

Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2024. február 22.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 23/2024.
(II.22.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló.....	3
2	Bevezetés.....	6
3	Jogszabályi háttér	8
4	Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése	9
5	Ingtatlanértékesítési bevételek.....	12
5.1	2023. évi ingatlanértékesítési bevételek	12
5.2	Lakásárverések és épületértékesítések 2024-ben	13
6	Bérház és bérlakás felújítások, lakásvásárlások	14
6.1	2023. évi bérházfelújítások.....	14
6.2	2023. évi bérlakásfelújítások hasznosítási cél szerint	15
6.3	2023-ban vásárolt lakások.....	16
6.4	2024-ben zajló bérházfelújítások.....	17
6.5	A Diószegei utca 18-20. alatti bérházak komplex megújítása	18
6.6	Romos épületrészek bontása	18
6.7	2024-ben zajló lakásfelújítások	18
7	Lakáskiürítések.....	19
7.1	Bontandó épületek kiürítése 2023-ban	19
7.2	Lakáskiürítések 2024-ben.....	21
8	Lakáspályázatok	22
8.1	2023-ban meghirdetett lakáspályázatok	22
8.2	Lakáspályázatok 2024-ben	22
9	Speciális célokra hasznosított lakások.....	24
9.1	Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások.....	24
9.1.1	Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlőkijelölési joggal érintett lakásai	24
9.1.2	Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai.....	25
9.2	Lakásügynökségi lakások.....	25
9.3	Házfelügyelői lakások	26
9.4	LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások	27
9.5	Krízislakások	28
10	Lakásfelújítások.....	28
10.1	Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint	28
10.2	Lakáscsatlósások.....	29
10.3	Akadálymentes lakások.....	30
11	Jogcím nélküli lakáshasználók	31
	Melléklet.....	33

1 Vezetői összefoglaló

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2023 (II. 23.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2023. évi lakásgazdálkodási tervét. A Terv megalkotásának fontos előzménye és egyben kiindulópontja Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve, melyet 2022. május 5-én fogadott el a Képviselő-testület 105/2022. (V. 05.) számú határozatával. A Lakásgazdálkodási Terv célja, hogy rögzítse a Vagyongazdálkodási Terv megvalósításának adott évre eső lépéseit, és az éves lakásgazdálkodás sarokköveit. Jelen dokumentumban beszámolunk a 2023. évi lakásgazdálkodási célkitűzések teljesüléséről, és bemutatjuk a 2024-re kitűzött feladatokat.

A Vagyongazdálkodási Tervet kiegészíti, és az abban foglalt prioritásokat némileg módosítja a 2023-ban elfogadott DIÓ2030 koncepció. A Vagyongazdálkodási terv rögzítette az Önkormányzat szándékát, hogy a Diószegi utca 18-28. szám alatti önkormányzati bérházak tekintetében egységes koncepciót dolgozzon ki. A Képviselő-testület – komplex felmérési és tervezési folyamatot követően – 2023. szeptemberében fogadta el az épületekre vonatkozó fejlesztési koncepciót. Az Önkormányzat szándéka az épületegyüttes két legnagyobb tagjának – a Diószegi utca 18. és 20. szám alatti házak – felújítása. A DIÓ2030 koncepció érdemben befolyásolja a következő évek épület- és lakásfelújítási, illetve épületkiürítési terveket.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 3970 lakás van. Kétharmaduk önkormányzati bérházban található, egyharmaduk társasházi lakás. A lakások átlagos alapterülete alacsony; az önkormányzati bérházakban található lakások közel háromnegyede (71%), míg a társasházi lakásoknak 58%-a egyszobás. A lakások 21%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Magas a rossz műszaki állapotú lakások aránya: a romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 35%-a. Ehhez szorosan kapcsolódik az üres lakások nagy száma.

A Józsefvárosi Lakhatási Program célja az üres lakások arányának csökkentése, a lakások és a bérházak állagjavítása. A program elengedhetetlen része a gazdaságosan már nem felújítható épületek bontása – az Önkormányzat alapelve, hogy a bérház és bérlakásállomány értékesítéséből származó bevétel nagy részét bérház és bérlakás fejlesztésre fordítjuk. Az épületkiürítések és a lakásfelújítások ezen túl is szorosan összefüggenek, hiszen az Önkormányzat a bontandó épületek lakóinak felújított cserelakást biztosít korábbi bérleményük helyett. Így a Lakásgazdálkodási terv gerincét a felújítandó és kiürítendő önkormányzati bérházak, valamint a felújítandó lakások körének kijelölése jelenti.

2023-ban két ütemben összesen 16 bérház részleges felújítási munkálatai kezdődtek meg. A beruházások keretében épületek elektromos hálózatának cseréje, a tető és a tűzfal vagy a függőfolyosó felújítása, lépcsőházi dúckiváltás, romos épületrészek bontása, részleges zárófödémcsere és az utcai homlokzat felújítása zajlik. Jelenleg több közbeszerzés van folyamatban, melynek eredményeképpen újabb 5 bérházban várható az elektromos fővezeték vagy az utcai homlokzat felújítása; illetve 3 épületben a romos épületrészek elbontása. Az Önkormányzat kész tervekkel rendelkezik további 6 épület részleges felújítására, melynek közbeszerzése várhatóan tavasszal, kivitelezése pedig ősszel indul majd. A DIÓ2030 koncepciónak megfelelően az Önkormányzat 2024-ben elkészíti a Diószegi Sámuel u. 18-20. szám alatti épületek felújításának kiviteli terveit.

2022. második féléve óta az Önkormányzat keretszerződéses rendszerben végzi a lakások felújításának tervezését és kivitelezését. 2024. január végéig az Önkormányzat összesen 79 üres önkormányzati bérlakás felújítását rendelte meg, amelyek közül eddig 43 lakás készült el. Ezen felújítások közül – a Fővárosi Szolidaritási Alap pályázatán akadálymentes lakások kialakításához elnyert támogatási összeg felhasználása miatt – 3 akadálymentes lakás kivitelezését külön szerződés keretében végezzük. 2024-ben cél 90 lakás felújítása. A legtöbb felújított lakásba a bontandó bérházakból kiköltöztetett lakók költöznek. Az akadálymentes lakásokkal együtt 18 pályázatra szánt lakás felújítása fejeződött be vagy zajlik jelenleg is.

A nagyobb alapterületű és szobaszámú lakások számának növelése érdekében az Önkormányzat 2023-ban 6 pár lakás csatolását kezdte meg, melyből 3 kivitelezése be is fejeződött. Tervben van további 5 pár lakás csatolása. Emellett az Önkormányzat 2 jóminőségű, nagy alapterületű használt lakást is vásárolt a tavalyi év során, melyet pályázaton tervezünk hasznosítani.

A Vagyongazdálkodási Tervvel összhangban 2023-ban folytatódott, illetve befejeződött 9 önkormányzati tulajdonú bérház kiürítése. A házakban a kiürítés megkezdésekor összesen 94 lakás volt lakott. A lakók túlnyomó többségének, háromnegyedének cserelakást biztosít az Önkormányzat. 7 bérlő kért cserelakás helyett pénzbeli térítést. Ezek együttesen a bérlők négyötödét teszik ki. Az esetek hatodában, 15 esetben a bérlő nem volt jogosult se lakásra, se pénzbeli térítésre.

2024-ben várhatóan befejeződik az összes korábban megkezdett épületkiürítés. A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek egységes fejlesztési koncepciója alapján az Önkormányzat következő prioritása a Diószegi Sámuel utca 18. és 20. kiürítése, mely összesen 111 lakott lakást érint. A koncepció alapján először a Diószegi Sámuel utca 20-ban található 55 lakást kell kiüríteni, annak érdekében, hogy 2025 őszén kezdetét tudják venni ebben az épületben a kivitelezési munkálatok. A lehetőségeknek megfelelően a viszonylag kevés lakással bíró Diószegi utca 24-28. számú épületek kiürítését is szükséges 2024 során elkezdni.

A cserelakások biztosítása mellett az üresen álló lakásállomány csökkentésének másik lába a lakáspályázatok meghirdetése, mely a jelenlegi gyakorlat alapján az elsődleges módja az új bérlők lakáshoz jutásának. 2023-ban négy alkalommal összesen 41 lakás bérbeadását hirdette meg az Önkormányzat. Több alkalommal is speciális célcsoportok számára célzottan írtunk ki pályázatot: így a gyermeküket egyedül nevelő szülőket, idős, illetve mozgássérült embereket igyekezett előnyben részesíteni az Önkormányzat. A meghirdetett lakások közül 16 lakás teljesen felújított, 11 pedig részlegesen felújított volt.

A 2024-ben mintegy 46 lakást tervezünk meghirdetni 6 pályázati kiírás keretében. Terveink szerint három alkalommal kerülnek kiírásra a pályázatok: márciusban, szeptemberben és decemberben. Idén is tervezünk meghirdetni felújított és felújítandó, valamint minőségi csere pályázatot is. Míg a tavalyi évben jellemzően a pályázati pontrendszerben nehezen érvényesülő célcsoportoknak szóltak a pályázatok, 2024-ben általános pályázatokot tervezünk meghirdetni. A meghirdetett lakások több mint fele felújított lesz.

Az Önkormányzati lakásrendszer fontos részeit képezik az alábbi, speciális célokra hasznosított lakások is:

- Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakásokat biztosítunk saját intézményeink, gazdasági társaságaink, illetve több, a kerület szempontjából kiemelten fontos munkát ellátó

szervezetnek. Saját intézményeink összesen 110, külső szervezetek pedig jelenleg 101 lakásra vonatkozóan rendelkeznek közszolgálati vagy bérlőkijelölési jogú lakással.

- Az Önkormányzat 2023 májusában indította el új kísérleti programját, a Józsefvárosi Lakásügynökséget. A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. Emellett a Lakásügynökség számára önkormányzati lakások is rendelkezésre állnak. 2023-ban az Önkormányzat 7 lakást jelölt ki, 2024-ben cél további 13 lakás kijelölése.
- Az Önkormányzat korábbi gyakorlata alapján mintegy 30 bérházban tart fenn házfelügyelői lakást. A házfelügyelő fő feladata az épület rendben tartása, takarítása, a házirend betartatása. Az Önkormányzat célja a házfelügyelői lakások rendszerének középtávon történő kivezetése.
- A hajléktalanná válás megelőzésére, illetve a hajléktalanságból való kivezető utak megteremtésére külön állományt működtet az Önkormányzat: a LÉLEK program és Családok Átmeneti Otthona számára kiléptető lakásokat biztosít. A tavalyi évben összesen 8 új lakás került kijelölésre a Családok Átmeneti Otthona, illetve a LÉLEK program számára, 2024-ban cél 6-8 további kiléptető lakás kijelölése.
- Ezen túl az Önkormányzat krízislakásokat tart fenn annak érdekében, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén tudjon azonnali elhelyezést biztosítani. 2023-ban elvégeztük a krízislakás állomány felülvizsgálatát: a nem hasznosítható és felújítandó lakások esetében levettük a krízislakás kijelölést, az így megszűnő 5 krízislakás helyett pedig 6 jó, illetve felújított állapotú lakást jelöltünk ki.

Komoly kihívást jelent a jogcím nélküli lakáshasználók nagy száma, illetve a magas hátralékállomány. Ennek kezelésére, illetve megelőzésére több eszközt is bevezetett az először 2021-ben elfogadott Lakásrendelet. Jelenleg a 2023-as Lakástervben rögzített számmal közel megegyező, 385 ilyen háztartást tart nyilván a JGK Zrt. 2023-ban, az új szociális rendelet megalkotásához kapcsolódóan újabb lehetőséget teremtett az Önkormányzat a régóta húzódó ügyek megoldására, mely a nagyösszegű (legalább 500 000 forintot kitevő) hátralékkal rendelkező önkormányzati lakáshasználókat célozza. Ez mintegy 60 háztartást érint.

A lakásgazdálkodási terv elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Abrán Boglárka, Arnold Mária, Béneyi Zoltán, Borbás Gabriella, Ferenc Erika, Kerékgyártó Anna, Kollár Sándor, Kosztolánszky Ágnes, Molnár György, Szalva Judit, dr. Szirti Tibor, dr. Terjék Dorottya, Varga Dorottya, Zsidi Lajos.

A terv elkészítését koordinálta: Kerékgyártó Anna

2 Bevezetés

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 kerületbe viszi gyermekeiket. 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 kerület 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.** A Vagyongazdálkodási Terv kiemelt célja ezért egy olyan felelős lakásgazdálkodás kidolgozása volt, amely az állomány minőségi átalakításán – tehát egyes elemek értékesítésén és a fennmaradó vagyonrészek ütemezett felújításán – keresztül biztosítja az önkormányzati bérlők életkörülményeinek javulását és az üresen álló lakások számának csökkenését. **A tervezett bontásoknak tehát 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 kerületben, 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, intézmények, közterületek fejlesztését finanszírozzuk belőle.**

Ezzel a célkitűzéssel összhangban fogadta el az Önkormányzat 2023 szeptemberében a Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek fejlesztési koncepcióját. **A Diószegi utca 18-20. felújításával klíma- és társadalmi fenntarthatóság szempontjából is kiemelkedő projekt kerül megvalósításra,** mely mintájául szolgálhat majd az Önkormányzat egyéb házfelújítási törekvéseihez.

Az Önkormányzat célja, hogy **egy differenciált, többféle élethelyzetre és szükségletre reagáló támogatási rendszert** építsen ki, melynek egyformán részét képezi a lakhatás közvetlen biztosítása, a pénzügyi támogatások, illetve a kapcsolódó támogató szolgáltatások. Ennek megfelelően 2023-ban újabb elemekkel bővült a Józsefvárosi Lakhatási program. A Képviselő-testület áprilisban döntött **a Józsefvárosi Lakásügynökség elindításáról,** melynek célja magántulajdonú lakások bérbevétele és kedvezményes tovább-bérbeadása rászoruló józsefvárosi lakosok számára. A továbbiakban a Lakásügynökségen keresztül történik az önkormányzati tulajdonú lakások „piaci” lakbérű bérbeadása is (amely azonban még mindig jelentős kedvezményt jelent az tényleges piaci lakbérékhez képest). A Lakásügynökség elsősorban olyan családokat céloz, akik a jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják

megfizetni, de magasabb jövedelműek, mint a hagyományos önkormányzati bérlakásban élők, így eddig nem volt esélyük önkormányzati lakáshoz jutni.

A Józsefvárosi Lakhatási Program bővítésének másik kulcs eleme **a kerületi lakhatási támogatás bevezetése**, mely a lakhatás jogcímétől függetlenül minden rászoruló józsefvárosi háztartást megillet. A támogatás egy bizonyos összegig kipótolja az elismert lakásköltségek és a háztartás jövedelmének meghatározott hányada közötti különbséget. A támogatás legkisebb összege 3 000, legmagasabb összege 50 000 Ft havonta, amely elsősorban a közműszolgáltatók, vagy önkormányzati tulajdonú lakás esetében a bérbeadó részére kerül átutalásra.

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 is.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló Budapest 31/2022. (X. 20.) 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) A polgármester 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 az üres 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 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 lakáscserékérelmek.*

4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Mivel önkormányzati lakásállományt bemutató adatok folyamatos tisztítás, frissítés alatt állnak, a lentebb közölt 2024. január 8-án lekérdezett adatok nem teljesen összehasonlíthatóak az előző, 2023. évi lakástervben szereplőkkel. A Vagyongazdálkodási tervben Középtávon bontandóként szereplő Kőrös u. 11., Dugonics u. 14. és Dugonics u. 16. szám alatt található bérházak, valamint a 2022-ben lakott állapotban értékesített Bérkocsis u. 30. szám alatti bérház 2023-ban kiürítésre került, ezért jelen elemzés során az ott található lakásokat nem szerepeltetjük.

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **3970 lakás** van. **Kétharmaduk önkormányzati bérházban található, egyharmaduk társasházi lakás.** Alábbiakban a lakásállományt a lakóhelyiség száma, a komfortfokozat, a műszaki állapot és a kihasználtság szerint mutatjuk be önkormányzati bérház/társasház bontásban.

1. táblázat Önkormányzati lakások az épület tulajdonviszonyai szerint

Kezelés	Összes lakás (db)	Összes lakás %
Önkormányzati bérház	2498	63%
Társasház	1472	37%
Összesen	3970	100%

A lakások kétharmada **1 lakóhelyiséggel rendelkezik.** Az önkormányzati bérházakban található lakások közel háromnegyede (71%), míg a társasházi lakásoknak 58%-a egyszobás.

2. táblázat Önkormányzati lakások a lakóhelyiségek száma szerint

Lakóhelyiségek száma	Önk. bérházban		Társasházban		Összes lakás	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
1	1775	71%	858	58%	2633	66%
2	603	24%	519	35%	1122	28%
3 vagy több	120	5%	93	6%	213	5%
Végösszeg	2498	100%	1472	100%	3970	100%

A lakások **21%-a komfort nélküli vagy szükséglakás,** 7%-a félkomfortos. 76%-a tartozik a komfortos vagy összkomfortos kategóriába.

3. táblázat Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Önk. bérházban		Társasházban		Összes lakás	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
szükséglakás	39	2%	20	1%	59	1%
komfort nélküli	544	22%	234	16%	778	20%
félkomfortos	124	5%	107	7%	231	6%
komfortos	1483	59%	908	62%	2391	60%
összkomfortos	308	12%	203	14%	511	13%
Végösszeg	2498	100%	1472	100%	3970	100%

Általánosságban elmondható, hogy **a lakások rossz műszaki állapotban vannak. A romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 35%-a.** Jó vagy felújított állapotban viszont csak 32% van. Romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 37%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 32%. Ezek az arányok a tavalyi Lakástermben szereplő adatoknál kedvezőbb képet mutatnak, mely részben betudható a legrosszabb állapotú és adottságú lakások értékesítésének, valamint az elmúlt két évben lezajlott lakásfelújítások miatt bekövetkező állagjavulás átvezetésének a lakásadatbázisunkban.

4. táblázat Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint

Műszaki állapot	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
1 romos	170	7%	62	4%	232	6%
2 felújítandó	760	30%	407	28%	1167	29%
3 közepes	764	31%	535	36%	1299	33%
4 jó	541	22%	285	19%	826	21%
5 felújított / új	263	11%	181	12%	444	11%
Végösszeg	2498	100%	1472	100%	3970	100%

2023. év végével az önkormányzati lakásállomány **20 százaléka, 791 lakás üres.** 2023 során fokozott figyelemmel követtük a lakások megüresedésének tendenciáit. Az üresedés meghatározó oka az elhalálozás (35,6%) – tavaly 52 lakást vett vissza az Önkormányzat a lakó elhalálozása miatt –, míg az esetek 27,4 %-ában a lakáshasználó elhagyta vagy visszaadta a lakást.

5. táblázat Önkormányzati lakások kihasználtság szerint

Lakás kihasználtság	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
Lakott	1928	77%	1251	85%	3179	80%
Üres	570	23%	221	15%	791	20%
Végösszeg	2498	100%	1472	100%	3970	100%

A lakásállomány jellemzése során fontos, hogy a lakásokat ne csak önmagukban, hanem az épületekkel együtt is vizsgáljuk. Az önkormányzati állomány 63%-a a 126 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban található. Ezt a 126 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
5. Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig
6. Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025-2029 között

6. táblázat Önkormányzati lakások épületkategóriák szerint

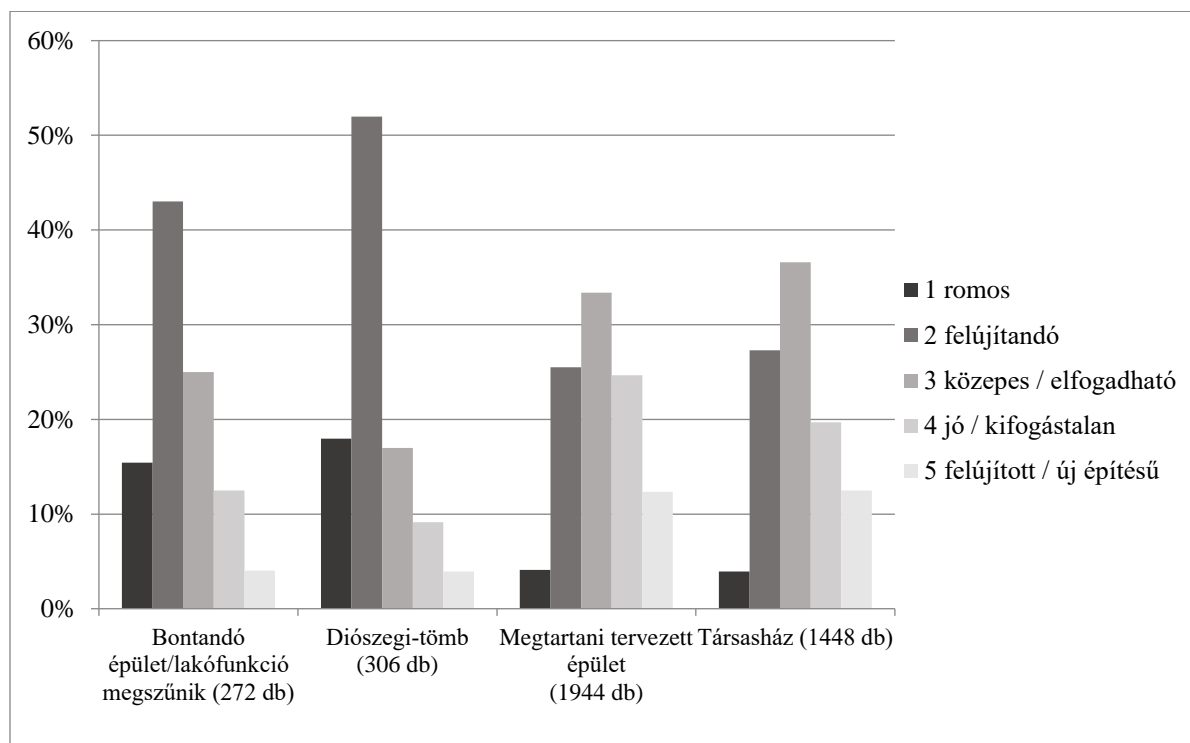
Épület kategória	Lakások száma		
	Lakott	Üres	Összesen
Bontandó épület/lakófunkció megszűnik	148	124	272
	54%	46%	100%
Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig	60	60	120
Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025 – 2029 között	63	35	98
Megvásárlás alatt lévő társasház (Tömő u. 17.)	5	19	24
Funkcióváltásra javasolt	20	10	30
Megtartani tervezett épület	1622	322	1944
	83%	17%	100%
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	814	137	951
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	808	185	993
Társasházi lakás	1246	202	1448
	86%	14%	100%
Diószegi-tömb	163	143	306
	53%	47%	100%
Összesen	3179	791	3970
	80%	20%	100%

A Vagyongazdálkodási terv 29 bérházat nevesít bontandóként. A 2023-as kiürítéseket és értékesítéseket követően jelenleg 26 bérház tartozik a bontandó kategóriába, ahol 218 lakás található. 7 épületben a lakófunkció megszüntetését tervezzük. Az ezekben az épületekben található kevés számú lakás fenntartása nem gazdaságos, ugyanakkor, elsősorban városkép megőrzés miatt, nem szeretnénk ezeket az épületeket lebontani. Külön kategóriaként jelenítjük meg a Vagyontervben nem szereplő Tömő u. 17. szám alatti társasházat, amelyben a három magántulajdonú lakás közül kettőt 2023-ban megvásárolt az Önkormányzat, egy tulajdonossal folynak még tárgyalások.

A megtartani tervezett önkormányzati bérházakban és a társasházakban összesen 3392 lakás van. Bár az itt található lakások többsége várhatóan megtartandó, külön kategóriába soroljuk a Diószegi Sámuel utcában egymás mellett elhelyezkedő 6 épületet (18-28. számig), ahol összesen 306 lakás található. Itt fordul elő egyedül, hogy egymás mellett található több mint két önkormányzati bérház, melyek az elmúlt évtizedekben rendkívül elhanyagoltá váltak. A Diószegi-tömb esetében cél az épületek egy részének megtartása, átalakítása, az életkörülmények nagymértékű javítása mellett, melyre 2023-ban elfogadta a Képviselő-testület a DIÓ2030 című koncepciót.

A bontandó épületekben, illetve azokban, melyekben a lakófunkció megszűnik, elmondható, hogy rosszabb minőségű a lakásállomány: a lakások 27%-a szükséglakás vagy komfort nélküli lakás. A Diószegi-tömbben még több az alacsony komfortfokozatú lakás: a lakásállomány 42%-a szükséglakás vagy komfort nélküli. A megtartani tervezett épületek lakásainak alacsonyabb hányada, mintegy ötöde nem éri el a félkomfortos kategóriát. A félkomfortos lakások aránya hasonló a három csoportban. Az összkomfortos és komfortos kategóriába a bontandó épületekhez tartozó lakások 62%-a tartozik, a Diószegi-tömbből a lakások fele, a megtartani épületekben pedig a lakások háromnegyede.

2. ábra Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint, épület kategóriáinként



Általánosságban elmondható, hogy a bontandó épületek lakásai, továbbá a Diószegi tömbben található lakások rosszabb műszaki állapottal jellemezhetőek. A bontandó épületekben található lakások 58%-a tartozik a romos vagy felújítandó kategóriába, míg a Diószegi-tömbben a lakások 70%-a van hasonló minőségi állapotban. A megtartani tervezett épületekben és a társasházi lakások esetében gyakorlatilag egyenlően oszlanak el a romos vagy felújítandó állapotú, az elfogadható állapotú, illetve a jó vagy felújított műszaki állapotú lakások.

Ahogy fentebb bemutatuk, az önkormányzati lakások közül közel 800 lakás, a teljes állomány 20%-a üres. Az üres lakások közül 267 olyan üres lakás, amelyik a Vagyonterv alapján bontandó, funkcióváltó vagy a DIÓ2030 projektben érintett épületben helyezkedik el. A fennmaradó lakások közül 322 olyan bérházban található, amit az Önkormányzat megtartani kíván, ezen esetekben az Önkormányzat célja a lakások felújítása és lakhatóvá tétele, ahol pedig szükséges, az épületek felújítása és állagjavítása. 202 üres lakás található társasházakban; ebben az esetben cél a felújítható, komfortosítható lakások megtartása, lakhatóvá tétele, és a legrosszabb adottságú lakások értékesítése.

5 Ingatlanértékesítési bevételek

5.1 2023. évi ingatlanértékesítési bevételek

Az Önkormányzat a 2023-es évben összesen mintegy 1 milliárd forint értékben értékesített ingatlanokat. Ez magába foglalja a bérlőknek értékesített, valamint az árverezett lakásokat és helyiségeket, illetve az értékesített telkeket is. Az Önkormányzat 2023-ben 2 üres telket értékesített, és 16 lakás és 31 helyiség értékesítésére került sor.

4. táblázat 2023-ban értékesített telkek és épületek

Érintett ingatlan	Ingatlan típusa	Vételár
Korányi Sándor u. 14.	Üres telek	365 109 000 Ft
Korányi Sándor u. 16.	Üres telek	277 797 000 Ft
Összesen:		642 906 000 Ft

2023-ban 16 lakás értékesítésére került sor, összesen 146 millió forint értékben. Ezek olyan jellemzően kisméretű, társasházban található lakások, amelyeket gazdaságosan nem lehet felújítani és lakásként hasznosítani, illetve nem komfortosíthatók.

5. táblázat 2023-ban árverésen értékesített lakások

Utca	Alapterület (m ²)	Komfortfokozat	Műszaki állapot	Vételár
Lujza u.	27	Komfort nélküli	felújítandó	16 308 000 Ft
Dugonics u.	23	Komfort nélküli	közepes	13 718 000 Ft
Kőrís u.	27	Komfort nélküli	felújítandó	12 835 000 Ft
Tolnai L. u.	36	Szükséglakás	felújítandó	4 290 000 Ft
Tolnai L. u.	34	Szükséglakás	felújítandó	8 650 000 Ft
Diószegi S. u.	27	Komfort nélküli	felújítandó	13 508 000 Ft
Tolnai L. u.	27	Szükséglakás	felújítandó	7 350 000 Ft
Tolnai L. u.	22	Szükséglakás	felújítandó	
Kálvária u.	44	Félkomfortos	romos	8 310 000 Ft
Auróra u.	30	Komfort nélküli	jó	0 Ft (cserelakás)
Koszorú u.	37	Komfort nélküli	felújítandó	18 830 000 Ft
Kőrís u.	26	Szükséglakás	felújítandó	12 380 000 Ft
Koszorú u.	22	Félkomfortos	felújítandó	9 730 000 Ft
Magdolna u.	40	Komfortos	felújítandó	8 185 000 Ft
Kőrís u.	26	Komfort nélküli	felújítandó	12 200 000 Ft
Összesen:				146 294 000 Ft

Ezenkívül egy lakást értékesített az önkormányzat a benne lakó bérlő számára:

6. táblázat 2023-ban bérlők számára értékesített lakások

Utca	m ²	Vételár
József u.	35	15 618 040 Ft

5.2 Lakásárverések és épületértékesítések 2024-ben

2024-ban több üres telket, valamint a Vagyongazdálkodási Terv alapján bontandó épületet tervezünk értékesíteni. A Sárkány u. 12/B ingatlan kiürített állapotban van, a további három bérházban a bérlőknek felajánlott cserelakások már a felújítás utolsó szakaszában járnak.

Az épületértékesítések között szereplő négy önkormányzati bérház az Önkormányzat értékesítési terve között szerepelt 2023-ban is. A májusi Képviselő-testületi ülésen született döntés az értékesítésükről, ám a meghirdetett értékesítési pályázat eredménytelenül zárult. Az Önkormányzat 2023. decemberében ismét pályázatot írt ki a 4 bérház értékesítésére.

7. táblázat 2024-ben értékesíteni tervezett épületek és telkek

Értékesíteni tervezett épületek és telkek	Nettó	Áfa	Összesen
Telek értékesítések			
Karácsony S. u. 29. telekértékesítés	187 842 520 Ft	50 717 480 Ft	238 560 000 Ft
Szerdahelyi u. 9. telekértékesítés	160 000 000 Ft	43 200 000 Ft	203 200 000 Ft
Épület értékesítések			
Bauer Sándor utca 13. épületértékesítés	258 000 000 Ft		258 000 000 Ft
Vajdahunyad u. 8. épületértékesítés	188 000 000 Ft		188 000 000 Ft
Tolnai Lajos u. 37. épületértékesítés	278 000 000 Ft		278 000 000 Ft
Sárkány u. 12/b épületértékesítés	272 000 000 Ft		272 000 000 Ft
Dugonics u. 19-21. iskolaépület értékesítés	1 206 000 000 Ft		1 206 000 000 Ft
Várható bevétel összesen (bruttó)	2 643 796 000 Ft		

A lakásfelújítások tervezése során néhány társasházi lakásról bebizonyosodik a részletesebb műszaki felmérések eredményeképpen, hogy szabályosan nem komfortosítható. Ezeket a lakásokat – amennyiben a csatolás nem lehetséges – árverezni tervezzük. A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság az alábbi 14 rossz állapotú társasházi lakás értékesítéséről hozott döntést, mivel ezeknél a lakások gazdaságos felújítását a komfortosíthatóságuk akadályozza vagy alacsony alapterületükből adódóan lakófunkció kialakítására nem alkalmasak.

8. táblázat 2024-ben árverezni tervezett lakások

Cím	Alapterület (m ²)	Komfortfokozat
II. János Pál pápa tér	18	Szükséglakás
Auróra utca	24	Komfort nélküli
Dugonics utca	23	Komfortos
Illés utca	23	Komfort nélküli
József utca	23	Komfort nélküli
Koszorú utca	31	Komfortos (kiégett)
Koszorú utca	30	Komfort nélküli
Koszorú utca	101	Komfort nélküli
Kőfaragó utca	24	Szükséglakás
Népszínház utca	26	Félkomfortos
Őr utca	25	Komfort nélküli
Őr utca	35	Komfort nélküli
Rökk Szilárd utca	14	Szükséglakás
Scheiber Sándor utca	18	Komfort nélküli

6 Bérház és bérlakás felújítások, lakásvásárlások

6.1 2023. évi bérházfelújítások

Az első közbeszerzési kör eredményeképpen 2023 nyarán az alábbi önkormányzati bérházak részleges felújítási munkálatai kezdődtek meg. Ezen épületek esetében a munkálatok jelenleg befejező stádiumban vannak.

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Losonci negyed	Illés u. 19.	Tető- és tűzfal felújítás
Corvin negyed	Kisfaludy u. 7.	Romos épületrész bontás
Losonci negyed	Práter u. 75.	Tetőfelújítás
Csarnok negyed	Rigó u. 4.	Tető- és tűzfal felújítás, lépcsőházi dúckiváltás
Corvin negyed	Tömő u. 5.	Tetőfelújítás
Losonci negyed	Tömő u. 56.	Tető- és tűzfal felújítás, lépcsőházi dúckiváltás
Corvin negyed	Vajdahunyad u. 24.	Tető- és tűzfal felújítás
Magdolna negyed	Lujza u. 15.	Elektromos fővezeték felújítás
Corvin negyed	Nagytemplom u. 5.	Elektromos fővezeték felújítás
Corvin negyed	Nap u. 21.	Elektromos fővezeték felújítás
Csarnok negyed	Víg u. 4.	Elektromos fővezeték felújítás

Az érintett lakók kihelyezésének elhúzóódása miatt várhatóan 2024. tavaszán kezdődhet az alábbi felújítás:

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	Gombafertőzött zárófödém csere

A felújítások összes költsége összesen bruttó 372 308 687 forint.

2023. májusában kiírt második közbeszerzési eljárásban öszre született eredmény. Így az év végén történt meg a szerződéskötés, illetve a munkaterület átadás az alábbi felújítási munkálatok esetén. A felújítások költsége bruttó 191 607 711 forint.

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Orczy	Kóris u. 10.	Függőfolyosó felújítás Tetőfelújítás
Orczy	Illés u. 20.	Függőfolyosó felújítás
Orczy	Kóris u. 28.	Utcai homlokzat felújítás
Corvin	Nap u. 21.	Utcai homlokzat felújítás

6.2 2023. évi bérlakásfelújítások hasznosítási cél szerint

2022 második féléve óta az Önkormányzat keretszerződéses rendszerben végzi a lakások felújításának tervezését és kivitelezését. 2022-ben és 2023-ban a két keretszerződés keretében összesen 134 lakás felújítási terveit készítette el az Önkormányzat.

2024 január végéig az Önkormányzat összesen 79 üres önkormányzati bérlakás felújítását rendelte meg, amelyek közül eddig 43 lakás készült el. A bérlakásfelújítások költsége összesen bruttó 789 160 110 Ft volt. Jelenleg 36 lakás felújítása van folyamatban, különböző készültségi szinten. A folyamatban lévő lakások felújítási költsége további bruttó 572 749 113 Ft-ot tesz ki. Ezen felújítások közül – a Fővárosi Szolidaritási Alap pályázatán akadálymentes lakások kialakításához elnyert támogatási összeg felhasználása miatt – 3 lakás kivitelezését külön szerződés keretében végzi az Önkormányzat.

Az elkészült tervekkel rendelkező, felújított, illetve a jelenleg felújítás alatt álló lakások listáját a Melléklet tartalmazza.

A legtöbb felújított lakásba a bontandó bérházakból kiköltöztetett lakók költöznek. Az akadálymentes lakásokkal együtt 18 pályázatra szánt lakás felújítása fejeződött be vagy zajlik jelenleg is. Egészségügyi lakáscsere miatt újítunk fel 2 lakást – ebben az esetben az Önkormányzaté a felújítás kötelezettsége. Speciális célokra szánunk 7 lakást: ezek a lakások LÉLEK, illetve Családok Átmeneti Otthona (CSÁO) telephelyként vagy kiléptető lakásként, illetve házfelügyelői lakásként fognak hasznosulni.

9. táblázat 2023-ban felújított, illetve a jelenleg kivitelezés alatt álló lakások hasznosítási célja

Felhasználási cél	Lakások száma
Elkészült lakások	43
Bontandó épület cserelakás	36
Házfelügyelői lakás	1
LÉLEK lakás	3
Pályázatra szánt lakás	3
Felújítás alatt álló lakások	36
Akadálymentes lakás	5
Bontandó épület cserelakás	16
Házfelügyelői lakás	1
LÉLEK kiléptető lakás	1
CSÁO kiléptető lakás	1
Minőségi lakáscsere	2
Pályázatra szánt lakás	10
Összesen	79

6.3 2023-ban vásárolt lakások

Az Önkormányzat számára komoly probléma, hogy alig rendelkezik legalább kétszobás lakással. A lakáscsatolás mellett ezért nagyobb alapterületű/több szobás használt lakások vásárlására 100 000 000 Ft került elkülönítésre a 2023-as költségvetésben.

A lakások kiválasztásához felhívást tett közzé az Önkormányzat, ahol kerületi lakástulajdonosok küldhettek ajánlatot ingatlanuk értékesítése céljából, illetve az internetes ingatlanhirdetési felületeken zajlott a keresés. Az önkormányzati felhívásra 24 db ajánlat érkezett be, összesen 6 lakást tekintettünk meg. A cél két darab beköltözhető állapotú, legalább két szobás, nem földszintes ingatlan megvásárlása volt. A lakásokat értékbecslő is megvizsgálta, a hirdető általi ár és a lakások állapotára való tekintettel kedvezőnek ítélte.

10. táblázat 2023-ban vásárolt lakások

Cím	Alapterület (m ²)	Szobaszám	Komfortfokozat
Dobozi u.	69	1+két félszoba	összkomfortos
Orczy út	83	2+egy félszoba	összkomfortos

A lakásokat pályázati úton tervezzük hasznosítani, a következő lakáspályázati időszakban, 2024 tavaszán további nagy alapterületű, felújított lakással egyidőben kerülnek kiírásra.

Emellett az Önkormányzat 2023-as feladatai közé tartozott a Tömő utca 17. szám alatti ingatlanban található magántulajdonú lakások felvásárlása. 2022-ben statikai szakvélemény életveszélyesnek minősítette az épületet, ezért megvizsgálva a helyreállítás költségeit, az Önkormányzat az épület elbontása mellett döntött. Az épületben 27 lakás található, ebből 24 db önkormányzati tulajdonú, 3 db magántulajdonú. Az év közben egyeztetések zajlottak a magántulajdonosok lakásainak megvásárlásáról, hogy az Önkormányzat kiürítési kötelezettségét teljesíthesse, majd a telket egyben értékesíthesse. A három magántulajdonos közül eddig kettővel sikerült megállapodni, egy esetben csereingatlan felajánlásával, egy esetben a piaci ár megfizetésével. A harmadik esetben még zajlanak az egyeztetések.

6.4 2024-ben zajló bérházfelújítások

Az Önkormányzat 2023 decemberében döntött az alábbi részleges felújítási munkálatok elvégzésre vonatkozó közbeszerzési eljárás megindításáról. Ebben az eljárásban azok a felújítási munkálatok érintettek, amelyek esetén 2023-ban lefolytatott korábbi közbeszerzések érvénytelenül zárultak. A felújítási munkák megkezdésének várható időpontja 2024. május. A felújítások becsült költsége *bruttó 132 886 414 forint*.

11. táblázat Jelenleg közbeszerzés alatt álló épületfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	Elektromos fővezeték felújítás
Orczy negyed	Kőrís u. 28.	Elektromos fővezeték felújítás
Magdolna negyed	Magdolna u. 6.a.	Elektromos fővezeték felújítás
Orczy negyed	Dugonics u. 11.	Elektromos fővezeték felújítás
Losonci negyed	Tömő u. 56.	Utcai homlokzat felújítás

Lezárult a tervezése és várhatóan tavasszal elindul a közbeszerzése további 6 önkormányzati bérház részleges felújításának. A munkálatok várhatóan nyár elején kezdődnek és ősze fognak befejeződni. A felújítások becsült költsége *bruttó 234 514 575 forint*.

12. táblázat 2024-ben tervezett részleges épületfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Orczy negyed	Sárkány u. 11.	tetőfelújítás függőfolyosó felújítás
Csarnok negyed	Bacsó B. u. 4.	tetőfelújítás
Orczy negyed	Kőrís u. 28.	tetőfelújítás
Népszínház negyed	Vay Ádám u. 4.	tetőfelújítás
Corvin negyed	Práter u. 55.	függőfolyosó
Corvin negyed	Futó u. 27.	függőfolyosó

A kivitelezési munkák elvégzése mellett az Önkormányzat idén újabb 6-10 bérház részleges felújítási terveit fogja elkészíttetni, melyeknek kivitelezését 2025 évre tervezzük.

6.5 A Diószegi utca 18-20. alatti bérházak komplex megújítása

A Vagyongazdálkodási terv rögzítette az Önkormányzat szándékát, hogy a Diószegi utca 18-28. szám alatti önkormányzati bérházak tekintetében egységes fejlesztési koncepciót dolgozzon ki. A Képviselő-testület – komplex felmérési és tervezési folyamatot követően – 2023 szeptemberében fogadta el az épületekre vonatkozó egységes fejlesztési koncepcióját.

A „DIÓ2030” koncepció alapján az Önkormányzat célja az épületegyüttes két legnagyobb tagjának, a Diószegi utca 18. és 20. szám alatti házak felújítása. Ezekben az épületekben klíma- és társadalmi fenntarthatóság szempontjából is kiemelkedő mintaprojekt kerül megvalósításra. A felújítás során a két épület összenyílik, új lépcsőház, lift, tetőszerkezet, zöld udvar jön létre számos európai szinten is innovatív energiahatékonysági és zöld-felület fejlesztési megoldásokat integrálva. A felújítás által megszűnik a házak nyomasztó zsúfoltsága, zöldfelületei jelentősen nőnek, akadálymentesek lesznek és kihasználatlan helyiségei is új funkciót kapnak. A két épületben összesen mintegy 110-120 modern, nagyobb alapterületű lakás jön létre.

A két épület teljes megújítására vonatkozó kiviteli terveket 2024-ben készítetteti el az Önkormányzat, jelenleg a tervező kiválasztásának közbeszerzése zajlik. A kivitelezés várhatóan 2025 szeptemberében kezdődik. A beruházás megvalósításának támogatására az Önkormányzat pályázatot nyújtott be a European Urban Initiative – Innovative Actions (Európai Városfejlesztési Kezdeményezés – Innovatív Tevékenységek, a továbbiakban: EUI-IA) felhívásra. A pályázaton keresztül 5 millió euró, azaz 1,9 milliárd forint értékű támogatásban részesülhetne az Önkormányzat. A pályázat eredményének kihirdetése 2024 májusában várható.

6.6 Romos épületrészek bontása

Több önkormányzati bérházban találhatóak romos, lakhatásra nem alkalmas épületrészek. Az épületrészek lebontása lehetővé teszi zöldudvarok kialakítását. 2023 októberében 3 bérház romos épületrészének lebontására indítottunk közbeszerzést. A bontások becsült költsége bruttó 153 139 456 forint. Munkák várhatóan 2024 tavaszán indulnak és ősze lesznek készen.

13. táblázat Jelenleg közbeszerzés alatt álló épületrész bontások

Negyed	Utca & Házsám	Felújítás típusa
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	udvari melléképület bontása
Orczy negyed	Kőrös u. 10.	hátsókerti épületrész bontása
Magdolna negyed	Lujza u. 34.	hátsó és oldalkerti épületek bontása

6.7 2024-ben zajló lakásfelújítások

Az Önkormányzat jelenleg 36 lakásra vonatkozóan rendelkezik kész felújítási tervekkel.

A jelenleg érvényes lakásfelújítási keretszerződéséből az Önkormányzat további bruttó 206 641 569 Ft értékben tud lakásokat felújítani. Jelenleg folyamatban van a következő lakásfelújítási keretszerződés közbeszerzési eljárása, bruttó 1,5 milliárd Ft értékben, így a jelenlegi keret kimerülését követően zavartalanul folyhat a lakásfelújításokat megrendelése. Cél, hogy az idei évben 90 lakás felújítása készüljön el, vagy érjen befejező szakaszba.

7 Lakáskiürítések

7.1 Bontandó épületek kiürítése 2023-ban

2023-ban folytatódott, illetve befejeződött 9 önkormányzati tulajdonú bérház kiürítése. A 2023-ban kiürítés alatt álló lakott lakások száma összesen 94 volt. Az alábbi táblázat mutatja a lakott és üres lakások számának megoszlását a kiürítés megkezdésekor.

14. táblázat Kiürítésre került, illetve a jelenleg kiürítése alatt álló épületekben található lakások és a kiürítés oka

Cím	Lakott lakások száma	Üres lakások száma	Lakások száma összesen	Kiürítés oka
Bauer Sándor u.13.	3	2	5	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Bérkocsis u. 30	10	8	18	Értékesített ingatlan
Dugonics 14.	26	24	50	Semmelweis Egyetem projekt <i>145 tömb</i>
Dugonics 16.	11	13	24	Semmelweis Egyetem projekt <i>145 tömb</i>
Kőrös 11.	4	10	14	Semmelweis Egyetem projekt <i>145 tömb</i>
Szigony u. 39.	13	6	19	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Tolnai L. u. 37	4	5	9	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2024-ben értékesítendő
Tömő u. 17.	14*	13	27	Életveszély miatt
Vajdahunyad u. 8.	9	2	11	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2024-ben értékesítendő
Lakások száma összesen	94	83	177	

*Beleértve 3 magántulajdonú lakást is.

15. táblázat Kiürített épületekben található lakott lakások jogcím szerint, a kiürítés megkezdésekor

Lakott lakások	Száma	Aránya
Bérbe/használatba adva	73	77,7%
Jogcím nélküli	18	19,1%
Magántulajdonú lakás	3	3,2%
Összesen	94	100%

A kiürített épületekben található lakások közel fele, 47 százaléka már a kiürítés megkezdésekor is üres volt. A 94 lakott lakás több mint háromnegyedében a lakók rendezett jogviszony mellett éltek, azaz érvényes bérleti vagy használati szerződéssel laktak. A jogcím nélküli lakáshasználók esetében az Önkormányzatnak törvényi kötelezettsége nincs erre vonatkozóan, ugyanakkor célja, hogy ahol lehetséges, cserelakást biztosítson. A 31/2022. (X.20.) számú, az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó önkormányzati rendelet a korábbiakhoz képest még több lehetőséget biztosít a

jogcímnélküliek elhelyezésére és helyzetének rendezésére, amelyet az idejében további módosításokkal egyszerűsítettünk (ld. kisebb értékű lakásba költözés szabályai, nagyszámú hátralékkal rendelkezők esetkezelésének lehetőségei).

Befejeződött a Semmelweis Egyetem számára értékesített Dugonics u. 14. és 16, és a Kőrös u. 11. alatti épületek kiürítése. A többi kiürítés alatt álló épület esetében megszületett döntés, hogy az egyes lakásokban élő bérlők, illetve használók tekintetében hogyan jár el az Önkormányzat: lakást vagy pénzbeli térítést biztosít. Amennyiben a bérlő vagy használó egyikre sem jogosult, vagy a jogviszony rendezésére nem volt lehetőség, úgy elindult a lakás visszavételének folyamata. Egyedül a Tömő u. 17. egyik magántulajdonosával nem született még megállapodás.

16. táblázat A kiürítések kimenete

Státusz	Háztartások száma	Arány
Cserelakás	69	73%
<i>lakás beköltözhető állapotú</i>	7	7%
<i>lakásfelújítás elkészült</i>	51	54%
<i>lakásfelújítás megrendelve</i>	10	11%
<i>lakásfelújítás még nincs megrendelve</i>	1	1%
Pénzbeli térítés	7	7%
Nem jogosult sem lakásra, se pénzbeli térítésre	15	16%
Magántulajdonos kivásárlásra került	2	2%
Magántulajdonossal tárgyalások folyamatban	1	1%
Összesen	94	100%

A kiürítésre került lakások lakóinak túlnyomó többségének, háromnegyedének cserelakást biztosít az Önkormányzat. 7 bérlő kért cserelakás helyett pénzbeli megváltást. Ezek együttesen a bérlők négyötödét teszik ki. Az esetek hatodában, 15 esetben a bérlő nem volt jogosult se lakásra, se pénzbeli térítésre. Ezt érvényes bérleti szerződéssel rendelkező lakók esetében az indokolja, hogy rendelkezik beköltözhető budapesti ingatlannal, ami a kiürítések előkészítő szakaszában minden bérlő, lakáshasználó vagy jogcím nélküli lakáshasználó esetében ellenőrzésre kerül a Földhivatalon keresztül. A Tömő utca 17. esetében a háromból két magántulajdonos kivásárlása megtörtént (egyik esetben lakáscserén keresztül).

17. táblázat A kiürítendő lakott lakások komfortfokozat szerint

Lakott lakások	Szám	Arány
Szükség lakás	1	1,1%
Komfort nélküli	35	37,2%
Félkomfortos	5	5,3%
Komfortos	50	53,2%
Magántulajdonú lakás	3	3,2%
Összesen	94	100%

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, adott esetben nagyobb alapterületű – lakásokhoz jussanak a kerületben. Így a félkomfortos vagy annál kevésbé komfort lakásban (mely a kiürítendő lakások több mint 43%-át teszi ki) élők minden esetben komfortos lakásba kerülnek.

7.2 Lakáskiürítések 2024-ben

Az év folyamán befejeződik az előző fejezetben részletezett épületek kiürítése. A Diószegi utca 18-28. szám alatti épületek egységes fejlesztési koncepciója alapján az Önkormányzat következő prioritása a Diószegi Sámuel utca 18. és 20. kiürítése. A Diószegi Sámuel utca 24-26-28. részletes felmérése után világossá vált, hogy szám alatti ingatlanok rendkívül rossz állapotúak, gazdaságosan nem felújíthatók, így a következő években ezeket az épületek is ki szeretné üríteni az Önkormányzat.

A Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti 6 épületben összesen jelenleg 163 lakás lakott, így kiürítésüket csak több év alatt, ütemezetten tudja végrehajtani az Önkormányzat. A lakott lakások túlnyomó többsége (összesen 111 lakás) a felújítani tervezett Diószegi utca 18. és 20. alatti bérházakban található. A felújítási és átalakítási munkálatokat az Önkormányzat a kiürítési kapacitásokhoz igazítva, két ütemben fogja elvégezni. A koncepció alapján először a Diószegi Sámuel utca 20-ban található 55 lakást kell kiüríteni, annak érdekében, hogy kezdetét tudják venni ebben az épületben a kivitelezési munkálatok. A Diószegi Sámuel utca 18. felújítása és a két épület összenyitása a beruházás második ütemében történne.

18. táblázat Lakott és üres lakások száma a Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti épületekben

Épület	Lakott lakások száma	Üres lakások száma	Összesen
Diószegi S. u. 18	56	43	99
Diószegi S. u. 20	55	53	108
Diószegi S. u. 22	36	18	54
Diószegi S. u. 24	5	9	14
Diószegi S. u. 26	8	15	23
Diószegi S. u. 28	3	5	8
Összesen	163	143	306

Ennek megfelelően 2024-ben az épületkiürítések fókuszba a Diószegi Sámuel utca 18. és 20. épületek kiürítése kell, hogy legyen. A kivitelezési munkálatok zavartalan megkezdése érdekében a Diószegi Sámuel utca 20. alatti bérház kiürítését 2025 júliusáig, a 18. szám alatti épület kiürítését pedig 2026 júliusáig kell befejezni. A lehetőségeknek megfelelően a viszonylag kevés lakással bíró Diószegi utca 24-28. számú épületek kiürítését is szükséges 2024 során elkezdni.

19. táblázat A Diószegi Sámuel utca 18-28. lakói jogcím szerint

Épület	Bérbe adva	Használatba adás	Jogcím nélküli használat	Összesen
Diószegi S. u. 18	50	2	4	56
Diószegi S. u. 20	43	2	10	55
Diószegi S. u. 22	30	1	5	36
Diószegi S. u. 24	3		2	5
Diószegi S. u. 26	3		5	8
Diószegi S. u. 28	3			3
Összesen	132	5	26	163

8 Lakáspályázatok

8.1 2023-ban meghirdetett lakáspályázatok

2023-ban három lakáspályázaton összesen 41 lakás bérbeadását hirdette meg az önkormányzat. Ebből 36 lakásra csak lakással nem rendelkező józsefvárosiak pályázhattak, 5 lakás esetében egyaránt jelentkezettek önkormányzati bérlők és lakással nem rendelkezők is. 2023-ban 16 felújított és 25 felújítandó lakást hirdettünk meg. A felújítandó lakások közül 11 lakás esetében az Önkormányzat már elvégezte a nagyobb, „falon belüli” felújításokat (pl. elektromos és gépészeti alapszerelés, vízszigetelés, injektálás) így a nyertes pályázónak elég a burkolást, szaniterek behelyezését elvégeznie. Ez a konstrukció azért előnyös, mert az önkormányzat egyrészt jobban meg tud bizonyosodni a vezetékeket, szomszéd lakásokat is érintő felújítások megfelelő kivitelezéséről, másrészt pedig a kisebb megtakarítással rendelkező pályázóknak is lehetőséget teremt, akik így saját igényeik szerint tudják kialakítani lakásukat.

A 2023-ban meghirdetett 41 lakásra összesen 272 fő jelentkezett. A korábbiakhoz képest a túljelentkezés idén mérséklődött, ami a speciális célcsoportokra kiírt pályázatoknak köszönhető. Problémát jelentett korábban, hogy a rászorultsági alapon pontozó rendszerben bizonyos háztartástípusok kisebb eséllyel tudnak lakáshoz jutni, mivel nem érnek el soha kellően magas pontszámot. Tavaly több alkalommal is ezekre a háztartásokra célzottan írtunk ki pályázatot. 4 db felújított lakást hirdettünk meg 60 év fölötti idős embereknek, 5 db felújítandó lakást egyedülálló szülőknek, és 11 db felújítandó lakást 35 év alatti háztartásoknak. Emellett a Fővárosi Szolidaritási Alap támogatásával 5 db lakás akadálymentes felújítását végeztük el, melyet mozgássérült embereknek hirdettünk meg. Ennek a pályázatnak az elbírálása jelenleg is zajlik.

20. táblázat 2023-ban meghirdetett lakáspályázatok

Pályázat meghirdetésének időpontja	Meghirdetett lakások száma (db)	Felújított/felújítandó lakások	Pályázat típusa	Pályázók száma
2023. április	11	felújított	költségelvű	147
2023. április	14	felújítandó	költségelvű	44
2023. szeptember	11	60%-ra felújított	költségelvű	68
2023. október	5	felújított, akadálymentes	költségelvű	13

2023-ban kibővítettük a pályázati jelentkezéshez igénybevehető segítségnyújtás lehetőségeit. A jelentkezőknek konzultációs lehetőséget biztosított a JGK Zrt. pályázati csoportja, a JSzSzGyK és a polgármesteri hivatal dolgozói, valamint az újonnan átadott Ügyfélszolgálaton is fogadták a pályázattal kapcsolatos kérdéseket. Emellett minden pályázat kiírásakor tájékoztató alkalmat tartottunk a Kesztyűgyárban, ahol az érdeklődők megismerhették az adott pályázat feltételeit és a helyszínen egyéni konzultációra is lehetőséget biztosítottunk.

8.2 Lakáspályázatok 2024-ben

A 2024-es évre az Önkormányzat mintegy 46 lakást tervez meghirdetni pályázaton. Terveink szerint legalább három alkalommal kerülnek kiírásra a pályázatok: márciusban, szeptemberben és decemberben. További célunk 5 újabb lakás akadálymentes felújítását elvégezni, és mozgáskorlátozott

személyek részére pályázat útján meghirdetni, ami legkorábban 2024. végén várható. 2024-ben pályázatokhoz kapcsolódó feladatkörök átkerültek a Polgármesteri Hivatalba, így a 2024-es pályázatok kiírását és lebonyolítását már a hivatal munkatársai végzik.

21. táblázat 2024-ben tervezett lakáspályázatok

	Típus	Pályázók köre	Lakások száma
2024. március	felújított	minőségi csere	5
	felújított	lakással nem rendelkezők	10
	felújítandó	lakással nem rendelkezők	6
2024. szeptember	felújítandó	lakással nem rendelkezők	15
	felújított	lakással nem rendelkezők	10
2024. december	akadálymentesen felújított	minőségi csere/lakással nem rendelkezők	5
Összesen			46+5
<i>ebből felújított</i>			<i>25+5</i>

Ahogy a lakásállomány ismertetésekor is bemutattuk, az önkormányzati lakásállomány túlnyomó része kis alapterületű, egyszobás lakásokból áll, így állandó problémát jelent a nagyobb háztartások elhelyezése. Jelenleg az Önkormányzat lakáscsatolásokkal próbál nagyobb alapterületű lakásokat felújítani. Célunk 2024 tavaszán a nagyobb családok számára is elfogadható nagyságú, felújított lakások kiírása, mind jelenlegi bérlőinknek, mind lakással nem rendelkezőknek. Továbbá ezen a pályázaton fogjuk a 2023-ban vásárolt nagyobb alapterületű lakásokat hasznosítani.

Minőségi csere pályázat keretében a jelenleg önkormányzati lakásban élőknek – beleértve a közszolgálati lakások bérlőit – lehetőséget biztosítunk lakásuk cseréjére. 2023-ban csak akadálymentes lakásokat, azelőtt pedig csak felújítandó lakásokat hirdettünk meg minőségi csere pályázat keretében, idén felújított lakásokat is tervezünk kiírni. Ezáltal idén a minőségi csere pályázatok keretében kevesebb, de nagyobb és jobb minőségű lakásokra tudnak pályázni a bérlőink.

Míg a tavalyi évben jellemzően a pályázati pontrendszerben nehezen érvényesülő célcsoportoknak szóltak a pályázatok, 2024-ben általános pályázatokat tervezünk meghirdetni, azaz nem korlátozzuk a különböző háztartástípusokra a pályázati kiírásokat. Az összes meghirdetett lakás több mint fele várhatóan felújított lesz, ezzel is segítve a legalacsonyabb jövedelmű kerületi lakások jobb lakhatási lehetőségeit, de a felújítandó pályázattal lehetőséget biztosítunk a valamivel jobb anyagi helyzetűek önkormányzati lakáshoz jutását is. Az Önkormányzat hosszú távú célja a pályázatokon meghirdetett felújított lakások arányának növelése a felújítandóhoz képest.

9 Speciális célokra hasznosított lakások

9.1 Bérőlkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások

9.1.1 Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérőlkijelölési joggal érintett lakásai

Az Önkormányzat egyes lakásaira vonatkozóan bérőlkijelölési jogot biztosít bizonyos szervezeteknek, illetve – a korábbi szabályozás alapján – bizonyos esetekben külön megállapodást kötött szervezetekkel a lakások közszolgálati használatára. A bérőlkijelölési jog és a közszolgálati lakhatási között fontos különbség, hogy a közszolgálati lakások esetében a rendelet több lehetőséget biztosít a munkaviszony megszűnése esetén a rendes bérleti jogviszony létesítésére, és így a bérő lakásban maradására. Ezeket a lehetőségeket az Önkormányzat csak a saját dolgozói számára szeretné fenntartani, ezért a Lakásrendelet jelenleg már csak az Önkormányzat csak saját költségvetési szerve, illetve kizárólagos vagy többségi tulajdonú gazdasági társasága dolgozója esetén teszi lehetővé közszolgálati lakás biztosítását.

A korábbi, külső szervezeteknek (így a Katasztrófavédelemnek vagy a Rendőrségnek) biztosított közszolgálati lakásokba megüresedés esetén új, bérőlkijelölési jogot biztosító megállapodást kell kötni, ha az Önkormányzat továbbra is ilyen módon szeretné támogatni az érintett szervezet kerületi feladatellátását. Ez alól kivételt képeznek az OMSZI-hoz tartozó műteremlakások, ahol a bérbeadás szabályait törvény írja elő. Ennek megfelelően tavaly 2, korábban közszolgálati lakás esetében biztosított bérőlkijelölési jogot az Önkormányzat a Rendőrség, 2024 év elején pedig 8 lakásra vonatkozóan a Katasztrófavédelem számára.

Az Önkormányzat 2022-ben és 2023-ban is pályázat útján hirdetett meg bérőlkijelölési jogot civil-, illetve egyházi szervezetek számára. A bérőlkijelölési jog elnyeréséért a pályázók vállalták a lakások felújítását, valamint a lakásba költöző bérő segítését, utánkövetését. A bérőlkijelölési joggal az önkormányzat segíti a szervezetek szociális ellátó, karitatív tevékenységét a hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban. 2022-ben 4 szervezet, 2023-ban 1 szervezet – a Menhely Alapítvány – 2 lakásra vonatkozóan kapott bérőlkijelölési jogot. A szervezetnek egy éve van elvégezni a felújítási munkálatokat, melyhez támogatásban részesült a Fővárosi Önkormányzat részvételi költségvetésének keretében.

22. táblázat Külső szervezetek bérőlkijelölési jogú és közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások
Közszolgálati lakások	
Budapest Rendőr-főkapitányság (BRFK)	23
OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	47
<i>ebből üres:</i>	2
Összesen	69
Bérőlkijelölési jog	
Belügyminisztérium – Budapest Rendőr-főkapitányság (BRFK)	14
Belügyminisztérium – Országos Rendőr-főkapitányság (ORFK)	1
Katasztrófavédelem	13
Belügyminisztérium – Köztársasági Őrezred	2

Fővárosi Önkormányzat – BKV	2
Menhely Alapítvány	2
Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia	3
Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség	2
Utcáról Lakásba! Egyesület	1
Oltalom Karitatív Egyesület	3
Összesen	43
Összesen	101

9.1.2 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

A korábbi gyakorlat alapján az Önkormányzat a saját intézményei számára biztosított bérlőkijelölési jogot vagy közszolgálati lakást. A jövőben az Önkormányzat elsődlegesen a lakáspályázati rendszeren keresztül kívánja a közszolgálati vagy más kulcsszektorban dolgozókat lakáshoz juttatni, és csak speciális esetekben alkalmaz külön megállapodásokat a saját intézményei tekintetében. Ennek megfelelően a jelenleg érvényes bérleti szerződés megszűnése után az Önkormányzat célja, hogy ne ezen a módon hasznosulnak tovább ezek a lakások, hanem kerüljenek vissza az általánosan hasznosítható állományba.

Az elmúlt évben 6 lakás üresedett meg, illetve a Sárkány utca 12/b-ben található közszolgálati lakás cseréjeként egy Üllői úti lakás került JEK számára kijelölésre.

23. táblázat Önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)	
	2023	2024
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB)	11	10
Józsefvárosi Óvodák (JÓK)	1	1
Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK)	22	22
Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt (JKN)	4	3
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK)	13	12
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Nonprofit Zrt (JGK)	40	38
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal	21	20
Háziorvosok	4	4
Összesen	116	110

9.2 Lakásügynökségi lakások

Az Önkormányzat 2023 májusában indította el új kísérleti programját, a Józsefvárosi Lakásügynökséget. A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez, alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. A Lakásügynökség magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezel. A Lakásügynökség célcsoportját azok a józsefvárosiak jelentik, akik a piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint a jelenleg önkormányzati

bérlakásokban élők. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói. A Lakásügynökség bérlői egységesen a Lakásrendelet szerinti „piaci” lakbéreket fizetik, ami jelenleg 2200,- Ft/m²-nek felel meg.

2024 január végéig a Lakásügynökség keretében az Önkormányzat 5 magántulajdonú ingatlant vett bérbe a piacról. A Lakásügynökség névjegyzékén jelenleg 33 jelentkező várakozik lakásra, ebből 21 háztartás önkormányzati tulajdonú bérlakás, 12 háztartás pedig magántulajdonú lakás bérbe vételére adta be pályázatát.

2023-ban 7 társasházi lakást jelölt ki a Bizottság a Lakásügynökség keretein belül történő hasznosításra. A lakásokat az alapfelújítások elvégzése után, részleges felújítási kötelezettséggel névjegyzéken keresztül adja bérbe az Önkormányzat.

24. táblázat 2023-ban a Lakásügynökség számára kijelölt lakások

Cím	Alapterület (m ²)
Baross u.	25
Fűvészkert u.	27
Szerdahelyi u.	44
Kőrís u.	24
Bezerédj u.	29
Bezerédj u. 9.	32
Kálvária tér 19.	27

A Képviselő-testület által 2023 áprilisában elfogadott Lakásügynökségi koncepció alapján az Önkormányzat célja a működés első két évében 10-10 önkormányzati lakás biztosítása a program számára. Ezért 2024-ben cél összesen további 13 lakás kijelölése a Lakásügynökség számára.

9.3 Házfelügyelői lakások

Jelenleg 30 lakás van kijelölve házfelügyelői szolgálati lakásként. A házfelügyelő fő feladata az épület rendben tartása, takarítása, a házirend betartatása lenne, azonban az elmúlt évek tapasztalatai rendkívül vegyesek voltak a rendszer működését illetően. 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. Az Önkormányzat célja a házfelügyelői lakások rendszerének középtávon történő kivezetése.

Az elmúlt évben két bontandó házban található házfelügyelői szolgálati lakás volt érintett az épületkiürítésekben (a Dugonics u. 14-ben és a Szigony u. 39-ben). A kiürítések következményeként a házfelügyelői státusz megszűnik, és a cserelakás rendes bérleti szerződéssel kerül bérbeadásra. 2024 év elején további üresen álló házfelügyelői lakás kijelölését szüntette meg a Bizottság, így ezen lakások ismét bevonhatók az általános lakásgazdálkodási feladatok körébe.

A házfelügyelői lakásokban élő jogcím nélküli lakáshasználók esetében is cél helyzetük tisztázása, és amennyiben lehetséges, a bérlők bérleti szerződéssel történő jogcímesítése.

25. táblázat Házfelügyelői lakások jogcím szerint

Házfelügyelői lakások státusza	Lakások száma (db)
--------------------------------	--------------------

Bérbe adva	22
<i>ebből Dió2030 projektben érintett épületben található:</i>	<i>1</i>
Jogcím nélküli használat	3
Üres	6
Összesen	30

9.4 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások

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

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Program célja a kerületben hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerő-piaci 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 leletével a lakóval rendes bérleti szerződést köt az Önkormányzat.

Mind a LÉLEK-program, mind a Családok Átmeneti Otthona esetében kulcsfontosságú, hogy valóban nyitva álljon az intézményi lakhatásból való továbblépés lehetősége. Ennek érdekében a tavalyi évben a Képviselő-testület döntése nyomán 2 új kiléptető lakás került kijelölésre a CSÁO, valamint 6 új kiléptető lakás a LÉLEK-program számára. A kiléptető lakások esetében az Önkormányzat bérlőkijelölési jogot biztosít a JSzSzGyK számára. A kijelölt, LÉLEK programban vagy Családok Átmeneti Otthonában élő személlyel a JGK Zrt. rendes bérleti szerződést köt.

26. táblázat A LÉLEK program és a CSÁO számára 2023-ban kijelölt kiléptető lakások

Cím	Alapterület	Hasznosítás
Korányi S. u.	38 m ²	LÉLEK kiléptető
Dankó u. 34.	27,45 m ²	LÉLEK kiléptető
Delej u. 51.	37 m ²	LÉLEK kiléptető
Baross u. 126.	30 m ²	LÉLEK kiléptető
Nagy Fuvaros u.	57 m ²	LÉLEK kiléptető
Kőrís u.	62 m ²	LÉLEK kiléptető
Magdolna u.	40 m ²	CSÁÓ kiléptető
Bérekocsis u.	48 m ²	CSÁÓ kiléptető

További 5 LÉLEK külső férőhely esetében az épület kiürítése miatt cserelakást biztosítottunk. Ezek a lakások, mint a LÉLEK program külső férőhelyei a JSzSzGyK alapító okiratában szereplő, intézményi elhelyezést nyújtó lakások.

27. táblázat Új LÉLEK férőhelyek kijelölése 2023-ban

Korábbi férőhely		Új férőhely	
Cím	Alapterület	Cím	Alapterület
Kőrís u. 11.	25 m ²	Lujza u. 30.	26 m ²
Dugonics u. 14.	24 m ²	Baross u. 102.	24 m ²
Dugonics u. 16.	24 m ²	Dankó u. 30.	24,4 m ²

József u. 57..	24,7 m ²	Kisfaludy u. 24.	25 m ²
József u. 59.	30,5 m ²	Dankó u. 34.	32,5 m ²

Ebben az évben cél további, legalább 2 kiléptető lakás kijelölése a Családok Átmeneti Otthona, és legalább 4 új kiléptető lakás a LÉLEK-program számára. Az Önkormányzat által biztosítandó két CSÁO kiléptető lakás mellett az Önkormányzat együttműködik a Habitat for Humanity Magyarországgal annak érdekében, hogy a szervezet sikeresen pályázzon a Fővárosi Szolidaritási Alap felé. Sikeres pályázat esetén a Habitat további két CSÁO kiléptető lakás újít fel ebben az évben a Fővárosi Szociális Közalapítvány támogatásával.

9.5 Krízislakások

A krízislakások kijelölésének célja, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén lehetővé tegyék az azonnali elhelyezést. Ilyen rendkívüli esemény lehet, ha bebizonyosodik egy lakásról, hogy életveszélyes, de a járványhelyzet miatt lakhatóságukat elvesztő családok is így kerültek elhelyezésre. A krízislakásban történő elhelyezés során bizonyos esetekben határozott idejű bérleti szerződést, egyéb esetben használati szerződést köt az Önkormányzat – ez az elhelyezés indokától függ.

A krízislakások alacsony száma kockázatot jelent, ezért fontos, hogy legyen rendelkezésre álló, beköltözhető üres állomány. A 2023. évben elvégeztük a krízislakás állomány felülvizsgálatát: a nem hasznosítható és felújítandó lakások esetében levettük a krízislakás kijelölést, az így megszűnő 5 krízislakás helyett pedig 6 jó, illetve felújított állapotú lakást jelöltünk ki.

A krízislakások megoszlása jelenleg a következő:

28. táblázat Krízis lakások kihasználtság szerint

Hasznosítás	Lakások száma (db)
Bérbe adva	5
<i>ebből hosszú távon bontandó épületben</i>	<i>1</i>
Használatba adva	5
<i>ebből felújítandó lakás</i>	<i>2</i>
<i>ebből kiürítés alatt álló épületben lévő lakás</i>	<i>1</i>
Üres	5
<i>ebből felújítandó épületben</i>	<i>2</i>
<i>ebből kiürítés alatt álló épületben</i>	<i>2</i>
<i>ebből hosszú távon bontandó épületben</i>	<i>1</i>
Összesen	15

10 Lakásfelújítások

10.1 Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

2024-ban az Önkormányzat a két kivitelezési keretszerződés alapján mintegy 90 lakás felújítását tervezi elvégeztetni. Ezeket a lakásokat többféle célra kívánja hasznosítani. Elsődleges prioritást élveznek a jelenleg kiürítés alatt álló épületek lakóinak szánt cserelakások – hiszen itt több esetben

határidőre kell kiköltöztetni a lakókat. Újdonság, hogy a Diószegi Sámuel utcai bérházak kiürítése során több esetben már felújított lakásokat tervezünk felajánlani a lakóknak, míg a korábbi gyakorlat alapján a kiürítendő épületben élők felújítás előtt választották ki a cserelakásukat.

Szintén prioritást élveznek a lakáspályázatokra, illetve a Lakásügynökségnek szánt lakások. A lakáspályázatok esetében a 2024 szeptemberre, valamint az év végére tervezett akadálymentes lakáspályázatra szánt lakások mellett ebben az évben szükséges a 2025. I. negyedévben kiírandó pályázatok lakásait is felújítani. A Lakásügynökség keretében hasznosított lakások esetében az Önkormányzat csak a lakások alapfelújítását végzi el.

29. táblázat 2024-ben felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

Felhasználási cél	Lakásigény
Diószegi Sámuel u. 20 kiürítése	42*
Lakásügynökség	10
LÉLEK-CSÁÓ kiléptető lakások	8
Lakáspályázat - akadálymentes	5
Lakáspályázat - sima	20
minőségi cserék - kislakások	5
Összesen	90

*a lakáskiürítések eddigi tapasztalatai alapján a lakott lakások háromnegyedében szükséges cserelakás biztosítása

Az Önkormányzat fő lakásgazdálkodási céljainak teljesítése összesen mintegy 90 lakás felújítását igényli. A szükséges lakások számának megbecslésekor bizonytalanságot jelent, hogy a kiürítések során nem minden lakónak biztosít az Önkormányzat cserelakást.

A JGK Zrt. számos kisebb vagy könnyebben megközelíthető, földszinti lakásra irányuló minőségi kérelmet tart nyilván, amit jelenleg a beköltözhető állapotú lakások szűkössége miatt nem tud teljesíteni. A lakásfelújítások gyorsuló ütemű végrehajtása mellett szükséges az Önkormányzat által visszavett lakások folyamatos visszaforgatása, hasznosítása, ahol lehetséges, a szükséges minimális karbantartási feladatok azonnali elvégzése.

10.2 Lakáscsatolások

Az egymás mellett elhelyezkedő lakás összecsatolása az egyik módja annak, ahogy az Önkormányzat növeli kívánja a nagyobb alapterületű lakásai számát. 2022. októbertől a Lakásrendeletben rögzítettük a bérbeadó szervezet feladatai között a megüresedő lakások csatolási lehetőségeinek vizsgálatát. A cél, hogy a lehetőségek szerint a lehető legnagyobb számú üres lakás csatolását végezze el az Önkormányzat.

2023-as évben három pár lakás csatolása készült el és további három pár lakás csatolása van kivitelezés alatt. Jelenleg további két-két lakás csatolására vonatkozóan rendelkezünk tervekkel és legalább három pár lakás csatolásának terveit készítettjük el az év első felében.

30. táblázat Lakáscsatolások összefoglaló táblázata

Cím	Alapterület
Elkészült csatolás	
Tömő u.	50,4 m ²
Kóris u.	62 m ²
Kóris u.	56,4 m ²
Kivitelezés alatt álló csatolás	
Tömő u.	49 m ²
Dobozi u.	58 m ²
Magdolna u.	66 m ²
Elkészült tervek	
Magdolna u.	45 m ²
Magdolna u.	56 m ²
Tervezendő csatolás	
Fecske u.	49 m ²
Őr u.	69 m ²
Dugonics u.	73,3 m ²

10.3 Akadálymentes lakások

Az Önkormányzat régóta tervezi akadálymentes lakások kialakítását. Az akadálymentesség magába foglalja a fürdőszoba megfelelő kialakítását (kerekszékek körbe fordíthatóságának biztosítását, speciális szaniterek és csaptelepek, megfelelő magasságban elhelyezett WC csésze, kapaszkodók, perem nélküli zuhany kiépítését stb.), a nyílászárók küszöbmentességét és nyithatóságát, valamint az ajtók megfelelő szélességét. A lakásainkban kerekesszékekkel való körbefordulás biztosítása jelenti a legnagyobb gondot, hiszen gyakran a fürdőszoba, valamint a konyha alapterülete, beosztása ezt nem teszi lehetővé.

Szintén nehézséget jelent a lakás épületen belüli akadálymentes megközelíthetőségének biztosítása. Az épület akadálymentesítése során egyrészt szükséges megfelelő szélességű, és automatizáltan nyíló kaput kialakítani. A legnagyobb nehézséget azonban az esetleges lépcsők akadálymentesítése jelenti, mivel egy kerekesszékekkel használható rámpa csak bizonyos dőlésszögű lehet, lift kiépítése pedig rendkívül költséges és nem is minden esetben lehetséges. Ebből kifolyólag sok esetben az épület adottságai egyáltalán nem, vagy csak aránytalan ráfordítások árán tennék lehetővé az akadálymentesítést.

2023-ban az Önkormányzat pályázatot nyújtott be a Fővárosi Szolidaritása Alapra, amelyen 40 millió forintot nyert akadálymentes lakások kialakítására. Jelenleg befejező fázisban van az érintett 5 lakás felújítása, illetve az épületek akadálymentesítése, melynek költsége összesen *bruttó 85 592 159 Ft*.

31. táblázat 2023-ban megkezdett akadálymentes lakásfelújítások

Cím	Alapterület
Lujza u.	28 m ²
Práter u.	32 m ²

Vay Ádám. u.	28 m ²
Vay Ádám. u.	55,42 m ²
Vay Ádám. u.	36 m ²

A lakásokat pályázati úton hirdettük meg mozgáskorlátozott személyek számára. Mind a fizikai akadálymentesítés megvalósításába, mind a pályázati konstrukció kialakításába bevontuk szakmai szervezetek és tapasztalati szakértőket, az ő javaslatukra a lakásokban a végső akadálymentesítési munkálatok a nyertes pályázói igényei szerint kerülnek kialakításra. A lakáspályázat elbírálása jelenleg is zajlik. Az Önkormányzat célja, hogy a most kialakított lakások hosszú távon mozgáskorlátozott emberek lakhatását szolgálja, illetve, hogy 2024-ben további 5 lakással bővítse az akadálymentes lakások állományát.

32. táblázat 2024-ben potenciálisan akadálymentesíthető lakások listája

Cím	Alapterület
Kálvária tér	32 m ²
Vay Á. u.	51 m ²
Dankó u.	58 m ²
Dankó u.	32 m ²
Dobozi u.	61,5 m ²
Dugonics u.	38 m ²

11 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. Ilyen ok lehet, ha a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegése miatti bérbeadói felmondást követően a lakást nem hagyta el, vagy ha a bérlő halálát követően a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult státuszban maradt a bérlakásban.

A jogcím nélküli lakáshasználói státusz eltér az önkényes lakásfoglalótól: az önkényes lakásfoglaló az ingatlan tekintetében sosem rendelkezett jogcímmel arra, hogy abban lakjon, míg a jogcím nélkülivé vált személynek volt jogcíme arra, hogy lakja a lakást, azonban az valamely okból megszűnt. A két esetben a lakás kiürítése iránti eljárás jelentősen különbözik egymástól, ebből adódóan a megörökölt, nagy számú jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezése komoly kihívás. Jelen állapot szerint összesen 385 ilyen háztartást tartott számon a JGK Zrt. Ez nagyjából megegyezik a jogcím nélküliek tavalyi lakástervben rögzített számával, annak ellenére, hogy az év folyamán 39 esetben sor került a jogcím rendezésre.

33. táblázat Jogcím rendezésére irányuló határozatok kimenet szerint

Jogcím rendezésére irányuló határozatok kimenet szerint	Határozatok száma (db)
Bérelti szerződés	20
1 év határozott időtartamra	14
5 év határozott időtartamra	2
10 év határozott időtartamra	4
Használati megállapodás	8
költségelví használati díj 1 év határozott időtartamra	6
ideiglenes elhelyezés keretében	2
Cserelakás a jelenlegi lakás kiürítése miatt	1
Összesen:	39

A jogcímek rendezése érdekében az Önkormányzat már 2022-ben is több eszközt alakított ki az új Lakásrendeletben, valamint ehhez kapcsolódóan kapacitás bővítést hajtott végre a JSzSzGyK és a JGK Zrt. esetében is. 2023-ban, az új szociális rendelet megalkotásához kapcsolódóan újabb lehetőséget teremtett az Önkormányzat a régóta húzódó ügyek megoldására, mely a nagyösszegű hátralékkal rendelkező önkormányzati lakáshasználókat célozza.

- Adósságrendezési akcióprogramot hoztunk létre, amely a jogcímek rendezésének érdekében 2024. év végéig az alacsony jövedelmű és 500 000 forintot meghaladó lakbér, illetve különszolgáltatási díjhátralékkal rendelkező, önkormányzati lakást használó háztartások számára teszi lehetővé a felhalmozott tartozás egészének bevonását a hátralékkezelésbe, a korábban elérhetőnél nagyobb mértékű, 80 százalékos támogatási intenzitás, valamint 58 hónapos részletfizetési időszak mellett.
- A JSzSzGyK és a JGK Zrt. által közösen javasolt esetekben, a Bizottság döntése alapján az 500 000 forintot meghaladó közmű hátralékkal rendelkező lakáshasználók számára lehetővé vált a közmű szolgáltató felé fennálló tartozások időszakos átvállalása/megelőlegezése, és Önkormányzat felé fennálló tartozásként tovább kezelése. Ezáltal az Önkormányzat a közműszolgáltatók által biztosított maximális törlesztési időszaknál jóval hosszabb, 58 hónapos futamidőt biztosít az adósság teljes visszafizetésére.

E két program újabb eszközt nyújt az önkényesnek nem minősülő, önkormányzati lakáshasználók jogcímesítésének elősegítésére. A program részeként esetmegbeszélő munkacsoport állt fel a JSzSzGyK, a JGK Zrt., valamint a Polgármesteri Hivatal munkatársaiból. A munkacsoport kétheti esetmegbeszélő egyeztetésen vizsgálja, hogy az egyes nagyösszegű hátralékkal rendelkező jogcím nélküli lakáshasználók esetében milyen lehetőségei vannak jogcímesítésének és biztosítja az érintettek számára az információk átadását.

34. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók státuszok szerint

Jogcím nélküli lakáshasználók státuszok szerint	Érintett lakások száma
Diószegi S. u. 18-20 lakója	14
Nagyhátralékos akcióprogramban részt vehet	60
Egyéb	311
Összesen:	385

Melléklet

2023-es évben felújított lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Dankó u.	36	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Kiss József u.	34,2	Társasház
3.	II. János Pál pápa tér	43	Társasház
4.	Lujza u.	29,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
5.	Práter u.	46	Társasház
6.	Tömő u.	50,4	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
7.	Diószegi S. u.	31	Társasház
8.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
9.	Hock János u.	29	Társasház
10.	II. János Pál pápa tér	33	Társasház
11.	Kisfaludy u.	62	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
12.	Teleki tér	35	Társasház
13.	Szilágyi u.	47	Társasház
14.	Bauer S. u.	31	Társasház
15.	Krúdy u.	36	Társasház
16.	Dobozi u.	30	Társasház
17.	Rökk Sz. u.	27	Társasház
18.	Mátyás tér	73	Társasház
19.	Baross u.	31	Társasház
20.	Orczy út	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Dankó u.	37	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
22.	Illés u.	32	Társasház
23.	Lovassy L. u.	44	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
24.	Lovassy L. u.	27	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
25.	Kőrís u.	62	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Szerdahelyi u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
27.	Leonardo da Vinci u.	34	Társasház
28.	Dankó u.	24,4	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
29.	Fecske u.	31,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
30.	Mária u.	34	Társasház
31.	Lujza u.	27	Társasház
32.	Magdolna u.	28,64	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
33.	Nagytemplom	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
34.	Baross u.	30	Társasház
35.	Fecske u.	30	Társasház
36.	Lujza u.	26	Társasház
37.	Práter u.	29	Társasház
38.	Baross u.	24	Társasház
39.	Visi I. u.	32	Társasház
40.	Dankó u.	35,64	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges

41.	Kőrís u.	56,4	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
42.	Víg u.	28	Társasház
43.	Dankó u.	32,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges

Jelenleg felújítás alatt álló lakások listája (a csatolni tervezett lakásokat egy lakásként szerepeltetjük)

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Diószegi S. u.	58	Társasház
3.	Práter u.	38	Társasház
4.	Festetics u.	39	Társasház
5.	Dugonics u.	52	Társasház
6.	Dobozi u.	28	Társasház
7.	Karácsony S. u.	25,93	Társasház
8.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
9.	Kőrís u.	32	Társasház
10.	Dobozi u.	58	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
11.	Mária u.	83	Társasház
12.	Orczy út	54	Társasház
13.	Szilágyi u.	43	Társasház
14.	Magdolna u.	60	Társasház
15.	Béerkocsis u.	48	Társasház
16.	Víg u.	29	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
17.	Tömő u.	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
18.	Karácsony S. u.	24,42	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Baross u.	37,15	Társasház
20.	Koszorú u.	60	Társasház
21.	Nagy Fuvaros u.	67	Társasház
22.	Lujza u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
23.	Üllői út	60	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
24.	Gyulai Pál u.	30,12	Társasház
25.	Rozgonyi u.	39	Társasház
26.	Magdolna u.	66	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
27.	Práter u.	33	Társasház
28.	Vajdahunyad u.	52,14	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
29.	Nagy Fuvaros u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Vay Á. u.	28	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
31.	Üllői út	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
32.	Vay Á. u.	36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
33.	Lujza u.	43	Társasház
34.	Lujza u.	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35.	Práter u.	32	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36.	Vay Á. u.	55	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

Jelenleg kész felújítási tervvel rendelkező lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Futó u.	82	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
2.	Lujza u.	52	Társasház
3.	Baross u.	30	Társasház
4.	Déri M. u.	48,8	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
5.	Kőrís u.	63	Társasház
6.	Kálvária u.	53	Társasház
7.	Fecske u.	26,23	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
8.	Magdolna u.	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
9.	Sárkány u.	37	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
10.	Sárkány u.	41	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
11.	Baross u.	25	Társasház
12.	Bezerédj u.	29	Társasház
13.	Bezerédj u.	32	Társasház
14.	Fűvészkert u.	27	Társasház
15.	Kálvária tér	27	Társasház
16.	Kőrís u.	24	Társasház
17.	Szerdahelyi u.	44	Társasház
18.	Bérekocsis u.	51	Társasház
19.	Dankó u.	33,21	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20.	Dankó u.	31,66	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Dugonics u.	38	Társasház
22.	József u.	25	Társasház
23.	Kálvária u.	44	Társasház
24.	Karácsony S. u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
25.	Karácsony S. u.	32	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Kenyérmező u.	39	Társasház
27.	Koszorú u.	25	Társasház
28.	Kőrís u.	39	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
29.	Lujza u.	51	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Népszínház u.	55	Társasház
31.	Magdolna u.	45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
32.	Magdolna u.	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
33.	Magdolna u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
34.	Magdolna u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35.	Strobl A. u.	42	Társasház
36.	Rökk Sz. u.	34	Társasház