



# Előterjesztés

Budapest Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3/11

**Előterjesztő: Dr. Kocsis Máté polgármester; Egry Attila alpolgármester; Balogh István Szilveszter képviselő; Kaiser József képviselő**

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2013. május 22.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat a Magdolna Negyed Program III. önkormányzati lakóépületek felújításához kapcsolódó stratégiai és cselekvési terv elfogadására**

A napirendet nyílt ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához minősített szavazattöbbség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: RÉV8 ZRT.

KÉSZÍTETTE: ALFÖLDI GYÖRGY

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL, IGAZOLÁS:

JOGI KONTROLL: *mlle*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

*Rimán Edina*  
RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

**Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság véleményezi** X

**Humánszolgáltatási Bizottság** véleményezi -

Határozati javaslat a bizottság számára:

A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság/Humánszolgáltatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## 1. Előzmények

A Képviselő-testület a 8/2013. (I.23.) számú határozatában úgy döntött, hogy a Magdolna Negyed Program III. projektben szereplő, speciális intézkedéseket igénylő, önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben felmerülő problémák kezelésére vonatkozóan készüljön Stratégiai és Cselekvési terv.

A terv kidolgozása Rév8 Zrt. feladata, a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermejkölési Központ, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság bevonása mellett.

## 2. Stratégiai és Cselekvési Terv célja

A Terv célja, hogy az önkormányzat a szociális városrehabilitációs projekt értékeivel összhangban méltányos megoldást találjon az érintett lakóépületekben felmerülő szociális, együttélési és közbiztonsági problémákra.

ÉRKEZETT

1

2013 MÁJ 14.

16<sup>30</sup> Gul

A stratégiai és cselekvési terv készítőinek további célja, egy széleskörű, az egyes intézményeken és szektorokon átívelő intézkedéscsomag összeállítása, ugyanis a lakóépületekben tapasztalható problémák jelentős része csak a szervezetek közötti szoros együttműködés által kezelhető hatásosan és hatékonyan.

A Terv hosszú távú célja, hogy megfelelő alapot biztosítson az önkormányzat és intézményei számára a projektben felújításra kerülő bérházak fenntartási időszakában az épületek üzemeltetéséhez. A Stratégiai terv feladat, hogy rámutasson a jelenlegi problémákra, számba vegye a problémakezelés lehetőségeit.

### **3. A Stratégiai és Cselekvési Terv indokolása**

A Magdolna Negyed Program III. projekt üteme 28 darab 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület felújítására terjed ki. A felújítási munkálatok sajátossága, hogy, a korábbi ütemeknek megfelelően, az épületekben a bérlők nem kerülnek kiköltöztetésre a munkálatok ideje alatt, leszámítva egyes olyan munkafázisokat, amikor műszakilag ez nem megoldható – pl. fűdémcseré vagy függőfolyosó felújítás.

Fentiek miatt különösen fontos az épületekben lévő bérlőkkel a folyamatos kommunikáció és együttműködés.

Tekintettel arra, hogy a projektnek részét képezik olyan bérházak is, amelyek köztudottan a műszaki problémákon felül számos szociális, közbiztonsági probléma gócpontjai, az MNP II tapasztalatai alapján (Dankó utca 16., Dankó utca 20., Lujza utca 14.) javasolt a felújítási munkálatokat megelőző időszakban ezeknek a problémáknak a kezelését célzó, a felújítás megvalósítását veszélyeztető kockázatok csökkentését szolgáló intézkedéscsomag elfogadása.

A kialakult problémák komplex kezelése céljából a Stratégiai és Cselekvési terv kidolgozásába bevonásra került a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, a Józsefvárosi Városüzemeltetési Szolgálat, valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitánysága.

Fenti szervezetek összehangolt, komplex szociális és műszaki lépéssorozatának tervét tartalmazza részletesen a Képviselő-testület által elfogadandó, jelen előterjesztés mellékletét képező Stratégiai és Cselekvési Terv, melynek megvalósításába, fenti szervezeteken kívül, javasoljuk bevonni a kerületi Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesületet.

### **4. A Stratégiai és Cselekvési Terv tartalma**

A projekttel érintett bérházakban az elmúlt 2 hónapban előzetes helyzetfelmérés készült. A Terv feladata a problémák beazonosítása és az ennek megfelelő Cselekvési terv meghatározása.

Az alábbi bérházak kiemelt kezelését („krízisházak”) javasoljuk: Dankó utca 17., Lujza utca 8., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Lujza utca 34., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18..

Az előzetes helyzetelemzés alapján az épületek kiemelt kezelését az alábbi megállapítások indokolják:

- komplex, a lakásokat is érintő felújítási munkálatokra kerül sor;
- jellemző az antiszociális viselkedés és az együttélési problémák;
- az épületek és környezetük (kapcsolódó közterületei) különösen fertőzöttek a bűncselekmények elkövetése szempontjából;
- felülreprezentált a lakbérhátralékkal rendelkezők aránya, ami 80-100% közötti (projektszinten a 770 bérlő 80%-a hátralékos);
- kiemelkedően magas a lakbérhátralék adott épület bérlőire jutó átlagos összege, ami 300ezer Ft/bérlő feletti összeget jelent (projektszinten a 770 bérlőre átlagosan 250 ezer forint hátralék jut);
- az átlagot meghaladó mértékű a rendezetlen bérleti jogviszonnyal rendelkező lakosok aránya.

A Dankó utca 17. szám alatti épület bérlőinek szociális jellemzői önmagukban nem indokolják krízisházként való meghatározását, azonban a felújítási munkák átfogó jellege – többek között: függőfolyosó felújítás; belső tűzfal részleges átépítése; utcai és belső homlokzat felújítása; elektromos nagyjavítás; gáz alap és felszálló és fogyasztói vezeték csere; víznyomó alapvezeték csere; szennyvízcsatorna alapvezeték csere, víznyomó felszálló és szennyvízfolyó vezeték csere; nyílászárók részleges felújítása - miatt célszerű kiemelten kezelni.

A Lujza utca 8. és Lujza utca 34. esetében fordított a helyzet, az épület felújításának léptéke (előbbi esetében vízórák telepítését, utcai homlokzat, kapu és kapualj felújítását, míg utóbbi esetében tető felújítást tartalmaz a műszaki tartalom) önmagában nem, azonban a lakóépületekben élők szociális helyzete, körülménye miatt indokolt nagyobb figyelmet fordítani.

## **5. A Stratégiai és Cselekvési Terv elemei**

### **5.1. Helyzetelemzés, problémák beazonosítása**

A Stratégiai és Cselekvési Terv az előzetes helyzetelemzés alapján az alábbi feladatokat jelölte meg. A feladatok részletezését az előterjesztés mellékletét képező dokumentum tartalmazza:

- Bérlői moratórium, felelős: Kisfalu Kft.
- Bérlők átmeneti elhelyezése, felelős: Kisfalu Kft.
- „Házfelügyelők” alkalmazása, házfelügyelői lakások kijelölése, felelős: Kisfalu Kft.
- Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület bevonása, felelős: JVSZ
- Lakbércsökkentés, felelős: Kisfalu Kft.
- Rendszeres bérleményellenőrzés, felelős: Kisfalu Kft.
- Rendszeres (szomszédsági) rendőri ellenőrzés, felelős: JVSZ
- Szociális munka, szociális állapotfelmérés, felelős: JCSGYK, Kisfalu Kft., JVSZ, Rév8

- Közbiztonsági Munkacsoport monitoring, felelős: JVSZ, Rév8 Zrt.

A Stratégiai és Cselekvési Terv elfogadása esetén az egyes részfeladatok megvalósításához további döntések szükségesek (pl. a Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesülettel történő együttműködés kidolgozása, átmeneti bérlakások kijelölése, házfelügyelők alkalmazása, stb.).

## **5.2. Stratégiai és Cselekvési Terv szerinti intézkedések**

**Bérlői moratórium:** A 10 krízisház esetében 2013. május 23-tól a bérleti jogviszonnyal összefüggésben – már folyamatban lévők kivételével - új eljárás nem indítható (bérleti jogviszony felmondása, létesítése, minőségi lakáscsere elbírálása, új bérleti jogviszony létesítése, stb.) 2013. szeptember 30-ig, a szociális állapotfelmérés eredményét, és a Stratégiai és Cselekvési Terv végrehajtását értékelő tanulmány elfogadásáig. A tanulmány összeállítása költségvetési fedezetet nem igényel. Fentiekől eltérni csak egyedi, indokolt esetben, az érintett szervezetek együttes pozitív állásfoglalása esetén lehet.

A többi projektház esetében felmerülő, újonnan kezdeményezett, bérleti jogviszonnyal összefüggő eljárások, kérelmek esetekben is kötelező bevonnani a házakkal foglalkozó munkacsoport szociális szakembereit.

**Átmeneti lakások biztosítása:** A kivitelezés során felmerülő krízisesetekre (műszaki, egyéb) való tekintettel szükséges kijelölni 7 beköltözésre alkalmas önkormányzati bérlakást, ahova a kivitelezés során felmerülő, a kivitelezés teljesítését veszélyeztető okok miatt azonnali elhelyezést lehet végrehajtani. Ebből 5 felújított bérlakás rendelkezésre áll az aktuális, 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületben és adott pályázat vagy egyéb program által nem érintett bérlakás állományban.

Két bérlemény kijelölése esetén javasoljuk, hogy azok ne felújított házakban kerüljenek lekötésre. A két lakás lakhatóvá tételének fedezete a Képviselő-testület 320/2012.(IX.27.) sz. határozat 3. pontja szerinti önkormányzati forrás, az átmeneti elhelyezés céljára elkülönített 7 millió forint összeg terhére rendelkezésre áll.

**Házfelügyelői lakások kijelölése:** Az Önkormányzat az uniós támogatás elnyerése érdekében 10 éves fenntartási kötelezettséget vállalt a lakóépületek esetében. A felújítás eredményének megőrzése a pályázaton túlmutató intézkedésekkel lehetséges. A pályázattól függetlenül javasolt már a felújítások megkezdése előtt házfelügyelők alkalmazása a legproblémásabb épületekben.

A Magdolna utca 20. sz. alatti épületben már van házfelügyelő, a Magdolna utca 44. sz. alatti épületben már folyamatban van a házfelügyelői munkakör betöltése. A további krízisházak közül a kivitelezések megindításáig a Magdolna utca 12., a Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. épületekben szükséges a házfelügyelői lakásokat biztosítani, azzal a feltétellel, hogy a lakások felújítási költségét a házfelügyelői munkakörre pályázók vállalják.

Kisfalu Kft-nek és Rév8 Zrt-nek szükséges megvizsgálni és javaslatot tenni – melyben az esetleges költségvetési hatások is bemutatásra kerülnek - arra, hogy a házfelügyelői munkakör – MNP III. projekt épületfelújítási alprogramján túlnyúló – hosszú távú betöltése milyen feltételekkel valósítható meg.

***Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület:***

A rendszeres rendőri ellenőrzést támogató, illetve kiegészítő tevékenység keretében a szomszédsági rendőrségekkel együtt, illetve a szomszédsági rendőrség szolgálati idején kívüli időszakokban önálló járőrtevékenységet látna el egy-egy polgárőr páros. A járőrpárok a kivitelezések teljes időszaka alatt naponta járőröznek az érintett épületek kapcsolódó közterületein és hatályos jogszabályok keretei között a lakóépületekben.

A Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület Önkormányzattal való együttműködését külön megállapodásban kell rögzíteni, amely tartalmazza az MNP III. projekttel kapcsolatos együttműködési pontokat. Az együttműködési megállapodás megkötése költségvetési fedezetet nem igényel.

***Lakbércsökkentés:*** a Dankó utca 17., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti épületekben a felújítási munkák jelentősek, több hónapig tartóak a bérlők bentlakása mellett. A kivitelezési munkálatok jelentősen zavarhatják a bérlők életvitelét, ezért javasolt a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése szerinti lakbér csökkentés alkalmazása 2013. szeptember 1-től az épületeket érintő felújítási munkák sikeres műszaki átadás-átvételéig.

Az érintett lakóépületekben 260 bérlakás található. A melléklet szerinti Terv tartalmazza a lakbérhátralék mértékét, és a hátralékosok rendkívül magas arányát. A hivatkozott rendelet szerint a lakberek szociális vagy költség elven kerülnek megállapításra, amely bérlőnként különböző figyelemmel egyéb a rendelet 47. § szerinti lakbér csökkentő tényezőkre – többek között arra, hogy HVT terület, lakás műszaki paraméterei. Együttesen a lakbér csökkentés mértéke nem haladhatja meg a 25%-ot, tekintettel a Magdolna negyed övezet szerinti besorolásra (-25%). Előzetes számítások szerint az egy bérlőre jutó lakbér csökkentés átlagos mértéke 5-10% közötti, max. cca. 2.000,- Ft + Áfa/hó/bérlemény. A lakbér csökkentésből származó bevétel kiesés ellenére előreláthatólag az előre tervezett lakbérbevétel teljesül.

Fentiek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testülettől az alábbi határozati javaslat elfogadását.

A Képviselő-testület döntése a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontján, a 41. § (3) bekezdésén, a 107. §-án alapul.

#### HATÁROZATI JAVASLAT

**A Képviselő-testület úgy dönt, hogy**

1. a) elfogadja az előterjesztés mellékletét képező Budapest-Józsefváros, Magdolna Negyed Program III. projekt bérház felújítási programjához kapcsolódó Stratégiai és Cselekvési Tervet.  
b) elfogadja a Dankó utca 17., Lujza utca 8., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Lujza utca 34., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuváros utca 26., Szerdahelyi utca 18. önkormányzati lakóépületek kiemelt kezelését, az MNP III. projekt keretében krízisházként való nevesítését.

Felelős: Polgármester  
Határidő: 2013. május 22.

2. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy az 1. pontban megjelölt krízisházak közül a komplex felújítással érintett lakóházakban Dankó utca 17., Lujza utca 22., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Magdolna utca 44., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. önkormányzati tulajdonban lévő bérházak esetében ne kezdeményezzen a bérleti jogviszonnal összefüggő bérleti jogviszony létesítése, felmondása, lakáscsere kérelmek elbírálása tárgyában új eljárásokat a 2013. május 23. - 2013. szeptember 30. közötti időszakban.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2013. május 23.

3. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy jelöljön ki az MNP III. projekttel érintett valamennyi bérház, de elsősorban az 1. pont szerinti krízisházak bérlőinek elhelyezése számára 5 db, 30-50 nm alapterületű, felújított, valamint további 2 db, 30-40 nm alapterületű felújítandó átmeneti cserelakást és készítsen előterjesztést a lakhatóvá tételükhöz szükséges felújítási munkálatok költségvetésére.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

4. **felkéri Kisfalu Kft-t és Rév8 Zrt-t arra, hogy a Magdolna utca 12., a Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. krízisházak esetében vizsgálja meg és tegyen javaslatot házfelügyelők hosszú távú – az MNP III. épületfelújítási alprogramján túlnyúló – alkalmazásának lehetőségeire az MNP III. projekt fenntartási kötelezettségeinek teljesítése érdekében.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója, Rév8 Zrt. mb. cégvezetője  
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

5. **felkéri Kisfalu Kft-t, hogy 2013. szeptember 1-től alkalmazza a 16/2010. (III.08.) önkormányzati rendelet 47. § (7) bekezdése alapján biztosított lakbér-csökkentést a komplex felújítási munkálatokkal érintett Dankó utca 17., Lujza utca 22., Lujza utca 30., Magdolna utca 12., Magdolna utca 20., Nagyfuvaros utca 26., Szerdahelyi utca 18. szám alatti bérházak bérlői esetében az épületeket érintő felújítási munkák sikeres műszaki átadás-átvételéig.**

Felelős: Kisfalu Kft. ügyvezető igazgatója  
Határidő: 2013. szeptember 1.

6. **felkéri a Polgármestert, hogy készítse elő Józsefvárosi Közbiztonsági Polgárőrség és Katasztrófavédelmi Önkéntes Tűzoltó Egyesület az Önkormányzat – szükség esetén a BRFK - között kötendő együttműködési megállapodást a krízisházakkal összefüggő feladatok végrehajtására.**

Felelős: Polgármester  
Határidő: a Képviselő-testület 2013. július havi második rendes ülése

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kisfalu Kft., JVSZ, JCSGYK, Rév8 Zrt.,  
Törvényességi és Perképviseleti Iroda

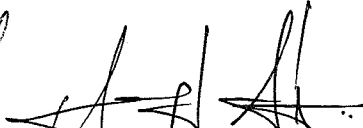
Budapest, 2013. május 10.



**Dr. Kocsis Máté**  
polgármester



**Egrý Attila**  
alpolgármester

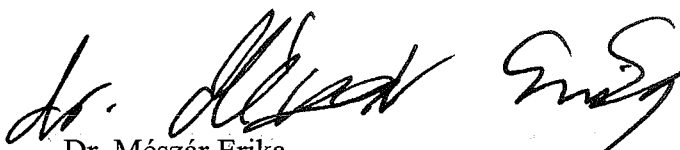


**Báalogh István Szilveszter**  
képviselő



**Kaiser József**  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:  
Rimán Edina  
jegyző  
nevében és megbízásából



**Dr. Mészár Erika**  
aljegyző

**Budapest-Józsefváros,  
Magdolna Negyed Program III.**

KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001

**Stratégiai és Cselekvési Terv**

Az önkormányzati tulajdonú lakóépületekben  
felmerülő problémák kezelésére

2013. május





## **1. Előzmények**

A „Budapest-Józsefváros, Magdolna Negyed Program III.” (a továbbiakban MNPIII) végrehajtásáról kötött Támogatási szerződést és annak mellékleteit (azonosító szám: KMOP-5.1.1/B-12-k-2012-0001) a Nemzeti Fejlesztési Ügynökség, mint támogató képviselője Pro Regio Közép-Magyarországi Regionális Fejlesztési és Szolgáltató Nonprofit Közhasznú Korlátolt felelősségű társaság, mint közreműködő szervezet és a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat, mint kedvezményezett között 2013. január 30-án írták alá.

Az MNP III. pályázat benyújtásával párhuzamosan együttműködés indult a projektmegvalósításban részt vevő szervezetek közül a Kisfalu Kft., Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ és Rév8 Zrt. között annak érdekében, hogy az önkormányzat – az MNP II projekt tapasztalatait felhasználva – csökkentse a lakhatási-közbiztonsági problémákból eredő kockázatokat, és elkerülje a projekt megvalósítását veszélyeztető eseményeket.

Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a 2/2013. (I.14) számú határozatában felkérte a Polgármestert, hogy a Rév8 Zrt. projektmenedzseri koordinálása mellett a Kisfalu Kft., a Józsefvárosi Családsegítő és Gyermekjóléti Központ, valamint a BRFK VIII. kerületi Rendőrkapitányság bevonásával készítsen előterjesztést az MNP III. projektben szereplő, speciális intézkedéseket igénylő, önkormányzati tulajdonban lévő lakóépületekben felmerülő problémák kezelésére vonatkozó stratégiai és cselekvési tervre.

## **2. A Stratégiai és Cselekvési Terv célja**

A Terv célja, hogy az önkormányzat a szociális városrehabilitációs projekt értékeivel összhangban méltányos megoldást találjon az érintett lakóépületekben felmerülő szociális, együttélési és közbiztonsági problémákra.

A stratégiai és cselekvési terv készítőinek további célja, egy széleskörű, az egyes intézményeken és szektorokon átívelő intézkedéscsomag összeállítása, ugyanis a lakóépületekben tapasztalható problémák jelentős része csak a szervezetek közötti szoros együttműködés által kezelhető hatásosan és hatékonyan.

A terv hosszú távú célja, hogy megfelelő alapot biztosítson az önkormányzat és intézményei számára a projektben felújításra kerülő bérházak fenntartási időszakában az épületek üzemeltetéséhez. A stratégiai terv feladat, hogy rámutasson a jelenlegi problémákra, számba vegye a problémakezelés lehetőségeit.

Javasolt, hogy az intézkedéscsomag elemeit az önkormányzat figyelembe vegye a kerület egészét érintő egyéb ágazati koncepciók, tervek elkészítése során.

## **3. A Stratégiai és Cselekvési Terv célcsoportja**

Az MNP III. projektben 28 db 100%-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakóépület felújítása szerepel. Ezek közül az alábbi lakóépületek felújítási programja tartalmaz olyan munkálatokat, amelyek az adott épület valamennyi bérlőjének életét átmenetileg jelentősen