

Józsefváros 2025. évi lakásgazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2025. február 27.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 32/2025.
(II.27.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló.....	3
2	Bevezetés.....	6
3	Jogszabályi háttér	8
4	Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése	9
5	Ingtalanértékesítési bevételek.....	12
5.1	2024. évi ingatlanértékesítési bevételek.....	12
5.2	Lakásárverések és épületértékesítések 2025-ben.....	13
6	Bérházfelújítások.....	15
6.1	2024. évi bérházfelújítások	15
6.2	2025-ben zajló bérházfelújítások	16
7	Lakásfelújítások.....	17
7.1	2024. évi bérlakásfelújítások	17
7.2	Lakáscsatolások	18
8	Lakáskiürítések.....	18
8.1	Bontandó épületek kiürítése 2024-ban.....	18
8.2	Lakáskiürítések 2025-ben	20
9	Lakáspályázatok	22
9.1	2024-ban meghirdetett lakáspályázatok.....	22
9.2	Lakáspályázatok 2025-ben.....	23
10	Speciális célokra hasznosított lakások.....	24
10.1	Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások	24
10.1.1	Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlőkijelölési joggal érintett lakásai	24
10.1.2	Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai.....	25
10.2	Lakásügynökségi lakások	26
10.3	Házfelügyelői lakások.....	27
10.4	LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona és LÉLEK Esély kiléptető lakások.....	28
10.5	Krízislakások.....	29
11	Jogcím nélküli lakáshasználók	29
	Melléklet.....	32

1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 23/2024. (II. 22.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2024. 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 2024. évi lakásgazdálkodási célkitűzések teljesüléséről, és bemutatjuk a 2025-re kitűzött feladatokat.

Az Önkormányzat 2024-es és 2025-ös lakásgazdálkodási céljait, prioritásait és mozgásterét meghatározóan befolyásolja a az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény elfogadása, mely alapján az állam 8 lakóépületet és további két önkormányzati tulajdonú ingatlant kisajátított. A törvény – illetve az abban foglalt határidőket utólag módosító kormányrendelet – által megszabott rövid határidők az épületek kiürítésére, cserelakások felajánlására hatalmas kihívást jelentenek az Önkormányzat számára. Ezeket a határidőket csak úgy lehetséges betartani, ha az Önkormányzat nem csak jelenleg is önkormányzati tulajdonú lakásokat von be a cserelakások felajánlásába, szükséges a piacról vásárolt lakásokkal bővíteni a felajánlható lakások körét. Ez lehetőséget teremt az önkormányzati állomány minőségi javítására is.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 3825 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 57%-a egyszobás. A lakások 20%-a komfort nélküli vagy szükségülakás. Magas a rossz műszaki állapotú lakások aránya: a romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 29%-a. Ezek az adatok pár százalékpontos javulást mutatnak az előző évekhez képest. Továbbra is probléma az üres lakások nagy száma, mely arányaiban nem változott az előző évhez képest.

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.

2024-ben 7 önkormányzati bérház részleges felújítási munkálatai zárultak le, úgymint elektromos hálózat felújítás, függőfolyosó és/vagy tetőfelújítás, utcai homlokzat felújítás. Jelenleg folyamatban van további épület utcai homlokzatfelújítása. Emellett az Önkormányzat három épületben bontotta le a romos, lakhatásra nem alkalmas épületrészeket. 2025-ben a költségvetésben rendelkezésre álló 500 millió forintos keretből 13 bérház részleges felújítását tervezi elvégezni az Önkormányzat.

Az Önkormányzat 2022 óta elsősorban keretszerződéses rendszerben végzi a lakásfelújításokat. A 2022-ben megkötött első két, összesen mintegy nettó 1,19 milliárd forint értékű keretszerződés

kimerüléséhez igazodva 2024-ben közbeszerzési eljárás lefolytatásának eredményeképpen két új lakásfelújítási keretszerződést kötött az Önkormányzat. Az új szerződések keretösszege összesen mintegy nettó 1,15 milliárd forint. 2024-ben a négy keretszerződésben 54 lakás felújítása fejeződött be, jelenleg folyamatban van további 54 lakás felújítása, melyek befejezése többségében 2025 első negyedévében várható. A jelenlegi két bérlakásfelújítási keretszerződés kimerülése 2025 áprilisára tehető, jelenleg folyamatban az új keretszerződések közbeszerzése. A lakásfelújítások során fontos cél a kisajátított épületben élők elhelyezése, illetve a lakáscsatolási program folytatása.

2024-ben befejeződött 4, és utolsó szakaszába lépett 2 további önkormányzati tulajdonú bérház kiürítése. Ezek mind olyan épületek voltak, ahol a lakók átköltöztetése, a cserelakások felújítása már a korábbi években megkezdődött. 2024-ben az állami kisajátítások okozta bizonytalanság közben az Önkormányzat nem kezdte meg újabb épület kiürítését. 2025-ben a legfontosabb feladat a kisajátított épületekben élők elhelyezése lesz, melyet vegyesen a saját tulajdonú és piacról vásárolt lakásokkal kíván megoldani az Önkormányzat.

2024-ben pályázatokhoz kapcsolódó feladatkörök átkerültek a Polgármesteri Hivatalba, így a 2024-es pályázatok kiírását és lebonyolítását már a Hivatal munkatársai végezték. 2024-ben 2 lakáspályázaton összesen 28 lakás bérbeadását hirdette meg az Önkormányzat. Ebből 24 lakásra csak lakással nem rendelkező józsefvárosiak pályázhattak, 4 lakást pedig minőségi csere keretében önkormányzati lakások bérlőknek hirdettünk meg. A meghirdetett lakások közül 17 darabot az Önkormányzat már felújított, 11 esetben a nyertes pályázónak kell felújítania.

2025-ben két pályázaton várhatóan 34 lakást tud majd pályázaton meghirdetni az Önkormányzat. Tavasszal egyaránt tervezünk önkormányzati bérlőknek szánt minőségi csere pályázatot, valamint jelenleg lakással nem rendelkezők számára felújított és felújítandó pályázatokat. Míg az előző évben csak általános célcsoportnak hirdettünk meg pályázatokat, 2025-ben ismét speciális célcsoportnak kiírt pályázatokat tervezünk.

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 104, külső szervezetek pedig jelenleg 115 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 és 2024-ben összesen 17 önkormányzati lakást jelölt ki a Lakásügynökség keretében történő hasznosításra az Önkormányzat. Az idei évben nem javasoljuk további lakások kijelölését. A Lakásügynökség eddig 13 lakást vett bérbé a piacról.
- Az Önkormányzat korábbi gyakorlata alapján jelenleg 28 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 12 új lakás

került kijelölésre a Családok Átmeneti Otthona, illetve a LÉLEK program számára, 2024-ban cél 2-2 további kiléptető lakás kijelölése.

- Új kezdeményezésként jött létre 2024-ben a LÉLEK-Esély program amely olyan önkormányzati lakásban élőknek nyújt a kilakoltatással szembeni alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel, valamilyen magatartási vagy életviteli probléma miatt kerültek kilátástalan élethelyzetbe. Az első évben 6 lakást jelölt ki a program keretében intézményi használatra az Önkormányzat.
- Ezen túl az Önkormányzat krízislakásokat tart fenn annak érdekében, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén tudjon azonnali elhelyezést biztosítani. 2024-ben cél a krízisállomány további fejlesztése, 2-4 jelenlegi krízislakás helyett új lakások kijelölésével.

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. 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. A tavalyi évhez képest csökkent a jog cím nélküli háztartások száma, jelenleg 366 ilyen esetről beszélhetünk. A bérbeadó szervezet adatai alapján jelenleg nagyságrendileg 100 db jogviszony rendezésre irányuló eljárás van folyamatban. A cél 2025-ben a lehető legtöbb jogviszony rendezése, és minden nagyhátralékos háztartás helyzetének felmérése, megfelelő megoldások, ha szükséges, alternatív elhelyezési lehetőségek felkutatása.

A lakásgazdálkodási terv elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Abrán Boglárka, Bényei Zoltán, Borbás Gabriella, Borsfai Dzszenifer, Ferenc Erika, Kaposi-Ly Anna, Kerékgyártó Anna, Kires Attila, Kollár Sándor, Kosztolánszky Ágnes, Molnár György, Szalva Judit, Vanger Fruzsina Ida, Varga Dorottya, Zsidi Lajos.

A terv elkészítését koordinálta: Varga Dorottya

2 Bevezetés

A lakhatási szegénység elleni küzdelem és a lakásgazdálkodás megújítása központi szerepet játszik a Józsefvárosi Önkormányzat törekvéseiben. 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.”

Ezen célkitűzések egyik legfontosabb eleme az önkormányzati lakásállomány műszaki állapotának és minőségének folyamatos javítása. Ahogy a Vagyongazdálkodási Terv is megállapította, az **Önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt**. Ezért szükség volt egy felelős lakásgazdálkodás kidolgozására, amely az állomány minőségi átalakításán – tehát egyes elemek értékesítésén és a fennmaradó vagyონrészek 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.

A Vagyongazdálkodási terv elfogadását követően 9 bérházat üritett ki az Önkormányzat, és 18 bérházban történt valamilyen felújítás – egyes épületekben több is. **2022 és 2024 között összesen közel bruttó 1,05 milliárd forintot szánt az Önkormányzat bérházfelújításokra és nagykarbantartási munkálatokra. Ugyanebben az időszakban több, mint 100 lakás felújítását végezte el az Önkormányzat, több, mint bruttó 1,66 milliárd forint értékben.**

A bérház- és bérlakásfelújítási program mellett a lakásgazdálkodás megújításának másik eleme az **önkormányzat eljárásainak, folyamatainak felülvizsgálata, fejlesztése**. Az elmúlt években ezt a célt szolgálta a dedikáltan a lakásszegénységben élők segítségét végző Lakhatási csoport létrehozása Józsefvárosi Szociális Szolgálat és Gyermekjóléti Központon belül, a Józsefvárosi Lakásügynökség működtetése, a normatív Lakhatási támogatás bevezetése és jövedelem határainak megemlése, a nagyhátralékos akcióprogram és ehhez kapcsolódóan a LÉLEK-Esély program elindítása.

2025-ben újabb elemmel bővül az Önkormányzat lakhatással foglalkozó intézményrendszere. Az elmúlt években – elsősorban a felújítási munkálatokhoz kapcsolódóan – több önkormányzati bérházban is lakógyűlés megtartásával kísérletezett az Önkormányzat. **A lakógyűlések tapasztalataiból nőtte ki magát az Önkormányzat új kezdeményezése, a LakóTér program**. Célja rendszeres jelenlét megteremtése az önkormányzati házak lakóközösségeinek életében, lakógyűlések tartásával a lakók, a vagyongazdálkodó cég és az önkormányzat közötti párbeszéd erősítése, 4 házban közösségfejlesztő folyamatokon keresztül a lakók megerősítése, a közösségi kezdeményezések segítése, a szomszédsági viszonyok rendezése, a közös terek minőségének javítása.

A 2025-től kezdődő időszak meghatározó fejlesztése lett volna a Diószegi Sámuel u. 18-20. szám alatti épületek komplex megújítása, mely mintájául szolgálhatott volna az Önkormányzat egyéb bérházfelújítási törekvéseinek. **Ezeket a terveket húzta keresztül a mindenfajta konzultáció nélkül elfogadott, az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény, mely alapján 2024 tavaszán a magyar állam 10 önkormányzati tulajdonú ingatlant sajátította ki az Orczy-negyedben** a Nemzeti Községi Egyetem Campus bővítése céljára. A kisajátított ingatlanok között 8 bérház is található, melyek a Diószegi Sámuel utca 18., 22., 24., 26., 28., a Korányi Sándor utca 20., a Dugonics utca 11. és a Sárkány utca 1. A lakóépületek kiürítése – melynek határideje egy utólagosan meghozott kormányrendelet alapján 2026. január 3. – az év kiemelt feladata.

A kisajátítások folyamata – a törvénytervezet benyújtásának hirtelensége, a konzultáció hiánya, a határidők utólagos, kormányrendeletben történő korrigálása és a döntéshozók elérhetetlensége – tökéletes ellentéte az **Önkormányzat lakhatással kapcsolatos célkitűzéseinek, aminek lényege a tervszerűség, közérthetőség, az érintettek bevonása a döntési folyamatokba és informálása a meghozott döntésekről.** A kiürítések ilyen feszített tempójú lebonyolítása, mely magával vonja azt is, hogy a lakók egy részének elhelyezését csak lakások vásárlásával tudja megoldani az Önkormányzat, az utóbbi évek legnagyobb kihívását fogja tehát jelenteni.

A Lakásgazdálkodási terv egyes elemei mindezeket 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

Az önkormányzati lakások alábbi általános jellemzése 2025. január 15-i adatok alapján készült. A Józsefváros Vagyongazdálkodási tervében középtávon bontandóként jelölt Vajdahunyad u. 8. és Tolnai Lajos u. 37., valamint a Sárkány utca 12/b alatti bérházak az elmúlt évben értékesítésre kerültek. Már nem laknak bérlők a Tömő u. 17. illetve a Szigony u. 39. szám alatti bérházakban. Az eekben az épületekben található lakások így már nem szerepelnek az adatok között.

Jelenleg **3825 lakás** van az Önkormányzat tulajdonában. Ennek nagyjából **kétharmada található önkormányzati bérházban** - vagyis 100%-os önkormányzati tulajdonrészű házban -, egyharmaduk pedig társasházban. A továbbiakban e két kategória mentén mutatjuk be a lakások aktuális jellemzőit.

1. táblázat Önkormányzati lakások az épület tulajdonviszonyai szerint.

Kezelés	Összes lakás (db)	Összes lakás %
Önkormányzati bérház	2428	63%
Társasház	1397	37%
Összesen	3825	100%

Bár a lakások összmenyisége egy évvel korábbi állapothoz képest 145-tel csökkent, a lakások lakóhelyiségeinek számát tekintve az arányok hasonlóak: az önkormányzati lakások 71%-a, míg a társasházi lakások 57%-a egyszobás, ami egy százalékpontos csökkenés egy év alatt.

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	1714	71%	799	57%	2513	65%
2	585	24%	508	36%	1093	29%
3 vagy több	129	5%	90	7%	219	6%
Végösszeg	2428	100%	1397	100%	3825	100%

Összességében nem jelentősen, de a tavalyi Lakásgazdálkodási tervben rögzítettekhez képest 1-1 százalékponttal csökkent a komfort nélküli és szükségslakások, valamint a félkomfortos lakások aránya: jelenleg a bérlakások 20%-a komfort nélküli vagy szükségslakás, 5%-a félkomfortos, 75%-a komfortos vagy összkomfortos kategóriájú. A lakott lakások esetében ez az arány kicsit kedvezőbb: ha csak ezek a lakásokat vizsgáljuk, akkor a lakások 80%-a tartozik legalább komfortos kategóriába.

3. táblázat Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint.

Komfortfokozat	Önk. bérházban		Társasházban		Összes lakás	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
szükségslakás	37	1%	15	1%	52	1%
komfort nélküli	497	21%	215	15%	712	19%
félkomfortos	117	5%	85	6%	202	5%
komfortos	1457	60%	872	63%	2329	61%

összkomfortos	320	13%	210	15%	530	14%
Végösszeg	2428	100%	1397	100%	3825	100%

Tavalyi adatokhoz viszonyítva az állomány általános műszaki állapota kedvezőbb képet mutat: míg 2024-ben a romos és felújítandó kategóriákba tartozott a lakások 35%-a, idén ez 29%. Emellett jó vagy felújított állapotban az előző évben a lakások 32%-a volt, ami idén 35%. A romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 31%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 25%. Ezeket a változásokat a rossz állapotú lakások értékesítése, valamint az elmúlt években folyamatosan zajló felújítások magyarázzák.

4. táblázat Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint.

Műszaki állapot	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
romos	124	5%	31	2%	155	4%
felújítandó	625	26%	324	23%	949	25%
közepes	845	35%	531	38%	1376	36%
jó	622	25%	348	25%	970	25%
felújított / új	212	9%	163	12%	375	10%
Végösszeg	2428	100%	1397	100%	3825	100%

2025 januárjában az önkormányzati állomány 80%-ában, 3070 lakásban élnek bérlők. 2024 január óta 132 lakott lakás üresedett meg, és 90 üres lakásba költözött be bérlő. Elmondható, hogy a lakások gyors ütemű megüresedése mellett továbbra is komoly kihívást jelent a lakott lakások számának növelése.

5. táblázat Önkormányzati lakások kihasználtság szerint.

Lakás kihasználtság	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
Lakott	1861	77%	1209	87%	3070	80%
Üres	567	23%	188	13%	755	20%
Végösszeg	2428	100%	1397	100%	3825	100%

A lakásállomány jellemzésekor megkerülhetetlen, hogy a lakásokat azokkal az épületekkel együtt is vizsgáljuk, amiben elhelyezkednek. Jelenleg 123 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérház van, itt található az önkormányzati lakásállomány 64%-a. Ezt a 123 épületet a Vagyongazdálkodási terv 6 kategóriába sorolta:

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

A Vagyongazdálkodási tervben eredetileg 29 bérház szerepel bontandóként. A 2024-es kiürítéseket és értékesítéseket követően jelenleg 23 bérház tartozik a bontandó kategóriába, ahol 179 lakás található. 7 „funkcióváltó” 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.

Az állami kisajátítások következtében jelentését veszítette a 4. kategória, ezért ezeket az épületeket külön kategóriaként szerepeltetjük. Szintén külön jelenítjük meg a Diószegi Sámuel utca 20. alatti épületet, mivel ebben a jelenleg rendezetlen helyzetű épületben jelentős számú lakás található.

6. táblázat. Önkormányzati lakások a 2022-es Vagyonterv épületkategóriái szerint.

Vagyonterv 2022-29 kategóriák	Lakások (db)		
	Nem üres	Üres	Összesen
Lakófunkciót megőrző épületek	1550	309	1859
	83%	17%	100%
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	815	133	948
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	735	176	911
Bontandó/kiürítendő épületek	122	86	208
	54%	46%	100%
Funkcióváltásra javasolt	19	10	29
Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	61	37	98
Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	42	39	81
Diószegi Sámuel utca 20.	49	59	108
	45%	55%	100%
Társasház	1209	188	1397
	87%	13%	100%
Állam által kisajátított épületek	140	113	253
	55%	45%	100%
Összesen	3070	755	3867
	80%	20%	100%

Összességében elmondható, hogy az állam által kisajátított és a bontandó épületek műszaki jellemzői általánosságban kedvezőtlenek. A kisajátított lakások 38%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 4%-a félkomfortos és több mint fele (53%) van romos vagy felújítandó állapotban. A bontandó épületek lakásainak 29%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 51%-uk minimum felújítandó állapotban van.

A megtartani tervezett, lakófunkciót megtartó épületek lakásainak 37%-a elfogadható és 39%-uk jó vagy felújított állapotú. Az elmúlt egy évben a felújítandó és romos állapotú lakások aránya 6 százalékponttal csökkent, így jelenleg 25%. 2024 elejéhez képest a komfort nélküli vagy szükséglakások száma ugyanúgy a lakások egyötödét teszik ki a lakófunkciót megtartó épületekben. A társasházi lakások állapota és komfortfokozata nagyjából hasonló arányokat mutat.

7. táblázat. A kisajátított épületek komfortfokozat és műszaki állapot szerint.

Komfortfokozat	Lakásszám és arány		Műszaki állapot	Lakásszám és arány	
szükséglakás	3	1%	romos	30	12%
komfort nélküli	94	37%	felújítandó	104	41%
félkomfortos	9	4%	közepes / elfogadható	75	30%

komfortos	142	56%	jó / kifogástalan	35	14%
összkomfortos	5	2%	felújított / új építésű	9	3%
Összesen	253	100%		253	100%

A kisajátított lakások jó állapotú, komfortos lakásra cserélése valamennyire javítani fogja az önkormányzati lakásállomány általános képét is. A költöztetéseket követően várhatóan a lakások 75%-a helyett már 78%-a lesz minimum komfortos besorolású, ami 3 százalékpontos javulást jelent majd.

5 Ingatlanértékesítési bevételek

5.1 2024. évi ingatlanértékesítési bevételek

Az Önkormányzatnak a tavalyi évben összesen több mint 1,6 milliárd Ft bevétele származott ingatlaneladásokból. Ebbe beletartoznak az üres telkek, épületek, valamint lakások és helyiségek is. 2024-ben összesen 17 lakás, 38 helyiség, valamint 3 üres épület és 1 telek értékesítésére került sor.

8. táblázat 2024-ban értékesített telkek és épületek

Érintett ingatlan	Ingatlan típusa	Vételár
Karácsony Sándor u. 29.	telek	287 000 000 Ft
Vajdahunyad u. 8.	épület	210 100 000 Ft
Tolnai Lajos u. 37.	épület	278 000 000 Ft
Sárkány u. 12/b	épület	272 000 000 Ft
Összesen:		1 047 100 000 Ft

A 2024-es Lakásgazdálkodási Tervben rögzítettek szerint az elmúlt évben meghirdetésre került a Szerdahelyi utca 9. szám alatti telek és a Bauer Sándor utca 13. szám alatti épület is, ezen pályázatok azonban ajánlattevők hiányában eredménytelenül zárultak.

A kisajátítások során az állam tulajdonába került a Sárkány utca 5. alatti hulladékudvar, valamint a Dugonics utca 17-19. alatti iskolaépület is. Az iskolaépületet a kisajátítást megelőzően már kiírta az Önkormányzat értékesítésre nagyságrendileg ugyanekkora értékben, a pályázat azonban a kisajátítások miatt ellehetetlenült.

9. táblázat Kisajátított önkormányzati ingatlanokért 2024-ben kifizetett kárpótlás összege

Érintett ingatlan	Ingatlan típusa	Vételár
Sárkány u. 5.	telek	431 100 000 Ft
Dugonics u. 17-19.	iskolaépület	2 220 900 000 Ft
Összesen:		2 652 000 000 Ft

2024-ben 15 lakás került árverésre közel 252 millió forint értékben. Az Önkormányzat ilyen módon csak a gazdaságosan nem felújítható lakásait adja el: ezek jellemzően kis alapterületű, rossz műszaki állapotú, gyakran komfort nélküli, társasházban található lakások, melyek szabályos komfortosítása vagy másik lakáshoz csatolása nem megvalósítható.

10. táblázat 2024-ban árverésen értékesített lakások

Utca	Alapterület (m ²)	Komfortfokozat	Műszaki állapot	Vételár
Koszorú utca	30	komfort nélküli	romos	16 120 000 Ft
Koszorú u.	31	komfortos	romos	15 590 000 Ft
Auróra u.	24	komfort nélküli	közepes/elfogadható	12 670 000 Ft
József u.	23	komfort nélküli	romos	16 800 000 Ft
II. János Pál pápa tér	18	szükséglakás	romos	15 950 000 Ft
Őr u.	25	komfort nélküli	felújítandó	16 040 000 Ft
Őr u.	35	komfort nélküli	felújítandó	21 050 000 Ft
Népszínház u.	26	félkomfortos	romos	20 020 000 Ft
Illés u.	23	komfort nélküli	romos	15 380 000 Ft
Dugonics u.	23	komfortos	romos	10 320 000 Ft
Lujza u.	21	komfort nélküli	felújítandó	9 270 000 Ft
Diószegi S. u.	34	félkomfortos	felújítandó	17 921 000 Ft
Rökk Szilárd u.	14	szükséglakás	felújítandó	13 100 000 Ft
Kőfaragó u.	24	szükséglakás	felújítandó	34 010 000 Ft
Scheiber Sándor u.	18	komfort nélküli	romos	17 270 000 Ft
Összesen:				251 511 000 Ft

Ahogy arról a 2024. évi Lakásgazdálkodási Tervben beszámoltunk, a többségében önkormányzati tulajdonban lévő Tömő u. 17. szám alatti társasház statikailag életveszélyesnek minősült, ezért az Önkormányzat a magántulajdonosok kivásárlása mellett az épület elbontása mellett döntött. Tavaly befejeződött az épület kiürítése, ehhez kapcsolódóan egy magántulajdonos lakását egy másik Tömő utcai lakással váltotta meg az Önkormányzat. Ezzel a statikai problémákkal terhelt ház teljes önkormányzati tulajdonba került és lehetővé vált az ingatlan értékesítése. Ezenkívül egy esetben vásárolta meg lakását a bent lakó bérlő.

11. táblázat 2024-ben bérlők számára értékesített lakások

Utca	m ²		Vételár/különbözet
Diószegi S. u.	25	bérlő	14 433 000 Ft
Tömő u.	27	csere	3 630 000 Ft

5.2 Lakásárverések és épületértékesítések 2025-ben

2025-ben két üres telek; a Dobozi u. 13. és a Lujza u. 32., valamint három bérház, a – már tavalyi évben is eredménytelenül meghirdetett – Bauer Sándor u. 13., a Tömő u. 17. és a Dobozi u. 39. értékesítését tervezzük. Mivel a Dobozi u. 39. és a Lujza u. 32. lábszomszédos ingatlanok, ezért ezeket együtt javasoljuk értékesíteni.

12. táblázat 2025-ben értékesíteni tervezett épületek és telkek

Értékesíteni tervezett épületek és telkek	Nettó	Áfa	Összesen
---	-------	-----	----------

Telek értékesítések			
Dobozi u. 13.	363 000 000 Ft	98 010 000 Ft	461 010 000 Ft
Lujza u. 32.	371 640 000 Ft	100 342 800 Ft	471 982 800 Ft
Épület értékesítések			
Bauer Sándor u. 13	265 000 000 Ft		265 000 000 Ft
Tömő u. 17.	384 620 000 Ft		384 620 000 Ft
Dobozi u. 39.	349 220 000 Ft		349 220 000 Ft
Várható bevétel összesen (bruttó)	1 931 832 800 Ft		

2025-ben várható a 8 állam által kisajátított önkormányzati tulajdonú bérház utáni kárpótlás kifizetése is. Ennek összegéről még nem rendelkezik információval az Önkormányzat. Az kárpótlást a társaság tájékoztatása alapján július 9. és 2025. szeptember 27. között fogja kifizetni az MNV Zrt.

2024-ben is folytatódott a rossz állapotú önkormányzati lakások részletes műszaki felmérése a felújítások tervezéséhez. Ezek segítségével további, kis alapterületű és gyakran romos állapotú lakásokról derült ki, hogy nem komfortosíthatók szabályszerűen vagy más akadálya van a gazdaságos felújításnak. A komfortosítást és csatolást jellemzően a lakott vagy magántulajdonban lévő szomszéd lakások akadályozzák, más esetekben a felújítás statikai és egyéb – az egész társasházra kiterjedő – problémák miatt nem kivitelezhető gazdaságosan. Más okból, de szintén értékesíteni javasunk 2 nagyon nagy – 150 m²-t meghaladó – alapterületű lakást. Ezen lakások nem illeszkednek az Önkormányzat portfóliójába, rászorultsági alapon nem hasznosíthatók, és felújításuk gazdaságtalan. Az alábbi táblázatban ismertetjük a 2025-ben árvezetésre javasolt lakások főbb jellemzőit. Az árvezetésre kijelölt lakások pontos listájáról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

13. táblázat 2025-ben árvezetésre javasolt lakások

Cím	Alapterület (m²)	Komfortfokozat
Baross utca	34	félkomfortos
Bókay János utca	19	komfort nélküli
Déri Miksa utca	22	komfort nélküli
Homok utca	23	komfortos
II. János Pál pápa tér	19	szükség lakás
Kálvária utca	23	komfort nélküli
Leonardo da Vinci u.	44	komfortos
Lokomotív utca	40	komfortos
Luther tömb	54	komfortos
Magdolna utca	26	komfort nélküli
Orczy út	24	félkomfortos
Tolnai Lajos utca	29	komfort nélküli
Kálvária tér	190	komfortos
Üllői út	159	összkomfortos

6 Bérházfelújítások

6.1 2024. évi bérházfelújítások

A 2023. májusában és decemberében kiírt közbeszerzési eljárások keretében az Önkormányzat összesen mintegy bruttó 340 millió forint értékben végeztet részleges felújítási munkákat a bérházain.

2024-ben és 2025 év elején az alábbi 7 önkormányzati bérház részleges felújítási munkálatai zárultak le sikeresen. Ezen felújítások költsége – a 2022-ben közbeszerzett Bezerédj utcai felújítást nem számítva – összesen bruttó 209 324 471 forint volt.

14. táblázat 2024-ben részlegesen felújított bérházak

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	Gombafertőzött zárófödém csere
Orczy negyed	Illés u. 20.	Függőfolyosó felújítás
Orczy negyed	Kóris u. 10.	Függőfolyosó felújítás, Tetőfelújítás
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	Elektromos vezeték felújítás
Orczy negyed	Kóris u. 28.	Elektromos vezeték felújítás
Magdolna negyed	Magdolna u. 6/a	Elektromos vezeték felújítás
Losonci negyed	Tömő u. 56.	Utcai homlokzat felújítás

A 2024. évi tervek között szerepelt a Dugonics u. 11. szám alatti lakóépület elektromos fővezetékének felújítása is. Azonban ez az ingatlan a Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény 2024. áprilisi módosításának értelmében állami tulajdonba került, így a vonatkozó felújítási munka nem valósulhatott meg.

Emellett három épületben bontottunk el romos, lakhatásra nem alkalmas épületrészeket. Ez lehetőséget teremt zöldudvarok kialakítására, a lakók életkörülményeinek javítására. A három bontási munka összesen bruttó 129 834 620 forintba került.

15. táblázat 2024-ben elvégzett romos épületrész bontások

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

Jelenleg is folyamatban vannak az alábbi felújítási munkák, befejezésük ez év tavaszán várható. Ezen felújítások költsége összesen bruttó 97 889 133 forint.

16. táblázat Jelenleg is folyamatban lévő bérház felújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Orczy negyed	Kóris u. 28.	Utcai homlokzat felújítás
Corvin negyed	Nap u. 21.	Utcai homlokzat felújítás

6.2 2025-ben zajló bérházfelújítások

2025-ben nettó 500 millió forint összegben biztosított fedezetet a Képviselő-testület bérházfelújításra. Ebből az összegből tizenhárom bérházban valósulhatnak meg újabb részleges felújítási munkák. A közbeszerzési eljárás megindítása februárban történik, ez alapján sikeres eljárás esetén az épületek részleges felújítása nyáron elején kezdődik és ősz végére zárul le.

17. táblázat 2025-ben tervezett részleges épületfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Orczy negyed	Sárkány u. 11.	függőfolyosó, tetőfelújítás, lakóépület jobb oldali бүтү tűzfal átépítés és közbenső salakbeton födémszakaszok cseréje
Corvin negyed	Práter u. 55.	függőfolyosó, homlokzat felújítás
Csarnok negyed	Bacsó Béla u. 4.	tetőfelújítás
Orczy negyed	Kóris u. 28.	tetőfelújítás
Népszínháznegyed	Vay Ádám u. 4.	tetőfelújítás
Corvin negyed	Práter u. 18.	tetőfelújítás
Csarnok negyed	Lovassy L. u. 4B	tetőfelújítás
Csarnok negyed	Fecske u. 18.	függőfolyosó
Losonci negyed	Illés u. 19.	függőfolyosó, lépcső/lépcsőház felújítás
Csarnok negyed	Magdolna u. 6/a.	alagsor feletti födémegek megerősítése/cseréje
Csarnok negyed	Lovassy László u. 6.	homlokzat felújítás
Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	homlokzat felújítás
Palotanegyed	Mária u. 4.	tetőfelújítás

Az Önkormányzat bérházfelújítási programjának folytatása érdekében 2025-ben újabb bérházfelújítások terveit szükséges elkészíteni, annak érdekében, hogy 2026-ban további bérházak újulhassanak meg.

18. táblázat 2025-ben tervezendő részleges épületfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Magdolna negyed	Dobozi u. 17.	függőfolyosó felújítás
Csarnok negyed	Rigó u. 4.	függőfolyosó felújítás
Magdolna negyed	Szigetvári u. 4.	függőfolyosó felújítás
Népszínház negyed	Vay Á. u. 6.	függőfolyosó felújítás
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	függőfolyosó és lépcsőház felújítás
Corvin negyed	Tömő u. 5.	függőfolyosó felújítás
Corvin negyed	Kis Stáció u. 11.	tetőfelújítás, erkélyek helyreállítási tervének aktualizálása
Corvin negyed	Üllői út 58.	tetőfelújítás
Corvin negyed	Vajdahunyad u. 11.	tetőfelújítás
Csarnok negyed	József u. 47.	5. emeleti burkolat és vízszigetelés tervezés

7 Lakásfelújítások

7.1 2024. évi bérlakásfelújítások

Az Önkormányzat 2022 óta elsősorban keretszerződéses rendszerben végzi a lakásfelújításokat. A 2022-ben megkötött első két, összesen mintegy nettó 1,19 milliárd forint értékű keretszerződés kimerüléséhez igazodva 2024-ben közbeszerzési eljárás lefolytatásának eredményeképpen két új lakásfelújítási keretszerződést kötött az Önkormányzat. Az új szerződések keretösszege összesen mintegy nettó 1,15 milliárd forint. 2024-ben a négy keretszerződésben 54 lakás felújítása fejeződött be, jelenleg folyamatban van további 54 lakás felújítása, melyek befejezése többségében 2025 első negyedévében várható. A lakások pontos listáját a melléklet tartalmazza.

19. táblázat 2024-ben felújított, illetve a jelenleg kivitelezés alatt álló lakások hasznosítási célja

Felhasználási cél	Lakások száma
Elkészült lakások	54
Bontandó épület cserelakás	23
Házfelügyelői lakás	1
JSzSzGyK lakás	4
Lakáspályázat	18
Lakásügynökség	6
Minőségi csere (pályázaton kívül)	2
Felújítás alatt álló lakások	54
Bontandó épület cserelakás	1
Kisajátított épületek kiürítése	20
<i>ebből akadálymentes</i>	5
JSzSzGyK lakás	9
Pályázatra szánt lakás	8
Bérlőkijelölési jog	1
Lakásügynökség	11
Minőségi csere (pályázaton kívül)	4
Összesen	88

Ahogy a táblázat is szemlélteti, az évente felújított lakások jelentős részét szánja az Önkormányzat a bontandó épületekben élők elhelyezésére. 2025-ben a kisajátított épületekben élő bérlők kiköltöztetése során is szükséges lesz önkormányzati lakások felújítása. Önkormányzati lakásba elsősorban azon bérlőink elhelyezését tervezzük, akik akadálymentes vagy legalábbis könnyen megközelíthető lakást igényelnek. Az idei évben tehát az Önkormányzat bár nem tervez akadálymentes lakáspályázatot meghirdetni, nem hagy fel a lakások akadálymentesítésére irányuló céljaival.

A jelenlegi két bérlakásfelújítási keretszerződés kimerülése 2025 áprilisában várható, jelenleg folyamatban az új keretszerződések közbeszerzése. A vállalkozási díj fedezésére mindkét keretszerződés esetén nettó 970.000.000 Ft + ÁFA áll majd rendelkezésre.

7.2 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.

2024-ben 5 pár lakás csatolása készült el és további 5 pár lakás csatolása van kivitelezés alatt. Jelenleg további két-két lakás csatolására vonatkozóan rendelkezünk tervekkel és ugyanennyi lakás áll épp tervezés alatt. A csatolt lakások többségét az Önkormányzat pályázaton keresztül adja bérbe.

20. táblázat Lakáscsatolások összefoglaló táblázata

Cím	Alapterület
Elkészült csatolás	
Tömő u.	59
Magdolna u.	72
Vajdahunyad u.	52,15
Dobozi u.	58
Práter u.	65
Kivitelezés alatt álló csatolás	
Kisfaludy u.	61,1
Magdolna u.	55
Magdolna u.	56
Fecske u.	52
Őr u.	69
Elkészült tervek	
Rigó u.	50
Vay Ádám u.	51
Tervezett csatolás	
Lujza u.	45
Dobozi u.	50

8 Lakáskiürítések

8.1 Bontandó épületek kiürítése 2024-ben

2024-ben befejeződött 4, és utolsó szakaszába lépett 2 további önkormányzati tulajdonú bérház kiürítése. Ezek mind olyan épületek voltak, ahol a lakók átköltöztetése, a cserelakások felújítása már a korábbi években megkezdődött. 2024-ben újabb épület kiürítését nem kezdte meg az Önkormányzat. A 2024. évi Lakásgazdálkodási terv a Diószegi Sámuel utca 18. kiürítését irányozta elő, a Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti épületek jövőjét egységes tervben rögzítő, 2023. őszén elfogadott Dió2030 koncepciónak megfelelően. Az állami kisajátítások következtében azonban az Önkormányzat nem tudja megvalósítani a területre vonatkozó eredeti terveit.

A 2024-ben az alábbi 6 épület kiürítése folytatódott, ahol már 2022-23-ban 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. A következő táblázat mutatja a lakott és üres lakások számának megoszlását a kiürítés megkezdésekor.

21. 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
Tolnai Lajos u. 37.	4	5	9	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2024-ben értékesítendő
Szigony utca 39.	11	8	19	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Bauer Sándor u. 13	3	2	5	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület
Vajdahunyad u. 8.	9	2	11	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2024-ben értékesítendő
Sárkány utca 12/B.	2	9	11	Életveszély miatt
Tömő utca 17	10*	17	27	Életveszély miatt
Lakások száma összesen	39	43	2	

*Beleértve 3 magántulajdonú lakást is.

Az érintett lakások birtokba vétele, a bérlők átköltöztetésének folyamata többségében 2024. harmadik negyedévére fejeződött be. Jelenleg az utolsó lakó cserelakásának befejezése várat magára a Bauer Sándor u. 13 esetén, míg a Tömő u. 17. szám alatti épületben 2 esetben a lakás kiürítésével kapcsolatos eljárások zajlanak.

Ahogy az alábbi táblázat is szemlélteti, az Önkormányzat lakáspolitikai céljaival összhangban az esetek többségében az Önkormányzat cserelakást biztosított a kiürített épületek lakóinak. Az épületkiürítések tervezése, a cserelakások kijelölése során az Önkormányzat alapelve, hogy a bontandó épületek értékesítése eszköz arra, hogy az ott élők jobb minőségű –komfortosabb, adott esetben nagyobb alapterületű – lakásokhoz jussanak a kerületben. Így a félkomfortos, komfort nélküli vagy szükséglakásban élők minden esetben komfortos lakásba kerülnek.

22. táblázat A kiürítések kimenete

Státusz	Háztartások száma	Arány
Cserelakás	32	82%
Pénzbeli térítés	2	5%
Magántulajdonos kivásárlásra került	3	6%
Végrehajtás után kiürítve	1	1%
Üresedés után birtokba véve	1	1%
Összesen	39	100%

8.2 Lakáskiürítések 2025-ben

A Nemzeti Községi Szolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény értelmében állami tulajdonba kerül az alábbi 8 lakóépület. Az Önkormányzatnak a törvényt módosító kormányrendelet alapján **2026. január 31-ig** kell cserelakást felajánlania az itt élő bérlők részére.

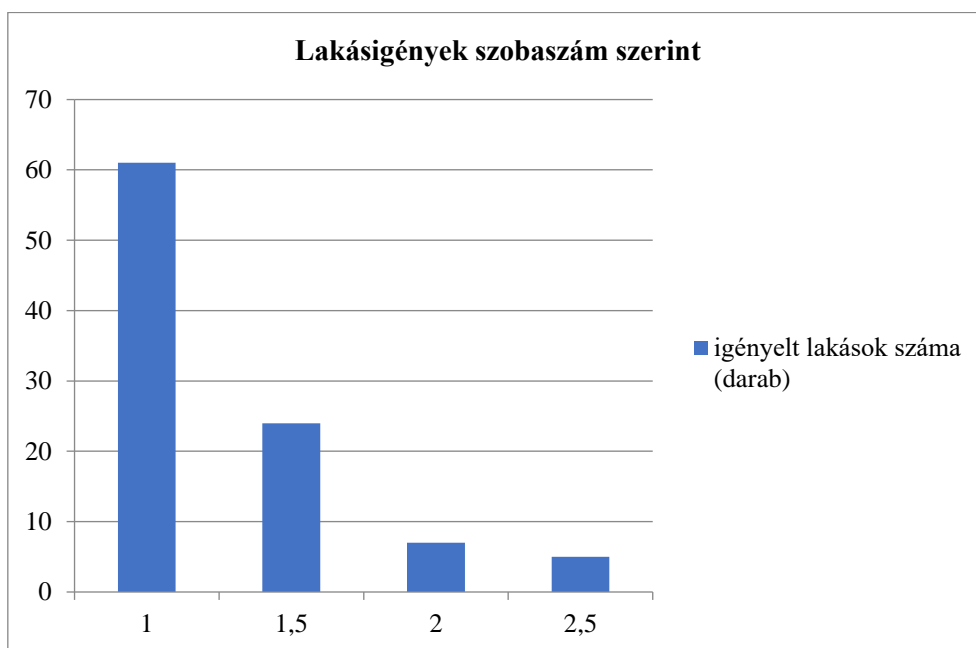
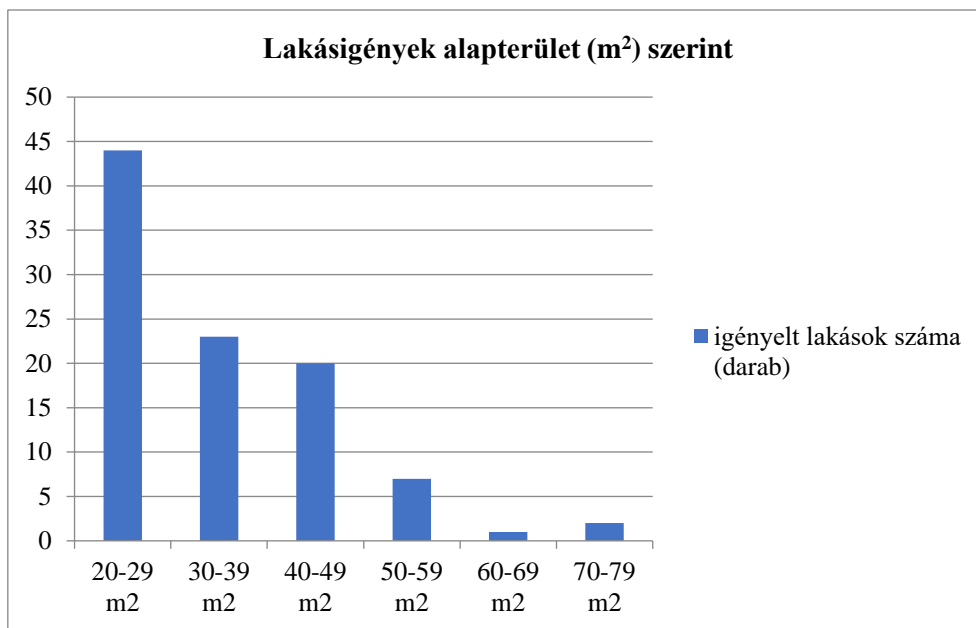
23. táblázat A kisajátított épületekben található lakások és lakók

Telek	Lakásszám	Lakott lakások száma	Bérlő	ebből: határozatlan idejű	Jogcím nélküliek száma
Diószegi S. u. 18	97	47	44	30	3
Diószegi S. u. 22	53	31	29	19	2
Diószegi S. u. 24	14	4	4	3	0
Diószegi S. u. 26	23	7	7	2	0
Diószegi S. u. 28	8	3	3	3	0
Sárkány u. 1	24	19	19	14	0
Korányi S. u. 20	16	9	8	6	1
Dugonics u. 11	18	14	12	7	2
Összesen	253	134	126	84	8

2024 nyarán az Önkormányzat értékbecslést készített az érintett lakóépületekben. Ezzel párhuzamosan a JGK Zrt. munkatársai az összes, rendezett szerződéssel rendelkező bérlő esetében felmérték a cserelakásra, vagy pénzbeli térítésre vonatkozó igényeket. Az igényfelmérések során az is kivizsgálásra került, hogy melyek azok a bérlők, akik az Önkormányzat vonatkozó szabályozása alapján nem lesznek cserelakásra vagy pénzbeli térítésre jogosultak, mivel pl. nem lakják életvitelszerűen a lakásukat. Ez alapján a 126 bérlői szerződéssel rendelkező háztartás esetén egy esetben jelenleg még vizsgáljuk, hogy van-e ok a bérlői jogviszony felmondására, egy esetben pedig a bérlő korábbi minőségi csere pályázaton nyertes, így már csak a felújítási munkálatok idejéig marad a jelenlegi lakásában, elhelyezése ezt követően megoldott.

A JGK Zrt. által végzett igényfelmérés legfrissebb állása alapján a 8 kisajátított épületben élő – jelen állás szerint – 124 elhelyezendő bérlő közül 25 bérlő igényelt elsősorban pénzbeli térítést és 99 bérlő jelezte, hogy mindenképpen cserelakást szeretne.

A cserelakást igénylő bérlők nagy többsége, **83 bérlő a jelenlegivel azonos szobaszámú** és hasonló, vagy kicsit nagyobb alapterületű lakást igényel. Többségük 1 szobás lakásban él. **10 bérlő jelezte, hogy a jelenlegi lakásánál számottevően** – tehát legalább 15 m²-rel – **nagyobb** lakást szeretne, míg **6 bérlő szeretne a jelenleginél kisebb lakást**. Az alábbi két táblázat szemlélteti, hogy jelen állás szerint milyen szobaszámú és mekkora alapterületű lakásra tartanak igényt a bérlőink.



A cserelakások biztosításának módját illetően az Önkormányzat több megoldási alternatívát is fontolóra vett, azonban jelen helyzetben a szűkös időkeret és a költséghatékonyság szempontjából a lakásvásárlás és jelenleg is önkormányzati tulajdonú lakások felújítása kínálkozik a leginkább kivitelezhető megoldásnak.

2024 nyarán a JGK Zrt. piacelemzést készített a 8. kerületben elérhető lakásokról. A piacelemzés alapján elmondható, hogy a bérlők lakásigényeit a használt lakás kínálatból lehet a legcélravezetőbben kielégíteni. A legegyszerűbb a nagy (50 m² feletti) lakások szegmense, ahol a vásárolni kívánt lakások mennyiségéhez képest sokszoros a kínálatban szereplő lakások száma. Ugyanakkor legnehezebbnek a kislakások beszerzése ígérkezik, mert egyrészt fajlagosan itt a legmagasabbak az árak, másrészt itt a legszűkebb a kínálat. Előnyt jelent ugyanakkor, hogy ez az a szegmens, ahol az Önkormányzat

viszonylag nagymennyiségű üres lakással rendelkeznek, tehát a lakásvásárlás könnyen kombinálható meglévő önkormányzati lakások felújításával.

A kisajátított épületek kiürítése mellett szintén az Önkormányzat tervei között szerepel az értékesíteni kívánt Dobozi u. 39. szám alatti épületben élő 1 bérlő elköltöztetése.

9 Lakáspályázatok

9.1 2024-ban meghirdetett lakáspályázatok

2024-ben a pályázatokhoz kapcsolódó feladatkörök átkerültek a Polgármesteri Hivatalba, így a 2024-es pályázatok kiírását és lebonyolítását már a Hivatal munkatársai végezték. A korábbi évek lakásgazdálkodási tervei jellemzően évi három pályázat meghirdetését tűzték ki célul, a hivatali működés mellett azonban ez nehezen kivitelezhetőnek bizonyult, így a tavalyi évtől kezdődően évi két pályázat kiírása vált reálissá. Az egy évben meghirdetett lakások száma a pályázati kiírások számától független, ezt az aktuálisan elérhető lakásállomány határozza meg.

2024-ben 2 lakáspályázaton összesen 28 lakás bérbeadását hirdette meg az Önkormányzat. Ebből 24 lakásra csak lakással nem rendelkező józsefvárosiak pályázhattak, 4 lakást pedig minőségi csere keretében önkormányzati lakások bérlőinek hirdettünk meg. A meghirdetett lakások közül 17 darabot az Önkormányzat már felújított, 11 esetben a nyertes pályázónak kell felújítania.

A 2024. évi pályázaton egy esetben sem került speciális célcsoport meghatározásra, a jogosultsági kritériumnak megfelelő háztartások mind jelentkeztek. Ez a kiugróan magas részvételi arányokon is megmutatkozik: a tavaszi felújított pályázatra 257 pályázó jelentkezett, így – mivel egy pályázó két lakás bérbevételére is pályázhatott – összesen 496 pályázati ajánlat érkezett. Ez közel 32-szeres túljelentkezést jelent.

A lakáspályázati feladatok beszerzésével a pályázati folyamat optimalizálására is történtek kísérletek. A legsikeresebb újítás a pályázatok átvételi folyamatát érintette: a pályázatokat leadáskor ügyintézők formailag ellenőrizték annak érdekében, hogy csökkenjen a csupán formai okok miatt érvénytelen pályázatok száma. Elsősorban ennek köszönhetően az érvénytelen pályázatok aránya – mely a korábbi pályázatokon átlagosan a pályázatok több mint felét jelentette – nem haladta meg a 25%-ot. Emellett a pályázati időszakban továbbra is igénybevehető segítségnyújtás: a JSzSzGyK, valamint a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán dolgozók fogadják a pályázattal kapcsolatos kérdéseket. Emellett létrejött a lakáspályázatok saját honlapja a <https://lakaspalyazat.jozsefvaros.hu/> címen, valamint elindult a hírlevél, melyre már 870 fő iratkozott fel.

24. táblázat 2024-ben meghirdetett lakáspályázatok

Pályázat meghirdetésének időpontja	Meghirdetett lakások száma (db)	Felújított/felújítandó lakások	Pályázat típusa	Pályázók száma
2024. március	8	felújított	általános, költségelvű	257
	6	felújítandó	általános, költségelvű	48

	4	felújított, minőségi csere	általános, költségelví	40
2024. november	5	felújított	általános, költségelví	180
	5	felújítandó	általános, költségelví	49

9.2 Lakáspályázatok 2025-ben

2025-ben ismét két pályázatot tervezünk meghirdetni. Tavasszal egyaránt tervezünk önkormányzati bérlőknek szánt minőségi csere pályázatot, valamint jelenleg lakással nem rendelkezők számára felújított és felújítandó pályázatokat. Cél, hogy az évente egyszer meghirdetett minőségi csere pályázatokon évi váltásban legyenek elérhetőek felújított és felújítandó, de lehetőség szerint alapvetően nagyobb alapterületű lakások, ezzel segíteni a jelenleg zsúfolt önkormányzati lakásban élők lakhatási helyzetét. A lakással nem rendelkezők számára kiírt lakások számát az aktuálisan elérhető lakásállomány határozza meg, de mindenképpen cél a lehető legtöbb lakás meghirdetése a két kiírás során. Így a korábbi évekhez képest nem fog csökkenni a nyertes pályázók száma.

Míg az előző évben csak általános célcsoportnak hirdettünk meg pályázatokat, 2025-ben ismét speciális célcsoportnak kiírt pályázatokat tervezünk. Erre két okból van szükség: a pályázat leadása rengeteg erőforrást igényel a pályázóktól, a legtöbb esetben feleslegesen, hiszen több száz jelentkező közül csak néhány fő lesz nyertes. Ha eleve kevesebben pályázhatnak, számos pályázó megkímélhető ettől a bonyolult és hosszadalmas procedúrától. Másrészt vannak olyan célcsoportok, amelyek jelen pályázati rendszer alapján kevésbé tudnak magas pontszámot elérni, mégis fontos lenne az ő lakhatási helyzetük támogatása is (egyedülálló szülők, fiatal párok, idős emberek).

A tavaszi lakáspályázati kiírásban a jelenleg is életvitelszerűen kerületben élőkre tervezzük szűkíteni a pályázat célcsoportját, így a túljelentkezés mérsékelhető a kerületben élők javára. Továbbá az őszi pályázati ciklusban kifejezetten egyszemélyes háztartások számára szóló kis lakások meghirdetése a célunk. Korábbi pályázatokon a legalacsonyabb alapterületű lakásokba is akár két fő is jelentkezhetett, az egyedülálló pályázók azonban nehezen tudnak annyi pontot elérni, mint egy kétfős háztartás. Ezzel a pályázattal a megözvegyült, egyedül élő időseket, a hajléktalanszállón élőket, az elvált vagy egyedülálló fiatal és középkorú pályázóknak is lehetőséget teremtünk egy lakás elnyerésére.

25. táblázat 2025-ben tervezett lakáspályázatok

	Típus	Pályázók köre	Lakások száma
2025. március	felújított	életvitelszerűen kerületben élők	10
	felújítandó	általános	5
	minőségi csere, felújítandó	általános	5
2025. szeptember	felújított	egyfős háztartások	8
	felújítandó	általános	6
Összesen			34
<i>ebből felújított</i>			<i>18</i>

10 Speciális célokra hasznosított lakások

10.1 Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások

10.1.1 Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlőkijelölési joggal érintett lakásai

Az Önkormányzat egyes lakásaira vonatkozóan bérlőkijelölési jogot biztosít bizonyos szervezeteknek, illetve – a korábbi szabályozás alapján – bizonyos esetekben külön megállapodást kötött szervezetekkel lakások közszolgálati használatára. A bérlőkijelölési jog és a közszolgálati lakhatás 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 bérlő 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, bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodást kell kötni, ha az Önkormányzat továbbra is ilyen módon szeretné támogatni az érintett szervezet kerületi feladatellátását. Ennek megfelelően 2024-ben az Önkormányzat bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást kötött a Budapesti Rendőr Főkapitánysággal az összes, korábban közszolgálati lakásukra vonatkozóan. Ehhez hasonló megállapodást tervezett kötni az Önkormányzat a Katasztrófavédelemmel is, azonban ez a megállapodást egyelőre a Katasztrófavédelem oldalán felmerülő problémák miatt nem jött létre. 2025-ben cél ezen lakások sorsának rendezése.

A műteremlakások esetében a bérbeadás szabályait törvény írja elő. A közszolgálati lakások száma 2023 óta jelentősen csökkent, a bérlőkijelölési jogú lakásoké pedig nőtt.

Az Önkormányzat 2022-ben és 2023-ban pályázat útján hirdetett meg bérlőkijelölési jogot civil-, illetve egyházi szervezetek számára. A bérlőkijelölési jog elnyeréséért a pályázók vállalták 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 szervezetnek egy éve van elvégezni a felújítási munkálatokat, ezt követően jelölhetnek bérlőt a saját ügyfélkörükből, határozott idejű bérleti szerződéssel. A program mérlege ambivalens, mivel a lakásfelújítással vagy műszaki kapacitással nem rendelkező szervezeteknek nagy nehézséget okoz a lakások határidőn belüli felújítása, így 2024-ben nem hirdettünk új pályázatot. Ennek ellenére 2024-ben egy szervezet, a Habitat for Humanity kapott bérlőkijelölési jogot. Ők a Fővárosi Szolidaritási Alaphoz benyújtott pályázattal nyertek támogatást 2 önkormányzati lakás felújítására, amit helyi szociális szolgáltatóval együttműködve a Családok Átmeneti Otthonában élőknek újítanak fel kiléptető lakásként.

26. táblázat Külső szervezetek bérlőkijelölési jogú és közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)	
	2023	2024
Közszolgálati lakások		

Budapesti Rendőr-főkapitányság (BRFK)	23	0
Katasztrófavédelem	9	8
OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	49	49
Összesen	81	57
Bérlőkijelölési jog	2023	2024
Budapesti Rendőr-főkapitányság (BRFK)	5	28
BRFK VIII. Kerületi Kapitányság	9	9
Katasztrófavédelem	0	1
Belügyminisztérium – Országos Rendőr-főkapitányság (ORFK)	2	2
Belügyminisztérium – Köztársasági Őrezred	2	2
Honvédelmi Minisztérium	1	1
Fővárosi Önkormányzat – BKV	2	2
Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség	2	2
Habitat for Humanity	0	2
Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia	3	3
Menhely Alapítvány	2	2
Oltalom Karitatív Egyesület	3	3
Utcáról Lakásba! Egyesület	1	1
Összesen	32	58
Mind összesen	113	115

10.1.2 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 szerződések megszűnése után az Önkormányzat célja, hogy ne ezen a módon hasznosuljanak tovább ezek a lakások, hanem kerüljenek vissza az általánosan hasznosítható állományba.

Az elmúlt évben 6 lakás estén szűnt meg a közszolgálati jelleg úgy, hogy a használó jogcíme rendezésre került, vagy a lakás megüresedést követően visszakerült a hasznosítható állományba. A közszolgálati, vagy bérlőkijelölési jog alapján bérbeadott lakásokból 2025 év elején 8 db-ot használnak jogcím nélkül.

27. táblázat Önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)		
	2023	2024	2025
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB)	11	10	10
Józsefvárosi Óvodák (JÓK)	1	2	2
Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK)	22	22	20
Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt (JKN)	4	3	3

Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK)	13	12	12
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (JGK)	40	38	34
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal	21	20	19
Háziorvosok	4	4	4
Összesen	116	111	104

10.2 Lakásügynökségi lakások

Az Önkormányzat 2023 májusában indította el új kísérleti programját, a Józsefvárosi Lakásügynökséget. A program működtetését 2025. január 1-től a Rév8 Zrt-től a Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály vette át.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez. 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 lakás pályázatokon bérleti jogot elnyerők. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak lakhatási szegénységgel érintett dolgozói. A Lakásügynökség bérlői egységesen a Lakásrendelet szerinti „piaci” lakbért fizetik, ami évente automatikusan, inflációfüggő mértékben emelkedik, jelenleg 2363,- Ft/m², 2025. április 1-től várhatóan 2528,- Ft/m².

2025. január közepéig a Lakásügynökség keretében az Önkormányzat 13 magántulajdonú ingatlant vett bérbe a piacról, amiből 12-ben már bent laknak a bérlők, a 13-ik bérbeadása folyamatban van. Ezekben a lakásokban jelentős energiákat fordítunk a havi bérlményellenőrzésre, és a bérlők rezsi- és lakbértfizetésének monitorozására.

2024-ben 10 társasházi lakást jelölt ki a Bizottság a Lakásügynökség keretein belül történő hasznosításra. A lakásokat az alapfelújítások elvégzése után, részleges felújítási kötelezettséggel névjegyzéken keresztül adta bérbe az Önkormányzat.

28. táblázat 2024-ben a Lakásügynökség számára kijelölt lakások

Cím	Alapterület (m ²)
Dobozi u.	32
Karácsony Sándor u.	28
Kőrís u. 5/b	24
Kőrís u. 24.	35
Lujza u.	33
Népszínház u.	23
Rökk Sz. u.	34
Stróbl Alajos u. 7. fszt.	60
Stróbl Alajos u. 7. 2.em	42
Visi Imre u.	33

Összesen 17 önkormányzati, részben a bérlő által felújítandó lakás került bérbeadásra a program részeként. Ezekből egybe már beköltözött a bérlő, 5 lakás felújítását a kivitelező befejezte, jelenleg a bérlők dolgoznak az általuk vállalt feladatokon, míg 11 lakásnál még folyamatban van az önkormányzat által vállalt feladatok elvégzése.

A Lakásügynökség névjegyzékén jelenleg 20 jelentkező várakozik lakásra, ebből 11 háztartás önkormányzati tulajdonú bérlakás, 9 háztartás pedig magántulajdonú lakás bérbe vételére adta be pályázatát.

2025-ben nem javasoljuk újabb önkormányzati lakás bevonását a Józsefvárosi Lakásügynökségbe, így a továbbiakban csak a piacról bevont lakások bérbe vételére lehet majd jelentkezni. A 2025. évi névjegyzékes felhívásában a névjegyzékre jelentkezők felső jövedelemhatára emelésre került, annak érdekében, hogy lépést tartsunk az elmúlt évek béremelkedésével, illetve annak érdekében, hogy az eredeti célokhoz illeszkedve valóban eltérő célcsoportot szólítson meg a program, mint a lakáspályázatok.

10.3 Házfelügyelői lakások

Jelenleg 28 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 további kettővel csökkent a házfelügyelői szolgálati lakások száma. Az épületkiürítések következményeként az adott házfelügyelői státusz is megszűnik, és a cserelakás már rendes bérleti szerződéssel kerül bérbeadásra. Az állomány csökkentésére és a szolgálati lakásban élők számára további lehetőséget jelent a minőségi csere pályázaton való részvétel, ahol az elnyert lakás szintén normál bérleti szerződéssel kerül bérbeadásra.

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

294. táblázat Házfelügyelői lakások jogcím szerint

Házfelügyelői lakások státusza	Lakások száma (db)
Bérbe adva	21
<i>ebből az állami kisajátítással érintett épületben található:</i>	<i>1</i>
Jogcím nélküli használat	3
Üres	4
Összesen	28

10.4 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona és LÉLEK Esély 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 az Önkormányzat önként vállalt feladataként valósul meg, amelynek célja a hajléktalanná válás megelőzése, valamint a már hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerőpiaci rehabilitációja a hajléktalanságból kivezető út megteremtésével. A programban a lakhatás biztosítása több lépcsőben történik: elsőként két intézményi formában, kis férőhelyszámú LÉLEK Házban vagy családos közösségi szálláson, az ún. LÉLEK szálláson. A program e szakaszára érvényes feltételek teljesítése esetén a következő szakaszban az ügyfelek egy éves szerződéssel kiléptető lakásba kerülnek. Végül az egy év leteltével 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 10 új kiléptető lakás a LÉLEK-program számára. Ebben az évben cél további 2 kiléptető lakás kijelölése a Családok Átmeneti Otthona, és 2 új kiléptető lakás a LÉLEK-program számára.

30. táblázat A LÉLEK program és a CSÁO számára 2024-ban kijelölt kiléptető lakások

Cím	Alapterület	Hasznosítás
Déri Miksa utca.	48,8	CSÁO kiléptető lakás
Lujza utca	39	CSÁO kiléptető lakás
Dobozi utca	37	LÉLEK kiléptető lakás
Diószegi Sámuel u.	25	LÉLEK kiléptető lakás
Somogyi Béla u.	21	LÉLEK kiléptető lakás
Lujza u.	23,45+22	LÉLEK kiléptető lakás
Szerdahelyi u.	30	LÉLEK kiléptető lakás
Tömő u.	24	LÉLEK kiléptető lakás
Práter u.	28	LÉLEK kiléptető lakás
Dobozi u.	23,5	LÉLEK kiléptető lakás
Bauer Sándor u.	34	LÉLEK kiléptető lakás
Nagy Fuvaros u.	27	LÉLEK kiléptető lakás

A LÉLEK-program új, hajléktalanság-megelőzést elősegítő lába a LÉLEK-Esély program, amely olyan önkormányzati lakásban élőknek nyújt a kilakoltatással szemben alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel, valamilyen magatartási vagy életviteli probléma miatt kerültek kilátástalan élethelyzetbe, továbbá sok esetben a Lakástörvény szerinti lakhatóvá alakítása is akadályozott. A program keretében a felmondott bérleti szerződéssel rendelkező ügyfél 1-3 évre kaphat lakhatást, intenzív szociális munka, adósságkezelés és a közösségi együttélési szabályok betartásának vállalása mellett 1 szobás, komfortos krízislakásban. Az Önkormányzat tavaly 6 lakás biztosított a program elindítása érdekében. Ezek a lakások a JSzSzGyK telephelyei, rájuk vonatkozóan a LÉLEK Program köt intézményhasználati szerződést. 2025-ben cél a lehetőségeknek megfelelően további lakások biztosítása a program kiszélesítésére.

31. táblázat A LÉLEK Esély program részére 2024-ben kijelölt intézményi lakások

Cím	Alapterület
-----	-------------

Szigetvári u.	24
Tömő u.	23
József u.	42
Futó u.	31
Szerdahelyi u.	34
Nagy Fuváros u.	28

10.5 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 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.

Jelenleg 15 krízislakással rendelkezik az Önkormányzat. A korábbi években az Önkormányzat egyes lakásokat felújított, a nem hasznosítható és felújítandó lakások esetében pedig megszüntette a krízislakás kijelölést. A következő évben is szükséges a krízisállomány fejlesztése. 4 lakás esetében akár az épület kiürítése miatt (Diószegi u. 18.), akár a lakások műszaki problémái miatt merül fel a felülvizsgálat szükségessége, esetlegesen a krízisjelleg megszüntetése. Az új krízislakások kijelölésénél előnyös, ha a lakás központi fűtéssel rendelkező épületben helyezkedik el, így az esetleges üresen állás periódusában is könnyen megoldható a lakás temperáló fűtése.

32. táblázat Krízislakások kihasználtság szerint

Hasznosítás	Lakások száma (db)
Lakott lakások	7
Üres	8
<i>ebből krízis státusz felülvizsgálandó</i>	4
<i>ebből jelenleg megfelelő állapotú</i>	4
Összesen	15

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.

Bár a bérbeadó szervezet (JGK. Zrt.) 2018-2019-hez képest 2023-2024-re megduplázta a megkötött bérleti szerződések számát (2024-ben 327 db. lakásbérleti-, vagy használati szerződést kötött meg a szervezet), még mindig elég jelentős a jogcím nélküli lakáshasználók száma a kerület lakásállományában. A 2024. év végi adatok szerint 366 lakást használnak jogcím nélkül a bennük élők.

A jogcímek rendezése érdekében az Önkormányzat már 2022-ben is több eszközt alakított ki az új Lakásrendeletben. 2023-ban, az új szociális rendelet megalkotásához kapcsolódóan újabb lehetőséget teremtett a régóta húzódó ügyek megoldására, mely a nagyösszegű hátralékkal rendelkező önkormányzati lakáshasználókat célozza.

- Adósságrendezési akcióprogramot hoztunk létre, amely a jogcímek rendezésének érdekében 2025. 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.
- 2024-ben alakítottuk ki a Lélek-Esély lakások rendszerét, egyelőre pilot jelleggel, azok számára, akik esetében a jogviszonyuk rendezéséhez nem elegendő a hátralék kezelése.

E programok újabb eszközöket nyújtanak az önkényesnek nem minősülő önkormányzati lakáshasználók jogcímrendezésének 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 lehetőségek vannak a jogcímesítésre, valamint biztosítja az érintettek számára az információk átadását.

A jogviszony megszűnésének időpontja szerint a jogcím nélküli lakáshasználat idejét egyes háztartások esetén az alábbi táblázat mutatja:

33. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók a jogviszony megszűnésének időpontja szerint

A jogcím nélküli lakáshasználat ideje	Háztartások száma
15 éven túli	32
10-15 év közötti	70
5-10 év közötti	95
5 éven belüli	169

Összesen:	366
------------------	------------

A jogcím nélküli lakáshasználók hátralékösszeg szerinti megoszlása az alábbi táblázatban látható:

34. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók a hátralék összege szerint

A tartozás összege:	Háztartások száma:	Összes hátralék
Túlfizetése van	40	-9 466 000
Nincs tartozása	105	0
50 ezer Ft alatt	90	2 100 000
250 ezer Ft alatt	70	9 526 000
500 ezer Ft alatt	15	4 983 000
1 millió Ft alatt	18	13 138 000
2 millió Ft alatt	12	17 250 000
2 millió Ft felett	16	56 363 000
Összesen*:	366	103 361 000

*túlfizetéseket nem számítva

A bérbeadó szervezet adatai alapján jelenleg nagyságrendileg 100 db jogviszony-rendezésre irányuló eljárás van folyamatban. A hátralékadatok alapján 2025-ben a jelenlegiek közül **235 jogviszony** helyreállítása a hátralékrendezésre irányuló szociális beavatkozás nélkül elvégezhető. **85 esetben** (az 50.000 – 500.000,- Ft közötti hátralékok esetén) szükség lehet valamilyen hátralékkezelési támogatás bevonására a rendezéshez. **46 esetben** komoly és hosszútávú beavatkozásra van szükség a helyzet rendezéséhez. A nagy tartozást felhalmozó 46 háztartás közel harmada szerkezeti felújítást igénylő, vagy bontandó épületben él. Szintén harmaduk lakása komfort nélküli vagy legfeljebb félkomfortos. A lakások műszaki állapotát tekintve 18 lakás romos vagy teljes felújításra szorul. Csupán 3 lakás van jó, beköltözhető állapotban. A cél 2025-ben minden nagyhátralékos háztartás helyzetének felmérése, ezt követően megfelelő megoldások, ha szükséges, alternatív elhelyezési lehetőségek felkutatása.

Melléklet

2024-es évben felújított lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Víg u.	29	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Tömő u.	59	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3.	Fecske u.	31,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
4.	Karácsony S. u.	24,42	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
5.	Baross u.	37,15	Társasház
6.	Koszorú u.	60	Társasház
7.	Lujza u.	26	Társasház
8.	Nagy Fuvaros u.	67	Társasház
9.	Visi I. u.	32	Társasház
10.	Lujza u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
11.	Víg u.	28	Társasház
12.	Üllői út	60	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
13.	Gyulai Pál u.	30,12	Társasház
14.	Rozgonyi u.	39	Társasház
15.	Magdolna u.	72	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
16.	Práter u.	33	Társasház
17.	Vajdahunyad u.	52,15	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
18.	Nagy Fuvaros u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Vay Á. u.	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20.	Dankó u.	32,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Üllői út	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
22.	Vay Á. u.	36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
23.	Lujza u.	43	Társasház
24.	Baross u.	30	Társasház
25.	Bezerédj u.	29	Társasház
26.	Baross u.	25	Társasház
27.	Bauer S. u.	31	Társasház
28.	Rökk Sz. u.	27	Társasház
29.	Diószegi S. u.	58	Társasház
30.	Práter u.	38	Társasház
31.	Dugonics u.	52	Társasház
32.	Festetics u.	39	Társasház
33.	Dobozi u.	28	Társasház
34.	Karácsony S. u.	25,93	Társasház
35.	Kőrís u.	32	Társasház

36.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
37.	Dobozi u.	58	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
38.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
39.	Mária u.	83	Társasház
40.	Orczy út	54	Társasház
41.	Magdolna u.	60	Társasház
42.	Szilágyi u.	43	Társasház
43.	Béerkocsis u.	48	Társasház
44.	Práter u.	65	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
45.	Sárkány u.	41	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
46.	Futó u.	82	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
47.	Bezerédj u.	32	Társasház
48.	Szerdahelyi u.	44	Társasház
49.	Kálvária tér	27	Társasház
50.	József u.	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
51.	Béerkocsis u.	51	Társasház
52.	Kőrös u.	24	Társasház
53.	József u.	42	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
54.	Kőrös u.	63	Társasház

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

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Déri Miksa u.	48,8	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
2.	Kálvária u.	53	Társasház
3.	Strobl A. u.	42	Társasház
4.	Teleki tér	25	Társasház
5.	Tömő u.	23	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
6.	Rökk Sz. u.	34	Társasház
7.	Futó u.	31	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
8.	Tolnai Lajos u.	33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
9.	Dugonics u.	38	Társasház
10.	Práter u.	51	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
11.	Kálvária u.	44	Társasház
12.	Népszínház u.	23	Társasház
13.	Kenyérmező u.	39	Társasház
14.	Kisfaludy u.	61,1	Társasház
15.	József u.	25	Társasház
16.	Kőrös u.	24	Társasház

17.	Strobl A. u.	60	Társasház
18.	Dobozi u.	32	Társasház
19.	Magdolna u.	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20.	Bezerédj u.	89,8	Társasház
21.	Karácsony S. u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
22.	Magdolna u.	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
23.	Karácsony S. u.	32	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
24.	Kóris u.	39	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
25.	Szigetvári u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Mátyás tér	34	Társasház
27.	Dankó u.	33,21	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
28.	Tömő u.	23	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
29.	Koszorú u.	25	Társasház
30.	Fűvészkert u.	27	Társasház
31.	Hock János u.	58	Társasház
32.	Magdolna u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
33.	Kóris u.	35	Társasház
34.	Népszínház u.	55	Társasház
35.	Karácsony S. u.	28	Társasház
36.	Lujza u.	51	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
37.	Magdolna u.	55	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
38.	Visi Imre u.	33	Társasház
39.	Szigetvári u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
40.	Magdolna u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
41.	Lujza u.	33	Társasház
42.	Fecske u.	52	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
43.	Kisfaludy u.	72	Társasház
44.	Ór u.	69	Társasház
45.	Dankó u.	33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
46.	Bródy Sándor u.	42	Társasház
47.	Tömő u.	24	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
48.	Bezerédj u.	45	Társasház
49.	Dankó u.	32,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
50.	Szerdahelyi u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
51.	Bacsó Béla u.	35	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
52.	Kálvária u.	30	Társasház
53.	Szerdahelyi u.	46	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
54.	Kálvária u.	38	Társasház

Jelenleg kész felújítási tervvel rendelkező lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Rigó u.	50,06	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
2.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
3.	Nagy Fuvaros u.	60	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
4.	Nap u.	51	Társasház
5.	Dankó u.	24,41	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
6.	Kálvária tér	32	Társasház
7.	Magdolna u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
8.	Vay Á. u.	51	Felújítandó: Épületfelújítást igényel