

BUDAPEST FŐVÁROS VIII. KERÜLET JÓZSEFVÁROSI POLGÁRMESTERI HIVATAL

RIMÁN EDINA  
JEGYZŐ

Szili Balázs képviselő részére

Helyben

Iktatószám: 09-434/2013.

Ügyintéző: dr. Bojsza Krisztina

Telefon: 459-2192

Fax: 459-2138

e-mail: bojszak@jozsefvaros.hu

Tárgy: Munkáért Lakhatást Programmal kapcsolatos képviselői kérdésre válasz

**Tisztelt Képviselő Úr!**

Hivatkozva a Képviselő-testület 2013. december 04-i ülésén a Munkáért Lakhatást Programmal kapcsolatos kérdésre az alábbiakról tájékoztatom.

A Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal és az önkormányzati intézmények részvételével az 5/2013. (IV.04.) sz. polgármesteri-jegyzői utasítással „Munkáért Lakhatást Munkacsoport” (rövidítve MLM) néven informális konzultációs tanácskozási rend lett létre hozva 2013. április 4. napjától. Az MLM feladatát képezte, hogy

- áttekintse és elemezze a Munkáért Lakhatást Program társadalmi, intézményi, vagyongazdálkodási előfeltételeit,
- megoldási javaslatokat és döntési alternatívákat készítsen elő a Munkáért Lakhatást Programmal összefüggésben,
- kidolgozza a Program szakmai koncepcióját, ennek keretében többek között meghatározza, hogy kik és milyen feltételekkel vehetnek részt a Programban, meghatározza a munkavégzés kereteit és a Programban való részvétel időtartamát, valamint a munka pénzösszege való átszámításának módját,
- adatgyűjtést végezzen vagy szükség esetén helyszíni bejárást tartson a Munkáért Lakhatást Program előkészítése érdekében.

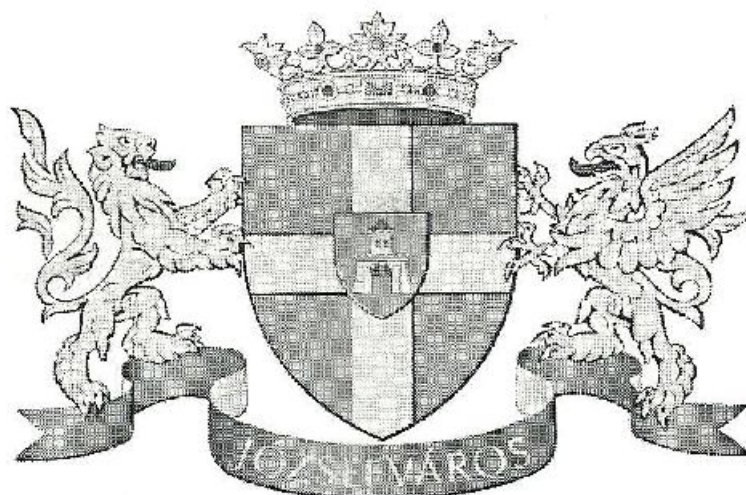
A Munkacsoport 2013 áprilisától - júliusáig több alkalommal ülésezett, júliusban befejezte munkáját, megállapításai és javaslatai a jelen levél mellékletét képező beszámolóban került összefoglalásra. A Munkacsoport megállapításai alapján a Munkáért Lakhatást Program előkészítésére nem került sor.

Budapest, 2013. december 10.

Tisztelettel:

  
Rimán Edina  
jegyző





BESZÁMOLÓ  
a Munkáért Lakhatást Munkacsoport  
tevékenységéről

Budapest, 2013. július 04.



## I. Előzmény:

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 8-10. pontja alapján önkormányzati feladat a szociális, gyermekjóléti szolgáltatások és ellátások biztosítása, a lakás- és helyiséggazdálkodás, valamint az önkormányzat területén hajléktalanná vált személyek ellátásának és rehabilitációjának, és a hajléktalanná válás megelőzésének biztosítása. Fentiek alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros folyamatban lévő újjáépítése, a lakosság életkörülményeinek javítása, a hajléktalanná válás további visszaszorítása, a polgárok munkához és lakhatáshoz jutási feltételeinek elősegítése érdekében az önkormányzati feladat- és hatásköri keretek között szükségessé vált a szakmai megoldásokat áttekinteni. Ennek érdekében a Polgármesteri Hivatal és az önkormányzati intézmények részvételével az e tárgyban szükséges képviselő-testületi döntések előkészítése érdekében a hivatalvezetés 5/2013. (IV.04.) sz. polgármesteri-jegyzői utasítással „Munkáért Lakhatást Munkacsoport” (rövidítve MLM) néven informális konzultációs tanácskozási rendet hozott létre 2013. április 4. napjától. Az MLM feladatát képezte, hogy

- a) áttekintse és elemezze a Munkáért Lakhatást Program társadalmi, intézményi, vagyongazdálkodási előfeltételeit,
- b) megoldási javaslatokat és döntési alternatívákat készítsen elő a Munkáért Lakhatást Programmal összefüggésben,
- c) kidolgozza a Program szakmai koncepcióját, ennek keretében többek között meghatározza, hogy kik és milyen feltételekkel vehetnek részt a Programban, meghatározza a munkavégzés kereteit és a Programban való részvétel időtartamát, valamint a munka pénzüsszegre való átszámításának módját,
- d) adatgyűjtést végezzen vagy szükség esetén helyszíni bejárást tartson a Munkáért Lakhatást Program előkészítése érdekében.

A MLM munkavégzéséhez a hivatalvezetés külső segítőt is biztosított a Móduusz Zrt. (elnökvezérigazgatója és gazdasági igazgatója) személyében, mely Zrt. képviselői aktívan segítették a MLM munkáját. Az MLM az elmúlt időszakban több alkalommal ülésezett, a MLM tagjai a munkacsoport ülésén kívül is több alkalommal egyeztettek a Programról.

## II. MLM által elvégzett tevékenység

A MLM áttekintette a nagykanizsai programot, majd azon 100 % önkormányzati tulajdonú épületek bérlői tartozásának nagyságát, ahol az átlagosnál nagyobb a lakbérhátralékos bérlők száma (a bérlők több mint fele tartozik):

- Dugonics u. 11.,
- Déri Miksa u. 11.,
- Dugonics u. 14.,
- Dugonics u. 16.,
- Horánszky u. 16.,
- Illés u. 20.,
- Körös u. 8.

Az MLM a Rév8 Zrt. javaslatát is kikérte, hogy az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseit figyelembe véve az előbb felsorolt vagy ezen kívül bármely 100%-ig önkormányzati tulajdonú épület (különös tekintettel a MNP I-III-ba bevont épületek) esetében javasolja-e valamely épületet a Programba való bevonás érdekében megvizsgálni. A Módusz Zrt. szintén elsődlegesen az Önkormányzat fejlesztési terveinek figyelembe vételét javasolta az épületek kiválasztásánál. A Rév 8 Zrt. az alábbi épületek megvizsgálását javasolta, mely épületekben közös, hogy jelentős mennyiségű  $30 \text{ m}^3$ -t meghaladó a lom mennyisége (így az ellátandó feladat is meghatározásra kerülhetne):

- Dankó utca 17.,
- Lujza utca 22.,
- Magdolna utca 20.,
- Nagyfüvaros utca 26.,
- Szerdahelyi utca 18.

A Rév8 Zrt. javaslatára a következő- az MNP I. és MNP II-ben nem felújított - MNP III. Programban szereplő bérházat is megvizsgálta az MLM:

- Bauer S. utca 11.,
- Lujza utca 30.,
- Lujza utca 34.,
- Magdolna utca 12.,
- Magdolna utca 22.,
- Lujza utca 2/c.,
- Lujza utca 8.,



- Lujza utca 15.,
- Magdolna utca 47.

Az MNP I. és MNP II. Programban nem felújított MNP III. Programban szereplő bérházak esetében elkészült egy részletesebb kimutatás is, mely tartalmazta, hogy épületenként hány fő tartozik az alábbi **hátralék-kategóriákba** (beleértve a tőketartozást, kamatokat, stb.):

- 0-49.999 Ft.
- 50.000-99.999 Ft.
- 100.000-249.999 Ft.
- 250.000-499.999 Ft.
- 500.000-999.999 Ft.
- 1 millió forint feletti.

### III. Az MLM megállapításai

A Munkacsoport tagjai között konszenzus született arról, hogy elsődleges szempontként olyan, az Önkormányzat fejlesztési elképzeléseibe illeszkedő, 100 % önkormányzati tulajdonú épületek esetében javasolt a kísérleti Programba való bevonást vizsgálni, amelyben kevés a lakás és bérlői szám (10-20 közötti), a bérlőnek legalább 6 hónapnál régebbi, de még kezelhető (kb. 500c Ft) a tartozása és az aktuális bérleti díjat fizeti. A munka meghatározása során tekintettel kell lenni az 1993.évi LXXVIII. törvény (Lakástörvény) II. fejezetére, mely a bérlők és bérbeadók jogait és kötelezettségeit igen részletesen szabályozza.

A Módusz Zrt. javaslata szerint – mivel erre vonatkozó jogszabályi rendelkezés nem ismert - a Programban kizárólag hátralékos bérlők vehetnének részt, jogcímnélküli lakáshasználó vagy az érintett lakásban nem lakó családtag nem (a munkában önkéntesként bárki részt vehet, de jóváírásra csak a jelenleg is bentlakó bérlő és családtagja jogosult, aki munkát végez) és a hátralékos bérlő kizárólag az általa lakott épület közös területének felújítási munkálatában vehet részt (felújítási munka pl.: felújítás: pince, tető, folyosó, egyéb tevékenységek: folyosó v. korlát festése, felújítási tevékenységhez kapcsolódó lomtalanítás). Kizárólag tulajdonosi feladatkörben levő üzemeltetési, karbantartási munkákra vonhatóak be a bérlők az SZJA törvény alapján biztosított adómentesség alapján.

A Módusz Zrt. iránymutatásai alapján a Programban részt vevő hátralékosok „bedolgozók” lennének (és a velük egy háztartásban élő, programba bevont személyek is) és óradíj és napidíj megállapítása alapján (ami nem kerülne részükre kifizetésre) szükséges a jóváírás mértékét meghatározni, mely óradíj max. 700 Ft/óra, a napidíj mértéke max. 5000 Ft/nap lehetne. A lakók a munkát saját lakókörnyezetük javítása érdekében végeznék, melynek fejében az Önkormányzattól visszatérítésre, adómentes juttatásra lennének jogosultak. Az 1995.évi CXVII. Tv. 1.sz mellékletének 2.3 pontja értelmében: „Adómentes bevételnek tekintendő az állami és a helyi önkormányzati bérlakáson végzett, bérbeadót terhelő munkák házilagos kivitelezése ellenében megállapított visszatérítés.” Az adómentes visszatérítés mértéke úgy kerül meghatározásra, hogy minden ledolgozott munkanap után elengedésre kerül az adott lakónak az Önkormányzattal szemben fennálló tartozásának meghatározott része. A díjazás nem kerül kifizetésre, nincs adó és járulékfizetési kötelezettség, hanem a tartozásából kerül levonásra. Jóváírásra csak a jelenleg is bentlakó jogosult, aki munkát végez.

Ehhez a lakókról pontos nyilvántartás szükséges, mely tartalmazza a hátralék mértékét, a ledolgozott órákat, a visszatérítés mértékét.

A programban részt vevő lakók kiválasztásának javasolt módszere:

- a) meg kell határozni, hogy milyen időszak tartozása vonható be,
- b) meg kell határozni, hogy milyen nagyságrendi határok közötti tartozás vonható be,
- c) meg kell vizsgálni, hogy a lakó hajlandó-e a Programban részt venni,
- d) meg kell vizsgálni, hogy a lakó egészségileg, szakmailag alkalmas-e a Programba való bevonásra,
- e) meg kell vizsgálni, hogy a lakbérhátralékon túl egyéb felmondási ok megvalósul-e a lakó esetében.

A Kisfalu Kft. tájékoztatása szerint jelenleg rendkívül időigényes a részükről annak kimutatása, hogy melyek azok a bérlők, akiknek 3-6 hónapon túli tartozása van csak és a jelenlegi lakbérfizetési előírásnak eleget tesznek, mert az általuk alkalmazott nyilvántartás lekérdezhetősége miatt kizárólag épületenként vizsgálva, „kézi” vezérlés mellett lehet adatot nyerni.

A Program létrehozásával egyidejűleg szükséges, hogy a munka nagyságrendjének megfelelő önkormányzati pénzügyi fedezet biztosított legyen és figyelemmel kell lenni, hogy a MIM program hatása és alkalmazása ne okozzon lakbérfizetési kedv csökkenést.



Az épületek kiválasztásához fel kell mérni, hogy a 100 % önkormányzati tulajdonú épületeknél:

- a) milyen műszaki-üzemeltetési munkák elvégzése szükséges,
- b) mely munkák vonhatóak be a Programba,
- c) a munkák elvégzésének humánerőforrás igénye,
- d) a munka időigénye (+óradij/napidíj számítás),
- e) milyen költséggel járhat az Önkormányzatnak a Program megvalósítása.

#### IV. A Program megvalósításának problematikája

1. Minimális azon bérlők száma, akik aktuális díjfizetési kötelezettségüknek eleget tesznek és kizárólag régebbi lakbérhátralellyel rendelkeznek,
2. a Program végrehajtása során magas kockázatú a munkabiztonsági szabályok biztosítása, jogilag aggályosak a garanciális szabályok,
3. aggályos személyenként a tényleges munkavégzés/időráfordítás ellenőrzése,
4. a Program végrehajtásához szükséges fedezetet biztosítani szükséges (munkavégzéshez szükséges alapanyagok, készletek, biztonsági feltételek biztosítása, járulékok, stb.), ennek tényleges költségét jelenleg nem lehet kimutatni,
5. jelenleg az önkormányzat érvényes szerződéssel rendelkezik az Önkormányzat tulajdonát képező lakóépületek gyorsszolgálati (24 órás) hibaelhárítása, karbantartása, felújítása feladatainak ellátására. A Programba bevonható feladatok többsége a szerződéses kötelemben tartoznak és a Vállalkozó a szerződésbe foglalt feladatokat kizárólagos jelleggel végzi, az Önkormányzat ezen feladatokra csak abban az esetben adhat harmadik félnek megbízást, ha megrendelésére a Vállalkozó írásban jelzi, hogy a feladat elvégzését nem tudja vállalni,
6. az előzetes számítások szerint hosszú időn keresztül kellene a munkát biztosítani a tartozónak ahhoz, hogy egy magasabb összegű hátralek jóváírásra kerülhessen (pl.: 100 órás (napi 8 órával számolva ez 12,5 napot venne igénybe) munkavégzés esetén 1 fő esetében 70.000 Ft- összegű tartozás kerülne jóváírásra, 200.000 Ft- összegű tartozás esetén 286 óra biztosítása szükséges (kb. 36 nap)/fő.
7. az MNP III. Program végrehajtása az Önkormányzat intézményeinek, gazdasági társaságainak kiemelt feladata, a feladatellátás nagy odafigyelést, pontosságot, humánerőforrást és leterhelést igényel. A MLM véleménye szerint a Munkáért Lakhatást Program bevezetésének további vizsgálata olyan intenzív munkával jár, melynek elvégzése veszélyeztetheti az MNP III. Program feladatellátást,

8. a Program a bérlők oldaláról olyan jellegű ellentmondásokat generálhat, melyek veszélyeztetik az MNP III. Program társadalmi alprogramokban igényelt bérlői aktivitást,
9. Jelenleg javasolt a Munkáért Lakhatast Program helyett a helyi lakosságot és a helyi civileket az MNP III. Program társadalmi célú alprogramjának végrehajtásába bevonni.
10. a program bevezetésével az önkormányzat veszélyeztetheti a jelenleg is labilis fizetési hajlandóságot, konfliktusokat generálhat a bérlők körében,
11. a program bevezetése helyett javasolt a segélyezési rendszert felülvizsgálni.

Összegezve fent leírtakat a Munkacsoport jelenleg nem javasolja a Munkáért Lakhatast Program józscfvárosi megvalósítását.