

## LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
<b>Véleményező sorszáma: 2021/101</b>			
5-6. Bérbeadási jogcímekekkel és a pályázat útján történő bérbeadással kapcsolatos vélemények	Feltétlenül vegyék bele ha valaki ki adja a lakást másnak vegyék vissza, mert azért kapta hogy nem volt hol laknia.	ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! Az említett kitétel benne van a rendeletben. Az önkormányzati bérlakásokat albérlébe adni nem lehet, csak speciális körülmények között (pl. átmeneti intézményben való tartózkodás esetén, maximum 2 évre) az önkormányzat engedélyével. Minden más albérlébe adás illegális, az a lakásbérlési szerződés felmondását eredményezi. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
7. Határozott idejű bérbeadással kapcsolatos vélemények	Maradjon meg a határozott bérbeadás ideje.	ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! Az önkormányzat kizárólag abban az esetben köt már csak határozatlan idejű bérlési szerződéseket, ha azt a Lakástörvény előírja. A határozott idejű bérlési szerződések időtartama változik 10 évre. A bérlési szerződés együttélési problémák, rendeltetés-ellenes használat, díj-nemfizetés, egyéb okok miatt a Lakástörvény rendelkezései alapján, a szerződés fennállása alatt is bármikor felmondható, azonban a 10 éves szerződés kiszámíthatóbb, hosszú távú biztonságot nyújt a bérlők számára, emiatt döntött az önkormányzat a hosszabb határozott idejű szerződések mellett. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
8-9. Közszolgálati lakás juttatás változásával, közszolgálati bérlési jogokkal kapcsolatos vélemények	Maradjon meg szolgálati lakásnak ne akarjanak rajta keresni!	ELFOGADVA	Köszönjük a felvetést! Mivel a közszolgálati lakást a munkáltató javaslatára, a munkaviszony idejére adja bérbé az önkormányzat, a fő szabály az, hogy a bérlési jogviszony megszűnik a munkaviszony végével. Önkormányzati bérlakást nem lehet tovább albérlétesíteni, az a bérlési szerződés felmondását eredményezi. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
10. Bérlőkijelölési joggal kapcsolatos vélemények	A bérlő köteles a ház szabályait feltétlenül betartani. A bérlémenyt engedni az önkormányzat ellenőrzés, hisz az az önkormányzat tulajdonában van. Aki ezt megtagadja a szerződést fel kell bontani velük!	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A rendelet értelmében a bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek megfelelően betartani és valamennyi, általa a lakásba beengedett személlyel betartatni. A vagyonkezelő évente köteles bérlémenyellenőrzést tartani és annak keretében meggyőződni a szerződés szerinti használatról, illetve a lakásban tartózkodás jogszerűségéről. Ez jelenleg is zajlik a kerületben: <a href="https://jozsefvaros.hu/hir/76748/B%C3%A9rl%C3%A9s%20ellen%C3%A9rz%C3%A9s">https://jozsefvaros.hu/hir/76748/B%C3%A9rl%C3%A9s%20ellen%C3%A9rz%C3%A9s</a> Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
11. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserével kapcsolatos vélemények	Legyen lehetőség nagyobb, nem csak kisebb lakás cseréjére. Olyanra amilyenre a lakónak szüksége van.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A lakásmobilitás lehetővé tétele fontos része az önkormányzat lakáspolitikájának. Nagyobb lakás cseréjére is lehetőségük van a bérlőknek, azonban ezt pályázat útján biztosítja az önkormányzat. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	Ha azért kerül élethelyzetben mert le esett, vagy össze dőlt a lakása természetesen. De nehogy már valaki be esik hogy nincs hol lakni, akkor hozzá vágunk 1 lakást. Nem véletlen szüntették meg a szükség lakást Szó sem lehet róla!!!	RÉSZBEN ELFOGADVA	A rendelet pontosan szabályozza a vis maior helyzetek esetén történő eljárást és abban az esetben a lakáshasználat idejét. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
13. Bérlővédelmi intézkedésekkel kapcsolatos vélemények	Ha nem viselkedik a többi lakóval tisztességesen, 2 felszólítás után, szerződés bontás!	RÉSZBEN ELFOGADVA	A közösségi együttélés szabályait sértő bérlők ügyében bejelentést lehet tenni a bérbeadó szervezetnél, amelyet kivizsgálának és szankcionálnak. Ennek pontosan szabályozott esetekben kilakoltatás is lehet a vége. A házirend betartása és betartatása a bérlő kötelezettsége a rendelet alapján.
14. Minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmával kapcsolatos vélemények	Aki nem tudtam megköszönni megbecsülni a lakást, annak nincs helye a társadalomban. Egyből kilakoltatni ha van gyerek ha nincs.	ELUTASÍTVÁ	Az önkormányzat alapvető, törvényben előírt feladata a hajléktalanná válás megelőzése. Ezek a rendelkezések ezzel összefüggésben kerültek a rendeletbe. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
15. Lakásleadással, jól használható üres lakásokkal kapcsolatos vélemények	A rászoruló embereknek kell adni, hogy ők a saját pénzén tegye rendbe N. Aki így nem vállalja nincs is rá szüksége.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A nem csatolható, és rossz adottságai miatt nem bérbé adható lakásokat az önkormányzat árverésen értékesíti. Az eladásokból befolyó bevétel kizárólag a meglévő lakásállomány felújítására, vagy fejlesztésére fordítható. Vannak olyan rászorulóak, akik a jövedelmi helyzetük, egészségi állapotuk, vagy a segítő családtagok hiánya miatt nem képesek egy lakás felújítására, nekik lehetőség szerint igyekszik segíteni az önkormányzat. Sokkal gyakoribb a felújítandó lakások pályázatása.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
16. Teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirenddel kapcsolatos vélemények	A házirend feltétlenül tartalmazza hogy akik nem tudnak beilleszkedni, zavarják a többi lakók nyugalmát,2 felszólítás után 3 jön a szerződés bontás.Mert őket csak ez fogja megállítani, még a rendőrség sem!	RÉSZBEN ELFOGADVA	A lakásbérleti szerződés felmondása a Lakástörvény rendelkezései alapján történik, a rendelet az indokolt felmondás körülményeit szabályozza. A közösségi együttélés szabályait sértő magatartás esetén a bérbeadó szervezet rendkívüli bérlményellenőrzést tart, és a bérlőt - a következményekre figyelmeztetéssel - e magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra írásban felszólítja, a felszólítással egyidőben jogosult a lakbér 100 %-os emelésére. Ezt követően a bérbeadó köteles a felszólítást követő 3 hónapon belül ismételt bérlményellenőrzés formájában normasértő helyzet felülvizsgálatára. A felülvizsgálat alapján vagy megszünteti az eljárást és visszaállítja a korábbi lakbért, vagy amennyiben a bérlő a kifogásolt magatartással nem hagy fel, a bérleti szerződést írásban felmondja, és a törvényben foglaltaknak megfelelően intézkedik a lakás kiürítéséről. A bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartásából következő oka csak abban az esetben állapítható meg felmondási okként, ha birtokvédelmi-, szabálysértési-, vagy büntetőeljárás keretében a lakóközösség valamely tagját, vagy tagjait érintő panasz, vagy sérelem miatt Őt elmarasztalták.
17-18. Lakbérrendszerrel, szociális, költségelví vagy piaci alapú lakbérrel, és az eltérítés alkalmazásával kapcsolatos vélemények	Megfelelő	ELFOGADVA	Köszönjük!
19-20. A költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazításával, és a szociális helyzet alapján adható lakbér szabályozásával kapcsolatos jövőbeli tervekkel kapcsolatos vélemények	Csak annak adni segélyt,lakbér támogatás, hozzájárulást aki dolgozik ,és keveset keres.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A lakbér és a lakbértámogatás megállapítása is jövedelem alapján történik. Nem mindenki munkából szerzett jövedelemből él, vannak nyugdíjasok, gyermeknevelési támogatásból élők is a bérlők között, Őket nem lehet kizárni egy lakbértámogatási rendszerből.
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	Lehetőleg olyan helyre ,és olyan papíron kitenni, hogy olvasható legyen.	ELFOGADVA	Az új házirend megismertetése, kifüggesztése folyamatban van.
22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények	Elégtelen!		Nem pontosan értjük, mire gondol a Tisztelt kérdező. Folyamatos szakmai egyeztetés, lakossági fórum és erről online közvetítés is volt, kérdéseket is lehetett írásban feltenni. Ettől magasabb szintű és teljes körűbb egyeztetésre eddig sehol nem volt példa.
<b>Véleményező sorszáma: 2021/102</b>			
1. Lakásgazdálkodási alapelvekkel kapcsolatos vélemények	A lakásgazdálkodási alapelvekkel egyetértünk. Kivétel ez alól a pályázati rendszer. Az előzetes szakmai vitában is a inkább névjegyzék mellett érveltünk. Ezt továbbra is fenntartjuk.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük, hogy javaslatával hozzájárult a kerületi lakáspolitikáról szóló párbeszédhez. Kérjük, engedje meg, hogy röviden válaszoljunk felvetésére. Bár valóban komoly érvek szólnak a névjegyzékes rendszer mellett, nyomósabbnak tartjuk a pályázati rendszer melletti érveket. A névjegyzékes rendszer hátránya, hogy túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többdimenziós szempontrendszert érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy demográfiailag, élethelyzetüket, anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásínségben szenvedő társadalmi csoportnak nyújtson lehetőséget.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
2. Új rendelet szerkezetével, felépítésével, áttekinthetőségével kapcsolatos vélemények	Sokkal jobban felépített és sokkal jobban átlátható az új rendelet. Ez fontos előrelépés.	ELFOGADVA	Köszönjük!
3-4. Lakásgazdálkodási irányelvekkel, éves lakásgazdálkodási tervvel kapcsolatos vélemények	Támogatjuk mind a kettőt, bár kicsit szkeptikusak vagyunk, az éves lakásgazdálkodási terv megvalósulásának mikéntjével. Évente ilyen részletes listákat és terveket felállítani nagy adminisztrációs feladat.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük javaslatát! Még egyszer átréztük a lakásgazdálkodási terv keretében igényelt információk előállításának realitását. Ennek során néhány pontosítást hajtottunk végre a szövegen, figyelembe véve a véleményben kifejtett szempontot is. A bérbeadó szervezettel is egyeztetünk. Köszönjük, hogy felvetésével hozzájárult munkánkhoz!
5-6. Bérbeadási jogcímekkel és a pályázat útján történő bérbeadással kapcsolatos vélemények	A jogcímekkel egyetértünk. Fentebb már írtam, hogy mi inkább névjegyzék mint pályázat pártiak vagyunk. Kizáró okoknál kérdésünk lenne: A 9. § (1) b) pontnál van-e területi megkötés? A közszolgálati lakásnál a fővárosi terület említve van, de általánosan nem találtam ilyen rendelkezést. Tehát egy személy, pl. egy együttműködő, aki 20 éve a fővárosban vagy a kerületben lakik és van egy hátrányos régióban - ahol se munka se infrastruktúra nincs - egy beköltözhető lakástulajdonosa, akkor ő ki van zárva a pályázatokból?	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! Nincs területi megkötés. Teljesen jogos a felvetés, a lakásrendelet készítése során szakértőink is dolgoztak a problémán, de nem találtunk jó megoldást. Egyértelmű, hogy az biztosan nem jó, ha csak a fővárosi beköltözhető bérleményt zárjuk ki. A közszolgálati lakásoknál azért más a helyzet, mert az a munkaviszonyhoz kapcsolódik; csak különleges esetben tervezünk új közszolgálati lakást bérbeadni és ott a rendelet egyéb szabályai folytán mód nyílik az egyedi mérlegelésre, az általános esetben azonban nem. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
7. Határozott idejű bérbeadással kapcsolatos vélemények	Egyetértünk vele. Bár az ismételt bérbevétel 22.§ és 23.§-ban említett kivételes méltánylást érdemlő eset nincs definiálva. Tudjuk hogy ezt nagyon nehéz meghatározni, de lehet érdemes lenne pár fogódzót adni hozzá.	ELFOGADVA	Köszönjük az észrevételt, kiegészítettük a szöveget.
8-9. Közszolgálati lakás juttatás változásával, közszolgálati bérleti jogokkal kapcsolatos vélemények	Rendben van.	ELFOGADVA	Köszönjük!
10. Bérlőkijelölési joggal kapcsolatos vélemények	Egyetértünk.	ELFOGADVA	Köszönjük!
11. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserével kapcsolatos vélemények	Rendben van.	ELFOGADVA	Köszönjük!
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	Támogatjuk, főleg a 74.§-t, azonban itt nincs definiálva az önhibáján kívüli ok. Tudjuk hogy ezt nagyon nehéz meghatározni, de lehet érdemes lenne pár fogódzót adni hozzá.	ELFOGADVA	Köszönjük az észrevételt, kihagytuk az "önhibáján kívül" szövegrészt.
13. Bérlővédelmi intézkedésekkel kapcsolatos vélemények	Erősen támogatjuk. Fontos lépés.	ELFOGADVA	Köszönjük!
14. Minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmával kapcsolatos vélemények	Erősen támogatjuk. Nagyon fontos lépés.	ELFOGADVA	Köszönjük!
15. Lakásleadással, jól hasznosítható üres lakásokkal kapcsolatos vélemények	Rendben van.	ELFOGADVA	Köszönjük!
16. Teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirenddel kapcsolatos vélemények	Kicsit részletes, kicsit szigorú, de rendben van.	ELFOGADVA	Köszönjük!

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
17-18. Lakbérrendszerrel, szociális, költségelví vagy piaci alapú lakbérrel, és az eltérést alkalmazásával kapcsolatos vélemények	Alapvetően egyetértünk a lakbérrendszerrel, de nagyon bonyolultnak találjuk. Minél differenciáltabb egy rendszer, annál igazságosabb. De ez a bonyolultság csökkenti az átláthatóságot (egy átlagos pályázó segítség nélkül nem tudja megbecsülni a leendő bérleti díját.) A bonyolult rendszer az adminisztrációs terheket is erősen növeli. Fontos lenne mérni ennek a rendszernek a hatékonyságát, mert lehet hogy egy egyszerűbb konstrukcióval is el lehet érni ugyanazt az eredményt.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! Jelenleg a vonatkozó kormányrendelet miatt nem nyúlhattunk a lakbérrendszerhez, amelyet mi is nagyon bonyolultnak találunk. Terveink szerint lesz egy-két pont, ahol ezt egyszerűsítjük, de ezek marginálisak lesznek. Nem találtunk olyan egyszerűsítést, ami nem hozna létre valamilyen igazságtalanságot egy már évek óta létező rendszerhez képest. A véleményben jelzett problémát úgy csökkentjük, hogy a pályázati kiírásokban feltüntetjük minden lakás pontos lakbérért. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
19-20. A költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazításával, és a szociális helyzet alapján adható lakbér szabályozásával kapcsolatos jövőbeli tervekkel kapcsolatos vélemények	Egyetértünk az emeléssel, de csak akkor ha a legszegényebbek megfelelő kompenzációt kapnak.	ELFOGADVA	Egyetértünk, így fog történni.
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	1. Jó és fontos, hogy a felek kötelezettségei is részletesen és átláthatóan le vannak írva (pl a műszaki dolgoknál) 2. A bérleti szerződés felmondásánál a 69.§ (4) pontjában nem tartjuk reálisnak a 15 napos határidőt. 15 nap alatt környezettanulmányt készíteni, és a lakóval és más szereplővel érdemben egyeztetni és egy megalapozott javaslatot készíteni nagyon nehéz. 30 napot javaslok. A szociális szolgáltatók erősen le vannak terhelve. 3. Fontos dolog, hogy az eljárásrendi szabályok is részletesen le vannak fektetve. Erősen támogatjuk.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A 2. pontban foglalt észrevételt illetően mi is rövidnek gondoljuk a 15 napot, de igazodni kellett a lakástörvény előírásaihoz. A vélemény alapján még egyszer egyeztetünk a JGK és a JSZSZGYK (a szociális szolgáltató szervezet) munkatársaival és menedzselhető ez a határidő.
22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények	Nagyon fontos a társadalmi egyeztetés, és köszönjük, hogy részt vehettünk benne. Jó hogy készült egy összefoglaló anyag is, bár sajnos úgy gondolom, hogy még így is magas a küszöb egy átlag kerületi lakónak. Kíváncsiak vagyunk mennyien küldenek be véleményeket.		Köszönjük a részvételt a folyamatban.
<b>Véleményező sorszáma: 2021/103</b>			
5-6. Bérbeadási jogcímekek és a pályázat útján történő bérbeadással kapcsolatos vélemények	Pályázati pontrendszer igazságosabbra tetele: a jelenlegi illetve tervezett pontrendszer nem a legaszorultabbakon segít, hanem azokon, akik olcson szeretnének lakáshoz jutni. A pontozás során ugyanis többletpont arra kapható elsősorban hany ember költözik egy lakásba, illetve a gyerekek szamanak novekedesere. Az elolbi alapot ad arra, hogy a pályázók kijátsszak a rendszert, hiszen ennel annyi a lenyeg, hogy minnel több ember legyen bejelentve, az pedig nem nehez osszterarto családok eseteben. Altalanos megoldas ilyenkor, hogy bejelentik meg a felnőtt gyerekeket, unokat, unokatestvert..stb. Onmagaban a gyerekek szama sincs feltetlenul pozitiv korrelacioban a raszorultsaggal. Ezt a vagyoni helyzettel együtt kellene megvizsgalni, hiszen az, hogy valakinek 3 gyermeke van, de mindket szulo foallasban, jo munkahelyen megfelelo berezest kap, azt nem mondanam raszorulonak.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A véleményben megfogalmazott szándékkal egyetértünk, hogy a leginkább rászorulóknak juthassanak önkormányzati bérlakáshoz. A lakásrendelet nem teszi lehetővé, hogy olyanokat is bejelentsenek, akik nem laknak ott, törekszünk az állítások ellenőrzésére és ha valakinél kiderül, hogy valótlan tényeket közölt, akkor hosszú időre kizárjuk a pályázók köréből. A tényleges zsúfoltság viszont elég jó fokmérője a rászorultságnak. Törekszünk arra, hogy a pályázatokban egyéb rászorultsági szempontokat (pl. tartós betegség) is figyelembe vegyünk. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
11. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserével kapcsolatos vélemények	Minosegi lakascserere: pályázaton kívül is lehessen jelentkezni annak alapján, hogy az adott berlo hogyan el a jelenlegi lakasban illetve van-e fizetesi elmaradasa. Javaslat: a pontrendszer eseteben a minosegi csere igyenesenel tobbletpontot jelentsen az is, ha a berlo maximalisan rendben tartotta a korabbi lakast, illetve tisztessgesen, idoben fizetett mindent es a kozosseg rendes tagja volt.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A pályázaton kívüli lakáscserére vonatkozó javaslatot nem támogatjuk, mert nem átlátható megoldás. A pályázati kiírások kizárják a lakbér- vagy adótervezéssel rendelkezőket a pályázók köréből. A július végén kiírásra kerülő minőségi csere pályázatban a javaslatnak megfelelően többletpontszám jár a jól karbantartott lakásért. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!
19-20. A költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazításával, és a szociális helyzet alapján adható lakbér szabályozásával kapcsolatos jövőbeli tervekkel kapcsolatos vélemények	A koltsegelvu lakber esetleges emelesevel a berlo abba a helyzetbe kerulhet, hogy az emeles merteketol fuggoen nem lesz kepes az uj lakbert fizetni.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Azok számára, akiknek a jövedelme nem elegendő a költségelví lakbér megfizetésére, továbbra is rendelkezésre áll a szociális lakbér, a lakbér típusa nem a lakástól, hanem a benne lakók jövedelmétől függ. A szociális lakbér növelését nem tervezzük.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	<p>- Tobb, mint 850 onkormányzati uresen allo lakasfłotta – meg akkor is, ha bizonyos utcakban nagyobb szamu ingatlan hozzäferhető – indokolna, hogy tobb utcaban kinaljanak lehetoseget, ne kizarolag 4-5 utcaban, raadasul a legrosszabbakban. A VIII. Kerulet lenyegesen tobb utcabol all.</p> <p>- Bar a lakasforum tobbszor kiemeltek, hogy a jovobeli lakastervezet szocialis alapu en ugy gondolom ez nem feltetlenul ıgy lesz, ha a szabalyzaton nem változtatnak. A felujıtando lakasok eseteben altalaban tobb millios felujıtasi koltseggel kell szamolni (3-8 millio), amit valljuk be, aki raszorult, az biztosan nem tud kifizetni. Ezaltal ismet csak olyanok maradnak a palyazatban, akiknek van penzuk, csak olcson szeretnenek lakashoz jutni. Ok nem a szocialisan raszorulok. Javaslat: a felujıtando lakasoknal altalaban 2 csoportra bontjak a koltsegeket (kotelezo es javasolt), bar a bekoltozeskor mindkettonek meg kell lennie. Egyreszrol az ajanlott koltsegek befejezeset a berlo saját tempojaban es ne hataridohoz kototten vegezhesse el, illetve nyujtsanak segitseget a kotelezo koltsegekhez is (kamatmentes hitel..stb), amihez a raszorultak is hozzajuthatnak.</p> <p>- Berben levo lakasok felmerese, berlok ellenorzese: az onkormányzati lakasok berlese lehetoseg kellene hogy legyen a szocialisan raszorulok szamara, de velemenym szerint azok, akik ezzel visszaelnek es nem fizetve a koltsegeket teljesen le amortizaljak es emberi lakhatasra alkalmatlanna teszik a lakasokat azok a berlok nem erdemlik meg es felszolitasok utan, ha akkor sem tartjak be a szabalyokat ki kellene oket lakoltatni. Nem jarja, hogy sok-sok ember, akinek az onkormányzati berlakas jeletene az egyetlen lehetoseget, hogy teto legyen a feje fölött es tisztességesen rendben is tartana kiszorulnak, mert a korábban említett berlokkal mindenki elnezo. Magdolna, Dioszegi Samuel utca..stb eleg, ha valaki egy rovid seta kereten belül benez egy-egy udvarba, maris latszik az elkepeszto kosz, ıgnytelenseg, raadasul aki ıgy el, azok rettegesben is tartjak a kornyeket. Javaslatom: a fizetesi hatralekkal rendelkezo berlok felkeresese, lakas szemlevel egybekotve. Amennyiben az eletvitele a csaladnak, illetve a lakas állapotanak abszolult leromlása valamint a felhalmozott hatralek megfizetesenek visszautasítása indokolja, akkor ezeket a berloket ıgny el kell kuldeni. Ha lenne eleg berlakas az mas dolog, de ebben az esetben nem tisztességes masokkal szemben. Az onkormányzat is jobban jarna hosszutavon, hiszen a vegervenyesen lelakott ingatlanok sokkal tobb penzbe fognak kerulni.</p> <p>- A palyazatokban kiirt lakasokat alaposabban es esetleg tobb szinten kellen ellenorizni, mert saját tapasztalat alapjan az utobbi evekben jonehany lakas volt olyan, amiben nem lehet emberkent elni. Volt olyan belulrol teljesen szetvert lakas, ahol egyetlen egy ablak sem volt természetesen furdoszoba sem. Egy másik lakasban (Danko utca) a fal fekete volt a poloskatol, mind a liften, ajtokon racsok es egy ott lako halkan figyelmeztetett nehogy oda koltozzunk. Javaslat: velemenym szerint van egy hatar, ami alatt nem kellene lakasokat kiirni, mert ez az emberi meltosag foldbe tipraszt jelenti. Attol, hogy valaki raszorult meg nem jelenti azt, hogy ezt erdemli.</p>	RÉSZBEN ELFOGADVA	<p>- A pályázaton meghirdetett lakások területi eloszlása jól tükrözi az önkormányzat rendelkezésére álló üres lakásokét. A kerület nagyon sok utcájában nincs üres önkormányzati lakás.</p> <p>- Az, hogy felújított vagy felújítatlan lakásokat hirdetünk meg pályázaton nem a rendeltől, hanem a rendelkezésre álló anyagi lehetőségektől függ.</p> <p>Igyekszünk több teljesen felújított lakást pályázatra bocsátani, a következı ilyen pályázat szeptemberben lesz, amikor 8 felújított lakást hirdetünk meg. Ha a kormányzat nem vont volna el 620 millió Ft lakásfelújításra szánt összeget, akkor sokkal nagyobb arányban tudnánk felújított lakást pályázatra bocsátani. A nem felújított lakások esetében a pályázatok során csak a kötelező felújításokra (áram, gáz, fűtés, kémény) fogunk szigorú határidőt elıírni, a többire nem. Az ajánlott felújítások költségének nem kell meglennie a pályázáskor és a kötelező felújítási költségeknek is csak a harmadát kell tudni felmutatni.</p> <p>- Folyik a bérlemények ellenörzése. A rendelet tartalmaz egy új lehetőséget: azoknak a lakbérét, akik igazoltan súlyosan és tartósan zavarják környezetük nyugalma fel lehet emelni a kétszeresére.</p>
<b>Véleményező sorszáma: 2021/104</b>			
1. Lakásgazdálkodási alapelvekkel kapcsolatos vélemények	A pályázati eljárás nem hatékony. A folyamatos névjegyzék elınye az, hogy olyan megüresedett lakást is azonnal bérebe lehet adni, amelyre egyébként valamilyen pályázati kiírásra kellene várni. A folyamatos, listás lakásgazdálkodás gördülékenyebb, gazdaságosabb és igazságosabb.	ELUTASITVA	Köszönjük, hogy javaslatával hozzájárult a kerületi lakáspolitikáról szóló párbeszédhez. Kérjük, engedje meg, hogy röviden válaszoljunk felvetésére. Bár valóban komoly érvek szólnak a névjegyzékes rendszer mellett, valóban gördülékenyebb, mégis nyomósabbnak tartjuk a pályázati rendszer melletti érveket. A névjegyzékes rendszer hátránya, hogy túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többdimenziós szempontrendszert érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy demográfiailag, élethelyzetüket, anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásínségben szenvedı társadalmi csoportnak nyujtsön lehetőséget. A fentiekbıl következik, hogy az igazságosságot tekintve egyértelmően a pályázati rendszert tartjuk igazságosabbnak.
2. Új rendelet szerkezetével, felépítésével, áttekinthetőségével kapcsolatos vélemények	Tény, hogy bizonyos helyeken rövidebb, viszont éppen ezért számtalan lehetséges esetre nem tér ki, ezzel vitathatóvá, megkérdıjelezhetővé válnak az egyes paragrafusok, mivel többféle módon lehet értelmezni, illetve nincs értelmezése. (pl állattartás, bérlıkijelölési illetve bérlıkiválasztási jog fogalma, stb).	ELUTASITVA	Köszönjük megjegyzését. Sajnos konkrét példák nélkül maga a felvetés nehezebben értelmezhető. A bérlıkijelölési és bérlıkiválasztási jog fogalma a lakástörvény alapján egyértelmű, az eljárást a rendelet pontosan szabályozza. Az állattartással kapcsolatos kérdéseket "A közösségi együttélés alapvetı szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeirıl" szóló 18/2016. számú önkormányzati rendelet szabályozza.
3-4. Lakásgazdálkodási irányelvekkel, éves lakásgazdálkodási tervvel kapcsolatos vélemények	A kevés, vagy jövedelemmel egyáltalán nem rendelkezık lakáshoz juttatásával a nemfizetıket részesítik elınyben, hozzák pályázati helyzetbe, miközben elıre tudható, hogy az adott pályázó nem fog tudni sem bérleti díjat, sem semmi más fizetni. Nem a helyi önkormányzat feladata a legszegényebb, fizetéképtelen és többségében nem is helyi réteg lakáshoz juttatása. Amennyiben a helyi önkormányzat ezt feladatának tekinti, más megoldást kellene találni, nem a meglévı lakásállomány és az adófizetı polgárok terhére biztosítani lakásokat.	ELUTASITVA	Köszönjük javaslatát. A felvetés ugyanakkor nem a lakásrendeletre vonatkozik. A "többségében nem is helyi réteg" felvetés a lakásrendelet kontextusában azért nem értelmezhető, mert a lakáspályázatok minden esetben jözsefvárosban élıknek szólnak.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
5-6. Bérbeadási jogcímekek és a pályázat újan történő bérbeadás kapcsolatos vélemények	A bérbeadás jogcímei az általánosan ismert jogcímek, ugyanakkor hiányzik az a lehetőség, hogy kisebb lakásból a család gyerekszámának emelkedése joggal lehessen nagyobb lakásra. Más: II.fejezet 8. 10§ (1)e - a bérlőtárs miért van megkülönböztetve, miért kell (14. 17§(2) 2 évet várni, hogy a bérlőtársi jogviszony hatályos legyen, ezt mi indokolja? A pályázati eljárás rendkívül sok visszaélést ad lehetőséget: az állandó (ill. tartózkodási hely) cím nem jelenti egyben azt is, hogy a bejelentett személy ténylegesen a lakásban lakik, sőt, az is lehet, hogy nem is Budapesten él. A pályázat viszont messzemenőig előnyben részesíti a lakcímkártyát, az egy lakásba bejelentettek számát. A pontozásos rendszer, különösen a M-Orczy negyedben, nem szűri ki, sőt, akaratlanul előnyben részesíti a gyakran hamis, ellenőrizetlen adatokkal pályázókat, akik voltaképpen egyfajta csalással juthatnak lakáshoz.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A rendelet a kérdésben szereplő felvetésnek megfelelően tartalmazza azt a lehetőséget, hogy a gyerekszám emelkedésével minőségi csere pályázat keretében nagyobb lakáshoz lehessen jutni. A bérlőtársi jogviszonyra pontosan a visszaélések elkerülése érdekében kell 2 évet várni. Ne lehessen pl. a bérlő esetleges súlyos betegsége esetén valakit gyorsan bejelenteni, hogy utána órá szálljon át a bérleti jog. Azzal kapcsolatos feltételezése, hogy a pontozásos rendszer előnyben részesíti a hamis adatokkal pályázókat, ugyanakkor megalapozatlan, a beépülő garanciák az ilyen típusú visszaéléseket megelőzik. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
7. Határozott idejű bérbeadási kapcsolatos vélemények	Nem tartom helyesnek a határozott idejűséget. Az otthon a bizonyosság, hogy akár az unokák is fel nőhetnek a családi lakásban. A társadalmi mobilitást nem a lét-illetve lakhatási bizonytalanság, hanem a változtatás lehetősége adja, vagyis, hogy bármikor elcserélhető más településen vagy kerületben levőre. A határozott idejűség kiskorúsítja és kiszolgáltatottá teszi a bérlőt, másodrendű állampolgár a tulajdonosokkal szemben. Pedig nem kellene, hogy az legyen.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük megjegyzését! A határozott vagy határozatlan idejű bérbeadásról a lakásrendelet koncepciójának tárgyalásakor hosszú vita folyt. Köszönjük, hogy ezen a vitán Ön is részt vett, így ismeri az ott elhangzott pro és kontra érveket és a kialakult kompromisszumot is: a bérlők biztonságának növelése érdekében a korábbi 5 éves bérleti időt 10 évre emeltük, továbbra is megtartva, hogy akivel szemben nem merülnek fel kizáró okok, azzal automatikusan meghosszabbodik a bérlet a 10 év lejártával. A fő érv az volt, hogy határozatlan idejű bérlet esetén nincs mód annak ellenőrzésére, hogy nincs-e olyan lakástulajdona a bérlőnek, ami kizárná újabb bérleti jogviszony létesítését. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
8-9. Közszolgálati lakás juttatás változásával, közszolgálati bérleti jogokkal kapcsolatos vélemények	A közszolgálati lakás nem pályáztható, hiszen nem biztos, hogy az orvos vagy a rendőr éppen akkor áll munkába, amikor valamilyen pályázatba befér. Szerintem ezt külön kellene választani, kijelölve lakásokat,	ELFOGADVA	Köszönjük felvetését! A vonatkozó rész a felvetésének megfelelően szerepel a rendeletben. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
10. Bérlőkijelölési joggal kapcsolatos vélemények	A bérlőkijelölési jog és a lakásügynökség esetében tisztázatlan, ki dönthet a bérlőkijelölésre jogosultról, ez a lehetőség mennyi időre szól, milyen kötelezettségekkel jár, stb. Ráadásul egy ilyen jogosultság átengedése civil szervezeteknek felveti azt a kérdést is - milyen szempont szerint választódik ki a vonatkozó szervezet, illetve, ezzel gyakorlatilag 10-20 lakást az önkormányzat átenged valakiknek anélkül, hogy beleszólási joga lehetne a bérlők kiválasztásánál. Az önkormányzati lakásokat szerintem nem helyes más, egyéb szervezeteknek továbbadni, kivéve azokat a közszolgálati szervezeteket, mint a rendőrség, tűzoltóság, mentők, oktatási intézményekben dolgozók, stb., stb., vagyis közfeladatokat látnak el. A bérlőkijelölési jog civil kézbe adása azt jelenti, hogy további, a hajléktalanellátásból illetve a nemfizető rétegből válik bérlővé valaki, mindezenközben az önkormányzat költségvetését terheli a lakbér, az adósságkezelés, stb.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A rendelet vitaanyaga és maga a véglegesen elfogadott rendelet is tartalmazza, hogy ki dönthet a bérlőkijelölési jogról. Azt illetően, hogy helyes-e pl. civil szervezeteknek bérlőkijelölési jogot adni, más álláspontot foglalunk el: pontosan kijelölt célok teljesülése érdekében, szerződésben szabályozott feltételekkel helyesnek tartjuk ezt az eljárást. A támogatott lakhatás más módon nem tud megvalósulni. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
11. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserével kapcsolatos vélemények	A pályázattal ellentmond a lakásgazdálkodás logikájának, ha meg kell várni a pályázati kiírást, ez azt jelenti, hogy akár hosszabbban üresen állnak lakások.	ELUTASÍTVÁ	Ahogy korábbi, ezzel megegyező felvetésére írtuk, komoly érvek szólnak a névjegyékes rendszer mellett, valóban gördülékenyebb, mégis nyomósabbnak tartjuk a pályázati rendszer melletti érveket. A névjegyékes rendszer túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többdimenziós szempontrendszer érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy demográfiai, élethelyzetüket, anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásinségben szenvedő társadalmi csoportnak nyújtson lehetőséget. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	A rendkívüli jogcímen történő lakáshasználat időtartama igen rövid és árnyalatlan. Adott esetben elég lehet néhány hónap, más esetben akár másfél-két év is szükséges lehet. Külön hiányosság, hogy nem fogalmazza meg a "lakhatási krízishelyzet" fogalmát (mindenki lakhatási krízishelyzetben van, akinek nincs hol laknia, de ez nem rendkívüli élethelyzet, ilyen alapon az ország összes hajléktalanja lakást kaphatna. A családon belüli erőszak miatt lakását elhagyóknak pedig számtalan szervezet nyújt lakhatási lehetőséget, ráadásul a helyi rendelet plusz előnyben is részesíti őket.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A rendelet pontosan megfogalmazza a lakhatási krízishelyzet fogalmát, ld. a 3.§ (2) bekezdés 9. pontját és a VI. fejezetet. A családon belüli erőszak áldozataiban azok kaphatnak határozott idejű bérleti szerződést, akik krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban laknak. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
13. Bérlővédelmi intézkedésekkel kapcsolatos vélemények	Örvendek, hogy a családsegítőt a tartozás korai szakaszában bevonják az adósságrendezésbe. Drámai eredményt fog ugyanakkor okozni a további bérlővédelmi eljárás, teljességében felelőtlen és az önkormányzat gazdasági helyzetét és lakásállományát romboló lehet, ha 5-6 év áll a tartozás rendezésére, ez nagyon sok. Nem inspirálja a fizetésre, sőt, demoralizáló hatású. Itt merül fel az önkényes lakásfoglalókkal szembeni eljárás is: elfogadhatatlan, hogy ha valaki, akár gyerekekkel, beköltözik egy általa feltört vagy egyéb módon elfoglalt lakásba, ezek után még egyezkedési pozíciót kapjon az önkormányzattól. A tulajdonos védje meg a tulajdonát, főleg, mivel az köztulajdon.	ELUTASÍTVÁ	A részletteliséssel kapcsolatos véleménye ellentmond az elmúlt évek gyakorlati tapasztalatainak. Az elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalma nem jelent egyezkedési pozíciót.
14. Minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmával kapcsolatos vélemények	Ismerve a helyi lehetőségeket, mi történik azokkal, akiket éppen nem tudnak pl csáóban, stb elhelyezni? Maradnak abban a lakásban, ahonnan ki kellett volna költöznük?		Vidéki Családok Átmeneti Otthonában (CSÁO) viszonylag elfogadható időn belül lehet helyet kapni. Az önkormányzat növelni fogja a csáó kapacitását. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!



LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
15. Lakásleadással, jól hasznosítható üres lakásokkal kapcsolatos vélemények	Névjegyzékes lakáselosztásnál tudna érvényesülni a leadott lakások gyors további hasznosítása.	ELUTASÍTVÁ	Ahogy korábbi, ezzel megegyező felvetésére írtuk, komoly érvek szólnak a névjegyzékes rendszer mellett, valóban gyorsabb a megürülő lakások további hasznosítása, mégis nyomósabbnak tartjuk a pályázati rendszer melletti érveket. A névjegyzékes rendszer túlzottan bemerevíti az értékelési szempontokat, nem vagy csak áttekinthetetlenül bonyolult módon lehet többdimenziós szempontrendszert érvényesíteni. A pályázati rendszer alkalmasabb arra, hogy demográfiailag, élethelyzetüket, anyagi erejüket tekintve többféle, de egyaránt lakásinségben szenvedő társadalmi csoportnak nyújtson lehetőséget.
16. Teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirenddel kapcsolatos vélemények	A házirend keveset ér, ha nincs megfelelő, felkészült (nem takarító!!!) házfelügyelő. Ami egy szakma, a házfelügyelőnek ismernie kell a jogszabályokat, a helyi rendelkezéseket és persze a lakókat. Minden százas házban házfelügyelőt kellene alkalmazni, szolgálati lakással, csak akkor tud megfelelően dolgozni, ha a vonatkozó házban lakik.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük felvetését. Teljesen egyetértünk azzal a céllal, hogy a nagyobb méretű önkormányzati tulajdonú házakban jó volna, ha lenne házfelügyelő. Az önkormányzat anyagi és lakáslehetőségei függvényében igyekszik növelni a házfelügyelői szerződés számát. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!
17-18. Lakbérrendszerrel, szociális, költségelví vagy piaci alapú lakbérrel, és az eltérítés alkalmazásával kapcsolatos vélemények	A szociális lakbér kategóriái mellett kapható lakástámogatás kétszeres pénzbeli támogatást jelent, egyszer, amit nem kell megfizetni, és egyszer, amit támogatásként kap, hogy azt megfizesse, amire a támogatást kapja. Így gyakorlatilag az önkormányzat dupla támogatást nyújt a költségvetésből. Ezeket az összegeket más helyekről vonja el, illetve a tervezett költségelví lakberek emelésével a többi bérlővel fizeteti meg. Ezt újra kellene gondolni. Ha a szociális alapú lakbereket nem változtatják, sőt, a tartozások megfizetését a korábbi részletfizetési periódus jelentős emelésével emedélyezik, ezzel gyakorlatilag a költségelví lakbérfizetőkkel fizetetik meg a még a szociális lakbért sem, vagy részben, részletekben megfizetők lakhatását. Ez igazságtalan azokkal szemben, akik átlagos jövedelműek, és egyelőre képesek fenntartani a lakhatásukat.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését, ugyanakkor a rendelet szövegének téves értelmezését tükrözi: Ta legalacsonyabb jövedelműek nem dupla, hanem nagyobb támogatást kapnak. De a lakhatási támogatási rendszer valóban kevésbé áttekinthető, ezt jövőre egységes elvek alapján rendezzük. Ezt most, ahogy a vitára bocsátott szöveg is tartalmazza, a vonatkozó kormányrendelet akadályozta meg. Ugyanakkor fontos megjegyezni, hogy a támogatást illetően az Ön gondolatmenetéből az következik, hogy az kapjon támogatást, akinek magasabb a jövedelme. Ez a megközelítés nem tükrözi az önkormányzat álláspontját.
19-20. A költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazításával, és a szociális helyzet alapján adható lakbér szabályozásával kapcsolatos jövőbeli tervekkel kapcsolatos vélemények	Mielőtt a rendeletet elfogadják, nyilvánosságra kellene hozni az ilyen lakások/házak tételes éves költségelszámolását. - A komfort szerinti besorolási táblázat, azt hiszem, hibás, bár a korábbi rendeletben is így szerepelt. Tudomásom szerint összkomfortos az a lakás, amiben bármilyen nem egyedi fűtés van (pl házközponti, táv) Nem lehet egy lakás távfűtéses és ugyanakkor komfortos, mert a távfűtés az összkomfortot jelenti.	ELUTASÍTVÁ	A lakások tételes költségelszámolása nincs összefüggésben a lakásrendelettel. Megjegyezzük, hogy a lakbérrendszer nem változott a rendeletben. A rendeletben a "nem távfűtéses összkomfortos" (tehát pl. cirkofűtéses) és a "komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás" meghatározások szerepelnek, összhangban az Ön megfogalmazásával. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	Amennyiben a lakáshoz juttatás ezen a módon fog történni, a kerület lakásai elég gyorsan el fognak fogyni, és egyre nagyobb ráfizetés lesz JGK, illetve az önkormányzat számára, mivel alapvetően a fizetésképtelen réteget akarja lakáshoz juttatni. A "sokszínűség" és a kerület egyes részei közötti hatalmas különbség talán el fog tűnni, éppen csak nem a polgárosodás, hanem a gettósodás irányába. Ezért nem tudok egyetérteni az alapelvekkel sem, a megoldásokkal sem.	ELUTASÍTVÁ	Véleményünk szerint nem a jómódúak lakhatását kell közpénzből támogatni.
22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények	Előbb kellett volna közzé tenni, hogy új lakásrendelet készül bevezetni az önkormányzat. Előbb kellett volna megkérdezni a lakosságot arról, mit szeretne látni ebben a rendeletben. Előbb kellett volna mindezt megbeszélni, majd az ezek alapján és a szakértők véleménye alapján sok-sok fordulás megbeszélést tartani a helyi lakókkal. Itt ütközhetett volna a lakók, bérlők véleménye, ilyen megbeszélések révén lehetett volna valamilyen egyezsége jutni, mit tartalmazzon a rendelet. Sajnos, fordítva történt, és ezt erősítette az is, hogy a mostani írásos véleményekből csak azok lesznek nyilvánosak és kommentelhetők, amiket a rendeletet előkészítők elfogadhatónak találnak. Holott éppen az az előbbre vivő, amit nem.		Ön személyesen részt vett a lakásrendelet koncepciójának 2021. január 20-án tartott vitáján, ami a rendeletet fél évvel előzte meg. Ezt elegendően korai időnek tartjuk. Az ott elhangzott szakmai vélemények az Ön itteni felvetéseinek nagy részét illetően az Önével ellentétes álláspontot fogalmaztak meg. Valamennyi vélemény nyilvános.
<b>Véleményező sorszáma: 2021/105</b>			
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	Az elbíráló bizottságnak legyenek delegált tagjai a lakosságtól is.	ELUTASÍTVÁ	Nagyon érdekes, elgondolkodtató javaslat, de adatvédelmi okokból nem látjuk megvalósíthatónak. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	<p>Általános véleményem, hogy a tulajdonos önkormányzat nem él a bevételek növelésének lehetőségeivel.</p> <p>A lakbér időarányosan emelkedjen, tehát aki már sok éve, évtizede használja az állami segítséget, spórolhatott, majdnem ingyen, de legalábbis nagyon kedvezményesen lakott, emellett nem volt képes önálló lakást vásárolni, az fizessen piaci alapú bérleti díjat.</p> <p>Miért? Mert lakások tömegét használja már a családok 2. vagy 3. generációja, akiknek lakhatási gondjuk soha nem volt. Ugyanakkor a vagyoni helyzetük évtizedek alatt kedvezően alakult, jelentős vagyontárgyaik vannak (szgk, műtárgyak, lekötött megtakarítások, értékpapírok, stb), nem ritkán nyaraló vagy más, magántulajdonban levő ingatlan.</p> <p>A bérleti jog öröklésével olyan vagyoni fellendülést érnek el ezek a családok, amit a lakás nélküliek, albérletben élők SOHA nem fognak elérni.</p> <p>Nem szabad engedélyezni az utódoknak a bérlet folytatását csak azért, mert ők "jól fizetők". Mindenki jól fizető lenne ugyanis, ha élhetne a kedvezményes önkormányzati lakásbérlettel.</p> <p>Nem szabad engedélyezni, hogy az életvitelszerűen már rég máshol lakó felnőtt gyermekek és unokák még mindig a szülői bérleménybe legyenek bejelentve, holott legfeljebb a bérleményellenőrzés idején tartózkodnak ott.</p> <p>Számtalan idős bérlőt ismerek, akik - mivel soha nem kellett hitelt felvenniük - öröklakáshoz juttatták a gyermekeiket, majd a felnőtt unokának átjuttatva a bérlet folytatását, őket akár eltartóként is bejelentették magukhoz.</p> <p>Ez a módszer nem 1, hanem 3 generáció biztonságos lakhatását segíti, miközben életkezdők, fiatal kisgyermekesek vagy épp betegek, nyugdíjasok piaci alapon kénytelenek lakást bérelni, feláldozva minden jövedelmüket és jövőbeni esélyüket a saját lakhatásra.</p> <p>Tehát: minél tovább használ önkormányzati tulajdonú lakást a bérlő és leszármazottja, fizessen annál többet érte. Természetesen ez egyedi elbírálást igényel.</p> <p>Viszont az önkormányzat bevétele jelentősen növekedne, amelyből</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- lakhatóvá tudna tenni újabb lakásokat</li> <li>- tudná anyagilag támogatni a piaci alapon bérlőket</li> <li>- érvényesülne a lakáspolitikában a szolidaritás és az igazságos elosztás</li> <li>- segítené a jogellenes bérlők likvidálását a bérleményekből (lakást feltörni mindenki tud)</li> <li>- az egyének (bérlők) felelősségérzetét erősítené: nem csak beköltözni kell a közös tulajdonba és évtizedekig eléledgélgni benne gond nélkül, hanem tenni is valamit az önálló élet megteremtéséért</li> </ul> <p>-általában véve a bérlakások mobilitása felgyorsulna, úgy, hogy mindig a leginkább rászorulóknak juthassanak lehetőségekhez. az önkormányzati bérlakás nem alanyi jogon jár, napjainkban nem is ez a funkciója a lakásállományynak</p> <p>Az elmúlt évtizedekben az önkormányzat számtalan bérleményt potom áron, akár 25 éves részletre értékesített a benne lakóknak. Ezzel jogtalan előnyhöz juttatták az érintetteket és kizárták a lehetőségét annak, hogy mások is lakáshoz jussanak.</p> <p>Akik ilyen módon jutottak saját tulajdonú ingatlanokhoz, azok számára vezessen be az önkormányzat szolidaritási adót, mely bevételt a bérlakásállományra fordíthatja.</p> <p>A nagyon kedvezményesen megvásárolt önkormányzati ingatlanok piaci értékesítésénél a volt bérlők/jelenleg tulajdonosok szintén adózzanak az eladási ár minimum 20%-ával az önkormányzat felé. A pármillióért, kamatmentes részletre megszerzett ingatlan így is busás haszonhoz juttatta őket, míg mások alapvető, alkotmányos, lakhatáshoz fűződő jogait semmibe vette.</p>	RÉSZBEN ELFOGADVA	Egyetértünk Önnel, hogy a hazánkban kialakult lakásrendszer rengeteg igazságtalanságot tartalmaz, amelyeket csak országos és nem kerületi szinten lehetne orvosolni. Véleményünk szerint a jelenlegi országos lakáspolitikát csak növelni az igazságtalanságokat és a lakhatással kapcsolatos egyenlőtlenséget.
<b>Véleményező sorszáma: 2021/106</b>			
1. Lakásgazdálkodási alapelvekkel kapcsolatos vélemények	Magaménak érzem alapelveit, józsefvárosiként azonosulni tudok a megfogalmazottakkal.	ELFOGADVA	Köszönjük!
2. Új rendelet szerkezetével, felépítésével, áttekinthetőségével kapcsolatos vélemények	Az alkotók szakmai szándékai világosak, melyeket alaposan mérlegeltek - jól strukturált rendelet, gratulállok hozzá.	ELFOGADVA	Köszönjük!



LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
7. Határozott idejű bérbeadással kapcsolatos vélemények	Egyetlen pontja a tervezetnek, mellyel nem értek egyet a 10 évre köthető bérleti szerződés. Sajnos az indoklás sem győzött meg arról, hogy ez célszerű volna. Az adminisztratív része érthető, azonban ismeretlen bérlet esetében annak magatartásformái lehetnek olyanok, melyek a bérleti szerződésben kötött feltételekkel nem állnak szemben, viszont a közösségi együttélés szabályait megszegik. Első körben az 5 évre köthető lakásbérletet támogatom, hivatkozással arra, hogy előre nem kalkulálható és írásba adható minden egyes garanciális elem.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük megjegyzését! A bérleti szerződés együttélési problémák, rendeltetés-ellenes használat, díj-nemfizetés, illetve egyéb okok miatt a Lakástörvény rendelkezései alapján, a szerződés fennállása alatt is bármikor felmondható, azonban a 10 éves szerződés kiszámíthatóbb, hosszú távú biztonságot nyújt a bérlők számára, emiatt döntött az önkormányzat a hosszabb határozott idejű szerződések mellett. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
10. Bérlőkijelölési joggal kapcsolatos vélemények	A szociális lakásügynökség bérlőkijelölési jogával kapcsolatosan szeretném megjegyezni, hogy rendkívül fontos a rendelet azon része, mely szerint akkor kap jogot, HA garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására. Ennek a garanciális elemnek mindenképp nagy hangsúlyt kell kapnia a szerződésben is véleményem szerint, így biztosítva, hogy felelősséget vállalnak a kijelölt bérlet tekintetében. Másfelől - esetleg érdemes volna még azt bővebben megvizsgálni, hogy nem természetes személy részére bérbe adható legyen ingatlan, adott esetben együttműködéssel civil szervezet részére, akik maguk osztják be azt követően, hogy lakáshasználóik milyen módon és mennyi ideig tartózkodhatnak az ingatlanban, annak szoros nyomkövetésével, szükség esetén szociális segítséggel. Így a szervezetek felelőssége növekedne, azonban a használóké sem lenne kevesebb.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük felvetését! A bérlőkijelölési jogot gondoljuk hatékonyabbnak és kontrolláltabbnak a szervezetek számára a bérleti joggal szemben. Ez esetben is a szervezet felelőssége a bérlet beilleszkedésének segítése és a lakáshasználat időnkénti ellenőrzése, valamint a szervezet tesz javaslatot ha a bérleti szerződés felmondása felmerül. Azt, hogy a bérlet természetes személy legyen, több más ok mellett azért is tartjuk fontosnak, mivel csak természetes személy veheti igénybe a bérleti jogviszony megtartását segítő szolgáltatásokat (pl. hátralékkezelés), illetve, a bérbeadó szervezet a természetes személy bérlővel szemben hatékonyabban tud eljárni, a közösségi együttélést sértő magatartás esetén. Mindemellett fontosnak gondoljuk a civil szervezetekkel való szerződés keretében szabályozni a beilleszkedést segítő szociális munka biztosításának kötelezettségét. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	Különösen támogatom a rendkívüli élethelyzetbe kerültekkel kapcsolatos szabályozást. Nem támaszt túlzottan kevés elvárást, sőt, a bántalmazott családok védelmében kifejezetten elismerésre méltó, hogy csak az arra hivatott intézményből való kikerülést követően lehetséges elhelyezni rászorulókat, ezzel talán a veszély fennállása is elkerülhető.	ELFOGADVA	Köszönjük!
13. Bérlővédelmi intézkedésekkel kapcsolatos vélemények	Számos problémát vehet fel a részletfizetés felfüggesztése, mellyel kapcsolatban nagyon fontos rögzíteni a bérlet teendőit, hiszen rendkívül könnyen csúszhat bele maradandó élethelyzetbe, ha fizetnie sem szükséges bizonyos ideig, és kérdés, hogy azt követően fog-e? A rendszeresség véleményem szerint a legfontosabb, mely mellett természetesen előfordulhatnak krízishelyzetek - ott a krízistámogatások, hátralékrendezés igénybevételét javaslom.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A bérleti díj fizetés a bérlet kötelezettsége kell, hogy maradjon. A rendelkezés bevezetése óta a veszélyhelyzet idején nagyon kevesen éltek ezzel a lehetőséggel - azonban rajtuk akkor, abban a helyzetben segített a fizetési halasztás lehetősége, és nem történtek visszaélések. Amennyiben a bérlet igénybe vesz valamilyen krízistámogatást, az további segítséget jelenthet számára, azonban a díjfizetés alanya ebben a formában a bérlet marad. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	Gratulálok a munkához, és egyben kérem, hogy sikeresen tartsák meg az abban foglaltakat - a szükséges adminisztrációs és átláthatóságot teremtő feltételekkel!	ELFOGADVA	Köszönjük!
<b>Véleményező sorszáma: 2021/107</b>			
16. Teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirenddel kapcsolatos vélemények	Évente kétszer legyen kötelező a Jgk-nak lakógyűlést, beszámolót tartani a teljesen önkormányzati tulajdonú házakban. Mivel ezekben a házakban nincs közgyűlés ezért a lakók nincsenek informálva a házukkal kapcsolatos ügyekben. Szerintem ez az átláthatóságot is megteremtené, hisz ha beszámolna a JGK, hogy mire és mennyit költött a lakóházra az adott évben és a következő évben mit terveznek. A társasházakban ez működik. A JGK-hoz sem jut el sok esetben a lakók kérése, problémája. Így alakulhatott ki az a vélemény, hogy az önkormányzati bérlőkkel senki nem foglalkozik. Erre szerintem csak az évi kétszeri a házakban tartandó lakógyűlés, beszámoló adhat megoldást és ezzel egy forradalmi változás történne az önkormányzat a JGK és a bérlők közötti kommunikációban. A fórumok, meghallgatások egyedi ügyekkel nem foglalkoznak. Így a bérlői réteg ezen része csak ezeken a lakógyűléseken, beszámolókon tudná egységesen képviselgetni magát. Mivel a tulajdonos az önkormányzat, jó lenne ha megteremtené, hogy a Jgk kötelező jelleggel biztosítsa ezt a lehetőséget a teljes önkormányzati tulajdonú házak bérlőinek.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A vagyonekezelőnek a tulajdonos önkormányzat felé rendszeres beszámolási kötelezettsége van. A tulajdonosi döntéseket az önkormányzatnak kell meghoznia, azok delegálására kevés mozgásteret van, tekintve, hogy a lakóbérebevételek nem fedezik az ingatlanok fenntartásának költségeit. Mindemellett, néhány 100 %-ban önkormányzati tulajdonú házban kísérleti, illetve tanulmány jelleggel az önkormányzat be fogja vezetni a közgyűléshez hasonló, rendszeres lakógyűlés intézményét, és ezek tapasztalatai alapján, valamint az erre fordítható kapacitások függvényében dönt azok kiterjesztéséről. Az önkormányzati lakások bérlői egyénileg is és mint lakóközösség is fordulhatnak problémáikkal, panaszukkal a JGK-hoz és az önkormányzat Hatósági Ügyosztály Igazgatási Irodájához.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
<p>19-20. A költségelví lakbérnek a tényleges költségekhez történő igazításával, és a szociális helyzet alapján adható lakbér szabályozásával kapcsolatos jövőbeli tervekkel kapcsolatos vélemények</p>	<p>A költségelví lakberek emelése előtt vizsgálják felül a költségek jogosságát, ha lehet csökkenteni ezeket akkor tegyék meg. A teljesen önkormányzati tulajdonú házaknál tegyék nyilvánossá házanként az utolsó két évben felmerült költségeket tételiesen. Úgy mint a társasházaknál. Természetesen az üres lakások, egyéb helyiségek költségei nem kerülhetnek be a lakbér kalkulációba. Ezek után legyen lakossági egyeztetés,tájékoztató,fórum ahol ismertetik az adatokat és a terveket.</p>	<p>RÉSZBEN ELFOGADVA</p>	<p>A vagyonezelőnek a tulajdonos önkormányzat felé rendszeres beszámolási kötelezettsége van. A tulajdonosi döntéseket az önkormányzatnak kell meghoznia, azok delegálására kevés mozgásteret van, tekintve, hogy a lakbérbevételek nem fedezik az ingatlanok fenntartásának költségeit. A költségek csökkentése kiemelt önkormányzati érdek, azonban a kérdező által javasolt beszámolási forma részben nem az önkormányzati lakásrendeletben szabályozandó kérdés, másfelől olyan kapacitásokat igényelne, amelyek jelenleg nem állnak az önkormányzat rendelkezésére. Kb. 140 db. 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóház található a Józsefvárosban, a jelenlegi erőforrások mellett ezekben évente beszámolót, lakógyűlést tartani lehetetlen. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!</p>
<p><b>Véleményező sorszáma: 2021/108</b></p>			
<p>22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények</p>	<p>Arra szeretnék választ kapni, hogy milyen szempontok alapján kerül lebontásra egy önkormányzati ház. Konkrétan, ha egy házzal kapcsolatos tervekkel kapcsolatban van az embernek kérdése, hol kaphat érdemi tájékoztatást. Kérem, amennyiben ez a fórum nem az illetékese ennek a témának, segítsenek útba igazítással.</p>		<p>Az épületek állapotával, hasznosítással kapcsolatos javaslatokat a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. készíti el. Érdemi válasz addig nem adható egy konkrét épülettel kapcsolatban, amíg annak hasznosításáról (felújítás, bontás, eladás a bérlők kiköltöztetése mellett) önkormányzati döntés nem születik. Ez a döntés nem csak a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. javaslatára támaszkodik, hanem meg kell vizsgálni azt is, hogy városrehabilitációs szempontból az adott épületnek van-e és milyen jelentősége van. A döntés meghozatalában a Rév8 Zrt-nek és a főépítész javaslatának is szerepe van. Jelenleg zajlik a JGK bontási javaslatának a vizsgálata, a főépítési vélemény július végére készül el. Az így kialakult javaslatot lakossági vitára fogja bocsátani az önkormányzat. A továbbiakra vonatkozóan adott házakkal kapcsolatban a Városépítészeti Irodát lehet megkeresni (foepitesz@jozsefvaros.hu).</p>
<p><b>Véleményező sorszáma: 2021/109</b></p>			



LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
7. Határozott idejű bérbeadással kapcsolatos vélemények	Túl hosszú a 10 év és az újabb 10 év is. Ezenkívül az sincs benne, hogy évente felülvizsgálják azt, hogy a rászoruló körülményei változtak-e, és ha igen, akkor át kell adnia másnak az ingatlant. Ugyanígy: elhalálozás után ne legyen automatikus a házastárson kívül, hogy más megkapja. A gyerek sem, hiszen ő fiatal és kereső korú valószínűleg. Ha mégis rászoruló, akkor egy külön pályázattal, saját jogcímen kapjon, ha kaphat egyáltalán.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük megjegyzését! A bérleti szerződés együttélési problémák, rendeltetés-ellenes használat, díj-nemfizetés, egyéb okok miatt a Lakástörvény rendelkezései alapján, a szerződés fennállása alatt is bármikor felmondható, azonban a 10 éves szerződés kiszámíthatóbb, hosszú távú biztonságot nyújt a bérlők számára, emiatt döntött az önkormányzat a hosszabb határozott idejű szerződések mellett. A szociális helyzet vizsgálata évente megtörténik, amennyiben valaki szociális lakbért kíván igénybe venni, a vagyoni helyzet vizsgálata pedig az új bérleti szerződés megkötésekor történik. A bérleti jogviszonyt folytatók körét a Lakástörvény határozza meg, ezen egy önkormányzati rendelet nem tud változtatni. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
8-9. Közszolgálati lakás juttatás változásával, közszolgálati bérleti jogokkal kapcsolatos vélemények	Nincs benne az "utógondozás", azaz nincs benne pénzügyi alap létrehozása az amortizáció kezelésére, erre hogyan tesz félre az önkori, hogyan képzeli el. Milyen állapotban adja vissza a lakást a rendőr, vagy a tanár, vagy az ápoló 10 év múlva. Azt írják, hogy HA a munkavállaló saját hibájából szűnik meg a szerződése, akkor vissza kell adni a lakást. És ha csak simán felmond és vállal egy melót Sopronban? Akkor nem szűnik meg és tovább albéreltesítheti? Vagy abbahagyja a tanári pályát, felmond és elmegy bankba dolgozni - akkor sem szűnik meg a bérleti szerződése a 30 ezer forintos állami lakásra? Azt sem vizsgálják, hogy vidéken van-e ingatlana pl.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük megjegyzését! Mivel a közszolgálati lakást a munkáltató javaslatára, a munkaviszony idejére adja bérbé az önkormányzat, a fő szabály az, hogy a bérleti jogviszony megszűnik a munkaviszony végével. Önkormányzati bérlakást nem lehet tovább albéreltesíteni, az a bérleti szerződés felmondását eredményezi. Az önkormányzati bérlakásokat rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban kell visszaadnia a volt bérlőnek, amely jegyzőkönyvi átadás-átvétel keretében történik. Amennyiben a bérlő felújítási, karbantartási kötelezettségének nem tesz eleget, ezeket a munkálatokat az általa befizetett óvadék terhére a bérbeadó szervezet végezteti el. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!
11. Pályázaton kívüli minőségi lakáscserével kapcsolatos vélemények	Ne legyen ilyen.	ELUTASÍTVÁ	Köszönjük a megjegyzést! A lakásmobilitás lehetővé tétele természetesen fontos része az önkormányzat lakáspolitikájának.
12. Lakáshasználati megállapodás rendkívüli élethelyzet miatt jogcímmel kapcsolatos vélemények	Na, ezért nem kell 1-2 évnél hosszabb időre kiadni lakásokat rászorulóknak, hogy ezekben a helyzetekben legyen mit odaadni valakinek. Például egy lakástűz után. Mert most nekik nem tudunk segíteni, miközben a szomszédban nézzük a 8 fő 150 kilós segélyezettét egész nap a tévé előtt szotyizni és boldogan röhögnek, mert a segély fizeti helyettük a rezsit is.	RÉSZBEN ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A rendelet pontosan szabályozza a vis maior helyzetek esetén történő eljárást és abban az esetben a lakáshasználat idejét. Vannak a kerületnek e célokra elkülönített krízislakásai. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
13. Bérlővédelmi intézkedésekkel kapcsolatos vélemények	Nem szankcionálja az antiszociális bérlőket semmi, így védelem sincs. A legtöbb házban 1-2 elmebajos tartja sakkban a sok tucát többit, őket nem lakoltatják ki azonnal, nincs erős szankcionálás erre a magatartásra. Nincs pszichológiai állásfoglalás mellékelteként a pályázathoz és a házirendet sem kell aláírniuk. Így nem beszélhetünk bérlővédelemről.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A közösségi együttélés szabályait sértő bérlők ügyében bejelentést lehet tenni a bérbeadó szervezetnél, amelyet kivizsgálunk és szankcionálunk. Ennek pontosan szabályozott esetekben kilakoltatás is lehet a vége. A házirend betartása és betartatása a bérlő kötelezettsége a rendelet alapján.
14. Minimálisan elfogadható elhelyezés nélküli kilakoltatás tilalmával kapcsolatos vélemények	Szűnjön meg. A sok éve nem fizető, a közösség jóindulatával maximálisan visszaélő emberek felé nem kell százegyedszer is állami szinten jóindulattal lenni, arra való a templom, oda tundak menni, ha keresztényi segítséget várnak, amúgy is, azt is mi fizetjük, nem vallásos létünkre is, mert kötelezően levonják a fizetésünkből az egyháztámogatást.	ELUTASÍTVÁ	Az önkormányzat alapvető, törvényben előírt feladata a hajléktalanná válás megelőzése. Ezek a rendelkezések ezzel összefüggésben kerültek a rendeletbe. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
15. Lakásleadással, jól használható üres lakásokkal kapcsolatos vélemények	Adják el piaci áron és az árából hozzanak létre egy nyugdíjasokat támogató pénzügyi alapot.	ELUTASÍTVÁ	A nem csatolható, és rossz adottságai miatt nem bérbé adható lakásokat az önkormányzat árverésen értékesíti. Az eladásokból befolyó bevétel kizárólag a meglévő lakásállomány felújítására, vagy fejlesztésére fordítható.
16. Teljesen önkormányzati tulajdonú lakóházakban érvényes új házirenddel kapcsolatos vélemények	A szerződés mellékleteként aláíratni kellene és legerősebb szankciókat alkalmazni. A jogkövető állampolgárnak ez akkor sem okoz gondot, a nem jogkövetőt pedig szankcionálni kell a többiek érdekében.	RÉSZBEN ELFOGADVA	A rendelet értelmében a bérlő köteles a közösségi együttélés szabályait a házirendnek megfelelően betartani és valamennyi, általa a lakásba beengedett személlyel betartatni.
17-18. Lakbérrendszerrel, szociális, költségelví vagy piaci alapú lakbérrel, és az eltérítés alkalmazásával kapcsolatos vélemények	Szociális lakbér ne legyen alacsonyabb a piaci ár feléneél.	ELUTASÍTVÁ	A lakástörvény a lakások fenttartási költségeiből kiindulva a költségelví lakbért határozza meg a fizetendő lakbér kiindulási alapjaként. Ettől a méltányolható élethelyzetekben alacsonyabb szociális lakbért határoznak meg az önkormányzatok, illetve magasabbat, amennyiben a bérbeadás piaci alapú. Az önkormányzat célja itt is a lakhatási szegénység hatásainak csökkentése. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	Túl bonyolult. Nem kéne belemenni ebbe a lakó saját költségén felújítja, mert ellenőrizhetetlen, követhetetlen és emiatt drága. Banki hitelből újítson fel az önkori, amit tud, adja bérbé a piaci ár kétharmadaért-feléért, ez a hitelt is ki fogja termelni, amire meg nincs pénz, arra nincs pénz, de legalább adósságot nem termel. Kéne 3 egyszerű kategória, aki abba nem fér bele, az sajnos nem tud segítséget kapni, nincs ezzel semmi gond.	ELUTASÍTVÁ	Egy alapszükségleteket érintő rendeletnek sokféle élethelyzetre kell tudnia reagálni, így a kérdésben foglaltnál cizelláltabbnak kell lennie. A felújítás anyagi forrásairól és a lakbérmegállapítás elveiről korábban már esett szó.

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények	<p>A lakossági fórumon csak védettségi kártyával lehet résztvenni, ez korlátozza a szólsz szabadságát, ami pedig megoldható lett volna egy szabadtéri helyszín kijelölésével. A lakossági fórumok alap problémája, hogy hiába mondja el bármelyik lakó, hogy mit kér, az önkormányzat utána nem azt csinálja, hanem tovább erőlteti a saját álláspontját, ezért igazából már senkinek nincs kedve elmenni, mert úgysem az lesz, amit jelez és kér a kerületi ember. Lásd a Teleki téri drogrehab, ahol 610 aláírással jeleztük, hogy nem kérjük, de a polgármester azt válaszolta a petíció átadójának, hogy "már le van kötelezve" és csakazértis kinyitják. Ezt a Fidesztől is megkaptuk, cserébe viszont nem volt tele csövivel az utca.</p>		<p>A fórumok szervezése során előre mérleljük, hogy a várható időjárási körülmények (eső, kánikula) között hol érdemes megtartani a fórumot. A várható hőségriadó és kánikula miatt, valamint az élő közvetítés technikai feltételeinek biztosítása érdekében döntöttünk a Kesztyűgyár Közösségi Ház mellett. A lakásrendelettről szóló tájékoztató fórumot az aktuálisan érvényben lévő járványügyi szabályok betartásával tartottuk meg. Emellett lehetőség volt előzetesen is feltenni kérdéseket a témában, valamint online közvetítésen keresztül követni a fórumot, és online, kommentben kérdéseket feltenni. A drogrehab ügye tudomásunk szerint megoldódott.</p>
<p><b>Véleményező sorszáma: 2021/110</b></p>			
1. Lakásgazdálkodási alapelvekkel kapcsolatos vélemények	<p>Kedves Polgármester úr és Munkatársai,</p> <p>Olvasván a lakásrendelet tervezetét, egyáltalán nem csökkent, hanem nőtt a kiszolgáltatottság érzésünk. :(</p> <p>1. Nem tartalmaz arra igazságos javaslatot, hogy a privatizációból anno igazságtalanul kihagytak végre tulajdonossá válhassanak, ahogy - feltételezhetően a Polgármester úr és családja és munkatársai és azok családjai is tulajdonossá válhattak immáron cirka 27 éve, élve az annak különféle előnyeit. Ez a hiányosság mindenképpen növeli a kiszolgáltatottság, a hátrányos megkülönböztetés érzését. :(</p> <p>2. Az V. fejezet 65.§ 3. pontja ezt még jobban fokozza. Hiszen azt mondja, hogy amennyiben bérbeadó valamit kezdeni akar a házzal és ezért felmondja a bérleti szerződést, "Amennyiben másik lakás nem áll rendelkezésre, vagy az lényegesen kisebb forgalmi értékű, úgy pénzbeli térítés is felajánlható." - Mit takar a nem "lényegesen" kisebb forgalmi érték? Számszerűen hány százalékot gondolnak a nem "lényegesen kisebb" forgalmi érték alatt? És miért kellene a bérlőknek elszenvedniük akár "kisebb" veszteséget is amiatt, hogy ha mások javára az Önkormányzat kezdeni akar valamit adott házzal?</p> <p>3. A 66. § -ban leírtak tovább fokozzák az ijedséget, teljes kiszolgáltatottság, hátrányos megkülönböztetés érzését:                      "(1) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését a 65. § (1) a) érdekében a bérbeadó kezdeményezi, a pénzbeli térítés a lakás beköltözhető, ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott forgalmi értékének legfeljebb                      a) 70%-a,....."                      (2) Ha a bérleti jogviszony megszüntetését 65. § (1) b) érdekében a bérbeadó kezdeményezi, a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi értékének legfeljebb 80 %-a."</p> <p>-Ez kiknek jó, kiknek kedvez? Ha az Önkormányzat fejleszteni akar, azt nem a bérlők kárára kellene tennie.</p> <p>4. A 68.§ 1-es és 2-es pontja pedig egyáltalán nem lett átgondolva. Íme:                      (1) A pénzbeli térítés minimum 25%-át a közös megegyezés aláírását követő 8 napon belül, a fennmaradó részt pedig a lakás birtokba adását követő 15 napon belül kell bérlő részére megfizetni.                      (2) A lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül a volt bérlőnek ki kell üríteni és át kell adnia a bérbeadó szervezetnek.</p> <p>Teljes mértékben életidegen, ha nincs már eleve egy másik ingatlan adott bérlőnek, amibe át tud költözni egy hónap alatt... Nem is értem ezt a javaslatot, tényleg...</p> <p>Az elmúlt évtizedek alatt anyagi veszteséget és egyéb, életviteli hátrányokat is el kellett szenvedniük az igazságtalan diszkrimináció miatt azoknak, akik a privatizáció időszakában nem válhattak a lakás tulajdonosaivá. Nem fokozni kellene a veszteségüket, hátrányukat ezzel az egész új rendelettel.</p> <p>5. Az is szerepel a tervezetben, hogy amennyiben másik lakást ajánl fel az Önkormányzat a bérlőnek, amikor fejleszteni akar, a bérlő kérhet egy picivel nagyobb lakást. Pl 3 főig max + félszobával nagyobbat. De ebben az esetben a bérlőnek kell felújítania a lakást...                      Az előző vezetésnél legalább úgy volt, hogy 1 teljes szobával lehetett nagyobbat kérni és az Önkormányzat újította fel a lakást. Ez így jóval korrektebb lenne.                      Az új lakásrendelet tervezet tartalma egyáltalán nem azt tükrözi, hogy a bérlők kiszolgáltatottság érzését akarnák csökkenteni, hanem ellenkezőleg. :(</p>	RÉSZBEN ELFOGADVA	<p>Köszönjük, hogy javaslatával hozzájárult a kerületi lakáspolitikáról szóló párbeszédhez. Kérjük, engedje meg, hogy röviden válaszoljunk néhány felvetésre.</p> <p>1. A vonatkozó rendelet a lakások bérbeadásáról és nem elidegenítéséről szól, alapvetően tehát más a témája. Ha az önkormányzat minden lakását eladja, akkor megszűnik a lakásgazdálkodás lehetősége és véleményünk szerint igazságtalanabb helyzet jönne létre.</p> <p>2. Köszönjük az észrevételt, ez valóban rossz megfogalmazás volt, töröltük a 'vagy az lényegesen kisebb forgalmi értékű' részt.</p> <p>3. Nincs ok ijedségre és nincs szó hátrányos megkülönböztetésről. A bérlők esetében az alap az, hogy számukra elfogadható cserelakást kapnak. A pénzbeli térítés egy lehetőség, amivel igény esetén élni lehet. Mint talán tudja, magánpiacon csere esetén egy bérleti joggal terhelt lakás értéke a forgalmi érték mintegy fele, ami azt jelenti, hogy itt egy, a bérlők számára kedvező lehetőségről van szó. Az új rendelet a korábbihoz képest növelte az adható összeget.</p> <p>4. Itt nem változott a korábbi szabályozás. Pénzt és nem lakást az kér, akinek van hova költöznie vagy építkezni akar és a pénzt a hitelhez önrészként használja. Ilyen esetben a hitelfelvétel megindításához elegendő az önkormányzattal megkötött szerződés, az átmeneti lakhatást pedig egyébként is meg kell oldani az építkezés idejére. De hangsúlyozzuk, ha a bérlő lakást kér, akkor azt kap. A pénz csak egy lehetőség, amit az önkormányzat nem kényszeríthet (nem is akar) a bérlőre.</p> <p>5. Valamit félreérthetett, de mivel nem jelölte meg a pontos helyet, sajnos nem egyértelmű, hogy mit. Ha a bérleti jogviszony megszüntetését az önkormányzat kezdeményezi például, bontás miatt, akkor az önkormányzat újítja fel az új lakást. Jelenleg is zajlanak ilyen felújítások. A korábbi rendelethez képest kizárólag a bérlőknek kedvező változások történtek.</p>

LAKÁSRENDELET TÁRSADALMI VÉLEMÉNYEZTETÉS 2021 JÓZSEFVÁROS

Témakör	Véleményező véleménye	Döntés a vélemény elfogadásával kapcsolatban	A döntés indoklása
3-4. Lakásgazdálkodási irányelvekkel, éves lakásgazdálkodási tervvel kapcsolatos vélemények	Jó lenne tudni bőven ELŐRE, hogy mi az Önkormányzat terve adott házakkal, melyek 100% Önkormányzati tulajdonban vannak. Az nem csökkenti a kiszolgáltatottság érzését, hogy pl pár éve felajánlotta az Önkorm. a lakások kedvezményes megvásárlási lehetőségét, majd ez ki tudja miért leállt, majd az merült fel a ház kapcsán, ahol anyám a bérlő, hogy lehet eladja az Önkorm. a telket egy befektetőnek, azaz lebontják a házat... Ez az önkorm. választás előtt volt közvetlenül. Tehát nem történt semmi, hanem mostanában pl, kiadták az egyik üres lakást valakinek. Ettől még teljes a bizonytalanság. Persze a ház felújítandó, a tető is, a külső-belső homlokzat is, stb. Hogyan kezdjen bele az ember egy átalakításba, felújításba, ha 1-2 évente más koncepciót lengetnek be, teljes a kiszolgáltatottság, bizonytalanság..	ELFOGADVA	Köszönjük megjegyzését! A felvetett kérdés ugyanakkor nem a lakások bérbeadásáról szóló rendelet témája, de valóban fontos kérdés. Az előző önkormányzati vezetés nem készített olyan lakásgazdálkodási tervet, ami az Ön kérdéseire megalapozott választ kínálna. Jelenleg folyik egy átfogó vagyon- és ezen belül lakásgazdálkodási terv készítése, ami terveink szerint év végéig elkészül. Reméljük, hogy a terv hatékonyan és a kerületben élőket szolgálja rendezi a kérdést. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri munkánkat!
17-18. Lakbérrendszerrel, szociális, költségelví vagy piaci alapú lakbérrel, és az eltérítés alkalmazásával kapcsolatos vélemények	Az is szerepel a tervezetben, hogy a rendelet nem változtat a lakbéreken, de a lakossági fórumon elhangzott, hogy emelni fogják a költségelví lakbéreket. Most akkor melyik az igaz? Illetve a rendkívül elrugaskodottan magas vízköbméter mennyiséget, amit egy-egy kislakás-ra számolnak, ahol nincs vízóra, az nem szorulna korrekcióra?		Idén nem emelkednek a lakberek, de a jövő év során emelni tervezzük a költségelví lakbéreket, amelyek jelenleg jelentősen elmaradnak a tényleges lakásfenntartási költségektől. A lakásonkénti vízfogyasztás elszámolása a ház vízfogyasztásából van visszaszámolva. Vízóra beszerelésével ez a probléma orvosolható. Az új rendelet értelmében szociális lakbérre jogosult bérlők esetében a vízóra költségét az önkormányzat megfizeti, a többi bérlő pedig saját költségén kell, hogy a vízórát felszereltesse. Köszönjük, hogy figyelemmel kíséri a munkánkat!
21. Egyéb, általános vélemény a lakásrendelet tervezettel kapcsolatban	Szerepel az is a lakásrendelet tervezetben, hogy ha vállalkozói tevékenységet folytat valaki a lakásban, akkor magasabb bérleti díjat kell fizetnie. Tehát ha kismamák, vagy családtagjukat otthon ápolók/gondozók pl kézműves dolgokat készítenek, hogy eladják online, vagy szimplán home-office-ban, számítógépen dolgoznak és vállalkozói státuszban (hiszen csak úgy lehet hivatalosan), akkor ezt felejtsek is el, mert amit kereshetnének, azt költhetik a megemelt bérleti díjra, s nem a családjukra, v a lakásra? Ez mitől csökkenti a bérlők kiszolgáltatottságának, ellehetetlenítésének érzését?	RÉSZBEN ELFOGADVA	A rendelet 63.§. (3) bek. értelmében "Nem kell a (2) bekezdés b) pontjában meghatározott emelt lakbért fizetni, ha a bérlő kizárólag székelyként használja a lakást, és egyúttal a vállalkozás cégjegyzésre jogosult képviselője nyilatkozik arról, hogy a vállalkozás székelyhelye nem a központi ügyintézés helye." Ha a lakást nem csupán székelyként, hanem tényleges vállalkozási tevékenységre használják, akkor a lakással kapcsolatos költségek egy része a vállalkozás költségeként elszámolható, ami indokolja az emelt lakbért, ami még így jelentősen a piaci lakás- és helyiségbérek alatt marad.
22. A társadalmi egyeztetési folyamattal kapcsolatos vélemények	Köszönöm, hogy elolvasták, remélem, hogy átgondolják és érdemi változtatásokat eszközölnek a tervezetben, hogy az új lakásrendelet ne fokozza a bérlők kiszolgáltatottságát és az igazságtalanul hátrányos megkülönböztettség érzését.		Köszönjük a véleményét. Reméljük, hogy a kapott válaszok megnyugtatók ebben a vonatkozásban. Ahogy korábban is írtuk, a korábbi rendelethez képest csak a bérlőknek kedvező változások történtek.