

A józsefvárosi lakásügynökség társadalmi véleményezésének összefoglalója

	vélemény	előterjesztő válasza, megtett intézkedés
1	<p>Az alábbi írás, eredetileg néhány, az ULE tevékenységével kapcsolatos kérdés-észrevétel kapcsán íródott, s minden, a tevékenységükkel való fenntartásom ellenére, nem egy tagunkat irányítottam hozzájuk problémáik megoldása érdekében. Írás közben alakult úgy, hogy a közben fölmerült kérdések révén megfogalmazódtak azok a problémák is, melyek a jelenlegi, lakásügynökségi témakör kapcsán merültek föl bennem, s amit először a VIII. Kerületi Önkormányzati Lakásbérlők Közössége oldalára posztoltam ki. Ezt a posztot másolom be most ide, mert úgy vélem, hogy mindaz, amit ebben leírok, eléggé hitelesen tükrözi tagjaink többségének véleményét a jelenlegi bérlakásügyi helyzetről.</p> <p>Az itt leírtakat egyébként, szándékolatlan szűkítettem, szinte egyetlen témakörre, mert - s ebben tagjaink túlnyomó többsége is egyetért velem - úgy véljük, hogy az Önkormányzat jelenlegi bérlakáspolitikája egy mára folytathatatlan állapotban rekedt meg, s az általunk észlelhető jelekből se tűnik ki, hogy a kerületvezetés kiutat talált volna a jelenlegi helyzetéből. Részünkről ezért, az eredetileg április 8-án felkerült posztunkban adtunk választ a felhívásukra, amit most bemásolok ide a hozzátartozó képpel együtt. Tisztelettel, Budaházy Gusztáv, Adminisztrátor, A csoport szakértője</p> <p>Csak azért tettem ki a képüket, hogy a józsefvárosi bérlakásra várók lássák, melyik az a jószolgálati szervezet, amelyik bérlőkijelölési jogot kapott a nyolczer önkoris bérlakásainak egy meghatározott hányadára.</p> <p>És most, amikor a négy éve kilátásba helyezett LAKÁSÜGYNÖKSÉG témája van napirenden, jó lenne megfontolni olyan megoldásokat, amelyek már egyszer beváltak a Magdolna Program I-ben, melyben a (részben) önerős és a kerületi lakásigénylőkből toborzott, Bérlői Bevonással történő Felújítási Rendszert is lakosságilag szerveztük meg, és működtettük mindaddig, amíg az Önkormányzat - minden épeszű indok nélkül! - meg nem szüntette.</p> <p>Pedig a bérlői bevonással történő szisztémát, lényegében az önkormányzat is elfogadta, mint a bérlakásállomány megóvásának és működtetésének egy nagyonis ésszerű és rentábilis módját, és - legalábbis indoklása szerint - csak a JGK "kapacitáshiánnyal"(!) indokolt ellenvetése miatt állt el tőle.</p> <p>Ezért, de sok más ok miatt is, úgy véljük, hogy nem a további pénzegetésre (is) lehetőséget adó lakásügynökségre van szükség, hanem egy öngondoskodást serkentő, szociális munkaközvetítő szervezetre, melyet egyébként, "házon belül" is megszervezhetne egy szakértői csapat. És hogy ezt mennyire így gondolta még 2013-ban is az önkormányzat, azt az általa szervezett, "Munkáért</p>	<p>Véleményében kevésbé a Lakásügynökséghez, sokkal inkább az Önkormányzat lakáspolitikájához ,lakhatáshoz való viszonyához tesz észrevételt. Aktuális tervekről és eredményekről az Önkormányzat honlapján, a stratégiák menüpontban elérhető 2023-as Lakásgazdálkodási tervből tájékozódhat.</p> <p>A Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció lényege az alábbiakban foglalható össze:</p> <p>Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a lakásárak, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét, melynek következtében a háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Szemléltetésésként: jelenleg az Ingatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. A lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil jövedelemmel rendelkezők, így a közalkalmazottként dolgozók, pályakezdők számára is.</p> <p>A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbévetele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez; alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. Egyrészt, a Lakásügynökség bizonytalan piaci környezetben fog működni – ez igaz mind a keresleti (bérlői) mind pedig a kínálati (magántulajdonosi) oldalra – és újfajta választ próbál adni a megfizethetőségi problémára. Másrészt, kísérleti olyan szempontból, hogy lehetőséget nyújt új működési módok, alternatív megoldások kipróbálásra az önkormányzati lakásgazdálkodásban.</p> <p>A Lakásügynökség célcsoportját azok a józsefvárosi lakosok jelentik, akik a jelenlegi piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők. A lakásügynökségi lakbéreket egységesen a Lakásrendeletben szabályozott piaci lakbérszintnek megfelelően állapítjuk meg, ami jelenleg 2200 Ft/nm. A Lakásügynökség további célcsoportja a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói. A Lakásügynökségen keresztül az Önkormányzat a hagyományos bérlakás rendszerhez képest alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakbérek megfizetését várja el a bérlőktől, hiszen alapvetően a középosztály támogatását jelenti.</p>

Lakhatást! Munkacsoport" megalakítása is mutatja, - melyben az általunk benyújtott, hasonnevű(!) tervezet "továbbgondolása" után 2 évvel(!) állt elő a 'vagyonkezelői vétóval'. A valódi és döntő ok viszont mégsem ez volt, hanem az, hogy a bérlakásügy "örökös főkorifeusa" csak az általa favorizált karitatív szervezeteknek tartotta fenn a józsefvárosi bérlakásokkal kapcsolatos "józsefvárosi bérlakásügyi tevékenységet", s ezt különben, mint "civil aktivista társunk", személyesen is közölte velünk.

Ezért a mostani lakásügynökségi koncepcióról - laikus, tapasztalati szakértőként is - csak azt mondhatjuk, hogy azokat, akik ilyen katasztrofális helyzetbe hozták a józsefvárosi bérlakásállományt és máig minden lehető és lehetetlen módon csak kijátszani akarják a bérleményi jogviszonyrendezésre tett, önkormányzati erőfeszítéseket, - nos őket, a most meghirdetett programnak, még a közelébe se szabadna engedni. Az épített állag további pusztításánál ugyanis, csak a "humán állagnak" is nevezhető emberi élıhetőség az, amelynek erózióját még az épített állagánál is jobban meg kéne védeni, s azt, hogy eme eróziós folyamatnak főkolompósa most hirtelen, bérlakásügyi főszakértőkké váljanak, már csak a lakosság körében irántuk megnyilvánuló, egyre növekvő bizalmatlanság és morális megvetés miatt se tűrhető el.

Megkérdeznék ezért, mégis hogyan kívánja megnyerni a lakosság bizalmát-együttműködési készségét a kerületvezetés, ha egyes 'megbízott munkatársai' tevékenységeit, nagyon is megalapozott gyanú lengi körül? És persze azt is, hogy az ezzel kapcsolatos és KONKRÉT TÉNYEKKEL IS ALÁTÁMASZTOTT BEJELENTÉSEINKET, miért nem vizsgálja ki immár jó két éve?

Ezt és az ezzel kapcsolatos 'tapasztalati szakértői' érveket egyébként, később részletesebben is ki fogjuk fejteni abban a véleményben, amelyet kér az Önkormányzat a lakásügynökséggel és az ezzel együttjáró változtatásokkal kapcsolatban.

Azt reméljük ugyanis, hogy ehhez a témához, az ebben leginkább érintett bérlők és bérlakásra várók is hozzászólnak.

Ám épp ezért véljük úgy, hogy elébb a még tanácsrendszerbeli zárványként ittragadt s alapjaiban is súlyos mulasztásokban és visszaélésekben vétkes bérlakás-gazdálkodás ügyében teendő reformlépések haladéktalan megtétele után lehet csak bármiféle, új koncepciót megvitatni; - s ebben (is) különbözünk pl, az 1. kerulettől vagy épp a 13. -tól mely utóbbi már lakásszámban is megelőzte a hajdan legnagyobb józsefvárosiét.

Mondjuk ki ezért: most a józsefvárosi bérlakásállomány további eróziójának kell véget vetni, s nem bevárni, amíg már csak romokból lehet mindezt megtenni, - s nemcsak a "leamortizálódott" épített állagot, de a benne lévő és semmiképp nem "rehabilitálható" emberi élıhetőséget is.

2	<p>1. Koncepció (többféle, külföldön 30-40 éve működő, bevált szisztéma alapján): Közös budapesti lakáslista:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Fővárosban összes önkormányzati bérbé adható lakás • Fővárosban a lokáció szerinti kerületben szerződött magántulajdonban levő lakás • Új építésű ingatlanokban az egyes kerületek/főváros valamely gazdasági könnyítésért (pl telekárból engedmény) avval arányos számú lakást nem piaci áron bérelhet, vagy tulajdonjogot szerez ezekre az ingatlanokra. Ezzel jelentősen bővíülhet az önkormányzati tulajdonú lakásállomány. • Lakásszövetkezetek alakítása <p>Főváros és a kerületek által fenntartott iroda/irodák, ahol felveszik a jelentkezők adatait, begyűjtik a szükséges igazolásokat stb.</p> <p>A bérbeadás szempontjai:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Iroda és az önkormányzat közötti szerződés - iroda és a bérbeadó közötti szerződés - Fizetőképesség, biztos jövedelem hiteles igazolása (nem napidíjas, nem alkalmi) - Lakás méretével, adottságaival arányos család (szoba/családtagok száma) - Lakásbérlet tervezett tartama - A társasház (ami lehet önkormányzati is) lakóinak SZMSZ-be foglalt feltételei- pl gyerekek, kisállat, stb) - Ha külföldi: EU-tagországból vagy azon kívül <p>A bérbeadás menete:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Potenciális bérlő jelentkezik az irodában, megkapja a szoba jöhető lakások listáját - Megnézi, kiválasztja a megfelelőt - Benyújtja az összes igazolást, iratot az irodának - Az iroda javaslattal továbbítja az adott önkormányzat felé - Az önkormányzat jóváhagyja - Szerződéskötés az irodával <p>Az irodával/önkormányzattal szerződött lakások bérleti díja állandó. Ez lehet valamivel alacsonyabb a piacinál, de lehet azzal azonos is. Kifizetését a helyi önkormányzat garantálja (ez nem jelenti azt, hogy a bérlő helyett kifizeti.)</p> <p>Szociális szempontok:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Fizetőképes bérlő esetén az önkormányzatnak tudomásulvételi kötelezettségen kívül nincs más feladata. - Amennyiben a bérlő méltányolható ok miatt nem képes időlegesen az adott bérleti díjat megfizetni, az önkormányzat a család aktuális jövedelmi helyzete szerint állapítja meg a fizetendő lakbért. Ez a fix bérleti díj szerződésben meghatározott ideig, illetve valamely feltétel bekövetkeztéig az önkormányzat által meghatározott módon csökkenthető. Amennyiben csökkentett a lakbér, az önkormányzat a szociális 	
---	---	--

<p>alapjából kiegészíti azt a szerződött összegnek megfelelően.</p> <ul style="list-style-type: none"> - A támogatott család anyagi helyzetéről évente köteles beszámolni, hiteles jövedelemigazolással, valamint a család szerkezetében beállt változásról értesítenie kell az önkormányzatot. - Ha a család szerkezetében változás történik, pl. gyerek születik vagy elválnak, vagy meghal valamelyik együtt élő családtag, a változásnak megfelelően csökken illetve növekszik a bérleti díj. A csökkentés az adott lokációnak megfelelő és a helyi szociális rendeletbe foglalt mértékig, a növelés pedig maximum az eredetileg szerződött összegig történhet. <p>Lakásbérlet időtartama:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Rövidebb időszak – olyan esetekben, amikor a bérlő átmeneti periódusra keres lakhatást (pl. 1-2 éves munka az adott helyen, vagy saját lakásra gyűjt, vagy valamilyen feltételig - pl. házasságig, gyerek születéséig, örökség átvételéig stb.) A rövidebb időszakra leginkább a magántulajdonban levő lakások alkalmasak, ha a tulajdonos valamely esemény bekövetkeztéig szándékozik hasznosítani a lakást. - Középtávú időszak – ha mind a tulajdonos, mind a bérlő várhatóan 5-10 évre szóló bérbeadást illetve lakhatást tervez. - Hosszú távú, illetve végleges időtartam: - a) Határozatlan idejű bérleti szerződést általában azok a tulajdonosok kötnek, akik kizárólag befektetési céllal vásárolták az ingatlant. Többnyire külföldiek, vagy olyan helyi befektetők, akik hosszú távon gondolkodnak - b) Végleges, határozatlan idejű szerződést az önkormányzati tulajdonú ingatlanokra lehet kötni, mivel az önkormányzat felelős a határozatlan idejűségért (a magántulajdonos nem). <p>Minden egyéb, pl. felmondás, elhelyezési kötelezettség vagy kötelezettség nélkül, a lakbér esetenkénti módosítása, a bérlő esetleges konfliktusai stb. az érvényben lévő jogszabályok alapján történik.</p> <p>2. Kérdések, felvetések, hiányok, ötletek</p> <p>1. Célszerűbb lenne a tényleges adatokkal dolgozni – a hirdetési ár nem azonos a valósággal, azt kellene alapul venni, mennyiért adják ki végül a lakásokat. Ráadásul a bérleti díjak mértéke változó, jelenleg éppen csökkenő tendenciát mutat. Ezért kérdéses számomra, hogy egy, a napi árakat tükröző összeget kell/lehet-e alapul venni. A nettó garantált bérminimum (ami nem azonos a minimálbérrel) 2023.01.01-től a teljes munkaidőben dolgozó esetében bruttó 296.400.-Ft. A szöveg csak a bérminimumra utal, de fontos lehet a minimálbér (bruttó 232.000.- Ft) is. A tervezet meglátásom szerint ugyanazt a hibát követi el, amit a mára többször módosított, de így is meglehetősen elavult, érvényes Lakástörvény (1993): egyképpen kezeli a magántulajdont és a köztulajdont (ami nem</p>	<p>1. Az ingatlanpiaci elemzések során bevett gyakorlat a kínálati árak elemzése, ezen alapul a széles körben elfogadott, KSH által is publikált KSH-ingatlan.com lakbérindex. Bár valóban van eltérés a kínálati és a szerződési árak között, erre nem létezik megfelelő adatbázis.</p> <p>A 8. oldal alján a szöveg kitér a minimálbér kérdésére, ennek megfelelően a 9. oldalon lévő, 5. táblázat szerepelteti a minimálbért is.</p>
---	---

<p>közösségi, hanem köz!, ez szerintem igen nagy különbség)</p> <p>2. Voltaképpen miért kell ehhez egy külön ügynökség, két és fél alkalmazottal, az első, töredék évben mintegy 14 milliós fizetéssel?</p> <p>3. Azt gondolom, aki képes lakbért/bérleti díjat fizetni, annak 10-20% nem akkora nyereség, ha ezzel ellenőrzés, nagyobb kiszolgáltatottság jár, mint a piacon. Ez a megoldás leginkább azoknak a családoknak alkalmas, akik eddig is elvárták, hogy az önkormányzat /kormány támogassa a lakhatását. A Lakásügynökség konfliktuskezelő feladata számomra értelmezhetetlen.</p> <p>4. Célcsoport: a) Józsefvárosiak, akik a jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják megfizetni... akkor most hol laknak? És vajon miért csak és kizárólag józsefvárosiak? És ha pl egy bérlet lakásba tartózkodási helyként be van jelentve, vagy mondjuk a Dankó 9-be vagy egyéb hajléktalanszállóra, attól már józsefvárosi lesz? Tisztázni kellene végre a „kötődés” fogalmát! Mennyire kötődik az, aki egy-két éve érkezett a városba, rokonokhoz, valamiféle csodában reménykedve, mint az, aki budapesti születésű, aki itt nőtt fel a városban, akinek a nagyszülei-szülei sírja itt van valamelyik temetőben, aki a városért dolgozik, adózik stb. Az, hogy valakinek éppen a nyolcadik kerületben van bejelentett lakcíme, semmit nem mond el arról, mennyire kötődik a városhoz, az adott kerülethez. Legalább egy ilyen „ügynökség” megkísérelhetné azt is, hogy eltér ettől a teljesen mondvacsinált, megkövült elvárástól. Ráadásul éppen ez a „kötődés”- követelmény az, ami olyan diszkriminációra ad lehetőséget, melynek eredménye az egyre jobban lerobbanó kerületrészek.</p> <p>b) azzal, hogy kifejezetten az önkormányzat és körei dolgozóit részesítik előnyben, a projekt átláthatóságát teszik kétségessé. Az ugyanis hogy valaki pl egy irodában dolgozik, adatokat rögzít, iratokat tölt ki stb. nem végez a kerülethez „kötődő” feladatot, bármely kerületben ugyanezt csinálná. Miért kell éppen ebben a kerületben laknia is? A családsegítők, szocmunkások azok, akik valóban a hely-és a helyiek ismeretével kell, hogy rendelkezzenek, egy irodai dolgozónak nem, ha messzebről jár be, akkor utazási hozzájárulást szoktak adni.</p> <p>5. Jövedelem és határai: miből adódnak ezek a jövedelemhatárok? (3. o. táblázat)</p> <p>6. lakáselosztás elvei:</p> <ul style="list-style-type: none"> • A rendszer egyik fő szempontja az igénylő akkori//jelenlegi lakáshelyzete <p>3. Örömmel és némi elégtétellel látom, hogy sok éves sikertelen hadakozás után váratlanul és meglepetésszerűen, mégis-mégis halló fülekre talált, miszerint: mindenki „jogosult” arra, hogy lakják valahol. A nem mélyszegénységben élő is – első olvasatra ez mindenképpen</p>	<p>2. Az Önkormányzat nem hoz létre külön ügynökséget. Az Önkormányzat létező gazdasági társasága a Rév8 látja majd el a Lakásügynökségi feladatokat. (Lsd bővebben: Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció 18. old.)</p> <p>3. A bérlők által fizetendő lakbért az Önkormányzat Lakásrendelete határozza meg. Jelenleg fix havi 2.200 Ft/m². Ez az adott piaci szegmensben uralkodó átlagos piaci lakbérékhez képest (ld. Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció 26. o.) mintegy 45%-os kedvezményt jelent.</p> <p>4. A Lakásügynökség célcsoportjainak meghatározása során a jelenlegi lakáspályázatok gyakorlatát követtük abban, hogy a józsefvárosi lakosokban, illetve az önkormányzati dolgozóknak határoztuk meg a jogosultak körét. Itt is, ahogy a lakáspályázatok esetében is a jogosultak körének szűkítését az önkormányzati források és lakások számának szűkössége indokolja.</p> <p>Az Önkormányzat elsődleges prioritása a kerületi lakosok jólétének, életkörülményeinek javítása kell, hogy legyen, így ezen szűkös javak elosztása során is ők élveznek elsőbbséget. Azt gondoljuk, hogy a jelenleg is kerületben élő többgenerációs háztartások, szívésségi lakáshasználók, és piaci bérlakásban élők lakhatási problémáinak kezeléséhez tud így hozzájárulni az Önkormányzat.</p> <p>Az önkormányzati dolgozók körébe tartoznak az önkormányzati intézmények, így a JSzSvGyK foglalkoztatásában álló szociális munkások, a bölcsődék óvodák dolgozói is. Ezen dolgozók lakáskérése is ugyanazon átlátható pontrendszer alapján kerül elbírálásra.</p> <p>5. A jövedelemhatárok meghatározásakor több szempontot kellett egyszerre mérlegelni. Egyrészt biztosítani kívánjuk a megfizethetőséget: azaz célunk, hogy az egyes háztartásoknak a megélhetés biztosításához szükséges mértékű jövedelmük maradjon a lakásköltségek megfizetése után, ez csökkenti a hátralékok kialakulásának esélyét is. Másrészt fontos szempont, hogy a lakásügynökségi modell minél több háztartás számára legyen elérhető, azaz, hogy ne legyen túlságosan leszűkítve a jogosult háztartások köre. Ugyanakkor a jövedelem határok biztosítják, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, amelyek a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat. A részletes indoklás a Koncepció 7-9. oldalán található, míg a konkrét értékek meghatározását a 2. Melléklet tartalmazza.</p>
---	---

<p>rokonszenves...Nehéz lehetett az önkormányzatban és a Rév8-nál a lakásügyekkel foglalkozók számára legalábbis egy projekt erejéig szembemenni addigi mindenhol hirdetett alapelvével – igazságosság, szolidaritás és rászorultság - és elismerni, hogy ezek a megközelítések éppúgy kijárnak a szegényeknek, mint a jobb sorban élőknek.</p> <p>Kettő</p> <p>Örömteli az is, hogy befogadtattott a névjegyzék alapú, listás forma, noha nem éppen így képzeltük el, mert ebben a hibrid formájában – névjegyzék pontozás, voltaképpen nem különbözik az eddigi pályázati formától, csak az első jelentkezés tekintetében. Vagyis eggyel több lépcső, és sokkal több alkalmazott, sokkal nagyobb anyagi teher.</p> <p>Három</p> <p>Változatlan maradt a kerület hosszú évek óta fennálló, és ki tudja meddig megoldatlanul maradó elemi kérdése: az önkormányzati bérlakások rendezetlensége. Talán lehet tudni, talán nem, hogy egyáltalán hány lakása van az önkormányzatnak. De azt biztosan nem lehet tudni, hogy az adott lakásokban kik laknak. A jogos bérlő? Vagy egy albérlő? Vagy a jogos bérlő átjártozta valakinek, és most az a „jogos” bérlő? Miközben csak pályázati úton lehet lakáshoz jutni, furcsa, de mégis hol ide-hol oda beköltöznek új lakók? Hogyan is van ez? Ahogyan az sem tisztázott, ki miért tartozhat akár milliókkal, vagy hogy ki helyett és miért fizetjük közpénzből a tartozásait. Az is kérdés, vajon a megállapított bérleti díj akkor is lehet költségtérítésként, ha valaki egyik napról a másikra (mert hát jó „munkát” talált) a néhány százézes fizetése helyett immár úgy másfél milliót visz haza? És ha már jövedelem: hogyan gondolja az önkormányzat, illetve ez a Lakásügynökség ténylegesen ellenőrizni a jövedelmet? És mi van azokkal, akik alkalmi munkákból élnek? Vagy 2-3 órára vannak bejelentve, a többi meg „zsebbe” megy? Nem tűnik a témához valónak, pedig de...</p> <p>Négy</p> <p>A tervezett célcsoportok problémái:</p> <ul style="list-style-type: none"> • „...józsefvárosi lakosok...” • „közalkalmazottként dolgozók” <p>a) Vajon miért csak és kizárólag józsefvárosiak? És ha pl egy bérelt lakásba tartózkodási helyként be van jelentve, vagy mondjuk a Dankó 9-be vagy egyéb hajléktalanszállóra, attól már józsefvárosi lesz? Tisztázni kellene végre a „kötődés” fogalmát! Mennyivel erősebb a kötődése annak, aki egy-két éve érkezett a városba, rokonokhoz, valamiféle csodában reménykedve, aki életében nem halott a Fűvészkerttről, aki a saját lakóköréből egyetlen lépéssel nem megy tovább, nemhogy Budát, nemhogy Pestet, de még Józsefvárost sem ismeri, mint annak, aki budapesti születésű, aki itt nőtt fel a városban, akinek a nagyszülei-szülei sírja itt van valamelyik temetőben, aki a városért dolgozik, adózik, stb. Az, hogy valakinek éppen a nyolcadik kerületben van bejelentett lakcíme, semmit nem</p>	<p>Három</p> <p>Az Önkormányzat éves lakásgazdálkodási tervében – mely a stratégiák között elérhető az Önkormányzat honlapján – található a lakásállományra vonatkozó pontos adatok.</p> <p>A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ bérleményellenőrzések keretében folyamatosan ellenőrzi a lakásokban lakók státuszát.</p> <p>A Lakásügynökség keretében bérbeadott lakásokra való jogosultságnak része a lakásigénylő jövedelmi vizsgálata, hasonlóan számos, az állam vagy az Önkormányzat által elosztott szociális juttatáshoz, ellátáshoz, szolgáltatáshoz. A Lakásügynökség esetében elvárás, hogy a lakásigénylő igazolt rendszeres jövedelemmel rendelkezzen, így csak alkalmi jövedelemmel rendelkezők nem lesznek jogosultak a névjegyzékre kerülésre.</p> <p>Négy</p> <p>Lásd. korábban a 4-es kérdésre adott válasz.</p>
--	--

<p>mond el arról, mennyire kötődik a városhoz, az adott kerülethez. Legalább egy ilyen „ügynökség” megkísérelhetné azt is, hogy eltér ettől a teljesen mondvacsinált, megkövült elvárástól. Ráadásul éppen ez a „kötődés”- követelmény az, ami olyan (anti?-) diszkriminációra ad lehetőséget, melynek eredménye lett az egyre jobban pusztuló kerületrészek .</p> <p>b) azzal, hogy kifejezetten az önkormányzat és körei dolgozóit részesítik előnyben, a projekt átláthatóságát teszik kétségessé. Az ugyanis hogy valaki pl egy irodában dolgozik, adatokat rögzít, iratokat tölt ki, recepciós vagy éppen takarít, stb. nem végez a kerülethez „kötődő” feladatot, bármely kerületben ugyanezt csinálná. Miért kell éppen ebben a kerületben laknia is? Miért van prioritása pusztán azért, mert egy adott helyen dolgozik, azokkal szemben, akik szintén dolgoznak, és adott esetben akár másfél órát is utaznak a városon keresztül. Ráadásul akár 10 éves szerződést is köthetnek, ami már csak azért is kérdésessé teszi ennek a lakásjuttatásnak a tisztaságát, mivel a 2024. 01.01-én hatályba lépő – talán még a testület által meg nem szavazott – lakásgazdálkodási rendelet tervezett módosítása kimondja: 8.§ (a jelenleg hatályos 14.§ (3) bekezdés helyébe), miszerint: „a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének törlése mellett.”</p> <p>(Hozzáteszem – eddig úgy tudtam, a közszolgálati jelleg a jelenleg hatályos helyi lakásrendelet megszüntette, a még ilyen minőségben lévőket is előbb-utóbb megszüntetik).</p> <p>Öt</p> <p>Szerintem a jelenlegi kaotikus önkormányzati lakásállomány és a magántulajdonban lévő lakások együttes kezelése pillanatnyilag túl nagy feladat. Különösképpen, ha a városfejlesztéssel és városrehabilitációval foglalkozó Rév8 dolgozói vagy felveendő majdani dolgozói kezelik, minden előzetes tapasztalat nélkül. Amit meg lehet szerezni viszonylag egyszerűen, hiszen effajta lakásgazdálkodás folyik szinte minden európai országban, nagyvárosban. Akár a bécsi, akár a párizsi, az amszterdami, stb. minta megismerhető és a megfelelő magunkhoz illesztéssel alkalmazható is. Külön kérdés, hogy vajon az Utcáról Lakásba Egyesület, mivel ez ténylegesen ennek a szervezetnek és A Város Mindenkié Mozgalomnak az elképzelése (ez utóbbi alapítói között van a Községi Részvételi Iroda vezetője), szóval, kérdés, hogy az ULE a Fővárosi Önkormányzatnál lakhatási megoldások céllal elnyert 50 millió forintjából mennyi fog erre a projektre fordítani? A tervezet 17. o-a szerint az önkormányzatot terheli az Ügynökség megbízási díja (idén 30 millió, ebből</p>	<p>Öt</p> <p>A Józsefvárosi Lakásügynökség semmilyen módon nem kapcsolódik az Utcáról Lakásba! Egyesülethez, illetve Fővárosi Önkormányzattól elnyert támogatásaihoz. Az Önkormányzat saját forrásaiból, saját gazdasági társasága, a Rév8 Zrt. útján fogja megvalósítani a lakásügynökségi feladatokat. Igyekszünk a Rév8 szervezetét tapasztalt kollégákkal feltölteni.</p>
---	---

<p>mennyit ad az ULE a saját tervének megvalósulásához?</p> <p>Hat</p> <p>A tervezet azt írja, miszerint a magántulajdonú lakásokat beköltözhető állapotban 3 évre, az önkormányzataikat felújítási kötelezettséggel 10 évre lehet bérbe venni. A tíz év azért van, merthogy valamilyen formában majd le lehet lakni, vagy ilyesmi. A lakbér mind a két verzióban azonos, az önkormányzati a felújításra fordított összeg elismerhető részének kilenc évre elosztott részével csökkenhet. A mostani lakáspályázatot nézve, egy átlagos, 50 nm körüli lakás felújítása kb. 8-10 millió forint. Ha valakinek ennyije van, az már kis spórolással egy saját lakás önrészét is be tudja fizetni. A tervezet 20. oldala Önkormányzati lakások bérbeadásának pénzügyi terve” címszó alatt, miszerint: „A lakásfelújítás egyszeri költségével azért nem számolunk, mert az olyan költség, melyet az önkormányzat az ingatlanok hasznosításától függetlenül...mindenképpen megjelent volna. Természetesen a lakások kiválasztásánál meg kell vizsgálni a lakások felújításának a gazdaságosságát.” A 18.oldalon pedig: „A lakások felújítására és karbantartására külön szerződne alvállalkozókkal.” (kinek az alvállalkozói?): Milyen lakások, milyen felújítás? Korábban azt írták: a majdani bérlő újítja fel, most akkor hogy van ez?</p> <p>Ugyanakkor, és ezt nagyon fájalom, a tervezet készítői kifejezetten elégedettek, hogy sikerült megtalálni a tulajdonos bérbeadók számára az adóelkerülés 'legális' módját. Szégyellem magam. Hogy ezt az én önkormányzatom még le is írja, sőt, szinte dicsekszik, hogy milyen ügyesen megtalálták az adóelkerülés lehetőségét azoknak, akik második vagy akárhánnyadik lakásukból hasznot húznak. Ez milyen dolog...</p> <p>Hét</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tisztázatlan a garantált bérminimum és a minimálbér (8 órás munkaviszony esetében): a garantált bérminimum (tehát szakképzettséghez kötött munka) bruttó 296.400.- Ft, a minimálbér (aminél kevesebbet nem lehet fizetni) 232.000.- Ft. • A szövegben közreadott kínálati bérleti díj nem lehet a számítások alapja, hiszen a kínálat (vagyis az, hogy mennyit kar kapni a bérbeadó) és a ténylegesen megegyezett összeg valószínűleg eltér a bérbevevő javára. • Miért kellene a közös költséget, és főleg, miért kellene az épület kezelési költségeit is a bérlőnek fizetnie? Ez bizonyára nagyon vonzó lehet a tulajdonosoknak, de nem ilyen áron kellene vonzóvá tenni a bérbeadási lehetőséget. Milyen alapon fizessen a bérlő annak az épületnek az állagmegóvásáért, fenntartásért, amely ingatlanban egy szöveget sem verhet be a falba? Valószínűleg már régen nem ő fog ott lakni, amikor pl tatarozzák a házat, vagy kifestik a lépcsőházat. Ez teljesen irracionális, Fizetnie kell valamiért, amiből 	<p>Hat</p> <p>Az Önkormányzat a 2022-es évben kísérletezett lakások részleges felújításával. A lakásügynökségi lakások esetében is azt a gyakorlatot kívánánk kipróbálni, ahol a bérlőre a befejező szakipari munkák elvégzése hárul, míg a lakások alapfelújítását az Önkormányzat végzi.</p> <p>A Koncepcióban nincs szó adóelkerülésről, hiszen, ahogy Ön is megjegyzi, ez a Személyi jövedelemadóról szóló törvényben szereplő kedvezmény, mely elősegíti a modell működőképességét, illetve implicit módon a jogalkotó azon szándékát is mutatja, hogy a magántulajdonú bérlakások önkormányzati hasznosítása elterjedtebbé váljon.</p> <p>Hét</p> <p>A garantált bérminimummal és a minimálbérral, valamint a kínálati lakbérékkel kapcsolatban lásd korábban 1-es kérdésére adott választ.</p> <p>A Lakástörvény az egyes lakással kapcsolatos költségek viselésének kérdését a bérlő és a bérbeadó megegyezésére bízta. A jelenlegi piaci bérbeadási gyakorlatban bevett a közös költség bérlőre hárítása. A Lakásügynökség esetében a közös költség teljes összegét nem a bérlő viseli: a társasházi felújítási alap befizetései, valamint a felújításokhoz kapcsolódó célbefizetések a bérbeadót terhelik . A bérlő ilyen módon a közös költségnek az épület használatával, működtetésével kapcsolatos részét fizeti, amelyből „részeseül”.</p>
--	---

<p>semmilyen módon nem részesül, sőt, bele sem szólhat, hiszen a közgyűléseken a tulajdonos vesz részt, ő szavaz meg vagy áll el valamilyen kiadásától. Az egyetlen dolog, és külföldön ez így történik, ha elszámolást kap arról, a lépcsőházi közvilágításból, a szemétszállításból és egyén a bérlő számára is kapott szolgáltatásból mennyi az ő fogyasztása. (A társasházi törvény szerint persze a közös költség a tulajdonost terheli, szóval még törvényellenes is. Csak melleleg: éppen most nyert egy budapesti önkormányzattal szemben jogerősen pert egy olyan bérlő, akivel megfizették a közös költséget)</p> <p>Nyolc</p> <ul style="list-style-type: none"> • A lakáelosztás szempontjai: egységes szempontrendszer (= pontozásos rendszer). A szempontok kb. ugyanazok, mint egyébként a lakáspályázatoknál. A”mióta él a kerületben” helyett első sorban azt ajánlanám, ha már ez kérdéses: mióta él Budapesten? És csak másodsorban azt, hogy mióta él a kerületben. Az ingatlan zsúfoltsága sem mérvadó, hiszen egyetlen lakásba adott esetben a zsúfoltságig be vannak jelentve, más kérdés, hogy ténylegesen nem laknak ott. <p>Végezetül, összefoglalva: A kezdeti öröömöm, miszerint végre azok is lakhatnak majd, akik eddig erre érdemtelennek bizonyultak az önkormányzatnál, végül ugyanoda jutottunk: valamiféle negatív „érdem” kell ahhoz, hogy egy egyszerű, esetleg „csak pesti”, de nem kerületi, átlagos körülmények között, de drágán élő-lakó család is elismerten lakhassék...</p> <p>Mi lenne, ha nem kellene az emberektől elvárni, hogy magukat megalázva, helyzetüket idegenek előtt kötelezően kitarva, szerencsétlen, sikertelen élethelyzetüket minél alaposabban megcsócsálva legyenek kénytelenek lakni valahol. Higgyük el végre, a középosztály alsó rétegében élőket alig választja el valami a jelenleg prioritizált rétegtől – kötél táncosok, akik alatt még az a vékony védőháló sincs, ami a „diszkriminált” csoportok alatt ott feszül...</p>	<p>Nyolc</p> <p>Ahogy a lakáspályázatoknál, úgy a Lakásügynökség esetében is a cél a rászorultság objektív szempontok szerinti felmérése, melynek egyik eleme a jelenlegi lakhatás minősége. A lakhatás zsúfoltságának kérdése az életvitelszerűen ott tartózkodókra vonatkozik, nem pedig a lakásba bejelentettek. Mivel a lakásigénylő jelenlegi lakáskörülményei hangsúlyos elemét képezik a pontrendszernek, lakások kiajánlása előtt a Lakásügynökség környezettanulmányt folytat a lakásigénylő lakhelyén, hogy meggyőződjön a lakásigénylő állításainak helyénvalóságáról.</p> <p>Bármilyen szociális támogatás elosztása során komoly dilemma, hogy a célzás (tehát annak biztosítása, hogy valóban rászorulóknak jussanak hozzá) ne járjon túlzott adminisztratív megterheléssel se az igénylő, se a támogatást nyújtó szerv számára. Ugyanakkor a célzás fontossága hatványozottan érvényesül olyan esetekben – így a józsefvárosi lakások elosztásának esetében is – amikor a támogatás limitált, így széles rétegek helyett csak a leginkább rászorulóknak tud segítséget nyújtani.</p>
<p>3</p> <p>Maga a kezdeményezés önmagában dicséretes, el kell indítani, menetközben pedig lehet rajta javítani, korrigálni, jobbitani. Példamutató kezdeményezés, a fővárosnak is már rég el kellett volna indulnia ebbe az irányba.</p>	<p>Köszönjük, egyetértünk a véleménnyel</p>
<p>4</p> <p>A lakásügynökség tervezetét elolvasva felmerült a kérdés, hogy a jelenleg önkormányzati lakásban élő bérlők is pályázhatnak-e majd ezekre a lakásokra, ha egyébként a jövedelmi határokon belülre esnek?</p>	<p>A feltett kérdésekre sorban válaszolunk: Igen, jelenlegi önkormányzati lakásban élő bérlők is pályázhatnak/ felkerülhetnek a névjegyzékre, amennyiben vállalják, hogy a Lakásügynökséggel való</p>

	<p>Másik kérdés, hogy az önkormányzati lakások leendő bérlői fizetnek-e majd közös költséget? (Ez ugye csak akkor érdekes kérdés, ha 100-as házban lesz az adott lakás, ahol jelenleg semmiféle közös költség nincs.)</p> <p>Az önkormányzati tulajdonú lakások leendő bérlői kinek szólnak majd, ha valami gond van a házzal? És ki fogja elvégezni a javításokat? A Rév8 megrendeli a JGK-n keresztül az Épkartól?</p> <p>Remélhető, hogy a 10 önkormányzati tulajdonú lakást olyan házban kerül kiválasztásra, ahol amúgy a ház állapota legalábbis megfelelő. Jó lenne, ha arra lehetne számítani, hogy miután valaki saját pénzen felújítja a lakást, egyéb műszaki problémák nem nehezítik meg a lakhatását.</p> <p>Azt feltételezem, hogy ezeken a kérdéseken a lakásügynökség koncepció alkotói sokat gondolkodtak, valószínűnek tartom, hogy válaszaik is vannak a kérdésekre, felvetésekre. Így ezeket inkább csak azért írom le, hogy kihangsósítsam a bennünk felmerült gondolatokat.</p> <p>A fenti kérdéseken kívül külön örömmel üdvözlöttük azokat az előremutató terveket, ahol a lakásügynökség tapasztalatain keresztül az önkormányzati lakások bérlésével kapcsolatban is használható tapasztalatokkal gazdagítja majd az önkormányzatot.</p>	<p>szerződéskötés előtt lemondanak jelenlegi bérleti jogukról.</p> <p>A Lakásügynökség kezelésébe társasházban található önkormányzati lakások fognak kerülni. Ezen lakások bérlői, a jelenlegi rendszerhez hasonlóan, a külön szolgáltatási díjként fogják fizetni a közös költség meghatározott részét, a Lakásügynökség bérlőinek közös költség nagyobb részét kell majd megfizetni. A házzal kapcsolatos problémákért a társasház közös képviselője felelős (az önkormányzati tulajdonú lakások esetén ugyanúgy, mint a magántulajdonú lakások esetén). Egyéb szükséges javításokat a Rév8 Zrt. saját hatáskörben fog elvégeztetni.</p>
5	<p>Köszönjük szépen a véleményezés céljából részünkre megküldött, a Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció tervezetét, valamint az azt alátámasztó rendelet tervezetét, azokat egyesületünk áttanulmányozta.</p> <p>Üdvözljük az önkormányzat azon törekvését, hogy a lakhatási válságot egyre szélesebb körben próbálja meg orvosolni, megcélozva a megfizethető lakhatási lehetőségek biztosítását, valamint levéve a tulajdonosokról a lakáskiadás felelősségét és terhét, egyre több embert számára tud majd méltó lakhatásról gondoskodni.</p> <p>A tervezettel összefüggésben egyesületünk észrevétel, javaslatot nem tesz, azonban jelezni szeretnénk, hogy a lakásrendelettel összefüggésben korábban már fogalmaztunk meg észrevételeket, melyeket továbbra is megfontolásra ajánlunk, ezért azt ismételtelen rendelkezésre bocsátjuk.</p>	<p>Köszönjük, az Egyesület a 2022. októberben megküldött észrevételei a lakásrendelet módosításához ebbe a tervezetbe beépítésre kerültek lásd előterjesztés 5. oldala</p>