

Az önkormányzati házak házirendjéről szóló konzultáció eredménye

A Józsefvárosi Önkormányzat 2020. július 15. és 2020. augusztus 15. között lakossági kezdeményezésre konzultációt tartott a 100%-ig önkormányzati tulajdonú házak házirendjének témájában.

A [Közösségi Részvételi Iroda](#) által lebonyolított konzultációs folyamatban közel 100 fő vett részt.

Az érintettek három csatornán keresztül osztották meg tapasztalataikat, javaslataikat és kérdéseiket a konzultáció keretében:

- konzultációs kérdőív kitöltésével elektronikusan vagy papír alapon,
- levél küldésével elektronikusan vagy papír alapon,
- a témában 2020. július 30-án, a Kesztyűgyár Közösségi Házban rendezett [lakossági fórum](#) keretében.

Köszönjük az együttműködést a konzultációs folyamat résztvevőinek, az űrlap kitöltőinek, valamint a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. illetékes munkatársainak.

A konzultáció során beérkezett információk feldolgozása megtörtént, az ebből született összefoglalót osztjuk meg most Önökkel. A konzultáció keretében elsősorban a házirend tartalma kapcsán kérdeztük a lakók véleményét. Az érintettek visszajelzései alapján egyértelmű, hogy a problémák túlmutatnak a házirend témáján.

Szeptember elején egyeztetések kezdődtek a Józsefvárosi Önkormányzat (tulajdonos) és a [Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.](#) (házkezelő) illetékes munkatársainak részvételével, annak érdekében, hogy megoldást találjunk a felmerülő problémákra. **Az illetékesek a beérkezett véleményeket figyelembe véve javaslatot fogalmaznak meg a képviselő-testület felé a házirend módosításával kapcsolatban.** Emellett a Közösségi Részvételi Iroda és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. együttműködésbe kezd annak érdekében, hogy az önkormányzati tulajdonú házakban élők megfelelő tájékoztatást kapjanak az őket érintő ügyekkel kapcsolatban.

A további fejleményekről tájékoztatást nyújtunk a Józsefvárosi Önkormányzat honlapján, a [Szóljon bele! menüpontban](#) és hivatalos [Facebook oldalán](#), valamint a [Közösségi Részvételi Iroda Facebook oldalán](#).

Amennyiben első kézből szeretne információt kapni a témával kapcsolatban, írjon a reszvetel@jozsefvaros.hu email címre.

A házirend konzultáció eredményei

A konzultációs folyamat során beérkezett visszajelzéseket (konzultációs űrlapok, levelek, lakossági fórum felszólalások) a Közösségi Részvételi Iroda munkatársai összegyűjtötték és rendszerezték.

Problémacsoportok:

1. Tájékoztatás és párbeszéd a tulajdonos/házkezelő és a használó/bérlő között
2. Házirend betartása és a betartás ellenőrzése
3. Nézeteltérések a használók/bérlők között
4. Tisztaság, lomok kezelése
5. Karbantartás, állagmegóvás
6. Százados Úti Művésztelep alkotóközösség házirend-szabályozás javaslata
7. Házirendet kiegészítő/módosító lakossági javaslatok

Problémák, tapasztalatok, javaslatok

1. Tájékoztatás és párbeszéd a házkezelő és a használó/bérlő között

A konzultációt kitöltők szerint sok a probléma a házkezelő és a bérlők közötti párbeszédben. A bérlők nincsenek megfelelő módon és mértékben tájékoztatva az őket érintő ügyekről.

A megfogalmazott problémák:

- Információhiány figyelhető meg a tulajdonos/házkezelő és a bérlő/használó között: a bérlők saját kötelezettségeikkel inkább tisztában vannak, de nem ismerik pontosan a tulajdonosi kötelezettségeket. Ezért nem tudják, kitől és miben kaphatnak segítséget az őket érintő ügyek megoldásához.
- Az ügymenet nem átlátható a bérlők számára, ezért azt feltételezik, hogy nem foglalkoznak a bejelentéseikkel.
- Az ügyintézés nem gördülékeny, nem mindig érkezik érdemi válasz a bejelentésekkel kapcsolatban (pl.: nem veszik fel a telefont, nem érkezik válasz az emailekre).
- Nem kapnak (elegendő) tájékoztatást a házban végzett munkálatokkal kapcsolatban: cég neve, munkálatok várható időintervalluma, kapcsolattartó személy telefonszáma.

Témák, amely kapcsán információhiány tapasztalható:

- bérlemény ellenőrzések rendje és módja
- térfelügyelő kamerák működése, illetékesség kérdése

- házfelügyelő személyének hatásköre
- házirend megszegés szankcionálásának rendje, illetékesség kérdése
- különböző kártevők (rovarok, patkányok, szúnyogok) irtásának rendje és illetékesség kérdése
- növényzet karbantartásának rendje, illetékesség kérdése
- házban végzett munkálatok rendje, illetékesség kérdése *Konzultációban részt vevők javaslatai a helyzet javításának érdekében:*
- Kétirányú kommunikáció (párbeszéd) kialakítása, teljes körű tájékoztatás: rendszeres lakógyűlés, írásbeli és szóbeli értesítés a változásokról, hatékony házfelügyeleti rendszer (képzett és elérhető házfelügyelőkkel).
- Kölcsönös tisztelet a párbeszéd során: panaszok érdemi kezelése, tisztelet alapú párbeszéd a kezelő és a használók/bérlők között.
- Házirend és bérleti szerződésben foglalt bérlői, házkezelői és tulajdonosi kötelezettségek közérthető tájékoztató anyagokban is jelenjenek meg.

2. Házirend betartása és a betartás ellenőrzése

A konzultációban részt vevők tapasztalata szerint a használók/bérlők sokszor nem tartják be a házirendet (vagy nem minden pontját). A konzultációs kérdőívet kitöltők 5 fokozatú skálán értékelték a házirend betartását és a betartás ellenőrzését. A házirend lakók általi betartását 1,7-es osztályzattal, a házkezelő által történő betartatását 1,9-es osztályzattal értékelték a lakók átlagosan.

A megfogalmazott problémák:

- Elsősorban a közösségi együttélés szabályai, közös helyiségek használata, kutyatartás, szankcionálás, bejelentések/panaszok sorsa kapcsán látszik, hogy a házirendben leírtak nem valósulnak meg a gyakorlatban.
- Házkezelő nem bünteti a szabályszegést, ill. nem átlátható a büntetés módja és rendje.
- Bérlők/használók közül sokan tájékozatlanok, nem ismerik a házirend tartalmát, a házirend be nem tartásának következményeit.
- A házban munkálatokat végző vállalkozók/munkavállalók sokszor nem tartják be a házirendet.

Konzultációban részt vevők javaslatai a helyzet javításának érdekében:

- A betartáshoz és betartás ellenőrzéséhez elengedhetetlen a kétirányú, gördülékeny párbeszéd, kölcsönös tisztelet és bizalom a tulajdonos, a kezelő és a használó között.

- A használók/bérlők szerint ezek az intézkedések kellenek, hogy hatékonyabb legyen a házirend betartása: rendszeres személyes és írásos tájékoztatás, lakógyűlések tartása, képzett és elérhető házfelügyelő alkalmazása.

- A konzultáció résztvevői szerint megoldás lehet az erőteljesebb ellenőrzés, büntetés, hatósági fellépés, pénzbírság bevezetése, házmester kibővített jogköre.

- Azért, hogy a bérlők a bejelentési kötelezettségüknek eleget tudjanak tenni, hatékonyabbá kell tenni a házkezelő és a bérlő/használó közötti párbeszédet.

3. Nézeteltérések a használók/bérlők között

A konzultációs folyamatban részt vevők elmondása alapján gyakoriak a konfliktusok a lakók körében, többek között az együttélés szabályainak be nem tartása miatt. A nézeteltérések általában a közös helyiségek használata közben vagy azok használata miatt alakulnak ki.

A lakást használni jogosul személyek és a jogtalan lakáshasználók átláthatatlansága összetűzéseket eredményez. Jellemző problémák: nem a bérlő lakik a lakásban, lakás engedély nélküli tovább bérlése, önkényes lakásfoglalók laknak a lakásban. Ennek ellenőrzése, felmérése és büntetése nem megfelelő módon és gyakorisággal történik a válaszadók szerint.

A bérlők, bár tisztában vannak bejelentési kötelezettségükkel, bizonyos esetekben félnek névvel vállalt bejelentést tenni, de szeretnének tájékoztatást kapni az általuk jelentett ügyekkel kapcsolatban. Tapasztalatuk szerint a bejelentések következmény nélkül maradnak.

További konfliktust generáló tényezők: zajjal járó tevékenységek, állattartás, dohányzás, szemetelés, felügyelet nélkül hagyott gyerekek

4. Tisztaság, lomok kezelése

A konzultációban részt vevők fele elégedett a ház közös területeinek takarításával, vagy elismeri, hogy van takarítás a házakban. A válaszadók másik fele elégedetlen a közös területek takarításával, annak minőségével és rendszerességével.

A lomok felhalmozása gyakori a közös területeken. Ennek gyakran nincs következménye, nem kap büntetést, aki hulladékot tesz például a lépcsőházba, folyosóra, udvarra. Sokszor nem lehet tudni, hogy ki helyez el lomokat a ház közös használatú területein. Előfordul, hogy a lakók nem mondják meg a bejelentés során, hogy kihez tartozik a lom, mert félnek az esetleges vélt vagy valós következményektől (nézeteltérés a szomszédokkal, hulladékkezelés költségeinek megfizetése).

A válaszadók szerint a bérlők/használók nem kaptak pontos tájékoztatást arról, hogy kinek az illetékesége a házhoz tartozó zöldterületekkel kapcsolatos munkálatok elvégzése (pl.: fák metszése, zöldhulladék elszállítása).

Konzultációban részt vevők javaslatai a helyzet javításának érdekében:

- Évente, a lomtalanításhoz időzítve a házkezelő ösztönözhetné és segíthetné a lakókat a lomok kidobásában.

- Támogatni kellene az összefogó lakóközösségek, bejelentést tevő lakókat (pl.: lomtalanítás, kertrendezés).

- Névvel ellátott tárolóegységeket kellene kialakítani a bérlők számára az erre alkalmas ingatlanokban, ahol a lomtalanításig tárolni tudják a felgyülemlett lomokat.

5. Karbantartás, állagromlás

A konzultációban részt vevők számos problémát jeleztek az önkormányzati tulajdonú házak állapotával és karbantartásával kapcsolatban. Úgy gondolják, átfogó felújításra és rendszeres, megelőző karbantartásra van szükség a káresetek elkerülésének érdekében.

Megfogalmazott problémák:

- Nem történik meg a karbantartás egyszeri bejelentés hatására, elmarad a műszaki hibák javítása.

- A házkezelő által megbízott munkavállaló/vállalkozó rossz minőségű munkát végez.

- A házak romosak, penészesednek, sokszor életveszélyes állapotban vannak.

- A lakók nem kapnak előzetes tájékoztatást a karbantartási, felújítási munkálatokról. A felújítási munkálatokat végzők nem tartják be a házirendet, pedig annak hatálya rájuk is kiterjed.

- Gyorsszolgálat gyorsan reagál, de olyan feladatokat is ők látnak el, amelyeket karbantartás során kellene megoldani (pl.: ereszcatorna kitisztítása helyett háló helyezése az ereszcatorna felé, hogy a falevelek ne tömítsék el azt, áztatva ezzel az ingatlant).

6. Százados úti művésztelepi alkotóközösség házirend-szabályozás javaslata

A Százados úti művészteleppel kapcsolatos javaslatokkal és problémákkal az ott zajló művészeti alkotótevékenység miatt külön foglalkozunk. A művésztelepen nézeteltérések vannak a lakók között, amely összefüggésben van az ott zajló művészeti alkotótevékenységgel. A művésztelep lakói eltérő javaslatokat fogalmaztak meg a házirend esetleges módosításával kapcsolatban. A lakók egy csoportjának javaslata szerint a művésztelepi alkotómunkával járó zavaró körülmények indokolják a lakópark speciális házirendjének megalkotását. Ugyanakkor a konzultációban részt vevők között vannak, akik elégedettek a házirend jelenlegi tartalmával, de úgy tapasztalják, az ott lakók nem minden esetben tartják be a házirendbe foglalt szabályokat. Javaslata érkezett a területen történő ipari jellegű üzemszerű tevékenység megtiltására, illetve van, aki kezdeményezi a rendszeres munkavégzés visszaszorítását a műtermek, műhelyek belső területére, szorgalmazza a közösség által használt területeken történő rendszeres munkavégzés megtiltását, és annak folyamatos ellenőrzését.

7. Házirendet kiegészítő/módosító lakossági javaslatok

A konzultáció részeként a résztvevők módosító és kiegészítő javaslatokat fogalmaztak meg a házirend tartalmával kapcsolatban. A jelenleg hatályos házirend [innen letölthető](#), illetve az önkormányzati tulajdonú házakban is ki van függesztve.

1. A házirend hatálya

Javaslat: Terjedjen ki a tulajdonosra, a házkezelőre és a házban munkálatokat végzőkre is. Kerüljön bele a házirendbe, hogy a felújítási munkálatokról a házkezelőnek kötelessége tájékoztatni a bérlőket legalább 2 héttel a munkálatok megkezdése előtt.

I.

3-7. A Zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

Javaslat: Maximálisan megengedett zajszint legyen pontosan meghatározva.

II.

14. Rovarfertőzés bejelentésének kötelezettsége

Javaslat: Telefonos ill. email elérhetőség megjelölése javasolt a rovarfertőzés bejelentése kapcsán.

15. Állagvédelem

Javaslat: Kerüljön bele a házirendbe a lakás belső átalakításának szabályozása is.

16. Fák kezelése

Javaslat: Fák, ingatlanhoz tartozó zöldterületek rendezésének pontosabb meghatározása javasolt. Milyen módon tehet bejelentést a használó (ügyintézés módja)? Kinek az illetékessége az ingatlanhoz tartozó zöldterületek karbantartása? Mi a karbantartás rendje?

17. Homlokzaton, tetőn elhelyezett berendezések

Javaslat: Mi a berendezés elhelyezés kérelem bejelentés szabályos ügymenete? Legyen erre utalás a Házirendben.

19. Tárolók kezelése

Javaslat: Tárolók ellenőrzésének rendje kerüljön be a házirendbe. (pl.: évente min. 1 alkalommal)

III.

26-31. Az állattartás szabályai

Javaslat: Ellenőrzés rendje kerüljön bele a házirendbe (pl.: évente min. 1 alkalommal). Hol tehetnek bejelentést a használók, ha a szabályoktól eltérő állattartást tapasztalnak? Ki az illetékes? Mi az ügymenet?

V.

37. Kamerarendszer

Javaslat: A kamerarendszerrel kapcsolatban részletesebben kell tájékoztatni a használókat: hova vannak bekötve a kamerák, készítenek-e felvételt, milyen hosszan őrzik meg azt? stb.

VI.

43. Dohányzás

Javaslat: Dohányzás tilalmát ki kellene terjeszteni a lakóházon belüli összes területre, az alkoholfogyasztás tilalmának mintájára. Egy dohányzásra kijelölt terület megjelölésével.

VII.

44. d. A házirendet kiemelten sértő tevékenységek bejelentési kötelezettsége

Javaslat: Bejelentés módját bele kellene foglalni a Házirendbe is. Kinek, milyen úton? stb.

VIII.

46. Házirendet megszegőkkel szembeni eljárások

Javaslat: Szankcionálás rendje és a bérleti szerződésben található passzus kerüljön be a házirendbe is, amely a szerződés bérbeadói oldalról történő felmondásáról szól az együttélés szabályainak be nem tartása miatt.