítés forrásait. Így a JGK Zrt. díjbeszedéssel, hátralékkezeléssel foglalkozó részlegéhez is kerültek plusz státuszok és a JSZSZGYK is létre tudott hozni az intézményen belül egy önálló lakhatási csoportot, amely különálló telephelyen 6 szociális szakember közreműködésével foglalkozik a bérlakásban élők segítségével, hátralék- és jogcímrendezésével.

A hajléktalanná válás megelőzése az önkormányzati törvény értelmében a helyi önkormányzatok kötelezettsége. E kötelezettségére figyelemmel a Józsefvárosi Önkormányzat a fővárosban az elsők között foglalta határozatba a megfelelő elhelyezés nélküli kilakoltatások¹ tilalmát, és a megfelelő elhelyezés kötelezettsége az új lakásrendeletbe is beépült.

A kilakoltatások megelőzésével, és a méltányos megoldások, valamint a megfelelő elhelyezés biztosításának kidolgozásával állandó munkacsoport foglalkozik, amelynek munkájában a bérbeadó szervezet, és a szociális szolgáltató munkatársain túl a Polgármesteri Hivatal, és a Polgármesteri Kabinet munkatársai, valamint az illetékes bizottság elnöke is részt vesz.

Az új lakásrendelet a bérlők, volt bérlők, egyéb jogcím nélküli személyek helyzetének rendezéséhez a fentieken túl több más eszközt is biztosít (pl. kisebb lakás cseréje, jogcímesítés) annak érdekében, hogy az önkormányzat vagyongazdálkodási érdekeinek érvényesülése mellett a kerületben élő családok és személyek lakhatásának biztonsága megőrizhető legyen. Megteremtődtek a jogcímrendezés szabályozási, személyi és pénzügyi feltételei, amelyek lehetőséget adnak egy humánus, méltányos lakáspolitikai működtetésére a fenti célok mentén.

A jogcím nélküli bérlők helyzetének rendezését a fenti elveknek alárendelve, a rendelkezésre álló eszközök használatával javasoljuk elkezdni, amelynek során a szakmaiság és a következetesség hangsúlyos, nem a kampányszerűség. A bérbeadó szervezet adatai alapján a rendezhetőség szempontjából a jelenleg jogcím nélkül lakást használók hat csoportba sorolhatók. Az egyes kategóriákba tartozók helyzetének rendezése más-más eszközöket igényel, adott esetben új eljárások kidolgozása is szükségessé válik.

¹ Minimálisan elfogadható elhelyezésnek egyedülálló személyek esetén a hajléktalanszállás, gyermektelen párok esetében a páros elhelyezést biztosító átmeneti szállás, kiskorú gyermeket nevelők esetében a családok átmeneti otthona minősül. A pontos leírást a lakásrendelet 98.§-a tartalmazza.

1. Az első csoportba azok a volt bérlők, vagy családtagjaik tartoznak, akik lakásbérleti jogviszonya megszűnt, azonban hátralékuk nincs, így jogviszonyuk kapcsolatfelvételt követően adminisztratív módon rendezhető. (A jogcím nélküli lakáshasználók 23%-át teszik ki, kb. 100 háztartás érintően.)
2. A kisebb összegű (150 ezer Ft alatti) hátralékkal rendelkező volt bérlők jogviszonyának visszaállítása adósságuk rendezését követően (részletfizetési megállapodás megkötésével, illetve ahol lehetséges, szociális támogatások igénybevételevel) beláthatóan rövid időn belül lehetséges. (A jogcím nélküli lakáshasználók 35%-át teszik ki, kb. 150 háztartást érintően.)
3. A nagyobb összegű (150 ezer Ft – 1,5-2 millió Ft közötti) hátralékot felhalmozók adósságrendezése hosszabb időt vesz igénybe, mivel a lakhatásuk havi költségei mellett a hátraléktörlesztés nagyságát a háztartás jövedelmi helyzete határozza meg, mint ahogy azt is, hogy szociális támogatást igénybe tudnak-e venni. (Ebbe a csoportba is kb. 150 háztartás tartozik, a jogcím nélkül használt lakások 35%-a.)
4. Azoknál a háztartásoknál, ahol a hátralék nagyon magas (2 millió Ft-ot meghaladó összegű), valószínűsíthetően az adósság rendezése már a rendelkezésre álló szociális támogatások igénybevétele mellett sem valósulhat meg reálisan. Ezekben az esetekben háztartásonként indokolt megvizsgálni, hogy milyen eszközökkel rendezhető a lakhatásuk. E helyzetek rendezésénél új eszközök kidolgozása lehet szükséges, ilyen lehet pl. az adósság egy részének elengedése, és az ú.n. „szociális szálláson” való elhelyezés. Ez utóbbi egy másik, kisebb alapterületű, kevésbé komfortos lakásban történő elhelyezést jelent, mely a szociális intézménnyel történő kötelező együttműködés előírásával, valamint intézményi jogviszony létesítésével is együtt jár. Az adósság rendezését követően a szociális szállás lakója ismét bérlővé válhat, vagy megfelelő szociális intézményi elhelyezésbe kerülhet. (Ebbe a csoportba nagyságrendileg 30 háztartás tartozik, a jogcím nélkül használt lakások kb. 7%-a.)
5. A JGK Zrt. adatai alapján nagyságrendileg 100 jogcím nélküli háztartás esetében az önkormányzat jogerős, karhatalmas kilakoltatási végzés birtokában lefolytathatná a lakás kiürítését. Közülük 5 háztartás kötött részletfizetési megállapodást, amelyet folyamatosan teljesítenek. Ez a csoport teljes átfedésben van a nagyobb összegű hátralékot felhalmozó háztartásokat tartalmazó csoportokkal, azonban ebből a csoportból kerülnek ki azok a háztartások is, amelyeknél a díjhátralékon túl egyéb, a közösségi együttélés szabályainak megsértésével kapcsolatos problémák is felmerültek.
Mivel a korábbi lakásügyi szabályozás nem írta elő a lakásbérleti szerződés felmondását megelőzően a bérlők helyzetének vizsgálatát, ezekben az esetekben indokolt ezt utólag elvégezni, és a 4. pontban írtakhoz hasonlóan, háztartásonként megvizsgálni, hogy milyen eszközökkel rendezhető a lakhatásuk, az évekkal ezelőtti problémás viselkedés aktuálisan is előfordul-e. Amennyiben az adósságuk, a helyzetük rendezésére van mód, méltányos lenne a szociális szállás típusú megoldás lehetőségét biztosítani. Amennyiben a felmondásra okot adó magatartás továbbra is fennáll, a minimálisan elfogadható elhelyezés biztosítása mellett indokolt lefolytatni a végrehajtási eljárást.
6. A JGK Zrt nyilvántartása szerint jelenleg hozzávetőleg 15 lakást foglalnak el önkényes beköltözők. Az önkényes lakásfoglalók számára is lehetővé teszi a lakásrendelet a megfelelő elhelyezés biztosítását, a szociális szolgáltatóval való együttműködési kötelezettség teljesítése esetén. Egyedülálló személyek, párok esetén a megfelelő elhelyezés viszonylag rövid idő alatt biztosítható, gyermekes családok esetén azonban a családok átmeneti otthonaiban történő elhelyezés hosszú időt vesz igénybe.