



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

7

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Szili-Darók Ildikó alpolgármester, Hermann György önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. február 22

..... sz. napirend

Tárgy: Javaslat lakásgazdálkodással kapcsolatos döntések meghozatalára

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a határozatok elfogadásához **egyszerű** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *szili darok*

Érkezett:

2024 FEBR 14

Szám:

02139-5/2024

JOGI KONTROLL: *Ø*

Melléklet:

Ügyintéző:

K. F. Z.

Előzmény:

EA

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

-

Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi

X

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

X

Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi

-

Határozati javaslat:

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek a III. Határozati javaslat szerinti bérlőkijelölési jog térítésmentes biztosítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A. Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási tervének elfogadása

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) 2020-ban elfogadott Gazdasági Programja értelmében: „A lakásgazdálkodás megújításának alapvető célja a társadalmi diverzitás fenntartása, ugyanakkor az egyes kerületek közötti szakadék csökkentése. A kerület fejlesztését nem a szegények kiszorításával, hanem élethelyzetük javításával kell elérni, aminek egyik legfontosabb eszköze a lakáspolitikai. Konkrét cél a lakott önkormányzati bérlakások számának szinten tartása vagy a lehetőségek függvényében kis mértékű növelése és emellett a műszaki állapot javítása, a komfort nélküli lakások arányának csökkentése. Minél többféle társadalmi csoportnak kíván az önkormányzat lakásbérlési lehetőséget nyújtani, kiterjesztve az igazságos pontrendszeren alapuló pályázás lehetőségét a minőségi cserére is.”

ÉRKEZETT

2024 FEBR 14

1510

9

1

Ennek az elképzelésnek az elősegítése, az önkormányzati bérlakásokkal történő gazdálkodás átláthatóbbá tétele érdekében alkottuk újjá 2021. szeptember 1-jei hatályba lépéssel az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendeletet. A 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 2022-ben átdolgozásra került és új, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) került elfogadásra. A lakásrendelet évenkénti lakásgazdálkodási terv elfogadását írja elő, mely tartalmazza a lakások hasznosítására vonatkozó elképzeléseket, többek között a várható pályázatok ütemezését és típusát, a bontásra, elidegenítésre, bérbeadásra és új lakások létesítésére vonatkozó javaslatokat. Kitér a speciális célokra (pl. Családok Átmeneti Otthona és Lélekprogram kiléptető lakások, bérlőkijelölési joggal rendelkező lakások, krízislakások) igénybe vehető lakásokra.

Jelen előterjesztés 1. számú mellékletét képező 2024. évi lakásgazdálkodási terv kiindulópontja egyrészt a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) 105/2022 (V. 05.) számú határozatával elfogadott közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv, másrészt a Képviselő-testület 19/2023. (II. 23.) számú határozatával elfogadott 2023. évi lakásgazdálkodási terv. A 2024. évi lakásgazdálkodási tervben beszámolunk a 2023. évi lakásgazdálkodási célkitűzések teljesüléséről, és bemutatjuk a 2024-e kitűzött feladatokat.

B. A Diószegi Sámuel u. 18. és 20. szám alatti épületek kiürítése

A Képviselő-testület 272/2023. (IX. 21.) számú határozatával fogadta el a „DIÓ2030” elnevezésű, a Diószegi Sámuel utca 18-28. szám alatti épületek egységes fejlesztési koncepcióját tartalmazó dokumentumot. Ez alapján az Önkormányzat szándéka az épületegyüttes két legnagyobb tagjának – a Diószegi utca 18. és 20. szám alatti épületek – felújítása.

A Diószegi utca 18-20. esetében elmondható, hogy a meglévő építészeti részleteik, beépítési helyzetük, ökológia lábnyommal összefüggő kapacitásai és felújítási képességeik összességében az épületek megtartását indokolják. Ezt a megtartást gazdaságossá, időtállóvá teszi az, hogy az épületek tartószerkezeti szempontból funkciójuknak és terhelésüknek megfelelőek, az épület tartószerkezeti rendszerének karbantartásával és az új igényeknek megfelelő kiegészítéssel, megerősítéssel egy következő tervezett életciklus számára megfeleltethetők. Az épületek felújításával klíma- és társadalmi fenntarthatóság szempontjából is kiemelkedő mintaprojekt kerül megvalósításra. A felújítás során a két épület összenyílik, új lépcsőház, lift, tetőszerkezet, zöld udvar jön létre számos európai szinten is innovatív energiahatékonysági és zöld-felület fejlesztési megoldásokat integrálva. A felújítás által megszűnik a házak nyomasztó zsúfoltsága, zöldfelületei jelentősen nőnek, akadálymentesek lesznek és kihasználatlan helyiségei is új funkciót kapnak. A két épületben összesen mintegy 110-120 modern, nagyobb alapterületű lakás jön létre.

A Diószegi Sámuel utca 18-20. alatti épületekben tervezett beruházás szükségessé teszi az épületek teljes kiürítését, hiszen ilyen léptékű beavatkozásokat nem lehet lakottan elvégezni. A Diószegi Sámuel utca 18. és 20. alatti bérházakban összesen jelenleg 111 lakott lakás található. Tekintettel a jelenleg rendelkezésre álló lakásállomány műszaki állapotára, az épületkiürítéseket végrehajtó Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) kapacitásaira, illetve a lakásfelújítások költségeire, a kiürítési folyamat több évet fog igénybe venni. Ezért a DIÓ2030 koncepcióban rögzítettek szerint a felújítási és átalakítási munkálatokat az Önkormányzat két ütemben fogja elvégezni: elsőként a Diószegi Sámuel utca 20-ban található 55 lakott lakást kell kiüríteni, annak érdekében, hogy kezdetét tudják venni ebben az épületben a kivitelezési munkálatok. A Diószegi Sámuel utca 18. felújítása és a két épület összenyitása a beruházás második ütemében történne.

Az Önkormányzat megkezdte a felújítás előkészítését: a Képviselő-testület Költségvetési és Pénzügyi Bizottsága 10/2024. (I. 29.) számú határozatával döntött a „Diószegi u. 18-20. épületfelújítás tervezés” tárgyú közbeszerzési eljárás megindításáról. A Diószegi Sámuel utca 20. kivitelezése a tervek szerint 2025. szeptemberében kezdődik.

Az önkormányzati épületek kiürítése kapcsán az arra jogosult bérlők cserelakásra vagy pénzbeli térítésre tarthatnak igényt függően attól, hogy határozott vagy határozatlan idejű bérleti jogviszonyuk áll fenn, amelyről – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes

szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdése alapján – a lakásrendelet 30. §-a rendelkezik. Az épület kiürítése során bérlők, használók elhelyezésére szolgáló cserelakások használatra alkalmassá tétele önkormányzati feladat.

Fentiek alapján javasoljuk, hogy a Képviselő-testület a tárgyi önkormányzati épületek kiürítésére vonatkozó döntésében az érintett lakókkal a hatályos bérleti szerződések megszüntetésére, a cserelakások bérbeadására, használatba adására irányuló feladatok ellátásával a JGK Zrt.-t bízta meg. A Diószegi utca 18-20. szám alatti épületek forgalmi értéke meghaladja az 500 millió forintot, így a kiürítésről a Képviselő-testület döntése szükséges.

C. Bérlőkijelölési jog biztosítása korábban közszolgálati lakás célú lakásokra vonatkozóan a Katasztrófavédelem számára

Az Önkormányzat hosszú ideje működik együtt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Középpesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnoksággal (a továbbiakban: Katasztrófavédelem). A Katasztrófavédelem a jogszabályokban foglalt feladatain túl is közreműködik a kerületben a közfeladatellátásban. A VIII. kerületben szolgálatot teljesítő hivatásos tűzoltók támogatása érdekében az Önkormányzat korábban közszolgálati célú lakásokat biztosított a Katasztrófavédelem részére.

A lakásrendelet értelmében az Önkormányzat költségvetési szerve, illetve az Önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézmény dolgozója számára adható bérbe közszolgálati célú lakás. Ez alapján a korábban a Katasztrófavédelem számára kijelölt közszolgálati lakások esetében szükséges a jogviszony rendezése és a továbbiakban a szervezet számára bérlőkijelölési jog biztosítása annak érdekében, hogy a jövőben is a VIII. kerületben szolgálatot teljesítő tűzoltók lakhatását tudják szolgálni ezek a lakások.

A lakásrendelet 11. § (1) bekezdése alapján bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető a Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.

Az Önkormányzat jelen előterjesztés keretében 8 db, korábban a Katasztrófavédelem számára kijelölt közszolgálati lakás tekintetében biztosítana bérlőkijelölési jogot a Katasztrófavédelem részére, az előterjesztés 2-3. számú mellékleteként csatolt megállapodás-tervezetek elfogadásával:

- az érintett 8 db lakás közül 1 lakás a közelmúltban üresedett meg, bérlőkijelölési jog biztosítása szükséges ahhoz, hogy ide ismét a Katasztrófavédelem dolgozója költözhessen. Az erre vonatkozó megállapodás jelen előterjesztés 2. számú mellékletét képezi.
- a fennmaradó 7 db, korábban közszolgálati lakásban jelenleg is a Katasztrófavédelem személyi állományába tartozó bérlők laknak. A bérlőkijelölési jog biztosításának célja, hogy ezen lakások esetében a Katasztrófavédelem bérlőkijelölési joga biztosításra kerüljön. Az ezekre a lakásokra vonatkozó megállapodás az előterjesztés 3. számú mellékletét képezi.

Az érintett lakások főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

hrsz.	cím	em.	ajtó	komfortfokozat	alapterület	státusz
34653	Bezerédj u. 6	II.	39.	komfortos	65,8 m ²	üres
34760/0/A/33	II. János Pál pápa tér 14-16.	IV.	33.	összkomfortos	28 m ²	lakott
35082/0/1	Nagy Fuvaros u. 26.	Fsz.	11.	komfortos	34 m ²	lakott
36505/0/A/11	Vas u. 3.	Fsz.	4.	komfortos	74,37 m ²	lakott
34762/0/1	Vay Ádám u. 6.	Fsz.	13.	komfortos	21,01 m ²	lakott
34762/0/1	Vay Ádám u. 6.	I.	22.	komfortos	27,5 m ²	lakott
34762/0/1	Vay Ádám u. 6.	II.	40.	komfortos	30 m ²	lakott
34762/0/1	Vay Ádám u. 6.	II.	43.	komfortos	26 m ²	lakott

A bérlőkijelölési jog főbb feltételei:

- az Önkormányzat a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja 10 év időtartamra azzal, hogy a bérlőkijelölési jogot a Katasztrófavédelem vezetője gyakorolja;
- a lakások lakható állapotúak;
- a Katasztrófavédelem bérlőkijelölési jogával többször is élhet a 10 év alatt, azonban a lakás bérlőjévé kizárólag a Katasztrófavédelem személyi állományába tartozó, Józsefváros közigazgatási területén ténylegesen szolgálatot teljesítő személyt jelölhet ki;
- a Katasztrófavédelem a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni a polgármestert, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-vel – költségelvű bérleti díjfizetési kötelezettség mellett – lakásbérleti szerződést köt a kijelölés tartalmának megfelelően;
- amennyiben a Katasztrófavédelem nem él a bérlőkijelölési jogával 60 napon belül, vagy az általa kijelölt személlyel a bérleti szerződést nem lehet megkötni úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakások az általános szabályok szerint adhatóak bérbe;
- arra az időszakra vonatkozóan amíg a Katasztrófavédelem nem jelöl ki bérlőt, vagy abban az esetben, ha az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, a Katasztrófavédelem köteles a lakások költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakások üresen állásával együtt járó költségeket megtéríteni.

A Képviselő-testület 90/2023. (IV. 27.) számú határozatával döntött 3 db önkormányzati tulajdonú lakás bérlőkijelölési jogának biztosításáról a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége részére. Az érintett lakásokra vonatkozóan az Önkormányzat felújítási kötelezettség mellett biztosította volna a bérlőkijelölési jogot. A Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége ezeket a költségeket nem tudta viselni, így elállt a megállapodás aláírásától. A III. Határozati javaslat szerinti döntéssel egyben emiatt a korábbi képviselő-testületi döntés visszavonása szükséges, hogy ezen lakások más módon hasznosulhassanak a továbbiakban.

Az érintett lakások főbb adatait az alábbi táblázat tartalmazza:

hrsz.	cím	em.	ajtó	komfortfokozat	alapterület
35219/0/A/19	Rigó u. 4.	III.	18.	félkomfortos	24,65 m ²
35136/0/A/28	Szerdahelyi u. 18.	III.	28.	komfort nélküli	31,53 m ²
35105/0/A/24	Népszínház u. 57.	II.	24.	félkomfortos	28 m ²

D. Kiléptető lakások biztosítása a Családok Átmeneti Otthona számára

A Családok Átmeneti Otthona többféle krízishelyzetben igénybe vehető, átfogó szociális intézménytípus, mely egyszerre biztosít ellátást az ideiglenesen lakhatási gondokkal küzdő családok és a krízishelyzetbe került nők számára is. Alapvetően gyermekvédelmi intézmény, célja a család egységének, önálló életvitelének megtartása és támogatása a szociális munka eszközeivel, hogy a gyermekek legfőbb érdekét szem előtt tartva, minél kevesebb gyermeket szakítsanak el a családjától. A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: JSzSzGyK) Átmeneti gondozás - Családok Átmeneti Otthona szakmai egységén belül a gondozás maximális időtartama 12 hónap, mely indokolt esetben 6 hónappal meghosszabbítható. A Családok Átmeneti Otthona két telephelyén 40 (34+6), külső helyszíneken pedig további 20 férőhellyel rendelkezik. A külső férőhelyeken biztosíthatja azoknak a családoknak az ellátását, amelyek önálló lakhatásra már kevesebb intézményi odafigyelés és támogatás mellett is képesek.

A Családok Átmeneti Otthona működtetése során kulcsfontosságú, hogy valóban nyitva álljon az intézményi lakhatásból való továbblépés lehetősége. Jelen előterjesztés I. számú Határozati javaslatával elfogadásra kerülő 2024. évi lakásgazdálkodási terv (előterjesztés 1. számú melléklete) mellett a Képviselő-testület a 195/2022. (VI. 23.) számú határozatával elfogadott 2022-2023. évi lakásgazdálkodási terv, illetve a 19/2023. (II. 23.) számú határozattal elfogadott 2023. évi lakásgazdálkodási terv alapján az Önkormányzat célkitűzése évi 2 kiléptető lakás biztosítása a Családok Átmeneti Otthona számára.

A kiléptető lakások rendelkezésre bocsátására javasoljuk, hogy az Önkormányzat biztosítson 10 éves határozott idejű bérlőkijelölési jogot a JSzSzGyK számára. A JSzSzGyK által kijelölt bérlővel a JGK Zrt. 10 éves határozott idejű bérleti szerződést köt. A lakások felújítását, lakhatóvá tételét az Önkormányzat előzetesen elvégzi. Amennyiben a lakás a bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás időtartama alatt megüresedik, a lakás továbbra is a Családok Átmeneti Otthonában élő családok intézményi lakhatásból való továbblépést fogja szolgálni. Az erre vonatkozó megállapodás jelen előterjesztés 4. számú mellékletét képezi. A bérlőkijelölési joggal érintett lakások javasolt listáját az alábbi táblázat tartalmazza:

hrsz.	cím	em.	ajtó	komfortfokozat	alapterület
34943	Déri Miksa u. 11.	I.	18.	komfortos	48,8 m ²
35428	Lujza u. 30.	I.	18.	komfortos	39 m ²

Az Önkormányzat a bérlőkijelölési jog biztosításával rászoruló családokat juttat bérlakáshoz, és egyben az intézményi kapacitások felszabadításával új családoknak ad lehetőséget, hogy segítségben részesüljenek a Családok Átmeneti Otthona által.

II. A beterjesztés indoka

Az I. határozati javaslat tekintetében a lakásrendelet értelmében a Képviselő-testület évente lakásgazdálkodási tervet határoz meg, így szükséges a 2024. évi lakásgazdálkodási terv elfogadása az év eleji első rendes képviselő-testületi ülésen.

A II. határozati javaslat tekintetében a tervezett beruházás végrehajtásához szükséges az épületek kiürítésére vonatkozó döntés meghozatala és a kiürítés mihamarabbi megkezdése.

A III. határozati javaslat tekintetében bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás megkötése szükséges annak érdekében, hogy továbbra is a kerületben szolgálatot teljesítő tűzoltók lakhatását tudják szolgálni a most kijelölt lakások.

A IV. határozati javaslat tekintetében a lakásgazdálkodási tervben rögzített önkormányzat célkitűzések teljesítése érdekében szükséges a döntés meghozatala a Képviselő-testület 2024. februári ülésén.

III. A döntés célja, pénzügyi hatása

Az I. határozati javaslat célja, hogy a Képviselő-testület elfogadja Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási tervét. A lakásgazdálkodási terv elfogadása nem igényel pénzügyi fedezetet. A szisztematikus végrehajtást minden évben tervezni kell a költségvetésben és a költségvetés módosításakor.

A II. határozati javaslat célja a Diószegi Sámuel u. 18. és 20. szám alatti épületek kiürítése, annak érdekében, hogy az Önkormányzat az épületeket felújíthassa, átalakíthassa. A döntés meghozatala pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletben az „Önkormányzati bérlakások felújítása III. (Diószegi u. 18-20. kiürítésekhez kapcsolódóan, valamint egyéb önkormányzati bérlakások felújítása)” elnevezésű előirányzaton a 20830 címen rendelkezésre áll.

A III. határozati javaslat célja a Katasztrófavédelem személyi állományába tartozó, a VIII. kerületben ténylegesen szolgálatot teljesítő tűzoltók lakhatásának biztosítása érdekében bérlőkijelölési jog biztosítása a Katasztrófavédelem részére. A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel. A lakások bérbeadásából az Önkormányzatnak költségelvű lakbér bevétele származik.

A IV. határozati javaslat célja a józsefvárosi nehéz helyzetbe került személyek, családok lakhatási helyzetének javítása a Családok Átmeneti Otthon kiléptető lakások létesítésén keresztül. A két bérlőkijelölési joggal érintett lakás felújítása hozzávetőlegesen 20.000.000 Ft + Áfa pénzügyi fedezetet igényel, ami a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletben az „Önkormányzati bérlakások felújítása III. (Diószegi u. 18-20. kiürítésekhez kapcsolódóan, valamint

egyéb önkormányzati bérlakások felújítása)” elnevezésű előirányzaton a 20830 címen rendelkezésre áll.

IV. Jogsabályi környezet

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 23. § (5) bekezdés 14. pont alapján kerületi önkormányzati feladat a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás. Az Möt. 23. § (5) bekezdés 18. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a helyi közbiztonság biztosításában való közreműködés.

A lakásrendelet 4. § (2) bekezdése szerint: „4. § (2) A képviselő-testület a polgármester előterjesztése alapján évente, a tárgyévi költségvetés benyújtásáig éves lakásgazdálkodási tervet határoz meg arról, hogy az adott évben az üres és várhatóan megüresedő lakások közül – a bérbe-adási jogcímeik szerint – bérbeadásra milyen arányok érvényesítése célszerű.”

A lakásrendelet 4. § (4) bekezdése szerint: „4. § (4) A polgármester az éves lakásgazdálkodási terv előterjesztésében kimutatást készít az előző évi lakásgazdálkodásról és a tárgyévre vonatkozóan a további hasznosításba bevinni 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 céljára szolgáló 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 szoba-szám 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.”

A lakásrendelet szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit. A lakásrendelet 11. § (1)-(2) bekezdései alapján:

„11. § (1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.

(2) A bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a képviselő-testület dönt. A megállapodásban részletesen szabályozni kell:

- a) a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit;
- b) azt, hogy a bérlőkijelölési jog biztosítása a (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik;

c) hogy a megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.”

A lakásrendelet 11. § (4) bekezdés d) pontja szerint:

„11. § (4) A bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult

d) a rendvédelmi-katasztrófavédelmi feladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.”

A lakásrendelet 30. §-ában foglaltak alapján:

„30. § (1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a bérbeadás

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) amennyiben a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor a bérlő másik lakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e, és

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás esetén a Lakás tv.-ben foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosításával.

(2) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti cserelakást a bizottság jelöli ki a (3) - (5) bekezdés szerint.

(3) Ha a bérlő a határozott vagy határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú vagy legalább 15 m²-rel nagyobb alapterületű lakást kér, kérelmére legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Az új lakás esetében a bérlői feladatok közé tartozó felújítások elvégzését a bérlő beruházási megállapodásban vállalja.

(4) Kérelemre külön-külön lakás is bérbe adható a bérlőnek vagy a bérlőtársaknak abban az esetben, ha lakásgazdálkodási feladatok miatt került felmondásra a bérleti szerződés, amennyiben a szerződés legalább kétszobás lakásra szűnik meg és a bérbe adandó lakások lakhatóvá tételét a leendő bérlők beruházási megállapodásban vállalják. Ez esetben a külön-külön bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együttlakók száma alapján méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket, valamint az új bérlő esetében a bérleti jogviszony létesítését kizáró okokat vizsgálni kell.

(5) Megfelelő másik lakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni. A méltányolható lakásnagyság figyelembe vétele alól a Bizottság felmentést adhat.

(6) Elsősorban az (1) bekezdés b) és c) pontjában meghatározott esetekben, különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során, a bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás, különösen az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek, így különösen, szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek bontása teljesítése érdekében a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban történő végleges elhelyezésig.

(7) Az átmeneti jelleggel történő bérbeadás esetén – amennyiben a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően azt a lakást kell figyelembe venni, amelyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.”

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Józsefvárosi vagyonrendelet) 13. § (1) bekezdése alapján:

„13. § (1) A vagyonügylet tulajdonosi joggyakorlóját a vagyonügyleti érték határozza meg, melynek megállapítása során általános forgalmi adó nélkül számított értéket kell figyelembe venni.”

A Józsefvárosi vagyonrendelet 16. § a) pontja alapján:

„16. § A Képviselő-testület a tulajdonosi joggyakorló

a) a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonába tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházása, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítása esetén”.



A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 5. § (5) bekezdése alapján valamennyi képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztési szándék nélkül is az illetékes bizottság elé kell terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat. Egyebekben a bizottság elé terjesztett képviselő-testületi előterjesztésekről a bizottság összevontan vagy külön javaslatra, a kikért előterjesztés tekintetében egyedileg hoz határozatot. Ezen rendelkezés alapján indokolt, hogy a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezze az előterjesztést.

A Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság hatáskörébe tartozik továbbá az SZMSZ 7. mellékletében 3.2.8.1. pontja szerint: (a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javaslatot tesz:) „3.2.8.1. a nettó 150 millió Ft feletti értékű vagyon tulajdonjogának és értékhatártól függetlenül az Önkormányzat törzsvagyonaiba tartozó – elidegeníthető – vagyon tulajdonjogának átruházására, és a nettó 500 millió Ft feletti értékű vagyon hasznosítására;”

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság a lakásrendelet 11. § (4) bekezdése, valamint az SZMSZ 7. melléklet 2.3.13.1. alpontja szerint javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a bérlőkijelölési jog ellenértékének korlátlan csökkentésére.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. A határozatok elfogadásához az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Fentiek alapján kérjük az alábbi határozati javaslatok elfogadását.

Melléletek:

1. számú melléklet: 2024. évi lakásgazdálkodási terv
2. számú melléklet: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság számára bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás tervezete 1 db - jelenleg üres - lakásra vonatkozóan
3. számú melléklet: Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság számára bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás tervezete 7 db - jelenleg lakott - lakásra vonatkozóan
4. számú melléklet: A Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ számára bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás tervezete



I. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú határozata

Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási tervéről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

elfogadja Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási tervét az előterjesztés melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: 2024. február 22.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály

II. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú határozata

a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 18. és 20. szám alatti lakóépületek kiürítéséről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 18. szám alatti, összesen 99 db lakást magában foglaló önkormányzati tulajdonú épületet, valamint a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 20. szám alatti, összesen 113 db lakást magában foglaló önkormányzati tulajdonú épületet a teljes körű felújítás miatt kiüríti;
2. felkéri a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-t, hogy a határozat 1. pontja szerinti épületek kiürítése érdekében szükséges intézkedéseket tegye meg az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletben foglaltak alapján.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1.) pont esetében: 2024. február 22.; a 2.) pont Diószegi utca 20. szám alatti épület esetében a kiürítés határideje: 2025. július 31., Diószegi utca 18. szám alatti épület esetében a kiürítés határideje: 2026. július 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

III. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú határozata

bérlőkijelölési jog biztosításáról a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló alábbi ingatlanok tekintetében térítésmentesen 10 évre szóló, határozott idejű bérlőkijelölési jogot biztosít a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság részére:
 - a) a 34653 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Bezerédj u. 6. II. emelet 39. szám alatti, komfortos 65,8 m² alapterületű lakás,


9

- b) a 34760/0/A/33 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 14-16. IV. emelet 33. ajtó alatti, összkomfortos 28 m² alapterületű lakás,
 - c) a 35082/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26., földszint 11. szám alatti, komfortos 34 m² alapterületű lakás,
 - d) a 36505/0/A/11 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vas u. 3., földszint 4. szám alatti, komfortos 74,37 m² alapterületű lakás,
 - e) a 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6., földszint 13. szám alatti, komfortos 21,01 m² alapterületű lakás,
 - f) a 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. I. emelet 22. szám alatti, komfortos 27,5 m² alapterületű lakás,
 - g) a 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. II. emelet 40. szám alatti, komfortos 30 m² alapterületű lakás,
 - h) a 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. II. emelet 43. szám alatti, komfortos 26 m² alapterületű lakás;
2. a határozat 1. pont a) alpontja tekintetében Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat bérlőkijelölési jogra vonatkozó megállapodást köt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal az előterjesztés 2. számú melléklete szerinti tartalommal, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására;
3. a határozat 1. pont b) - h) alpontjai tekintetében Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat bérlőkijelölési jogra vonatkozó megállapodást köt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatósággal az előterjesztés 3. számú melléklete szerinti tartalommal, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására;
4. visszavonja az önkormányzati tulajdonú lakások bérlőkijelölési jogának biztosításáról a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége részére tárgyú, 90/2023. (IV. 27.) számú határozatát.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1. és 4. pontok esetében: 2024. február 22., a 2-3. pontok esetében: 2024. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

IV. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2024. (... ..) számú határozata

bérlőkijelölési jog biztosításáról a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ
részére

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló alábbi ingatlanok tekintetében térítésmentesen 10 évre szóló, határozott idejű bérlőkijelölési jogot biztosít a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ részére:
 - a) 34953 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 11. 1. em. 18. szám alatti, 48,8 m² alapterületű lakás,
 - b) 35428 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Lujza utca 30. 1. em. 18. szám alatti, 39 m² alapterületű lakás;
2. a határozat 1. pontja alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat az előterjesztés 4. számú melléklete szerinti tartalommal bérlőkijelölési jogra vonatkozó

megállapodást köt a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központtal, és felhatalmazza a polgármestert a megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

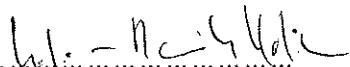
Határidő: az 1. pont esetében: 2024. február 22., a 2. pont esetében: 2024. március 31.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2024. február ...¹⁴



Pikó András
polgármester

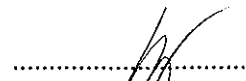


Szili-Darók Ildikó
alpolgármester



Hermann György
önkormányzati képviselő

Beterjesztésre alkalmas, törvényességi ellenőrzés:



dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző



Józsefváros 2024. évi lakásgazdálkodási terve

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

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



Tartalom

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

1 Vezetői összefoglaló

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

A terv elkészítését koordinálta: Kerékgyártó Anna

2 Bevezetés

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

Ahogy a polgármesteri programot konkretizáló vagyongazdálkodási terv is megállapította, az **Önkormányzat bérház és bérlakásállománya összességében rendkívüli mértékben elhanyagolt.** A Vagyongazdálkodási Terv kiemelt célja ezért egy olyan felelős lakásgazdálkodás kidolgozása volt, amely az állomány minőségi átalakításán – tehát egyes elemek értékesítésén és a fennmaradó vagyonrészek ütemezett felújításán – keresztül biztosítja az önkormányzati bérlők életkörülményeinek javulását és az üresen álló lakások számának csökkenését. **A tervezett bontásoknak tehát nem az a céljuk, hogy értékesítsük a megürülő telkeket, a logikánk ennek a fordítottja: a telkek értékesítése eszköz arra, hogy a bontandó házakban élők jobb lakásokhoz jussanak a kerületben, a felújítandó házakat és lakásokat pedig legyen miből felújítani.** A lakásgazdálkodási terv részletesen, ütemezve mutatja be a kiköltöztetéshez szükséges lakások felújításának, a lakókihelyezésnek, értékesítésnek és az értékesítésből befolyt bevételek felhasználásának egymáshoz kapcsolódó folyamatát.

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

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

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

6

17

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

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

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

3 Jogszályi háttér

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 105/2022 (V.05.) határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. A Vagyongazdálkodási terv határozza meg az éves lakásgazdálkodás sarokpontjait is.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló Budapest 31/2022. (X. 20.) számú önkormányzati rendelete (továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza a lakásgazdálkodási terv tartalmát. A Lakásrendelet 4. § (4) bekezdése határozza meg a lakásgazdálkodási terv főbb tartalmi elemeit az alábbiak szerint. A lakásgazdálkodási terv tartalmi elemeit külön fejezetekben tárgyaljuk.

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

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

4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

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

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

1. táblázat Önkormányzati lakások az épület tulajdonviszonyai szerint

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

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

2. táblázat Önkormányzati lakások a lakóhelyiségek száma szerint

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

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

3. táblázat Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint

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

9
20

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

4. táblázat Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint

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

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

5. táblázat Önkormányzati lakások kihasználtság szerint

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

A lakásállomány jellemzése során fontos, hogy a lakásokat ne csak önmagukban, hanem az épületekkel együtt is vizsgáljuk. Az önkormányzati állomány 63%-a a 126 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban található. Ezt a 126 db épületet a Vagyongazdálkodási tervben 6 kategóriába soroltuk:

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

6. táblázat Önkormányzati lakások épületkategóriák szerint

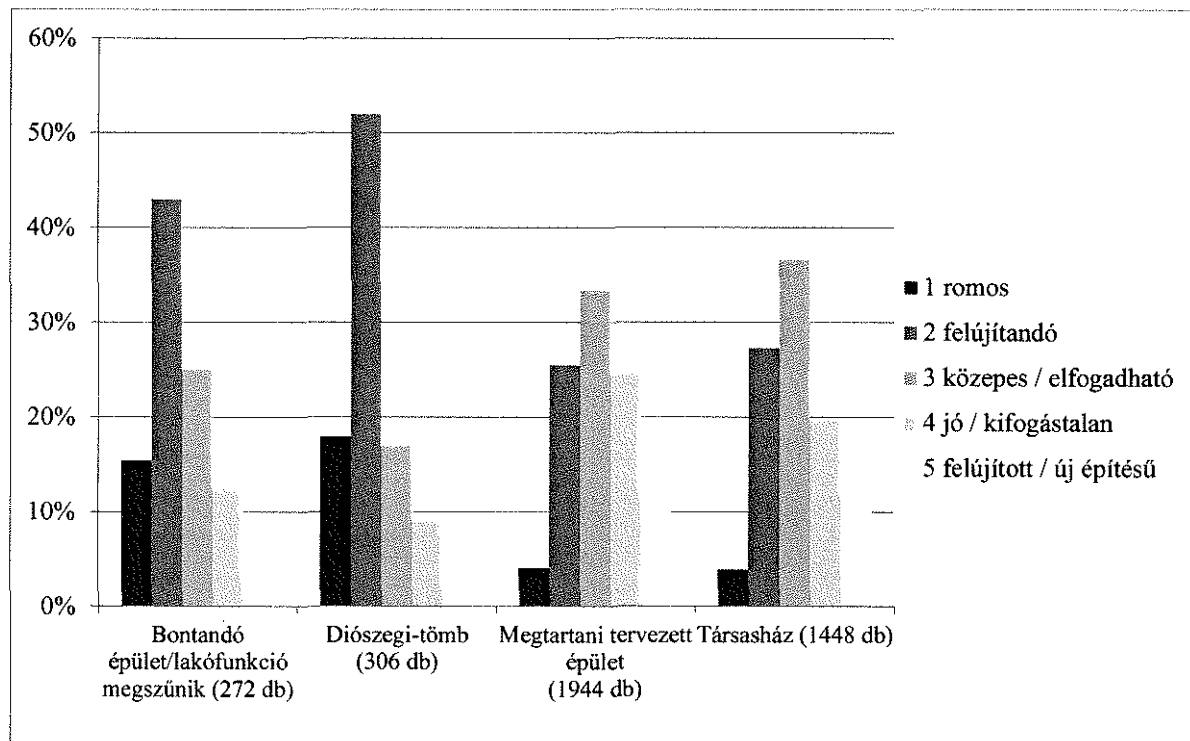
Épület kategória	Lakások száma		
	Lakott	Üres	Összesen
Bontandó épület/lakófunkció megszűnik	148	124	272
	54%	46%	100%
Középtávon bontandó – épületkiürítés megkezdése 2024-ig	60	60	120
Hosszú távon bontandó – épületkiürítés 2025 – 2029 között	63	35	98
Megvásárlás alatt lévő társasház (Tömő u. 17.)	5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

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

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

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

2. ábra Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint, épület kategóriánként



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

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

5 Ingatlanértékesítési bevételek

5.1 2023. évi ingatlanértékesítési bevételek

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

4. táblázat 2023-ban értékesített telkek és épületek

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

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

5. táblázat 2023-ban árverésen értékesített lakások

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

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

6. táblázat 2023-ban bérlők számára értékesített lakások

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

5.2 Lakásárverések és épületértékesítések 2024-ben

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

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

7. táblázat 2024-ben értékesíteni tervezett épületek és telkek

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

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

8. táblázat 2024-ben árverezni tervezett lakások

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

6 Bérház és bérlakás felújítások, lakásvásárlások

6.1 2023. évi bérházfelújítások

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

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

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

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

A felújítások összes költsége összesen bruttó 372 308 687 forint.

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

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

6.2 2023. évi bérlakásfelújítások hasznosítási cél szerint

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

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

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

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

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

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

6.3 2023-ban vásárolt lakások

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

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

10. táblázat 2023-ban vásárolt lakások

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

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

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

6.4 2024-ben zajló bérházfelújítások

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

11. táblázat Jelenleg közbeszerzés alatt álló épületfelújítások

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

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

12. táblázat 2024-ben tervezett részleges épületfelújítások

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

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

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

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

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

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

6.6 Romos épületrészek bontása

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

13. táblázat Jelenleg közbeszerzés alatt álló épületrész bontások

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

6.7 2024-ben zajló lakásfelújítások

Az Önkormányzat jelenleg 36 lakásra vonatkozóan rendelkezik kész felújítási tervekkel.

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

7 Lakáskiürítések

7.1 Bontandó épületek kiürítése 2023-ban

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

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

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

*Beleértve 3 magántulajdonú lakást is.

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

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

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

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

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

16. táblázat A kiürítések kimenete

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

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

17. táblázat A kiürítendő lakott lakások komfortfokozat szerint

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

Az épületkiürítések tervezése, a cserelakások kijelölése során az Önkormányzat alapelve, hogy a bontandó épületek értékesítése eszköz arra, hogy az ott élők jobb – jobb minőségű, komfortosabb, adott esetben nagyobb alapterületű – lakásokhoz jussanak a kerületben. Így a félkomfortos vagy annál kevésbé komfort lakásban (mely a kiürítendő lakások több mint 43%-át teszi ki) élők minden esetben komfortos lakásba kerülnek.

7.2 Lakáskiürítések 2024-ben

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

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

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

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

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

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

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

8 Lakáspályázatok

8.1 2023-ban meghirdetett lakáspályázatok

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

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

20. táblázat 2023-ban meghirdetett lakáspályázatok

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

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

8.2 Lakáspályázatok 2024-ben

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

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

21. táblázat 2024-ben tervezett lakáspályázatok

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

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

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

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

9 Speciális célokra hasznosított lakások

9.1 Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások

9.1.1 Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlőkijelölési joggal érintett lakásai

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

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

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

22. táblázat Külső szervezetek bérlőkijelölési jogú és közszolgálati lakásai

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

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

9.1.2 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

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

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

23. táblázat Önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

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

9.2 Lakásügynökségi lakások

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

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

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

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

24. táblázat 2023-ban a Lakásügynökség számára kijelölt lakások

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

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

9.3 Házfelügyelői lakások

Jelenleg 30 lakás van kijelölve házfelügyelői szolgálati lakásként. A házfelügyelő fő feladata az épület rendben tartása, takarítása, a házirend betartatása lenne, azonban az elmúlt évek tapasztalatai rendkívül vegyesek voltak a rendszer működését illetően. Főleg a komplex együttélési problémákkal terhelt házakban a házfelügyelő nem rendelkezik megfelelő eszközökkel a konfliktusok, problémák megoldására, a takarítói feladatok elvégzése pedig nehezen kérhető számon ebben a rendszerben. Az Önkormányzat célja a házfelügyelői lakások rendszerének középtávon történő kivezetése.

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

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

25. táblázat Házfelügyelői lakások jogcím szerint

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

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

9.4 LÉLEK lakások és Családok Átmeneti Otthona kiléptető lakások

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

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Lelki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Program célja a kerületben hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerő-piaci rehabilitációja a hajléktalanságból kivezető út megteremtésével. A programban a lakhatás biztosítása több lépcsőben történik: elsőként a kis férőhelyszámú LÉLEK Házban vagy az ún. LÉLEK szállásokon. A következő lépésben a jelöltek egy éves szerződéssel a kiléptető lakásba kerülnek. Az egy év leteltével a lakóval rendes bérleti szerződést köt az Önkormányzat.

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

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

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

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

27. táblázat Új LÉLEK férőhelyek kijelölése 2023-ban

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

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

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

9.5 Krízislakások

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

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

A krízislakások megoszlása jelenleg a következő:

28. táblázat Krízis lakások kihasználtság szerint

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

10 Lakásfelújítások

10.1 Felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

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

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

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

29. táblázat 2024-ben felújítandó lakások hasznosítási cél szerint

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

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

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

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

10.2 Lakáscsatolások

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

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

30. táblázat Lakáscsatolások összefoglaló táblázata

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

10.3 Akadálymentes lakások

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

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

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

31. táblázat 2023-ban megkezdett akadálymentes lakásfelújítások

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

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

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

32. táblázat 2024-ben potenciálisan akadálymentesíthető lakások listája

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

11 Jogcím nélküli lakáshasználók

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

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

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

33. táblázat Jogcím rendezésére irányuló határozatok kimenet szerint

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

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

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

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

34. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók státuszok szerint

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

Melléklet

2023-es évben felújított lakások listája

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

18.	Kőrís u.	56,4	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Víg u.	28	Társasház
20.	Dankó u.	32,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Dankó u.	36	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
22.	Kiss József u.	34,2	Társasház
23.	II. János Pál pápa tér	43	Társasház
24.	Lujza u.	29,5	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
25.	Práter u.	46	Társasház
26.	Tömő u.	50,4	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
27.	Diószegi S. u.	31	Társasház
28.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
29.	Hock János u.	29	Társasház
30.	II. János Pál pápa tér	33	Társasház
31.	Kisfaludy u.	62	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
32.	Teleki tér	35	Társasház
33.	Szilágyi u.	47	Társasház
34.	Bauer S. u.	31	Társasház
35.	Krúdy u.	36	Társasház
36.	Dobozi u.	30	Társasház
37.	Rökk Sz. u.	27	Társasház
38.	Mátyás tér	73	Társasház
39.	Baross u.	31	Társasház
40.	Orczy út	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
41.	Dankó u.	37	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
42.	Illés u.	32	Társasház
43.	Lovassy L. u.	44	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

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

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Orczy út	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2.	Diószegi S. u.	58	Társasház
3.	Práter u.	38	Társasház
4.	Festetics u.	39	Társasház
5.	Dugonics u.	52	Társasház
6.	Dobozi u.	28	Társasház
7.	Karácsony S. u.	25,93	Társasház
8.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
9.	Kőrís u.	32	Társasház
10.	Dobozi u.	58	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
11.	Mária u.	83	Társasház
12.	Orczy út	54	Társasház
13.	Szilágyi u.	43	Társasház

14.	Magdolna u.	60	Társasház
15.	Békkocsis u.	48	Társasház
16.	Víg u.	29	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
17.	Tömő u.	49	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
18.	Karácsony S. u.	24,42	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
19.	Baross u.	37,15	Társasház
20.	Koszorú u.	60	Társasház
21.	Nagy Fuvaros u.	67	Társasház
22.	Lujza u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
23.	Üllői út	60	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
24.	Gyulai Pál u.	30,12	Társasház
25.	Rozgonyi u.	39	Társasház
26.	Magdolna u.	66	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
27.	Práter u.	33	Társasház
28.	Vajdahunyad u.	52,14	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
29.	Nagy Fuvaros u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Vay Á. u.	28	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
31.	Üllői út	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
32.	Vay Á. u.	36	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
33.	Lujza u.	43	Társasház
34.	Lujza u.	28	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35.	Práter u.	32	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36.	Vay Á. u.	55	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

Jelenleg kész felújítási tervvel rendelkező lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Futó u.	82	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
2.	Lujza u.	52	Társasház
3.	Baross u.	30	Társasház
4.	Déri M. u.	48,8	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
5.	Kóris u.	63	Társasház
6.	Kálvária u.	53	Társasház
7.	Fecske u.	26,23	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
8.	Magdolna u.	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
9.	Sárkány u.	37	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
10.	Sárkány u.	41	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
11.	Baross u.	25	Társasház
12.	Bezerédj u.	29	Társasház
13.	Bezerédj u.	32	Társasház
14.	Fűvészkert u.	27	Társasház
15.	Kálvária tér	27	Társasház
16.	Kóris u.	24	Társasház
17.	Szerdahelyi u.	44	Társasház

18.	Bérmocsis u.	51	Társasház
19.	Dankó u.	33,21	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20.	Dankó u.	31,66	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Dugonics u.	38	Társasház
22.	József u.	25	Társasház
23.	Kálvária u.	44	Társasház
24.	Karácsony S. u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
25.	Karácsony S. u.	32	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Kenyérmező u.	39	Társasház
27.	Koszorú u.	25	Társasház
28.	Kőrís u.	39	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
29.	Lujza u.	51	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Népszínház u.	55	Társasház
31.	Magdolna u.	45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
32.	Magdolna u.	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
33.	Magdolna u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
34.	Magdolna u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35.	Strobl A. u.	42	Társasház
36.	Rökk Sz. u.	34	Társasház

**BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ
MEGÁLLAPODÁS (tervezet)**

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.,

adószáma: 15735715-2-42,

törzskönyvi azonosító: 15735715

képviselője: Pikó András polgármester,

másrészről a

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Jogosult**)

székhelye: 1081 Budapest, Dologház u. 1.

adószáma: 15494140-2-51;

törzskönyvi azonosító száma: 494142;

képviselője: Lipták Attila tűzoltó dandártábornok, igazgató

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

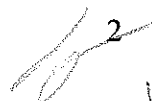
I. Előzmények

- 1) **Tulajdonos** – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 9. alcíme, valamint a Képviselő-testület/2024. (II. 22.) számú határozata alapján – bérlőkijelölési jogot biztosít a kizárólagos tulajdonában álló 34653 helyrajzi számú, természetben **Budapest VIII. kerület Bezerédj u. 6. II. emelet 39.** szám alatti, komfortos 65,8 m² alapterületű lakás vonatkozásában a Jogosult számára, aminek részleteit Felek jelen megállapodásba (a továbbiakban: Szerződés) foglalják.
- 2) **Felek** a Szerződést az I.1) pontban megjelölt lakásra kötik meg.
- 3) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a jelen Szerződés I.1) pontja szerinti döntés értelmében jelen Szerződés aláírásának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 3) **Felek** megállapodnak abban, hogy **Jogosult** a bérlőkijelölési jogát kizárólag a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság, mint kedvezményezett (a továbbiakban: **Kedvezményezett**) hivatásos állománya tekintetében alkalmazhatja.
- 4) **Felek** rögzítik, hogy **Kedvezményezett Jogosult**nak a szervezeti rendszerébe tartozó önálló jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeti eleme, ezért a jelen Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek jogszerű érvényre juttatása érdekében a **Kedvezményezett** nevében **Jogosult**, mint önálló jogi személy jár el.
- 5) A bérlőkijelölési jogot – a Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség vezetőjének javaslatát figyelembe véve – a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság igazgatója gyakorolja a **Tulajdonos** írásbeli felhívása alapján, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül.
- 6) **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni a **Tulajdonost**.

- 7) **Jogosult** által kiválasztott lakásigénylővel a **Tulajdonos** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bérbeadó szervezet) köti meg a bérleti szerződést a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai és jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 8) **Jogosult**nak a bérleti szerződéshez olyan személyt kell jelölnie, aki:
- a) bemutatja a szolgálati jogviszonyáról a **Jogosult** vezetője által aláírt nyilatkozatot;
 - b) becsatolja a szolgálati jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közjegyző előtt tett, közokiratba foglalt egyoldalú, kiürítésre irányuló kötelezettségvállaló nyilatkozatát;
 - c) vállalja, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodik a lakásban;
 - d) vállalja a bérleti díj, valamint a bérlőt terhelő közös költségek és közüzemi díjak megfizetését, illetőleg a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányok benyújtását;
 - e) vállalja a lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.
- 9) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy:
- a) **Tulajdonos** a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és a birtokbaadásakor felvett leltár szerinti berendezési tárgyakkal adja át. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek;
 - b) a kijelölt bérlővel a Bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig - azaz a hivatásos szolgálati jogviszonya fennállása idejéig - köt bérleti szerződést;
 - c) a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakás megüresedését követő felhívásra 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötöni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti;
 - d) a c) pont szerinti felhívástól számítva arra az időszakra, amíg nem jelöl ki bérlőt, a **Jogosult** köteles a lakás költségelvű lakbérét és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó költséget megfizetni;
 - e) amennyiben az általa kijelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és ezért a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosult**at terhelik (a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül el kell végeztetni).
- 10) **Jogosult** vállalja, hogy
- a) a kijelölt bérlő szolgálati jogviszonyának bármely okból történő megszűnése esetén 15 napon belül értesíti a **Tulajdonost**, egyúttal felhívja a bérlő figyelmét arra, hogy a lakást ingóságoktól mentesen (kiürítve), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a **Tulajdonos**nak a birtokbavételkor felvett leltár szerint tételekkel;
 - b) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás nem rendeltetésszerű használatából adódó karbantartási, felújítási költségeket megtéríti a **Tulajdonos**nak.
- 11) **Tulajdonos**, mint bérbeadó köteles gondoskodni a Lakástörvény vonatkozó előírásai alapján az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek üzemképes állapotban tartásáról. Amennyiben jelen **Szerződés** időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakás rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása a **Tulajdonos** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** által kijelölt személy kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.
- 12) **Tulajdonos** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal a megkötéssel, hogy jelen Szerződés mindkét Fél által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlő beköltözésének napjáig
- a) amennyiben a lakás az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban van, úgy a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell **Jogosult**nak megfizetnie;
 - b) amennyiben a lakás társasházban található, akkor a **Jogosult**nak a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c) amennyiben a Szerződés aláírása a hónap 15. napján, vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, ha pedig a 16. napon, vagy azt követően kerül sor a Szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a)-b) pontok szerinti díjak megfizetésére.


49

III. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött bérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
 - a lakás elcseréléséhez, albérletbe adásához a **Tulajdonos** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a **Tulajdonos** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai a **Tulajdonossal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzbeli térítésre nem jogosultak;
 - a **Tulajdonos** a Lakástörvény és a Lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a bérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról a **Tulajdonos** a **Jogosultat** tájékoztatja;
 - a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést felmondani a Lakástörvény felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérletre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében a **Tulajdonos**nak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt.
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy a **Tulajdonos** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) **Tulajdonos** képviselőjében eljáró Bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben költségelvé lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
- 4) A lakásba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője. A lakásban az együtt költözőkre eső szobaalapterület nem lehet alacsonyabb, mint 6 m²/fő.
- 5) A lakás a bérlő részére el nem idegeníthető.

IV. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik Fél a másik Félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseire a **Felek** kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakástörvény és a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita elbírálására a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény illetékességi szabályai szerinti bíróság jár el.
- 4) **Felek** tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3)-(3a) bekezdése alapján jelen Szerződés tartalma közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatnak minősül, és az nem minősül üzleti titoknak. Az esetleges nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét. **Felek** az arra irányuló kérelem esetén kötelesek a Szerződés közérdekű, ill. közérdekből nyilvános adatnak minősülő tartalmára vonatkozóan tájékoztatást adni.

- 5) **Felek** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősülnek. **Felek** vállalják, hogy jelen pontban tett nyilatkozatukban foglaltak változása esetén egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 6) Jelen Szerződés 4 számozott oldalt tartalmaz, és 4 eredeti példányban készült, melyből 3 db a **Tulajdonost**, 1 db a **Jogosultat** illeti meg.
- 7) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024.

Budapest, 2024.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Pikó András polgármester**

.....
**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
képviselésében
Lipták Attila tűzoltó dandártábornok,
igazgató**

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2024.
dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző
nevében és megbízásából

Jogi szempontból megfelelő:
Budapest, 2024.

.....
dr. Cseh Zoltán tű. szds.
kamarai jogi előadó (KASZ: 36075407)

.....
dr. Székelyhidi Livia
Jogi Iroda
irodavezető

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2024.

Fedezet: Pénzügyi fedezetet nem igényel.
Budapest, 2024.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Markos Zoltán tű. ezredes
gazdasági igazgató-helyettes

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

4
51

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS (tervezet)

amely létrejött egyrészről

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: **Tulajdonos**)

székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67.,

adószáma: 15735715-2-42,

törzskönyvi azonosító: 15735715

képviselője: Pikó András polgármester,

másrészről a

Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság (a továbbiakban: **Jogosult**)

székhelye: 1081 Budapest, Dologház u. 1.

adószáma: 15494140-2-51;

törzskönyvi azonosító száma: 494142;

képviselője: Lipták Attila tűzoltó dandártábornok, igazgató

(a továbbiakban együtt: **Felek**) között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

1) **Tulajdonos** – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 9. alcíme, valamint a Képviselő-testület/2024. (II. 22.) számú határozata alapján – bérlőkijelölési jogot biztosít a kizárólagos tulajdonában álló

- a. 34760/0/A/33 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, II. János Pál pápa tér 14-16. IV. emelet 33. ajtó alatti, összkomfortos 28 m² alapterületű,
- b. 35082/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Nagy Fuvaros u. 26. földszint 11. szám alatti, komfortos 34 m² alapterületű,
- c. 36505/0/A/11 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vas u. 3. földszint 4. szám alatti, komfortos 74,37 m² alapterületű,
- d. 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. földszint 13. szám alatti, komfortos 21,01 m² alapterületű,
- e. 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. I. emelet 22. szám alatti, komfortos 27,5 m² alapterületű,
- f. 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. II. emelet 40. szám alatti, komfortos 30 m² alapterületű,
- g. 34762/0/1 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület, Vay Ádám u. 6. II. emelet 43. szám alatti, komfortos 26 m² alapterületű

lakás vonatkozásában a Jogosult számára, aminek részleteit Felek jelen megállapodásba (a továbbiakban: Szerződés) foglalják.

2) **Felek** a Szerződést az I.1) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.

3) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a jelen Szerződés I.1) pontja szerinti döntés értelmében jelen Szerződés aláírásának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.


J2

- 2) **Jogosult** a bérlőkijelölési joggal a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 3) **Felek** megállapodnak abban, hogy **Jogosult** a bérlőkijelölési jogát kizárólag a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság, mint kedvezményezett (a továbbiakban: **Kedvezményezett**) hivatásos állománya tekintetében alkalmazhatja.
- 4) **Felek** rögzítik, hogy **Kedvezményezett Jogosult**nak a szervezeti rendszerébe tartozó önálló jogi személyiséggel nem rendelkező szervezeti eleme, ezért a jelen Szerződésben foglalt jogok és kötelezettségek jogszerű érvényre juttatása érdekében a **Kedvezményezett** nevében **Jogosult**, mint önálló jogi személy jár el.
- 5) A bérlőkijelölési jogot – a Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség vezetőjének javaslatát figyelembe véve – a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság igazgatója gyakorolja a **Tulajdonos** írásbeli felhívása alapján, annak kézhezvételétől számított 15 napon belül.
- 6) **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni a **Tulajdonost**.
- 7) **Jogosult** által kiválasztott lakásigénylővel a **Tulajdonos** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: Bérbeadó szervezet) köti meg a bérleti szerződést a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai és jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 8) **Jogosult**nak a bérleti szerződéshez olyan személyt kell jelölnie, aki:
 - a) bemutatja a szolgálati jogviszonyáról a **Jogosult** vezetője által aláírt nyilatkozatot;
 - b) becsatolja a szolgálati jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló, közjegyző előtt tett, közokiratba foglalt egyoldalú, kiürítésre irányuló kötelezettségvállaló nyilatkozatát;
 - c) vállalja, hogy a bérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen tartózkodik a lakásban;
 - d) vállalja a bérleti díj, valamint a bérlőt terhelő közös költségek és közüzemi díjak megfizetését, illetőleg a fizetőképessége igazolására szolgáló okmányok benyújtását;
 - e) vállalja a lakásra vonatkozó bérleti szerződés megkötését és aláírását.
- 9) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy:
 - a) **Tulajdonos** a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és a birtokbaadásakor felvett leltár szerinti berendezési tárgyakkal adja át. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek;
 - b) a kijelölt bérlővel a Bérbeadó szervezet feltétel bekövetkeztéig - azaz a hivatásos szolgálati jogviszonya fennállása idejéig - köt bérleti szerződést;
 - c) a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakás megüresedését követő felhívásra 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti;
 - d) a c) pont szerinti felhívástól számítva arra az időszakra, amíg nem jelöl ki bérlőt, a **Jogosult** köteles a lakás költségelvé lakbérét és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó költséget megfizetni;
 - e) amennyiben az általa kijelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és ezért a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosultat** terhelik (a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül el kell végezteni).
- 10) **Jogosult** vállalja, hogy
 - a) a kijelölt bérlő szolgálati jogviszonyának bármely okból történő megszűnése esetén 15 napon belül értesíti a **Tulajdonost**, egyúttal felhívja a bérlő figyelmét arra, hogy a lakást ingóságoktól mentesen (kiürítve), rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles visszaadni a **Tulajdonos**nak a birtokbavételkor felvett leltár szerint tételekkel;
 - b) a bérleti jogviszony megszűnésekor a lakás nem rendeltetésszerű használatából adódó karbantartási, felújítási költségeket megtéríti a **Tulajdonos**nak.
- 11) **Tulajdonos**, mint bérbeadó köteles gondoskodni a Lakástörvény vonatkozó előírásai alapján az épület központi berendezései lakásban lévő részeinek üzemképes állapotban tartásáról. Amennyiben jelen **Szerződés** időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakás rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása a **Tulajdonos** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** által kijelölt személy kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy



rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk.

12) **Tulajdonos a Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal a megkötéssel, hogy jelen Szerződés mindkét **Fél** által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlő beköltözésének napjáig

- a) amennyiben a lakás az Önkormányzat 100%-os tulajdonában álló bérházban van, úgy a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell **Jogosultnak** megfizetnie;
- b) amennyiben a lakás társasházban található, akkor a **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
- c) amennyiben a Szerződés aláírása a hónap 15. napján, vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyó első napjától kezdődően, ha pedig a 16. napon, vagy azt követően kerül sor a Szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a)-b) pontok szerinti díjak megfizetésére.

III. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

1) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött bérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:

- a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához a **Tulajdonos** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
- amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a **Tulajdonos** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai a **Tulajdonossal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszhatnak, pénzbeli térítésre nem jogosultak;
- a **Tulajdonos** a Lakástörvény és a Lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a bérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról a **Tulajdonos** a **Jogosultat** tájékoztatja;
- a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést felmondani a Lakástörvény felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
- a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében a **Tulajdonosnak** a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt.

2) **Felek** megállapodnak, hogy a **Tulajdonos** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.

3) **Tulajdonos** képviselőjében eljáró Bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben költségelvé lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.


4) A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője. A lakásokban az együtt költözőkre eső szobaalapterület nem lehet alacsonyabb, mint 6 m²/fő.

5) A lakás a bérlő részére el nem idegeníthető.

IV. Egyéb és záró rendelkezések

1) **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik **Fél** a másik **Fél**hez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a **Felek** kötve vannak.

2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a Lakástörvény és a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.

 3
54

- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita elbírálására a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény illetékességi szabályai szerinti bíróság jár el.
- 4) **Felek** tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3)-(3a) bekezdése alapján jelen Szerződés tartalma közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatnak minősül, és az nem minősül üzleti titoknak. Az esetleges nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismeretkez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét. **Felek** az arra irányuló kérelem esetén kötelesek a Szerződés közérdekű, ill. közérdekből nyilvános adatnak minősülő tartalmára vonatkozóan tájékoztatást adni.
- 5) **Felek** jelen Szerződés aláírásával egyidejűleg kijelentik, hogy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. §-a szerinti átlátható szervezetnek minősülnek. **Felek** vállalják, hogy jelen pontban tett nyilatkozatukban foglaltak változása esetén egymást haladéktalanul tájékoztatják.
- 6) Jelen Szerződés 4 számozott oldalt tartalmaz, és 4 eredeti példányban készült, melyből 3 db a **Tulajdonost**, 1 db a **Jogosultat** illeti meg.
- 7) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2024.

Budapest, 2024.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében
Pikó András polgármester**

.....
**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság
képviselőjében
Lipták Attila tűzoltó dandártábornok,
igazgató**

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2024.
dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző
nevében és megbízásából

Jogi szempontból megfelelő:
Budapest, 2024.
.....
dr. Cseh Zoltán tű. szds.
kamarai jogi előadó (KASZ: 36075407)

.....
dr. Székelyhidi Livia
Jogi Iroda
irodavezető

Pénzügyi szempontból ellenjegyzem:
Budapest, 2024.

Fedezet: Pénzügyi fedezetet nem igényel.
Budapest, 2024.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Markos Zoltán tű. ezredes
gazdasági igazgató-helyettes

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

4
55

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**,
 másrészt,

a **Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ** (székhely: 1081 Budapest, Népszínház utca 22.; adószám: 15791454-2-42; képviseli: Takács Gábor, intézményvezető), mint bérlő kijelölésre jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**),

a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) II. Fejezet 9. alcíme szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit.
- 2) Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
 - 34953 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Déri Miksa utca 11. 1. em. 18. szám alatti, 48,8 m² alapterületű,
 - 35428 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Lujza utca 30. 1. em. 18. szám alatti, 39 m² alapterületű lakás.
- 3) **Felek** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Lakásrendelet, valamint a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének/2024. (II. 22.) számú határozata alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) A **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel* nyújtja.
- 2) **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban az **Önkormányzat** külön szerződése keretében végezteti el a felújítási munkákat.
- 3) A Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a felújítási munkák befejezését követő 15 napon belül felhívja a **Jogosultat** a bérlő kijelölésére.

III. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a felújítási munkák befejezésének műszaki átadás-átvételének napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) **Jogosult** vállalja, hogy Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete által meghatározott szociális cél, Családok Átmeneti Otthona kiléptetőlakás létesítése érdekében jelöli ki a bérlőt.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviseletében eljáró Józsefvá-

rosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.

- 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakások megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és köteles megfizetni a lakás(ok)sal kapcsolatos költségelvű lakbért és a lakás(ok)al kapcsolatban felmerült, II.2) pont szerinti költségeket.
- 6) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy jelen Megállapodás mindkét Fél által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlő beköltözésének napjáig
 - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosultnak** a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosultnak** a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
 - c. amennyiben a szerződés aláírása a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyható első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a. és b. pontok szerinti díjak megfizetésére.

IV. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
 - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzübeli térítésre nem jogosultak;
 - az **Önkormányzat** jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - az **Önkormányzat** jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az **Önkormányzatnak** a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérlémenyt.
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
- 3) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződésben költségelvű lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
- 4) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződést **10 év határozott időtartamra** köti meg.
- 5) A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője. A lakásokban az együtt költözőkre eső szobaalapterület nem lehet alacsonyabb, mint 6 m²/fő.

V. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) Jelen határozott idejű Szerződést csak a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal, 30 napos felmondási idővel lehet felmondani.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (azaz négy) eredeti példányban készült, melyből 3 példány az Önkormányzatot, 1 példány a Jogosultat illet.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

g

Budapest, 2024.

Budapest, 2024.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselésében
Pikó András polgármester**

.....
**Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és
Gyermekjóléti Központ
képviselésében
Takács Gábor intézményvezető**

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2024.
dr. Lehoczky Balázs
jegyzői jogkörben eljáró aljegyző
nevében és megbízásából

.....
dr. Székelyhidi Livia
Jogi Iroda
irodavezető

Fedezet: A pénzügyi fedezet a 2024. évi költségvetésről szóló 43/2023. (XII. 14.) önkormányzati rendeletben az „Önkormányzati bérlakások felújítása III. (Diószegi u. 18-20. kiürítésekhez kapcsolódóan, valamint egyéb önkormányzati bérlakások felújítása)” elnevezésű előirányzaton a 20830 címen rendelkezésre áll.

Budapest, 2024.
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....
Hórich Szilvia
gazdasági vezető

