

Az önkormányzati lakbérek tervezett átalakításáról szóló lakossági véleményezés **összefoglalója**



Az önkormányzati lakbérek tervezett átalakításáról szóló lakossági véleményezés összefoglalója

1. Bevezetés.....	1
2. A lakossági véleményezés eredményei.....	2
2.1. A kérdőíven keresztül beérkező lakossági visszajelzések összefoglalója.....	2
2.1.1. A kérdőív kitöltőinek demográfiai adatai.....	3
2.1.2. A kérdőívet önkormányzati bérlőként kitöltők válaszai.....	7
2.1.3. A kérdőívet magántulajdonosként, magánpiaci bérlőként kitöltők válaszai.....	15
2.2. A lakossági fórumok eredményei.....	18
3. A szakmai véleményezés eredményei.....	21
4. A véleményezés alapján elfogadott módosító javaslatok, fejlesztési irányok.....	22
5. A döntést követő folyamatok összefoglalása.....	23

1. Bevezetés

A Józsefvárosi Önkormányzat 2025-ben az önkormányzati lakbérek átalakítását tervezi. A Józsefvárosi Önkormányzat 3070 lakott lakással rendelkezik, az átalakítás tehát az ezekben a lakásokban élő közel 10 ezer embert érinti. A javaslat célja egy átlátható és igazságosabb lakbér-számítási rendszer kialakítása. Ez azt jelenti, hogy a legtöbb önkormányzati bérlő valamivel magasabb hozzájárulást fog majd fizetni a lakhatásáért, a legsérülékenyebb háztartások esetében pedig ezt az emelést a növekvő lakhatási támogatás fogja ellensúlyozni.

A tervezet előkészítése során fontos szempont volt, hogy még a módosítás bevezetése előtt legyen lehetősége az érintetteknek és szakembereknek kérdéseket és javaslatokat megfogalmazni. Ennek érdekében a Közösségi Részvételi Iroda előkészítette és 2024. december 2-án elindította a lakossági véleményezés folyamatát, amelynek lépései ezen az adatlapon

követhetők:

<https://reszvetel.jozsefvaros.hu/tarsadalmi-egyeztetesek/az-onkormanyzati-berlakasokban-el-ok-lakberenek-atalakitasat-tervezzuk-mondja-el-velemenyet-on-is/>

A lakossági véleményezés folyamata 2025. január 20-ig tartott.

Ez idő alatt a lakosok egy kérdőív kitöltésével mondhatták el véleményüket. A kérdőív online a reszvetel.jozsefvaros.hu-n és papír alapon a JGK Zrt. és a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán volt kitölthető. A véleményezés folyamatáról a Józsefváros Újságban megjelent kétoldalas hirdetésben, kerületszerte közterületeken és intézményekben, valamint az önkormányzati bérházakban kihelyezett plakátokon, a Teleki téri piac oldalán óriásplakáton, kerületi infopontokon, online pedig szakmai szervezeteknek küldött levélben, részvételi hírlevélben és az önkormányzat közösségi média felületein és honlapján adtunk hírt. Személyesen egy szakmai és két lakossági fórumon lehetett megismerni és

véleményezni a javaslat tartalmát. A rendelettervezet hivatalos kifüggesztése február 28. és január 9. között megtörtént.

A lakossági véleményezéshez egy közérthető tájékoztató anyagot állítottunk össze, ami itt érhető el: jozsefvaros.hu/go/lakber_tajekoztato

Az alábbiakban az online és személyesen kitölthető kérdőív, a december 10-én tartott szakmai fórum, valamint a 2025. január 8-án és 15-én tartott lakossági fórumok eredményei olvashatók.

A Lakásrendelet módosításáról a 2025. februári Képviselő-testület szavaz.

A döntést követően, várhatóan 2025. márciusában minden lakónak levelet küld majd a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) az új szabályozás szerinti lakbér mértékéről és az új lakbér számítási módjáról. Így azok a bérlők, akik a véleményezés során nem tájékozódtak a tervezett módosításról, a döntést követően közvetlenül értesülhetnek az őket érintő változásról és jelezhetik, ha az Önkormányzat által kalkulált új lakbérrel kapcsolatban kérdésük merül fel, valamint igényelhetik a lakhatási támogatást, amennyiben erre jogosultak. **A módosításról szóló döntést követően az új lakbér-számítási rendszer szerinti első lakbér csekket a bérlők 2025 júniusában kapják majd meg.**

2. A lakossági véleményezés eredményei

2.1. A kérdőíven keresztül beérkező lakossági visszajelzések összefoglalója

A kérdőívet kitöltők válaszainak értékelését két csoportba osztva végeztük el, különválasztva azokat, akik önkormányzati bérlőként, az átalakításban közvetlenül érintettként jeleztek vissza, és azokat, akik saját tulajdonú lakásban élőként, vagy magántulajdonos lakását bérlőként tették ezt.

A kérdőív három kérdésben kérte a kitöltők visszajelzéseit:

- Mi a véleménye a lakbérek tervezett átalakításáról?
- A tervezet mely részét szeretné jobban megérteni?
- Ha bármilyen kérdése, vagy aggodalma van a tervezettel kapcsolatban, kérjük írja le nekünk!

A véleményezés ideje alatt érkező visszajelzésekre, amennyiben azok kérdést fogalmaztak meg és a kitöltő megadta elérhetőségét, a Közösségi Részvételi Iroda koordinálásában a Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály illetékes munkatársa válaszolt.

A lakossági véleményezés a lakbérek átalakításához kapcsolódó észrevételek gyűjtése és a javasolt változtatások értékelése érdekében indult azért, hogy a bérlők visszajelzései alapján módosuljanak a tervezet technikai részletei és az önkormányzat munkatársai ezek alapján készítsék elő a döntést követő tájékoztatási folyamatot.

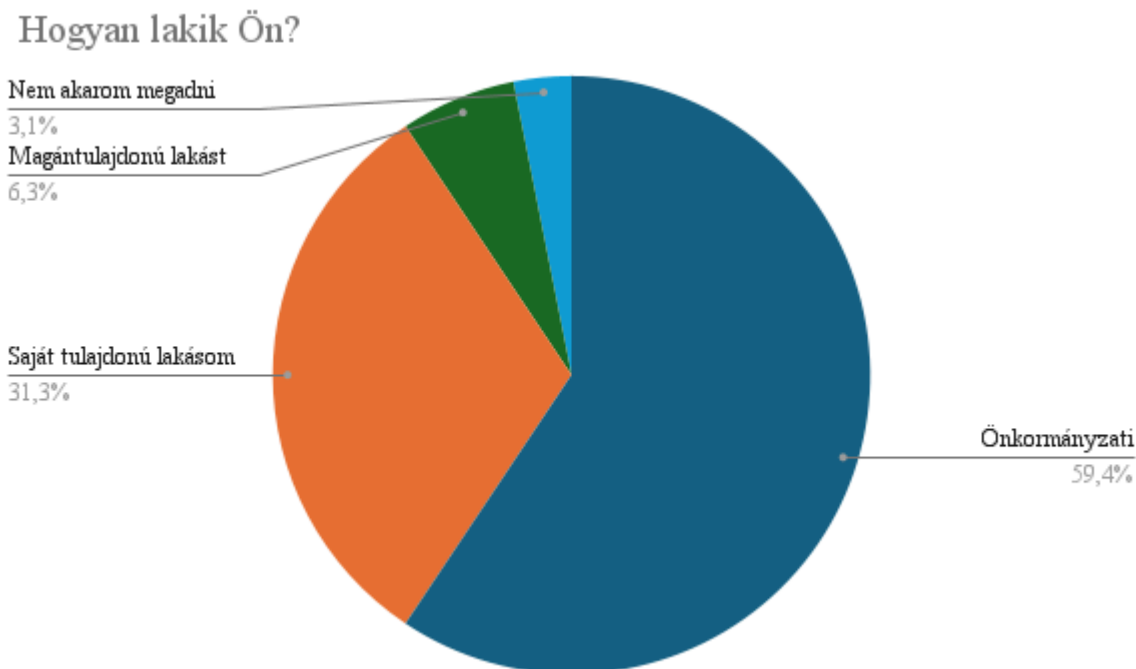
Az alábbiakban az egyes felületeken érkező visszajelzésekben megfogalmazott felvetéseket foglaljuk össze. A kitöltők észrevételeihez kapcsolódóan ismertetjük az önkormányzat válaszait is. Az anyag végén összefoglaljuk, hogy a lakossági véleményezés eredményei alapján milyen módosítások beépítésére, illetve milyen további javaslatok kidolgozására van még lehetőség.

2.1.1. A kérdőív kitöltőinek demográfiai adatai

A kérdőívet összesen 33 fő töltötte ki.

A kérdőívet kitöltőket arra kértük, hogy válaszoljanak néhány demográfiai kérdésre is, ami a válaszok értékelését segíti és pontosabb képet ad arról, hogy kik mondták el véleményüket az önkormányzati lakbérek tervezett átalakításáról. Ezekre a kérdésekre nem volt kötelező a válaszadás.

A kérdőívet kitöltők többsége, majdnem 60 százaléka önkormányzati bérlakásban él. Nagy arányban véleményezték a javaslatot saját tulajdonú lakásban élők. Néhányan pedig magántulajdonú lakás bérlőjeként adtak visszajelzést.

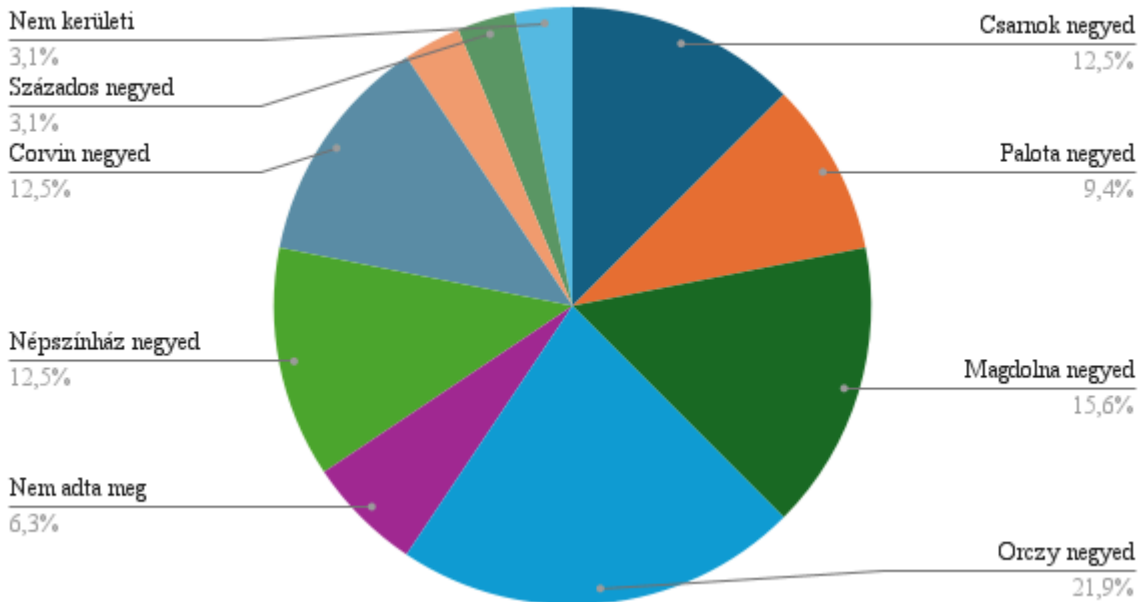


1. ábra: A kitöltők lakhatási forma szerinti eloszlása

A kitöltőktől megkérdeztük azt is, hogy a kerületen belül hol laknak. Legtöbben az Orczy- és Magdolna negyedekből jelezték vissza, ahol az önkormányzati lakások is a legnagyobb

arányban találhatók. A Losonci negyedből és a Tisztviselőtelepről nem érkezett kitöltés. A kitöltők 3 százaléka nem kerületi lakos.

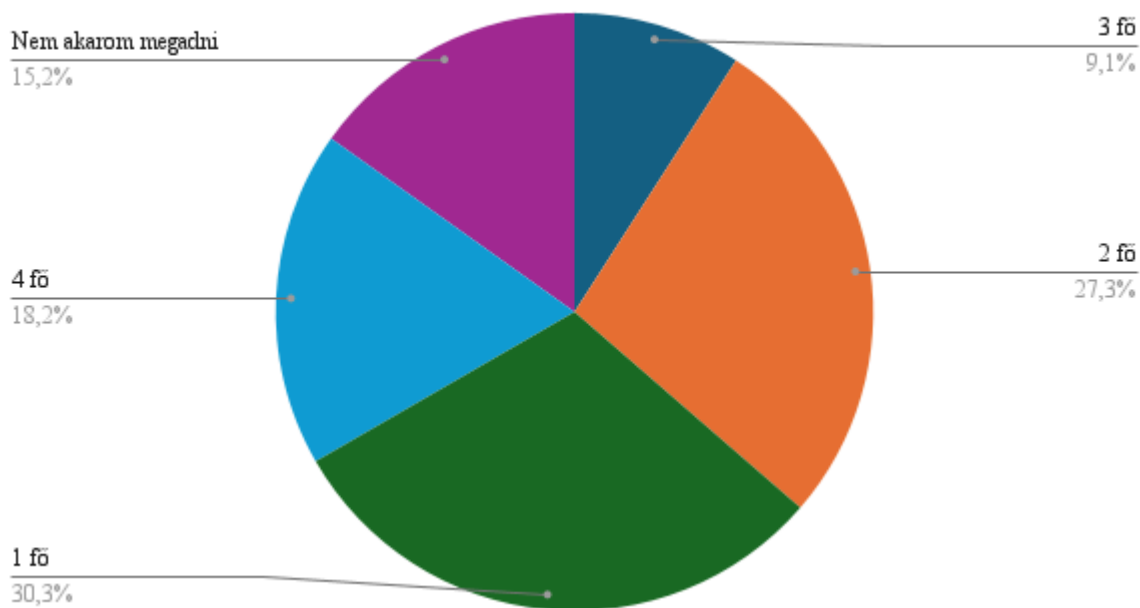
Lakóhely



2. ábra: A kitöltők lakóhely szerinti eloszlása

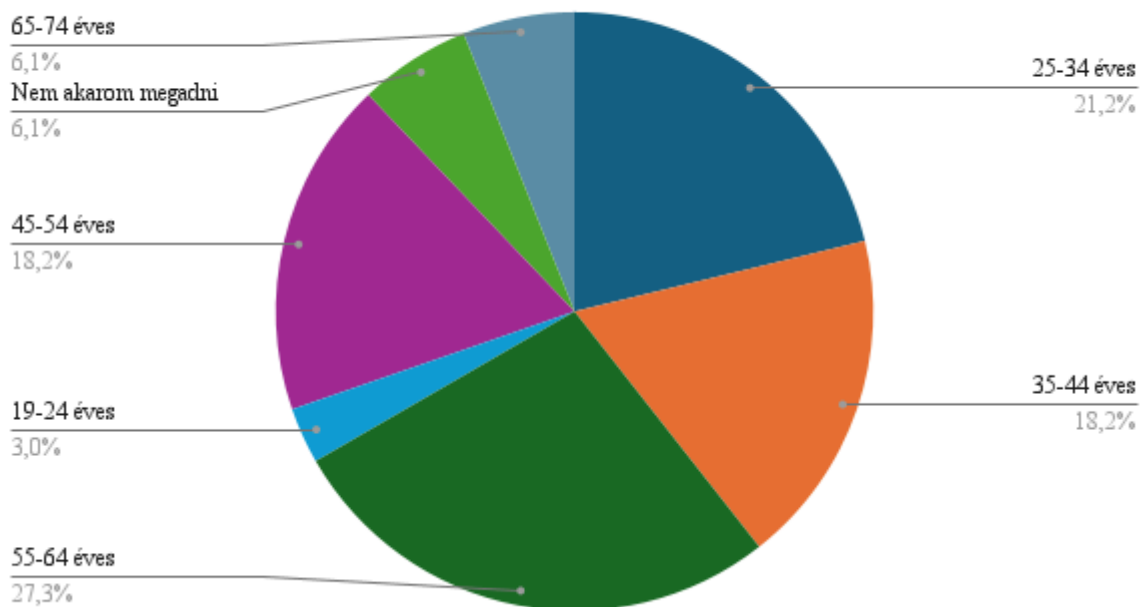
A kérdőívet kitöltők további adatokat is megoszthattak magukról, ami alapján tudjuk, hogy a válaszadók több mint fele 1 vagy 2 fős háztartásban él és fiatalabbak (19-44) és idősebbek (45+). Közel azonos arányban voltak nők és férfiak is azok között a válaszadók között, akik nyilatkoztak a nemükről. Az iskolázottságot tekintve, a kitöltők fele felsőfokú végzettséggel rendelkezik, míg mindössze 3 százaléka jelölte, hogy a legmagasabb iskolai végzettsége 8 általános.

Hányan élnek a háztartásban



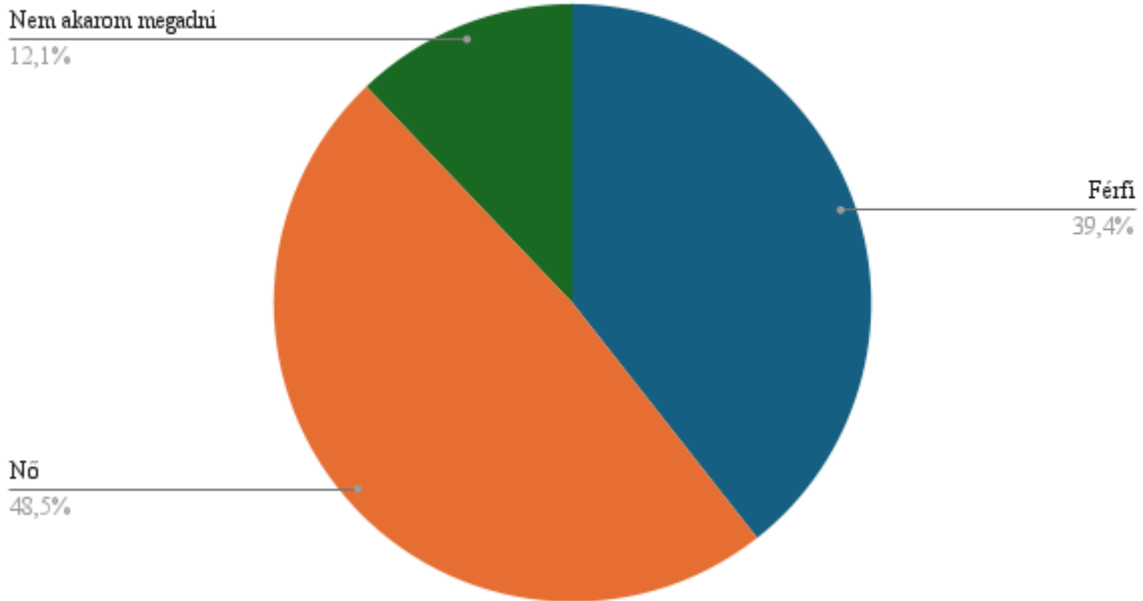
3. ábra: A kitöltők háztartás nagysága

Életkor



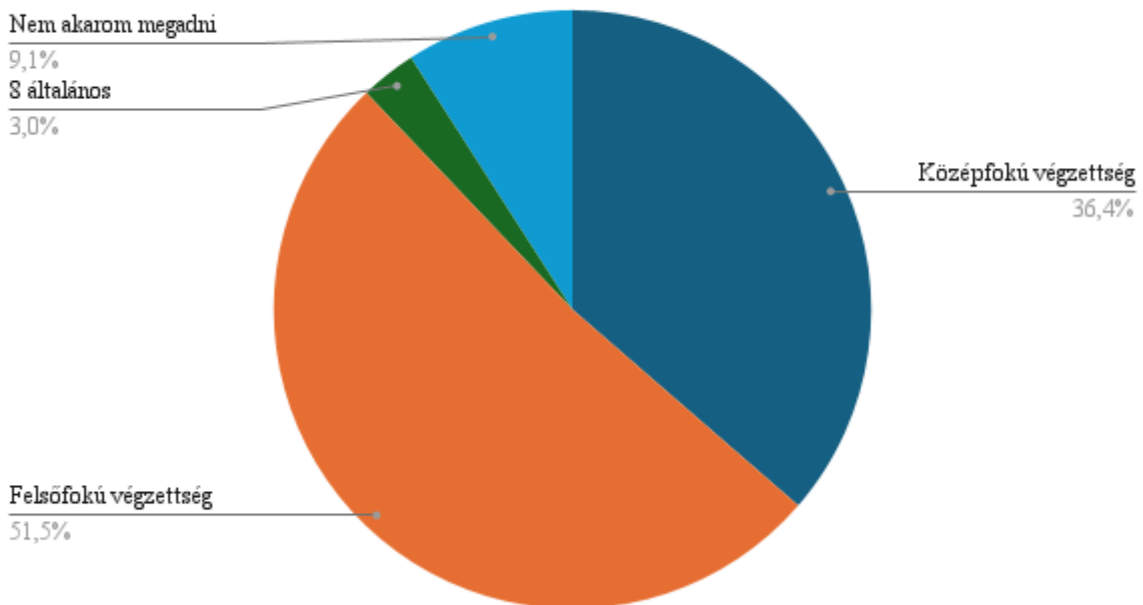
4. ábra: A kitöltők életkora

Nem



5. ábra: A kitöltők neme

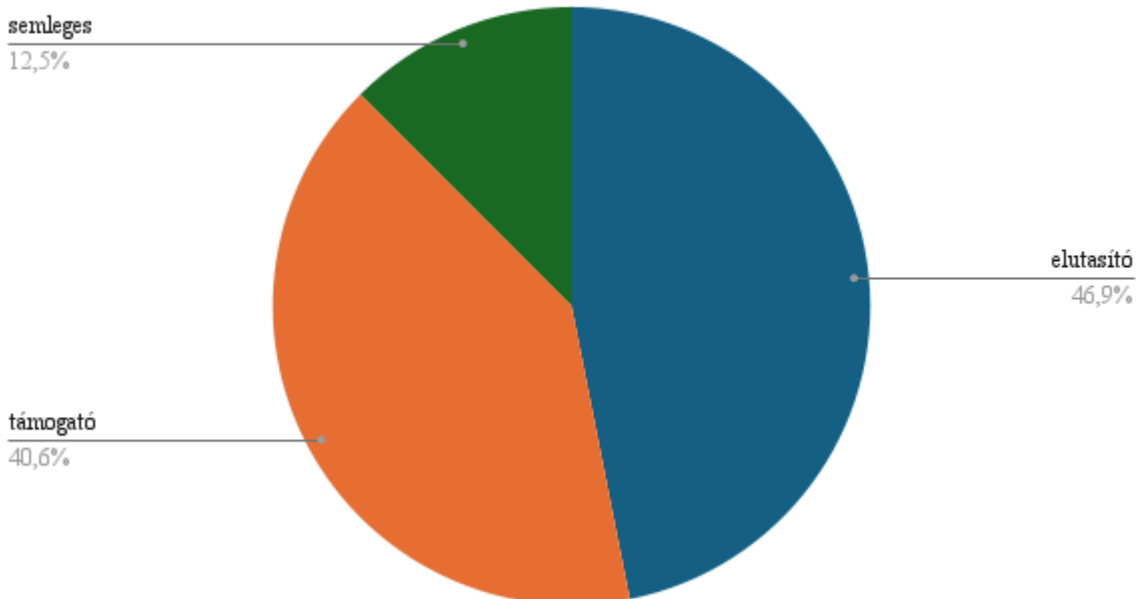
Legmagasabb iskolai végzettség



6. ábra: A kitöltők legmagasabb iskolai végzettsége

A lakbérek átalakításáról szóló javaslatra adott visszajelzések alapján, az összes kitöltő válaszait értékelve látható, hogy közel azonos arányban támogatták, vagy utasították el azt, illetve a kitöltők kicsit több mint 10 százaléka semleges álláspontot fogalmazott meg.

Vélemény (mindenki)

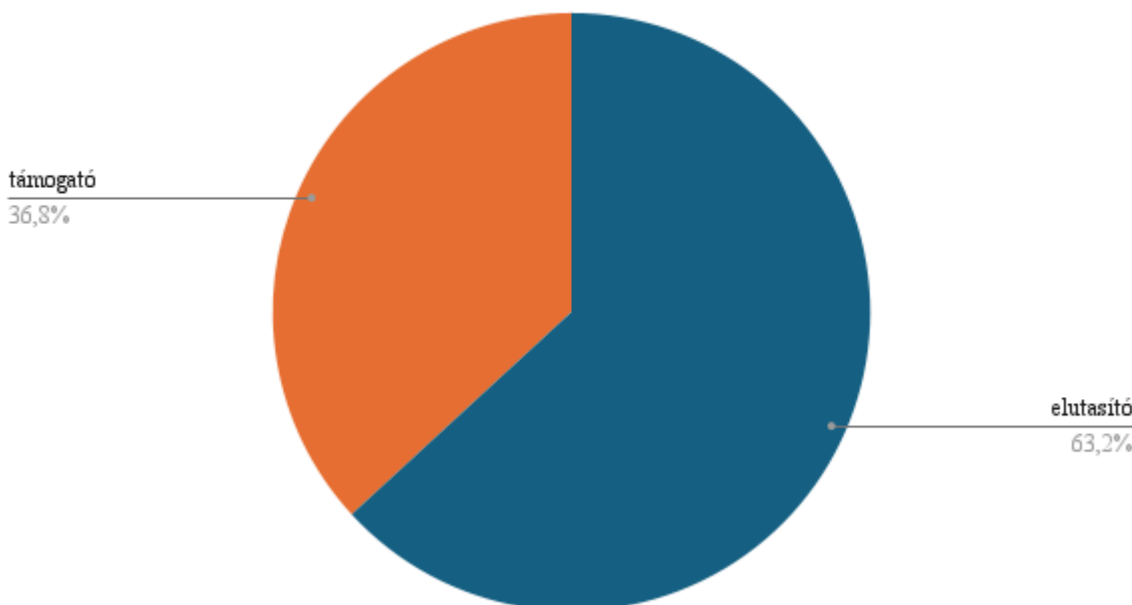


7. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - összes kitöltő

2.1.2. A kérdőívet önkormányzati bérlőként kitöltők válaszai

Az írásban visszajelző bérlők nagyobb része elutasító volt a tervezett emeléssel kapcsolatban. Azok esetében, akik bővebben indokolták válaszukat tudjuk a fenntartások okait megválaszolni.

Önkormányzati bérlakásban élők véleménye



8. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - önkormányzati bérlők

- Többen jelezték, hogy a lakbérek megemelésével a lakások és házak állapota miatt nem értenek egyet és támogatnák azt, ha látnák a lakások és épületek fenntartására és felújítására fordított költségek mértékét is.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2022-ben elkészítette közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, amely bontandó, felújítandó, funkcióváltó, vagy épületszerkezeti rendben lévő kategóriákba sorolta be az önkormányzat tulajdonában álló 130 bérházat és ez alapján határozta meg azok ütemezett megújítását.

A vagyongazdálkodási terv itt olvasható:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/05/jozsefvaros-kozep-es-hosszu-tavu-vagyongazdalkodasi-terve-2022-2029/>

A terv felülvizsgálata és frissítése az eddigi évek előrehaladása alapján 2025-ben fog megtörténni.

A bérházak és lakások felújítása ez, és az éves lakásgazdálkodási terv alapján történik:

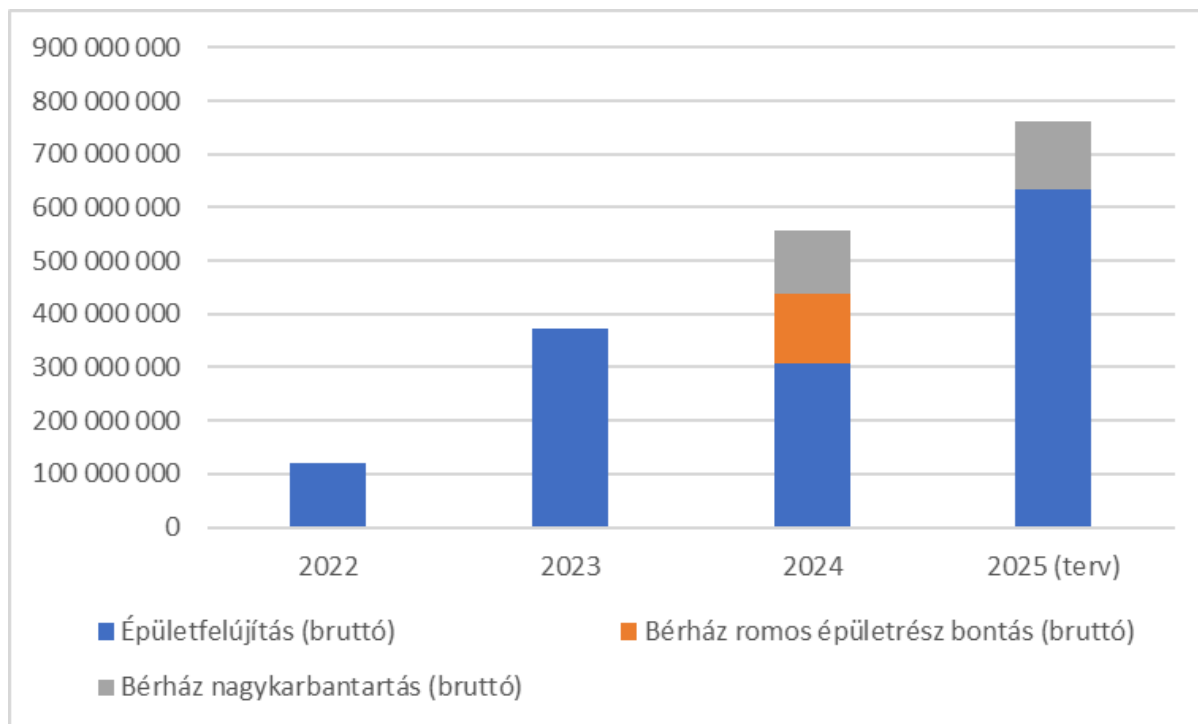
<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/07/lakasgazdalkodasi-tervek/>

Az éppen folyamatban lévő felújítási munkálatok az önkormányzat honlapján, a városfejlesztési menüpontban követhetők:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/varosfejlesztes/?page=1&cim=b%C3%A9rh%C3%A1z&korzet=0>

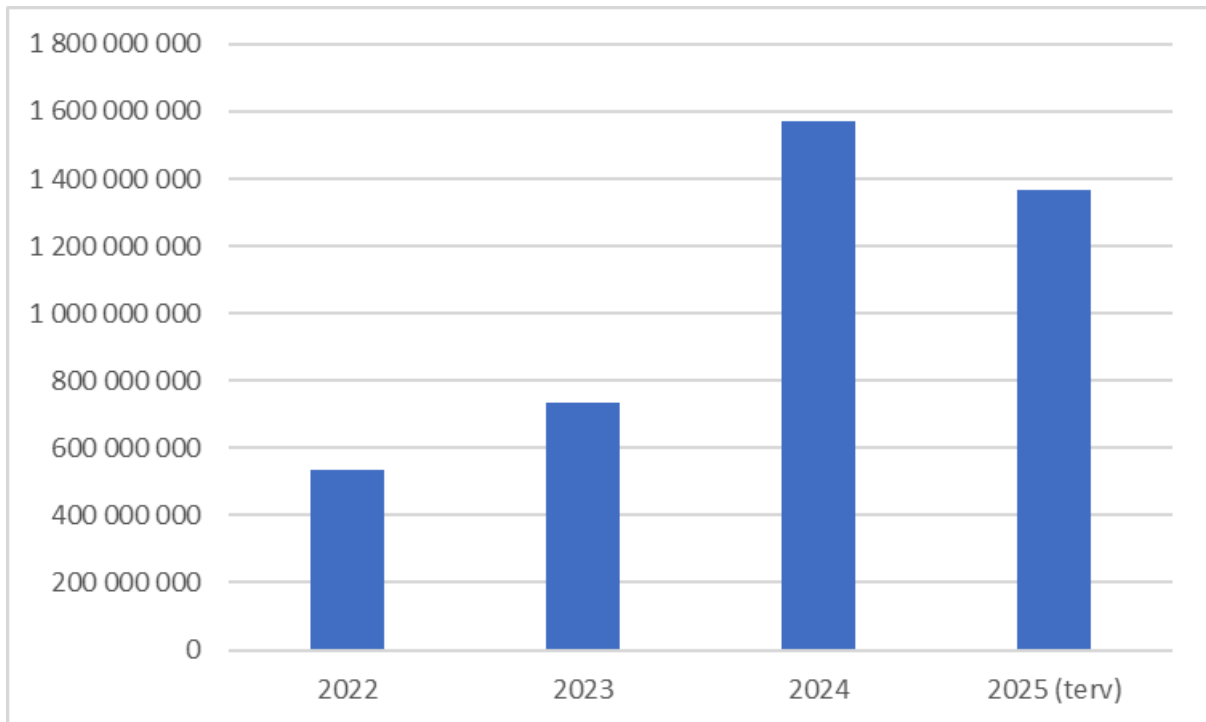
Felújításnak a nagyobb épületszerkezeti beavatkozásokat nevezzük, amelyek során az épület egy-egy szerkezeti eleme megújul (pl. tető- vagy függőfolyosó felújítás, elektromos hálózat korszerűsítés). "Nagykarbantartásnak" azokat a munkálatokat nevezzük, amelyek

jellemzően kevesebb tervezést igényelnek, de egy egyszerű karbantartási beavatkozáson túlmutatnak (pl. tűzfal megerősítés, nyomóvezeték csere). Az elmúlt években a **bérházak felújítására és nagyobb karbantartási munkálatokra** az alábbi diagram szerint költött az önkormányzat:



9. ábra: Mennyit költött az önkormányzat bérháza felújítására?

Az **üres lakások felújítására** az elmúlt években szintén emelkedő mértékben költött az önkormányzat. Ezeket a felújított lakásokat lakáspályázatokon tesszük elérhetővé. Az aktuális kerületi lakáspályázatok ezen az oldalon követhetők: <https://lakaspalyazat.jozsefvaros.hu/>

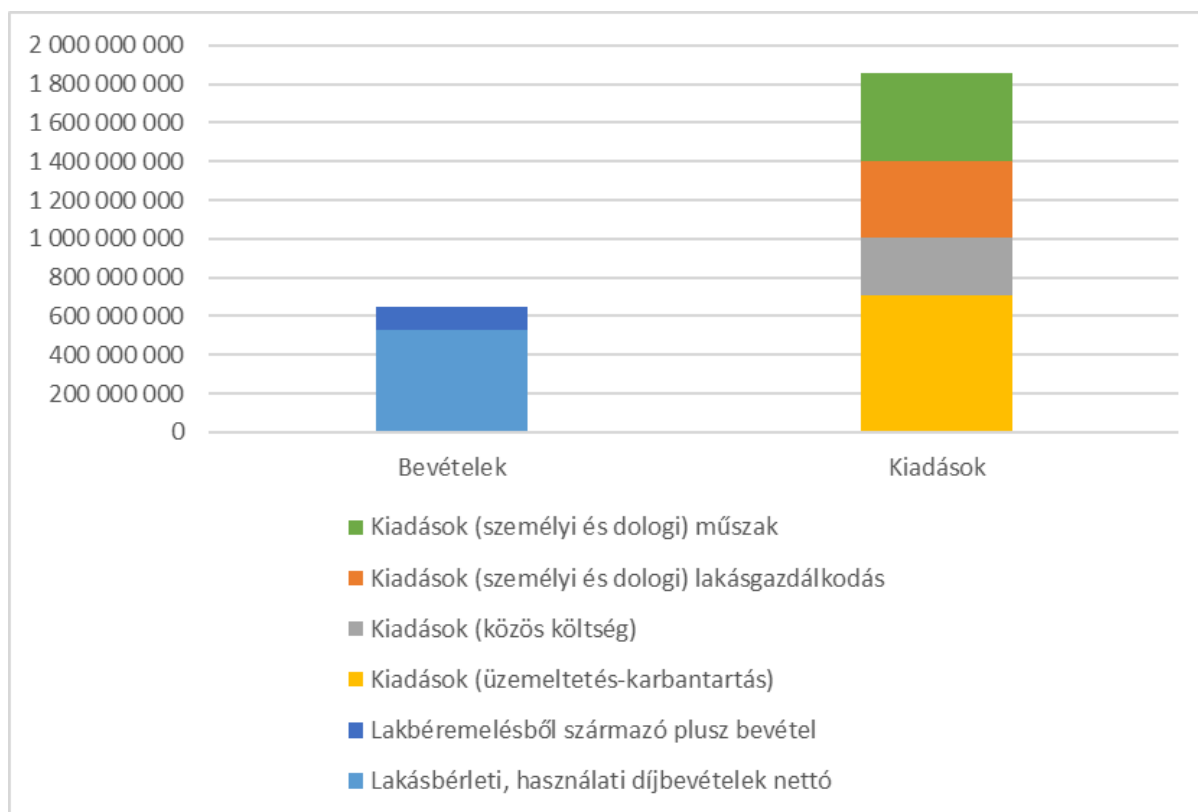


10. ábra: Mennyit költött az önkormányzat üres bérlakásai felújítására?

Az egyik kitöltő javaslata, hogy az önkormányzat adja el üres lakásait, ne költson épületfelújításra, **korszerű lakásokat építsen, vagy vásároljon inkább**. Ez azonban sajnos nem gazdaságos megoldás. Egy újonnan épített lakás sokkal drágább, mint egy meglévő üres lakás felújítása. Becsléseink szerint egy újépítésű lakás egy négyzetméterének árából négy négyzetméternyi önkormányzati lakás újítható fel. Vagyis sokkal több család lakhatását tudjuk biztosítani a folyamatos lakásfelújításokkal, amelyekkel párhuzamosan szükséges a bérházak folyamatos felújítása is, hogy azok élhető lakókörnyezetet biztosítsanak. Az önkormányzat több mint 3000 lakásában élő ember lakhatása más módon, megfizethetően nem biztosítható, ezt sem a bérlők, sem az önkormányzat anyagi körülményei, sem a terület adottságai nem teszik lehetővé.

A bérházak és üres lakások felújítására szánt költségek a Képviselő-testület döntése alapján alakulnak, azok nem függenek az éves lakbérbevételektől és az önkormányzatnak nem célja a felújítások költségeinek a bérlőkre terhelése.

A lakbérékből származó bevételt és a közvetlenül a lakások fenntartására irányuló kiadásokat az alábbi diagram szemlélteti:



11. ábra: Mennyit költ az Önkormányzat a bérlakásállomány működtetésére?

A következő években tervezett **lakbéremelés célja, hogy a várható bevételek legalább az üzemeltetésre (karbantartás, gyorsszolgálat) és a társasházi lakások után az önkormányzat által fizetett közös költséget fedezze**, tehát hogy a bérlők 99%-a által fizetett költségelvű lakbér megközelítse az egyes lakások fenntartásának költségét. Az átalakításnak tehát nem célja az sem, hogy a bérlők a JGK Zrt.-ben műszaki, vagy lakásgazdálkodási feladatokat ellátó munkatársak bérét kifizessék.

A lakossági fórumon is tematizált **ügyintézési nehézségek**, a folyamatok lassú és nehezen követhető jellegének javítása a JGK Zrt. 2024 novemberétől kinevezett új vezetésének szervezetfejlesztési célja. Ennek részeként tervezi az önkormányzat új **lakhatási ügyfélszolgálat** kialakítását, amelynek folyamata itt követhető, és amely a bérlők és ügyintézők igényeinek megfelelő, ügyfélbarát környezetet biztosít majd a hatékony ügyintézéshez:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/varosfejlesztes/lakhatasi-ugyfelszolgalat-kialakitasa/>

Ezzel párhuzamosan a JGK Zrt. digitális ügy- és ingatlankezelő rendszerének fejlesztése és a cég és a hivatal humán kapacitásbővítése valósul meg.

- *Többen írták, hogy a lakóközösségekben és a házak környezetében jellemzően megjelenő, jogszerűtlen és a biztonságérzetet erodáló problémák miatt nem értenek egyet a tervezett emeléssel.*

A kitöltők által kifogásolt problémák (szerhasználat, prostitúció és egyéb együttélési problémák) nem kizárólag az önkormányzati bérházakban vannak jelen és nem is minden

esetben köthetőek kizárólag egy-egy önkormányzati tulajdonú lakáshoz a társasházakban. Olyan **társadalmi problémáról** van szó, amelynek kezelése a mindenkori önkormányzat és állam feladata, nem kötődik teljes egészében a lakásgazdálkodás feladataihoz, hanem **szociális, bűnmegelőzési és büntetőjogi** vonatkozásai is vannak, így a lakbérek átalakításáról szóló lakossági véleményezés keretében nem áll módunkban teljeskörű választ adni.

Ezzel együtt érdemes tudni, hogy az önkormányzat az elmúlt években folyamatosan növelte az egyébként az állam által fenntartott rendőrség kerületi támogatását például azzal, hogy növelte a rendőröknek biztosított szolgálati lakások számát vagy külön forrást biztosít a járőrkocsik fenntartásának költségeire. Mindezek mellett az önkormányzat folyamatosan növeli a közterületi térfigyelő kamerák számát. A szenvedélybetegekkel, mentális betegségekkel, családon belüli erőszakot elszenvedőkkel, valamint a fogvatartottak hozzátartozóival foglalkozó kerületi szolgáltatások is folyamatosan bővülnek.

A kerületi szociális ellátásokról itt:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgáltatások-es-intezmenyek/szociális-ellátás/2024/01/szociális-kisokos/>

A szenvedélybeteg számára elérhető szolgáltatásokról pedig itt lehet tájékozódni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgáltatások-es-intezmenyek/szenvedelybetegeknek/>

Valós probléma, hogy ezeknek a tevékenységeknek magasabb arányban vannak kitéve az önkormányzati bérházak lakóközösségei. Ennek oka lehet egy-egy háztartás érintettsége, és az, hogy az épületeknek jellemzően rossz minőségűek a bejárati kapui. Utóbbiak folyamatos javítása jelentős karbantartási keretet emészt fel, ezért néhány házban belső rács felszerelésével, kapukód-váltással és kapu-megerősítéssel igyekszünk kívül tartani az illetékteleneket (a teljes kapu cseréje nagyon drága és településképi okok miatt a tartós anyagok, például fém használata nem lehetséges). 2024-ben néhány bérházban kamera felszerelésével teszteltük, hogy lehet-e ez hatékony eszköze a bejelentések feltárásának. Az ilyen típusú munkálatok számának növeléséhez hozzájárul az, ha közelítjük egymáshoz a lakásgazdálkodás bevételeit és kiadásait.

Az együttélési problémák **bűncselekmény esetén csak a rendőrség** hatékony munkájával oldhatók meg, de azokban az esetekben ahol ez nem áll fenn, szembeűnő, hogy sem a folyamatos bérleményellenőrzések, hatósági eljárások és a szociális szolgáltatókkal való együttműködések nem vezetnek tartós eredményre. Az önkormányzat célja, hogy a fennálló helyzetek kezelésére a helyi rendeletek jobb eszközöket biztosítsanak, az illetékes szervek pedig nagyobb kapacitással legyenek jelen a leginkább érintett házakban.

Ezen a felismerésen alapul az önkormányzat új szolgáltatásaként 2025-ben elinduló Lakótér, amelyről itt lehet bővebben olvasni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/11/2025-tavaszan-indul-a-lakoter/>

A JGK Zrt. folyamatban lévő szervezeti átalakításának és kapacitásbővítésének egyik célja a hatékonyabb és rendszeres bérleményellenőrzések megvalósítása, amelynek eredményei segítenek feltárni és megszüntetni a jogtalan használatból eredő konfliktusokat.

- *A javaslat elutasítását a válaszadók a megfizethetőséggel is indokolják .*

Az elmúlt év tapasztalata, hogy a lakhatási támogatás alkalmas arra, hogy teljes egészében kiváltsa a szociális lakbért, amely korábban szolgált a lakhatási költségek megfizetésének elsődleges támogatásaként. Ennek oka az, hogy a lakhatási támogatás a bérlők túlnyomó többségének sokkal kedvezőbb támogatási feltételeket biztosít az ún. szociális lakbérnél.

Amikor az Önkormányzat a támogatási formák között mérlegelt, azért döntött a lakhatási támogatás bővítése és nem a lakbérek egységesen nagyon alacsony szinten tartása mellett, hogy az önkormányzati támogatások rendszere igazságosabb legyen. Azok, akik jövedelmük alapján nem szorulnak ekkora támogatásra, magasabb lakbérekkel szembesüljenek, míg az önkormányzati lakásban élő, alacsony jövedelmű háztartások esetében a **lakhatási támogatás hozzáférhetőségének bővítése** (a jövedelemhatárok növelése) felel azért, hogy legalább akkora mértékű támogatásban részesüljenek, mint amekkora mértékben növekednek a lakbérköltségeik.

A lakhatási támogatás jövedelemhatárát már 2024 decemberében megemelte az önkormányzat. A támogatás megítélésekor a fogyasztási egységek alapján számolt nettó jövedelem a mérvadó, amelyben az egyik kitöltő által figyelembevételre javasolt adójóváírások mértéke jelenleg is megjelenik.

Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról ezen az oldalon lehet tájékozódni: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/miben-segithetunk/tamogatas/>

2024-ben körülbelül 140 millió forintot költött az önkormányzat lakhatási támogatásra, 2025-ben pedig 178 millió forintot tervezünk erre költeni. 2023 előtt az önkormányzat összességében évente kevesebb, mint 100 millió forintot költött szociális támogatásokra.

Azok a bérlők, akik támogatóan jeleztek vissza a tervezett átalakításra ezeket a további szempontokat ajánlották a döntést előkészítők figyelmébe.

- *A kérdőívet kitöltő egyik lakó javasolja, hogy a lakbéremelés kompenzációjaként legyen kidolgozva egy rászorultsági szempontokat is figyelembe vevő támogatási rendszer, ami ösztönzi az energiatékony lakásfelújításokat és a bérlői kötelezettségbe tartozó karbantartási munkálatok megosztott elvégzését.*

A lakások rossz állapota sok esetben abból adódik, hogy a bérlői kötelezettségbe tartozó karbantartási munkálatok elvégzésére nincs pénzügyi lehetősége a háztartásoknak. A karbantartási munkák hiánya pedig a kényszerű szerződészegésen túl sok esetben megnövekedett rezsiköltséget is jelent. Az önkormányzat minden évben az **Otthonmegújítási támogatás** keretében segíti utófinanszírozással a bérlői kötelezettségbe tartozó munkálatok elvégzését, amelynek keretében minden pályázó ingyenes energetikai tanácsadásban is részesül.

A programról itt lehet bővebben olvasni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/03/felujitana-korszerusitene-az-onkormanyzati-berlakast-ahol-el-mar-elrhető-a-2024-es-otthonmegujitasi-tamogatás/>

Emellett az önkormányzat rendszeresen tesz elérhetővé ingyenes energetikai csomagokat józsefvárosiaknak:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/04/tobb-energia-kisebb-szamla-ingyenes-energetikai-csomagok-jozsefvárosi-lakosoknak/>

- *Az egyik kitöltő felveti, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződések kivezetésével megszűnt a bérlők biztonságérzete, kisebb hajlandósággal fektetnek lakásaik megújításába. Másik kitöltő ezzel szemben azt javasolja, hogy rövid távú szerződések legyenek kötve, amelyek lehetővé teszik, hogy együttélési probléma esetén hamarabb szűnjön meg a bérleti jogviszony.*

Az önkormányzat a jelenlegi szabályozás alapján 10 éves szerződéseket köt az önkormányzati bérlőkkel, amellyel biztosítja, hogy a közvagyon részét képező tulajdonával hosszú távon tudjon gazdálkodni, és azt ne lehessen szociális szempontok figyelembe vétele nélkül továbbörökíteni. Az önkormányzat lakásállományának egy nagy része (a lakott lakások majdnem fele) határozatlan idejű szerződéssel van bérbe adva. Az elmúlt években kötött új szerződések esetében alkalmazott 10 éves időtartam lehetővé teszi, hogy a bérlőnek ne pár évente kelljen lakhatásának biztosításával foglalkozni, ugyanakkor lehetővé teszi azt is, hogy az önkormányzat 10 évente felülvizsgálja a szerződésben foglaltak teljesülését. Ha nem merül fel olyan ok, ami miatt a szerződést felbontani szükséges (pl.: ingatlan tulajdonszerzés, felhalmozott tartozás, vagy együttélési problémák), akkor a bérlő kérelmére az önkormányzat automatikusan újabb 10 évvel hosszabbítja meg a bérleti viszonyt. Ilyen módon tehát a bérlő kiszámítható módon tud lakhatásának folytonosságával számolni.

Az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó szerződéskötés feltételei a Lakásrendeletben olvashatók:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/dontes/31-2022-onkormanyzati-rendelet-a-buda-pest-jozsefvarosi-onkormanyzat-kepviselo-testületenek-31-2022-x-20-onkormanyzati-rendelet-az-onkormanyzat-tulajdonaban-allo-lakasok-berbeadasarol/>

- *A javaslat támogatása mellett felmerült, hogy a 2027-től tervezett éves inflációkövető lakbéremelkedés kapcsán az önkormányzat milyen biztonsági korlátokkal tervezi védeni a bérlőket*

A tervezetben javasolt éves inflációkövető lakbéremelkedés célja, hogy a jelenleg tervezett lakbérátalakítás pár éven belül ne jelentsen ismét egy befagyott, elértéktelenedett lakbérszintet, hanem folyamatosan lekövesse a gazdasági körülmények változását. Ennek értelmében a javaslat szerint 2027-től kezdődően minden évben az infláció mértékéhez igazodva változzanak a lakbérek.

A javaslat négy biztonsági korlátot határoz meg:

- Minden évben a KSH által kiadott éves átlagos fogyasztói árindex 3 éves mozgóátlagával számolunk, így ha egy évben valamilyen okból kiemelkedő az infláció, a környező évek mértéke mérsékli azt.
- Ha ez az átlag nem haladja meg a 12%-ot, akkor az inflációs emelés maximum 7% lehet.
- Ha ez az átlag meghaladja a 12%-ot, akkor az infláció mértékének 5%-kal csökkentett értékével emelkednek a lakbérek (vagyis ha pl. 20%-os az infláció, akkor 15%-kal).
- A lakbérek inflációkövető emelkedésének bevezetését követően szükséges a pénzügyi támogatásokról szóló rendeletet is felülvizsgálni 2027 előtt, amelyben

szintén az inflációkövetés bevezetését javasoljuk, így a növekvő lakbéreket az elérhető támogatások is követnék.

Ezek mellett az önkormányzat jelenleg is kínál évente egyszer igényelhető 10 ezer forintos ún. inflációs támogatást, ami gyors és rugalmasan igénybevehető segítség azoknak, akiket váratlanul ér az áremelkedés:

<https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/egyszeri-10-ezer-forintos-keszpenztamogatas-inflacios-tamogatas/>

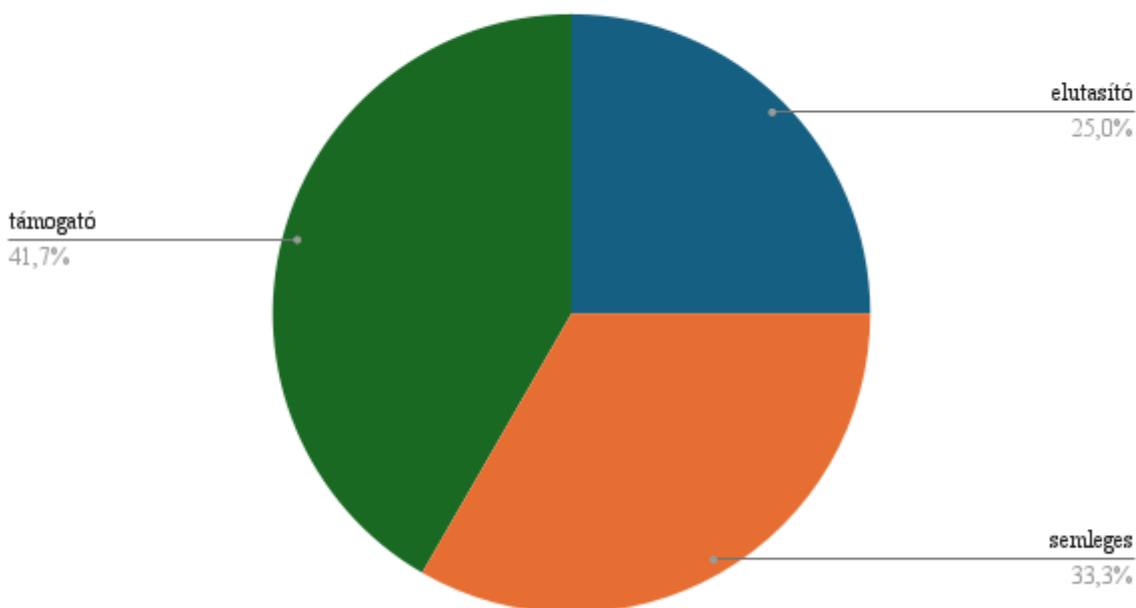
- *Kérdésként fogalmazódott meg, hogy hogyan érinti a változás azokat, akik lakáspályázaton felújítandó lakást kaptak, amelyet önköltségen tesznek lakhatóvá?*

A felújítandó lakáspályázatok esetében is költségelvű lakbért kell fizetni, tehát a lakberek módosulása ugyanúgy érinti azokat, akik ilyen módon jutottak lakáshoz, mint bármelyik másik bérlőt. A felújítandó lakáspályázatokon a nyertes pályázó részére a kötelező felújítási munkálatok elvégzését követően az Önkormányzat megtéríti a felújítási költségek egy részét.

2.1.3. A kérdőívet magántulajdonosként, magánpiaci bérlőként kitöltők válaszai

Az írásban véleményező, nem önkormányzati bérlők nagyobb része támogatta a javaslatot. Az alábbiakban az általuk felvetett szempontokat foglaljuk össze és válaszolunk azokra.

Magántulajdonú lakást bérlők/saját lakásban élők véleménye



12. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - magántulajdonos, magántulajdonú lakást bérlő

Többen is jelezték, hogy valamelyik **csökkentő tényező kivezetésével** nem értenek egyet:

- A javaslat szerint megszűnne az azok után a lakások után járó csökkentés, amelyek legalább a **negyedik emeleten található és az épületben nincs lift**. Ezt a tényezőt azért javasoltuk kivezetésre, mert jelenleg az önkormányzat nem rendelkezik adatbázissal arra vonatkozóan, hogy azokban a társasházakban, ahol van önkormányzati lakás, található-e felvonó, ez az adminisztratív akadály pedig nem tette lehetővé, hogy a munkatársak a lakbér megállapításakor ezt a szempontot minden esetben figyelembe vegyék.
- Szintén a lift kérdéséhez kapcsolódóan a szakmai- és lakossági fórumokon is felmerült, hogy **miért kell fizetnie a lift után a földszinten élő lakóknak** is? Az önkormányzati bérlők különszolgáltatási díjat fizetnek, amely minden esetben arányosan oszlik el a lakók között. Ez minden különszolgáltatásra vonatkozik, tehát például a közös terek világítása esetében az is fizet a függőfolyosó megvilágításáért, akinek a lépcsőházból nyílik a lakása.
- Hasonló okokból vezetnénk ki **az adott lakás fekvéséből adódó hátrányos tényezőket** is, például azt, hogy a lakás ablakainak mindegyike zárt udvarra néz-e. Az épületek és lakások alaprajzának vizsgálata bonyolulttá és hosszadalmassá teszi a lakbérek megállapítását, miközben az ezt végző munkatárs nem rendelkezik azokkal a kompetenciákkal, amely tervrajzok értelmezését teszi lehetővé.
- Szintén javasoljuk a vizesedés mértékének megállapítására jelenleg használt bonyolult rendszer kivezetését és helyette azt javasoljuk, hogy a **földszinti lakások után egységes csökkentéssel** számoljunk. Többen jelezték, hogy sok esetben a vizesedés emeleti lakásokban is megjelenik, amiért a lakók nem lennének kompenzálva. Az emeleti lakásokban fennálló vizesedések általában műszaki jellegű okokra vezethetőek vissza (csövek nem megfelelő állapota, rossz esővízelvezető rendszer), amelyeket nem a lakbérben javasolunk jóváírni, hanem karbantartási és felújítási megoldással fogjuk kezelni. A földszinti lakásokban, egy-két kivételtől eltekintve (pl. az újabb építésű házakban) jellemzően megjelenik a vizesedés, amely a talajvíz, a szigetetlen alapzat és a felhalmozott lomok miatt szellőzésre képtelen pincék miatt tartósan jelenlévő probléma. A JGK Zrt. az elmúlt években az új lakások injektálásával, szellőzőrendszer kiépítésével, a pincék kiürítésével és lezárásával, valamint páraelszívók osztásával segítette az ezzel küzdő bérlőket. A következő évek vagyongazdálkodásának egyik célja, hogy a vizesedésre tartós megoldást kínáló összetett program valósuljon meg.

Jelenlegi csökkentő tényezők		Javasolt csökkentő tényezők	
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy a Diószegi utcai koncepciótervbe sorolt épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%		
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás műteremlakás	-30%	<i>javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni</i>	-

13. ábra: A csökkentő tényezők javasolt átalakítását mutató táblázat

Az egyik kitöltő javasolja, hogy **a komfort nélküli és 20 nm-nél kisebb lakásokat** ingyenesen lehessen bérbe venni. Az ezek után a lakások után fizetendő lakbér az átalakítást követően sem haladja majd meg átlagosan a havi 3500 forintot. 17 olyan lakásunk van, amely 20 nm-nél kisebb komfort nélküli vagy szükséglakás. Az önkormányzat már nem ad bérbe új bérlőnek olyan lakást, amelyen belül nincs WC és fürdőszoba kialakítva. Folyamatosan vizsgáljuk azoknak a kis alapterületű lakásoknak a helyzetét, amelyek jelenleg nincsenek hasznosítva és lehetőség szerint szomszéd lakáshoz csatolva nagyobb alapterületű lakásokat hozunk létre belőlük. Amennyiben társasházban található kicsi és komfort nélküli önkormányzati lakás, amelynél a csatolás lehetősége nem áll fenn, ezeket értékesítjük, mert lakhatásra nem alkalmasak.

Az önkormányzat üres lakásaira vonatkozó terve az évente elkészülő Lakásgazdálkodási terv tartalmazza:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/07/lakasgazdalkodasi-tervek/>

Az üres helyiségek hasznosítására irányuló folyamatokat a Helyiséggazdálkodási koncepció foglalja össze:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2023/02/jozsefvaros-helyiseggazdalkodasi-koncepcioja/>

A lakbérek várható növekedéséhez kapcsolódóan is merültek fel kérdések. A 2025-ös évre tervezett módosítás célja a rendszer átalakítása és leegyszerűsítése. Ezért bár a komfortfokozatokhoz kapcsolódó négyzetméterárakban 5%-os egységes emelést tervezünk, a csökkentő tényezők és a zónák változásából adódóan **az első évben néhány bérlő**

esetében kis mértékben csökkenni fog a lakbér, átlagosan azonban 29%-kal növekedni fognak a lakbérek. 2026-tól mindenkinek egységesen fog emelkedni a lakbére, átlagosan további 34%-kal. Ez azt jelenti, hogy a bérlők közel 91%-ának 2 év alatt kevesebb mint 20 000 forinttal nőne a lakbére.

A kitöltők érdeklődnek a **bérleti és egyéb díjakkal elmaradó, valamint az egyedül élő, ellátásra szoruló bérlők** segítségét célzó önkormányzati szolgáltatások felől is. Előbbi kapcsán az önkormányzat szociális szolgáltatóján keresztül (JSZSZGYK) kínált hátralekkelési támogatásról érdemes tájékozódni ezen a felületen: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/hatralekkelzesi-tamogatas/>

Emellett az önkormányzat a JGK Zrt.-vel és a JSZSZGYK-val együttműködésben adósságkezelő akcióprogramot működtet a nagyhátralekosok helyzetének kezelésére, amelynek a részletei a szociális és gyermekjóléti eljárásokról szóló rendeletben található: <https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/dontes/35-2023-onkormanyzati-rendelet-a-buda-pest-fovaros-viii-kerulet-jozsefvarosi-onkormanyzat-kepviselo-testületenek-35-2023-x-19-onkormanyzati-rendelete-a-szocialis-es-gyermekjoleti-ellatasokrol/>

Az önkormányzat halmozott lakbér-kintlevősége kb. 1 milliárd forint, de ennek nagy része több évtizedes, mára már behajthatatlan állomány. Az elmúlt években nőtt a hátralekkelési kapacitás, például a JSZSZGYK-n belül létrejövő Lakhatási Csoporttal. 2023-ban a jelenleg önkormányzati lakásban élők összes felhalmozott kintlevősége 209 millió forint volt. 2024-ben ez a szám 94 millió forintra csökkent.

A JSZSZGYK fenntartásában működik a házi segítségnyújtó jelzőrendszer, amelynek az igénylésével az ellátásra szoruló bérlők tudnak ingyenesen vagy kedvezményesen gyors segítséget kérni otthonaikban:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/06/vegye-igenybe-a-jelzorendszeres-hazi-segitsegnyujtast/>

Bárki értesítheti a családsegítő szolgálatot, ha idős, segítségre szoruló lakóról értesül közvetlen környezetében. Ebben az esetben az info@jszszgyk.hu email címen keresztül lehet jelzést tenni.

2.2. A lakossági fórumok eredményei

A lakossági véleményezés ideje alatt két alkalommal, 2025. január 8-án és 15-én, 18 órától 20 óráig tartottunk fórumot a Kesztyűgyárban (Mátyás tér 15.). **A két alkalmon összesen körülbelül 30 lakó vett részt.** Az eseményekről élő felvétel nem készült, azonban videón rögzítettük a helyszínen elhangzó bemutató előadást, amit itt lehet visszanézni: <https://www.facebook.com/reszveteliiroda/videos/28424923543821650>

Az alábbiakban azokat a fórumon elhangzó témákat foglaljuk össze, amelyek a kérdőívek visszajelzései között nem jelentek meg.

- *A komfortfokozatok emeléséhez kapcsolódóan felmerült, hogy az önköltségen komfortosított lakások esetében a lakbér emelkedés hogyan jelenik meg?*

A lakáson belüli komfortosítás csak a tulajdonos tudtával és hozzájárulásával végezhető el, amely jelenleg sok esetben nem történik meg, a szakszerűtlen felújításoknak pedig sok káros következménye van. Amennyiben a bérlő megállapodik a JGK Zrt.-vel a komfortosításról, **a munkálatokat követő 5 évben a lakás komfortfokozata nem változik**, a beruházást elvégző lakó ilyen módon lelakja a felújítás költségét. Ezt követően módosul a komfortfokozat és ennek megfelelően módosul a lakbér is. Azok esetében tehát, akik legalább 5 éve elvégezték a komfortosítást és erről a JGK Zrt.-nek is tudomása van, ott most megtörténik a váltás.

- *A nem használt közös helyiségek, például egykori közös WC-k használata után is kell fizetni?*

Azokban az épületekben, ahol jelenleg is nyitva van a közös WC, ott továbbra is van olyan komfort nélküli önkormányzati lakás, amely után törvényi kötelezettség fenntartani az illemhelyiséget. Ezek után **nem kell a bérlőknek fizetniük**.

Az önkormányzati bérlakásokhoz alapvetően nem jár pince, padlás vagy egyéb tároló, ám az akár több évtizedes szerződések esetében előfordulhat, hogy ez a tétel továbbra is szerepel a bérleti szerződésben (például széntárolóként). Az önkormányzat célja, hogy a pincék és padlások üresek legyenek és le legyenek zárva annak érdekében, hogy a gépészeti problémák gyorsan észlelhetőek és kezelhetőek legyenek. Nyilvánvaló probléma azonban az önkormányzati bérházakban a feleslegessé vált lomok közös terekben való tárolása.

Az önkormányzat tulajdonában lévő tárolókat az önkormányzati bérházakban és a társasházakban is van lehetőség kedvezményes áron kibérelni, amelyről itt található további információ:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/05/bereljen-kedvezmenyesen-helyiseget-sajat-hazaban/>

A házakban felújítást végzők segítségével az önkormányzat hulladékgazdálkodó kisokosban gyűjtötte össze a nem lomnak minősülő hulladék kezelésére szolgáló lehetőségeket: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/06/mi-a-teendo-az-epitesi-bontasi-tormellekkel-megjelent-ingyenes-tajekoztato-kiadvanyunk/>

- *A házak állapota hogyan jelenik meg csökkentő tényezőként és számít-e, ha az épület mellett zajló építkezés rossz hatással van a ház szerkezetére, vagy a lakókörnyezet élhetőségére?*

Az egyes házak állapota az önkormányzat vagyongazdálkodási tervében van értékelve és kategorizálva és ez alapján jár utánuk csökkentő tényező. Tehát egy műszakilag nagyon rossz állapotban lévő, felújítandó vagy bontandó házban lévő lakás esetén automatikusan jár a lakbér csökkentése.

A területben zajló építkezések sokszor valóban rossz hatással vannak a házak statikájára, benapozottságára és a környék talajvízszintjére. A helyi önkormányzat már nem rendelkezik építéshatósági jogkörökkel, így viszonylag kevés hatása van arra, hogy mi épül a területben

és a közterülethasználton, zaj- és porszennyezésen felül hatósági jogköre sincs az építkezés lebonyolítása során.

Azt, hogy a tervezett és éppen zajló építkezések kapcsán milyen jogai vannak a kerületben élőknek ebben a kiadványban foglaltuk össze:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2022/10/epitkeznek-a-szomszedomban-milyen-jogaim-vannak-jozsefvarosban/>

Amennyiben valamelyik önkormányzati ház szomszédságában olyan építkezés valósult meg, amely hosszútávon érzékelhetően rontotta az épület minőségét és beavatkozást igényel, az szintén a vagyongazdálkodási tervben fog megjelenni. Az ilyen ok miatt felújítandó kategóriába került bérház esetében is megjelenik majd a lakbér csökkenés.

- *A lakásokban állatokat tartók esetében lesz-e plusz költség?*

Az önkormányzat nem tervezi az állattartáshoz kapcsolódó költségek lakbérben megjelenő növelését.

- *Hogyan vásárolhatják meg lakásaikat a lakók?*

Az önkormányzatnak nem célja a lakásállomány csökkentése, de a következő években biztosan csökkenni fog a számuk a Diószegi utcát és környékét érintő állami kisajátítás miatt, és mert a gazdaságilag felújíthatlan, kis alapterületű, társasházi lakásokat folyamatosan igyekszünk értékesíteni. A társasházakban található lakásokban élő bérlők kezdeményezhetik a lakásaik megvásárlását, amiről az illetékes bizottság dönt. A 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak esetében erre eleve nincs lehetőség, mert ott a lakások nem számítanak külön albetétnek.

- *Hogyan ellenőrzik a karbantartási és gyorsaszolgálati munkák elvégzését?*

Az elmúlt években folyamatosan bővült az önkormányzat és a JGK Zrt. műszaki munkatársainak száma, akik a szerződő vállalkozó által elvégzett gyorsaszolgálati és karbantartási munkálatok megrendelését és ellenőrzését tudják elvégezni. Ezeket eddig szűrőpróbaszerűen ellenőrizték. Mostantól egy bizonyos összeghatár feletti beavatkozás esetén kötelező jelleggel fogják ellenőrizni az elvégzett munkát és csak valódi teljesítést követően fognak fizetni.

A gyorsaszolgálati és karbantartási beavatkozást igénylő problémák esetén a teendőket ebben a kisokosban foglaltuk össze:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgaltatasok-es-intezmenyek/onkormanyzati-lakasberloknek/2022/07/gyorsszolgalat-es-karbantartas-utmutato-onkormanyzati-lakoknak/>

A lakáson belüli problémák esetén a gyorsaszolgálat munkatársának mindig kitöltött munkalapot kell hagynia a helyszínen. **Üres munkalapot nem szabad aláírni**, ha ilyen esettel találkozik valaki, akkor a JGK Zrt. Ingatlanszolgálati irodáját kell értesíteni. A lakók közvetlen visszajelzései alapján a munkatársak nagyobb hatékonysággal tudják ellenőrizni a gyorsaszolgálatot végzők munkáját.

- *Az évente változó lakbér azt jelenti, hogy mindig új szerződést kell kötni?*

Nem kell új szerződéseket kötni, mert a bérleti szerződés tartalmazza a lakberek módosításának lehetőségét.

3. A szakmai véleményezés eredményei

A december elején induló véleményezési folyamat részeként 2024. december 10-én szakmai szervezeteknek tartottunk fórumot, amelyre az összes szakmailag illetékes, valamint józsefvárosi illetékességű lakhatással vagy szociális ügyekkel foglalkozó szervezetet és csoportot meghívtuk. A fórumon három szervezet vett részt, további kettő szervezet pedig a szakmai szervezetek számára létrehozott kérdőíven keresztül küldte el véleményét.

A kérdőívet kitöltő Ébredések Alapítvány támogatta a javaslatot. Az Utcajogász Egyesület írásban megküldött véleménye alapján néhány pontban módosítottuk az eredeti javaslatot. A bevezetett módosításokat a véleményezés eredményét összefoglaló fejezetben írunk részletesen.

Az Utcajogász Egyesület a szociális lakbér kategória tervezett kivezetésével kapcsolatban a lakbérkategóriák megalkotására vonatkozó törvényi kötelezettség teljesítésére hívta fel a szakmai előkészítők figyelmét. Az egyesület álláspontja szerint az ennek való megfelelés a tervezett módosítással is megvalósul, ugyanakkor elképzelhető, hogy a költségelvű lakbér fogalma alá vonni a lakbértámogatással csökkentett (valójában szociális) lakbért, nem felelne meg a Lakástörvény rendelkezéseinek. Felhívták a figyelmet továbbá arra, hogy az a rendeletben tervezett szabályozás, hogy a növelő és csökkentő tényezők alkalmazásával megállapított költségelvű lakbér összege "legfeljebb tízezer forinttal lehet több, mint az utolsó hónapban számlázott lakbér, és nem haladhatja meg annak másfélszeresét", nehezen értelmezhető, nem egyértelmű, hogy mit kell érteni "utolsó hónap" alatt. Ha a rendelkezés arra vonatkozik, hogy az új rendelet hatályba lépése folytán szükségessé válik a lakbér emelése, akkor azt úgy kell végrehajtani, hogy megfeleljen ennek a szabálynak (azaz az emelés ne legyen tízezer forintnál vagy 50%-nál nagyobb mértékű), akkor az álláspontjuk szerint nem a rendelet általános szabályai közé kell tartoznia, hanem a hatálybalépésre és az átmenet szabályozására vonatkozó részben szükséges rendezni. Ez ugyanis egy olyan - általuk támogatott - egyszeri rendelkezés, amelynek az a célja, hogy a rendelet módosításával összefüggő módosítás ne legyen súlyosan megterhelő vagy váratlan a bérlők számára.

A szakmai fórumon a Nyugodt Szívvel a Lakhatásért, a Sors-Társak Újra Együtt Egyesület és a Városkutatás Kft. vett részt és visszajelzéseik egy része a lakberek átalakítását bemutató anyagok kommunikációs keretezésére vonatkozott. Az ő visszajelzésük alapján a lakossági fórumokon elhangzó előadásban már nagyobb hangsúlyt helyeztünk a lakásgazdálkodással járó bevételek és kiadások viszonyának magyarázatára, amely ebben az anyagban is bemutatásra került.

A továbbiakban azokat a szakmai fórumon elhangzó kérdéseket és válaszokat foglaljuk össze, amelyek sem a kérdőívekben, sem a lakossági fórumokon nem hangoztak el.

- *Kik kapnak lakhatási támogatást és ők hogyan igazolják a rászorultságot?*

Ha valaki igényli a lakhatási támogatást, akkor az ő esetében megtörténik a jövedelmi és lakhatási körülmények vizsgálata.

A lakhatási támogatás igénylésének menetéről, a kritériumokról itt írtunk részletesen: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/lakhatasi-tamogatas/>

A lakhatási támogatás igénylése egy önkormányzati hatósági eljárás, ezért a hatósági eljárásokról szóló törvény vonatkozik rá. Józsefvárosban nem kaphat pénzbeli támogatást az önkormányzattól az, aki csak alkalmi munka igazolást tud behozni. Ha nincs állandó, igazolható jövedelme (ami lehet munkaviszonyból vagy vállalkozásból származó jövedelem, nyugdíjszerű ellátás stb.), akkor együtt kell működnie a munkaügyi központtal. Ha nem működik együtt (nem megy el képzésre, nem fogadja el a felajánlott állást), akkor a munkaügyi központ jelez a Szociális támogatási irodának és megszűnik a támogatás folyósítása.

- *Általában mi a nehézség egy átlátható és igazságos szociális támogatási rendszer létrehozásakor?*

Magyarországon nagyon nehéz megelőzni a szerződés nélküli albérek gyakorlatát, ezért sokan vannak olyanok, akik nem tudják megfelelően igazolni a lakhatásukat. Hasonló kihívásokat jelentenek a lakcím-árusító cégek is. A lakhatási támogatás igénylésénél nemcsak a lakcímet veszi figyelembe az önkormányzat, hanem vizsgálja a lakhatási körülményeket is, vagyis a jelentkezőnek igazolnia kell, hogy milyen lakásban lakik. Minden rendeletalkotás során meghatározó dilemma, hogy mennyire célszerű megnehezíteni az igénylést a csalás elkerülése érdekében, ha ez közben az igénybevételt is nagyban nehezíti. Bármilyen szociális támogatás nyújtása során elkerülhetetlen, hogy a támogatások egy részét arra nem jogosultak vegyék igénybe, ennek aránya nemzetközi kutatások alapján általában nem csökkenthető a támogatások 5-10%-a alá.

- *A távfűtéses és nem távfűtéses lakások fenntartási költségei éppen ellentétesek azzal, amit a javaslat a négyzetméterárakban mutat.*

A véleményezés során közzétett, komfortkofozat szerinti négyzetméterárakat mutató alábbi táblázatban a távfűtéses lakások négyzetméterára alacsonyabb, annak ellenére, hogy időközben ezek fenntartása már kevésbé költséges. Ez egy korábbi körülményekre épülő gyakorlat maradványa, ami hibás. Ezt a rendeletben javítjuk, az összkomfortos kategória díjazása egységesül.

Lakás komfortfokozata	Költségelví lakbér (Jelenleg)	5%-kal megemelt költségelví lakbér
Összkomfortos (nem távfűtéses)	493 Ft/m ²	518 Ft/m ²
Komfortos, összkomfortos (távfűtéses)	461 Ft/m ²	484 Ft/m ²
Félkomfortos	300 Ft/m ²	315 Ft/m ²
Komfort nélküli	232 Ft/m ²	244 Ft/m ²
Szükséglakás	185 Ft/m ²	194 Ft/m ²

14. ábra: A lakossági véleményezés során közzétett, az eredetileg tervezett négyzetméter árakat bemutató táblázat

4. A véleményezés alapján elfogadott módosító javaslatok, fejlesztési irányok

Az alábbiakban összefoglaljuk, hogy a lakosság visszajelzései közül melyeket tudjuk befogadni a Lakásrendelet módosításába és mely javaslatok tudnak a jövőben fejlesztési folyamatként megvalósulni.

Alapozva az Utcajogász szakmai véleményére, annak érdekében, hogy megfeleljünk a Lakástörvény 34. § rendelkezéseinek, a lakásrendelet módosításával **nem vezetjük ki a szociális lakbér jogcímet**. Ezzel együtt a szociális lakbér jogosultsági körét nem bővítjük, az Önkormányzat célja továbbra is a lakáshasználat jogcímétől függetlenül elérhető a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatás, vagyis a lakhatási támogatás elérésének növelése, a lakbérköltség és a támogatás különválasztása.

A szakmai véleményben foglaltaknak megfelelően a Lakástörvény előírásait továbbra is úgy értelmezzük, hogy a szociális lakbér olyan "költségelví" lakbér, amely a lakbértámogatással válik "szociális lakberré". Tehát nem vezetünk be ettől eltérő lakbértámogatást, a költségelví lakbér és a szociális lakbér közti különbséget tekintjük lakbértámogatásnak.

Az Utcajogász javaslatával megegyezően az általános rendelkezések közül az átmenetiek közé került az, hogy a könnyebb alkalmazkodás érdekében biztonsági fékként több évre elnyújtjuk a lakbéremelés érvényesítését azokban az esetekben, ahol az emelés tízezer forintnál és 50%-nál nagyobb mértékű lenne.

A lakbérek számítása során használt csökkentő tényezők között **bent marad a legalább 4. emeleti, felvonó nélküli házakban található lakások után járó engedmény**. Ennek érdekében felmérjük azokat a társasházakat, ahol önkormányzati lakás van és rögzítjük, hogy hol van lift, így elhárul az az adminisztratív akadály, ami miatt jelenleg nem megbízhatóan tudunk számolni ezzel a csökkentő tényezővel.

Jelenlegi csökkentő tényezők		Javasolt csökkentő tényezők	
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy az állam által kisajátított épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%		
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-5%
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás műteremlakás	-30%	<i>javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni</i>	-

15. ábra: A lakossági véleményezés hatására módosított csökkentő tényezőket bemutató táblázat

A komfortfokozat szerinti **négyzetméterár-növekedést mutató táblázat az alábbiak szerint módosul**, annak megfelelően, ahogyan a távfűtéses lakások fenntartási költsége változott az elmúlt években.

Jelenleg		Tervezet	
Lakás komfortfokozata	Költségelvű lakbér	Lakás komfortfokozata	5%-kal megemelt költségelvű lakbér
Összkomfortos (nem távfűtéses)	493 Ft/m ²	Összkomfortos	518 Ft/m ²
Komfortos, összkomfortos (távfűtéses)	461 Ft/m ²	Komfortos	484 Ft/m ²
Félkomfortos	300 Ft/m ²	Félkomfortos	315 Ft/m ²
Komfort nélküli	232 Ft/m ²	Komfort nélküli	244 Ft/m ²
Szükséglakás	185 Ft/m ²	Szükséglakás	194 Ft/m ²

16. ábra: A lakossági véleményezés hatására módosított négyzetméter árakat bemutató táblázat

A lakossági véleményezés folyamata több fejlesztendő területre mutatott rá. A **lakbérekből származó bevételek és kiadások eloszlásának jobb megértése** egyértelmű igényként fogalmazódott meg a lakók részéről. Javaslatként felmerült, hogy készüljenek éves, házankénti kimutatások a fenntartás költségeiről. Ahogyan a 11. számú ábra mutatja, a kiadások egy része állandó, a JGK Zrt. munkatársainak bérét és irodáinak a fenntartását jelenti, ami az egyes házakra nem leosztható költségvetési tétel. Szeretnénk azonban, ha a lakásgazdálkodásra és különösen azok fenntartására (karbantartás, gyorsszolgálat,

takarítás, közös költség) irányuló kiadásaink összetétele a lakók számára is átláthatóbb lenne, ezért először 2026-ban, majd évente elkészítjük az előző év költségvetését összefoglaló közérthető kimutatást, amit a házakban kihelyezett plakátokon teszünk elérhetővé.

Az évek óta megszokott konstrukcióban működő, bővülő kerettel rendelkezésre álló **Otthonmegújítási Támogatás felülvizsgálatára** is sor kerül 2025-ben. Ebben az évben a megszokott előfinanszírozási támogatási forma mellett egy új program elindításával teszünk kísérletet arra, hogy a szociálisan rászorulóknak számára is tudjuk biztosítani ezt a támogatást, és lakossági tanácsadással ösztönözzük az energiahatékony felújításokat.

Az egyik leggyakoribb együttélési panasz, a **közös terekbe kihelyezett lomok** kérdésében is megoldást várnak az önkormányzati bérlők. Azokban a bérházakban, ahol van üres önkormányzati helyiség eddig is volt lehetőség kedvezményesen bérelni tároló helyet: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/05/bereljen-kedvezmenyesen-helyiseget-sajat-hazaban/>

Az ilyen módon elérhető helyiségek bérleti díja azonban jellemzően sokkal magasabb, mint egy átlagos önkormányzati lakás bérleti díja. A helyiség kiadásáról szóló helyi rendelet jelenleg nem tesz különbséget a bérleti díj számítás során, ha az igénylő önkormányzati bérlő. Ezt a 2025 tavaszán tervezett helyiséggazdálkodásról szóló rendelet módosításakor érdemes felülvizsgálni. Ezt követően lehet néhány házban a lakóközösséggel együttműködésben kidolgozni közösségi tárolók létrehozásának és üzemeltetésének a rendszerét.

Az együttélés további konfliktusainak kezelése érdekében vizsgáljuk, hogy az önkormányzat közösségi együttélési rendeletében van-e lehetőség a jogszabályi keretekhez igazodva **hatékonyabb szabályozó eszközök** beépítésére.

Az elmúlt év során **több önkormányzati bérházban helyeztünk el kamerákat** a közös terekben a házirend megsértése, a szabálysértések és a bűncselekmények feltárása érdekében. Az üzemeltetési tapasztalatok alapján ennek a rendszernek a fejlesztése és bővítése lehetséges.

Mindezek mellett a lakbérek átalakításának egyik feltételként megjelölt rendelet módosításra is sor kerül 2025. második felében. Előkészítjük **a pénzbeli támogatások indexálását**, ami azt jelenti, hogy a lakbérekhez hasonlóan a lakhatási támogatás jövedelemhatára is inflációkövetővé válna. Így amikor a lakbér az infláció emelkedéséhez igazodva változik, akkor változna a támogatáshoz való hozzáférés küszöbe is.

5. A döntést követő folyamatok összefoglalása

A Lakásrendelet módosítására a 2025. februári képviselő-testületi ülésen kerül sor. A módosítást követően a JGK Zrt. Lakásügyi- és Díjbeszedési és Hátralékkezelési Irodája elkezd a lakások után számított lakbérek felülvizsgálatát és frissítését. Legkésőbb **2025 áprilisában névre szóló levelet kap minden önkormányzati lakó**, amelyben tájékoztatást kap az új lakbéréről. A levélben részletesen vezetjük le, hogy milyen számítást vettünk

alapul az új lakhér meghatározása során. Ezt a levelet azért küldjük, hogy ha ekkor a bérlő hibát észlel a számításban, azt jelezni tudja az illetékeseknek, ha pedig a megváltozott lakhér meghaladja fizetőképességét, tájékozódjon az igénybe vehető támogatási lehetőségekről. **Az első új lakhér csak 2025. júniusban várható.** Lakhatási támogatást az év során bármikor lehet igényelni. Ezt követően 2025. nyarán **egy lakossági tájékoztató fórumon** tehetik fel ismét kérdéseiket.

Ezekről az önkormányzat honlapján (www.jozsefvaros.hu) és közösségi média felületein (Facebook, Instagram), levélben és a házakban, valamint az ügyfélszolgálatokon kihelyezett plakátokon adunk majd hírt.

Köszönjük a részvételt!

