

Józsefváros 2026. évi lakásgazdálkodási terve

Tárgyalja: Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Képviselő-testületi ülés: 2026. február 26.

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 34/2026.
(II.26.) számú határozatával fogadta el.

Tartalom

1	Vezetői összefoglaló	3
2	Bevezetés	6
3	Jogszabályi háttér.....	7
4	Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése	7
5	Az állami kisajátítások.....	10
6	Ingtatlanértékesítési bevételek	11
6.1	2025. évi ingatlanértékesítési bevételek.....	11
6.2	Épületértékesítések és lakásárverések 2026-ban.....	12
7	Bérházfelújítások	14
7.1	2025. évi bérházfelújítások	14
7.2	2026-ban zajló bérházfelújítások	15
8	Lakásfelújítások	15
9	Lakáskiürítések	17
9.1	Lakáskiürítések 2025-ben	17
9.2	2026-ban kiürítendő épületek.....	17
10	Lakáspályázatok.....	18
9.1	2025-ben meghirdetett lakáspályázatok	18
9.2	Lakáspályázatok 2026-ban.....	19
9.3	Nyertes pályázók utánkövetése	19
9.4	Bérlői cserék elősegítése	20
11	Józsefvárosi Lakásügynökség	20
11.1	Működési keretek	20
11.2	Lakásügynökségi lakások.....	21
11.2.1	Önkormányzati lakások.....	21
11.2.2	Magántulajdonú lakások	22
12	Speciális célokra hasznosított lakások	23
12.1	Bérlőkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások	23
12.1.1	Közszolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlőkijelölési joggal érintett lakásai	23
12.1.2	Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai	24
12.2	Házfelügyelői lakások	24
12.3	LÉLEK és LÉLEK-Esély Program	25
12.4	Családok Átmeneti Otthona és LÉLEK kiléptető lakások.....	25
12.5	Krízislakások.....	26
13	Jogcím nélküli lakáshasználók.....	27
14	Lakbérrendszer átalakítása.....	29
	Melléklet.....	30

1 Vezetői összefoglaló

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) immáron ötödik alkalommal készíti éves lakásgazdálkodási tervét. A Terv megalkotásának fontos előzménye és egyben kiindulópontja Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terve, melynek felülvizsgálatát 2025. június 26-án 161/2025. (VI. 26.) számú határozatával fogadta el a Képviselő-testület. A Lakásgazdálkodási Terv célja, hogy rögzítse a Vagyongazdálkodási Terv megvalósításának adott évre eső lépéseit, és az éves lakásgazdálkodás sarokköveit. Jelen dokumentumban beszámolunk a 2025. évi lakásgazdálkodási célkitűzések teljesüléséről, és bemutatjuk a 2026-re kitűzött feladatokat.

Az Önkormányzat 2025-ös és 2026-ös lakásgazdálkodási céljait, prioritásait és mozgásterét meghatározóan befolyásolja az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény elfogadása, mely alapján az állam 9 lakóépületet fog kisajátítani. Az Országgyűlés a törvényt több ízben módosította: a kisajátítással érintett ingatlanok közé felvette a Diószegi u. 20. szám alatt található lakóépületet, módosította az állami tulajdonba kerülés és a cserelakások felajánlásának határidejét. A legfrissebb módosítás alapján az Önkormányzat nem köteles az itt élő bérlőknek cserelakást felajánlani, azonban az ingatlanok után járó kártérítés kifizetését is későbbre halasztotta. Az Önkormányzat mindezek ellenére vállalta, hogy saját lakásállományának felújításával minden bérlőnek cserelakást ajánl, és saját költségén gondoskodik az itt élők elhelyezéséről.

A törvény – illetve annak sorozatos módosítása – hatalmas kihívást jelentenek az Önkormányzat számára. Az Önkormányzat célja a hosszú ideje bizonytalanságban élő bérlők helyzetét mielőbb rendezni, a kártérítési összeg nélkül azonban nem tud új lakásokat vásárolni, csak a meglévő lakásállományból tud kiajánlani. Ez azonban kihat minden egyéb lakásgazdálkodási célra, az Önkormányzat kevesebb lakást tud biztosítani azokba a lakhatási programokba, melyekhez szintén elengedhetetlenek a felújított lakások.

Az Önkormányzat tulajdonában jelenleg 3860 lakás van. Kétharmaduk önkormányzati bérházban található, egyharmaduk társasházi lakás. A lakások átlagos alapterülete alacsony; az önkormányzati bérházakban található lakások közel háromnegyede (70%), míg a társasházi lakásoknak 56%-a egyszobás. A lakások 19%-a komfort nélküli vagy szükséglakás. Magas a rossz műszaki állapotú lakások aránya: a romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 29%-a. Ezek az adatok pár százalékpontos javulást mutatnak az előző évekhez képest. Továbbra is probléma az üres lakások nagy száma, mely arányaiban nem változott az előző évhez képest.

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

2025-ben a Képviselő-testület által biztosított nettó 500 millió forintos keretből 13 önkormányzati bérház részleges felújítási munkálatai kezdődtek el, úgymint függőfolyosó és tetőfelújítás, utcai homlokzat felújítás, melyből kettő már le is zárult. Jelenleg folyamatban van további két épület utcai homlokzathelyreállítása, melyek a 2024-es évben kezdődtek. 2026-ban a költségvetésben rendelkezésre álló nettó 350 millió forintos keretből 6 bérház részleges felújítását tervezi elvégezni az Önkormányzat, valamint további 100 millió forintot biztosít 4 bérházban a gépészeti alapvezetékek cseréjére.

Az Önkormányzat 2022 óta elsősorban keretszerződéses rendszerben végzi a lakásfelújításokat. 2024-ben nettó 1,15 milliárd forint, majd 2025-ben újabb, összesen nettó 2 milliárd forint értékű keretszerződéseket kötött az Önkormányzat. 2025-ben 57 lakás kivitelezése fejeződött be, jelenleg folyamatban van további 69 lakás felújítása. A 2025-ben elkészült lakások egy jelentős része, míg a 2026-ban elkészülő lakások túlnyomó többsége a kisajátításban érintett lakók elhelyezését szolgálja.

2025-ben az állami kisajátítások okozta bizonytalanság közben az Önkormányzat nem kezdte meg újabb épület kiürítését. A kisajátítással érintett lakóépületekben jelenleg 175 lakott lakás található, ebből 154 háztartás jogosult elhelyezésre. 2026 februárjáig 30 család fogadott el cserelakást, ebből 10 esetben már át is költöztek. 2026-ban a kisajátítással érintett épületek mellett további két, már csak 1-1 bérlő által lakott épület kiürítését tervezzük, melyeket idén szeretne értékesíteni az Önkormányzat.

2025 tavaszán 3 lakáspályázaton összesen 18 lakás bérbeadását hirdette meg az Önkormányzat. Ebből 14 lakásra csak lakással nem rendelkező józsefvárosiak pályázhattak, 4 lakást pedig minőségi csere keretében önkormányzati lakások bérlőknek hirdettünk meg. A meghirdetett lakások közül 12-t az Önkormányzat már felújított, 6 esetben azt a nyertes pályázónak kell felújítania. Az őszi lakáspályázat az állami kisajátításban érintettek elhelyezésének prioritása miatt elmaradt, 2026-ban azonban ismét két alkalommal tervezi az Önkormányzat pályázatot hirdetni, mindkét esetben felújítandó lakásokra.

2025. januárjától kezdődően a Józsefvárosi Lakásügynökség működtetését is a Polgármesteri Hivatal látja el. A lakásügynökségen keresztül bérbeadott 17 felújítandó önkormányzati lakás többségébe beköltözhetnek a bérlők, 2 esetben tart még a bérlő általi felújítás. 2025-ben 9 új lakással a magánpiacról bérbevett lakások száma 21-re nőtt. 2026 végére várható az elsőként megkötött 3 éves bérleti szerződések lejárta, így cél az év során bérbevett lakások számát 15-re növelni az esetleges szerződeshosszabbításokkal.

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 90, külső szervezetek pedig jelenleg 129 lakásra vonatkozóan rendelkeznek közszolgálati vagy bérlőkijelölési jogú lakással. Saját intézményeink esetében csökkenő tendencia figyelhető meg, mivel az Önkormányzat célja lakáspályázat segíteni saját dolgozóinak lakáshoz jutását.
- Az Önkormányzat korábbi gyakorlata alapján jelenleg már csak 6 bérházban tart fenn házfelügyelői lakást. Az Önkormányzat célja a házfelügyelői lakások rendszerének középtávon történő kivezetése, a bérlőkkel 10 éves bérleti szerződés megkötése mellett. 2025-ben ennek megfelelően 21 lakás esetén szűnt meg a házfelügyelői jelleg.
- 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 5 új lakás került kijelölésre a Családok Átmeneti Otthona, illetve a LÉLEK program számára.

- Új kezdeményezésként jött létre 2024-ben a LÉLEK-Esély program, amely olyan önkormányzati lakásban élőknek nyújt a kilakoltatással szembeni alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel, valamilyen magatartási vagy életviteli probléma miatt kerültek kilátástalan élethelyzetbe. Az első évben 6 lakást jelölt ki a program keretében intézményi használatra az Önkormányzat, melyek mára teljes kihasználtsággal működnek. 2026 első negyedévében további 4 lakással bővül a program.
- Ezen túl az Önkormányzat krízislakásokat tart fenn annak érdekében, hogy valamilyen rendkívüli esemény/körülmény bekövetkezte esetén tudjon azonnali elhelyezést biztosítani. 2025-ben 5 új lakást jelölt ki az Önkormányzat, 4 felújítandó lakás esetében pedig megszüntette a krízisjellegét, azonban a megfelelő állomány fenntartásához 2026-ban további felülvizsgálat szükséges.

Komoly kihívást jelent a jogcím nélküli lakáshasználók nagy száma, illetve a magas hátralékállomány, az elmúlt évben azonban jelentős előrelépések történtek: 2025. év eleji állapothoz képest 366-ról 275-re csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma, mely jelentős részben a JGK Zrt. proaktív hozzáállásnak köszönhető. Emellett jelentősen csökkent a jogcím nélküliek által felhalmozott hátralék összege is: 2025 év elején 103 361 000 forint, 2026 év elején viszont 71 675 117 forint volt a jogcím nélküliek összes hátraléka.

A lakásgazdálkodási terv elkészítésében a Polgármesteri Hivatal és a JGK Zrt. munkatársai működtek közre: Bényei Zoltán, Borbás Gabriella, Borsfai Dzszenifer, Cser-Szőke Ágnes, Fehér Margit, dr. Kántás-Terjék Dorottya, Kerékgyártó Anna, Kires Attila, Kollár Sándor, Kosztolánszky Ágnes, Orgonás Éva, Vanger Fruzsina Ida, Varga Dorottya Nana, Zsidi Lajos.

A terv elkészítését koordinálta: Varga Dorottya Nana

2 Bevezetés

A lakhatási szegénység elleni küzdelem és a lakásgazdálkodás megújítása központi szerepet játszik a Józsefvárosi Önkormányzat törekvéseiben. Ahogy a Vagyongazdálkodási Terv is leszögezi: „Alapvetés, hogy a megfizethető lakhatásra az Önkormányzat szociális szolgáltatásként tekint, ahol a bérlők által fizetett díjak mértékét elsősorban a rászorultság és nem pedig a megtérülési, gazdaságossági szempontok kell, hogy meghatározzák.” Ugyanakkor komoly kihívás, hogy a lakásállomány fenntartása és fejlesztése hatalmas forrásokat igényel, melyet a központi költségvetési, illetve uniós források hiányában az Önkormányzatnak magának kell előteremtenie.

2022 óta összesen 28 bérházban történt valamilyen felújítás – számos épületben több is. 2022 és 2025 között összesen több, mint nettó 1,2 milliárd forintot szánt az Önkormányzat bérházfelújításokra és nagykarbantartási munkálatokra. Ugyanebben az időszakban több, mint 180 lakás felújítását végezte el az Önkormányzat, közel nettó 2,5 milliárd forint értékben.

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

2025-ben újabb elemmel bővült az Önkormányzat lakhatással foglalkozó intézményrendszere, elindult a **Közösségi Részvételi Irodához tartozó új szervezeti egység, a Lakótér**. Célja rendszeres jelenlét megteremtése az önkormányzati házak lakóközösségeinek életében, lakógyűlések tartásával a lakók, a vagyongazdálkodó cég és az önkormányzat közötti párbeszéd erősítése, önkormányzati házakban közösségfejlesztő folyamatokon keresztül a lakók megerősítése, a közösségi kezdeményezések segítése, a szomszédsági viszonyok rendezése, a közös terek minőségének javítása. **2025 őszén megnyílt a Kálvária tér 21. szám alatti Lakótér iroda**, ezzel biztosítva a legtöbb önkormányzati bérház közvetlen szomszédságában a közösségszervezők napi jelenlétét, illetve számos fórum és rendezvény helyszínét. A Lakótérben dolgozó közösségszervezők 6 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházban kezdték meg közösségszervező tevékenységüket.

Az előző évben elvégezte az Önkormányzat a nehezen átlátható **lakbérrendszer átfogó egyszerűsítését, valamint** a 2013 óta változatlan bérleti díjak **alacsony szintű emelését**. 2025-ben elsődleges célja a **lakbérszámítás rendszerének átláthatóbbá és igazságosabbá tétele** volt, 2026-ban egy általános, 33-36% körüli emelés várható, majd 2027-ben sor kerül a lakberek általános indexálására. Az átalakítás által a legtöbb önkormányzati bérlő valamivel magasabb hozzájárulást fizet a lakhatásáért, ugyanakkor a **lakhatási támogatás jövedelemhatárának megemelése** védelmet nyújt a legsérülékenyebb háztartásoknak.

3 Jogszabályi háttér

A Képviselő-testület a 105/2022 (V.05.) határozatával fogadta el Józsefváros 2022-2029-re vonatkozó közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási tervét. 2025-ben elkészült a Vagyongazdálkodási terv felülvizsgálata, melyről 161/2025. (VI. 26.) számú határozatával döntött a Képviselő-testület, A Vagyongazdálkodási terv határozza meg az éves lakásgazdálkodás sarokpontjait is.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) 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 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, 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 lakáscserekérelmek.*

4 Önkormányzati lakásállomány általános jellemzése

Az önkormányzati lakásállomány bemutatása 2026. január 5-ei adatok alapján készült. Az összesítésben nem szerepelnek a már kiürített, értékesítésre szánt épületekben található lakások. A csatolt lakásokat egy lakásként szerepeltetjük.

Jelenleg **3860 lakás** van az Önkormányzat tulajdonában. Ennek nagyjából **kétharmada található önkormányzati bérházban** – vagyis 100%-os önkormányzati tulajdonrészű házban –, egyharmaduk pedig társasházban. A továbbiakban e két kategória mentén mutatjuk be a lakások aktuális jellemzőit.

1. táblázat Önkormányzati lakások az épület tulajdonviszonyai szerint

Kezelés	Összes lakás (db)	Összes lakás %
Önkormányzati bérház	2435	63%
Társasház	1420	37%
Összesen	3855	100%

Továbbra is világosan kirajzolódik, hogy az önkormányzati bérlakások túlnyomó része – 70%-a – egy lakóhelyiséggel rendelkezik, ami rendkívüli módon behatárolja a hasznosítás kereteit: ezek a lakások legfeljebb 2-3 fős háztartások számára méltányosak. A társasházi lakásokban ez az arány kisebb, a lakások 56%-a egyszobás.

2. táblázat Önkormányzati lakások a lakóhelyiségek száma szerint

	Önk. bérházban		Társasházban		Összes lakás	
Lakóhelyiségek száma	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
1	1702	70%	802	56%	2504	65%
2	596	25%	521	37%	1117	29%
3 vagy több	137	5%	97	7%	234	6%
Végösszeg	2435	100%	1420	100%	3855	100%

Jelenleg a bérlakások 19%-a komfort nélküli vagy szükséglakás, 5%-a félkomfortos, 76%-a komfortos vagy összkomfortos kategóriájú. A lakott lakások esetében ez az arány kicsit kedvezőbb: ha csak ezt a 3054 lakást vizsgáljuk, akkor a lakások 81%-a, 2478 lakás tartozik legalább komfortos kategóriába. A tavalyi évhez képest a komfortnélküli vagy félkomfortos lakások száma kismértékben csökkent.

3. táblázat Önkormányzati lakások komfortfokozat szerint

	Önk. bérházban		Társasházban		Összes lakás	
Komfortfokozat	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
szükséglakás	36	1,5%	15	1%	51	1%
komfort nélküli	491	20%	205	14%	696	18%
félkomfortos	109	5%	87	6%	196	5%
komfortos	1474	60,5%	892	63%	2366	62%
összkomfortos	325	13%	221	16%	546	14%
Végösszeg	2435	100%	1420	100%	3860	100%

A lakásállomány általános műszaki állapota arányaiban egyezik a tavalyi adatokkal: a romos és felújítandó kategóriákba tartozik a lakások 29%-a. Emellett jó vagy felújított állapotban a lakások 35%-a van. A romos és felújítandó lakások aránya az önkormányzati bérházak esetén 31%, míg a társasházban található lakások 25%-a rossz állapotú. Az idei évben felújítani tervezett lakások állagjavulása, az értékesíteni tervezett, kifejezetten rossz vagy életveszélyes, gazdaságosan nem felújítható lakások, valamint a kisajátított épületek lakásainak kivezetése a portfólióból a következő évben várhatóan javítja majd az állomány általános műszaki állapotát.

4. táblázat Önkormányzati lakások műszaki állapot szerint

	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
Műszaki állapot	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
romos	120	5%	31	2%	151	4%
felújítandó	626	26%	328	23%	954	25%
közepes	854	35%	534	38%	1388	36%
jó	641	26%	368	26%	1009	26%
felújított / új	194	8%	159	11%	353	9%
Végösszeg	2440	100%	1420	100%	3860	100%

2026 januárjában az önkormányzati állomány 79%-ában, 3054 lakásban él bérlő. Az elmúlt évben 158 lakás üresedett meg, és 94 üres lakásba költözött be bérlő. A lakások gyors ütemű megüresedése mellett továbbra is komoly kihívást jelent a lakott lakások számának növelése.

5. táblázat Önkormányzati lakások kihasználtság szerint

	Önk. bérházban		Társasházban		Összes	
Lakás kihasználtság	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)	előfordulás (db)	megoszlás (%)
Lakott	1834	75%	1217	85%	3051	79%
Üres	601	25%	203	15%	804	21%
Végösszeg	2440	100%	1420	100%	3860	100%

A lakásállomány jellemzésekor megkerülhetetlen, hogy a lakásokat azokkal az épületekkel együtt is vizsgáljuk, amiben elhelyezkednek. Jelenleg 120 db 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérház van, itt található az önkormányzati lakásállomány 63%-a. A Közép- és hosszú távú vagyongazdálkodási terv felülvizsgálata alapján a 120 épület az alábbi 7 kategóriák egyikébe került:

1. Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
2. Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3. Funkcióváltásra javasolt
4. Hosszútávon kiürítendő (2030-tól)
5. Középtávon kiürítendő (2024-29 között)
6. Állam által kisajátított épületek
7. Nem bérház

A felülvizsgált Vagyongazdálkodási tervben 28 bérház szerepel kiürítendőként (4. és 5. kategóriában), ami az állami kisajátításokra vonatkozó legutóbbi törvénymódosítás óta 27-re csökkent. Ez összesen 325 lakást jelent – ebből 170 jelenleg is lakott. 8 „funkcióváltó” épületben a lakófunkció megszüntetését tervezzük. Az ezekben az épületekben található kevés számú lakás fenntartása nem gazdaságos, ugyanakkor - elsősorban a városkép megőrzése miatt - nem szeretnénk ezeket az épületeket lebontani. Ezekben a házakban a józsefvárosi lakosság életminőségét tovább emelő szolgáltatásoknak tervezünk helyet nyújtani.

Nem tekintjük bérháznak a Koszorú u. 12. szám alatti épületet, melyben jelenleg két üres lakás van, a ház nagyrészt pedig helyiség foglalja el. Továbbá a Szerdahelyi u. 5. szám alatti épület a LÉLEK

program Családos Közösségi Szállásaként működik, ebből adódóan a korlátozottan forgalomképes ingatlanok közé tartozik.

Az állami kisajátításokban érintett épületeket – melybe a legutóbbi törvénymódosítás nyomán a Diószegi S. u. 20. szám alatti épület is beletartozik – külön kategóriaként szerepeltetjük. Ezeknek az épületeknek a kiürítése prioritást élvez, amit az Önkormányzat 2026-ban kíván lebonyolítani.

6. táblázat Önkormányzati lakások a 2025-ben felülvizsgált Vagyongazdálkodási terv épületkategóriái szerint

Vagyonterv 2025-29 kategóriák	Lakások (db)		
	Nem üres	Üres	Összesen
Lakófunkciót megőrző épületek	1519	297	1816
	84%	13%	100%
Épületszerkezeti felújítás nem szükséges	780	143	923
Felújítandó: Épületfelújítást igényel	739	153	892
Kiürítendő épületek	193	174	367
	56%	44%	100%
Funkcióváltásra javasolt	23	19	42
Hosszútávon kiürítendő (2030-tól)	69	42	111
Középtávon kiürítendő (2024-29 között)	101	113	214
Társasház	1217	203	1420
	86%	14%	100%
Állam által kisajátított épületek	122	131	253
	48%	52%	100%
Összesen	3051	804	3860
	80%	20%	100%

5 Az állami kisajátítások

2024 májusában lépett hatályba az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény, melynek értelmében 8 önkormányzati tulajdonú lakóingatlan (köztük 134 lakott lakás), a Dugonics utcai iskolaépület és egy hulladékudvar kerül a Magyar Állam tulajdonába. Másfél hónappal később egy kormányrendelet új időpontokat határozott meg, mely alapján az ingatlanok 2025 júliusában kerültek volna az állam tulajdonába, az Önkormányzat számára pedig 2026. január 31. volt a határidő, ameddig cserelakásokat ajánlhat fel az épületekben élő bérlői számára.

Ebben a helyzetben az Önkormányzat elsődleges célja végig a világos, egyértelmű szabályok kidolgozása, ezek következetes alkalmazása és kommunikációja volt az érintettek felé. A hatálybalépést követő időszakban kidolgozott stratégia szerint az Önkormányzat társasházi lakásokat vásárolt volna a kerületben az állam által kifizetett kárpótlás összegéből, hogy az egyébként szűkös beköltözhető állapotú lakásállomány mellett méltányos módon helyezhesse el a lakókat. Ennek elősegítésére új kollégákat is alkalmazásba vett, akiknek elsődleges feladata az érintettekkel való kapcsolattartás és a lakásfelajánlások folyamatának bonyolítása. A kiürítések eljárásrendjét a 89/2025. (IV. 24.) számú képviselő-testületi határozat rögzítette.

2025. júniusában újabb törvénymódosítás lépett hatályba, mely egy évvel újra kitolta az érintett lakóépületek állami tulajdonba kerülésének dátumát, valamint a Diószegi Sámuel u. 20. szám alatti épületet is bevonta a kisajátításba. Emellett teljesen új feltételeket fogalmazott meg: ezek értelmében az Önkormányzat nem köteles cserelakásokat felajánlani, azt az állam teszi majd meg, amire 2027. július 31. napjáig köteles. Fontos fejlemény, hogy kárpótlás az állam felől legkorábban 2026 nyarán várható.

Mindebből következően új kiürítési stratégia kidolgozására volt szükség. Az új eljárásrendet a Képviselő-testület 185/2025 (IX. 25.) számú határozatával fogadta el. A lakásfelajánlások házanként illetve házcsoportonként, előre meghatározott sorrendben történnek. A cserelakásra jogosultak számára két felújított, beköltözhető állapotú lakást ajánl fel az Önkormányzat. Az első lakás megtekintését 15 nap mérlegelési idő követi, elutasítás esetén sor kerül második lakás felajánlására. Amennyiben a bérlő ezt sem fogadja el, több lakás nem kerül számára felajánlásra.

Mivel az Önkormányzatot nem kártalanította az állam a lakóingatlanokért, saját forrásból kell elhelyeznie a lakókat. Az Önkormányzat a lakásfelújításra rendelkezésre álló keretét ezért elsősorban erre a célja hasznosítja. Ez egyúttal azt is jelenti, hogy kevesebb lakás jut azokba az önkormányzati programokba, melyekhez szintén beköltözhető állapotú lakások biztosítása szükséges. Ebből adódóan 2025 őszén nem hirdettünk meg lakáspályázatot, és várhatóan tavaszi, felújított lakáspályázat sem valósul meg a következő évben. Ez az oka továbbá, hogy az Önkormányzat 2025-ben kevesebb bérlőkijelölési jogot tudott biztosítani a CSÁO és a LÉLEK-program részére. Annak érdekében, hogy a lakásfelújításokra többletforrásokat biztosítson, az Önkormányzat kénytelen az átlagosnál nagyobb számban árverésre bocsátani a gazdaságosan nem felújítható vagy szociálisan nehezen hasznosítható lakásait. A kialakult helyzet és az erőforrások átcsoportosításának szükségessége 2026-ban is szűkebb keretek közé szorítja a lakásgazdálkodási célkitűzéseket, melyeket a Lakásterv különböző fejezetei ismertetnek.

6 Ingatlanértékesítési bevételek

6.1 2025. évi ingatlanértékesítési bevételek

Az Önkormányzatnak a tavalyi évben összesen több mint 1,8 milliárd Ft bevétele származott ingatlaneladásokból. Ebbe beletartoznak az üres lakóházak, valamint lakások és helyiségek is. 2025-ben összesen 16 lakás, 58 helyiség, valamint 2 üres épület értékesítésére került sor. Jogszabálymódosítás miatt nem történt meg az állam által kisajátított lakóépületek utáni kárpótlás kifizetése, így az Önkormányzat a bérlők elhelyezésére szolgáló lakások felújítását saját forrásból finanszírozza.

7. táblázat 2025-ben értékesített telkek és épületek

Érintett ingatlan	Ingatlan típusa	Vételár
Bauer Sándor u. 13.	lakóház, udvar, gazdasági épület	294 000 000 Ft
Tömő u. 17.	lakóház, udvar	385 000 000 Ft
Összesen:		679 000 000 Ft

2025-ben az Önkormányzat sikertelenül próbálta értékesíteni a Dobozi u. 13. sz. alatti üres telket, valamint a nagyobb összegű bevételt jelentő Szentkirályi u. 16. II. emeleti helyiséget és a Víg u. 22.

sz. alatti két garázshelyiséget. Az ingatlanok értékesítésére 2025 év végén újabb pályázat került kiírásra, melynek eredménye az év első felében esedékes.

2025-ben 13 lakás került árverésre közel 341 millió forint értékben. Az Önkormányzat ilyen módon csak a gazdaságosan nem felújítható lakásait adja el, vagy azokat a kis alapterületű lakásait, melyek nem hasznosíthatók, nem nyújtanak méltányos lakhatási körülményeket. Ezek jellemzően rossz műszaki állapotú, gyakran komfort nélküli, társasházban található lakások, melyek szabályos komfortosítása vagy másik lakáshoz csatolása nem megvalósítható.

8. táblázat 2025-ben árverésen értékesített lakások

Utca	Alapterület (m2)	Komfortfokozat	Műszaki állapot	Vételár
Auróra u.	23	komfort nélküli	felújítandó	21 610 000 Ft
Baross u.	34	komfort nélküli	jó/kifogástalan	30 800 000 Ft
Déri Miksa u.	22	komfortos	felújítandó	22 440 000 Ft
Diószegi S. u.	31	komfort nélküli	felújítandó	15 930 000 Ft
Homok u.	23	komfort nélküli	felújítandó	20 860 000 Ft
II. János Pál pápa tér	19	szükséglakás	közepes	24 080 000 Ft
Kálvária u.	23	komfort nélküli	felújítandó	20 080 000 Ft
Kiss József u.	54	komfortos	romos	45 440 000 Ft
Lokomotív u.	40	komfortos	felújítandó	28 590 000 Ft
Magdolna u.	26	komfort nélküli	közepes	20 810 000 Ft
Mátyás tér	50	komfortos	felújítandó	44 700 000 Ft
Orczy út	24	komfort nélküli	felújítandó	20 470 000 Ft
Tolnai Lajos u.	29	komfort nélküli	felújítandó	24 640 000 Ft
Összesen:				340 450 000 Ft

Ezen kívül az Önkormányzat 2025-ben három lakását értékesítette a benne lakó bérlő számára. Az önkormányzati lakások megvásárlását a bérlő által a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások elidegenítéséről szóló 35/2016 (XII. 8.) önkormányzati rendelet szabályozza.

9. táblázat 2025-ben bérlők számára értékesített lakások

Utca	m ²	Vételár
Kiss József u.	34	25 823 000 Ft
Szemafor u.	35	2 487 489 Ft
Szeszgyár u.	32	14 866 500 Ft

6.2 Épületértékesítések és lakásárverések 2026-ban

2026-ban három üres telek – a Dobozi u. 13., a Kálvária u. 9. és a Lujza u. 32. –, illetve a Dobozi u. 39. és Kisfuvaros u. 6. alatti bérház értékesítését tervezzük. Mivel a Dobozi u. 39. és a Lujza u. 32. lábszomszédos ingatlanok, ezért ezeket együtt tervezzük értékesíteni. A Dobozi u. 13. jelenleg is pályáztatás alatt áll.

10. táblázat 2026-ban értékesíteni tervezett épületek és telkek

Értékesíteni tervezett épületek és telkek	Nettó	Áfa	Összesen
Telek értékesítések			
Dobozi u. 13.	296 978 402 Ft	80 132 598 Ft	376 920 000 Ft
Lujza u. 32.	292 020 472 Ft	78 845 528 Ft	370 866 000 Ft
Kálvária u. 9.	266 600 551 Ft	71 982 149 Ft	338 582 700 Ft
Épületértékesítések			
Kis Fuvaros u. 6.	110 100 000 Ft		110 100 000 Ft
Dobozi u. 39.	274 803 150 Ft		274 803 150 Ft
Várható bevétel összesen (bruttó)	1 471 127 850		

Hatályos törvény alapján az állami kisajátításban érintett lakóépületek utáni kárpótlást 2026-ban kellene megfizetnie az MNV Zrt-nek. A bizonytalan jogszabályi környezet miatt azonban az Önkormányzat nem tervezett ezzel a bevétellel. Ezért kiemelten fontos a költséghatékonyan nem hasznosítható lakások értékesítése és az ebből befolyt összeg felújításokra fordítása. Ez magyarázza a 2026-ra tervezett lakásárverések magas számát. A tervezett 950 millió forint elengedhetetlen a 2026-ra kitűzött lakásgazdálkodási célok teljesítéséhez.

Az értékesíthető, rossz állapotú önkormányzati lakások kiválasztása részletes műszaki felmérés alapján történik. Így beazonosítható, mely kis alapterületű, illetve romos állapotú lakások nem komfortosíthatók szabályszerűen vagy újíthatók fel gazdaságosan. A komfortosítást és lakáscsatolást jellemzően a lakott vagy magántulajdonban lévő szomszéd lakások akadályozzák, más esetekben a felújítás statikai és egyéb – az egész társasházra kiterjedő – problémák miatt nem kivitelezhető költséghatékonyan.

Más okból, de szintén értékesíteni javasolunk összesen 5, nagyobb – 100 m²-t közelítő vagy 150 m²-t meghaladó – alapterületű lakást. Ezen lakások nem illeszkednek az Önkormányzat portfóliójába, rászorultsági alapon nem hasznosíthatók, és felújításuk gazdaságtalan. Az alábbi táblázatban ismertetjük a 2025-ben árverezésre javasolt lakások főbb jellemzőit. Az árverésre kijelölt lakások pontos listájáról a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt.

11. táblázat 2026-ban árverezésre javasolt lakások

Cím	Alapterület (m ²)	Komfortfokozat
Béerkocsis u.	83	komfortos
Tolnai Lajos u.	50	komfort nélküli
Nagy Fuvaros u.	33	komfort nélküli
Corvin köz	90	összkomfortos
Kun u.	61	félkomfortos
Lujza u.	25	komfort nélküli
Csobánc u.	55	komfort nélküli
Asztalos Sándor u.	60	komfort nélküli
Bókay János u.	19	komfort nélküli
Csobánc u.	18	komfort nélküli
József u.	12	szükség lakás
Kálvária tér	190	komfortos
Mátyás tér	109	komfortos
Somogyi Béla u.	21	komfortos
Üllői út	159	összkomfortos

Nagy Fuvaros u.	32	komfort nélküli
Dobozi u.	37	félkomfortos
Dobozi u.	30	komfortos
Leonardo da Vinci u.	44	komfortos
Diószegi S. u.	25	félkomfortos
Német u.	36	komfort nélküli
Baross u.	22	komfort nélküli
Bókay János u.	22	komfortos
Fecske u.	22	komfortos
Német u.	22	komfort nélküli
Szörény u.	42	félkomfortos
Baross u.	21	félkomfortos

7 Bérházfelújítások

7.1 2025. évi bérházfelújítások

A 2025. év során kiírt közbeszerzési eljárás keretében az Önkormányzat összesen mintegy bruttó 690 millió forint értékben végeztet részleges felújítási munkálatokat bérházain. Ebből az összegből tizenhárom bérházban kezdődtek meg részleges felújítási munkálatok. A közbeszerzési eljárás megindítása februárban történt, az egyes épületek részleges felújítása ősze elején kezdődött meg és várhatóan 2026 tavaszáig tart.

12. táblázat Jelenleg is folyamatban lévő részleges épületfelújítások

Negyed	Utca & Házszám	Felújítás típusa
Jelenleg is folyamatban lévő felújítás		
Orczy negyed	Sárkány u. 11.	függőfolyosó, tetőfelújítás, lakóépület jobb oldali бүтү tűzfal megerősítés
Corvin negyed	Práter u. 55.	függőfolyosó, homlokzat felújítás
Csarnok negyed	Bacsó Béla u. 4.	tetőfelújítás
Orczy negyed	Kőrös u. 28.	tetőfelújítás
Népszínháznegyed	Vay Ádám u. 4.	tetőfelújítás
Csarnok negyed	Fecske u. 18.	függőfolyosó
Losonci negyed	Illés u. 19.	függőfolyosó, lépcső/lépcsőház felújítás
Csarnok negyed	Magdolna u. 6/a.	alagsor feletti földemek megerősítése/cseréje
Csarnok negyed	Lovassy László u. 6.	homlokzat felújítás
Magdolna negyed	Magdolna u. 22.	homlokzat felújítás
Palotanegyed	Mária u. 4.	tetőfelújítás
Elkészült felújítások		
Csarnok negyed	Lovassy László u. 4B	tetőfelújítás
Corvin negyed	Práter u. 18.	tetőfelújítás

Már 2024-ben megkezdődött, de a kivitelezővel zajló viták miatt egészen 2025 év végéig húzódott a Kőrös u. 28. és a Nap u. 21. utcai homlokzatának felújítása. Bár az év végén a kivitelező levonult, jelenleg zajlanak a befejező munkálatok elvégzésével kapcsolatos egyeztetések.

7.2 2026-ban zajló bérházfelújítások

Az Önkormányzat bérház felújítási programjának folytatása érdekében 2025-ben újabb bérházfelújítások tervei készültek el, így 2026-ban is további bérházak újulhatnak meg.

2026-ban nettó 350 millió forint összegben biztosított fedezetet a Képviselő-testület bérházfelújításra. Ebből az összegből várhatóan hat bérházban valósulhatnak meg újabb részleges felújítási munkák.

13. táblázat 2026-ban megvalósuló részleges bérházfelújítások

Negyed	Utca & Házsám	Felújítás típusa
Népszínház negyed	Vay Ádám u. 6.	függőfolyosó felújítás
Corvin negyed	Tömő u. 5.	függőfolyosó felújítás
Corvin negyed	Kisfaludy u. 5.	függőfolyosó felújítás
Csarnok negyed	József u. 47.	lapostetőburkolat és vízszigetelés felújítás
Corvin negyed	Kisstáció u. 11.	tetőfelújítás, erkély helyreállítása
Corvin negyed	Vajdahunyad u. 11.	tetőfelújítás

A bérházfelújításokra fordítandó források mellett az Önkormányzat további nettó 100 millió forintot szán nagykarbantartási munkák elvégzésére. 2026-ban ennek keretében 4 bérházban tervezzük a gépészeti alapvezetékek cseréjét. A kivitelező kiválasztására irányuló közbeszerzés 2025 év végén elindult.

14. táblázat 2026-ban megvalósuló nagykarbantartási munkálatok

Negyed	Utca & Házsám	Felújítás típusa
Losonci negyed	Tömő u. 56.	gépészeti alapvezetékek csere
Csarnok negyed	Rigó u. 4.	gépészeti alapvezetékek csere
Csarnok negyed	Lovassy L. u. 6.	gépészeti alapvezetékek csere
Csarnok negyed	Magdolna u. 6A	gépészeti alapvezetékek csere

8 Lakásfelújítások

Az Önkormányzat 2022 óta elsősorban keretszerződéses rendszerben végzi a lakásfelújításokat. 2024-ben nettó 1,15 milliárd forint, majd 2025-ben újabb, összesen nettó 2 milliárd forint értékű keretszerződéseket kötött az Önkormányzat. 2025-ben 57 lakás kivitelezése fejeződött be, jelenleg folyamatban van további 69 lakás felújítása. A lakások listáját a melléklet tartalmazza.

15. táblázat 2025-ben felújított, illetve a jelenleg kivitelezés alatt álló lakások hasznosítási célja

Felhasználási cél	Lakások száma
Elkészült lakások	57
Kisajátítás cserelakás	23

Lakásügynökség	11
JSzSzGyK lakás	9
Lakáspályázat	8
Minőségi csere (pályázaton kívül)	4
Bontandó épület cserelakás	1
Bérlőkijelölési jog	1
Felújítás alatt álló lakások	69
Kisajátítás cserelakás	52
Minőségi csere (pályázaton kívül)	7
JSzSzGyK lakás	6
Lakásügynökség	1
Bontandó épület cserelakás	1
Bérlőkijelölési jog	1
Krízislakás	1

Ahogy a táblázat is szemlélteti, a tavalyi évben felújított lakások egy jelentős részét, és a jelenleg felújított lakások többségét szánja az Önkormányzat a kisajátításban érintett bérlők elhelyezésére. Emellett kisebb arányban tudnak csak megjelenni az Önkormányzat egyéb lakásgazdálkodási céljai, így a 2025-ben felújított lakások közül végül csak 8 lakás került pályázaton meghirdetésre. 2025-ben elkészült a Lakásügynökség keretében bérbe adott, az Önkormányzat és a bérlő által megosztva felújított lakások többsége, az utolsó ilyen lakás átadása 2026 első negyedévében várható.

Az egymás mellett elhelyezkedő lakás összecsatolása az egyik módja annak, ahogy az Önkormányzat növeli kívánja a nagyobb alapterületű lakásai számát. 2025-ben 4 pár lakás csatolása készült el és további 6 pár lakás csatolása van kivitelezés alatt. A csatolt lakásokat a JSzSzGyK, illetve a kisajátításban érintett lakók számára újítja fel az Önkormányzat.

16. táblázat Lakáscsatolások összefoglaló táblázata

Cím	Alapterület
Elkészült csatolás	
Kisfaludy u.	61
Magdolna u.	41
Fecske u.	50
Őr u.	71
Kivitelezés alatt álló csatolás	
Magdolna u.	64
Rigó u.	50
Lujza u.	45
Magdolna u.	56
Tömő u.	45,5

9 Lakáskiürítések

9.1 Lakáskiürítések 2025-ben

Az állami kisajátításban – a 2025. júniusi törvénymódosítást követően – 9 lakóépület érintett. Az érintett bérházakban összesen 175 háztartás él. Többségük, 115 háztartás jelenleg önkormányzati cserelakásra vár, mindössze 3 család jelezte eddig, hogy az állam által nyújtott elhelyezést választják. 30 család fogadott el eddig cserelakást az Önkormányzattól, ebből 10 esetben már be is költöztek az új lakásba. Az épületekben élő többi lakó a Lakásrendeletben foglalt szabályok alapján nem jogosult önkormányzati cserelakás felajánlására.

16.. táblázat Kisajátítással érintett épületek lakók száma szerint

Épület	Lakók száma
Diószegi S. u. 18.	44
Diószegi S. u. 20.	48
Diószegi S. u. 22.	30
Diószegi S. u. 24.	4
Diószegi S. u. 26.	7
Diószegi S. u. 28.	3
Dugonics u. 11.	12
Korányi Sándor u. 20.	8
Sárkány u. 1.	19
Összesen	175

Az Önkormányzat elkötelezett amellett, hogy minden családnak megfelelő cserelakást biztosítson, aki erre igényt tart. Ugyanakkor a rövid határidő és az érintett háztartások számának nagysága miatt ez rendkívül nagy terhet ró a lakásgazdálkodási célokra. A kisajátítások nem csak a bontandó épületek a kiürítési sorrendjét írta felül, hanem a lakáspályázatos terveket is jelentősen befolyásolta. Jelenleg a tervezés és felújítás alatt álló lakások mind elsősorban az állami kisajátításban érintettek részére van elkülönítve, így 2025-ben más épület kiürítését nem kezdte meg az Önkormányzat.

9.2 2026-ban kiürítendő épületek

Ahogy a 6. fejezet bemutatta, 2026-ban több épület és telek értékesítését tervezi az Önkormányzat, ehhez kapcsolódóan két bontandó épületet szükséges kiüríteni.

A Fővárosi Önkormányzattal vegyes tulajdonban lévő a Kis Fuváros u. 6. szám alatt található épületben összesen két albetéttel rendelkezik Józsefváros Önkormányzata, ebből mindössze egy lakott, így egyetlen cserelakással az ingatlan értékesíthetővé válik. Emellett az Önkormányzat egyben tervez értékesíteni két lábszomszédos ingatlant: a Lujza utca 32. szám alatti üres telket és a Dobozi u. 39. szám alatti bérházat. Az épületben négy lakás található, melyből jelenleg csak egy lakott, így az Önkormányzatnak összesen két bérlőnek kell cserelakást felajánlania, hogy a 2026-ra kitűzött értékesítési céljait teljesítse.

10 Lakáspályázatok

2024-től kezdődően a lakáspályázatok kiírását és lebonyolítását már a Hivatal munkatársai végzik. Az egy évben meghirdetett lakások számát az aktuálisan elérhető lakásállomány határozza meg. A korábbi évek lakásgazdálkodási tervei eleinte évi három, majd azt követően évi kettő pályázat meghirdetését tűzték ki célul.

2025. évben azonban az állami kisajátítás ügyében hozott törvénymódosítást felülírta az eredeti terveket, és csupán egy alkalommal tudott az Önkormányzat lakáspályázatot hirdetni.

9.1 2025-ben meghirdetett lakáspályázatok

A 2025 tavaszán kiírt lakáspályázaton összesen 18 lakás bérbeadását hirdette meg az Önkormányzat. Ebből 14 lakásra csak lakással nem rendelkező józsefvárosiak pályázhattak, 4 lakást pedig minőségi csere keretében önkormányzati lakások bérlőinek hirdettünk meg. A meghirdetett lakások közül 12 darabot az Önkormányzat már felújított, 6 esetben a nyertes pályázónak kell majd azt felújítania.

A 2025. évi pályázaton nem került sor speciális célcsoport meghatározásra, a jogosultsági kritériumnak megfelelő háztartások mind jelentkezhetnek. A túljelentkezési arány csökkentése érdekében egy új, szűkítő jellegű kritérium került bevezetésre a lakással nem rendelkezők számára kiírt felújított lakáspályázatra vonatkozóan: az itt meghirdetett lakásokra csak azok pályázhattak, akik a pályázat benyújtásának pillanatában életvitelszerűen a kerületben éltek. Ez a kritérium az elvárttal ellentétben nem tudta számottevően csökkenteni a részvételi arányt: összesen 211 fő nyújtott be pályázatot, ami – mivel egy pályázó két lakás bérbevételére is pályázhatott – összesen 415 db pályázati ajánlatnak felel meg. Ez egy lakásra huszonhatszoros túljelentkezést jelent.

17. táblázat 2025-ben meghirdetett lakáspályázatok

Pályázat meghirdetésének időpontja	Meghirdetett lakások száma (db)	Felújított/felújítandó lakások	Pályázat típusa	Pályázók száma
2025. március	8	felújított	általános, költségelvű	211
	6	felújítandó	általános, költségelvű	91
	4	felújított, minőségi csere	általános, költségelvű	34

A pályázatok átvételi folyamatának optimalizálása érdekében 2024-ben bevezetett gyakorlatok (pályázatok formai ellenőrzése leadások, pályázati segítség a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán, illetve a JSzSzGyK Lakhatási csoportjánál) ez alkalommal is érvényben maradtak. Elsősorban ennek köszönhetően az érvénytelen pályázatok aránya – mely a korábbi pályázatokon átlagosan a pályázatok több mint felét jelentette – a 2025 tavaszi pályázati időszakban nem haladta meg a 35%-ot.

Emellett továbbra is aktív a lakáspályázatok honlapja, amelyen keresztül aktuális információkkal látjuk el a pályázat iránt érdeklődőket. A lakáspályázati hírlevélre 2024-es indulása óta immáron 1516 fő iratkozott fel.

9.2 Lakáspályázatok 2026-ban

A pályázatokra való folyamatos túljelentkezés mutatja a lakáspályázat iránti magas igényt, ugyanakkor a kisajátított házban élő bérlők elhelyezése mellett az Önkormányzat 2026-ban legalább egy tavaszi pályázat meghirdetése mellett elkötelezett, de törekedni fog arra, hogy a második félévben is meghirdethessen lakásokat. A kiírt lakások számát ez esetben is az aktuálisan elérhető lakásállomány fogja meghatározni.

18. táblázat 2026-ban tervezett lakáspályázatok

	Típus	Pályázók köre	Lakások száma
2026. március	felújítandó	általános	12
2026. ősz	felújítandó	általános	8
Összesen			20

9.3 Nyertes pályázók utánkövetése

A Hivatal munkatársai periodikusan felülvizsgálják a pályázati folyamatot és ennek eredményeit beépítik a lakáspályázat működésébe. A legutóbbi ilyen felülvizsgálat 2025 nyarán zajlott, melynek során kérdőíves módszerrel mértük fel a 2023-2024 évek – amely összesen 11 pályázati ciklust foglal magába – nyertes pályázóinak tapasztalatait. Az összetett felmérés a nyertes pályázók jelenlegi és pályázat előtti életkörülményeire, a pályázati folyamattal kapcsolatos személyes megelégedéseikre, a pályázás és a beköltözés során tapasztaltakra vonatkozott. A felmérés alapvetően kettős célt szolgált: szerettük volna tudni, mik azok a formai és fogalmi gátak, amelyek továbbra is nehézséget okoznak a pályázóknak, valamint meg szerettük volna ismerni a nyertes pályázóink jelenlegi életkörülményeit.

A kérdőívek kitöltése önkéntes alapú volt, az adatfelvétel előre egyeztetett időpontban történt. Összesen 32 nyertes háztartást értünk el, így a felmérés eredménye nem reprezentatív, abból általános következtetések nem vonhatók le. Mindemellett a megkérdezettek hasonló megelégedési és egyes közös attribútumai mentén néhány kulcs-megállapítás körvonalazható.

A pályázati felhívás jól érthető és a jelentkezés menete jellemzően sikeres, ha az valamilyenfajta segítséggel párosul: a megkérdezettek 94%-a vette igénybe ismerős, családtag, illetve hivatali dolgozó segítségét a jelentkezéskor. A különböző ciklusokban újra és újra benyújtott pályázás hozzásegíti a pályázót ahhoz, hogy magasabb pontszámot érjen el. Ez megerősíti, hogy a pályázati pontrendszerbe beépített ismételt pályázást előnyben részesítő elemek a várakozások szerint működnek. A pályázati folyamatban a legnehezebb a várakozás, pontosabban az eredmények kihirdetésének napja és a kulcsok átadása között eltelt idő. Ez a mintában átlagosan 6,3 hónapnyi várakozási időt jelentett. Felújítandó pályázat esetén a kulcsátadást követően átlagosan még 8-12 hónap telik el, amíg a nyertes pályázó végez a felújítási munkákkal.

Az adatfelvétel továbbá arra is rámutatott, hogy az bérlők körében alacsony (15%) a szociális támogatást igénybevevők aránya.

Az adatfelvétel tapasztalatai alapján cél a JGK-val való szorosabb együttműködés, a több mint fél éves várakozási idő rövidítése. A jövőben legalább egyszeri alkalommal személyes kapcsolatfelvétellel kerül sor a nyertes pályázókkal a beköltözést követő első fél év során, azt követően pedig periodikusan. A Lakótérrel együttműködve egy új beköltözőknek szóló kisokos is készül. Valamint

felmerül a nyertes pályázók megszólaltatása, önkéntes alapú, kiscsoportos események szervezése, amelyek segíthetnek a további tapasztalatok illetve fejlesztési ötletek becsatornázásában.

9.4 Bérleti cserék elősegítése

A Lakástörvény jelenleg lehetőséget biztosít arra, hogy egy önkormányzati bérleti elcserélje a bérleti jogát egy másik lakás bérleti- vagy tulajdonjogára. A cserét a Társadalmi Ügyek Bizottságának jóvá kell hagynia, azonban bizonyos helyzetekben (egészségügyi ok, munkahely vagy családösszetétel megváltozása) nincs mérlegelési joga, köteles azt jóváhagyni. Az önkormányzati bérletiek korábban is éltek a csere lehetőségével, de véletlenszerűen, szabályozatlan felületeken (pl. Facebook) találtak egymásra, és csak kis számban jöttek létre ilyen megállapodások. 2021 és 2024 között mindössze 6 alkalommal kérelmezték önkormányzati bérletiek egymás között az állampolgári cserét, és ebből csak 2 esetben éltek mindketten Józsefvárosban.

2026. első negyedévében az Önkormányzat egy új bérleti csere felület elindítását tervezi. Az új program célja az önkormányzati bérletiek közötti állampolgári cserefolyamatok könnyítése, a potenciális partnerek egymásra találásának elősegítése egy internetes platform létrehozásával és működtetésével. Az Önkormányzat nem kíván hatáskörén túl eljárni, pusztán a csere lehetőségét népszerűsíti, valamint keretet ad és megfelelő tájékoztatást nyújt a csereben érdekelt feleknek a folyamat jogi hátteréről, megelőzendő a kedvezőtlen tranzakciókat.

11 Józsefvárosi Lakásügynökség

11.1 Működési keretek

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

A Lakásügynökség lényege magántulajdonú lakások bérbevétele a piacról, és azok rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez. A Józsefvárosi Lakásügynökség célcsoportját azok a közepes jövedelmű józsefvárosi háztartások jelentik, akik a piaci lakbérek nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint a jelenleg önkormányzati lakáspályázatokon bérleti jogot elnyerők, illetve azok, akik a magánpiacon diszkriminációval szembesülnek. Továbbá célcsoportot képeznek az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak lakhatási szegénységgel érintett dolgozói is.

A Lakásügynökség bérleti a Lakásrendeletben meghatározott piaci lakbér kategóriának megfelelő lakbért fizetnek, mely 2025-ben 2528 Ft/m²/hó volt, és évente inflációkövető módon emelkedik. A Lakásügynökség esetében ezen túl a bérletiek fizetik a lakások üzemeltetési költségeit (tehát a felújítási alap kivételével a teljes közös költséget). A bérletikiválasztás fő különbsége a lakáspályázathoz képest, hogy a jelentkezőknek minden esetben egy megadott jövedelmi sávba kell tartozniuk és hat havi igazolt jövedelemmel kell rendelkezniük. A Lakásügynökség magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezel. A két típusú lakás bérbeadásának feltételei különböznek: a

magántulajdonú lakások beköltözhető állapotúak, és 3 év határozott időre kötötték bérleti szerződés, míg az önkormányzati lakások esetében a bérlőnek kell felújítania azt, ennek fejében az Önkormányzat 10 éves határozott idejű bérleti szerződést köt. A lakásokban jelentős energiákat fordítunk a havi bérleményellenőrzésre és a bérlők rezszi- és lakbérfizetésének monitorozására, az eseti felmerülő problémák elsimítására.

2025-ben az Önkormányzat nem jelölt ki további felújítandó lakásokat a Lakásügynökség számára, így az önkormányzati lakásokra történő névjegyzékes jelentkezés lehetősége megszűnt, ezentúl csak magánlakások bérbeadásán dolgozik a program. A magánpiaci névjegyzéken jellemzően 10-15 fő várakozik, ami többnyire elegendő ahhoz, hogy a beérkező lakásfelajánlásokra megtaláljuk a leendő bérlőt.

11.2 Lakásügynökségi lakások

A Lakásügynökség 2023 végén indult, azóta összesen 38 lakás van a programban, ebből 21 lakás magán-, 17 lakás önkormányzati tulajdonú.

11.2.1 Önkormányzati lakások

A Lakásügynökség indulását követően az Önkormányzat összesen 17 db részlegesen felújítandó önkormányzati lakást jelölt ki a programba, ezzel segítve annak hatékony elindulását. A cél az volt, hogy ezeket a lakásokat az alapfelújítások elvégzése után, részleges felújítási kötelezettséggel névjegyzéken keresztül adja bérbe az Önkormányzat. Ezek a lakások segítenek a program hosszú távú finanszírozásában – mivel az Önkormányzatnak ezeknél a lakásoknál nem kell bérleti díjat fizetnie, a bérlők által fizetett piaci lakbér keretfinanszírozza a magánlakások bérbevételét. Továbbá, a kezdeti időszakban ezek a lakások biztosították, hogy a jelentkezőknek ne kelljen túl sokáig várakoznia a névjegyzéken, míg a Lakásügynökség híre elterjed, és nagyobb mennyiségben érkeznek be lakásfelajánlások. 2024 után azonban erre már nem volt szükség, az Önkormányzat nem jelölt ki újabb saját tulajdonú lakást a portfólióba. Jelenleg 15 db önkormányzati lakásban laknak Lakásügynökségi bérlők, 2 lakásban még tart a bérlő általi felújítás.

19. táblázat A Lakásügynökség önkormányzati tulajdonú lakott lakásai

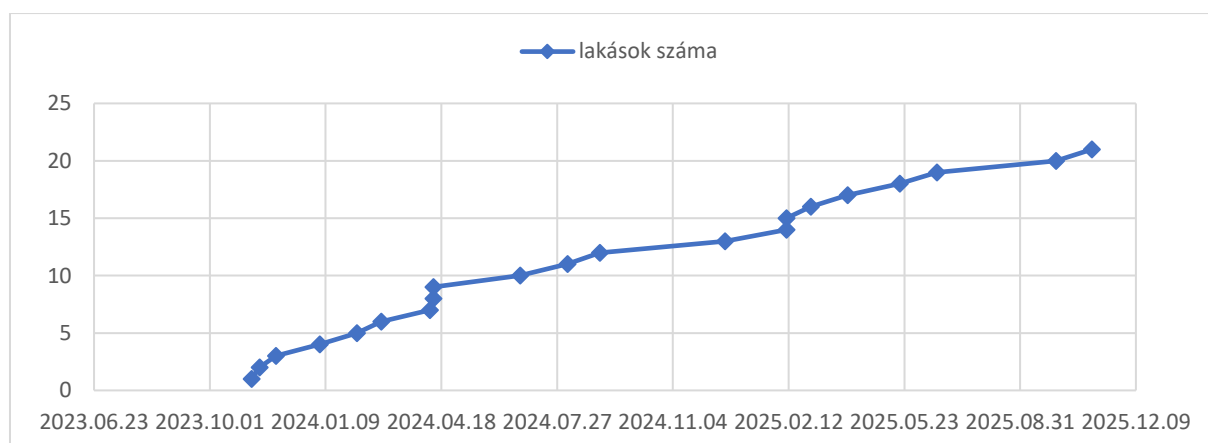
Cím	Alapterület (m2)
Baross u. 122.	25
Fűvészkert u. 4.	27
Szerdahelyi u. 11.	44
Kőrös u. 5/b	24
Bezerédj u. 8.	29
Bezerédj u. 9.	32
Kálvária tér 19.	27
Visi I. u. 8	33
Kőrös u. 24	35
Kőrös u. 5/b	24
Dobozi u. 21	32
Lujza u. 38	33

Népszínház u. 43	23
Strobl A. u. 7/e,f,l,	60
Karácsony Sándor u. 4.	28
Strobl A. u. 7/e,f,l,	42
Rökk Sz. u. 3.	34

11.2.2 Magántulajdonú lakások

A Lakásügynökség elindulásakor az Önkormányzat a Rév8 Zrt-vel együttműködésben, 2023-ban az első évre évi 10 magánlakás, majd minden évben további 20 magánlakás bérbevételét tűzte ki célul. A jelentkezők száma és az ingatlan felajánlások alapján azonban ez 2024-ben és 2025-ben évi 10-re módosult. Jelenleg 21 magánlakás van a programban. Ahogy a lenti ábra is szemlélteti, a bérbevételek üteme nagyjából kiegyensúlyozott.

1. ábra A Lakásügynökség magánlakásainak bérbevételi üteme



Jelenleg a 21 bérbe adott magánlakás 9 bérlője dolgozik a Józsefvárosi Önkormányzat valamelyik szervezeti egységében.

Ezen lakások esetében a tényleges piaci bérleti díj, illetve a bérlők által fizetett bérleti díj közötti különbséget az Önkormányzat támogatásként biztosítja. Jelenleg ez az összeg átlagosan havonta 42 000 Ft-ot jelent háztartásonként. A magántulajdonosoktól bérbevett lakások átlagos bérleti díja 3644 Ft/m². Mivel a névjegyzékre jelentkezők fix négyzetméter árat fizetnek, így jellemzően a kisebb lakásokat preferálják. Ugyanakkor a kategóriában a legmagasabbak a fajlagos piaci bérleti díjak és legélesebb a verseny, ami jelentős kihívást jelent a Lakásügynökség működésében.

2026-ban a bérbe vehető lakások számát 15-re javasoljuk növelni, mely szükség esetén a szerződeshosszabbításokat is tartalmazza.

12 Speciális célokra hasznosított lakások

12.1 Bérlokkijelölési joggal érintett és közszolgálati lakások

12.1.1 Közzolgáltatást végző szervek közszolgálati és bérlokkijelölési joggal érintett lakásai

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

A korábbi, külső szervezeteknek (így a Katasztrófavédelemnek vagy a Rendőrségnek) biztosított közszolgálati lakásokba megüresedés esetén új, bérlokkijelölési jogot biztosító megállapodást kell kötni, ha az Önkormányzat továbbra is ilyen módon szeretné támogatni az érintett szervezet kerületi feladatellátását. 2025-ben ez a folyamat befejeződött, amikor az Önkormányzat bérlokkijelölési jogot biztosított a Józsefváros Közbiztonságáért Közalapítványnak 7, korábban a Katasztrófavédelemhez tartozó közszolgálati lakásra. Ilyen módon biztosított a Józsefváros közigazgatási területén hivatásos katasztrófavédelmi szervnél dolgozók lakhatásának a támogatása.

Az Önkormányzat 2022- és 2023-ban pályázat útján hirdetett meg bérlokkijelölési jogot civil-, illetve egyházi szervezetek számára. A bérlokkijelölési jog elnyeréséért a pályázók vállalták a lakások felújítását, valamint a lakásba költöző bérlokk segítségével, utánkövetését. A bérlokkijelölési joggal az önkormányzat segíti a szervezetek szociális, a hátrányos helyzetű emberekkel kapcsolatos karitatív tevékenységét. A program mérlege ambivalens, mivel a lakásfelújítással vagy műszaki kapacitással nem rendelkező szervezeteknek nagy nehézséget okoz a lakások határidőn belüli felújítása, így 2024 óta az Önkormányzat nem hirdetett új pályázatot. 2025-ben az Utcáról Lakásba! Egyesület (a továbbiakban: ULE) kapott bérlokkijelölési jogot, melynek célja a gyermekvédelemben felnőtt fiatalok hosszútávú lakhatásának biztosítása. E célból 2026-ban újabb lakás tekintetében tervez bérlokkijelölési jogot biztosítani az ULE részére.

20. táblázat Külső szervezetek bérlokkijelölési jogú és közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)	
	2025	2026
Bérlokkijelölési jog		
Budapesti Rendőr-főkapitányság (BRFK)	28	32
BRFK VIII. Kerületi Kapitányság	9	8
Katasztrófavédelem	1	9
Belügyminisztérium – Országos Rendőr-főkapitányság (ORFK) és Készenléti Rendőrség	2	2
Belügyminisztérium – Köztársasági Őrezred	2	0

Belügyminisztérium – Készenléti Rendőrség	0	2
Honvédelmi Minisztérium	1	1
Fővárosi Önkormányzat – BKV	2	2
Józsefváros Közbiztonságáért Közalapítvány	0	7
Budapest Külső-Józsefvárosi Református Egyházközség	2	2
Józsefvárosi Szent József R.K. Plébánia	3	3
Menhely Alapítvány	2	2
Oltalom Karitatív Egyesület	8	8
Utcáról Lakásba! Egyesület	1	2
OMSZI Intézményfenntartó Közhasznú Nonprofit Kft.	49	49
Mindösszesen	110	129

12.1.2 Az önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

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

Az elmúlt évben 14 lakás esetén szűnt meg a közszolgálati jelleg úgy, hogy a használó jogcíme rendezésre került, vagy a lakás megüresedést követően visszakerült a hasznosítható állományba. A közszolgálati, vagy bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakásokból 2026 év elején 11 db-ot használnak jogcím nélkül. E lakások helyzetének rendezése jelenleg folyamatban van.

21. táblázat Önkormányzati szervezetek közszolgálati lakásai

Kijelölő szerv	Lakások száma (db)		
	2024	2025	2026
Józsefvárosi Egyesített Bölcsődék (JEB)	10	10	8
Józsefvárosi Óvodák (JÓK)	2	2	1
Józsefvárosi Szent Kozma Egészségügyi Központ (JEK)	22	20	18
Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt (JKN)	3	3	3
Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (JSzSzGyK)	12	12	9
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt (JGK)	38	34	27
Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal	20	19	20
Háziorvosok	4	4	4
Összesen	111	104	90

12.2 Házfelügyelői lakások

2025-ben 21 lakással csökkent a házfelügyelői szolgálati lakások száma, így jelenleg már csak 6 lakás van kijelölve házfelügyelői szolgálati lakásként. Az Önkormányzat célja a hosszú ideje házfelügyelőként dolgozó bérlők helyzettének hosszútávú rendezése volt a házfelügyelői jelleg törlése

és a 10 éves bérleti szerződés megkötése mellett. 2026-ban cél a jogcím nélküli lakáshasználók helyzetének rendezése és a megfelelő szolgálati idő letelte után az összes házfelügyelői lakás megszüntetése. A korábbi házfelügyelők igény szerint háztakarítóként dolgoznak tovább.

22. táblázat Házfelügyelői lakások jogcím szerint

Házfelügyelői lakások státusza	Lakások száma (db)
Bérbe adva	4
Jogcím nélküli használat	2
Összesen	6

12.3 LÉLEK és LÉLEK-Esély Program

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Léleki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Program az Önkormányzat önként vállalt feladataként valósul meg, amelynek célja a hajléktalanná válás megelőzése, valamint a már hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerő-piaci rehabilitációja a hajléktalanságból kivezető út megteremtésével. A programban a lakhatás biztosítása több lépcsőben történik: elsőként két intézményi formában, kis férőhelyszámú LÉLEK Házban vagy családos közösségi szálláson, az ún. LÉLEK szálláson. A program e szakaszára érvényes feltételek teljesítése esetén a következő szakaszban az ügyfelek kiléptető lakásba kerülnek, amelyre a bérbeadói szervezet a lakóval 10 éves határozott idejű szerződést köt.

A LÉLEK Program hajléktalanság-megelőzést elősegítő lába, a LÉLEK-Esély Program olyan önkormányzati lakásban élőknek nyújt a kilakoltatással szemben alternatívát, akik jelentős adósságot halmoztak fel és valamilyen magatartási vagy életviteli probléma miatt kerültek kilátástalan élethelyzetbe vagy az ingatlan Lakástörvény szerinti lakhatóvá alakítása akadályozott. A program keretében a felmondott bérleti szerződéssel rendelkező ügyfél 1-3 évre kaphat elhelyezést, intenzív szociális munka, adósságkezelés és a közösségi együttélési szabályok betartásának vállalása mellett 1 szobás, komfortos krízislakásban. Ezek a lakások a JSzSzyK telephelyei, azokra a LÉLEK Program köt intézményhasználati szerződést.

Az Önkormányzat 2024-ben 6 lakást biztosított a program elindításához, amelyek mára teljes kihasználtsággal működnek, az első család pedig a program sikeres elvégzéséhez közelít; velük a JGK Zrt. várhatóan 2026. első negyedévében bérleti szerződést köt. A jogcím nélküli lakáshasználók és más problémás ügyfelek helyzetének rendezését szolgáló esetmegbeszélő munkacsoport további 4 ügyfél számára javasolja a LÉLEK-Esély Programba való bekerülést, amelyhez 4 újabb lakás JSzSzyK telephellyé alakítása szükséges 2026. első negyedévében.

12.4 Családok Átmeneti Otthona és LÉLEK 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 az önkormányzati lakásszektorba, így fontos láncszemei a szociális ellátórendszer tehermentesítésének.

Mind a LÉLEK-program, mind a Családok Átmeneti Otthona esetében kulcsfontosságú, hogy valóban nyitva álljon az intézményi lakhatásból való továbblépés lehetősége. Az állam által kisajátított épületek lakóinak elhelyezése megnehezítette a 2025-re vállalt számú kiléptető lakás biztosítását, de a

fontosság indikátora, hogy a nehezítő körülmények ellenére is sikerült 3 új kiléptető lakásra bérlőkijelölési jogot biztosítani a LÉLEK-program számára.

23. táblázat A LÉLEK program számára 2025-ben kijelölt kiléptető lakások

Cím	Alapterület	Hasznosítás
Lujza u.	51	LÉLEK kiléptető lakás
Magdolna u.	55	LÉLEK kiléptető lakás
Magdolna u.	34	LÉLEK kiléptető lakás

2025-ben az Önkormányzat a LÉLEK Program támogatása érdekében 2 nagy területű, családok számára is alkalmas kiléptető lakás felújítására nyert támogatást a Fővárosi Szolidaritási Alap pályázaton. A lakások 4 darab üresen álló, rossz állapotú kislakásból kerülnek kialakításra a Práter u. 75. szám alatti épületben. A munkálatok várhatóan 2027 első felében készülnek el, és a programban résztvevő ügyfelek lakhatását szolgálják majd.

Ugyancsak a Fővárosi Szolidaritási Alapon pályázott a Habitat for Humanity Magyarország (a továbbiakban: Habitat) az Önkormányzattal együttműködésben 2023-ban. A nyertes pályázat keretében 2 önkormányzati lakás felújítására kerül sor, amelyekbe a Habitat által lebonyolított felújítást követően a józsefvárosi Családok Átmeneti Otthona jelölhet ki bérlőt. A lakások 2024-ben kerültek a Habitathoz, az első 2025 decemberében el is készült, a másik felújítás pedig várhatóan 2026-ban fejeződik be. Ennek megfelelően 2026-ban 2 lakást tudnak birtokba venni a Családok Átmeneti Otthonából kiköltöző családok.

24. táblázat A Családok Átmeneti Otthona számára 2026-ban elkészülő kiléptető lakások

Cím	Alapterület	Hasznosítás
Lujza u.	38	CSAÓ kiléptető lakás
Kis Fuvaros u.	38	CSAÓ kiléptető lakás

12.5 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, A krízislakásban történő elhelyezés során bizonyos esetekben határozott idejű bérleti szerződést, egyéb esetben használati szerződést köt az Önkormányzat – ez az elhelyezés indokától függ.

Jelenleg 15 krízislakással rendelkezik az Önkormányzat. 2025-ben az Önkormányzat 4 felújított lakást jelölt ki krízislakásként, 4 nem hasznosítható és felújítandó lakás esetében pedig megszüntette a krízislakás kijelölést. A következő években is szükséges a krízisállomány fejlesztése. 2 lakás esetében akár az épület kiürítése miatt (Diószegi u. 20.), akár a lakások műszaki problémái miatt merül fel a felülvizsgálat szükségessége, esetlegesen a krízisjelleg megszüntetése. Az új krízislakások kijelölésénél előnyös, ha a lakás központi fűtéssel rendelkező épületben helyezkedik el, így az esetleges üresen állás periódusában is könnyen megoldható a lakás temperáló fűtése.

25. táblázat Krízislakások kihasználtság szerint

Hasznosítás	Lakások száma (db)
Lakott lakások	9
Üres	6
<i>ebből krízis státusz felülvizsgálandó</i>	2
<i>ebből jelenleg megfelelő állapotú</i>	4
Összesen	15

13 Jogcím nélküli lakáshasználók

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

A jogcím nélküli státusz kialakulásának oka lehet többek között, ha a bérlő a bérleti szerződés lejártát követően nem nyújtja be határidőben a szerződéshosszabbítás iránti kérelmét, vagy ha a bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeinek megszegése miatti bérbeadói felmondást követően a lakást nem hagyta el. A jogcím nélküli lakáshasználói státusz eltér az önkényes lakásfoglalótól: az önkényes lakásfoglaló az ingatlan tekintetében sosem rendelkezett jogcímmel arra, hogy abban lakjon, míg a jogcím nélkülivé vált személynek volt jogcíme arra, hogy lakja a lakást, azonban az valamely okból megszűnt. A két esetben a lakás kiürítése iránti eljárás jelentősen különbözik egymástól.

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

- Adósságrendezési akcióprogramot hoztunk létre, amely a jogcímek rendezésének érdekében 2025. év végéig az alacsony jövedelmű és 500 000 forintot meghaladó lakbér, illetve költszolgáltatási díjhátralékkal rendelkező, önkormányzati lakást használó háztartások számára teszi lehetővé a felhalmozott tartozás egészének bevonását a hátralékkezelésbe, a korábban elérhetőnél nagyobb mértékű, 80 százalékos támogatási intenzitás, valamint 58 hónapos részletfizetési időszak mellett.
- 2024-ben alakítottuk ki a Lélek-Esély lakások rendszerét, egyelőre pilot jelleggel, azok számára, akik esetében a jogviszonyuk rendezéséhez nem elegendő a hátralék kezelése. 2025-ben 3 újabb korábbi bérlő került erre a célra kijelölt lakásba, akik számára enélkül nem lett volna esély lakhatásuk megtartására.

E programok újabb eszközöket nyújtanak az önkényesnek nem minősülő önkormányzati lakáshasználók jogcímrendezésének elősegítésére. A jogcím nélküli lakáshasználók helyzenetek rendezése érdekében esetmegbeszélő munkacsoport működik a JSzSzGyK, a JGK Zrt, valamint a Polgármesteri Hivatal munkatársai részvételével.

2025-ben jelentős előrelépéseket sikerült elérni a jogcím nélküli lakáshasználók számának csökkentésében. 2025-ben több mint másfélszer annyi bérleti- illetve használati szerződést kötött a JGK Zrt., mint az előző évben (327-ről 514-re növekedett a megkötött szerződések száma). Ennek eredményeképpen a 2024. év végi állapothoz képest 366-ról 275-re csökkent a jogcím nélküli lakáshasználók száma. Közülük 220 olyan lakás van, amit 2024-ben is jogcím nélkül használtak.

A jogcím nélküliek számának csökkenésében fontos szerepe van a JGK Zrt. korábbinál aktívabb hozzáállásának: 2025-ben két alkalommal felszólító levél került kiküldésre az 1000 forintnál magasabb összegű hátralékkal rendelkezőknek, míg a JGK Lakásügyi iroda kollégái célzottan keresték a hátralékkal nem rendelkező jogcím nélkülieket jogcímük rendezése érdekében. Ezen erőfeszítések eredményeként nem csak a jogcím nélküliek számában, de a hátralékállományban is látványos a csökkenés, melyet az alábbi táblázat szemléltet.

26. táblázat Jogcím nélküli lakáshasználók a hátralék összege szerint

A tartozás összege:	2024		2025	
	Háztartások száma:	Összes hátralék	Háztartások száma:	Összes hátralék
Túlfizetése van	40		26	
Nincs tartozása	104		85	
10.000 forintnál kisebb hátralék	15	80 114	12	37 193
10.000-50.000 forint között	76	2 020 684	54	1 413 743
50.000-100.000 forint között	26	1 921 324	19	1 414 131
100.000-200.000 forint között	30	4 393 097	24	3 468 345
200.000-500.000 forint között	29	8 195 062	24	7 523 144
500.000 forint felett	46	86 751 191	31	57 818 561
Összesen:	366	103 361 000*	275	71 675 117*

*túlfizetéseket nem számítva

Az 500.000 forint feletti hátralékkal rendelkező jogcím nélküliek számában, illetve a fennálló hátralék összegében az elmúlt két évben történt jelentős csökkenésben fontos szerepet játszott az adósságrendezési akcióprogram. A program keretében jelenleg 27 ügyfél részesül támogatásban, és 5 további esetben van a támogatás megítélése folyamatban. 4 ügyfél teljes egészében kiegyenlítette a hátralékát.

2026. évben cél a már megkezdett, célzott megkeresések folytatása:

- évi három alkalommal tervezünk felszólító levelet küldeni a hátralékot felhalmozó bérlőknek és lakáshasználóknak. Azokkal a lakókkal kapcsolatban, akik a felszólítás ellenére sem rendezik a hátralékukat, jelzés indul a JSzSzGyK Lakhatási csoportja felé.
- A 50.000 forint alatti hátralékkal rendelkező jogcím nélküliek célzott megkeresése annak érdekében, hogy a várhatóan legkönnyebben rendezhető helyzetek megoldódjanak.
- A nagyszámú hátralékot felhalmozók jelentős része részesül hátralékkezelő akcióprogramban, ez a támogatási forma azonban 2026-tól már nem igényelhető. 2026 feladata ezért elsősorban a támogatásban részesülők nyomon követése, illetve a támogatásra

nem jogosult (jellemzően 1 millió forint alatti hátralékkal rendelkező) lakókkal a koncentrált hátralékkezelési munka a JSzSzGyK-val közösen.

14 Lakbérrendszer átalakítása

Az elmúlt évtized példátlan mértékű lakbér-és lakásár növekedését követően, 2013 óta először tavaly került sor az önkormányzati lakásbérleti díjak újragondolására. Addigra az átlagos lakásbérleti díj a magánbérleti piac átlagos józsefvárosi kínálati díjának 7 százalékára, a keresetekhez mért költségelvű lakbérszint a 2013-as érték harmadára (34,6%) csökkent.

A Képviselő-testület tavalyi döntése nyomán a lakbérrendszer újragondolására és a lakberek emelésére több lépcsőben kerül sor:

- 2025-ben a rendszer átláthatóságának, következetességének és igazságosabbá tételének céljával került sor a lakbért csökkentő és növelő tényezők, köztük a kerületen belüli elhelyezkedés figyelembe vételének újragondolására, valamint alacsony, 5%-os általános emelésre. A változások így lakásonként jelentősen eltérő lakbéremeléshez, egyes esetekben akár lakbércsökkenéshez vezettek.
- 2026-ban az elhelyezkedési szorzók korrekciójával kerül sor a lakberek általános 33-36%-os emelésére. Ennél nagyobb mértékben nő azonban a Losonci negyedben élők lakbére, a Losonci negyed külön díjzónájának általános díjzónához igazításával.
- A nagymértékben emelkedő lakberek esetében a szabályozásba épített biztonsági limit segíti a lakbéremelkedés 3-vagy 4 évre széthúzását, időhaladékot biztosítva az érintett bérlőknek, hogy igazodni tudjanak a megemelkedett lakbérkiadások terheihez.
- A lakbéremelés utolsó lépéseként 2027-ben bevezetésre kerül a lakberek indexálása a piaci lakberek esetében már használt módszertan szerint, amely a KSH megelőző három évre vonatkozó fogyasztói árindexét veszi alapul. Ezt követően minden év áprilisában automatikusan kerül sor a lakberek emelésére.

A tavalyi évben bevezetett változások eredményeként az átlagos költségelvű lakbér a 2025. januári 13 322 forintról 2025. decemberre átlagosan 17 238 forintra nőtt, ami átlagosan 29,4 százalékos lakbéremelést jelent. A lakásbérleti díjából keletkezett bevételi előírás így havi 43 millió forintról 55,5 millió forint fölé emelkedett.

Melléklet

2025-ben felújított lakások listája

Ssz.	Utca	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Déri M. u.	48,8	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
2.	Kálvária u.	53	Társasház
3.	Strobl A. u.	42	Társasház
4.	Magdolna u.	40	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
5.	Bezerédj u.	89,8	Társasház
6.	Karácsony S. u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
7.	Magdolna u.	58	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
8.	Karácsony S. u.	32	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
9.	Kőrös u.	39	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
10.	Teleki tér	25	Társasház
11.	Tömő u.	23	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
12.	Szigetvári u.	24	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
13.	Mátyás tér	34	Társasház
14.	Dankó u.	33,21	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
15.	Tömő u.	23	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
16.	Rökk Sz. u.	34	Társasház
17.	Koszorú u.	25	Társasház
18.	Futó u.	31	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
19.	Fűvészkert u.	27	Társasház
20.	Tolnai Lajos u.	33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
21.	Dugonics u.	38	Társasház
22.	Práter u.	51	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
23.	Kálvária u.	44	Társasház
24.	Hock János u.	58	Társasház
25.	Magdolna u.	34	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Kőrös u.	35	Társasház
27.	Népszínház u.	23	Társasház
28.	Népszínház u.	55	Társasház
29.	Karácsony S. u.	28	Társasház
30.	Kenyérmező u.	39	Társasház
31.	Lujza u.	51	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
32.	Kisfaludy u.	61,1	Társasház
33.	Magdolna u.	40,92	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
34.	József u.	25	Társasház
35.	Kőrös u.	24	Társasház

36.	Visi Imre u.	33	Társasház
37.	Lujza u.	33	Társasház
38.	Dobozi u.	32	Társasház
39.	Fecske u.	50,39	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
40.	Kisfaludy u.	72	Társasház
41.	Őr u.	71,06	Társasház
42.	Bezerédj u.	45	Társasház
43.	Dankó u.	32,45	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
44.	Bródy Sándor u.	42	Társasház
45.	Tömő u.	24	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
46.	Szerdahelyi u.	26	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
47.	Kálvária u.	30	Társasház
48.	Kálvária u.	38	Társasház
49.	Dankó u.	58,01	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
50.	Kálvária u.	62	Társasház
51.	Dobozi u.	61,5	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
52.	Rökk Sz. u.	34	Társasház
53.	Magdolna u.	27,6	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
54.	Magdolna u.	27	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
55.	Magdolna u.	26,8	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
56.	Dankó u.	34,15	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
57.	Diószegi S. u.	29	Társasház

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

Ssz.	Utea	Alapterület (m ²)	Önkormányzati bérház típusa - Vagyontervben
1.	Strobl A. u.	60	Társasház
2.	Szigetvári u.	26	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
3.	Magdolna u.	64,22	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
4.	Dankó u.	33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
5.	Szerdahelyi u.	46	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
6.	Dankó u.	31,92	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
7.	Lujza u.	41	Társasház
8.	Dobozi u.	38	Társasház
9.	Lujza u.	40	Társasház
10.	Tolnai Lajos u.	31	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
11.	Nagy Fuvaros u.	66	Társasház
12.	Visi Imre u.	31	Társasház
13.	Bérkocsis u.	74	Társasház
14.	Rigó u.	50,06	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
15.	Nagy Fuvaros u.	60	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
16.	Tömő u.	27	Társasház

17.	Népszínház u.	38	Társasház
18.	Leonardo Da Vinci u.	47	Társasház
19.	Magdolna u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
20.	Vay Á. u.	37	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
21.	Vay Á. u.	29	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
22.	Nagy Fuvaros u.	57	Társasház
23.	Nap u.	51	Társasház
24.	Tömő u.	23	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
25.	Tömő u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
26.	Tömő u.	23	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
27.	Tömő u.	37	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
28.	Tömő u.	38	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
29.	Lujza u.	39	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
30.	Dankó u.	24,41	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
31.	Lujza u.	45,45	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
32.	Nagy Fuvaros u.	27	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
33.	József u.	55	Társasház
34.	Szerdahelyi u.	25	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
35.	Víg u.	34	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
36.	Magdolna u.	33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
37.	Szerdahelyi u.	23	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
38.	Dankó u.	31,93	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
39.	Magdolna u.	56	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
40.	Szigony u.	63	Társasház
41.	Bauer S. u.	78	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
42.	Práter u.	29	Társasház
43.	Üllői út	91	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
44.	Kálvária tér	32	Társasház
45.	Dankó u.	30	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
46.	Szerdahelyi u.	30	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
47.	Dankó u.	32,74	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
48.	Leonardo da Vinci u.	52	Társasház
49.	Rigó u.	33,94	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
50.	Rigó u.	24,9	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
51.	Kis Fuvaros u.	38	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
52.	Tömő u.	26,4	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
53.	Tömő u.	45,5	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
54.	Práter u.	28	Felújítandó: Épületfelújítást igényel

55.	Dobozi u.	49,89	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
56.	Népszínház u.	30	Társasház
57.	Szigony u.	68	Társasház
58.	Dankó u.	26,63	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
59.	Dankó u.	31,84	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
60.	Magdolna u.	42,33	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
61.	Kiss József u.	32	Társasház
62.	Déri M. u.	48	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
63.	Kisfaludy u.	47,1	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
64.	Kisfaludy u.	28,09	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
65.	Kisfaludy u.	29,29	Felújítandó: Épületfelújítást igényel
66.	Dankó u.	36	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
67.	Kőrös u.	39,8	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
68.	Kőrös u.	24	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges
69.	Kőrös u.	30	Épületszerkezeti felújítás nem szükséges