Józsefváros 2023. évi lakásgazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2023. február 23.
A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 19/2023. (II. 23.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

1 Vezetői összefoglaló ... 3
2 Bevezetés ... 7
3 Jogszabályi háttér ... 9
4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése ... 10
5 Ingatlanértékesítési bevételek ... 14
5.1 2022. évi ingatlanértékesítési bevételek ... 14
5.2 Lakásárverések és épületértékesítések 2023-ban ... 15
6 Bérház és bérlakás felújítások, tervezett lakásvásárlások ... 16
6.1 2022. évi bérházfelújítások ... 16
6.2 2022. évi bérlakásfelújítások hasznosítási cél szerint ... 16
6.3 2023-ban zajló bérházfelújítások ... 16
6.4 2023-ban zajló lakásfelújítások ... 18
6.5 Lakásvásárlások ... 18
7 Épület- és lakáskiürítések ... 19
7.1 Bontandó épületek kiürítése 2022-ben ... 19
7.2 Lakáskiürítések 2023-ban ... 21
8 Lakáspályázatok ... 22
8.1 2022-ben meghirdetett lakáspályázatok ... 22
8.2 Lakáspályázatok 2023-ban ... 23
9 Speciális célokra hasznosított lakások ... 24
9.1 Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások ... 24
9.1.1 Civil-egyházi bérlőkijelölési jog pályázat ... 24
9.1.2 További bérlőkijelölési joggal érintett lakások ... 24
9.1.3 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai ... 25
9.2 Házfelügyelői lakások ... 26
9.3 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások ... 26
9.4 Krízislakások ... 27
10 Lakásfelújítások ... 27
10.1 Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint ... 27
10.2 Lakáscsatolások ... 29
10.3 Akadálymentes lakások ... 29
11 Jogcím nélküli lakáshasználók ... 30
Melléklet ... 32

1 Vezetői összefoglaló

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 195/2022 (VI. 23.) számú határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2023. 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. Jelen dokumentumban a 2022. nyarán elfogadott Lakásgazdálkodási terv megvalósulásáról számolunk be, valamint pontosítjuk a 2023-ra vonatkozó lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat.

A Vagyongazdálkodási terv központi eleme a bérház- és bérlakásfejlesztési program, melynek fő célja az üres lakások számának csökkentése, az önkormányzati bérházakban élők életkörülményeinek javítása, az épületállomány évtizedes lepusztulásának visszafordítása. A Vagyongazdálkodási terv rögzítette a 130 db önkormányzati bérházzal, és az önkormányzati tulajdonú üres telkekkel kapcsolatos közép (2022-2024) és hosszú távú (2025-2029) elképzeléseket. A józsefvárosi bérház állomány egy részének épületszerkezeti állapota erősen leromlott, az épületek felújítása gazdaságtalan, az épületek egy részének bontása elkerülhetetlenné vált. A Vagyongazdálkodási terv ezért kijelölte a bontandó, a felújítandó, a funkcióváltásra javasolt, az épületszerkezeti felújítást nem igénylő bérházak körét és egységes koncepció szükségességét hangsúlyozza a Diószegi tömbre.

Ez értelemszerűen befolyásolja a lakásgazdálkodással kapcsolatos terveket, hiszen a bontandó épületekben nem célszerű bérlakást felújítani, ugyanakkor a bontandó épületekben élő bérlők számára felújított lakásokat kell biztosítani más önkormányzati épületben, vagy társasházban. A Lakásgazdálkodási Terv rögzíti a Vagyongazdálkodási Terv megvalósításának adott évre eső lépéseit, és általánosságban rögzíti az éves lakásgazdálkodás sarokköveit.

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg 4090 lakás van. Közel kétharmaduk önkormányzati bérházban található, egyharmaduk társasházi lakás. A lakások átlagos alapterülete alacsony; az önkormányzati bérházakban található lakások közel háromnegyede (72%), míg a társasházi lakásoknak 59%-a egyszobás. A lakások 22%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Magas a rossz műszaki állapotú lakások aránya: a romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 38%-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.

2022-ben három bérházat újítottunk fel részlegesen, valamint lezárult a tervezése és elkezdődött a közbeszerzése 14 önkormányzati bérház felújításának. A kivitelezés befejeződése 2023 novemberre várható. További 10 önkormányzati bérház részleges felújítási tervei készültek el 2023 februárjában. A közbeszerzés a szükséges források biztosítását követően indulhat. A kivitelezés 2023. őszén kezdődhet.

2022-ben két ütemben összesen 57 önkormányzati bérlakást újítottunk fel. A felújított lakások többségébe a kiürítendő bérházak lakói költöznek, míg 23 lakást pályázaton hirdetünk meg lakással nem rendelkező józsefvárosiak számára. 2023-ban, a tavaly lefolytatott közbeszerzési eljárások nyomán a lakásfelújítások tervezését és kivitelezését is keretszerződés alapján végezzük, mely nagyságrendileg 100-120 lakást felújítását jelenti majd az év során. Az idén felújítandó lakások szintén főként cserelakásként fognak hasznosulni a bontandó épületekben megszűnő lakások kiváltására, míg a másik kiemelt hasznosítás a lakáspályázat. Idén 5 akadálymentes lakás kialakítását is tervezi az Önkormányzat, a kivitelezéshez a Fővárosi Szolidaritási Alaphoz fordulunk támogatásért. Emellett néhány nagyobb alapterületű és szobaszámú lakást vásárolni is tervez az Önkormányzat.

2022-ben összesen 10 önkormányzati tulajdonú bérház ürítése kezdődött meg vagy folytatódott. A 2022-2023. évi lakástervben rögzített 9 bérház mellett még egy bérház került az ürítendő épületek közé, a Tömő u. 17. társasház, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonnal rendelkezik és amely kiürítését statikai probléma indokolja. Az épületben található 27 lakásból csak három van magántulajdonban, a tulajdonosok kivásárlásával az Önkormányzat a jövőben egyedül rendelkezhet az épület és a telek sorsáról.

A kiürítendő épületekben található lakások közel fele, 47%-a már a kiürítés megkezdésekor is üres volt, míg összesen 99 lakás volt lakott. A kiürítendő lakások lakói közül már 58 esetben megtörtént a cserelakás kijelölése, azaz sikerült a bérlővel/lakáshasználóval megállapodni, hogy hova szeretne költözni jelenlegi lakása helyett – ezek közül 37 lakás felújítási tervei már vagy elkészültek vagy tervezés alatt vannak. Mindössze 7 bérlő kért cserelakás helyett pénzbeli megváltást. 17 lakó esetében bizonyosodott be, hogy nem jogosult se cserelakásra, se pénzbeli térítésre. További 10 esetben jelenleg

is zajlik a cserelakások megmutatása. A 3 magántulajdonossal megtörtént a kapcsolatfelvétel és az igények felmérése.

2023-ban folytatódik az épületek kiürítése. A további, Vagyongazdálkodási Tervben bontandóként megjelölt bérházak kiürítésének megkezdése előtt prioritás egyrészt egyes bontandó épületrészek kiürítése, illetve a szükséglakás állomány megszüntetése, az ott lakóknak cserelakások felajánlásával. Ez a két cél összesen mintegy 31 lakott lakás kiürítésének megkezdését jelenti.

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. 2022-ben három lakáspályázaton összesen 32 lakás bérbeadását hirdette meg az önkormányzat. Ebből 10 lakásra a már meglévő bérlők pályázhattak, minőségi csere keretében, míg a másik két pályázat lakással nem rendelkező józsefvárosiaknak szólt. Bár a tavalyi pályázatok többsége továbbra is felújítandó volt, a novemberi pályázaton 10 felújított lakást is meghirdettünk.

A 2023-as évre az Önkormányzat mintegy 56 lakást tervez meghirdetni 5 pályázati kiírás keretében. Terveink szerint három alkalommal kerülnek kiírásra a pályázatok: áprilisban, szeptemberben és decemberben. Ezeken a lakáspályázatokon keresztül több célcsoportnak is lehetőséget nyújt az Önkormányzat a lakhatásra: az idei évben több pályázatot is kifejezetten egyes kiemelt célcsoportok számára írnánk ki, úgymint egy-két fős háztartások és idősek, de szeretnénk esély adni az önkormányzati cégek és intézmények dolgozói számára is. Ennek megfelelően tervezünk meghirdetni felújított és felújítandó, valamint minőségi csere pályázatot is.

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 116, külső szervezetek pedig jelenleg 118 lakásra vonatkozóan rendelkeznek bérlőkijelölési joggal. Ez utóbbiból 9 lakás bérlőkijelölési jogát rászorulókat segítő civil szervezetek és egyházak számára kiírt pályázaton lehetett elnyerni, melyhez hasonlót idén is tervez az Önkormányzat. Ezen felül szándékozunk 3-4 lakást a Katasztrófavédelem számára is biztosítani.
- Az Önkormányzat korábbi gyakorlata alapján 33 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. Az év során két, bontandó házban található házfelügyelői lakás fog megszűnni. Az itt lakókat rendes bérleti szerződéssel cserelakásban fogja elhelyezni az Önkormányzat.
- 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 két új lakás került kijelölésre a Családok Átmeneti Otthona számára, 2023-ban cél 4-6 további kiléptető lakás kijelölése.
- Ezen túl az Önkormányzat krízislakásokat tart fenn annak érdekében, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén tudjon azonnali elhelyezést biztosítani. Célunk, hogy 2022-2023 során létrehozzunk egy minőségében és felszereltségében is megfelelő krízislakás állományt. A tavalyi évben felújításra került egy már kijelölt, és kettő, krízis célra

kijelölendő lakás. Az év során cél további krízislakások kialakítása, elsősorban kismértékű felújítást igénylő lakások bevonásával.

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. A Lakásterv elkészítése során felmértük és a felhalmozódott hátralék értéke alapján kategóriába soroltuk a jogcím nélküli lakáshasználókat. A 2022. júniusi állapot szerint összesen 430 ilyen háztartást tartott számon a JGK. Azóta több háztartás helyzetét sikerült rendezni, jelen állapot szerint ez a szám 379 háztartás. Cél a már megkezdett gyakorlatok folytatása és fejlesztése, a jogcím nélküli státuszok folyamatosan felülvizsgálata.

A lakásgazdálkodási terv elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Arnold Mária, Bényei Zoltán, Borbás Gabriella, Kerékgyártó Anna, Kosztolánszky Ágnes, Lawson Adrienn, Molnár György, Nikl Csenge, Szalva Judit, dr. Terjék Dorottya, Ferenc Erika, dr. Szirti Tibor, 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 gyermekeit. Az önkormányzat alapvető törekvése* ***a társadalmi diverzitás fenntartása****, az egyes kerületrészek 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, közterületek fejlesztését finanszírozzuk belőle.**

A Vagyongazdálkodási Terv elfogadását követően is intenzíven folytatódik a megtartandó önkormányzati bérházak műszaki felmérése, a házakkal kapcsolatos jövőkép megalkotása, melynek egyre fontosabb eleme a régen fennálló műszaki problémák megoldása mellett az épületek energetikai megújításának kérdésköre is. Az önkormányzati épületállománnyal kapcsolatos tudatos beruházási döntések megalapozása érdekében az Önkormányzat 2022-ben négy európai uniós energetikai témájú pályázaton indult. Az elsőként beadott pályázat esetében már megtörtént a pályázatok értékelése: az elbírálók döntése értelmében 2023-ban 60 ezer eurós (mintegy 24 millió forintos) támogatást nyert el a kerület az EUCF - European City Facility - Városokkal a városokért – helyi fenntartható energetikai beruházások támogatása című felhíváson. Az így elnyert összegből a kerületi ingatlanállomány tekintetében megvalósítható energetikai beruházások előkészítését (műszaki felméréseket, gazdasági elemzéseket) fogjuk elvégezni. A másik három pályázattal kapcsolatos döntések 2023. tavaszán várhatók.

A lakásgazdálkodás megújításának – az épületek fizikai felújítása mellett – hasonlóan fontos lába a **szervezetfejlesztés; új működés módok, módszertanok alkalmazása**. Ennek részeként a

bérházfelújításokhoz kapcsolódóan 2022. őszén kísérleti jelleggel a Polgármesteri Hivatal és JGK Zrt közösen 16 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban szervezett lakógyűlést. A lakógyűlések célja a lakókkal való kapcsolat erősítése, a felújítás előtt álló házak közös ügyeinek átbeszélése. A lakógyűlések rendszere jövő évtől teljesen új kommunikációs csatorna létrehozását jelenti a lakók, vagyonkezelő szervezet, illetve a Vagyongazdálkodási Iroda között, és melynek alkalmazását több házban is szeretnénk kiterjeszteni az idei év során.

Célunk a lakásgazdálkodás gyakorlatainak és **szabályozási környezetének folyamatos javítása**, a minél méltányosabb lakhatási rendszer megalkotása érdekében. 2022-ben átalakítottuk a szociális lakbérek rendszerét. A korábbi bonyolult, következetlen támogatási konstrukció helyett olyan új szabályozást vezettünk be, amely egységesen, a családok jövedelmi helyzete alapján osztja el a támogatást; egyszerűbb és jobban illeszkedik a különböző összetételű háztartások tényleges teherbíróképességéhez.

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

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

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

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

3 Jogszabályi 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 átminősíthetőek, és más módon nem hasznosíthatók;
m) az előző évben folytatott pályázati eljárások adatai;
n) a benyújtott, de még nem teljesült minőségi lakáscserekérelmek.

4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az alábbiakban a jelenlegi legfrissebb adatokra hivatkozva jellemezzük az önkormányzati lakásokat. Mivel önkormányzati lakásállományt bemutató adatok folyamatos tisztítás, frissítés alatt állnak, a lentebb közölt 2023. január 17-én lekérdezett adatok nem teljesen összehasonlíthatóak az előző, 2022-23. évi lakástervben szereplőkkel. A Diószegi-tömbben lévő Sárkány utca 12/b önkormányzati bérház épülete az előző lakásterv óta teljesen kiürítésre került, ezért jelen elemzés során az ott található lakásokat nem szerepeltetjük.

Az önkormányzat tulajdonában jelenleg **4090 lakás** van. **Közel 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	2604	64%
Társasház	1486	36%
Összesen	**4090**	**100%**

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

2. táblázat Önkormányzati lakások a lakóhelyiségek száma szerint

Lakóhelyiségek száma	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1	2744	67%	1871	72%	871	59%
2	1133	28%	611	23%	522	35%
3 vagy több	213	5%	122	5%	91	6%
Összesen	**4090**	**0%**	**2604**	**100%**	**1486**	**100%**

A lakások 22%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 6%-a félkomfortos. 72%-a tartozik a komfortos vagy összkomfortos kategóriába.

3. táblázat Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint

Komfortfokozat	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
nem besorolható	5	0%	1	0%	4	0%
szükséglakás	58	1%	40	2%	18	1%
komfort nélküli	865	21%	617	24%	248	17%
félkomfortos	248	6%	137	5%	111	7%
komfortos	2399	59%	1500	58%	899	60%
összkomfortos	515	13%	309	12%	206	14%
Összesen	**4090**	**100%**	**2604**	**100%**	**1486**	**100%**

Általánosságban elmondható, hogy **a lakások rossz műszaki állapotban vannak**. A **romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 38 %-a**. Jó vagy felújított állapotban viszont csak 28% van. Romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 41%, míg a társasházban található lakásoknál ugyanez 34%.

4. táblázat Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint

Műszaki állapot	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
1 romos	257	6%	194	7%	63	4%
2 felújítandó	1305	32%	852	33%	453	30%
3 közepes /	1378	34%	813	31%	565	38%
4 jó /	823	20%	544	21%	279	19%
5 felújított / új	327	8%	201	8%	126	8%
Összesen	**4090**	**100%**	**2604**	**100%**	**1486**	**100%**

Jelenleg a bérlakások 20%-a üres. Az önkormányzati bérházakban 609 db üres lakás van. További 225 db üres önkormányzati lakás található a társasházakban.

5. táblázat Önkormányzati lakások kihasználtság szerint

Kihasználtság	Összes lakás (db)	Összes lakás %	Önk. bérházban található lakás (db)	Önk. bérházban található lakás %	Társasházi lakás (db)	Társasházi lakás %
Lakott	3256	80%	1995	77%	1261	85%
Üres	834	20%	609	23%	225	15%
Összesen	**4090**	**100%**	**2604**	**100%**	**1486**	**100%**

A lakásállomány jellemzése során fontos, hogy a lakásokat ne csak önmagukban, hanem az épületekkel együtt is vizsgáljuk. Az önkormányzati állomány 64%-a a 130 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban található. Ezt a 130 db épületet a Vagyongazdálkodási tervben 6 kategóriába soroltuk:

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

6. táblázat Önkormányzati lakások épületkategóriák szerint

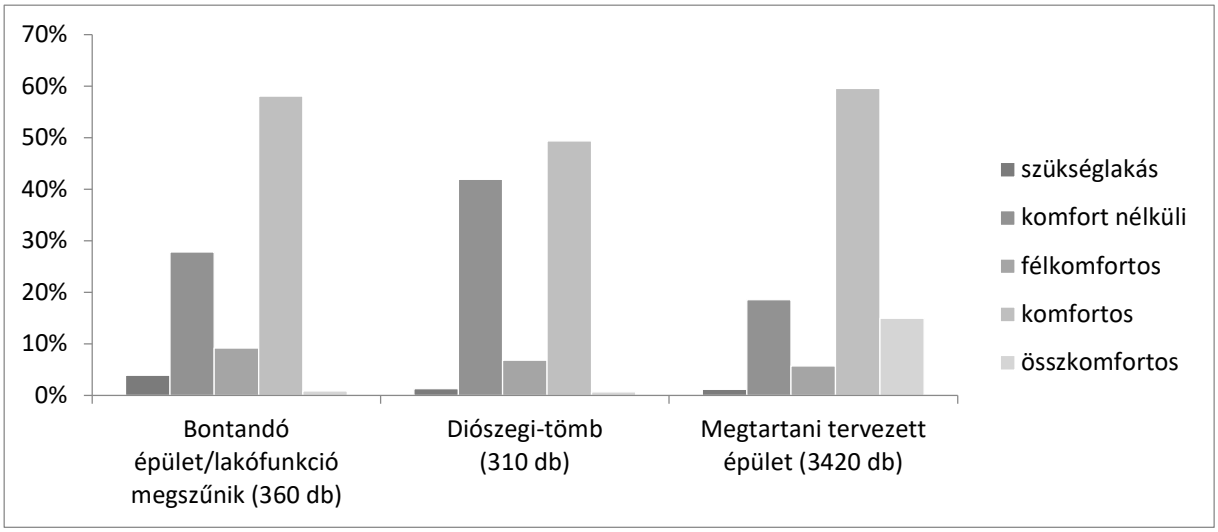
Épület kategória	Lakások száma		
	Lakott	Üres	Összesen
Bontandó épület/lakófunkció megszűnik	**202** 56%	**158** 44%	**360**
Középtávon bontandó - épületkiürítés megkezdése 2024-ig	111	97	208
Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között	61	37	98
Kisajátítandó, bontandó társasház	10	14	24
Funkcióváltásra javasolt	20	10	30
Megtartani tervezett épület	**2888** 84%	**532** 16%	**3420**
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	818	137	955
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	819	184	1003
Társasház	1251	211	1462
Diószegi-tömb*	**166** 54%	**144** 46%	**310**
Összesen	**3256** 80%	**834** 20%	**4090**

*A már kiürített Sárkány u. 12/B-t nem számítva

A vagyongazdálkodási terv 29 bérházat nevesít bontandóként, melyekben összesen 306 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 megvásárlása folyamatban van.

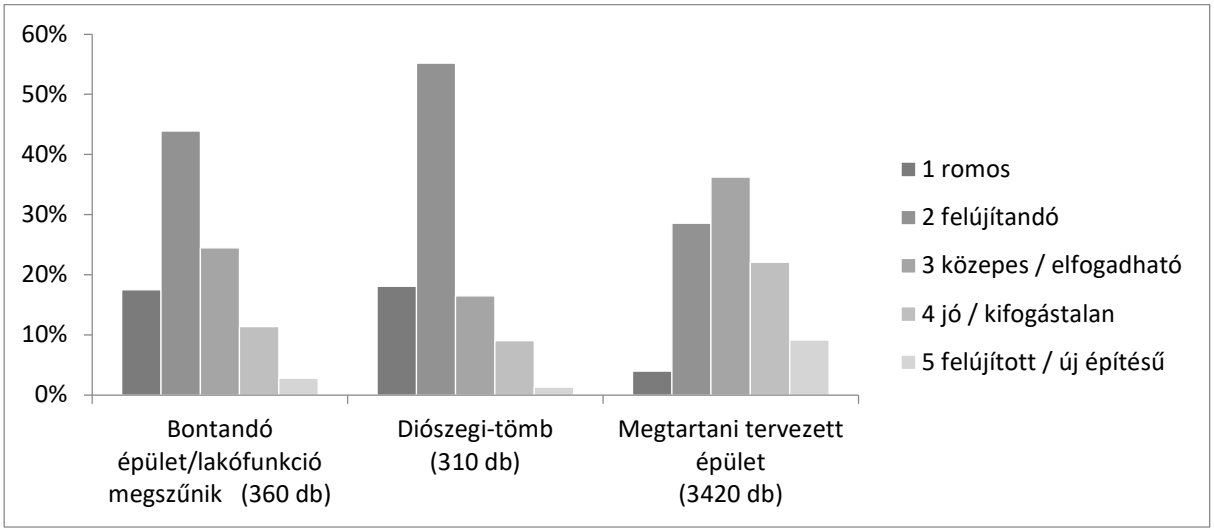
A megtartani tervezett épületekben összesen 3420 lakás van. Bár az itt található lakások többsége várhatóan megtartandó, külön kategóriába soroljuk a Diószegi Sámuel utcában egymás mellett elhelyezkedő 6 épületet (18-28. számig), ahol összesen 310 lakás található. Itt fordul elő egyedül, hogy egymás mellett található több mint két önkormányzati bérház, melyek az elmúlt évtizedekben rendkívül elhanyagolttá váltak. A Diószegi-tömb esetében cél az épületek egy részének megtartása, átalakítása, az életkörülmények nagymértékű javítása mellett.

1. ábra Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint, épület kategóriánként



A bontandó épületekben, illetve azokban, melyekben a lakófunkció megszűnik, elmondható, hogy rosszabb minőségű a lakásállomány: a lakások 32%-a szükséglakás vagy komfort nélküli lakás. A Diószegi-tömbben még több az alacsony komfortfokozatú lakás: a lakásállomány 43%-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 59%-a tartozik, a Diószegi-tömbből a lakások fele, a megtartani épületekben pedig a lakások háromnegyede.

2. ábra Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint, épület kategóriánként



Általánosságban elmondható, hogy a bontandó épületek lakásai, továbbá a Diószegi tömbben található lakások rosszabb műszaki állapottal jellemezhetőek. A bontandó épületekben található lakások 62%-a tartozik a romos vagy felújítandó kategóriába, míg a Diószegi-tömbben a lakások 73%-a van hasonló minőségi állapotban. A megtartani tervezett épületekben a lakások harmada romos vagy felújítandó, több, mint harmada elfogadható állapotú és közel harmada jó vagy felújított műszaki állapotú.

Ahogy fentebb bemutattuk, az önkormányzati lakások közül több, mint 800 lakás, a teljes állomány 20%-a üres. Az üres lakások mintegy 19%-a (158 lakás) olyan épületben található, amely a tervek szerint vagy lebontásra kerül, vagy megszűnik benne a lakófunkció. Közel ugyanennyi üres lakás található a

Diószegi Sámuel utcában egymás mellett elhelyezkedő 6 épületben. A fennmaradó 532 üres lakás olyan épület része, amit az Önkormányzat megtartani kíván. Ezen esetekben az Önkormányzat célja a lakások felújítása és lakhatóvá tétele, ahol pedig szükséges, az épületek felújítása és állagjavítása.

5 Ingatlanértékesítési bevételek

5.1 2022. évi ingatlanértékesítési bevételek

Az önkormányzat a 2022-es évben összesen 3,2 milliárd forint értékben értékesített ingatlanokat, ebből 2,6 milliárd Ft értékben a Semmelweis Egyetemnek. Ez magába foglalja a bérlőknek értékesített, valamint az árverezett lakásokat és helyiségeket, illetve az értékesített épületeket és telkeket is. Az Önkormányzat 2022-ben 3 üres, illetve 5 felépítményes ingatlannal rendelkező telket értékesített. Az épület-és telekértékesítések mellett 9 lakás és 23 helyiség értékesítésére került sor.

A nyolc tavalyi év folyamán értékesített telekből hetet a Semmelweis Egyetem vásárolt meg, összesen nettó 2,6 milliárd forintért. Az Orczy negyedben található 145-ös tömb telkein az Egyetem egy Egészségipari-Biotechnológiai Science Parkot hoz majd létre. Ezen telkek eladása adja ki az önkormányzat ingatlaneladásokból származó bevételének 80%-át.

7. táblázat 2022-ben értékesített telkek és épületek

Érintett ingatlan	Ingatlan típusa	Vételár (bruttó)
Bérkocsis u. 30.	Bérház	193 000 000 Ft
Kőris u. 7. (145-ös tömb)	Üres telek	1 231 519 000 Ft
Kálvária u. 18. (145-ös tömb)	Üres telek	
Kálvária u. 20. (145-ös tömb)	Üres telek	
Kálvária u. 22. (145-ös tömb)	Üzemépület	1 667 700 000 Ft
Kőris u. 11. (145-ös tömb)	Bérház	
Dugonics u. 14. (145-ös tömb)	Bérház	
Dugonics u. 16. (145-ös tömb)	Bérház	
Összesen:		**3 092 219 000 Ft**

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság 2022-ben 13 lakás árverezéséről hozott döntést. Ezek olyan jellemzően kisméretű, társasházban található lakások, amelyeket gazdaságosan nem lehet felújítani és lakásként hasznosítani, illetve nem komfortosíthatók. A kijelölt 13 lakás közül végül 5 lakás értékesítésére került sor, összesen 91 millió forint értékben.

8. táblázat 2022-ben árverésen értékesített lakások

Utca	Alapterület (m^2)	Komfortfokozat	Műszaki állapot	Vételár
Diószegi S. u.	29	Komfort nélküli	Felújítandó	19 070 000 Ft
Diószegi S. u.	24	Komfort nélküli	Felújítandó	16 280 000 Ft
Diószegi S. u.	25	Komfort nélküli	Felújítandó	18 300 000 Ft
Diószegi S. u.	25	Komfort nélküli	Közepes	20 210 000 Ft
Práter u.	42	Komfort nélküli	Romos	17 360 000 Ft
Összesen:				**91 220 000 Ft**

Ezenkívül 4 lakást értékesített az önkormányzat a benne lakó bérlő számára:

9. táblázat 2022-ben bérlők számára értékesített lakások

Sorszám	Utca	m^2	Vételár
1.	Szemafor u. (MÁV telep)	82	1 887 638 Ft
2.	II. János Pál pápa tér	45	12 667 200 Ft
3.	Karácsony S. u.	80	27 259 500 Ft
4.	Bókay János u.	38	12 980 800 Ft
Összesen:			**54 795 138 Ft**

5.2 Lakásárverések és épületértékesítések 2023-ban

2023-ban több üres telket, valamint a Vagyongazdálkodási Terv alapján bontandó épületet tervezünk értékesíteni. A három eladásra kijelölt épület kiürítése előrehaladott állapotban van.

10. táblázat 2023-ban értékesíteni tervezett épületek és telkek

Értékesíteni tervezett épületek és telkek	Nettó	Áfa	Összesen
Telek értékesítések			
Karácsony S. u. 29. sz. alatti üres telek értékesítése	187 842 520 Ft	50 717 480 Ft	238 560 000 Ft
Szerdahelyi u. 9. sz. alatti üres telek értékesítése	160 000 000 Ft	43 200 000 Ft	203 200 000 Ft
Korányi Sándor utca 14. sz. alatti üres telek értékesítése	188 976 378 Ft	51 023 622 Ft	240 000 000 Ft
Korányi Sándor utca 16. sz. alatti üres telek értékesítése	138 582 677 Ft	37 417 323 Ft	176 000 000 Ft
Épület értékesítések			
Bauer Sándor utca 13. épület értékesítés	209 000 000 Ft		209 000 000 Ft
Vajdahunyad u. 8. épület értékesítés	196 000 000 Ft		196 000 000 Ft
Tolnai Lajos u. 37. épület értékesítés	220 000 000 Ft		220 000 000 Ft
Várható bevétel összesen (bruttó)			**1 482 760 000**

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. Az első értékesítendő csomagban az alábbi öt rossz állapotú, egyszobás társasházi lakás található, melyeknek a gazdaságos felújítását a komfortosíthatóságuk akadályozza.

11. táblázat 2023-ban árverezni tervezett lakások

Ssz.	Utca	m^2	Komfortfokozat
1.	Diószegi S. u.	27	Komfort nélküli
2.	Diószegi S. u.	34	Komfort nélküli
3.	Dugonics u.	23	Komfort nélküli
4.	Kőris u.	26	Komfort nélküli
5.	Lujza u.	27	Komfort nélküli

6 Bérház és bérlakás felújítások, tervezett lakásvásárlások

6.1 2022. évi bérházfelújítások

2022-ben három bérházat újítottunk fel részlegesen, melynek összege összesen *bruttó 78.192.543 Ft* volt.

12. táblázat 2022-ben részleges felújított bérházak

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Corvin negyed	Nap u. 21.	Tetőfelújítás Függőfolyosó felújítás
Losonci negyed	Práter u. 75.	Elektromos vezeték felújítás
Csarnok negyed	Víg u. 4.	Függőfolyosó felújítása, lépcsőházi dúc kiváltása

6.2 2022. évi bérlakásfelújítások hasznosítási cél szerint

2022-ben az Önkormányzat két közbeszerzési eljárás keretében összesen 57 üres önkormányzati bérlakást újított fel. A bérlakásfelújítások költsége összesen: *bruttó 532.736.107 Ft* volt. A felújított lakások listáját a Melléklet tartalmazza.

A felújított lakásokat három fő célra szánjuk. 23 lakást új bérlők számára pályázaton hirdetünk meg, míg 26 lakásba a kiürítendő épületek lakói költöznek. Speciális célokra szánunk 5 lakást: három lakás krízislakásként, két lakás pedig LÉLEK kiléptető lakásként fog hasznosulni.

13. táblázat 2022-ben felújított lakások hasznosítási célja

Felhasználási cél	Lakások száma
Pályázatos	**23**
2023 márciusi pályázat	11
2022 novemberi pályázat	10
Akadálymentes pályázat	2
Cserelakás	**29**
kiürítések során felajánlható lakás	13
már kijelölt cserelakás	16
Speciális célra szánt lakás	**5**
krízis lakás	1
krízis lakásnak kijelölendő	2
LÉLEK lakásnak kijelölendő	2
Összesen	**57**

6.3 2023-ban zajló bérházfelújítások

Lezárult a tervezése és 2022. decemberében elkezdődött a közbeszerzése 14 db önkormányzati bérház részleges felújításának. Ezek a felújítások 2023. tavasz folyamán kezdődnek, és 2023. ősz végére lesznek kész.

14. táblázat 2023-ban első felében tervezett részleges bérházfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
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
Orczy negyed	Kőris u. 10.	Elektromos fővezeték felújítás, Tűzfal felújítás, Tetőfelújítás
Orczy negyed	Illés u. 20.	Elektromos fővezeték felújítás, Függőfolyosó csere
Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	Gombafertőzött zárófödém csere
Corvin negyed	Kisfaludy u. 7.	Romos épületrész bontás
Csarnok negyed	Rigó u. 4.	Tetőfelújítás, Lépcsőházi dúc kiváltás, Tűzfal javítás
Corvin negyed	Tömő u. 5.	Tetőfelújítás
Losonci negyed	Illés u. 19.	Tetőfelújítás, Tűzfal felújítás
Losonci negyed	Práter u. 75.	Tetőfelújítás
Losonci negyed	Tömő u. 56.	Tetőfelújítás, Lépcsőházi dúc kiváltás
Corvin negyed	Vajdahunyad u. 24.	Tető felújítás, Tűzfal felújítás

Lezárult a tervezése 10 db önkormányzati bérház felújításának. A közbeszerzés a szükséges források biztosítását követően indulhat. A kivitelezés leghamarabb 2023. augusztusában kezdődhet el.

15. táblázat 2023-ban második felében tervezett részleges bérházfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Orczy negyed	Dugonics u. 11.	Elektromos fővezeték felújítás, Függőfolyosó felújítás
Magdolna negyed	Lujza u. 34.	Udvari romos épületrészek elbontása
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	Elektromos fővezeték felújítás, Udvari romos épületrészek elbontása
Orczy negyed	Kőris u. 28.	Elektromos fővezeték felújítás, salakbeton födémek statikai vizsgálata, utcai homlokzat felújítás
Magdolna negyed	Magdolna u. 6.a.	Elektromos fővezeték felújítás, tetőfelújítás, alagsori salakbeton födémek statikai vizsgálata
Magdolna negyed	Fecske u. 18.	Függőfolyosó felújítás
Corvin negyed	Nap u. 21.	Utcai homlokzat felújítás
Losonci negyed	Tömő u. 5.	Függőfolyosó felújítás
Losonci negyed	Tömő u. 56.	Utcai homlokzat felújítás
Magdolna negyed	Lujza u. 8.	Oldalfal megerősítése

2023-ban megkezdjük további 8-10 bérház részleges felújításának tervezését. A bérházfelújítások indikatív listáját az alábbi táblázat tartalmazza.

16. táblázat A 2023 során megtervezendő részleges bérházfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Tervezett felújítás típusa
Csarnok negyed	Bacsó B. u. 4.	Tetőfelújítás tervezés
Népszínház negyed	Bezerédj u. 6.	Tetőfelújítás tervezés
Corvin negyed	Futó u. 27.	Függőfolyosó felújtás tervezés
Palotanegyed	Horánszky u. 16.	Gombafertőzött zárófödém csere
Orczy negyed	Kőris u. 28.	Dúcolt pincefödém megerősítés, függőfolyosó csere
Palotanegyed	Mária u. 4.	Tetőfelújítás tervezés, homlokzatfelújítás tervezés
Corvin negyed	Práter u. 55.	Függőfolyosó felújítás
Orczy negyed	Sárkány u. 1.	Tetőfelújítás tervezés
Orczy negyed	Sárkány u. 11.	Függőfolyosó felújítás
Népszínház negyed	Vay Á. u. 4.	Tetőfelújítás tervezés

Az alábbi bérházakban tervezzük rossz állapotuk miatt egyes épületrészek bontását:

17. táblázat 2023-ban bontandó épületrészek listája

Negyed	Utca & Házszám	Tervezett felújítás típusa
Losonci negyed	Illés u. 19.	belső földszintes épületrész elbontása
Orczy negyed	Kőris u. 10.	hátsó üres épületrész bontása
Csarnok negyed	Fecske u. 18.	megosztott telken fészer elbontása

6.4 2023-ban zajló lakásfelújítások

2022-ben 60 db lakás felújításának terve készült el, melynek részletes listáját a melléklet tartalmazza. A 2022-ben megkötött tervezési keretszerződés alapján további 66 lakás tervezésére van forrás, melyet 2023 I. félévében végez el a tervező.

A tervezési keretszerződés mellett 2022-ben sikeres közbeszerzést folytattunk le, melynek eredményeként a lakásfelújítások kivitelezését is keretszerződés alapján tudjuk elvégeztetni, összesen mintegy bruttó 1.555.281.043 Forint értékben.

2023. januártól kezdődően a kivitelezőtől folyamatosan rendeljük meg a lakások felújítását a mellékletben található táblázatban jelölt, tervvel rendelkező listából. A kivitelezői keretszerződésekben a rezsióradíj, azaz a munka ára rögzített. Az anyagárat viszont az aktuális piaci árak alapján, a TERC költségvetési program szerint kell a kivitelezőnek megadni. Így csupán becsülni tudjuk, hogy a keretösszegből pontosan hány lakás felújítása jön ki. Jelenlegi becsléseink szerint 100-120 db lakás felújítására elegendő a rendelkezésre álló forrás. Így 2023-ban ekkora volumenben újít fel lakásokat a Józsefvárosi Önkormányzat.

6.5 Lakásvásárlások

Az Önkormányzat számára komoly probléma, hogy alig rendelkezik legalább kétszobás lakással. Ezért általánosságban elmondható, hogy nagyobb családok számára nehezen tud megfelelő méretű lakást biztosítani az Önkormányzat. Ezek a háztartások ezért nem tudnak elindulni lakáspályázaton, illetve,

amennyiben már a bérlőnk, nem tud továbblépni nagyobb lakásba minőségi cserén keresztül. Az épületkiürítések folyamán ennél még élesebben jelentkezik, hogy a megszűnő többszobás lakások helyett alig akad hasonló méretű hasznosítható cserelakás. A lakáscsatolások mellett ezért 2023-ban nagyobb alapterületű/több szobás használt lakásokat tervezünk vásárolni. Erre a célra egyelőre *100 000 000 F*t került elkülönítésre a költségvetésben. A lakásvásárlások legkézenfekvőbb módja az Önkormányzat elővásárlási jogának érvényesítése az érintett kerületi ingatlanok esetében.

Emellett az Önkormányzat célja a jelenleg statikai probléma miatt kiürítés alatt álló, Tömő u. 17. alatti társasházban található három kisméretű magántulajdonú lakás kivásárlása. Bár a tranzakciók nem eredményezik a hasznosítható lakásállomány növekedését, de a lakásvásárlások lezárulta és az épület kiürítését követően így az Önkormányzat egyben tudja majd hasznosítani az épületet.

7 Épület- és lakáskiürítések

7.1 Bontandó épületek kiürítése 2022-ben

2022-ben összesen 10 önkormányzati tulajdonú bérház ürítése kezdődött meg vagy folytatódott. A 2022-2023. évi lakástervben rögzített 9 bérház mellett még egy bérház került az ürítendő épületek közé, a Tömő u. 17. társasház, ahol az Önkormányzat többségi tulajdonnal rendelkezik. Ez utóbbi kiürítését statikai probléma indokolja. Az épület kiürítése 14 lakott lakást érint, így a 2022-ben kiürítés alatt álló lakott lakások száma összesen 99 volt. Az alábbi táblázat mutatja a lakott és üres lakások számának megoszlását a kiürítés megkezdésekor.

18. táblázat Jelenleg kiürítés alatt álló épületekben található lakások száma 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 2023-ban értékesítendő
Bérkocsis u. 30	10	8	18	Értékesített ingatlan
Dugonics 14.	26	24	50	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület (Semmelweis Egyetem projekt)
Dugonics 16.	11	13	24	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület (Semmelweis Egyetem projekt)
Kőris 11.	4	10	14	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület (Semmelweis Egyetem projekt)
Sárkány 12/B.	5	6	11	Kiürítés életveszély miatt
Szigony u. 39.	13	6	19	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület

Tolnai L. u. 37	4	5	9	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2023-ban értékesítendő
Tömő u. 17.	14*	13	27	Kiürítés életveszély miatt
Vajdahunyad u. 8.	9	2	11	Középtávon bontandó kategóriába sorolt épület 2023-ban értékesítendő
Lakások száma összesen	**99**	**89**	**188**	

**Beleértve 3 magántulajdonú lakást is.*

19. táblázat Jelenleg kiürítés alatt álló épületekben található lakott lakások jogcím szerint, a kiürítés megkezdésekor

Lakott lakások	Száma	Aránya
Bérbe/használatba adva	74	75%
Jogcím nélküli	22	22%
Magántulajdonú lakás	3	3%
Összesen	**99**	**100%**

Ahogy a táblázatban is látható, a kiürítendő épületekben található lakások közel fele, 47%-a már a kiürítés megkezdésekor is üres volt. A 99 lakott lakás háromnegyedében rendelkezett rendezett jogviszonnyal, azaz érvényes bérleti vagy használati szerződéssel a lakó. A jogcím nélküli lakáshasználók esetében, ugyan törvényi kötelezettsége nincs erre vonatkozóan, az Önkormányzat célja, hogy, ahol lehetséges, cserelakást biztosítson. Az évben elfogadott, 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: több eszközt alkotott adóságok kezelésére (pl. kisebb értékű lakásba költözéssel), illetve lehetővé tette jogcím nélküliek egyéves átmeneti elhelyezését, amely további haladékot ad a jogcímesítést akadályozó problémák megoldására.

A kiürítendő lakások lakói közül már 58 esetben megtörtént a cserelakás kijelölése, azaz sikerült a bérlővel/lakáshasználóval megállapodni, hogy hova szeretne költözni jelenlegi lakása helyett. Mindössze 7 bérlő kért cserelakás helyett pénzbeli megváltást. Ezt a rendelet csak érvényes, határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező lakók esetében teszi lehetővé. 17 lakó esetében bizonyosodott be, hogy nem jogosult se cserelakásra, se pénzbeli térítésre. Ezt érvényes bérleti szerződéssel rendelkező lakók esetében az indokolja, hogy rendelkezik beköltözhető budapesti ingatlannal. Ez a kiürítések előkészítő szakaszában minden bérlő/jogcím nélküli lakáshasználó esetében ellenőrzésre kerül a Földhivatalon keresztül.

Jelenleg tehát a kiürítendő lakott lakások 80%-ban már körvonalazódott, hogy milyen módon történik a jelenlegi lakás kiváltása: megtörtént a cserelakás kijelölése, folyamatban van a megállapodás a pénzbeli térítésről vagy bebizonyosodott, hogy a lakó egyikre sem jogosult. A Sárkány 12/B esetében már le is zárult az épület kiürítése. A cserelakások közül 37 lakás felújítási tervei már vagy elkészültek vagy tervezés alatt vannak. További 10 esetben jelenleg is zajlik a cserelakások megmutatása. A 3 magántulajdonossal megtörtént a kapcsolatfelvétel és az igények felmérése. Cél ebben az esetben is, hogy a lakhatás biztosítva legyen.

20. táblázat A kiürítések állapota

Státusz	Háztartások száma	Arány
Cserelakás kijelölése megtörtént	58	58%
ebből: lakás tervezése elkészült/tervezés alatt	*37*	*64%*
ebből: lakás felújítása elkészült	*8*	*14%*
Pénzbeli térítés	7	7%
Nem jogosult sem lakásra, se pénzbeli térítésre	17	17%
Cserelakások megmutatása folyamatban	10	10%
Magántulajdonos kivásárlása folyamatban	3	3%
Összesen	99	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 komfort nélküli lakásban (mely a kiürítendő lakások 44%-át teszi ki) élők minden esetben komfortos lakásba kerülnek.

21. táblázat A kiürítendő lakott lakások komfortfokozat szerint

Lakott lakások	Szám	Arány
Szükséglakás	2	2%
Komfort nélküli	37	37%
Félkomfortos	5	5%
Komfortos	52	52%
Magántulajdonú lakás	3	3%
Összesen	**99**	100%

7.2 Lakáskiürítések 2023-ban

Az év folyamán folytatódik az előző fejezetben részletezett épületek kiürítése. A Vagyongazdálkodási Tervben középtávon bontandónak jelölt épületek közül a következő kiürítendő épületek a József utca 55-59. számok alatti három bérház. A három házban összesen 33 lakás található, melyből 21 lakott. Az épület kiürítését kapacitások szerint leghamarabb 2023 IV. negyedévében kezdjük meg.

A gazdaságosan nem felújítható bérházakon túl egyes épületrészek esetében is felmerül, hogy kedvezőtlen adottságaik, illetve műszaki állapotuk miatt szükséges a lebontásuk. Ezek a legtöbb esetben nem lakott épületrészek. 2023-ban az Illés utca 19. belső földszintes épületrész kiürítését szükséges megkezdeni. A rossz állapotú épületrész elbontása után zöldudvart lehet kialakítani a hátsó telekrészen.

Bontandó épületek/épületrészek kiürítése mellett az Önkormányzat célja a szükséglakások megszüntetése, az ilyen lakásban élők számára magasabb komfortfokozatú cserelakás felajánlása. Ahogy fentebb bemutattuk, a teljes lakásállomány 1%-a (58 lakás) minősül szükséglakásnak. Ebből 33 lakás jelenleg is lakott, átlagos alapterületük 21 m^2, de a legkisebb lakott lakás mindössze 12 m^2. Ezek a lakások definíciószerűen nem rendelkeznek 12 m^2-t meghaladó alapterületű lakószobával és főzőhelyiséggel, valamint az alacsony alapterület, illetve a strang hiánya miatt többségükben nem lehetséges szabályos WC kialakítása. A lakott szükséglakások mintegy negyede, 8 lakás található bontandó épületben, illetve a Diószegi tömbben. 2023-ban ezért a prioritás a fennmaradó 25 lakás

kiürítésének megkezdése. A kiürítés után a 100%-ban önkormányzati épületekben található szükséglakásokat tárolóként lehetne hasznosítani, illetve esetleg a mellette lévő lakáshoz lehetne csatolni.

22. táblázat 2023-ban kiürítés megkezdésére kijelölendő lakások

	Lakott lakások	Összes lakás
Bontandó épületrészek kiürítése		
Illés u. 19 hátsó épület	5	5
Szükséglakások kiürítése		
Diószegi-tömbben	*3*	*4*
Középtávon bontandó házban	*1*	*2*
Hosszútávon bontandó házban	*4*	*8*
Funkcióváltásra javasolt épületben	*0*	*4*
Társasházban/megtartandó önkormányzati bérházban	26	40
Összesen	34	58
További középtávon bontandó épületek kiürítése		
József u. 55	14	16
József u. 57	3	8
József u. 59	4	9
Összesen	21	33

8 Lakáspályázatok

8.1 2022-ben meghirdetett lakáspályázatok

2022-ben három lakáspályázaton összesen 32 lakás bérbeadását hirdette meg az önkormányzat. Ebből 10 lakásra a már meglévő bérlők pályázhatnak, minőségi csere keretében, míg a másik két pályázat lakással nem rendelkező józsefvárosiaknak szólt. Bár a tavalyi pályázatok többsége továbbra is felújítandó volt, a novemberi pályázaton 10 felújított lakást is meghirdettünk. Bár ebben az esetben, mivel a pályázatok feldolgozása jelenleg is zajlik, nem rendelkezünk pontos adatokkal a pályázók számáról, elmondható, hogy jóval magasabb a jelentkezők száma, mint a felújítandó pályázatok esetében.

2022-ben kezdte el alkalmazni az Önkormányzat az új pályázati pontrendszert, mely azon túl, hogy továbbra is biztosítja a lakások igazságos elosztását, jobban differenciál, így a korábbiaknál kevesebb esetben okoz pontegyezőséget a pályázók között. A pontrendszer a jelentkezők rászorultságát a jelenlegi lakhatási helyzetük (pl. jelenlegi lakás jogcíme, zsúfoltsága, komfortfokozata), jövedelmi viszonyaik, egészségügyi állapota alapján pontozza. További szempontként jelenik meg a korábbi pályázatokon való részvétel, valamint a józsefvárosi kötődés is. A pályázatok kitöltésében már nem csak a JGK pályázati csoportjánál lehet segítéséget kérni, 2022-től a JSzSzGyK és a polgármesteri hivatal dolgozói meghatározott időpontokban nyújtottak támogatást a jelentkezőknek.

23. táblázat 2022-es évben meghirdetett lakáspályázatok

Év	Meghirdetett lakások száma (db)	Felújított/felújítandó lakások	Pályázat típusa	Pályázók száma
2022 június	12	felújítandó	költségelvű	103
2022 november	10	felújított	költségelvű	N/A
2022 november	10	felújítandó, minőségi csere	költségelvű	N/A

8.2 Lakáspályázatok 2023-ban

A 2023-as évre az Önkormányzat mintegy 56 lakást tervez meghirdetni 5 pályázati kiírás keretében. Terveink szerint három alkalommal kerülnek kiírásra a pályázatok: áprilisban, szeptemberben és decemberben. Ezeken a lakáspályázatokon keresztül több célcsoportnak is lehetőséget nyújt az Önkormányzat a lakhatásra. A legalacsonyabb jövedelmű józsefvárosiak a felújított lakások pályázatán, míg a valamivel jobb jövedelmi helyzetűek a felújítandó lakáspályázaton fognak tudni lakáshoz jutni. Az Önkormányzat célja hosszútávon a pályázatokon meghirdetett felújított lakások arányának növelése a felújítandóhoz képest. 2023-ban a 30 felújítandó mellett legalább 21 teljesen felújított lakást tervezünk meghirdetni. Tavaly a meghirdetett lakások 31%-a tartozott a felújított kategóriába, a lakástervben ez a szám 2023-ban 15%-kal nőne.

Az új pontrendszer bevezetése kapcsán szükségesnek látszik egyes csoportok kiemelése és célzott pályázatok kiírása, mivel a pontrendszer alapvetően előnyben részesíti a gyerekes háztartásokat. Így az áprilisra tervezett felújítandó pályázatot kifejezetten egy vagy kétfős háztartások számára írnánk ki, de az év során kifejezetten időseknek is hirdetnénk lakásokat. További célcsoportot jelentenek az önkormányzati cégek, intézmények dolgozói is, hiszen célunk, hogy esetükben is elsősorban a pályázati rendszeren keresztül és ne szolgálati lakásként nyújtsunk lakhatási lehetőséget.

Minőségi csere pályázat keretében a jelenleg önkormányzati lakásban élőknek, beleértve a közszolgálati lakások bérlőit, is lehetőséget biztosítunk lakásuk cseréjére. Míg korábban csak felújítandó lakásokat hirdettünk meg minőségi csere pályázat keretében, idén legalább részlegesen felújított lakásokat is tervezünk kiírni. Így idén a minőségi csere pályázatok keretében kevesebb, de valóban nagyobb és jobb minőségű lakásokra tudnak pályázni a bérlőink. Tekintettel az önkormányzati lakásállomány alacsony átlagterületére, az Önkormányzat elsősorban lakáscsatolásokkal próbál nagyobb alapterületű lakásokat elérhetővé tenni a pályázók számára.

24. táblázat 2023-ban meghirdetni tervezett lakáspályázatok

	Típus	Pályázók köre	Lakások száma
2023. április	felújítandó	lakással nem rendelkezők	15
	felújított	lakással nem rendelkezők	11
2023. szeptember	felújítandó	lakással nem rendelkezők	15
2023. december	(részlegesen) felújított	minőségi csere	5
	felújított	lakással nem rendelkezők	10
Összesen			**56**
ebből felújított			*26*

9 Speciális célokra hasznosított lakások

9.1 Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások

9.1.1 Civil-egyházi bérlőkijelölési jog pályázat

2022-ben az Önkormányzat pályázat útján civil-, illetve egyházi szervezetek számára adott bérlőkijelölési jogot. A bérlőkijelölési jog elnyeréséért a szervezetek vállalták a lakások felújítását, valamint a lakásba költöző bérlő segítését, utánkövetését. A bérlőkijelölési joggal az önkormányzat segíti a szervezetek szociális ellátó, karitatív tevékenységét a hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatban. A pályázat útján 4 szervezet összesen 9 lakásra vonatkozóan kapott bérlőkijelölési jogot.

Budapest Főváros Önkormányzata 2023. január 25-i közgyűlésén elfogadott javaslat alapján pályázatot tervez kiírni olyan kerületi önkormányzatokkal együttműködő civil szervezetek számára, amelyek vállalják egy önkormányzati lakás felújítását, majd bérlőkijelölési jog útján javaslatot tehetnek az lakás bérlőjére. Feltétel, hogy a szervezet segítse a beköltözést és utógondozást végezzen a társadalmi reintegráció érdekében, valamint, hogy a pályázó szervezet alapdokumentumában szerepeljen a hajléktalanság kezelésével összefüggő cél és ezt saját tevékenységként végezze. A pályázat keretében lakásonként maximum 5 millió forint vissza nem térítendő támogatást nyerhető el. A Fővárosi Önkormányzat kezdeményezéséhez kapcsolódóan 2023 I. negyedévében ismét bérlőkijelölési jog pályázatot tervez meghirdetni az Önkormányzat 10 lakás bérlőkijelölési jogára, amely lehetőséget nyújt majd civil szervezetek számára, hogy pályázhassanak fővárosi támogatásra.

25. táblázat Civil-egyházi bérlőkijelölési jog pályázaton meghirdetendő lakások

	Cím	Komfort sz.	Műszaki állapot	Szobák száma	Alapterület (m2)
1.	Illés u.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	27,53
2.	Korányi S. u.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	30,79
3.	Kőris u.	komfortos	2 felújítandó	1	23
4.	Magdolna u.	komfort nélküli	3 közepes / elfogadható	1	34
5.	Bókay J. u.	komfortos	2 felújítandó	1	23
6.	Diószegi S. u.	komfortos	2 felújítandó	1	23
7.	Dobozi u.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	25
8.	Fecske u.	komfortos	2 felújítandó	1	22
9.	Lujza u.	komfortos	2 felújítandó	1	22
10.	Práter u.	komfort nélküli	2 felújítandó	1	28

9.1.2 További bérlőkijelölési joggal érintett lakások

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

26. táblázat Bérlőkijelölési joggal rendelkező külső szervezetek

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)
Belügyminisztérium	5
BRFK, ORFK	40
Fővárosi bérlőkijelölési jogú	3
Honvédelmi Minisztérium	1
Katasztrófavédelem	13
OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	47
Összesen	**109**

A 2022-2023. évi Lakásgazdálkodási terv elfogadása óta nem biztosított új bérlőkijelölési jogot az Önkormányzat. A JGK nyilvántartása alapján egyel csökkent a bérlőkijelölési joggal érintett lakások száma.

A 2023-as év során a Katasztrófavédelem számára tervezünk 3-4 lakásra vonatkozóan bérlőkijelölési jogot biztosítani.

9.1.3 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

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

Az Önkormányzat elsődlegesen a lakáspályázati rendszeren keresztül kívánja a közszolgálati vagy egyéb kulcsszektorokban dolgozókat kerületi lakáshoz juttatni, és csak speciális esetekben alkalmaz hasonló külön megállapodásokat a saját intézményei tekintetében. 2022-ben egy ilyen kijelölésről döntött a Bizottság a JÓK részére, amely esetben a bérbe adás azonban még nem történt meg.

27. táblázat Bérlőkijelölési joggal rendelkező önkormányzati szervezetek

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

9.2 Házfelügyelői lakások

Jelenleg 33 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 év során két bontandó házban található házfelügyelői lakás fog megszűnni. Az itt lakókat rendes bérleti szerződéssel cserelakásban fogja elhelyezni az Önkormányzat. További cél a jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének tisztázása, és amennyiben lehetséges, rendes bérleti szerződéssel történő jogcímesítése.

A házfelügyelői lakások teljes listáját a függelék tartalmazza.

28. táblázat Házfelügyelői lakások jogcím szerint

Hasznosítás	**Lakások száma**
Bérbe adva	25
ebből bontandó épületben található	*2*
Jogcím nélküli használat	4
Üres	4
Összesen	**33**

9.3 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások

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

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, 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 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 tovább lépés lehetősége. A tavalyi évben a Képviselő-testület döntése nyomán két új kiléptető lakás került kijelölésre a Családok Átmeneti Otthona számára. Ebben az évben cél további 2-2 kiléptető lakás kijelölése mind a Családok Átmeneti Otthona, mind pedig a LÉLEK program számára. Ezzel egyidőben fontos biztosítani azt is, hogy a kiürítés alatt álló bérházakban található speciális célra hasznosított lakások esetében is megfelelő cserelakást biztosítsunk.

29. táblázat LÉLEK és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások

LÉLEK és Családok Átmeneti Otthona lakások	Lakások száma (db)
Családok Átmeneti Otthona	6
ebből tavaly kijelölt lakás	*2*
LÉLEK- kiléptető lakás	4
LÉLEK- ház	3
LÉLEK- szállás	24
ebből kiürítés alatt álló épületben	*4*
Összesen	**37**

9.4 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 lakhatásukat 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 függ az elhelyezés indokától, illetve attól is, hogy az elhelyezés idejében a jelenlegi, vagy a korábbi Lakásrendelet volt hatályban.

Ahogy a 2022-2023. évi Lakástervben is megjegyeztük, a krízislakások alacsony száma kockázatot jelent; rendkívül fontos, hogy legyen rendelkezésre álló, beköltözhető üres állomány. A tavalyi évben elkezdődött, és hamarosan elkészül az egyik – már kijelölt krízislakás felújítása. Ugyanebből a felújítási csomagból további két lakást tervezünk krízis célra kijelölni. Emellett további lakások bevonását tervezzük, melyek esetében nem szükséges a teljes felújítás, rendbetételük karbantartás keretében megoldható. Cél, hogy 2023 második felére legalább hatra nőjön a hasznosítható krízislakások száma.

30. táblázat Krízis lakások kihasználtság szerint

Hasznosítás	Lakások száma (db)
Bérbe adva	2
Használatba adás	4
Üres	8
ebből jelenleg hasznosítható	*1*
ebből felújítás alatt álló	*1*
ebből műszaki okok miatt nem hasznosítható	*2*
ebből kiürítés alatt álló épületben	*1*
ebből felújítandó	*3*
Összesen	**14**

10 Lakásfelújítások

10.1 Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

Ahogy fentebb leírtuk, 2023-ban az önkormányzat a megkötött kivitelezési keretszerződés alapján mintegy 100-120 lakás felújítását fogja 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 –, valamint a lakáspályázatokra szánt lakások. Ez utóbbi esetben a 2023 decemberre tervezett felújított lakáspályázatra szánt lakások mellett ebben az évben szükséges a 2024. I. negyedévben kiírandó pályázatok lakásait is felújítani. E két cél teljesítése összesen mintegy 80-90 lakás felújítását igényli. A szükséges lakások számának megbecslésekor bizonytalanságot jelent, hogy a kiürítések során több esetben mégsem biztosítunk cserelakást, illetve egyes esetekben már korábban felújított lakásba tud költözni a lakó.

31. táblázat 2023-ban felújítani tervezett lakások fő hasznosítási célja

Felhasználási cél	Lakások száma
Jelenleg kiürítés alatt álló épületek	
Cserelakás kijelölése megtörtént/lakásfelújítás szükséges	50
van terv/tervezés alatt	*31*
kivitelezés alatt	*6*
nincs még terv	*13*
További cserelakás szükséglet (maximum)	14
Összesen	**64**
Felújított lakáspályázatok	
2023 decemberi pályázat	10
2024 akadálymentes lakáspályázat	5
2024 felújított lakáspályázat	10
Összesen	**25**
Összes felújítandó lakás	**89**

A fentebb rögzített további célok megvalósításához is szükséges felújított lakásokat biztosítani. Ezeknek egy részét az idei évben, egy kisebb részét pedig majd a következő évben szükséges felújítani, az újabb lakás- illetve épületkiürítések előrehaladásának megfelelően.

32. táblázat További, a Lakástervben rögzített célok megvalósításához szükséges lakásfelújítások

Felhasználási cél	Lakások száma
Speciális célra szánt lakások	
LÉLEK kiléptető lakás	2
CSÁÓ kiléptető lakás	2
Összesen	**4**
Bontandó épületrészek kiürítése	
Illés u. 19. hátsó épületrész	**5**
Szükséglakások kiürítése	
Társasházban/ megtartandó önkormányzati bérházban található lakások	**26**
További bontandó épületek kiürítése	
József u. 55	14
József u. 57	3
József u. 59	4
Összesen	**21**
Összes felújítandó lakás	**56**

10.2 Lakáscsatolások

Az egymás mellett elhelyezkedő lakás összecsatolása az egyik módja annak, ahogy az Önkormányzat növeli kívánja a nagyobb alapterületű lakásai számát. A 2022-2023. évi Lakásterv 14 egymás mellett elhelyezkedő üres lakást azonosított, melynek összecsatolásával legalább 45 m^2 alapterületű, komfortos lakásokat lehet kialakítani. A 14 lakás csatolási és felújítási terve 2022-ben jórészt elkészült, a kivitelezés ez év első félévében fog lezajlani.

33. táblázat 2023-ban kivitelezendő lakáscsatolások nyomán létrejövő lakások

Ssz.	Utca	Alapterület (m^2)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Kőris u.	62	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Kőris u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
3.	Práter u.	65	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
4.	Tömő u.	50	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
5.	Tömő u.	55	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
6.	Vay Á. u.	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
7.	Dobozi u.	58	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

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.

A csatolt lakások egy része cserelakásként lesz felajánlva a kiürítendő épület nagyobb lakásiban lakóknak, egy másik részét pedig minőségi csere pályázatra szánjuk.

10.3 Akadálymentes lakások

Az Önkormányzat régóta tervezi akadálymentes lakások kialakítását. Az akadálymentesség magába foglalja a fürdőszoba megfelelő kialakítását (kerekesszék 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 kerekesszékkel 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 kerekesszékkel 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-as évben 5, 100 %-ban önkormányzati épületben elhelyezkedő lakás akadálymentes felújítását szeretnénk elvégezni, az épület megfelelő átalakításával együtt. A szükséges munkák egy részének költségeire pályázatot nyújtunk be a Fővárosi Szolidaritási Alaphoz, mely mintegy 52 millió forint

vissza nem térítendő támogatást biztosítana. A kivitelezőt külön közbeszerzés alapján választanánk ki erre az 5 lakásra, illetve az épületekre vonatkozóan. A lakások várható átadása 2024 I. féléve.

34. táblázat 2023-ban akadálymentesen kialakítandó lakások

Utca	Alapterület (m^2)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
Lujza u.	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
Práter u.	33	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Vay Ádám u.	36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Vay Ádám u.*	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
Vay Ádám u.	28	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

*csatolt lakás

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 szerződéshosszabbítás iránti kérelmét, illetve vele szemben a bérleti szerződés megkötésére irányadó körülmények nem állnak fenn; a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegése miatti bérbeadói felmondást követően a lakást nem hagyta el; bérlő halálát követően az illető személy a lakásbérleti jog folytatására nem jogosult státuszban maradt a bérlakásban stb.

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

Ahogy a 2022-2023. évi Lakásgazdálkodási Terv is megjegyezte, a megörökölt, rendkívül nagy számú jogcím nélküli lakáshasználó helyzetének rendezése komoly kihívás, amelyre több eszközt is kialakítottunk az új Lakásrendeletben, valamint ehhez kapcsolódóan kapacitás bővítést hajtottunk végre a JSzSzGyK és a JGK esetében is. A Lakásterv elkészítése során felmértük és a felhalmozódott hátralék értéke alapján kategóriába soroltuk a jogcím nélküli lakáshasználókat. A 2022. júniusi állapot szerint összesen 430 ilyen háztartást tartott számon a JGK. Jelen állapot szerint ez a szám 379 háztartás.

A 379 jogcím nélküli lakáshasználó hátralékait vizsgálva a következőket állapíthatjuk meg: a 123 db 1,- Ft és 150.000,- Ft közötti hátralékkal rendelkező jogcím nélküliek közül 82 lakás esetében a hátralékos összeg 50.000,- Ft vagy annál kevesebb, míg 50.001,- Ft – 150.000,- Ft közötti hátralékos ügyfeleink száma 41 fő.

Az elmúlt két évben kialakult gyakorlat alapján, a napi egyéb munkán túl a Lakásgazdálkodási Iroda folyamatosan végzi a jogcím nélküli státuszok vizsgálatát. Jelenleg ezt azokkal az ügyfelekkel teszi, akik hátralékkal nem rendelkeznek, vagy a hátralékos összeg 50.000,- Ft alatt van, bár a hátralék hiánya nem feltétlenül jelenti, hogy a jogcím egyszerűen helyreállítható.

35. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók a felhalmozott hátralékmennyisége szerint

Hátralék	Háztartások száma	Aránya (%)	Részletfizetési megállapodást kötött
Túlfizetés	32	8,4	0
0 Ft	90	23,7	0
1 Ft-tól -50.000 Ft-ig	82	21,6	16
50.001 Ft-tól 150.000 Ft-ig	41	10,8	
150.001 Ft-tól 2.000.000 Ft-ig	109	28,8	20
2.000.000 Ft felett	25	6,6	1
Összesen	**379**	**100,0**	**37**

Melléklet

2022-es évben felújított lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m^2)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Dankó u.	38,63	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Dankó u.	34,31	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
3.	Dankó u.	27,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
4.	Diószegi S. u.	29	Társasház
5.	Diószegi S. u.	26	Társasház
6.	Diószegi S. u.	24	Társasház
7.	Diószegi S. u.	84,23	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u.-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.
8.	József krt.	42	Társasház
9.	József krt.	43	Társasház
10.	Kálvária tér	61	Társasház
11.	Magdolna u.	31	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
12.	Magdolna u	27,6	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
13.	Magdolna u	32	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
14.	Mária u.	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
15.	Nagy Fuvaros u.	23,9	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
16.	Nagy Fuvaros u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
17.	Nagy Fuvaros u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
18.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Somogyi B. u.	71	Társasház
20.	Szigetvári u.	27	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Szigetvári u.	37	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
22.	Tolnai L. u.	35	Társasház
23.	Üllői út	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
1.	Bauer S. u.	27	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Dankó u.	22,42	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
3.	Dankó u.	31	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
4.	Delej u.	37	Társasház
5.	Delej u.	33	Társasház
6.	Diószegi S. u.	25	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u.-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.
7.	Diószegi S. u.	48	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u.-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.
8.	Diószegi S. u.	37	Egységes koncepció szükséges a Diószegi S. u.-28. épületekre és a Sárkány utca 12/b-re.
9.	Dugonics u.	31	Társasház
10.	Futó u.	31	Társasház
11.	József krt.	53	Társasház
12.	József u.	35	Társasház
13.	Korányi S. u.	38	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
14.	Kőris u.	60	Társasház

15.	Lovassy L. u.	44	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
16.	Lovassy L. u.	26	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
17.	Lujza u.	32	Hosszú távon bontandó - épületkiürítés 2025 - 2029 között
18.	Magdolna u.	29	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Magdolna u.	60	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
20.	Orczy tér	31	Társasház
21.	Orczy út	37	Társasház
22.	Őr u.	28	Társasház
23.	Práter u.	32	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
24.	Práter u.	27,45	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
25.	Práter u.	55	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
26.	Práter u.	27	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
27.	Práter u.	27,84	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
28.	Práter u.	29,3	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
29.	Szerdahelyi u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Tolnai L. u.	28	Társasház
31.	Tömő u.	30	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
32.	Vay Á. u.	36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
33.	Vay Á. u.	27,36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
34.	Vay Á. u.	27	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

2022-ben felújításra megtervezett lakások listája (a csatolni tervezett lakásokat egy lakásként szerepeltetjük)

Ssz.	Utca	Alapterület (m^2)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Dankó u.	36	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Dankó u.	37	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
3.	II. János Pál pápa tér	43	Társasház
4.	II. János Pál pápa tér	33	Társasház
5.	Illés u.	32	Társasház
6.	Lovassy L. u.	44	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
7.	Lovassy L. u.	27	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
8.	Mária u.	83	Társasház
9.	Práter u.	46	Társasház
10.	Víg u.	29	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
11.	Kőris u.	62	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
12.	Kőris u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
13.	Práter u.	65	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
14.	Tömő u.	50	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
15.	Tömő u.	55	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
16.	Vajdahunyad u.	26	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
17.	Vajdahunyad u.	24	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
18.	Vay Á. u.	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
19.	Baross u.	37	Társasház
20.	Diószegi S. u.	31	Társasház

21.	Dobozi u.	58	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
22.	Fecske u.	30	Társasház
23.	Hock János u.	29	Társasház
24.	Kisfaludy u.	62	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
25.	Kiss József u.	34	Társasház
26.	Leonardo da Vinci u.	44	Társasház
27.	Lujza u.	29,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
28.	Mátyás tér	72	Társasház
29.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Szerdahelyi u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
31.	Szilágyi u.	47	Társasház
32.	Teleki tér	35	Társasház
33.	Baross u.	24	Társasház
34.	Baross u.	30	Társasház
35.	Bauer S. u.	31	Társasház
36.	Dankó u.	24,5	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
37.	Dobozi u.	30	Társasház
38.	Dugonics u.	52	Társasház
39.	Fecske u.	31,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
40.	Festetics u.	39	Társasház
41.	Karácsony S. u.	24,5	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
42.	Krúdy u.	36	Társasház
43.	Leonardo da Vinci u.	34	Társasház
44.	Lujza u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
45.	Lujza u.	27	Társasház
46.	Luther tömb 0	54	Társasház
47.	Magdolna u.	28,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
48.	Mária u.	34	Társasház
49.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
50.	Nagytemplom u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
51.	Orczy út	54	Társasház
52.	Orczy út	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
53.	Rökk Sz. u.	27	Társasház

Házfelügyelői lakások

Épület	**Lakások száma**
Corvin negyed	**2**
Kisfaludy u. 5.	
Szigony u. 39*	
Csarnok negyed	**3**
Lovassy L. u. 6	
Rigó u. 4	
Víg u. 4	
Losonci negyed	**1**
Tömő u. 56	
Magdolna negyed	**17**

Dankó u. 16	
Dankó u. 17	
Dankó u. 30	
Dankó u. 7	
József u. 47	
Kis Fuvaros u. 8	
Lujza u. 15	
Lujza u. 22	
Magdolna u.	
Magdolna u. 20	
Magdolna u. 33	
Magdolna u. 44	
Magdolna u. 47	
Nagy Fuvaros u. 2/b	
Nagy Fuvaros u. 26	
Szerdahelyi u.	
Szerdahelyi u.	
Orczy negyed	**9**
Diószegi S. u.	
Diószegi S. u. 7	
Dugonics u..	
Dugonics u. 14*	
Korányi S. u. 20	
Kőris u. 10	
Orczy út 31	
Sárkány u. 1	
Sárkány u.	
Százados negyed	**1**
Százados út 3-13.	
Lakások száma összesen	**33**

* kiürítés alatt álló épület