

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2012. február 23.

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
8/2012. (II.23.) önkormányzati rendelete\***

**a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának  
feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati  
rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§-ban kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1.§ A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 16/2010. (III. 18.) önkormányzati rendelet(a továbbiakban: Rendelet) a következő 3.§ (4) n) ponttal egészül ki:

„3.§(4) n) nem lakás célú helyi helyiség lakássá minősítését követően új bérleti szerződés kötésével”

2.§ A Rendelet a következő 11/A.§ (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben a bérlő által fizetendő lakás forgalmi érték különbözet összegét – a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján - a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság mérsékli vagy 100 %-os mértékig csökkenti, bérlő a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.”

3.§ A rendelet 21/A.§ az alábbi (2) bekezdéssel egészül ki:

„21/A.§ (2) E § szerinti jogcím nélküli lakáshasználó bérleti díj tartozását a 40.§ (5)-(6) bekezdésében foglaltak szerint is teljesítheti, de ez esetben a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.”

4.§ A Rendelet 25.§ (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

---

\* RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 16/2010.(III.18.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE

„25.§(6) Ha a bérbeadó olyan bérlővel köt bérleti szerződést, akinek az adott lakásra még nem volt érvényes bérleti szerződése, új bérleti szerződének kell tekinteni és óvadékot kell fizetni, ide nem értve:

- jogutódlást,
- bérlőtársi jogviszony létesítését,
- kizárólagos bérleti jogviszony elismerését
- műszaki csatolást.
- 

Nem kell óvadékot fizetni:

- lakásgazdálkodási feladatok teljesítése alapján kötött szerződések,
- lakáscsere jogcímen kötött szerződések,
- minőségi csere jogcímen kötött szerződések esetében.”

5.§ A Rendelet 26.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„26.§ (1) A lakásbérleti szerződés

- a) határozott időtartamra vagy
- b) feltétel bekövetkezéséig tartó időtartamra vagy
- c) határozatlan időtartamra

köthető meg.

(2) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, a bérleti szerződést legfeljebb 5 évi határozott időtartamra kell megkötni, melyről a Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet dönt.

(3) A rendeletben meghatározott esetek szerinti feltételek bekövetkezéséig tartó időtartamra köthető meg a bérleti szerződés.

(4) A HVT területén lévő lakásra a város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amelynek leghosszabb időtartamára a rendeletben foglalt korlátokat kell értelemszerűen alkalmazni.

(5) A Képviselő-testület felhatalmazása alapján a bérbeadó szervezet határozatlan időre szóló bérleti szerződést köthet azzal a volt bérlővel, aki már rendelkezett határozatlan idejű bérleti jogviszonnal, ha azt bérbeadó bérleti díjtarozás miatt mondta fel, azonban bérlő a tartozását megfizette és ezt követően bérbeadó már két alkalommal 5 évi határozott idejű bérleti szerződést kötött vele, mely idő alatt újabb felmondási ok nem merült fel.

(6) A bérlő eltérő igényének hiányában határozatlan időre szóló bérleti szerződést kell létrehozni, különösen:

- a) a cserelakásra, ha közös megegyezéssel vagy a bérbeadó felmondásával cserelakás biztosítása mellett szűnik meg a határozatlan időre szóló bérleti jogviszony,
- b) ha a bérlő halála miatt határozatlan időre szóló bérleti jogviszony folytatása történik,
- c) ha határozatlan időre szóló bérleti jogviszonnal érintett lakást cserélnék,
- d) ha a bérlőkijelölési jog jogosultjának lehetősége van ilyen igény előterjesztésére,

- e) jogszabály alapján az Önkormányzat jogcím nélküli lakáshasználó elhelyezésére vonatkozó kötelezettségét ilyen jellegű bérbeadással kell teljesíteni,
- f) ha ezt a rendelet előírja vagy lehetővé teszi.”

6.§ A Rendelet 36.§ (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„36.§(3) Ha a bérleti jogviszony megszűntetését a bérbeadó kezdeményezi a HVT területen bontandó épületben lévő lakás esetében, a pénzbeli térítés határozatlan időtartamú bérlet esetén a bérlő által lakott lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.”

7.§ A Rendelet a következő 40.§ (7) bekezdéssel egészül ki:

„40.§ (7) A bérlő az (5) - (6) bekezdés alkalmazása esetében a lakást 3 évig semmilyen módon nem cserélheti tovább.,,

8.§ A Rendelet 43.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

#### **„Szociális helyzet alapján megállapított lakbér**

„43.§ (1) Az a bérlő,

a) aki a lakásának komfort fokozatától függetlenül, az alábbi lakásnagyságot meg nem haladó lakásban lakik:

1-4 fő esetén 2 szoba,

5-8 fő esetén 3 szoba,

9 vagy e feletti fő esetén 3,5 szoba vagy annál nagyobb szobaszám, és

b) aki lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj hátralékkal nem rendelkezik

szociális lakbér megállapítására jogosult.

(2) A szociális lakbér megállapítására jogosult bérlő az alábbiak szerint megállapított mértékű bérleti díjat fizet:

a) Az I. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelem nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 150%-át. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 20 %-a.

b) A II. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 151% és 250%-a közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér.

c) A III. kategóriába tartozik az a bérlő, akinek a háztartásában az egy fogyasztási egységre jutó havi jövedelme az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 251% és 350%-a

közé esik. A lakbér mértéke a ténylegesen fizetendő lakbér alapját képező – növelő és csökkentő tényezők figyelembevételével – megállapított szociális lakbér 100 %-a.

(3) Az (1) bekezdés b) pontja alól kivételt képez, aki a lakbér és a lakbérrel együtt beszedendő külön szolgáltatási díj beszedésére jogosult szervezettel a tőke tartozására részletfizetési megállapodást köt.

(4) A rendelet alkalmazásában azonos háztartáshoz tartozóknak kell tekinteni: a bérlőt (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevőt) és házastársát (élettársát), valamint a vele együttlakó közeli hozzátartozóját és a házastársa közeli hozzátartozóját (ha még nem áll fenn a bérlet ideértve a bérbevételi ajánlatot tevő együttköltöző közeli hozzátartozót is).

(5) Ha a rendelet másként nem rendelkezik új bérbeadás esetén a bérlőnek mindaddig szociális lakbért kell fizetnie, amíg megfelel a szociális lakbér számítására vonatkozó feltételeknek. A 43. § vonatkozásában új bérbeadásnak kell tekinteni, ha a rendelet hatályba lépése után olyan bérlővel jön létre szerződés, akivel a bérbeadónak az adott lakásra még nem állt fenn lakásbérleti szerződése, kivéve a lakáscserét és a bérleti jogviszony folytatását.

(6) Ha a rendelet másként nem rendelkezik, költségelvű lakbért kell megállapítani, ha:

- a) a bérlőnek megszűnik az (1) bekezdés szerinti jogosultsága, vagy
- b) a bérbeadó által kért igazolást elmulasztja.

(7) A költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó megállapítja, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult. Ha az igazolást a bérlő a bérbeadó felhívására sem nyújtja be, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó az igazolások benyújtására a bérlőt felhívta. Ha a bérbeadó hivatalból szerez tudomást arról, hogy a bérlő szociális bérleti díjra már nem jogosult, a költségelvű lakbért annak a hónapnak az első napjától kell fizetni, amikor bérbeadó erről értesíti a bérlőt.

(8) A piaci alapú lakbérrel történt bérbeadás esetét kivéve, a bérlő bármikor kérheti a szociális lakbér megállapítását.

(9a) Az (2) bekezdés szerinti fogyasztási egység a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma, ahol

- a) a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1,0,
- b) a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,9,
- c) a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,8,
- d) a háztartás első és második kiskorú tagjának arányszáma személyenként 0,8,
- e) a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma tagonként 0,7.

(9b) Ha a háztartás

- a) (9a) bekezdés a)-c) pontja szerinti tagja magasabb összegű családi pótlékban vagy fogyatékosági támogatásban részesül, vagy
  - b) (9a) bekezdés d) vagy e) pontja szerinti tagjára tekintettel magasabb összegű családi pótlékot folyósítanak,
- a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.

(9c) Ha a háztartásban gyermekét egyedülállóként nevelő szülő - ideértve a gyámot, a nevelőszülőt és a hivatásos nevelőszülőt - él, a rá tekintettel figyelembe vett arányszám 0,2-del növekszik.”

9.§ A Rendelet a következő 43/A.§-al egészül ki:

**„A szociális lakbér mértékét csökkentő tényezők**

43/A. § (1) A szociális lakbér mértékét a 43.§ (2) bekezdés b) pontjában szabályozott kategória esetében, az alábbiakban részletezett csökkentő tényezők figyelembevételével kell megállapítani.

(2) A lakásfenntartási költségekbe tartoznak:

- a) a lakbér,
- b) a távhő- szolgáltatási díj,
- c) a víz- és csatornahasználati díj,
- d) a szemétszállítás költsége,
- e) a villanyáram költsége,
- f) a gázfogyasztás költsége,
- g) a fűtési díj költsége.

(3) A szociális lakbér egy évre kerül megállapításra, amely az arra jogosultat a kérelem benyújtási hónapjának első napjától illeti meg. A szociális lakbér iránti kérelmet évközben folyamatosan lehet benyújtani. A kérelmet a bérlő, bérlőtárs nyújthatja be. A szociális lakbérre irányuló kérelmet évente meg kell újítani.

(4) A II. kategóriájú szociális lakbér összegét csökkentő tényezők havi összege: a támogatási alapösszeg, valamint az elismert költség és az elismert költség a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma szorzatának együttes összege.

(5) A (4) bekezdés alkalmazásában:

a) a támogatási alapösszeg:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| - összkomfortos lakás esetén   | 6.000,- Ft/hó, |
| - komfortos lakás esetén       | 5.000,- Ft/hó, |
| - félkomfortos lakás esetén    | 4.000,- Ft/hó, |
| - komfort nélküli lakás esetén | 2.500,- Ft/hó, |

b) az elismert költség: a kérelmező által lakott lakás alapterületének 450,- Ft-al történő szorzata.

(6) A (4) bekezdésben meghatározott elismert költségnek a háztartás összjövedelméhez viszonyított arányszáma

a) egyedülálló, vagy gyermekét egyedül nevelő 10 % - al, vagy

b) kettőnél több gyermek esetén gyermekenként 5 %-al

növekszik.

(7) A szociális lakbért csökkentő tényezők havi összege nem haladhatja meg

- a) I. kategória esetében az adott havi lakbér összegének 80 %-át,
- b) II. kategória esetén az adott havi lakbér összegének 75 %-át.

10.§ A Rendelet a következő 43/B.§-al egészül ki:

**„A szociális lakbérre jogosultság feltételeinek igazolása**

43/B. § A szociális lakbér iránti kérelemhez csatolni kell az alábbi igazolásokat:

- a) a havonta rendszeres mérhető jövedelemmel rendelkező kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap nettó átlagkeresetéről szóló munkáltatói igazolást, vagy az utolsó hónapban kifizetett ellátást igazoló szelvényt, vagy a társadalombiztosítási igazgatási szerv igazolását, továbbá a Foglalkoztatás elősegítéséről és a munkanélküliek ellátásáról szóló törvényben foglalt szerinti ellátásban részesülő kérelmező esetén a kérelem benyújtását megelőző hónapban folyósított ellátást igazoló szelvényt, ennek hiányában a munkaügyi kirendeltség kérelem benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi igazolását a nyilvántartásba vételről és az együttműködésről,
- b) vállalkozóként nyilvántartott kérelmező esetén az illetékes NAV igazolását a kérelmező előző gazdasági évre vonatkozó személyi jövedelemadó alapjáról,
- c) egyéb kérelmező esetén a kérelmező büntető jogi felelőssége mellett átlagos havi jövedelméről tett nyilatkozata, valamint a külön jogszabályban meghatározott vagyonynyilatkozatot.
- d) a lakásfenntartási kiadásokat igazoló közüzemi számlákat az igénylést megelőző hónapról.”

11.§ A Rendelet 44.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

**„A szociális lakbér megállapítására való jogosultság felülvizsgálata**

44. §(1) A lakbér ismételt megállapítás érdekében a bérbeadó szervezet bármikor, de legalább évente felhívja a bérlőt annak igazolására, hogy fennáll-e a szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága. Ha a bérbeadó tudomást szerez arról, hogy a bérlő szociális lakbérre vonatkozó jogosultsága megszűnt, a bérlő ismét költségelvű bérleti díjat köteles fizetni. A bérbeadó szervezet erről a költségelvű bérleti díj megállapításával egyidejűleg tájékoztatja a bérlőt.

(2) A bérlő a szociális bérletre való jogosultságát elveszíti, ha:

- a) a felülvizsgálat azt állapítja meg, hogy nem felel meg a szociális bérlet mindenkori szociális, jövedelmi és vagyoni feltételeinek,
- b) a bérleti jogviszony létesítését kizáró ok következett be,
- c) a bérbeadó szervezet felhívására nem bocsátja rendelkezésre a kért adatokat, vagy a szociális, jövedelmi és vagyoni feltételek, illetőleg a bérleti jogviszony létesítését kizáró feltételek felülvizsgálata során valótlan adatot közöl.

12.§ A Rendelet 45.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„45. § (1) A rendelet hatálybalépését követő 90 napon belül a bérbeadó szervezet elkészíti a szociális lakbért fizető, 60 napot meghaladó lakbér- és kapcsolódó külön szolgáltatási

díjhátralékkal rendelkező bérlők kimutatását, majd megküldi a Polgármesteri Hivatal Humánszolgáltatási Ügyosztály Családtámogatási Iroda, a Józsefvárosi Családsegítő Szolgálat és Gyermekjóléti Központ részére családgondozás és esettanulmányozás céljából.

(2) A társszervek az eljárás eredményéről 90 napon belül kötelesek tájékoztatni a bérbeadó szervezetet. Amennyiben a rendelkezésre álló idő a szociális lakbér felülvizsgálati határidejének lejártát meghaladja -tekintettel arra, hogy a rendelet szabályozza az 1 éves kötelező felülvizsgálato -, úgy az addig feltárt tényekről is kötelesek a bérbeadó szervezetet tájékoztatni a szükséges intézkedések megtétele végett.

(3) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező együttműködő adós nem képes adósságát teljesíteni, úgy felmondás előtt – különös méltányosságból, rendkívüli élethelyzetre tekintettel – egyszer 6 hónapra a felmondási eljárást a szociális ügyeket gyakorló bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság felfüggesztheti.

(4) Amennyiben a szociális lakbérrel rendelkező adós nem együttműködő, abban az esetben a bérleti jogviszony felmondásra kerül.

(5) Az új bérleti díj megállapítását (kiszámítását) és az új bérleti díj mértékének bérlővel való közlését - a változást követő első számlában a hatályos rendeletre hivatkozással- a bérbeadó szervezet végzi.

(6) A bérlő a lakbér mértékének módosítását követő első számla kézhezvételétől számított 15 napon belül a bérbeadó szervezetnél betekinthez a számítás alapját képező iratokba és ettől a naptól számítva 8 napon belül kifogással élhet.

(7) A bérlő (3) bekezdés szerinti kérelmére 15 napon belül a bérbeadó nevében érdemi nyilatkozatot kell adni.

(8) Ha a közölt lakbér csökkentésre kerül, a bérlő általa fizetett többletet a bérlőnek választása szerint vissza kell fizetni, ha a bérlőnek egyébként a bérbeadóval szemben nincs lakbér-tartozása, vagy be kell számítani a fennálló tartozásába és/vagy a jövőben esedékes bérleti díjba.

(9) Ha bérleti szerződés az Önkormányzat költségvetési szervével áll fenn, az új lakbérrel kapcsolatos feladatokat a költségvetési szerv látja el.”

13.§ A Rendelet 46.§ helyébe a következő rendelkezés lép:

„46.§ Bérbeadó bármikor kérheti a bérlőtől, hogy igazolja a szociális lakbérre vonatkozó jogosultság feltételeit.”

14.§ A Rendelet 47.§ (1) bekezdés a következő b) ponttal egészül ki:

„47.§ (1) c) A bérbeadó a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálja.”

15.§ A Rendelet 60.§ helyébe a következő rendelkezés lép:



## „Lakásbővítés

60. §(1) A bérlő kérelmére a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság hozzájárulásával bére adható bővítés céljából a bérelt lakással szomszédos lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiség is. A lakásbővítés bérlő általi elvégzését a bérbeadó és a bérlő a már fennálló bérlet és jövőben létesítendő bérlet esetében is kezdeményezheti.

(2) A bérbeadó szervezet –a HVT területén lévő lakásokat kivéve–lakás megüresedése (birtokba való visszavétele) esetén köteles megvizsgálni, hogy van-e lehetőség csatolásra vagy a lakás más módon történő hasznosítására.

(3) A csatolásra felhasználható lakások rendelkezésre állása esetén a bérbeadó szervezet előterjesztést készít elő a csatolással kapcsolatban megköthető megállapodás jóváhagyására a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottsághoz döntés végett.

(4) A bérlőnek vállalnia kell a megnövekedő alapterületre vonatkozó lakbér megfizetését, továbbá a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségeit.

(5) A bérbeadó szervezetnek a bérlővel bérleti előszerződést kell kötni az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, legfeljebb 3 év határozott időre.

(6) Amennyiben a bérlő a műszaki egyesítésre bére adott ingatlanra a bérbeadástól számított 3 éven belül a munkálatokat nem kezdte el vagy nem fejezte be, illetve építési engedélyköteles tevékenység esetén 3 éven belül nem kapott használatbavételi (fennmaradási) engedélyt, az előszerződés hatályát veszti. Ilyen esetekre az elvégzett munkálatok utáni megtérítési igényt a bérlővel kötött előszerződésben ki kell zárni.”

16.§ A Rendelet a következő 60/A.§-al egészül ki:

### „60/A.§ Helyiség lakássá történő alakítása

(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bére adott helyiség lakássá való átalakításához a bérlő a kérelmére a 60.§ bekezdés alkalmazásával lehet hozzájárulni. A hozzájárulásban dönteni kell arról is, hogy a bérlő a lakás után megállapított bérleti díjat fizet.

(2) A lakásként való használat átmeneti időtartamra is engedélyezhető, ha az ilyen használat feltételei fennállnak vagy a bérlő annak megteremtését a saját költségén vállalja. A lakássá való átalakítás költségeinek megtérítése a bérbeadótól nem igényelhető.

(3) Társasházban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiség esetén akkor lehet meghozni a 60.§ szerinti hozzájáruló döntést és akkor lehet hozzájárulni a használati mód megváltozásához, ha a bérlő – illetve ha a 60.§ szerinti döntést a bérbeadói oldalról kezdeményezi a bérbeadó szervezet – előzetesen beszerzi a társasház hozzájáruló nyilatkozatát.

(4) A HVT lakás esetén a 60. és 60/A.§ az Önkormányzat város-rehabilitációs rendeletében meghatározott Vagyongazdálkodó szervezet javaslatát is figyelembe véve alkalmazható.

(5) Az Önkormányzat a 60.§ és 60/A.§ szerinti munkálatok számlákkal igazolt költségeinek 50%-át a munkák befejezését követő 6 hónapon belül egy összegben fizeti meg, míg a fennmaradó 50%-át bérbeszámítással, a havi lakbér 50%-áig terjedő összegben téríti meg a



bérlő részére a (6) bekezdés szerinti esetek kivételével. Ha a bérbeszámítás lejárt előtt a bérleti jogviszony bármilyen okból megszűnik, a bérlő a még be nem számított költségekre nem tarthat igényt.

(6) Ha a 60. és 60/A.§ szerinti munkálatokat olyan lakásban végzik el, amely társasházban vagy eladásra kijelölt épületben van, az Önkormányzat térítést és bérbeszámítást akkor alkalmaz, ha a bérlő úgy nyilatkozik, hogy a lakást a munkálatok befejezésétől számított 5 éven belül nem vásárolja meg. Ha bérlő vagy jogutódja a lakást ezen 5 éven belül mégis megvásárolja, a térítést és lakbérbe elszámolt összeget a Ptk. szerinti ügyleti kamattal növelve az adásvételi szerződés megkötéséig meg kell fizetnie az Önkormányzatnak.”

17. § Ez a rendelet 2012. március 1-jén lép hatályba, és a folyamatban levő ügyek esetében is alkalmazni kell.

Budapest, 2012. február ...

Dr. Mészár Erika  
a jegyzőt helyettesítő aljegyző

Dr. Kocsis Máté  
polgármester