



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

19.

Előterjesztő: Pikó András polgármester

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2023. március 23.

..... sz. napirend

Tárgy: **Javaslat a Józsefvárosi Lakásügynökség létrehozásával és lakásgazdálkodással kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, az I. és III. határozati javaslat elfogadásához **egyszerű**, a II. határozati javaslat és a rendelet elfogadásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORBÁS GABRIELLA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ, KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ-  
HELYETTES, DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL: *Hóndó*

JOGI KONTROLL: *Dr. Bocsi Urszula*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOCZKY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi	X
Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi	X
Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi	X
Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi	-

Határozati javaslat:

A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság és a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság javasolja a képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### 1) Javaslat a Józsefvárosi Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntések meghozatalára

#### 1.1) A Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció

Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a lakások, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét, melynek következtében a

ÉRKEZETT

2023. március 14.

1450  
P

1  
Vh

háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Szemléltetésként: jelenleg az ingatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbérére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. A lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil, átlagosnak mondható jövedelemmel rendelkezők számára is.

A Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a **magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán** keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez; alkalmazása egy **kísérleti program elindítását** jelenti. Egyrészt a Lakásügynökség bizonytalan piaci környezetben fog működni – ez igaz mind a keresleti (bérlői), mind pedig a kínálati (magántulajdonosi) oldalra – és újfajta választ próbál adni a megfizethetőségi problémára. Másrészt, kísérleti olyan szempontból, hogy lehetőséget nyújt új működési módok, alternatív megoldások kipróbálására az önkormányzati lakásgazdálkodásban.

A Lakásügynökség **magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelne**. A magántulajdonú lakások bevonása során kulcsfontosságú, hogy a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) piacképes ajánlatot tudjon tenni a magántulajdonosoknak. Így legalább **hároméves, határozott idejű szerződéssel javasolt bérbe venni a magántulajdonú lakásokat**. Az Önkormányzat a szerződés időtartamára garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését, a Lakásügynökség pedig kezeli a bérlőkkel felmerülő konfliktusokat és biztosítja, hogy a szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás. Központi kérdés, hogy az Önkormányzat milyen áron tudja bérbe venni a magántulajdonú lakásokat. Külföldi tapasztalatok alapján a fenti kockázatok átvállalásával mintegy 10-20%-os lakbérkedvezményt lehet elérni. Magyarországon a jelenlegi törvényi szabályozás alapján a magántulajdonú bérlakások önkormányzat számára való bérbeadása személyi jövedelemadó mentes, mely várhatóan elősegíti hasonló mértékű bérleti díj csökkentés elérését.

A Lakásügynökség **célcsoportját** azok a józsefvárosi lakosok jelentik, akik a **jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják megfizetni**, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők. Jelen javaslat szerint a lakásügynökségi lakbérék egységesen az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) **szabályozott piaci alapon meghatározott lakbérszintnek megfelelően kerülnek megállapításra**, ami jelenleg 2200 Ft/nm. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói. A Lakásügynökségen keresztül az Önkormányzat a hagyományos bérlakás rendszerhez képest alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakbérék megfizetését várja el a bérlőktől, hiszen alapvetően a középosztály támogatását jelenti.

A lakásügynökségi modellben a fizetőképesség biztosítása érdekében szükséges az alsó **jövedelmi határok** meghatározása. A felső jövedelmi határok pedig azért fontosak, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, akik a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat. Az alsó jövedelemhatárok úgy kerültek megállapításra, hogy az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett a bérlőknek elegendő forrásuk maradjon egyéb megélhetési kiadásaiik fedezésére. A felső jövedelemhatárok pedig úgy kerültek megállapításra, hogy azok a háztartások, amelyeknek jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéréket megfizetni, már ne legyenek jogosultak ezen bérlet igénybevételére.

Javasolt jövedelemhatárok a háztartások nettó jövedelme szerint

	<i>1 fő</i>	<i>két felnőtt</i>	<i>1 felnőtt, 2 gyerek</i>	<i>2 felnőtt, 1 gyerek</i>	<i>2 felnőtt, 2 gyerek</i>	<i>2 felnőtt, 3 gyerek</i>
Alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	199 200	272 450	316 400	345 700	389 650	433 600
Felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	329 200	467 450	550 400	605 700	688 650	771 600

A lakáselosztás során kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás, így a **névjegyzékes rendszer** alkalmazása javasolt. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A javasolt rendszer egyik fő szempontja az igénylő jelenlegi lakáshelyzete.

A javaslatban a – rendeletben meghatározott – lakbérek mellett a bérlőt terheli a rezsi, a különszolgáltatási díjak, valamint az óvadék megfizetése is. Szükséges a bérlők által fizetett lakbéreket indexálni, annak érdekében, hogy az Önkormányzat által az egyes bérlőknek nyújtott támogatás aránya ne növekedjen.

A **kockázatkezelés** kapcsán kulcsfontosságú a szoros kapcsolattartás a bérlővel, illetve gyorsan reagáló, a magántulajdonú lakások magas költségei miatt jóval szűkebb határidők mellett operáló, gördülékeny hátralékkezelési eljárás működtetése.

A lakásügynökségi modell megvalósítására **nem javasolok új szervezetet létrehozni**, tekintettel a program kísérleti jellegére. A Lakásügynökségi feladatokat a Rév8 Zrt. látná el megbízási szerződéssel, 2023-ban mintegy bruttó 30 millió forintos költséggel. Ennek megfelelően szükséges előkészíteni a szerződéstervezetet a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság egy következő ülésére.

A Lakásügynökség bevezetésének tervezett ütemterve:

2023	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Képviselő-testület meghozza a Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntéseket										
Lakásügynökség keretében bérbeadandó önkormányzati lakások kijelölése										
Névjegyzékre jelentkezés meghirdetése										
Magánlakások bérbevétele										
Önkormányzati lakások felújításának tervezése										
Önkormányzati lakások felújításának kivitelezése										
Önkormányzati lakások bérbeadása										

A Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció az előterjesztés 1. számú mellékletét képezi.

## **1.2) A Lakásügynökség elindításával kapcsolatos jogszabályok módosítása**

A Koncepcióban részletesen bemutatott lakásügynökségi modell bevezetése miatt szükséges több önkormányzati rendelet módosítása a 2. számú melléklet szerinti rendeletervezetben foglalt tartalommal.

A Lakásrendelet tartalmi és technikai módosítása az alábbi pontokban foglalható össze:

### 1. Piaci alapon bérbeadott lakásokra vonatkozó külön szabályok:

A javaslat alapján a jövőben szervezetenként elkülönül a piaci lakások bérbeadása. Ezt a bérbeadó szervezetről szóló 7. § (3) bekezdése rögzíti, emellett szükséges pontosítani a 32. § (1) és a 46. § (1) bekezdést is, hiszen a Lakásügynökség esetében egyes feladatokat (tehát a bérleti szerződés megkötését, illetve a számlázást) a bérbeadó közvetlenül, nem bérbeadó szervezet útján végzi. A 100. § pedig oly módon egészül ki, hogy ezen túl az adatvédelmi és adatkezelési rendelkezések nemcsak a bérbeadó szervezetre, hanem a lakásügynökségi feladatokat bonyolító szervezetre is vonatkoznak.

A Lakásügynökség bérlőire több kérdésben is eltérő szabályok vonatkoznak, mint a többi önkormányzati bérlőre. A Lakásügynökségen keresztül az Önkormányzat a hagyományos bérlakás rendszerhez képest alacsonyabb támogatást nyújt, és jobb helyzetű lakosok segítségét célozza. Így a 17. § úgy egészül ki, hogy a piaci alapon bérbeadott lakások esetében legfeljebb csak két bérlőtárs lehet és a határozott idejű bérleti szerződés lejártakor a további jogviszony-rendezerési lehetőségeket szabályozó 21. § sem vonatkozik a javaslat alapján a Lakásügynökség bérlőire (ezt a kiegészítést a 22. § (2) bekezdés tartalmazza). A 23. § rögzíti, hogy a bérlő halála után a jogviszonyt csak a házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona folytathatja. A 75/A. § alapján a Lakásügynökség bérlőire nem vonatkoznak a VII. fejezetben foglalt bérlővédelmi intézkedések – esetükben a hátralékkezelési eljárást, illetve a bérleti szerződés felmondásának pontos szabályait a Lakásügynökséggel kötött megbízási szerződés tartalmazza majd.

A 54. § módosítása szerint a Lakásügynökség bérlőire a közös költség megfizetésének nagyobb hányada hárul, esetükben a külön szolgáltatási díj tartalmazza a társasház közös képviselőtének költségeit is.

A piaci alapon bérebe adott lakások bérlőinek nincs lehetősége minőségi cserére, lakásbővítésre, illetve helyiség lakássá történő átalakítására, valamint esetükben csak beruházási megállapodás köthető, bérbeszámítási megállapodás nem (ezen szabályokat a 24. § (1), az 58. § (1), az 59. § (1), valamint a 61. § (4) bekezdés tartalmazza). A 93. § (1) úgy módosul, hogy az Önkormányzat, ahol ez jogszabályba nem ütközik, nem járul hozzá piaci lakbérű lakás cseréjéhez.

## 2. Névjegyzékes rendszer bevezetése:

A lakásügynökségi modellben kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás, így a névjegyzékes rendszer alkalmazását javaslom. Ennek megfelelően a 10. §-ban a bérlővé válás jogcímei közé bekerül a névjegyzékről történő kiválasztás. A névjegyzékes rendszer működésének részletes szabályait pedig a 96/A-C. §-ok tartalmazzák.

## 3. Óvadék, indexálás:

A jelenlegi piaci gyakorlatnak megfelelően a Lakásügynökség bérlőitől kéthavi lakbérnek megfelelő óvadékfizetést várnánk el, a korábban a rendeletben szereplő háromhavi óvadék helyett. Ezt a 41. § (1) bekezdés c) pontja rögzíti. A lakberek indexálásának hiánya az Önkormányzat által nyújtott támogatás folyamatos látens növekedését eredményezné, ezért a piaci lakbéréket a jövőben évente indexálnánk. Az indexálásra vonatkozó szabályokat az 52/A. § tartalmazza.

## 4. A magántulajdonú lakások albérlői által fizetett lakbér fajlagos összege:

A Nemzeti Adó- és Vámhivatal állásfoglalása alapján amennyiben a magántulajdonú lakásokat alacsonyabb áron adja bérebe az Önkormányzat, mint amennyit a magántulajdonosok felé fizet, akkor bérleti díj különbözet után (amely a modell által nyújtott lakbértámogatásnak felel meg) az albérlőnek csak akkor nem kell SZJA-t fizetnie, ha erről az Önkormányzat rendeletet alkotott, tehát erre jogszabályi felhatalmazás létezik (a NAV állásfoglalás pontos szövegét a Konceptió 3. számú melléklete tartalmazza). Ennek megfelelően kiegészül a rendelet 1. melléklete egy 5. ponttal, mely rögzíti, hogy a rendeletben meghatározott piaci alapú lakbért kell alkalmazni az Önkormányzat által bérbeadott, magántulajdonú ingatlanok esetében is.

A jelenleg piaci lakbérű lakások bérlőire nem vonatkoznak a jelen rendeletmódosítás rendelkezései.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. és 8. mellékleteiben fentiek alapján szükséges a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos új hatásköri szabályok megjelenítése:

- a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság döntési hatáskörei között kerül rögzítésre az ingatlantulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés kötelező minimális tartalmának meghatározása;
- a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság döntési hatáskörei között kerülnek rögzítésre:

- a lakásigénylési névjegyzékre felvétel feltételeinek (pl. jövedelem határ, pontozás) meghatározása évente,
  - a bérlőkkel kötendő piaci lakbérű lakás bérleti szerződésmintájának jóváhagyása.
- a polgármester egyéb döntési hatáskörei között kerül rögzítésre a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében az ingatlan tulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés megkötése.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Vagyonrendelet) 3. mellékletének 14. pontjában szükséges a Rév8 feladatainak kiegészítése a Lakásügynökséggel kapcsolatos feladatkörrel.

## **2) A Lakásrendelet módosítása a Budapest Főváros Kormányhivatala, az Utcajogász Egyesület szakmai javaslata, valamint egyes bérlővé válási jogcímekre vonatkozó szabályok pontosítása miatt**

### **2.1) Budapest Főváros Kormányhivatala a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 133. § (3) bekezdés alapján 2023. január 11. napján a lakásrendelettel kapcsolatos szakmai segítségnyújtással élt (4. számú melléklet).**

Budapest Főváros Kormányhivatala az Mötv. 133. § (3) bekezdésében biztosított szakmai segítségnyújtási jogkörben a jogszabály címével, a szociális lakásügynökségre vonatkozó szabályozásával, a pályázaton elnyert lakás cseréjével és a lakáskiürítés szabályaival kapcsolatban tett észrevételeket. A lakásrendelet szakmai segítségnyújtással érintett felülvizsgálata az elmúlt hónapban megtörtént, jelen előterjesztés 2. számú mellékletében az alábbi módosítási javaslatokat terjesztjük elő:

- a Lakásrendelet szociális lakásügynökségre vonatkozó két pontja (3. § 14. pont és 11. § (4) bekezdés c) pont) hatályát veszti;
- a pályázaton elnyert lakás cseréjével kapcsolatos szabályozás kiegészítésre kerül a Lakás tv. 29. § (6) bekezdésére tekintettel;
- Budapest Főváros Kormányhivatala szakmai segítségnyújtásában szereplő 4. javaslat elfogadását nem javaslom. A lakáskiürítéssel kapcsolatos szabályok pontosítása álláspontom szerint nem szükséges, a hatályos szabályozás a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. tv. előírásaival összhangban van;
- Budapest Főváros Kormányhivatala szakmai segítségnyújtásában szereplő 1. javaslat elfogadását nem javaslom. A Lakásrendelet címében használt „*Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete*” az SZMSZ 1. § (5) bekezdése alapján a Képviselő-testület hivatalos megnevezése. Az Mötv. 25. §-a értelmében önkormányzati rendeletet a képviselő-testület (és nem az önkormányzat) alkothat.

### **2.2) Az Utcajogász Egyesület a Lakásrendelet legutóbbi, 2022. októberi módosítása kapcsán több szakmai javaslatot tett a rendelettel kapcsolatban (3. számú melléklet).**

A javaslatok áttekintését követően a következő módosításokat javaslom:

- a Lakásrendelet 7. § (2) bekezdés m) pontjában pontosításra kerül a bérbeadó szervezet feladata az önkényes lakásfoglalás alapos gyanújának megállapításával kapcsolatban;
- a Lakásrendelet 9. §-ában rögzített kizáró tényezők esetén a kizárási szankciók időtartama 3 évre változik, hatályát veszti a lakás elégtelen karbantartása, illetve műszaki állagmegóvása miatt felmondott bérleti jogviszonnyal kapcsolatos szankciót rögzítő fe) pont; továbbá pontosításra kerül, hogy h) pont csak a valótlan adatközlés olyan eseteire vonatkozik, ahol a valótlan adatközlés jogtalan előnyszerzés céljából valósult meg.

### **2.3) Egyes bérlővé válási jogcímekre vonatkozó szabályok pontosítása.**

- Pontosítani javaslom a közszolgálati lakásokban élők bérleti jogviszonyának rendezési lehetőségeit, azokban az esetekben, amikor közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt megszüntetésére kerül a bérlő foglalkoztatási jogviszonya. A jelenleg hatályos

14. § (3) bekezdése helyére a 14. § (6) bekezdés pontosított szövege kerül. Ez alapján azokban az esetekben, amikor közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt megszüntetésre kerül a bérlő foglalkoztatási jogviszonya, kérelemre a bizottság döntése alapján 10 év határozott időtartamú bérleti szerződés köthető, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett. Az új 14. § (6) bekezdése szerint azokban az esetekben, ahol a bizottság döntése alapján nem köthető 10 éves bérleti szerződés, úgy újabb kérelem és a bizottság döntése alapján a bérbeadó szervezet egyéves határozott idejű bérleti szerződést köt a bérlővel.

- Kiegészíteni (pontosítani) javaslom a Lakásrendelet 11. § (1) bekezdését: *Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.* A 11. § (4) bekezdés c) pontja eddig is tartalmazott rendelkezést a katasztrófavédelmi feladatokat ellátó rendvédelmi szervre, azonban ez nem volt összhangban a 11. § (1) bekezdéssel.

### **3) Javaslat bérlőkijelölési jog biztosítására a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnoksága (a továbbiakban: Katasztrófavédelem) részére**

2022. év végén a Katasztrófavédelem részéről megkeresés érkezett az Önkormányzathoz (5. számú melléklet), melyben kezdeményezik több, az Önkormányzat tulajdonában álló lakás bérlőkijelölési jogával kapcsolatban új megállapodás megkötését. A megállapodás tervezete az előterjesztés 6. számú mellékletét képezi.

A Lakásrendelet 11. § (1) bekezdése alapján az Önkormányzat bérlőkijelölési jogot biztosíthat saját költségvetési szerve, valamint egyéb közfeladatot ellátó szervezet részére, melynek feltétele, hogy a képviselő-testület az önkormányzati érdekkörbe tartozó feladat ellátást is magában foglaló együttműködési megállapodást kössön a szervezettel.

A Katasztrófavédelem alaptevékenysége ellátása körében – többek között – az Önkormányzatnak az Möt. 23. § (5) bekezdés 18. pontja szerinti kötelező feladatát (közreműködés a helyi közbiztonság biztosításában) segíti elő Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén az alábbiakkal:

- készenléti hivatásos szervei útján végzi a tűzoltást, a műszaki mentést, a lakosság védelmét, tájékoztatását és riasztását;
- az Önkormányzat kérésére közreműködik egyes, speciális felkészültséget vagy eszközöket igénylő, a középületek biztonságos üzemeltetését szolgáló feladatok ellátásában;
- ellátja a részére meghatározott iparbiztonsági, tűzoltósági, valamint polgári védelmi feladatokat;
- jogszabályban meghatározott szervek és személyek részére kötelező továbbképzéseket és szakmai tájékoztatókat szervez;
- ellátja a települési szilárd hulladékszállítási közszolgáltatás ideiglenes- és szükségellátásának biztosításával összefüggő tevékenységeket;
- ellátja a nem közművel összegyűjtött háztartási szennyvíz begyűjtési közszolgáltatás ideiglenes begyűjtési- és rendkívüli ellátásának biztosításával összefüggő tevékenységeket;
- tűzvédelmi hatóságként ellátja a kéményseprő-ipari szakkérdésekben a hatósági feladatokat;
- távközlési, műveletirányítási, informatikai, valamint mérő-, érzékelő, lakosságriasztó-rendszereket tart fenn és működteti azokat;
- feladatainak ellátása során együttműködik a rendvédelmi szervekkel, a Magyar Honvédséggel, egyéb más állami és önkormányzati szervekkel, a társadalmi és gazdálkodó szervezetekkel, az állampolgárokkal, civil- és karitatív szervezetekkel, azok szövetségeivel, oktatási, tudományos intézményekkel, a médiával.

A bérlőkijelöléssel érintett ingatlanok főbb adatai:

Hrsz.	Cím	Em.	Ajtó	Komfortfokozat	Szobák	Alapterület
'35219/0/A/19	Rigó u. 4.	III.	'18.	félkomfortos	1	24,65

'35136/0/A/28	Szerdahelyi u. 18.	III.	'28.	komfort nélküli	1	31,53
'35105/0/A/24	Népszínház u. 57.	II.	'24.	félkomfortos	1	28

#### A bérlőkijelölési jog főbb feltételei:

- a Katasztrófavédelem bérlőkijelölési joga a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított 10 év határozott időtartamra szól; a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet;
- az Önkormányzat a Katasztrófavédelem részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja az együttműködési megállapodás III. pontja szerinti feltételekkel, azaz a lakás felújítására rendelkezésre álló egy éven keresztül birtokbaadástól a II. 3) pontban foglalt határidőig a Katasztrófavédelemnek meg kell fizetnie a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget/közös költséget és különszolgáltatások díját;
- a Katasztrófavédelem a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az Önkormányzatot, valamint kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az Önkormányzat képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel - költségelví bérleti díjjal - lakásbérleti szerződést köt a kijelölés tartalmának megfelelően;
- amennyiben a Katasztrófavédelem a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és köteles megfizetni a lakással kapcsolatos költségelví lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült költségeket.

A Lakásrendelet 11. § (4) bekezdése szerint „a bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha ... c) a bérlőkijelölésre jogosult a rendvédelmi-katasztrófavédelmi feladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.”

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottságnak a Lakásrendelet 11. § (4) bekezdése szerinti átruházott hatáskörét az SZMSZ 31. § (1) bekezdése alapján a Képviselő-testület magához vonhatja, és jelen előterjesztés szerinti III. határozati javaslattal dönthet a bérlőkijelölési joggal kapcsolatos feltételekről.

Tekintettel arra, hogy a VIII. Kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság önállóan nem szerződőképes egység, a bérlőkijelölési jogot a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltségre állapíthatja meg az Önkormányzat.

Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni, a Konceptiót, valamint a bérlőkijelölési jogról szóló határozati javaslatokat, továbbá a rendeletek módosítását elfogadni szíveskedjen.

## **II. A betérjesztés indoka**

A döntések meghozatalához képviselő-testületi döntés szükséges, a koncepció elfogadása, a költségvetési fedezetre vonatkozó döntés meghozatala a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik. A rendeletek módosítására át nem ruházható hatáskörben a Képviselő-testület jogosult. A Lakásrendelet 11. § (2) bekezdése alapján a bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról a Képviselő-testület dönt.

## **III. A döntés célja, pénzügyi hatása**

Az I.1) pont szerinti döntés célja a Józsefvárosi Lakásügynökség bevezetése. A Lakásügynökség elindítása érdekében szükséges az önkormányzati jogszabályok, így a Lakásrendelet, a Képviselő-testület SZMSZ-e, valamint a Vagyonrendelet módosítása. A döntés pénzügyi fedezetet igényel. Egyrészt biztosítani szükséges a magántulajdonú lakások bérbeviteléhez kapcsolódó kiadások fedezetét:

- 2023. évre 8 550 000 Ft, melyre a pénzügyi fedezet a 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. melléklet Általános tartalék terhére biztosítható,
- 2024-2026. évekre vonatkozóan a Képviselő-testület előzetes kötelezettségvállalása szükséges:

Év	Összeg (Ft)
2024	22 980 000
2025	23 178 000
2026	14 679 400
<b>Összesen</b>	<b>60 837 400</b>

Másrészt a RÉV8 Zrt. megbízási díja 2023-ban bruttó 30.216.260 Ft, melyre a pénzügyi fedezet az Önkormányzat 2023. évi költségvetéséről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. melléklet Általános tartalék terhére biztosítható. Ez fedezi a lebonyolításhoz szükséges két alkalmazott és az asszisztens bérköltségét, a közjegyzői költségeket, az informatikai rendszer, adatbázisfejlesztéshez kapcsolódó és irodai költségeket, a kommunikációs és marketing kiadásokat, valamint a lakások műszaki kiadásait (gyorsszolgálat, karbantartás, felújítás tervezés és műszaki ellenőrzés). A program kísérleti jellege miatt egyelőre csak a RÉV8 Zrt. 2023-as költségei kerülnek betervezésre. A lebonyolítás költségeit a következő években annak függvényében lehet tervezni, hogy mekkora kereslet mutatkozik a modell iránt mind a bérbeadói, mind pedig a bérlői oldalon.

Az I.2) pont szerinti döntés célja a Lakásrendelet egyéb szempontok miatti módosítása. A döntésnek pénzügyi hatása nincs.

Az I.3) pont szerinti döntés célja a kérelmező szervezet, lakással nem rendelkező foglalkoztatottai lakhatási helyzetének javítása. A kérelmező bérlőkijelölési joggal érintett foglalkoztatottai olyan hivatásos szolgálatot ellátók, akik nem rendelkeznek beköltözhető lakás tulajdon-, hasznélvezeti, illetve önkormányzati tulajdonú lakás bérleti jogával. A döntés az Önkormányzat részéről pénzügyi fedezetet nem igényel.

#### IV. Jogszabályi környezet

Az Mötv. 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

Az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontja értelmében *a helyi önkormányzat gyakorolja az önkormányzati tulajdon tekintetében a tulajdonost megillető jogokat.* A 32. cikk (2) bekezdése szerinti feladatkörében eljárva *a helyi önkormányzat törvény által nem szabályozott helyi társadalmi viszonyok rendezésére, illetve törvényben kapott felhatalmazás alapján önkormányzati rendeletet alkot.*

Az Mötv. 10. §-a szerint: *„(1) A helyi önkormányzat ellátja a törvényben meghatározott kötelező és az általa önként vállalt feladat- és hatásköröket.*

*(2) A helyi önkormányzat - a helyi képviselő-testület vagy a helyi népszavazás döntésével - önként vállalhatja minden olyan helyi közügy önálló megoldását, amelyet jogszabály nem utal más szerv kizárólagos hatáskörébe. Az önként vállalt helyi közügyekben az önkormányzat mindent megtehet, ami jogszabállyal nem ellentétes. Az önként vállalt helyi közügyek megoldása nem veszélyeztetheti a törvény által kötelezően előírt önkormányzati feladat- és hatáskörök ellátását, finanszírozása a saját bevételek, vagy az erre a célra biztosított külön források terhére lehetséges.”*

Az Mötv. 23. § (5) bekezdés 14. és 18. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás, valamint a helyi közbiztonság biztosításában való közreműködés.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) állapítja meg a lakásbérlet, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeit. A Lakástörvény 2. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletek kötelező tartalmi elemeit.

A Vagyonrendelet 2. § (1) bekezdés a) pontja értelmében *„az Önkormányzat tulajdonában lévő*



a) lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására, bérleti jogviszonyának megszüntetésére, ...  
a rendeletet akkor kell alkalmazni, ha az Önkormányzat más rendelete a tulajdonosi döntést vagy vagyonügyletet – ezeknek valamely elemét – nem szabályozza”.

A Vagyonrendelet 7. §-a szerint: „7. § (1) Az Önkormányzat vagyonának hasznosításával és tulajdonjogának átruházásával kapcsolatban versenyeztetésnek minősülő – részletesen a Képviselő-testület határozatával szabályozott – vagyonügyleti versenyeztetési eljárások:

a) nyilvános pályázat: (nyilvános versenytárgyalás), előre meg nem határozható ajánlattevőknek vagy előre nem ismert számú ajánlatkérők számára nyomtatott sajtó útján meghirdetett vagy kért ajánlat, amit le lehet úgy is bonyolítani, hogy a felhívásnak megfelelő ajánlatot benyújtók közül versenytárgyaláson kerül kiválasztásra a nyertes (ide értjük a bérlői névjegyzékre kerülést is, mert az is nyilvános pályázat útján történik).

(2) Ha az Önkormányzat rendelete vagy a Képviselő-testület határozata mást nem tartalmaz a tulajdonosi jog gyakorlója határozza meg, hogy melyik versenyeztetési eljárást kell alkalmazni.”

A Vagyonrendelet 19. §-a szerint: „19. § (1) A Polgármester tulajdonosi jogok gyakorlására vonatkozó feladatát az Önkormányzat megbízott gazdasági társasága és a Polgármesteri Hivatal útján láthatja el.

(2) A Polgármester az Önkormányzat törvényes képviselőjének ellátására vonatkozó jogkörében korlátozás nélkül adhat megbízást és meghatalmazást a nevében történő jognyilatkozat megtételére.”

A Vagyonrendelet 20. § (5) bekezdése szerint: „20. § (5) Ha az egyébként a Képviselő-testület számára fenntartott vagy Képviselő-testület bizottságának vagy a Polgármesternek gyakorlásra átruházott tulajdonosi joghoz tartozó ügyben a Képviselő-testület vagy bizottsága által jóváhagyott megbízási szerződés már meghatározta a tulajdonos nevében ellátandó feladatot, intézkedési kötelezettséget, kiadható jognyilatkozatot, megköthető megállapodást vagy megindítható eljárást, a döntésben vagy megbízásban, megbízási szerződésben adott felhatalmazás körében a megbízottnak nem szükséges a hatáskör gyakorlójának döntését kérni.”

A Vagyonrendelet hatályos 3. mellékletének (Kizárólagos joggal rendelkező önkormányzati társaságok) 14. pontja szerint: „14. A város-rehabilitációval és városfejlesztéssel, önkormányzati ingatlanfejlesztéssel – különösen a program előkészítési és tanácsadási feladatok, program tervezési feladatok, programmenedzsment feladatok, a teljesítésbe ment projektek követése, és az ezekhez kapcsolódó általános gazdálkodási és ügyvitel feladatok – érintett feladatokat a Rév8 Zrt. látja el Józsefváros közigazgatási területén és a Józsefváros közigazgatási területén kívül a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok esetén.”

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény 74/A. §: „74/A. § (1) Lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevételnek minősül az olyan lakás bérbeadásából származó bevétel, amely lakásra érvényes lakhatási engedély van és

a) a bérbevevő a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal),

b) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú és az időtartama a 36 hónapot (feltételül szabott időtartam) eléri vagy meghaladja (ideértve a feltételül szabott időtartam teljesülését közvetlenül követő időszakot is, ha a szerződés időtartamát meghosszabbítják),

c) az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítja,

d) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésére a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket (a feltételül szabott cél) megállapító önkormányzati rendelkezés számát.

(2) A lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevétel egésze jövedelem, amely után az adó mértéke 0 százalék.

(3) A lakás önkormányzatnak történő bérbeadása esetén

a) az ezen lakás bérbeadásából származó bevétel önálló tevékenységből származó bevételként vagy egyéni vállalkozói bevételként nem vehető figyelembe és az ezen lakás bérbeadásával összefüggő költség nem számolható el;

b) ha a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés a feltételül szabott időtartamon belül a bérbeadó érdekkörében felmerült okból megszűnik, a magánszemélyt a (4) bekezdés szerint meghatározott összegű adófizetési kötelezettség terheli arról az adóévről benyújtandó adóbevallásában, amely adóévben a megszűnés bekövetkezett;

c) a b) pont szerinti esetben az önkormányzati hivatal - az adóévet követő január 31-éig - a bérbeadó személy adóazonosító számának feltüntetésével adatot szolgáltat az állami adó- és vámhatóságnak a szerződés megszűnéséről.

(4) A (3) bekezdés b) pontjában említett adófizetési kötelezettséget a következők szerint kell meghatározni:

a) A magánszemély évenkénti bontásban meghatározza a (2) bekezdésben meghatározott jövedelem után az e törvény kifizetésekor hatályos 74. §-ának (1) bekezdése szerinti, a 2010. december 31-ét követő kifizetés esetén az adó mértéke szerinti adót, majd az egyes adóévekre vonatkozóan megállapított összeg után meghatározza az adózás rendjéről szóló törvény szabályainak megfelelő alkalmazásával az adott adóévet követő év május 21. napjától a szerződés megszűnése napjáig felszámított késedelmi pótlékot.

b) Az adó és a késedelmi pótlék együttes összegét meg kell szorozni a szerződésből nem teljesült időtartam egész hónapjainak száma és a 36 hónap két tizedesjegyre kiszámított hányadosával.

(5) Ha a települési önkormányzat a szerződés tárgya szerinti lakást a bérleti szerződés időtartamán belül nem a feltételül szabott célra hasznosítja vagy nem hasznosítja

a) 15 százalék adó fizetésére köteles, ha a bérleti szerződést magánszeméllyel kötötte, illetve

b) 8 százalék adó fizetésére köteles, ha a bérleti szerződést a társasági adóról és az osztalékadóról szóló törvény szerinti társasági adóalannyal kötötte.

Az a)-b) pont szerinti adót minden olyan hónap bérleti díja 1,18-szorosa után az adózás rendjéről szóló törvénynek a kifizetőre vonatkozó szabályai szerint kell megfizetni, amely hónapban nem valósult meg a hasznosítás. Nem kell ezt a rendelkezést alkalmazni mindaddig, amíg a hasznosításon kívüli időszak az adóév elejétől számítva a 30 napot nem haladja meg.”

A Lakásrendelet 11. § (4) bekezdés d) pontja szerint „a bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha ... c) a bérlőkijelölésre jogosult a rendvédelmi-katasztrófavédelmi feladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.”

Az SZMSZ 31. § (1) bekezdése alapján: „a Képviselő-testület az átruházott hatáskör gyakorlását bármikor indokolás nélkül magához vonhatja azzal, hogy az nem minősül a hatáskör visszavonásának”.

Az SZMSZ 7. melléklete 1.2.4. pontja szerint a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság az Önkormányzat költségvetéséből nyújtott pénzügyi és természetbeni juttatási koncepciókat, terveket, támogatási irányelveket véleményezi. Az SZMSZ 5. § (5) bekezdése alapján a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság, valamint a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi az előterjesztést.

Az Möt. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

Az SZMSZ 30. § (1) bekezdése alapján az I. és III. határozati javaslat elfogadásához egyszerű többség szükséges. Az SZMSZ 30. § (2) bekezdése, valamint a 6. melléklet 6. pontja szerint a II. határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges.

Az Möt. 50. §-a szerint a rendelet megalkotása minősített többséget igényel.

#### Mellékletek:

1. számú melléklet: Józsefvárosi Lakásügynökség koncepció
2. számú melléklet: rendlettervezet, indokolás és hatásvizsgálati lap
3. számú melléklet: Utcajogász Egyesület szakmai véleménye
4. számú melléklet: Budapest Főváros Kormányhivatala szakmai segítségnyújtó levele
5. számú melléklet: Katasztrófavédelem kérelme
6. számú melléklet: Bérlőkijelölési jogról szóló megállapodás tervezete

**Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2023.  
(... ..) önkormányzati rendeletét egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú  
módosításáról.

**I. Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2023. (... ..) határozata**

**a Józsefvárosi Lakásügynökség koncepciójának elfogadásáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

elfogadja a Józsefvárosi Lakásügynökség koncepciót az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: 2023. március 23.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály,  
Vagyongazdálkodási Iroda

**II. Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2023. (... ..) határozata**

**a Józsefvárosi Lakásügynökség elindításához szükséges pénzügyi fedezet biztosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. a RÉV8 Zrt. részére, a lakásügynökséggel kapcsolatos 2023. évi feladatai ellátására fizetendő megbízási díjra az Önkormányzat 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. melléklet Általános tartalék terhére bruttó 30 215 260 Ft összegben pénzügyi fedezetet biztosít;
2. a magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra a 2023. évben az Önkormányzat 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 9. melléklet Általános tartalék terhére 8 550 000 Ft összegben pénzügyi fedezetet biztosít;
3. a magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra a 2024. évben előzetes kötelezettségvállalás formájában 22 980 000 Ft összegben pénzügyi fedezetet biztosít;
4. a magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra a 2025. évben előzetes kötelezettségvállalás formájában 23 178 000 Ft összegben pénzügyi fedezetet biztosít;
5. a magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra a 2026. évben előzetes kötelezettségvállalás formájában 14 679 400 Ft összegben pénzügyi fedezetet biztosít;
6. felkéri a polgármestert az előirányzat átcsoportosítások végrehajtására, és az Önkormányzat 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII. 15.) rendelet soron következő módosításában történő átvezetésére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetén: az Önkormányzat 2023. évi költségvetésről szóló 40/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet soron következő módosítása, a 3-5. pontok esetén: az Önkormányzat 2024-2026. évi költségvetéseinek elfogadása.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály

**III. Határozati javaslat**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**.../2023. (... ..) határozata**

**Önkormányzati tulajdonú lakások bérlőkijelölési jogának biztosításáról a Fővárosi**  
**Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége részére**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló - a Képviselő-testület 2023. március 23-i ülésén elfogadott - önkormányzati rendelet hatályba lépése napjával az Önkormányzat tulajdonában álló
  - 35136/0/A/28 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 18. III. emelet 28. szám alatti, komfort nélküli, 31,53 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás,
  - 35219/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Rigó u. 4. III. emelet 18. szám alatti, félkomfortos, 24,65 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás, és
  - 35105/0/A/24 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Népszínház u. 57. II. emelet 24. szám alatti, félkomfortos 28 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakástekintetében 10 éves határozott idejű bérlőkijelölési jogot biztosít a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége részére;
2. a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottságnak a Képviselő-testület Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. mellékletének 2.3 pont 2.3.13.1. alpontja szerinti átruházott feladat- és hatáskörének gyakorlását az SZMSZ 31. § (1) bekezdése szerint magához vonja, és az 1. határozati pont szerinti bérlőkijelölési jog tekintetében térítésmentességet biztosít a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltsége részére;
3. a határozat 1. pontja alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat együttműködési megállapodást köt a Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltséggel és felhatalmazza a polgármestert az előterjesztés 6. számú melléklete szerinti megállapodás aláírására.

Felelős: polgármester

Határidők: az 1-2. pontok esetén: az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépése napja, a 3. pont esetén: az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló önkormányzati rendelet hatályba lépése napját követő 30. nap.

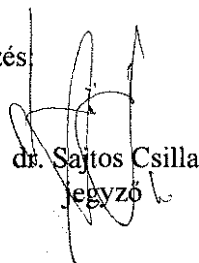
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Kerületgazdálkodási Ügyosztály, Vagyongazdálkodási Iroda

Budapest, 2023. március 14.



Pikó András  
polgármester

Törvényességi ellenőrzés



dr. Sajtó Csilla  
jegyző

A mell.

# Józsefvárosi Lakásügynökség konceptió

Tárgyalja: Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete

Képviselő-testületi ülés: 2023. március 23.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a ...../2023. (.....) számú határozatával fogadta el.

Vh  
14

## Tartalom

Vezetői összefoglaló .....	2
Bevezető .....	4
A pilot program .....	5
Magánlakások bevonása .....	5
A lakásügynökség ajánlata a magántulajdonosok számára .....	5
Árazás .....	6
Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakások .....	6
A bérlők kiválasztása és szerződéskötés .....	7
A lakásügynökség célcsoportja, jogosultsági kritériumok .....	7
A lakások elosztásának módja .....	9
Lakbérek .....	11
A bérlő által fizetett költségek .....	11
A felújítási kötelezettség és lakbérek az önkormányzati tulajdonú lakások esetében .....	12
Kockázat- és hátralékkezelés .....	12
Lakbér-, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetés biztosítása .....	12
Lakásban keletkező állagromlás/káresemény .....	13
Konfliktusok, együttélés szabályainak megsértése .....	14
Üresen állás .....	14
A lakástulajdonosokkal kötött szerződés .....	14
A bérlőkkel kötött szerződés .....	15
A lakásügynökségi szervezet működésének keretrendszere .....	15
Monitoring, felügyelet .....	17
A Lakásügynökség szervezeti felépítése .....	18
Pénzügyi terv .....	18
1. Melléklet: A józsefvárosi magántulajdonú bérlakáspiac elemzése .....	23
A budapesti magánbérleti piac általános jellemzése .....	23
A 8. kerületi magánbérleti piaci helyzete az Ingatlan.com-on megjelenő hirdetések alapján .....	25
2. Melléklet A lakásügynökségi program jövedelem határainak megállapítására szolgáló javasolt módszertan .....	27
3. Melléklet A Nemzeti Adó- és Vámhivataltól megkért állásfoglalások .....	28

## Vezetői összefoglaló

Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a **lakásárak, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét**, melynek következtében a háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Szemléltetésként: jelenleg az Ingatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. A lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil jövedelemmel rendelkezők, így a közalkalmazottként dolgozók, pályakezdekők számára is.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a **magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán** keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez; alkalmazása egy **kísérleti program elindítását** jelenti. Egyrészt, a Lakásügynökség bizonytalan piaci környezetben fog működni – ez igaz mind a keresleti (bérlői) mind pedig a kínálati (magántulajdonosi) oldalra – és újfajta választ próbál adni a megfizethetőségi problémára. Másrészt, kísérleti olyan szempontból, hogy lehetőséget nyújt új működési módok, alternatív megoldások kipróbálására az önkormányzati lakásgazdálkodásban.

A Lakásügynökség **magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezel**. A magántulajdonú lakások bevonása során kulcsfontosságú, hogy az Önkormányzat piacképes ajánlatot tudjon tenni a magántulajdonosoknak. Így legalább **hároméves, határozott idejű szerződéssel szükséges bérbevenni a magántulajdonú lakásokat**. Az Önkormányzat a szerződés időtartamára garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését, a Lakásügynökség pedig kezeli a bérlőkkel felmerülő konfliktusokat és biztosítja, hogy a szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás. Központi kérdés, hogy az Önkormányzat milyen áron tudja bérbevenni a magántulajdonú lakásokat. Külföldi tapasztalatok alapján a fenti kockázatok átvállalásával mintegy 10-20%-os lakbérkedvezményt lehet elérni.

A Lakásügynökség **célcsoportját** azok a józsefvárosi lakosok jelentik, akik a **jelenlegi piaci lakbéreket nem tudják megfizetni**, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők. A lakásügynökségi lakbéreket egységesen a **Lakásrendeletben szabályozott piaci lakbérszintnek megfelelően állapítjuk meg**, ami jelenleg 2200 Ft/nm. A Lakásügynökség további célcsoportja a Józsefvárosi Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak rászoruló dolgozói. A Lakásügynökségen keresztül az Önkormányzat a hagyományos bérlakás rendszerhez képest alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakbérek megfizetését várja el a bérlőktől, hiszen alapvetően a középosztály támogatását jelenti.

A lakásügynökségi modellben a fizetőképesség biztosítása érdekében szükséges az alsó **jövedelmi határok** meghatározása. A felső jövedelmi határok pedig azért fontosak, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, akik a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat. Az alsó jövedelem-határokat úgy húztuk meg, hogy az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett a bérlőknek elegendő forrásuk maradjon egyéb megélhetési kiadásaik fedezésére. A felső jövedelem-határokat pedig úgy határoztuk meg, hogy olyan háztartások, amelyeknek jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéreket megfizetni már ne legyenek jogosultak.



1. A Lakásügynökség javasolt jövedelem határai

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	199 200	272 450	316 400	345 700	389 650	433 600
Felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	329 200	467 450	550 400	605 700	688 650	771 600

A lakáelosztás során kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás, így a névjegyzékes rendszer alkalmazását javasoljuk. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A javasolt rendszer egyik fő szempontja az igénylő jelenlegi lakáshelyzete.

A javaslatunkban a – rendeletben meghatározott – lakbérek mellett a bérlőt terheli a rezszi, a különszolgáltatási díjak, valamint az óvadék megfizetése is. Szükséges a bérlők által fizetett lakbéreket indexálni, annak érdekében, hogy az önkormányzat által az egyes bérlőknek nyújtott támogatás aránya ne növekedjen.

A kockázatkezelés kapcsán kulcsfontosságú a szoros kapcsolattartás a bérlővel, illetve gyorsan reagáló, a magántulajdonú lakások magas költségei miatt jóval szűkebb határidők mellett operáló, gördülékeny hátralékkezelési eljárást működtetése.

A lakásügynökségi modell megvalósítására nem javaslunk új szervezetet létrehozni, tekintettel a program kísérleti jellegére. A Lakásügynökségi feladatokat a Rév8 Zrt. látná el megbízási szerződéssel, 2023-ban mintegy bruttó 30 millió forintos költséggel.

2. A Lakásügynökség elindításának idővonala

2023	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Képviselő-testület meghozza a Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntéseket										
Lakásügynökség keretében bérbeadandó önkormányzati lakások kijelölése										
Névjegyzékre jelentkezés meghirdetése										
Magánlakások bérbevétele										
Önkormányzati lakások felújításának tervezése										
Önkormányzati lakások felújításának kivitelezése										
Önkormányzati lakások bérbeadása										

A koncepciót a Polgármesteri Hivatal és a Rév8 munkatársai készítették: Sárkány Csilla, Kerékgyártó Anna, Hamarics Eszter, Molnár György, Borbás Gabriella, Lawson Adrienn.

*Handwritten signature and initials*

## Bevezető

Budapesten jelenleg lakhatási válság van. Az elmúlt évtizedben mind a lakásárak, mind a magánpiaci lakbérek növekedése jóval meghaladta a jövedelmekét, melynek következtében a háztartások egy jelentős része bevételeinek aránytalan hányadát kénytelen lakhatásra fordítani. Csak szemléltetésként: jelenleg az Ingatlan.com-on meghirdetett VIII. kerületi lakások átlagos havi lakbére 271 000 forint körül alakul, amely a nettó garantált bérminimum kb. 138%-ának felel meg. Jelenleg a lakhatás megfizethetőségének problémája már közel sem csak a legszegényebbeket érinti, egyre inkább problémát jelent a stabil jövedelemmel rendelkezők, így a közalkalmazottként dolgozók, pályakezdők számára is.

A piaci ár alatt bérbeadott lakásállományt Budapesten jelenleg az önkormányzati szektor teszi ki. Azonban, főleg nyugat-európai városokkal összehasonlítva, a közösségi tulajdonú, megfizethető lakbérű lakásállomány rendkívül szűkös, így jelenleg csak a legrászorultabbak számára nyújthat alternatívát. Az Önkormányzat által meghirdetett lakáspályázatok tapasztalatai azt mutatják, hogy hatalmas az igény a megfizethető lakásokra, ugyanakkor az önkormányzati tulajdonú ingatlanok minőségük, a pályázati kiírások gyakorisága, valamint feltételrendszere miatt csak viszonylag kis, ugyanakkor nagyon rossz anyagi helyzetben lévő társadalmi csoport számára jelentenek alternatívát.

A Józsefvárosi Önkormányzat célja a társadalmi diverzitás fenntartása, a sokszínűség támogatása – ennek megfelelően a legszegényebbek mellett a magasabb jövedelmű, de a jelenlegi lakáspiaci árak mellett gyakran mégis nehéz helyzetben lévő családok támogatása is fontos célkitűzés. A lakásügynökség modell ezen háztartások számára nyújthat reális megoldást.

A lakásügynökségi modell lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A modell így a **magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán** keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez. A magánbérletlakások bevonásával gyorsan és viszonylag **flexibilisen bővíthető a közösségi kezelésű lakások száma**. A modell fontos szerepet játszhat a kihasználatlan lakásállomány csökkentésében. 2016-ban a KSH adatai szerint kb. 100 000 üres lakás volt Budapesten – ennek egy része bizonyára nagyon rossz állapotú, másik része azonban feltételezhetően azért nem hasznosul, mert tulajdonosaik túl kockázatosnak/munkaigényesnek tartják a lakásuk piaci hasznosítást. A Lakásügynökség korrekt és kiszámítható ajánlatot tud tenni mind a potenciális bérbeadók, mind pedig a bérlők felé, csökkentve a magánbérletlakás szektor alulszabályozottságából fakadó kockázatokat. Emellett a lakásügynökségi modell, mint anti-diszkriminációs eszköz is működhet, hiszen gyerekes családok vagy romák nehezen, vagy csak bizonyos felár mellett tudnak lakáshoz jutni a magánpiacon.

A lakásügynökségi modell több szempontból is **kísérleti program**. Egyrészt, Magyarországon egyelőre limitált tapasztalatok állnak rendelkezésre az magántulajdonú lakások közösségi hasznosításáról. Ez azt jelenti, hogy a program elindításakor nem lehet előrejelezni, hogy a magántulajdonosok mennyire lesznek hajlandók a Lakásügynökségnek bérbeadni a lakásaikat. Hány olyan lakást tud az Lakásügynökség bevonni, ami jelenleg nem jelenik meg a piacon, illetve, hogy a modellben nyújtott garanciák mennyiben működnek majd árcsökkenő tényezőként. A Lakásügynökség **bizonytalan piaci környezetben** fog működni. Hasonlóan, az is bizonytalan, hogy a modell bérlői oldalon hány háztartásnak nyújt megfelelő alternatívát; hány igénylő jelentkezik majd a lakásügynökségi névjegyzékre. A bizonytalanság nagyfokú flexibilitást, a tapasztalatok folyamatos kiértékelését és beépítését igényli a szervezettől. Ebből az is következik, hogy a modell hatékonyságának reális megítélése csak egy-két éves időtávban lehetséges.

Másrészt, a javaslat új fajta lakásokkal/lakásgazdálkodással foglalkozó szervezeti egység létrehozását jelenti. A jelenleg Magyarországon működő kevés számú ügynökségi szervezethez képest a

józsefvárosi modell abban egyedülálló, hogy az önkormányzati és a magántulajdonú lakások kezelését és elosztását egységes rendszerben végzi. Ez lehetőséget nyújt **új működési módok, alternatív megoldások kipróbálásra**, mint például a névjegyzékes rendszer működtetése vagy a hátralékkezelés. A lakásügynökség, mint egy viszonylag kis létszámú és relatíve kis lakásportfólióval rendelkező szervezet alkalmas különböző újítások kísérleti bevezetésére. Így amellet, hogy a lakásügynökségi modell új módját jelenti a kerületi megfizethető lakások számának bővítésére, a szervezetben felhalmozódó tapasztalatok hozzá tudnak járulni a kerületi lakásgazdálkodás szélesebb reformjához.

A lakásügynökségi modell megvalósítására **nem javasunk új szervezetet létrehozni**, tekintettel a program kísérleti jellegére. A Lakásügynökségi feladatokat a **Rév8 Zrt. látná el megbízási szerződéssel**.

A dokumentumban bemutatjuk a Lakásügynökség működésének javasolt modelljét, a magántulajdonosokkal való szerződéskötéstől és a bérlők kiválasztásától a lakások üzemeltetéséig és a kockázatok kezeléséig.

### A pilot program

A lakásügynökségi feladatok annyiban jelentenek újat a jelenlegi lakáskezelési feladatokhoz képest, hogy piaci körülmények között kell önkormányzati értékeket képviselni: egyszerre kell hatékonynak és méltányosnak lenni. Bár az ügynökségi modellnek vannak előzményei (pl. az Utcáról Lakásba! Egyesület vagy a Szombathelyi Önkormányzat lakásügynöksége) és készültek tanulmányok rendszerszintű működtetésre (ld. Fővárosi Lakáskonceptió) az általunk bemutatott „vegyes” modell (ahol egyszerre történik magán és önkormányzati lakások bérbeadása) működtetéséről nincs tapasztalatunk. A javaslatunk tehát egy kísérleti modell: az első év(ek) tapasztalatai alapján lehet majd eldönteni, hogy valóban van-e kereslet az Ügynökség szolgáltatása iránt a tulajdonosok és a potenciális bérlők részéről.

### Magánlakások bevonása

#### *A lakásügynökség ajánlata a magántulajdonosok számára*

A lakásügynökségi modell működőképességének záloga, hogy az ügynökségi szervezet piacképes ajánlatot tudjon tenni a magántulajdonosoknak a lakáskiadással járó kockázatok és lakáskezelési feladatok átvállalásával, illetve az adóterhek megszüntetésével.

Javaslatunk szerint a lakásügynökségi program keretében az Önkormányzat **legalább hároméves, határozott idejű szerződést köt a lakástulajdonosokkal**. Az SZJA törvény alapján ugyanis az önkormányzati lakáskiadásból származó jövedelem után nem kell adót fizetni legalább ilyen hosszú határozott idejű szerződés esetén (ld. A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (Sza tv.) 74/A. §). A szerződés időtartamára az Önkormányzat **garantálja a szerződésben megállapított lakbér, valamint a lakáshoz kapcsolódó egyéb díjak (rezsi, közös költség) fizetését**. Rendeltetésszerű használat esetén a lakásügynökségi szervezet biztosítja, hogy a **szerződés lejártával megfelelő állapotban legyen a lakás, valamint garanciát vállal a bérlő által elvégzendő javítások elvégzéséért. A lakásügynökség kezeli a bérlővel felmerülő konfliktusokat**.

A **magántulajdonos beleegyezik**, hogy a fenti garanciák mellett az **Önkormányzat döntsön a bérlő személyéről**; beleszólási vagy mérlegelési joga nincs. A magántulajdonos feladata marad a lakáshasználata során felmerülő meghibásodások esetén a **berendezések cseréjének, valamint a társasházi beruházások finanszírozása**.

## Árazás

A lakásügynökség működésének lényege, hogy **csökkenti a bérbeadó lakástulajdonosok kockázatait** és átvállalja a lakáskiadással járó feladatokat. Ez lényegesen csökkenti a bérbeadók költségeit. Külföldi modellek esetén az általa nyújtott szolgáltatások fejében a Lakásügynökségek a piaci árnál akár 10-20%-kal olcsóbban tudnak lakásokat bérbe venni. Komoly kérdés, hogy egy újonnan felálló, önkormányzati lakásügynökség mennyiben tudja ezt érvényesíteni túlkereslettel jellemezhető piaci körülmények között.

**A lakásügynökség működésének tehát központi kérdése, hogy milyen áron tudja bérbevenni a magántulajdonú lakásokat.** Az első év tapasztalatai alapján lehet majd csak megmondani, hogy a magántulajdonosok hajlandóak-e és mekkora mértékű árcsökkentésre mindazon szolgáltatások fejében, melyet a Lakásügynökség kínál. Az árszabási folyamatban kellő mozgásteret, alkulehetőséget kell biztosítani a Lakásügynökségnek, hiszen mint piaci szereplő kell, hogy megjelenjen a tulajdonosok felé. Ugyanakkor fontos a Lakásügynökség elszámoltathatóságának biztosítása és a költségek minimalizálása. Javaslatunk szerint a Lakásügynökség árszabását megalapozó keretrendszer alapja egy – a piaci viszonyokon alapuló – **évente frissített referencia ár**, amely a bérbevett lakások átlagos négyzetméterenkénti árának éves felső korlátja. Emellett szükséges meghatározni maximum értéket is, amelynél drágábban az Ügynökség nem vehet bérbe lakásokat.

Jelenleg a KSH-Ingatlan.com lakbérindexe, illetve az Ingatlan.com-on aktuálisan megtalálható kiadó lakások kínálati ára alapján **jelenleg az átlagos kínálati lakbérek a szóba jöhető lakások esetében kb. 4200 forint/nm** körül alakulnak (ld. melléklet). A Lakásügynökség mozgásterét emellett várhatóan számottevően befolyásolja a piacon uralkodó általános túlkereslet, amely erősebb tárgyalási pozíciót biztosít a lakástulajdonosoknak. Ilyen körülmények között a Lakásügynökség nehezen tud alacsonyabb áron megegyezni, a referencia lakbér megállapításánál ezt a szempontot is figyelembe kell venni.

A Lakásügynökség tárgyalási pozícióját a tulajdonosok felé javítja, ha a legalább 3 éves határozott idejű szerződés a **bérleti díj indexálását** is lehetővé teszi, bár a cél az, hogy a lehető legtöbb esetben három évre fix bérleti díjban állapodjon meg az Önkormányzat. Ellenkező esetben az indexálást a fogyasztói árindex hároméves mozgátlagához javasoljuk kötni.

## Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakások

A Lakásügynökség a hatékonyabb és biztonságosabb működés érdekében nem csak magántulajdonú lakások, hanem részlegesen **felújítandó önkormányzati lakások bérbeadását** is végezné. Ez a megoldás egyrészt részben kiküszöböli az ügynökségi modell kezdeti magas fajlagos költségeit, hiszen az ügynökségnek lenne egy „alap” portfóliója az önkormányzati tulajdonú lakások közül. Másrészt így a jövőben egységes rendszerben történne a jelenlegi költségelű lakbérnél magasabb lakbéren kiadott lakások kezelése és a bérlők kiválasztása, hiszen az önkormányzati „piaci” lakások célcsoportja megegyezik a lakásügynökségi modell célcsoportjával. Ez egyben a piaci alapú lakáspályáztatás megszüntetését is jelentené, azaz piaci alapú bérbeadást a jövőben csak az Ügynökség végezne.

A két típusú (magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú) lakás bérbeadásának **feltételei különbözőek** lesznek. A **magántulajdonú lakások** felújított, **beköltözhető állapotú lakások**, és a garantálható szerződési idő **3 év**. Az **önkormányzati tulajdonú lakások** esetében elvárás, hogy azt a **bérlő újítsa fel** (a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően), és ezért hosszabb időre, **10 évre** szólna a szerződés. Ilyen lakásokba csak olyanok költözhetnek, akik igazolják, hogy van megfelelő mennyiségű tőkéjük a felújítási munkálatok elvégzéséhez. A felújítási költséghez kapcsolódó lakbérkedvezmény,

valamint a hosszabb szerződési idő kompenzálja, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére (a felújítási költségekkel való csökkentés előtt) megegyezik a költözhető állapotú magántulajdonú lakásokéval.

## A bérlők kiválasztása és szerződéskötés

### *A lakásügynökség célcsoportja, jogosultsági kritériumok*

Az itt bemutatott modell alapvetően a középosztály támogatását célozza, hiszen a megfizethetőségi válság ezeket a háztartásokat is érinti. Ezért a hagyományos önkormányzati rendszerhez képest a modell alacsonyabb támogatást nyújt, és magasabb lakberek megfizetését várja el a bérlőktől. A lakásügynökség célcsoportját tehát azok a lakosok jelentik, akik a **jelenlegi piaci lakbéréket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásban élők**. A lakásügynökség olyan háztartásokat is céloz, akik a **lakáspiacon diszkriminációt szenvednek el** (pl. sokgyerekes családok, romák stb.). Javaslatunk szerint a jogosultak körét érdemes egyrészt a józsefvárosi lakóhellyel rendelkezőkre, másrészt pedig **az önkormányzati költségvetési szervek és gazdasági társaságok dolgozóira** szűkíteni.

A lakásügynökségi modellben a fizetőképesség biztosítása érdekében szükséges **az alsó jövedelmi határok** meghatározása. Ez azt jelenti, hogy egyes háztartások akkor lesznek jogosultak lakásügynökségi bérlakásra, ha jövedelmük igazoltan meghalad egy bizonyos minimum szintet. Ugyanakkor mivel a lakásügynökségi lakberek valamekkora implicit támogatást is tartalmaznak, fontos az olyan háztartások kiszűrése, amelyek a piacon is meg tudnák oldani lakhatásukat. Ennek érdekében a lakásügynökség esetén **felső jövedelmi határ** is van. További szempont, hogy a lakásigénylő **ne rendelkezzen beköltözhető ingatlannal**.

### **Javasolt jövedelmi határok**

A Lakásügynökség jövedelemhatárainak meghatározásakor több szempontot kellett egyszerre mérlegelni. Egyrészt biztosítani kívánjuk a **megfizethetőséget**: azaz célunk, hogy az egyes háztartásoknak a megélhetés biztosításához szükséges mértékű jövedelmük maradjon a lakásköltségek megfizetése után, ez csökkenti a hátralékok kialakulásának esélyét is. Másrészt fontos szempont, hogy a lakásügynökségi modell minél több háztartás számára legyen elérhető, azaz, hogy **ne legyen túlságosan leszűkítve** a jogosult háztartások köre. Ugyanakkor a jövedelem határok biztosítják, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, amelyek a piacon is meg tudják oldani a lakhatásukat.

A jövedelem határok meghatározása során kiindulópontunk a megfizethetőség biztosítása volt. A megfizethetőséget ebben az esetben a háztartásnak a lakásköltségek megfizetése után fennmaradó (reziduális) jövedelme alapján definiáltuk. Keressük azt az alsó jövedelem-határt, ahol az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett az adott háztartásnak elegendő forrása marad egyéb megélhetési kiadásai fedezésére. A felső jövedelem-határokat pedig úgy határoztuk meg, hogy olyan háztartások, amelyeknek reziduális jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéréket megfizetni már ne legyenek jogosultak.

A számítás első lépéseként meghatároztuk különböző összetételű háztartások becsült lakásköltségeit, egy elég alacsonyan szabott elismert lakásnagyság alapján. Számításainkban az elismert lakásnagyság a fogyasztási egységek számának függvénye, úgy, hogy egy alap lakásnormatívát növeltük fogyasztási

egységenként 15 m<sup>2</sup>-rel. A fogyasztási egységeket az OECD2 skála<sup>1</sup> alapján súlyoztuk. A lakásköltségek megbecslése esetében a 2200 Ft/m<sup>2</sup> lakbér mellett 600 Ft/m<sup>2</sup> átlagos rezi és 300 Ft/m<sup>2</sup> közszolgáltatási díj költséggel számoltunk. Az alábbi táblázat mutatja be néhány háztartástípus esetében az így kapott elismert lakásköltségek nagyságát:

3. Az elismert lakásköltségek különböző háztartástípusok esetén

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Elismert lakásnagyság (m <sup>2</sup> )	32	39,5	44	47	51,5	56
Elismert lakásköltség (Ft/hó)	99 200	122 450	136 400	145 700	159 650	173 600

Azt az egy fogyasztási egységre eső minimum reziduális jövedelmet, ami mellett még biztosítottnak látjuk a megélhetési költségek fedezetét 100 000 Forint/fogyasztási egységben határoztuk meg. A modell alsó jövedelem határai a háztartás összetétele alapján meghatározott minimum reziduális jövedelem és a becsült lakásköltségek összege. Hasonló logika mentén a felső jövedelem határok a meghatározott maximális reziduális jövedelem és a becsült lakásköltségek összeadásával számolhatóak ki.

4. A Lakásügynökség javasolt jövedelem határai

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Elismert lakásnagyság (m <sup>2</sup> )	32	39,5	44	47	51,5	56
Elismert lakásköltség (Ft/hó)	99 200	122 450	136 400	145 700	159 650	173 600
Elvárt reziduális jövedelem (Ft/hó)	100 000	150 000	180 000	200 000	230 000	260 000
Maximum reziduális jövedelem (Ft/hó)	230 000	345 000	414 000	460 000	529 000	598 000
<b>Alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)</b>	<b>199 200</b>	<b>272 450</b>	<b>316 400</b>	<b>345 700</b>	<b>389 650</b>	<b>433 600</b>
<b>Felső jöv. határ (nettó Ft/hó)</b>	<b>329 200</b>	<b>467 450</b>	<b>550 400</b>	<b>605 700</b>	<b>688 650</b>	<b>771 600</b>

A javasolt jövedelemhatárokat összevetettük különböző jövedelem mutatókkal. A Lakásügynökség célcsoportjának jövedelme magasabb kell, hogy legyen mint a minimálbér, viszont az alsó jövedelemhatárt úgy húztuk meg, hogy egy garantált bérminimumot kereső egyfős háztartás még

<sup>1</sup> A Lakásrendelet a szociális lakbér jogosultsági határa kiszámolására az OECD1 skála egy módosított verzióját alkalmazza. Jelen esetben azért használjuk inkább az OECD1 skálát, mert amennyiben a lakásköltséget nem számítjuk, úgy ez a súlyozás vélhetően közelebb áll a háztartások költségeinek tényleges megoszlásához.

jogosult. A KSH által publikált jövedelem statisztikák kevésbé informatívak, hiszen Budapestre vonatkozóan csak átlagkeresetekről nyújtanak információt, ami jóval kevésbé tükrözi a háztartások valós jövedelmi helyzetét, mind a medián érték. Medián értékeket viszont csak országos szinten publikál a KSH, amelyek azonban jóval alacsonyabbak a fővárosi kereseteknél.

5. Különböző jövedelem mutatók

	Nettó értékek (Ft/hó)
Lakásügynökségi modell alsó jövedelmi határ – egyfős	190 000
Lakásügynökségi modell alsó ekvivalens jövedelmi határ – többfős	170 000
Minimálbér kedvezmények nélküli nettó értéke (2023)	154 280
Garantált bérminimum kedvezmények nélküli nettó értéke (2023)	197 106
Budapesti nettó átlagkereset – KSH (2022 I-III. negyedév)	413 351

Fontos megjegyezni, hogy a nemzetközi gyakorlatban a lakásköltségek akkor tekinthetőek megfizethetőnek, ha nem haladják meg a háztartásjövedelem 30-40%-át. A javasolt jövedelemhatárok mellett a Lakásügynökség bérlői sok esetben ennél többet lennének kénytelen lakhatásra költeni. Ennek ellenére a Lakásügynökség piacánál alacsonyabb lakbérei így is sok háztartásnak tudnak valós segítséget nyújtani, hiszen jelenleg sokan kénytelenek ennél többet költeni a lakhatásra.

6. A lakásügynökségi háztartások javasolt alsó jövedelem határa és becsült lakásterhei a jövedelem határon

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
Fogyasztási egységek száma	1	1,5	1,8	2	2,3	2,6
Lakásköltség/jövedelem arány	50%	45%	43%	42%	41%	40%

A lakások elosztásának módja

**Névjegyzékes rendszer**

A lakásügynökségi modellben a bérlőkiválasztás javasolt módja a **névjegyzék**. A Lakásügynökség működtetése során kulcsfontosságú a **gyors bérlőkiválasztás**, hiszen a már bérbevett magántulajdonú lakások üresen állása nagyon komoly költséget jelent. A névjegyzék egy folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. Így a Lakásügynökség információkkal rendelkezik az aktuális lakásigényekről, célzottan tud bérbevenni olyan lakásokat a piacról, melyek illeszkednek a rászoruló háztartások szükségleteihez.

A névjegyzékes rendszer működtetése maga is **kísérlet**: a tapasztalatok alapján később megfontolható a rendszer kiterjesztése a teljes önkormányzati lakásállományra.

**A lakáselosztás szempontjai**

A névjegyzékre kerülő lakásigénylők **egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak**, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A következő táblázat bemutat egy lehetséges

szempontrendszert. A javasolt rendszer egyik fő szempontja az igénylő jelenlegi lakáshelyzete, hiszen ez jobban bizonyítja a rászorultságot, mint akár a kérelmező bevallott jövedelme. A pontrendszeren keresztül az Önkormányzat biztosítani tudja, hogy a számára fontos célcsoportok, így akár a Polgármesteri Hivatal vagy az önkormányzati intézmények, gazdasági társaságok dolgozói nagyobb eséllyel juthassanak lakásokhoz.

Javaslatunk szerint a névjegyzéken elfoglalt pozíciót meghatározó pontrendszert – a lakáspályázatokéhoz hasonlóan – a lakásügyekkel foglalkozó bizottság hagyja jóvá, évente.

7. A névjegyzéken szereplő háztartások sorrendjének megállapítására szolgáló fő szempontok

Szempontok	Szempont alábontva
Józsefváros <span>hoz való kötődés</span>	Mióta él a kerületben? Önkormányzati intézmény, gazdasági társaság dolgozója
Jelenlegi lakáshelyzete	A lakáshasználat jogcíme Az ingatlan minősége Az ingatlan zsúfoltsága
Együtt <span>költöz</span> ők jellemzői	Eltartottak száma Tartósan beteg/fogyatékos személyek
Igénylés időtartama/korábbi pályázat	A háztartás jövedelem-forrásai Névjegyzékre való felkerülés ideje

**A névjegyzék működtetése**

A névjegyzékre való felkerülés a kérelem bejelentő formanyomtatvány alapján történik. A nyomtatvány kitér minden szempontra, ami a pontozáskor, valamint a lakáelosztás során felmerül: így az igénylő jövedelmi helyzetére, a háztartás összetételére, jelenlegi lakóhelyére és józsefvárosi kötődésére. A kérelemhez csatolni kell a rászorultság igazolásához szükséges dokumentumokat is.

A lakásigények befogadása során a jelentkezők a fenti szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. Javaslatunk szerint a névjegyzéki kérelmeket a korábban megállapított szempontrendszer és eljárásrend szerint a lakásügynökségi szervezet dolgozza fel, és ennek megfelelően folyamatosan frissíti a névjegyzéket. A **névjegyzék nyilvános**, azon a jelentkezők iktatószámmal szerepelnek, így képet kaphatnak arról, hogy mekkora eséllyel tudnak lakáshoz jutni és ehhez igazíthatják stratégiáikat.

Mivel a Lakásügynökség eltérő feltételek mellett nem csak magántulajdonú, hanem önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakásokat is kezel, ezért a jelentkezés során az igénylőnek döntenie kell, hogy melyik típusú lakásra tart igényt. A felújítási szükséglet miatt az önkormányzati tulajdonú lakásokra jelentkezőknek így egy további igazolást kell majd szolgáltatnia a megfelelő tőke rendelkezésre állásáról (a jelenlegi gyakorlatnak megfelelően). Ezt azonban nem a névjegyzékre való jelentkezéskor, hanem az adott lakás bérlőkiválasztási folyamata során kell majd benyújtani.

A jelentkezés során az igénylők nyilatkoznak, hogy a postai megkeresés mellett milyen egyéb módon veheti fel velük a kapcsolatot a lakásügynökség – ez az eljárások minél gyorsabb lefolytatása miatt fontos. A Lakásügynökség célja, hogy a jövődöbeli bérlő kiválasztása a névjegyzékről maximum 30 napot vegyen igénybe.

A névjegyzékre való jelentkezés **egy évre** szól, tehát az igénylőknek évente meg kell erősíteniük lakáskérelmüket, ennek hiányában a háztartás törlődik a névjegyzékről. Hosszabb távon a



névjegyzéken szereplő háztartások lemondanak arról, hogy az önkormányzat által meghirdetett lakáspályázaton indulhassanak.

Új bérbeadás esetén **három szempont alapján történik a bérlő kiválasztása**. A (1) névjegyzéken elfoglalt pozíció mellett figyelembe kell venni az (2) adott lakás méretét és a szobák számát, hiszen ez meghatározza milyen összetételű háztartás tud odaköltözni. A modellünkben pedig további fontos szempont, hogy (3) az adott lakás önkormányzati felújítandó (melyre 10 éves szerződési idő vonatkozik) vagy pedig magántulajdonú, beköltözhető állapotú (melyre 3 éves szerződés vonatkozik).

Új bérbeadás előtt a három szempont alapján a három legmagasabb pontszámmal rendelkező szóbajöhető igénylő jogosultságát részben ismét ellenőrizni kell. Mivel javaslatunk szerint a lakáselosztás alapját képező pontrendszer fontos eleme a jelenlegi lakóhely, így erről a lakáselosztási folyamat során **környezettanulmányt** kell készíteni – azaz ellenőrizni kell, hogy az igénylő lakhelye valóban megfelel-e a kérelemben állítottaknak. Önkormányzati tulajdonú, felújítandó lakás esetén a jelentkezőnek ekkor kell szolgáltatnia az igazolást a szükséges önerő meglétéről. Az adatközlésre való felhívással egyidőben az igénylőket tájékoztatni kell a lakás pontos paramétereiről, a lakbér mértékéről és a megtekintés három lehetséges időpontjáról.

Amennyiben a beérkezett igazolások teljeskörűen megfelelnek a kérelemben foglaltaknak, úgy a legmagasabb pontszámot elérő jelentkező számára kerül felajánlásra a szerződéskötés lehetősége. (Ponttegyezés esetén sorsolás alapján áll elő a sorrend.) Amennyiben a jelentkező nem kíván élni a szerződéskötés lehetőségével, úgy a következő legmagasabb pontszámú jelentkezővel tud szerződést kötni a lakásügynökség. Ha bármelyik jelentkező esetében eltérés mutatkozik a kérelemben állítottakkal szemben, a jelentkező törlésre kerül a névjegyzékről.

## Lakbérek

### *A bérlő által fizetett költségek*

A lakásügynökségi modell magasabb jövedelmű csoportokat céloz, alacsonyabb támogatást nyújt és több költséget hárít a bérlőkre. A Lakásügynökség lakbéréi induláskor egységesen a rendeletben szabályozott „**piaci**” lakbérkategóriának megfelelő lakbérnek (jelenleg 2200 Ft/nm/hó) felelnének meg. Emellett a bérlőt terheli a lakáshasználattal járó **rezsiköltség, valamint a társasházi közös költség egy része is, hasonlóan a jelenlegi önkormányzati gyakorlathoz**. A lakásügynökségi lakások esetén azonban – közös közműdíjakon túl – az épület kezelésének költségeit is a bérlőnek kell megfizetnie. A lakásügynökségi lakáshoz jutás további feltétele a szerződés megkötésekor a kéthavi lakbérnek megfelelő **óvadék** megfizetése. A fentebb bemutatott alsó jövedelem határ azt hivatott biztosítani, hogy ezen költségek megfizetése se jelentsen elviselhetetlen terhet a háztartások számára. A bérlők a lakbért, illetve az egyéb díjakat utalással vagy csekken tudnák fizetni.

### **A lakbérek indexálása**

A lakásügynökségi modellben a piaci lakbérek (amit az Önkormányzat a lakástulajdonosoknak fizet) és az ügynökségi bérlők által fizetett lakbérek közötti különbség önkormányzati lakbértámogatásnak felel meg. A piaci lakbérek növekedésével a bérlők által fizetett lakbérek időnkénti kiigazítása nélkül az önkormányzati támogatás összege és aránya is folyamatosan növekedne – ennek elkerülése végett szükséges valamilyen formában a **bérlők által fizetett lakbéreket is indexálni**. Ez egyaránt jelenti a már megkötött szerződéseket és az új szerződéseket is.

Javasoljuk, hogy mind az **önkormányzati és az ügynökségi rendszerben egységes** módon történjen a bérlők által fizetett lakbérek éves indexálása, melynek pontos módja is a Lakásrendeletben legyen szabályozva. A lakbérkiigazítás problémája súlyosan érinti a teljes önkormányzati tulajdonú

lakásállományt. A lakbérek indexálásának hiánya az önkormányzat által nyújtott támogatás folyamatos látens növekedését eredményezi. Mára a lakbérek oly mértékben elszakadtak a piaci lakbérek, illetve a fenntartási költségek szintjétől, hogy ezt csak nagyarányú lakbérnöveléssel lehet korrigálni. Ennek elkerülése érdekében a jövőben javasoljuk az **éves lakbérindexálás rendeletbe foglalását**. Így a lakbérkiigazítás nem igényel újabb és újabb politikai döntést és a bérlők számára is kiszámítható változást jelent.

A lakbérek indexálását a fogyasztói árindex 3 éves mozgóátlagához kötnénk. A három éves mozgóátlag használata „kisimítja” az infláció éves fluktuációját. Emellett, tartósan magas infláció fennállása esetén maximálnánk a lakbérnövekedés éves mértékét. Amennyiben az infláció számított hároméves mozgóátlaga meghaladja a 7%-ot de alacsonyabb, mint 12%, akkor az éves lakbérnövekedés mértéke 7%. Ha az infláció hároméves mozgóátlaga a 12%-ot is meghaladja, akkor a lakbérnövekedés mértéke 5%-kal alacsonyabb, mint az inflációs mutató tényleges értéke.

A lakbérek indexálása mellett hasonló módon **szükséges időnként kiigazítani a Lakásügynökség jövedelemhatárait is**. A jövedelemhatárok kiigazításának hiánya középtávon a lakásügynökségi lakbérek és a potenciális bérlők fizetőképességének növekvő diszkrépanciáját eredményezné. A fizetőképesség biztosítása mellett az indexálás célja, hogy a lakásügynökségi jövedelmi kritériumai lépést tartsanak a jövedelmek nominális növekedésével.

#### *A felújítási kötelezettség és lakbérek az önkormányzati tulajdonú lakások esetében*

A bérleti szerződés megkötésekor rögzítésre kerülnek a bérlő által elvégzendő munkák, melyeket egy éven belül köteles elvégezni (ezt szükség esetén további egy évvel meg lehet hosszabbítani). Az adminisztratív terhek csökkentése érdekében **nem bérbeszámítási, hanem beruházási megállapodást** kötnénk a bérlővel.

Fontos megjegyezni, hogy a bérlőre áthárítható költségeknek van egy felső határa, mely kb. 120 000 Ft/m<sup>2</sup>-re tehető. Ennél az összegnél a bérlő kb. 9 év alatt érvényesíteni a felújítás költségeit. Ennél magasabb költségű felújítás előírása azért sem javasolt, mert ez tovább szűkíti a potenciális bérlők körét. Abban az esetben, amikor a lakhatóvá tétel ennél nagyobb beruházást igényel, akkor azt az Önkormányzat végzi.

#### **Kockázat- és hátralékkezelés**

A Lakásügynökség működése során az alábbi fő kockázatok merülhetnek fel:

1. lakbér-/ különszolgáltatási díj-/ közműhátralék,
2. lakásban keletkező állagromlás/káresemény,
3. konfliktusok – bérlővel, tulajdonossal, szomszédokkal,
4. üresen állás/ megüresedés,
5. tulajdonossal vita.

#### *Lakbér-, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetés biztosítása*

Mivel az Önkormányzat lakbér, különszolgáltatási díj- és közműdíjfizetési garanciát vállal a lakástulajdonosok felé, ezért a modell működése szempontjából alapvető fontosságú a folyamatos lakbér és közműbevételek biztosítása, a hátralékok minimalizálása. Ezért:

- a tulajdonos számára a lakbéreket az Önkormányzat utalja, míg a bérlő az Önkormányzatnak fizeti a számára megszabott, kedvezményes lakbért.
- A közművek esetében a rezsizabályok változása nyomán a legelőnyösebb megoldás változó lehet lakásonként. A tulajdonossal kötött bérleti szerződésben szükséges rendezni, hogy a közműórák a tulajdonos nevében maradnak, vagy a bérlő nevére kerülnek majd. A

lakásügynökségi szervezet vagy az Önkormányzat nevére azért nem érdemes íratni az órát, mert ebben az esetben a jelenlegi szabályozás alapján nem lakossági árszabás alapján történne a fogyasztás elszámolása. Amennyiben az órák a tulajdonos nevére maradnak, ebben az esetben a bérlő, illetve a Lakásügynökség számlafizetőként tudja kiegyenlíteni a közműszámlát. Amennyiben az óra a bérlő nevére kerül, úgy a Lakásügynökség rendszeresen ellenőrzi a számlák befizetését.

- A kockázatok csökkentését szolgálja a bérlőktől elvárt kéthavi óvadék is.

Ugyanakkor elengedhetetlenül fontos gyorsan reagáló, a magántulajdonú lakások magas költségei miatt jóval szűkebb határidők mellett operáló, **gördülékeny hátralékkezelési eljárást** működtetni.

Önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a bérleti szerződésben meghatározott kapcsolattartási feltételek, illetve az egyetemes szolgáltatók által kiállított és meghatározott időnként Lakásügynökség számára bemutatott elszámoló számlák és/vagy nullás igazolások garantálhatják azt, hogy a bérlő ne essen késedelembe, vagy ha ez meg is történik, a lehető leggyorsabban minden fél számára megfelelő megoldást lehessen találni.

### **Javasolt hátralékkezelési eljárás**

A Lakásügynökség működésében alapvető a **szoros kapcsolattartás a bérlővel**, mely a hátralékkezelésben a jelenlegi önkormányzati gyakorlathoz képest jóval proaktívabb fellépést tesz lehetővé. Nemfizetés esetén (akár lakbér, rezszi vagy közös költség) a fizetési határidő lejártával már néhány nappal fel kell venni a bérlővel a kapcsolatot, és szükség esetén felajánlani részletfizetési lehetőséget a hátralék törlesztésére. Fontos biztosítani, hogy a **hátralékkezelést a Lakásügynökség önállóan, saját hatáskörben végezhesse**.

A modell, mivel magasabb státuszú bérlőket támogat, kevesebb garanciát nyújt, mint a hagyományos önkormányzati rendszer. A lakásügynökségi modellben a hátralékkezelési eljárást úgy kell kialakítani, hogy **a bérlő összes tartozása ne haladja meg a kéthavi lakbér összegét**. Így az esetleges lakbérhátralékokat fedezi az óvadék. Egyhavi tartozás után a bérlővel rövid távú részletfizetési megállapodás köthető. Részletfizetési megállapodás esetén a feltételeket szintén úgy kell megszabni, hogy a bérlő összes tartozása ne haladja meg az összes, Önkormányzatnak fizetendő költség kéthavi összegét. **Kéthavi tartozás felhalmozása** esetén, rövid türelmi időt követően a **bérleti szerződés felmondásra kerül**, a bérlőt pedig fel kell szólítani a lakás elhagyására és el kell indítani a fizetési megállapodást.

A Lakásügynökség bérlőkkel foglalkozó munkatársának feladata a bérlők helyzetének megismerése. Amennyiben a bérlő önhibáján kívül került olyan helyzetbe, hogy nem tud fizetni (betegség, munkahely megszűnése stb.), kiemelten azon háztartások körében, ahol fiatalok gyerekek vannak a családban, meg kell vizsgálni a felmondással érintett háztartások lehetőségeit alternatív elhelyezést illetően.

Javasoljuk, hogy a lakásügynökségi bérlők számára is legyen lehetőség krízislakás átmeneti használatára egyedi esetekben. Így biztosítani lehetne azoknak a háztartásoknak az ideiglenes elhelyezését, akik valamilyen okból kénytelenek elhagyni a lakásügynökségi lakást és lakhatásukat nem tudják másképpen biztosítani. Ennek érdekében ezért a Lakásrendeletben szükséges lehetővé tenni a jogcímnélkülivé vált bérlők átmeneti elhelyezését kivételes méltánylást érdemlő esetekben.

### **Lakásban keletkező állagromlás/káresemény**

Az Önkormányzat garanciát vállal a tulajdonos felé, hogy a bérleti szerződés lejártával a lakást ugyanolyan állapotban adja vissza, mint ahogy átvette, azaz a lelakás kockázatát magára vállalja. A

lakásügynökségi szervezet egyrészt **rendszeres bérlemény-ellenőrzéssel** biztosítja a lakás megfelelő állapotát. Másrészt a bérlő köteles bármilyen meghibásodást jelezni a lakásügynökségi szervezet felé. További problémák, szakszerűtlen javítások elkerülése érdekében a bérlő által fizetendő javításokat is a lakásügynökségi szervezet ellenőrizné, vagy maga végeztetné el (erről bővebben ld. a szervezeti felépítésről szóló fejezetben). Amennyiben a javítás/csere lebonyolításában szükséges a lakástulajdonos bevonása, a kommunikációt a lakásügynökségi szervezet végzi.

A meghibásodásokkal/káreseményekkel kapcsolatos **felelősségek megosztását** a bérleti szerződésben kell szabályozni: a tulajdonossal és a bérlővel kötött szerződésben a lehető legpontosabban meg kell határozni, hogy meghibásodás/kár esetén melyik felet terheli a javítás/pótlás költsége, illetve, hogy ki végzi el a szükséges munkát. A szerkezeti és a gépészeti rendszereket érintő beavatkozások, nagy értékű pótlások költségviselője minden esetben a tulajdonos kell, hogy legyen. A határozott idejű szerződés lejártával a bérlőnek kötelezettsége a lakást az eredeti állapotában visszaadni.

#### *Konfliktusok, együttélés szabályainak megsértése*

A **Lakásügynökség** a tulajdonos felé vállalja, hogy **maga kezeli a felmerülő társasházi konfliktusokat**. A lakások bérbevétele során ezért fel kell venni a kapcsolatot a közös képviselővel – így az esetleges panaszok nem a tulajdonoshoz, hanem a Lakásügynökséghez érkeznek be. Ezek hatékony kezelése azért is fontos, mert ilyen problémák rendkívüli felmondásra is indokot adhatnak a tulajdonos számára. Ugyanakkor szükséges pontosan meghatározni és szerződésben rögzíteni, hogy mi minősül problémás magatartásnak, illetve, hogy ki jogosult ezt megállapítani, különben a szabály jelentős visszaélési lehetőséget biztosít a bérlők hátrányára. A tulajdonosi képviselet ugyanakkor az önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a JGK, a nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében a tulajdonos feladata marad.

#### *Üresen állás*

A bérlőkiválasztás görbülékenységét hivatott biztosítani a névjegyzékes rendszer, így minimalizálható az az idő a lakás bérbevétele után, amíg az Önkormányzat úgy fizeti a lakbért, a közös költséget, hogy a lakásban nem lakik bérlő. Ugyanakkor a lakás bérbeadása után is fennáll a lakás megüresedésének kockázata. Fentebb már írtunk a rendkívüli felmondások esélyének minimalizálásáról, illetve a hátralékkezelésről. Nem önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében, ha a bérlővel kötött hároméves szerződés mégis hamarabb felmondásra kerül, akkor felmerül a tulajdonossal kötött bérleti szerződés meghosszabbítása vagy 3 évnél rövidebb, szükség esetén akár féléves szerződés felajánlása a névjegyzéken szereplő lakásigénylőknek, akik ezután előnyt élveznének a lakáshoz jutásban.

#### *A lakástulajdonosokkal kötött szerződés*

A lakástulajdonosokkal való megállapodásokra ki kell dolgozni egy mintaszerződést, mely tartalmazza az összes lényeges szerződéses feltételt, ugyanakkor bizonyos kérdésekben lehetőséget kell adni az egyéni megállapodásokra is. Ez a már fentebb érintett három kérdést érinti:

- óvadék: cél, hogy ahol lehet, az Önkormányzat úgy állapodjon meg a lakástulajdonossal, hogy nem fizet óvadékot,
- a lakbér indexálása: cél, hogy a lehető legtöbb esetben a lakbér ne kerüljön indexálásra, hanem három éven keresztül fix bérleti díjat fizessen az Önkormányzat,
- közművek átírása: a tulajdonos preferenciája alapján vagy az ő nevéen marad, vagy az albérlő nevére kerülnek a közmű órák.

A megállapodásban fontos kikötni, hogy a tulajdonosnak minden esetben el kell fogadnia az Önkormányzat által kiválasztott bérlőt.

A tulajdonosokkal kötött szerződéseknek mindenképpen tartalmaznia kell:

- határozott idejű szerződés időtartamát, a rendkívüli felmondás következményeit, illetve opcionálisan a szerződés meghosszabbítását,
- a Lakásügynökség által fizetett költségeket (úgy mint lakbér, közműdíjak, közös költség – ez utóbbi nem tartalmazza a nagyobb társasházi beruházások finanszírozását),
- a késedelmes fizetés feltételeit,
- lakás állapotának leírását, dokumentálását,
- lakás állagromlásával, meghibásodásokkal kapcsolatos felelőségek megosztását,
- bérlő lakcímre való bejelentkezésének lehetővé tételét, ehhez szükséges jóváhagyási jog átruházása az Önkormányzatra/lakásügynökségi szervezetre,
- bérlő védelmére vonatkozó megállapodások.

#### *A bérlőkkel kötött szerződés*

A lakásügynökségi modell fontos eleme, hogy kiszámítható, méltányos, a kockázatok kiegyensúlyozott megosztását lehetővé tevő szerződéses viszony jöjjön létre az Ügynökség és a bérlők között.

A bérlőkkel megkötött szerződésben:

- szigorúan meg kell szabni, hogy a bérlő milyen változtatásokat hajthat végre a lakásban,
- rögzíteni kell a lakbért és az egyéb költségeket és a fizetés rendjét (különösképpen a közműórák leolvasásának és a közműdíjak beszedésének rendjét),
- a bérleményellenőrzések rendjét és a bérlő ehhez kapcsolódó jogait és kötelezettségeit,
- a lakáshasználat szabályait, így a lakásba befogadás feltételeit és az együttélés szabályait,
- a káresetekhez, meghibásodásokhoz kapcsolódó kötelezettségeket, javítások elvégzésének menetét,
- késedelmes fizetés esetén a kamatokat, hátralék vagy egyéb szerződésszegés esetén a felmondás és a lakás elhagyásának rendjét.

#### **A lakásügynökségi szervezet működésének keretrendszere**

A Lakásügynökség működését meghatározó keretrendszer felé alapvető követelmény, hogy a jelenlegi tágabb jogszabályi keretek között a lehető leghatékonyabb működést tegye lehetővé és a napi működésben megfelelő mozgásteret biztosítson az Ügynökség számára a kísérleti program megvalósításában és új lakásgazdálkodási gyakorlatok alkalmazásában. Emellett a Lakásügynökségnek átláthatónak és elszámoltathatónak kell lennie, hiszen az Önkormányzat finanszírozásával, önkormányzati feladatot lát el.

A modell működtetése szempontjából fontos feltétel, hogy a Nemzeti Adó és Vámhivatal állásfoglalása szerint a lakástulajdonosok bevonása szempontjából kritikus, fentebb már említett, SZJA kedvezményt csak akkor lehet érvényesíteni, ha a lakások bérbevételét és bérbeadását az Önkormányzat végzi (ld. 3. melléklet). Ha szerződést önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság köti, a kedvezmény nem igénybevehető. Ebből következik, hogy a működési kereteket úgy szükséges kialakítani, hogy a Lakásügynökség nem saját maga veszi bérbe az ingatlanokat, így leginkább előkészítő, lebonyolító szerepet tud vállalni.

Másik fontos adottság, hogy amennyiben a magántulajdonú lakásokat alacsonyabb áron adja bérbe az Önkormányzat, mint amennyit a magántulajdonosok felé fizet, akkor bérleti díj különbözet után

(amely a modell által nyújtott lakbértámogatásnak felel meg) a bérlőnek csak akkor nem kell SZJA-t fizetnie, ha erről az Önkormányzat rendeletet alkotott, tehát jogszabályi felhatalmazás létezik (ld. 3. melléklet). Ennek érdekében szükséges módosítani az Önkormányzat Lakásrendeletét.

#### A Lakásügynökség működésének szabályozása

A javasolt lakásügynökségi modell egyik központi eleme, hogy a kétféle lakásportfóliót egységes rendszerben, hasonló feltételrendszer mellett adjuk bérbé. Az Önkormányzat saját ingatlanai tekintetében rendeletalkotási kötelezettséggel rendelkezik, ezért a lakásügynökségi program keretében bérbeadott önkormányzati tulajdonú lakások esetében a bérbeadás feltételeit a Lakásrendeletben szükséges szabályozni: be kell vezetni a névjegyzékes rendszerre vonatkozó szabályokat, valamint szükséges megjelölni azokat a rendelkezéseket, amelyek a Lakásügynökség keretében bérbeadott lakások esetében eltérnek a többi bérlakás bérbeadási szabályozásától.

A magántulajdonú lakások bérbeadását egyrészt az Önkormányzat és a Lakásügynökség közötti szerződésben, valamint a Lakásrendeletben célszerű szabályozni. Külön szabályként érdemes rögzíteni, hogy mely rendelkezések alkalmazandók az Önkormányzat által bérbeadott, magántulajdonú lakások esetén. Ez biztosítja, hogy az önkormányzati és magántulajdonú lakások bérbeadása, amennyire lehetséges, egységes szabályok alapján történjen.

Az Önkormányzat és a Lakásügynökség közötti szerződésben szükséges szabályozni a pontos feladatokat – így a magántulajdonú lakások bérbevitelével kapcsolatos ügynöki feladatokat, a névjegyzék vezetésével, kezelésével, a bérlők kiválasztásával kapcsolatos teendőket, a bérlőkkel való kapcsolattartási, ellenőrzési és a hátralékkezelési jogköröket. A szerződés további fontos elemeit kell, hogy képezzék az elszámolhatóság, beszámolás, finanszírozás szabályai is. A szerződés része továbbá a magántulajdonosokkal kötendő szerződések feltételrendszere, amely alapján a Lakásügynökség tárgyalni tud a magántulajdonosokkal.

Javasoljuk, hogy az Önkormányzat az ügynökségi feladatokat ellátó szervezettel a pilot időszakra megbízási szerződést kössön. A megbízási szerződésben az Ügyökség mindkét portfólióval kapcsolatos feladatait rögzítjük.

Az alábbi táblázat foglalja össze az Önkormányzat és a lakásügynökségi szervezet közötti javasolt feladatmegosztást:

8. Feladatmegosztás az Önkormányzat és a lakásügynökségi szervezet között

	<b>Önkormányzat</b>	<b>Lakásügynökség</b>
Szükséges rendeleti keretek megalkotása	Képviselő-testület fogadja el.	
Stratégiai döntések, célszámok meghatározása	Képviselő-testület évente a költségvetés elfogadásakor	Előkészíti.
Megbízási szerződés megkötése	Bizottság fogadja el.	Előkészíti a Polgármesteri Hivatallal egyeztetve.
Lakások bérbevétele, szerződéskötés	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti, jogi és pénzügyi ellenjegyzés után a Polgármester írja alá.	Lakásügynökség az Önkormányzat megbízásából felkutatja a potenciálisan bérbevehető lakásokat és tárgyalásokat folytat a magántulajdonosokkal.
Piaci alapon bérbeadandó lakások kijelölése	A rendelkezésre álló üres lakásállományból a Bizottság jelöli ki.	

Névjegyzék vezetése	Névjegyzék feltételrendszerét Bizottság határozza meg.	Feldolgozza a beérkező pályázatokat, vezeti a névjegyzéket.
Bérlők kiválasztása, szerződéskötés magántulajdonú lakások esetében	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti.	A névjegyzék alapján előkészíti a bérleti szerződés megkötését.
Bérlők kiválasztása, szerződéskötés önkormányzati tulajdonú lakásoknál	A bérleti szerződést az Önkormányzat köti.	A névjegyzék alapján előkészíti a bérleti szerződés megkötését.
Önkormányzati lakások nem bérlő által végzett alap felújítása – szükség esetén	Közbeszerzés útján beszerzi a kivitelezőt.	Elkészíti a terveket, lebonyolítja a felújítást (beleértve a műszaki ellenőri feladatokat).
Önkormányzati lakások bérlő általi felújítása	Megkötö a beruházási megállapodást.	Műszaki támogatást nyújt és ellenőrzi a felújítási munkákat.
Lakástulajdonosok számára a bérleti díj megfizetése	Az Önkormányzat fizeti.	
Lakbérek és egyéb költségek beszedése	Az Önkormányzat számláz, a bérlő az Önkormányzat számlájára fizet.	Monitorozza a befizetéseket, kezeli a hátralékokat.
Üzemeltetés		Ügynökség önállóan
Monitoring, szakmai felügyelet	Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Iroda végzi.	Meghatározott időnként beszámolót/jelentést készít.

### Finanszírozás

A lakásügynökségi program megvalósításához kétféle finanszírozási döntés szükséges: egyrészt biztosítani kell a lakások **bérbevételeivel kapcsolatos forrásokat**, melyeket az önkormányzat közvetlenül maga fizet. Ehhez három éves előzetes kötelezettségvállalás szükséges. Másrészt biztosítani kell a **Lakásügynökség feladatellátásához szükséges forrást**, azaz az Ügynökség megbízási díját.

A két költséget alapvetően a bérbevett és bérbeadott lakások száma határozza meg. A lakások éves célszámai: így a piacról bérelt lakások számát, várható költségét, valamint a lakásügynökségi programba bevont önkormányzati lakások számát évente, a költségvetés tervezése során szükséges meghatározni. A magántulajdonú lakásokhoz kapcsolódó költségeket az aktuális lakáspiaci helyzet alapján kell tervezni: a lakásügynökségi szervezet évente javaslatot tesz a következő évre vonatkozó referencia lakbérre (tehát a bérbevehető lakások átlagos négyzetméterenkénti árára), és ezzel összefüggésben a jövő évben bérbevehető lakások várható költségeire.

### Monitoring, felügyelet

A lakásügynökségi modell alapvetése, hogy a szervezet működési kérdésekben önállóan tudjon dönteni. Az önállóság mellett viszont szükséges biztosítani, hogy a tulajdonos Önkormányzat részletes és rendszeres információkkal rendelkezzen a költségek alakulásáról, a működés hatékonyságról, a célszámok teljesítéséről és a felmerülő esetleges működési problémákról. A Lakásügynökség adminisztratív rendszerét úgy kell kialakítani, hogy mindezek az adatok könnyen lekérhetőek legyenek. A Lakásügynökség működésének felügyeletét célszerűen a Polgármesteri Hivatal Vagyongazdálkodási Irodája végzi. A monitoring és felügyeleti rendszerről a felek közötti megbízási szerződésben kell rendelkezni.

Az éves célszámok és költségvetés kidolgozása során a Lakásügynökség, együttműködve hivatallal – figyelembe véve az önkormányzat költségvetését, lakossági jövedelmi viszonyok alakulását – javaslatot tesz referencia lakbérre, a bérlők által fizetendő normatív lakbérre, illetve a névjegyzék alapján a portfólió-bővítés célszámaira. A Lakásügynökség évente az ingatlanpiaci adatok feldolgozásával tesz javaslatot a piacról bérelt lakások átlag lakbérére.

A következő táblázat bemutatja a legfontosabb javasolt monitoring mutatókat.

9. Javasolt fő monitoring mutatók

<b>Lakásügynökség működési hatékonyságát mérő mutatók</b>
átlagos költségek alakulása, teljes költségvetés megoszlása a fő költségkategóriák szerint
portfólió megcélzott és tényleges mérete (lakások száma), minősége
egy bérlőre eső adminisztratív költségek
kockázatokat mérő indikátorok: fluktuáció, cashflow, ügyfelek száma
<b>Hátralékossággal, hátralékkezeléssel kapcsolatos mutatók</b>
hátralékok összege, aránya, nemfizetés előfordulásának gyakorisága
egy ügyfélre jutó behajtás költsége
<b>Piaci környezet nyomon követése (mind keresleti, mind kínálati oldal)</b>
bérlői igények, névjegyzéken megjelenő lakásigények változása
piaci lakbérek szintje
piaci kínálat alakulása
<b>Jövedelem határok, lakbérek kiigazítása</b>
lakbérindexek változása
jövedelmek változás
infláció

### A Lakásügynökség szervezeti felépítése

A lakásügynökségi modell működtetésére olyan szervezeti modellt és működési folyamatot kell létrehozni, mely rugalmasan és gyorsan tud reagálni előre nem látható, nem tervezett eseményekre és visszajelzést tud adni az Önkormányzat számára a szükséges beavatkozásokról, módosításokról.

Rév8 Zrt. mint önkormányzati tulajdonú gazdasági társaság, mely korábbi években már valósított meg önkormányzati lakásprogramot, rendelkezik tapasztalatokkal mind a piaci szereplőkkel és önkormányzati bérlőkkel történő együttműködés területén. A lakásügynökségi feladatok ellátására több okból is megfelelő szervezet a Rév8. Zrt. - az önkormányzati portfólió minőségének javítására megvalósultak már különböző projektek, melyekben meghatározó tervezési, kivitelezési, projektmenedzseri feladatokat látott el. Évek óta működő, megfelelő infrastruktúrával rendelkező szervezetről van szó, mely évtizedes tapasztalatokkal rendelkezik önkormányzati projektek megvalósításában, illetve a józsefvárosi lakók érdekeltté tételében (pl.: közösségi tervezés, közösségi tervek, Déri üzlethelyiségek bérbeadása).

Az ügynökségi feladatok ellátására az első évben Rév8 két új munkatárssal bővíti csapatát. Egy lakossági ügyfelekkel foglalkozó referenst, és egy ingatlanost, akinek feladata a magántulajdonú lakások beszerzése. Ezen felül fél állásban asszisztenst alkalmaznak. A lakások felújítására és karbantartására a szervezet külön szerződne alvállalkozókkal.

### Pénzügyi terv

Számítások elkészítése során a következő paraméterekből indultunk ki:



- a magántulajdonú lakások átlagos bérleti díja: 3500 Ft/m<sup>2</sup>. A lakásokra 3 éves határozott idejű bérleti szerződés köt az önkormányzat. Nem számolunk a magántulajdonosnak fizetendő óvadékkal. A közös költség várható összegét 400 Ft/m<sup>2</sup>-re becsültük.
- A magántulajdonossal kötött szerződés megkötését követő első 30 napban nem számolunk bérlővel, sem bérleti díj-, sem közös költség bevétellel - ennyi idő minimum szükséges a bérlő kiválasztására a névjegyzékről és a bérleti szerződés megkötésére.
- A bérlővel kötött határozott idejű szerződés lejáratát megegyezik a lakástulajdonosi szerződés határidejével.
- A Lakásügynökség az első évben 10 magánlakást szerez, a következő években 20-20 újabb lakást vesz bérbe.
- A bérlők által fizetett lakbér 2200 Ft/m<sup>2</sup>, a bérlők fizetnek óvadékot, de óvadék bevétellel nem számolunk a cash-flowban.
- Az első három évben évi 10-10 db önkormányzati lakás kerül a portfólióba.
- A magánpiaci lakások esetében átlagosan 50 m<sup>2</sup>, az önkormányzati tulajdonú lakások esetében pedig átlagosan 35 m<sup>2</sup> alapterületű lakásokkal számoltunk.
- A közös költséget minden esetben az Önkormányzat fizeti és egy részét tovább hárítja a bérlőre: a külön szolgáltatási díj összegét 300 Ft/m<sup>2</sup>-ben határoztuk meg. A rezsiköltséget a bérlők maguk fizetik.
- A hátralékkal nem számoltunk, mert azt a kaucióból rendezzük.
- Az önkormányzati bérlők a legalább az első évben a bérleti díj felét fizetik a megkötött beruházási megállapodásnak megfelelően.

Az évente bérbevett lakások számán és átlagos havi költségén túl legalább olyan fontos a szükséges források meghatározása szempontjából, hogy az év melyik pontján kerül bérbevitelre az adott lakás. A Lakásügynökség első évi forrásigényének megbecslése során úgy számoltunk, hogy az első magántulajdonú lakásokat júliustól tudja bérbe venni az Önkormányzat, hiszen szükséges néhány hónap, hogy a névjegyzéken elegendő lakásigénylő szerepeljen. Az önkormányzati lakások esetében szükséges bizonyos alapfelújítások elvégzése, ami miatt az első önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadása 2023 negyedik negyedében várható. A közös költség fizetése viszont már a lakások átadását követően az ügynökség költségei között jelenik meg. Ezt a költséget az önkormányzat korábban is fizette, csak eddig a JGK által kezelt lakások között jelent meg. Hasonlóképpen a lakások felújítási költsége is, mely költség szerepelt az önkormányzat lakásfelújítási programjában.

10. táblázat A Lakásügynökség elindításának idővonala

2023	III.	IV.	V.	VI.	VII.	VIII.	IX.	X.	XI.	XII.
Képviselő-testület meghozza a Lakásügynökség elindításával kapcsolatos döntéseket										
Lakásügynökség keretében bérbeadandó önkormányzati lakások kijelölése										
Névjegyzékre jelentkezés meghirdetése										
Magánlakások bérbevétele										
Önkormányzati lakások felújításának tervezése										
Önkormányzati lakások felújításának kivitelezése										
Önkormányzati lakások bérbeadása										

Az alábbi táblázat szemlélteti a Lakásügynökség sikeres működése esetén várható lakásportfólió összetételét. A következőkben a két típusú portfólió, valamint a Rév8 megbízási díjának költségeit külön-külön mutatjuk be.

1. Feltételezett portfólió összetétel

	2023 végén	2024 végén	2025 végén	2026 végén
Magántulajdonú (db)	10	30	50	70
Önkormányzati tulajdonú (db)	10	20	30	30
<b>Összesen</b>	<b>20</b>	<b>50</b>	<b>80</b>	<b>100</b>

**Piacról bérelt lakások bérbeadásának pénzügyi terve, várható költségei az első három évben**

A 2024-es és 2025-ös költségek szemléltetése során az újonnan bérbevett lakások esetében évi 10%-os lakbérinflációval számoltunk. A megkötött szerződések esetében a három évre fix bérleti díjat feltételeztünk. A közös költség esetén is évi 10%-os inflációt feltételeztünk. A bevételek számítása során a lakbéréket áprilistól évi 7%-kal növeltük, míg a közös költség bérlő által fizetett részét egységesen 10%-kal. A magántulajdonú lakások bérbevétele és bérbeadása között egy hónapnyi eltérést feltételeztünk.

12. táblázat Magántulajdonú lakások bérbeviteléhez és bérbeadásához kapcsolódó várható bevételek és kiadások

<b>Magántulajdonú lakások bérbevétele és bérbeadása</b>			
	2023	2024	2025
<b>Kiadások</b>			
lakások száma (db)	10	30	50
lakások alapterülete (m <sup>2</sup> )	500	1 500	2 500
lakások után fizetett bérleti díj (Ft)	7 875 000	43 137 500	84 236 250
lakások közös költsége (Ft)	675 000	3 382 500	7 713 750
<b>Összes kiadás (Ft)</b>	<b>8 550 000</b>	<b>46 520 000</b>	<b>91 950 000</b>
<b>Bevételek</b>			
bérbeadott lakások száma (db)	10	30	50
bérleti díj bevétel (Ft)	3 850 000	23 897 500	52 782 565
külön szolgáltatási díj bevétel (Ft)	525 000	3 382 500	7 713 750
<b>Összes bevétel (Ft)</b>	<b>4 375 000</b>	<b>27 280 000</b>	<b>60 496 315</b>
<b>Egyenleg (Ft)</b>	<b>-4 175 000</b>	<b>-19 240 000</b>	<b>-31 453 685</b>

**Önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának pénzügyi terve**

Az önkormányzati lakások esetében ugyanúgy indexáltuk a bérleti díjakat, a várható közös költségeket, illetve a külön szolgáltatási díjakat, mint a magántulajdonú lakások esetében. Azt feltételeztük, hogy a lakások kijelölését követően a bérbeadás az év második felében várható. A lakásfelújítás egyszeri tőkeköltségével azért nem számolunk, mert az olyan költség, melyet az önkormányzat az ingatlanok hasznosításától függetlenül – amennyiben célja a vagyon értékének megőrzése, illetve növelése – mindenképpen megjelent volna. Természetesen a lakások kiválasztásánál meg kell vizsgálni a lakások felújításának a gazdaságosságát.

13. táblázat Önkormányzati lakások bérbeadásához kapcsolódó várható bevételek és kiadások

<b>Önkormányzati lakások bérbeadása</b>			
	<b>2023</b>	<b>2024</b>	<b>2025</b>
<b>Kiadások</b>			
önkormányzati lakások száma (db)	10	20	30
lakások alapterülete (m <sup>2</sup> )	350	700	1050
társasházi közös ktg. (Ft)	1 120 000	3 234 000	5 251 400
<b>Bevételek</b>			
Bérleti díj bevétel	577 500	6 304 375	11 948 610
Külön szolgáltatási díj bevétel	157 500	1 790 250	3 493 875
<b>Összesen bevétel (Ft)</b>	<b>735 000</b>	<b>8 094 625</b>	<b>15 442 485</b>
<b>Egyenleg (Ft)</b>	<b>-385 000</b>	<b>4 860 625</b>	<b>10 191 085</b>
<b>Összesen a két portfólió egyenlege (Ft)</b>	<b>-4 560 000</b>	<b>-14 379 375</b>	<b>-21 262 600</b>

A két portfólió pénzügyi eredményeit összehasonlítva látható, hogy az önkormányzati lakások bérbeadásának pozitív eredménye csökkenti a magántulajdonú lakások hasznosításának a mínuszos eredményét.

#### Szervezet működési kiadásai

A Lakásügynökség működtetésének további költsége a lebonyolítással megbízott szervezet kapcsolódó kiadásai. Ahogy a szervezeti felépítésről szóló részben leírtuk, a Lakásügynökség működtetéséhez elinduláskor két alkalmazottra van szükség. Az alábbi táblázat tartalmazza, hogy milyen egyéb költségek merülnek a Lakásügynökség működtetésével kapcsolatban, amiket a közszolgáltatási szerződés nem tartalmaz.

14. táblázat Rév8 Zrt. lakásügynökséghez kapcsolódó kiadások, 2023

<b>Rév8 Zrt. lakásügynökséghez kapcsolódó kiadások, 2023</b>	
Béreköltségek (2,5 fő alkalmazott bére) (Ft)	14 238 000
Közjegyzői ktg. (Áfa mentes) (Ft)	700 000
Informatikai rendszer, adatbázisfejlesztés (Ft)	708 661
Irodai ktg. (posta, nyomtatás, telefon, egyéb) (Ft)	314 961
Kommunikációs és marketing költségek (Ft)	629 921
Műszaki kiadások (gyorsszolgálat, karbantartás, felújítás tervezés, műszaki szaktanácsadás, műszaki ellenőrzés) (Ft)	7 200 000
<b>Megbízási díj összesen (nettó Ft)</b>	<b>23 791 543</b>
<b>Megbízási díj összesen (bruttó Ft)</b>	<b>30 215 260</b>

Ahogy fentebb leírtuk, a 2023-ban bérbevett magántulajdonú lakások bérleti díjának és közös költségének megfizetésére a következő három évben előzetes kötelezettségvállalást kell tennie az Önkormányzatnak. Az alábbi táblázat mutatja, hogy a tervezett 10 magántulajdonú lakás bérbeviteléhez mekkora előzetes kötelezettség vállalás szükséges 2023-ban és a következő három évben:

15. táblázat A magántulajdonú lakások bérbevételéhez szükséges kiadásokra előzetes kötelezettség vállalás

<b>Év</b>	<b>Összeg (Ft)</b>
2023	8 550 000
2024	22 980 000
2025	23 178 000
2026	14 679 400
<b>Összesen</b>	<b>69 387 400</b>

## 1. Melléklet: A Józsefvárosi magántulajdonú bérlakás piac elemzése

A lakásügynökségi modell működését alapvetően befolyásolják a magánbérlakás-piaci folyamatok, hiszen ez határozza meg, hogy az Ügynökség milyen feltételek mellett tud lakásokat bérebevenni.

### *A budapesti magánbérlési piac általános jellemzése*

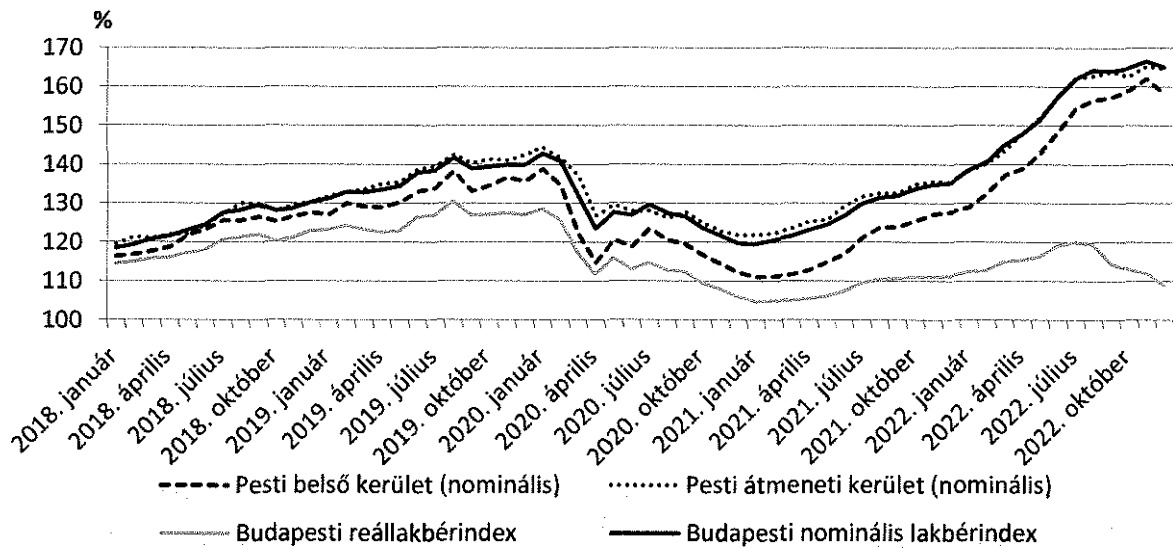
Nyugat-európai észak-amerikai nagyvárosokhoz képest Budapesten jóval kisebb a magánbérlások aránya a teljes lakásállományhoz viszonyítva: a 2016-os mikrocenzus alapján a szektor a teljes budapesti lakásállomány – bár ez vélhetően alulbecslés –11,5%-át tette ki, míg Józsefváros esetében ez az arány 17%. Ugyanakkor főleg a 2008-as válság óta a magán tulajdonú bérlakások egyre fontosabb szerepet töltenek be a budapesti lakáspiacon. Egyrészt a válság után sok család, amely elveszítette a lakását itt tudott megoldást keresni. Másrészt a szektor növekvő szerepét erősíti a családalapítás kitolódásának trendje, valamint az is, hogy a jelenlegi fiatal generáció gyakran nem rendelkezik elegendő jövedelemmel vagy családi támogatással, amely a lakásvásárlást lehetővé tenné.

A 2010-es években a magánbérlások iránti növekvő keresletnek megfelelően a lakbérek átlagos szintje folyamatos növekedést mutatott, annak ellenére, hogy ugyanebben az időszakban a bérlésre kínált lakások kínálata is jelentősen megnövekedett. A lakbérek a jövedelmekét meghaladó ütemű növekedése a megfizethetőség romlását is okozta, így a háztartások kénytelenek jövedelmük egyre nagyobb részét lakhatási költségekre fordítani.

A budapesti lakbérek töretlen, 10 éven át tartó növekedését a koronavírus-járvány törte meg. A válság alatt a kereslet visszaesése és átstrukturálódása (így a turisztikai célú, rövidtávú bérbeadás bezuhanása) a lakbérek csökkenéséhez vezetett. Azonban COVID- válság alatt bekövetkezett piaci visszaesést követően a nominális lakbérek ismét folyamatosan növekedést mutattak a pesti belső és átmeneti kerületekben egészen 2022 augusztusáig. Az átmeneti kerületek körülbelül a teljes budapesti átlag nominális lakbérindexét követik, míg a pesti belső kerületek kiadó lakásai alacsonyabb szinten emelkedtek.

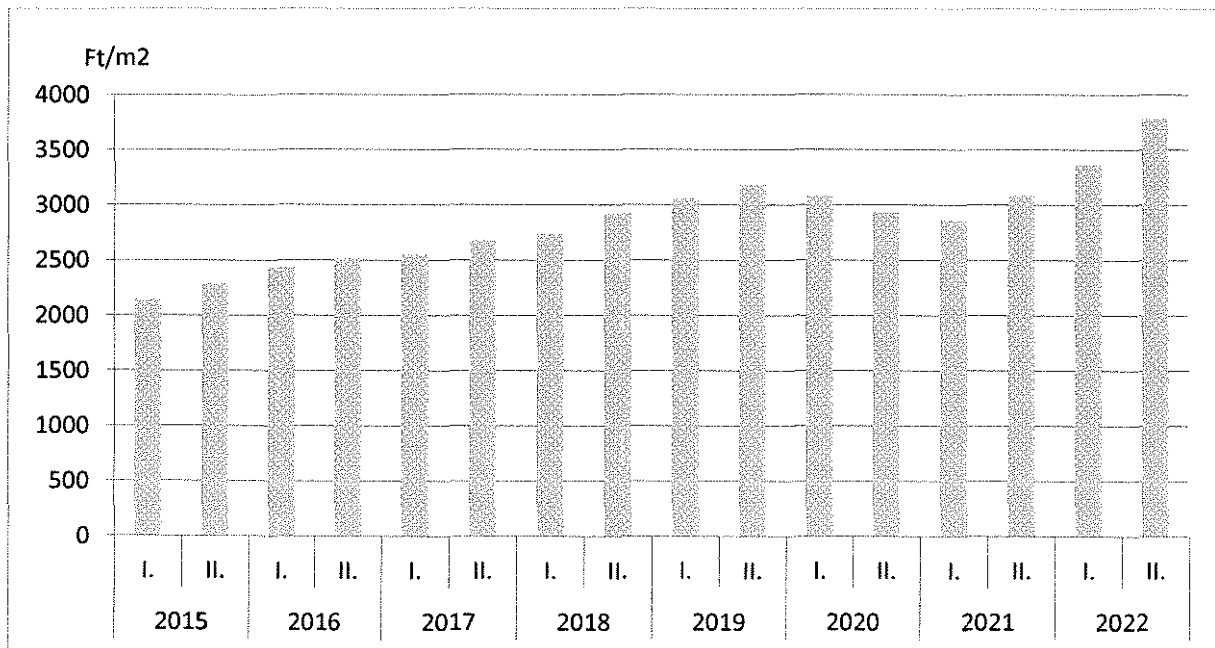
2022. augusztusa óta mérséklődés következett be. Decemberben 0,9%-kal csökkentek a kínálati bérlési díjak az előző hónaphoz képest, ezzel lényegében az októberi szintre estek vissza. A lakbérek reálértékét figyelembe véve látható, hogy a tavalyi év második felében a lakbérek nominális növekedését a fogyasztói árak emelkedése indokolja, és a lakbérek értéke csökkent más fogyasztási javak értékéhez képest.

1. ábra Nominális lakbérindex Budapesten, Pest belső és átmeneti kerületeiben, valamint a budapesti reállakbérindex



Az abszolút jellegű lakbérekről a fajlagos ár mutathat képet, mely megmondja, hogy 1 négyzetméter átlagosan hány forintba kerül. Budapesten 2022 második félévében az ingatlan.com hirdetései alapján a lakások fajlagos ára 3790 Ft/m<sup>2</sup> volt, ami mintegy 13%-kal volt magasabb 2022 első félévéhez képest, amikor a négyzetméterenkénti bérleti ár 3365 Ft körül alakult.

2. ábra A kiadó lakások átlagos fajlagos ára Budapesten (Átlagos havi lakbér osztva az átlagos alapterülettel az ingatlan.com kínálatában szereplő kiadó lakáshirdetések alapján)

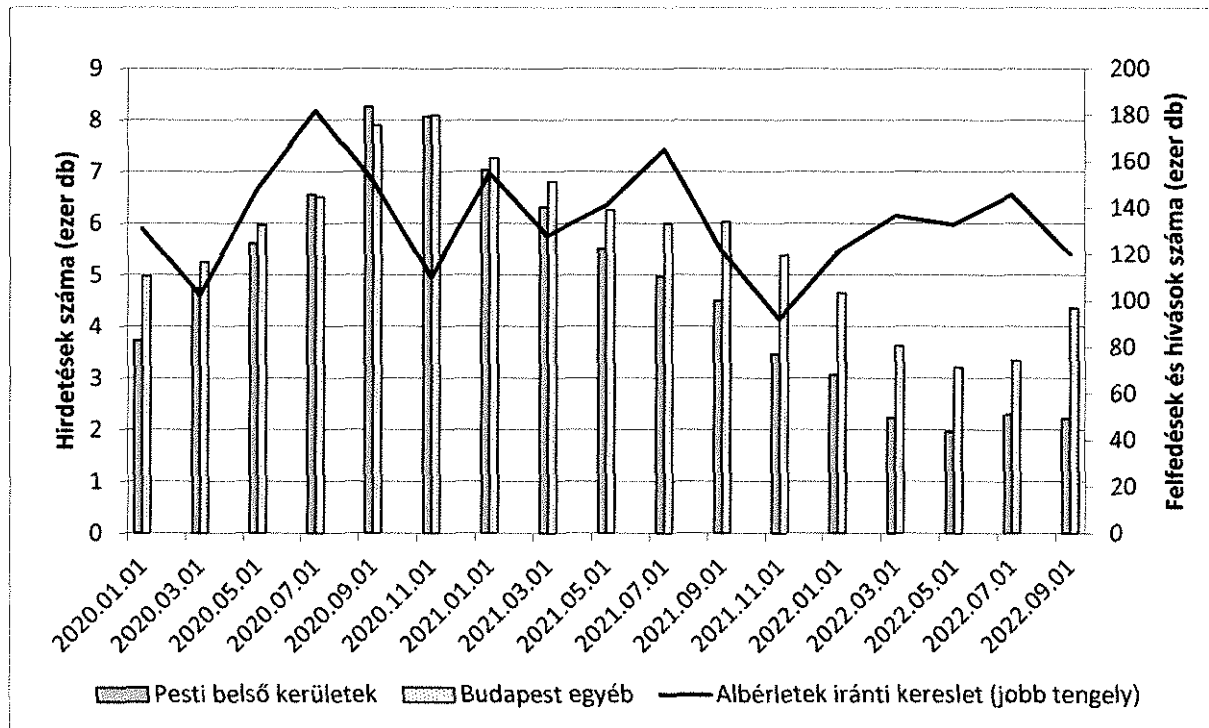


A magánbérleti piac kínálati és kereseti mutatóit alapján elmondható, hogy az elmúlt két évet a csökkenő kínálat jellemzi: a 2020. novemberi 8 100 hirdetéshez képest 2022 szeptemberében 2 200 hirdetés volt található az ingatlan.com-on a belső kerületekben és 4 400 a többi kerületben. Éves szinten, a negyedéves bővülés mellett is a pesti belső kerületek bérleti kínálat 51 százalékkal, az egyéb kerületeké 28 százalékkal csökkent. A keresletben ugyanakkor az éves ciklikusságon kívül nem

*Handwritten signature*

mutatkozik visszaesés: a 2022. szeptemberi szint lényegében megegyezik a 2021 és 2020-es szeptemberi állapottal.

3. ábra Bérletre kínált egyedi hirdetések száma az ingatlan.com portálon az adott hónap utolsó napján, valamint az albérletek iránti kereslet az adott hónapban

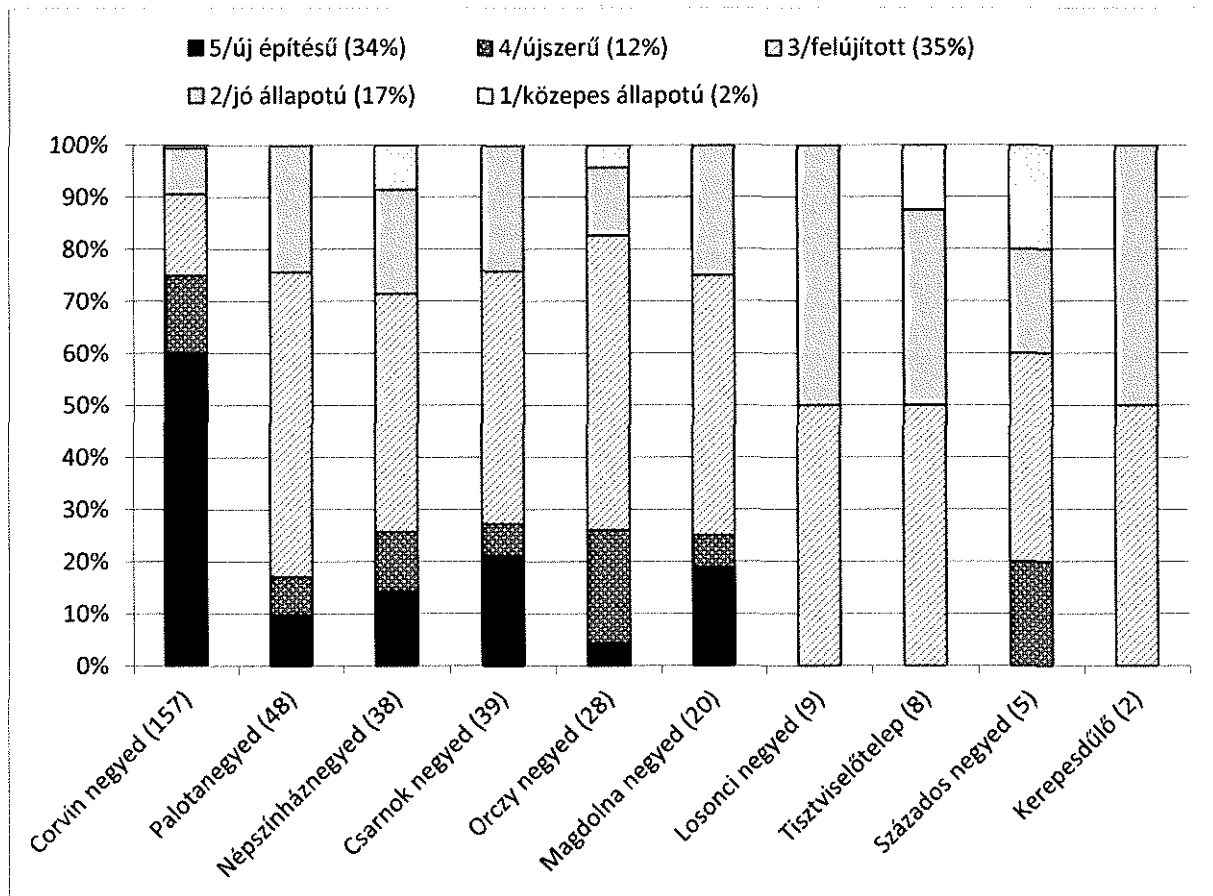


#### A 8. kerületi magánbérleti piaci helyzete az Ingatlan.com-on megjelenő hirdetések alapján

A lakásügynökségi program várható eredményessége, illetve a jelenleg uralkodó piaci lakbérék felmérése céljából áttekintettük az Ingatlan.com-on jelenleg megjelenő, 8. kerületben található bérletre kínált lakásokat. 2023.02.17-i állapot szerint összesen 354 lakáshirdetés szerepelt az adatbázisban. A lakások átlagos ára 270 979 Ft, négyzetméterenként 5 234 Ft, alapterületük átlaga 56 m<sup>2</sup>, szobáik átlagos száma 2,08 volt. A meghirdetett lakások állapota kifejezetten jónak mondható: 34% az összes hirdetés közül újjépítésű, 12% újszerű, 35% felújított, 17% jó állapotú és csupán 2% közepes állapotú – az állapot megjelölése az esetek 17%-ában (40 esetben hiányzott).

A meghirdetett lakások eloszlása nem egyenletes a kerületben. A Corvin-negyed magasan felülreprezentált, a 354 db józsefvárosi kiadó lakás közül 157 db (44%) lakás ebben a negyedben található. Az itt található lakásokról általánosságban elmondható, hogy állapotuk és lakbérük szerint különböznek a többi negyed lakásaitól. Az itt kiadó lakások 60%-a új építésű, a többi negyedben ez az arány legfeljebb 21%-ot ér el. Ennek megfelelően, a Corvin-negyedben az átlagos fajlagos ár magasabb, mint máshol a kerületben: átlagosan 6 481 forint. Azonban nem teljes körűen magyarázza a magas fajlagos árat az újszerű és újjépítésű lakások túlsúlya a negyedben, mert a nem újjépítésű vagy újszerű lakások is itt a legdrágábbak a kerületben. A kiemelkedően magas fajlagos árat bizonyára az is magyarázza, hogy a Corvin-negyedben meghirdetett lakások célközönsége jelentősrészt külföldiekből áll: ebben a negyedben a lakások 31%-ának lakbérét kizárólag euró devizanemben hirdették meg.

4. ábra Lakások állapotának megoszlása a negyedekben mintaszámuk szerint rendezve (az állapot szerint nem kategorizált lakások kihagyásával), jellemző gyakorisága



#### A lakásügynökségi program keretében potenciálisan bérbevehető lakások

A Lakásügynökség profiljába tartozó lakások körét érdemesnek tűnik a Corvin-negyeden kívüli, felújított vagy jó állapotú lakásokra szűkíteni. Így az átlagos fajlagos ár 3 998 Ft, amely csak egy kicsit magasabb, mint a budapesti átlag.

A Palotanegyedben található a legtöbb, potenciálisan szóba jöhető lakás, melyekről elmondható, hogy viszonylag magas az átlagos alapterületük, ennek megfelelően a szobák átlagos számai is magas. Bár a nagyobb alapterület csökkenti a Palotanegyedben található lakások átlagos fajlagos árát, a negyed a továbbra is a legdrágább a Corvin-negyed után, ha az újépítésű és újszerű lakásokat nem vesszük figyelembe.

A három Népszínház utcával határolt negyedben, a Csarnok negyedben, a Népszínháznegyedben és a Magdolna negyedben is 4000 Ft felett alakul a lakások átlagos fajlagos ára. A három negyedben összesen 59 lakást hirdettek meg. A Magdolna negyedben a lakások 213 250 forintos átlagos havi bérleti díja valamivel alacsonyabb a másik két negyedénél, de ezt az itt található lakások kis alapterülete magyarázza. Az Orczy negyed fajlagos ára a Losonci és Százados negyedével egyezik meg, bár az utóbbi két negyedben csak 3-4 lakás került meghirdetésre. A Tisztviselőtelepen a legolcsóbb jelenleg lakást bérelni fajlagos ár szerint a kerületben, itt 7 db átlagosan 73 négyzetméterű lakás jelenik meg az ingatlan.com-on. Kerepesdűlőn két lakást hirdettek meg magas, átlagos 5250 Ft fajlagos áron, melyek a Baross téren, a Keleti pályaudvarhoz közel helyezkednek el.



16. táblázat A meghirdetett lakások száma, átlagos fajlagos és tényleges ára, alapterülete és szobaszáma

Negyed	Mennyiség (db)	Fajlagos ár (Ft/m <sup>2</sup> )	Ár havonta	Alapterület (m <sup>2</sup> )	Szobák száma
Palotanegyed	34	4 260 Ft	319 765 Ft	78	2,62
Csarnok negyed	24	4 007 Ft	259 096 Ft	67	2,08
Népszínháznegyed	23	4 068 Ft	240 313 Ft	63	2,35
Orczy negyed	16	3 660 Ft	170 875 Ft	48	1,81
Magdolna negyed	12	4 014 Ft	213 250 Ft	58	2,08
Tisztviselőtelep	7	3 229 Ft	198 571 Ft	73	2,14
Losonci negyed	4	3 606 Ft	251 700 Ft	74	2,75
Százados negyed	3	3 652 Ft	171 667 Ft	49	1,33
Kerepesdűlő	2	5 250 Ft	185 000 Ft	35	1,50
<b>Összesen</b>	<b>125</b>	<b>3 998 Ft</b>	<b>249 538 Ft</b>	<b>66</b>	<b>2,24</b>

Össességében elmondható, hogy a felújított vagy jó állapotú bérbeadásra kínált lakások áttekintése egy alapterület szerint változatos lakásprofil létrehozását vetíti előre a Lakásügynökségnek, szemben az önkormányzati tulajdonú lakásállomány homogén összetételével.

## 2. Melléklet A lakásügynökségi program jövedelem határainak megállapítására szolgáló javasolt módszertan

A jövedelem határok meghatározása során a megfizethetőséget a háztartás a lakásköltségek megfizetése után fennmaradó (reziduális) jövedelme alapján definiáltuk. Keressük azt az alsó jövedelem-határt, ahol az adott lakbér- és egyéb lakásköltségek mellett az adott háztartásnak elegendő forrása marad egyéb megélhetési kiadásai fedezésére. És keressük azt a felső jövedelem-határt ami alapján olyan háztartások, akiknek reziduális jövedelmük alapján lenne elegendő forrásuk a piaci lakbéreket megfizetni már ne legyenek jogosultak.

### 1. Fogyasztási egységek számának meghatározása

A javasolt módszertanban a háztartások ekvivalens reziduális jövedelmét, valamint elismert lakásköltségeit az OECD2 súlyozási skála alapján határozzuk meg. Bár az önkormányzati szociális lakbértámogatás jövedelem-határa és mértékének meghatározása során az OECD1 skála egy módosított verzióját használjuk, ebben az esetben mégis az OECD2 súlyozás alkalmazása indokolt, amely jóval alacsonyabban súlyozza a további háztartástagokat. Ennek indoka, hogy a reziduális jövedelem számítása során ez a súlyozás vélhetően jobban tükrözi a háztartások tényleges kiadásait, mivel a lakhatási költségek nem jelennek meg.

57. táblázat OECD2 fogyasztási egység súlyozási skála

	Felnőtt	Gyerek
1. tag	1	0,5
2. tag	0,5	0,3
3. tag	0,3	0,3

### 2. Háztartások elvárt reziduális jövedelme és maximum reziduális jövedelme

A elvárt reziduális jövedelem (er) fogyasztási egységenként 100 000 Ft.

*VH*  
4.1

A maximum reziduális jövedelem ( $mr$ ) fogyasztási egységenként 230 000 Ft.

### 3. Háztartások elismert lakásköltségei

Elismert lakásköltségek fajlagosan:

	Fajlagos költségek
Lakbér	2200 Ft/m <sup>2</sup>
Rezsi	600 Ft/m <sup>2</sup>
Külön-szolgáltatási díj	300 Ft/m <sup>2</sup>
<b>Összesen</b>	<b>3100 Ft/m<sup>2</sup></b>

Elismert lakásnagyság meghatározása:

elismert lakásnagyság ( $en$ ) =  $32 + (fe - 1) * 15$ , ahol  
 $fe$  a fogyasztási egységek száma

Elismert lakásköltségek meghatározása:

elismert lakásköltség =  $fk * en$ , ahol  
 $fk$  az elismert fajlagos lakásköltség, és

$en$  az elismert lakásnagyság

### 4. Alsó és felső jövedelem-határok meghatározása

alsó jövedelem határ =  $er * fe + fk * en$ , ahol  
 $er$  az elvárt reziduális jövedelem,  
 $fe$  a fogyasztási egységek száma,  
 $fk$  az elismert fajlagos lakásköltség, és  
 $en$  az elismert lakásnagyság.

felső jövedelem határ =  $mr * fe + fk * en$ , ahol  
 $mr$  a maximum reziduális jövedelem,  
 $fe$  a fogyasztási egységek száma,  
 $fk$  az elismert fajlagos lakásköltség, és  
 $en$  az elismert lakásnagyság.

## 3. Melléklet A Nemzeti Adó- és Vámhivataltól megkért állásfoglalások

### 1. Az ingatlan tulajdonosok személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségére vonatkozó állásfoglaláskérés és válasz

Tisztelt Adóhatóság!

Megbízom, a Budapest VIII. Kerület Józsefváros Önkormányzata egy olyan lakásügynökségi program elindítását tervezi, melyben az Szjvtv. 74/A. §-ában foglaltak szerint vesz bérbe magánszemélyektől lakásingatlant abból a célból, hogy azokat az Önkormányzat által meghatározott célközönségnek albérletbe adja.

Az Szjvtv. 74/A. §-a értelmében a magánszemély bérbeadó ilyen esetben 0% személyi jövedelemadót fizet a bérbeadásból származó jövedelme után.

Az Önkormányzat a feladat ellátására kizárólagos helyi önkormányzatok - nevezetesen Budapest Főváros Önkormányzata és a Józsefvárosi Önkormányzat - tulajdonában álló gazdasági társaságot kíván megbízni. A megbízás formája lehet megbízási szerződés, vagy közfeladat ellátására vonatkozó szerződés.

Lehetséges megoldásként felmerült, hogy a bérbeadókkal a megbízott Önkormányzati cég köt szerződést a saját nevében és saját nevében adja azt albérlébe az Önkormányzat által meghatározott preferenciák szerint.

A t. Adóhatósághoz kérdésünk, hogy amennyiben nem az Önkormányzat a bérleti szerződés, illetve albérlési szerződésben az egyik szerződő fél, hanem a feladatot ellátó, de az önkormányzatok tulajdonában álló gazdasági társaság, akkor alkalmazható-e a bérbeadó tekintetében az Szjtv. 74/A. §-a szerinti kedvezmény?

Ebből a szempontból van-e jelentősége annak, hogy az Önkormányzat a feladatot ellátó gazdasági társasággal megbízási vagy közfeladat ellátására vonatkozó keretszerződést köt? Van-e jelentősége annak, hogy a feladatot ellátó gazdasági társaság nonprofit, vagy sem?

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 74/A. § (1) bekezdése alapján: „*Lakás önkormányzatnak történő bérbeadásából származó bevételnek minősül az olyan lakás bérbeadásából származó bevétel, amely lakásra érvényes lakhatási engedély van és*

**a) a bérbevevő a lakás fekvése szerinti települési önkormányzat gazdálkodását végrehajtó szerv (önkormányzati hivatal),**

*b) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés határozott időtartamú és az időtartama a 36 hónapot (feltételül szabott időtartam) eléri vagy meghaladja (ideértve a feltételül szabott időtartam teljesülését közvetlenül követő időszakot is, ha a szerződés időtartamát meghosszabbítják),*

*c) az önkormányzat a lakást magánszemély(ek) lakhatásának biztosítására hasznosítja,*

*d) a lakásbérbeadás alapjául szolgáló szerződés tartalmazza a bérlőkijelölésére a rászorultságra tekintettel meghatározott feltételeket (a feltételül szabott cél) megállapító önkormányzati rendelkezés számát.”*

Az idézett jogszabályhely alapján lakás önkormányzatnak történő bérbeadásáról csak abban az esetben beszélhetünk, ha a lakás fekvése szerinti önkormányzatnak a gazdálkodást végrehajtó szerve - az Szja tv. által nevesítetten, az önkormányzat hivatala -, áll bérlői pozícióban.

A lakás önkormányzatnak történő bérbeadására vonatkozó rendelkezések 2005.01.01-jével léptek hatályba. A 2012.01.01. napjával hatályon kívül helyezett, az államháztartásról szóló 1992. évi XXXVIII. törvény (a továbbiakban: régi Áht.) 66. §-a rögzítette, hogy: „*A helyi önkormányzat, illetve a helyi kisebbségi önkormányzattal történő megállapodás alapján a helyi kisebbségi önkormányzatok gazdálkodásának végrehajtó szerve a költségvetési szervként működő megyei önkormányzati hivatal, (fő)polgármesteri hivatal, körjegyzőség, illetőleg a közös képviselő-testület hivatala (a továbbiakban együtt: önkormányzati hivatal).*” Az Szja tv. 74/A. § (1) bekezdés a) pontjában rögzített szabály tehát összhangban állt a régi Áht. vonatkozó rendelkezésével. Az államháztartásról szóló 2011. évi CXCV. törvény (a továbbiakban: Áht.) hatályos rendelkezései alapján: „*A helyi önkormányzat bevételeit és*

kiadásait a helyi önkormányzat költségvetése tartalmazza. A helyi önkormányzat bevételeivel és kiadásaival kapcsolatban a tervezési, gazdálkodási, ellenőrzési, finanszírozási, adatszolgáltatási és beszámolási feladatok ellátásáról az önkormányzati hivatal gondoskodik.” [Jogsabályi hivatkozás: Áht. 6/C. § (1) bekezdés.]

Az Áht. idézett rendelkezése alapján jelenleg is az önkormányzat hivatala tekinthető az önkormányzati gazdálkodás végrehajtó szervének. Megítélésünk szerint az Szja tv. 74/A. § (1) bekezdés a) pontja eltérést nem engedő módon határozza meg, hogy mely szerv állhat a bérebevevői pozícióban. Ebből következően, amennyiben a bérleti szerződést az önkormányzat által alapított gazdasági társaság köti meg, és e társaság áll bérleti pozícióban, úgy - a jogszabályban rögzített feltétel hiányában -, a bérleti jogviszonyra a Szja tv. 74/A. §-a nem alkalmazható.

Tájékoztatjuk, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Központi Irányítás

Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

## **2. A bérlő személyi jövedelemadó fizetési kötelezettségére vonatkozó állásfoglaláskérés és válasz**

Tisztelt Adóhivatal!

Állásfoglalásukat szeretném kérni a következő ügyletegyüttesre.

Egy önkormányzat magánszemélyektől bérel lakásokat, és tovább ad bérbe bérlőknek. Az önkormányzat a bérbeadók részére a kölcsönösen kialakított bérleti díjat fizeti meg. A bérlők számára a lakásrendelete szerinti bérleti díjat állapítja meg. A két összeg nem ugyanaz, az önkormányzat alacsonyabb bérleti díjért adja bérbe a magánszemélyek lakásait, mint amennyiért a magánszemélyektől bérl. A két díj közötti különbség az önkormányzat vesztesége. Egyben ez azt is jelenti, hogy a bérlők számára kedvezményesen (támogatottan) adja bérbe a lakást.

A kérdés az, hogy erre a támogatásra a bérlőnek vagy az önkormányzatnak mely adót és járulékot milyen mértékben kell megfizetnie?

Tisztelt Ügyfelünk!

Hivatalunkhoz érkezett megkeresésére az alábbi tájékoztatást adjuk.

A személyi jövedelemadóról szóló 1995. évi CXVII. törvény (a továbbiakban: Szja tv.) 7. § (1) bekezdés b) pontja alapján a jövedelem kiszámításánál nem kell figyelembe venni azt a vagyoni értéket, amelynek a megszerzése alapjául szolgáló jogviszony keletkezésének napjára vonatkozóan megállapított szokásos piaci értékét a magánszemély köteles megfizetni; ha azonban a magánszemély semmit nem köteles fizetni, vagy csak a szokásos piaci érték egy részének megfizetésére köteles, akkor a szokásos piaci érték vagy annak a fizetési kötelezettség levonásával

megállapított része - hacsak e törvény egyéb rendelkezéséből más nem következik - a magánszemély olyan bevétele, amelyet a jövedelem meghatározásánál figyelembe kell venni.

Az Szja tv. alapján szokásos piaci értéknek minősül az az ellenérték (a továbbiakban ideértve a kamatot is), amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén egymás között érvényesítenek, vagy érvényesítenének. Az önkormányzat és a lakást bérbe vevő magánszemély független feleknek minősülnek. Az önkormányzat az általa bérbe vett lakást önkormányzati bérlakásként hasznosítja, a bérleti díj összegét valószínűsíthetően önkormányzati rendelet határozza meg. Tekintettel arra, hogy a bérleti díj összege jogszabályban kerül meghatározásra, az önkormányzat a bérbeadás során nem alkalmazhat a rendeletben meghatározottól eltérő árat, így az önkormányzat és a bérlő viszonylatában az önkormányzati rendelet szerinti ár tekinthető szokásos piaci árnak, függetlenül attól, hogy ez az összeg esetleg alacsonyabb, mint a piaci szereplők által szokásosan alkalmazott bérleti díj.

A fentebb leírtakra tekintettel, a magánszemélynek nem keletkezik bevétele azáltal, hogy bérlőként az önkormányzat által kifizetett bérleti díjnél alacsonyabb összegű bérleti díjat fizet a bérbeadó önkormányzatnak. A kérdéses bérbeadás kapcsán sem az önkormányzatnak sem a magánszemélynek nem keletkezik adókötelezettsége.

Tájékoztatjuk, hogy a válaszlevélben részletezettek szakmai véleménynek minősülnek, kötelező jogi erővel nem bírnak.

Tisztelettel:

Nemzeti Adó- és Vámhivatal

Központi Irányítás

Ügyfélkapcsolati és Tájékoztatási Főosztály

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2023. (... ..) önkormányzati rendelete egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási  
tárgyú módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában és 109. § (4) bekezdésében és a helyi önkormányzatok és szerveik, a köztársasági megbízottak, valamint egyes centrális alárendeltségű szervek feladat- és hatásköreiről szóló 1991. évi XX. törvény 138. § (1) bekezdés j) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a 2. alcím vonatkozásában az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,

a 3. alcím vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva  
a következőket rendeli el:

**1. A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet módosítása**

1. § A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet módosítása**

2. § A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. és 8. melléklete a 2. és 3. melléklet szerint módosul.

**3. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosítása**

3. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 5. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli)*

„e) a piaci alapon bére adott lakást.”

4. § A Lakásrendelet 7. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A piaci alapon bére adott lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben kijelölt bonyolító szervezet látja el. A bonyolító szervezet feladatait az önkormányzattal kötött szerződés tartalmazza.”

5. § A Lakásrendelet 9. § h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,)*

„h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan jogtalan előnyszerzés céljából valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül.”

VK

**6. §** A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdésének g) és h) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek, és 10. § (2) bekezdése a következő i) ponttal egészül ki:

*(A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony)*

„g) lakásigénylési névjegyzék alapján,

h) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és

i) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben.”

**7. §** A Lakásrendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Bérlokijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.”

**8. §** (1) A Lakásrendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor - ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.”

(2) A Lakásrendelet 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő (3) bekezdés szerinti nemleges döntést követő 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megköthető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.”

**9. §** A Lakásrendelet 17. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.”

**10. §** A Lakásrendelet 22. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„**22. §** (1) A 21. § szerinti bérbeadásról a bizottság dönt.

(2) A 21. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyrendezés a piaci alapon bérbe adott lakásra nem alkalmazható.”

**11. §** A Lakásrendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben

a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal,

b) vállalja a lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt,

c) a volt bérlőnek

ca) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy


cb) piaci lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,

d) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.”

**12. §** A Lakásrendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő (2) bekezdés lép:

„(2) A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.”

**13. §** A Lakásrendelet a következő 52/A. §-sal egészül ki:

  
47

„52/A. § A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által publikált fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés értéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az érték 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.”

14. § A Lakásrendelet 54. §-a a következő f) ponttal egészül ki:

*(A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen)*

„f) a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a közös képviselő ellátásával kapcsolatos költség.”

15. § A Lakásrendelet 61. § (4) bekezdése helyébe a következő (4) bekezdés lép:

„(4) Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.”

16. § A Lakásrendelet VII. Fejezete a következő 75/A. §-sal egészül ki:

„75/A. § Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a nem piaci lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.”

17. § A Lakásrendelet 87. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a nem piaci lakbérű lakás bérlője, a bérlőtársa és a társbérlője kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házastársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, egyenesági rokonának házastársát és annak szülőjét.”

18. § A Lakásrendelet 93. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez, illetve piaci lakbérű lakás cseréjéhez – a Lakástv. 29. § (5) és (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az önkormányzat nem járul hozzá.”

19. § A Lakásrendelet a következő 48/A. alcímmel egészül ki:

#### „48/A. Lakásigénylési névjegyzék

96/A. § (1) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlőjének kiválasztása lakásigénylési névjegyzék (a továbbiakban: névjegyzék) alapján történik. A névjegyzékre kerülés feltételeit a bizottság évente pályázati felhívásban határozza meg.

(2) A lakásigénylő nyilvános pályázat útján nyújthat be névjegyzékbe vételi kérelmet papír alapon vagy elektronikus formában.

(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban és a 8-9. §-ban foglalt feltételeknek.

(4) A (3) bekezdés szerinti feltételeknek való megfelelésről a lakásigénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni, továbbá köteles a pályázati felhívásban meghatározott igazolásokat becsatolni a kérelem benyújtásával egyidejűleg.

(5) A lakásigénylő a névjegyzékbe vételi kérelmében vagy külön nyilatkozatban hozzájárul, hogy a bérbeadó az adótitkot a lakásügy elbírálásához szükséges mértékben megismerje és kezelje.

(6) Egy lakásigénylő – beleértve az együtt költözőket – csak egy névjegyzékbe vételi kérelemben szerepelhet.

(7) A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a törlés időpontját legalább 30, legfeljebb 60 nappal megelőzően értesíti a lakásigénylőt a lejárat időpontjáról és felhívja, hogy igazolja a (3) bekezdés szerinti jogosultsági feltételeknek való megfelelést.

96/B. § (1) A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a kérelem és annak elbírálásához szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

a) felveszi a lakásigénylőt a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja a pályázati felhívásban rögzített pontrendszer szerinti pontszámát, vagy

b) elutasítja, amennyiben a kérelem nem felel meg a névjegyzékre való felkerülésről szóló pályázat feltételeinek.

Vk 48



(2) Hiánypótlásra szoruló kérelem esetén a lakásigénylő tizenöt napos határidőn belül pótolhatja a hiányt.

(3) A névjegyzékbe vételről szóló értesítésnek tartalmaznia kell a lakásigénylő pontszámát és a névjegyzékre történő felvétel dátumát, illetve elutasítás esetén ennek okát.

(4) A névjegyzék nyilvános, az önkormányzat honlapján folyamatosan hozzáférhető és folyamatosan vezetett és frissített adatbázis.

**96/C. § (1)** A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét a 96/A. § (3) bekezdés szerinti pályázati felhívásban rögzített pontrendszer határozza meg. Pontegyezőség esetén a névjegyzékre kerülés időpontja határozza meg a lakásigénylők sorrendjét.

(2) Lakás kiajánlását megelőzően a rendelet 2. melléklete szerinti méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza

a) a lakásra vonatkozó adatokat,

b) a lakbér mértékét,

c) bérlő által elvégzendő felújítási munkálatok leírását, költségtervét,

d) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,

e) felhívást, hogy a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja.

(3) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a bérleti szerződéskötési jogával nem kíván élni, vagy az igazolások bemutatását elmulasztja, nem köthető vele bérleti szerződés. Ez esetben a szerződés megkötésének joga a névjegyzékben az őt követő helyen szereplő, legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt illeti meg.”

**20. §** A Lakásrendelet 1. melléklete helyébe a 4. melléklet lép.

**21. §** A Lakásrendelet

a) 7. § (2) bekezdésének m) pontjában a „lakásfoglalást” szövegrész helyébe a „lakásfoglalás alapos gyanúját” szöveg,

b) 9. § c) és f) pontjában az „5” szövegrész helyébe a „3” szöveg,

c) 24. § (1) bekezdés nyitó szövegrészeiben a „döntése alapján a bérleti szerződés” szövegrész helyébe a „döntése alapján a költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetében a bérleti szerződés” szöveg,

d) 32. § (1) bekezdésében a „bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szöveg,

e) 41. § (1) bekezdésének b) pontjában a „háromhavi” szövegrész helyébe a „kéthavi” szöveg,

f) 46. § (1) bekezdésében a „bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szöveg,

g) 58. § (1) bekezdésében a „bérlő kérelmére” szövegrész helyébe a „nem piaci lakás bérlője kérelmére” szöveg,

h) 59. § (1) bekezdésében a „bérlő kérelmére” szövegrész helyébe a „nem piaci lakás bérlője kérelmére” szöveg,

i) 61. § (1) bekezdés nyitó szövegrészeiben az „írásban megállapodhatnak, hogy” szövegrész helyébe a „bérbeszámítási vagy beruházási megállapodást köthetnek, amennyiben” szöveg,

j) 61. § (3) bekezdésében a „bérbeszámítás feltételeit” szövegrész helyébe a „bérbeszámítás vagy bérletidíj-csökkentés feltételeit” szöveg,

k) 96. § (16) bekezdésében a „29. § (5) bekezdésében” szövegrész helyébe a „29. § (5) és (6) bekezdésében” szöveg,

l) 100. § (1) bekezdésében a „bérbeadó szervezet” szövegrész helyébe a „bérbeadó szervezet és a 7. § (3) bekezdése szerinti bonyolító szervezet” szöveg

lép.

**22. §** Hatályát veszti a Lakásrendelet

a) 3. § 14. pontja,

b) 9. § f) pontjának fe) alpontja,

c) 11. § (4) bekezdésének c) pontja.

Vh 49

#### 4. Záró rendelkezések

23. § (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő napon lép hatályba.  
(2) A 13. § 2024. január 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2023. március „...”

dr. Sajtos Csilla  
jegyző

Pikó András  
polgármester

Vh  
50

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
3. melléklet a 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelethez

### **Kizárólagos joggal rendelkező önkormányzati társaságok**

1. Az önkormányzati ingatlan vagyonnal való gazdálkodás tekintetében, ideértve hasznosításához vagy értékesítéséhez szükséges bármilyen versenyeztetési eljárás lebonyolítását, az őrzéséről, üzemeltetéséről való gondoskodást, az önkormányzati fenntartású intézmények és a Polgármesteri Hivatal épületének, épület tartozékainak karbantartását, a beruházási, felújítási feladatok ellátását, értékesítésének, hasznosításának lebonyolítását (különösen az értékbecslést, a versenyeztetésben, döntés előkészítésben és szerződéskötésben való közreműködést), műszaki szaktanácsadás és műszaki ellenőrzést a szerződésben megjelölt vagyon elemek tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

2. A helyi közutakon, a helyi önkormányzat tulajdonában álló közforgalom elől el nem zárt magánutakon, valamint tereken, parkokban és egyéb közterületeken közúti járművel történő várakozási (parkolási) közszolgáltatás ellátása tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

3. Üdültetés szervezés a Magyarkúton található erdei iskola tekintetében – különösen oktatási-nevelési intézmények tanulóinak Erdei Iskola jellegű turnusokban történő táboroztatása, a hétvégi csoportos kirándulások fogadása, a józsefvárosi intézmények köztisztviselőinek és közalkalmazottainak üdültetése, a káptalanfüredi gyermektáborban idény jelleggel, a józsefvárosi köznevelési intézményekben tanuló gyermekek csoportos és turnusos üdültetésének szervezése, a józsefvárosi szociális intézmények ellátottjainak üdültetése, a józsefvárosi közalkalmazottak és köztisztviselők családi és felnőtt üdültetésének szervezése. Feladatellátást végzi Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

4. Józsefvárosi oktatási-nevelési intézmények tanulói részére nyári szabadidő foglalkozás szervezése étkezés biztosításával. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

5. Szociális gondoskodás körében az alábbiak tekintetében:

- a) foglalkozás elősegítésével kapcsolatos feladatok ellátása
- b) iskolai felkészítés, tanfolyamok
- c) tanodai program működtetése

Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

6. Kulturális, közművelődési és turizmussal kapcsolatos feladatok ellátása körében az alábbiak tekintetében:

- a) szabadidő foglalkozás, készségfejlesztés
- b) közösségi színtér
- c) zászlógyűjtemény működtetése
- d) Józsefvárosi Galéria működtetése
- e) rendezvények szervezése

Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

7. Kerületi közéleti lap, önkormányzati honlap működtetése tekintetében:

- a) kerületi közéleti lap működtetése
- b) önkormányzati honlap működtetése
- c) PR tevékenység, kommunikáció

Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

8. Helyi vállalkozásfejlesztés segítségével kapcsolatos feladatok. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

9. Sporttal és szabadidős rendezvényekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében a helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségeiért Nonprofit Zrt.

Vh  
51

10. Nemzetiségi ügyekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében nemzetiségi rendezvények, ünnepek részére helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefvárosi Közösségiért Nonprofit Zrt.
11. Az önkormányzati tulajdonban lévő oktatási-nevelési célú intézményi ingatlanok üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával kapcsolatos feladatok tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
12. Közterület-fenntartással, városüzemeltetési feladatok tekintetében Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
13. Piac üzemeltetéssel kapcsolatos feladatok tekintetében: Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
14. A város-rehabilitációval és városfejlesztéssel, önkormányzati ingatlanfejlesztéssel és a **Józsefvárosi Lakásügynökséggel** – különösen a program előkészítési és tanácsadási feladatok, program tervezési feladatok, programmenedzsment feladatok, a teljesítésbe ment projektek követése – **kapcsolatos** feladatokat a Rév8 Zrt. **bonyolító szervezetként** látja el Józsefváros közigazgatási területén és a Józsefváros közigazgatási területén kívül a Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában, kezelésében lévő ingatlanok - **különösen a piaci lakbérű lakások** - esetén.

2. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

1. Az SZMSZ 7. mellékletének 1.1. pontja a következő 1.1.11. alponttal egészül ki:

(Dönt)

„1.1.11. a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó bérleti szerződés szerződéses feltételeiről.”

2. Az SZMSZ 7. mellékletének 2.1.4. pontja a következő 2.1.4.28. alponttal egészül ki:

(Dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatban:)

„2.1.4.28. a lakásigénylési névjegyzékre kerülés és a piaci alapon bére adott lakás bérlőjével kötendő szerződés feltételeiről;”

Vh

1. Az SZMSZ 8. mellékletének 18. pontja a következő 18.25. alponttal egészül ki:

(Egyéb hatásköre:)

„18.25. A Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a polgármester megköti az ingatlan tulajdonosával a bérleti szerződést.”

Vh

4. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez  
 „1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

1. A lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

	A) Komfortfokozat	B) Költségelvű lakbér	C) Piaci alapú lakbér
1.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	493 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás	461 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Félkomfortos lakás	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Komfortnélküli lakás	232 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Szükséglakás	185 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1000 Ft/m <sup>2</sup> /hó

2. Csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épületen végzett felújítás alapján

	A) Felújítás ideje	B) Nem piaci lakbér	C) Piaci alapú lakbér
1.	15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban	10%	-
2.	az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban	20%	-

3. Az 1. pont szerint számított és a 2. pont szerint csökkentett alaplakbért tovább csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke a lakás műszaki jellemzői alapján

	A) Csökkentő tényező	B) Csökkentés mértéke
1.	a lakás aládúcolt	20%
2.	a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	10%
3.	talajvíz miatt a lakás nedves	10%
4.	lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves (a 3. pontban foglalthoz képest további csökkentő tényező)	10%
5.	a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti vagy első emeleti, valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	10%
6.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van	10%
7.	a lakás műteremlakás	30%

Vh

8.	a lakás bontásra kijelölt épületben található	20%
9.	felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellett végez felújítási, átalakítási munkálatokat	20%

4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

$$I = a * j + b, \text{ ahol}$$

$$a = \frac{0,75}{63000}$$

$j$  a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme, és

$$b = 0,9 - a * 110000$$

5. Az 1. pontban szereplő táblázat C) oszlopában meghatározott piaci alapú lakbér fizetendő azon magántulajdonú lakás önkormányzat általi bérbeadása esetében, amelyeket az önkormányzat az ingatlantulajdonossal kötött szerződés alapján mint bérbeadó kezel.”

Vt



**Indokolás**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletéhez**

**Általános indokolás**

A lakásügynökségi modell bevezetése miatt szükséges több önkormányzati rendelet módosítása. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) az alábbi pontokban módosul: piaci alapon bérbeadott lakásokra vonatkozó külön szabályok, névjegyzékes rendszer szabályai, óvadék, indexálás, a magántulajdonú lakások albérlői által fizetett lakbér fajlagos összege (egyenlő a lakásrendeletben meghatározott piaci lakbér összegével), a jelenleg piaci lakbérű lakások bérlőire nem vonatkoznak a jelen rendeletmódosítás rendelkezései.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. és 8. mellékletében szükséges a Józsefvárosi Lakásügynökséggel kapcsolatos új hatásköri szabályok megjelenítése. A Költségvetési és Pénzügyi Bizottság döntési hatáskörei között kerül rögzítésre az ingatlantulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés kötelező minimális tartalmának meghatározása. A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság döntési hatáskörei között kerülnek rögzítésre a lakásigénylési névjegyzékre felvétel feltételeinek (pl. jövedelem határ, pontozás) meghatározása évente, valamint a bérlőkkel kötendő piaci lakbérű lakás bérleti szerződésmintájának jóváhagyása. A polgármester egyéb döntési hatáskörei között kerül rögzítésre a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében az ingatlantulajdonossal kötendő ingatlanbérleti szerződés megkötése.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. melléklete kiegészül a lakásügynökséggel kapcsolatos feladatellátással.

**Részletes indokolás**

**az 1. §-hoz**

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 3. mellékletét módosító rendelkezést tartalmaz.

**a 2. §-hoz**

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 7. és 8. mellékleteinek módosító rendelkezése, mellyel a Költségvetési és Pénzügyi Bizottság, a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság, valamint a polgármester feladat- és hatáskörei kerülnek kiegészítésre a Józsefvárosi Lakásügynökség működtetésével kapcsolatos feladat- és hatáskörökkel.

**a 3. §-hoz**

A Lakásrendelet 5. § e) pontja helyébe lépő rendelkezést tartalmazza.

**a 4. §-hoz**

A Lakásrendelet 7. §-ába bevezeti a bonyolító szervezetet, mely a bérbeadó szervezettől elkülönülten látja el a piaci lakbérű lakásokkal kapcsolatos lebonyolítói feladatokat.

**az 5. §-hoz**

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz.

**a 6. §-hoz**

A Lakásrendelet 10. § (2) bekezdésében szereplő jogcímeket egészíti ki a lakásügynökségi névjegyzékkel.

**a 7. §-hoz**

*lh*

A Lakásrendelet 11. §-a bekezdése határozza meg, hogy a képviselő-testület mely feltételekkel adhat bérlőkijelölési jogot, ennek (1) bekezdése kerül pontosításra.

**a 8. §-hoz**

A Lakásrendelet 14. § (3) és (6) bekezdésének újraszabályozását tartalmazza.

**a 9. §-hoz**

A Lakásrendelet 17. §-ában rögzítésre kerül, hogy a piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.

**a 10-12. §-hoz**

A Lakásrendelet 22. §-ába, 23. §-ába, 46. §-ába a piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó kivétel kerül rögzítésre.

**a 13. §-hoz**

A Lakásrendeletet 2024. január 1-jei hatályba lépéssel kiegészíti a piaci lakbérre vonatkozó kötelező és automatikus indexálással.

**a 14-17. §-hoz**

A Lakásrendelet 54. §-ába, 61. §-ába, 75/A. §-ába, 87. §-ába a piaci alapon bérbe adott lakásra vonatkozó kivétel kerül rögzítésre.

**a 18. §-hoz**

Technikai jellegű pontosítást tartalmaz.

**a 19. §-hoz**

A Lakásigénylési névjegyzék tartalmi szabályait megállapító új rendelkezéseket tartalmaz.

**a 20. §-hoz**

A Lakásrendelet 1. mellékletének módosítását tartalmazza.

**a 21. §-hoz**

Szövegcsere, technikai jellegű pontosításokat tartalmaz.

**a 22. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**a 23. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.

Vh

## Hatásvizsgálati lap

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

- 1. Társadalmi hatás:** A rendelet hozzájárul a Józsefvárosi Lakásügynökség bevezetéséhez, amely elősegíti a kerületi lakásínség csökkenését és a rászorulóknak szélesebb csoportjának nyújt lakhatási támogatást, valamint a rendelet elfogadásával átláthatóbbá, méltányosabbá válnak az önkormányzati lakásbérlethez vonatkozó szabályok, erősödik a lakhatás biztonsága.
- 2. Gazdasági hatás:** A rendelet előírásainak gazdasági hatása nincs.
- 3. Költségvetési hatás:** az Önkormányzatnak többlet fizetési kötelezettséget jelent a Lakásügynökség létrehozása és működtetése.
- 4. Környezetvédelmi hatás:** A rendelet előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
- 5. Egészségügyi hatás:** A rendelet előírásainak egészségügyi hatása nincs.
- 6. Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendelet előírásai mérsékelten növelik az adminisztratív terheket.
- 7. A jogszabály megalkotásának szükségessége:** a Képviselő-testület által elfogadásra kerülő Józsefvárosi Lakásügynökség koncepcióval való összhang megteremtése érdekében szükséges.
- 8. A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése nem szükséges.**

Vh

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet	az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló .../2023. (... ..) önkormányzati rendelet
<p>3. §  <del>14. szociális lakásügynökség: olyan működési modell, amelyben az ingatlan tulajdonosok egy közvetítő szereplőn keresztül adják bérbe a tulajdonukat, amiért a piaci árnál alacsonyabb bérleti díjat kérnek, a lakásügynökség pedig eszerébe bérlo kiválasztási jogot kap, ha garanciát vállal a bérleti szerződésben foglaltak betartására;</del></p>	<p style="text-align: center;"><i>Hatályát veszti</i></p>
<p>5. § A bizottság az éves lakásgazdálkodási terv szerint kijelöli</p> <p>a) a közszolgálati célra hasznosítható lakást a munkáltató megjelölése mellett,  b) a házfelügyelői lakást szolgálati célra,  c) a krízislakást,  d) az ideiglenes elhelyezésre szolgáló lakást,  e) a piaci célú lakást.</p>	<p>5. §</p> <p>e) a piaci alapon bérbe adott lakást.</p>
<p>7. §  (2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében:  m) megállapítja az önkényes lakásfoglalást, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.</p> <p>(3) <del>A képviselő testület által kijelölt városrehabilitációs területen az önkormányzat megbízottjaként rehabilitációs és városfejlesztési feladatokkal megbízott vagyongazdálkodó szervezet intézkedik az elbontásra kerülő épületben lévő lakás esetén a bérleti szerződés megszüntetéséről, és a helyiség birtokba való visszavételéről, valamint előkészíti az itt élő lakáshasználó elhelyezésével és e lakás kiürítésével kapcsolatos döntést.</del></p>	<p>7. §</p> <p>m) megállapítja az önkényes <b>lakásfoglalás alapos gyanúját</b>, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.</p> <p>(3) <b>A piaci alapon bérbe adott lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló önkormányzati rendeletben kijelölt bonyolító szervezet látja el. A bonyolító szervezet feladatait az önkormányzattal kötött szerződés tartalmazza.</b></p>
<p>9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,</p> <p>c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 5 éven belül;</p> <p>f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadóan az fa)–fe) alpont szerinti lényeges kötelezettségszegést követett el – ide nem értve az a) pont szerinti esetet –, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére</p> <p>fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli</p>	<p>9. §</p> <p>c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 3 éven belül;</p> <p>f) aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 3 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadóan az fa) – fe) alpont szerinti lényeges kötelezettségszegést követett el – ide nem értve az a) pont szerinti esetet –, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére</p>

<p>bérbeadása,  fb) életvitelszerű ott nem tartózkodás,  fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,  fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,  fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása miatt került sor;  g) aki a jogcím nélküli lakáshasználat ideje alatt az f) pont fa) - fe) alpontjába ütköző magatartást tanúsított;  h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül.</p>	<p><i>Hatályát veszti</i></p> <p><b>h) aki a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan jogtalan előnyszerzés céljából valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül.</b></p>
<p>10. §  (2) A bérbeadó külön döntése nélkül, a bérleti szerződés megkötésével jön létre a bérleti jogviszony  a) a bérlőkijelölési jog alapján kijelölt személlyel, b) a házfelügyelői szolgálati lakásra, c) az előbérleti joggal érintett lakásra az előbérleti jogosulttal,  d) a bérlő bérlőtársával,  e) a megüresedett társbérleti lakrésze a társbérlővel,  f) a bírósági végrehajtás keretében megszerzett lakás bérbeadása során,  g) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és  h) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben</p>	<p>10. § (2)</p> <p><b>g) lakásigénylési névjegyzék alapján,  h) a 13. § szerint, a Lélek-Programban kijelölt személlyel és  i) a 80. § (3) bekezdése szerinti esetben.</b></p>
<p>11. §  (1) <del>Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel.</del></p> <p>(4) A bizottság javaslatára a képviselő-testület a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult  a) vállalja, hogy  aa) az e rendelet feltételei szerint szociális lakbérre jogosult bérlőt jelöl ki, vagy</p>	<p>11. §  (1) <b>Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.</b></p>

*vk*

<p>ab) a képviselő-testület által meghatározott szociális cél teljesítése érdekében jelöli ki a bérlőt,</p> <p>b) az elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni,</p> <p>c) a szociális lakásügynökség keretében a (2) bekezdés e) pontja vonatkozásában határozott időre kíván bérlőt jelölni vagy</p> <p>d) a rendvédelmi-katasztrófavédelmifeladatokat ellátó szerv dolgozóját – szolgálati viszonya idejére – jelöli bérlőként.</p>	<p><i>Hatályát veszti</i></p>
<p>14. § (3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság a bérlő a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</p> <p>(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.</p>	<p>14. § (3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor - ideértve a munkáltató személyében bekövetkező változást is -, kivételes méltánylást érdemlő körülmény esetén a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésétől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett.</p> <p>(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság a bérlő (3) bekezdés szerinti nemleges döntést követő 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci vagy költségelvű lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</p>
<p>17. § (1) A bérbeadó szervezet a házastársak és élettársak közösírásbeli kérelmére bérlőtársi szerződést köt.</p> <p>(2) A bérbeadó szervezet a bérlő és a vele együtt lakó jogszerűen befogadott gyermeke, unokája, szülője, nagyszülője vagy testvére közös kérelmére bérlőtársi szerződést köt, ha a bérlővel a lakásban legalább 2 éve jogszerűen befogadottként lakóhely bejelentkezéssel és életvitelszerűen folyamatosan együtt lakik. Azzal az együttlakóval nem köthető bérlőtársi jogviszonyt létrehozó vagy a bérlőtársak körét bővítő megállapodás, akinél a bérleti szerződés megkötését kizáró ok áll fenn.</p>	<p>17. §</p> <p>(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárssal lehet bérleti szerződést kötni.</p>
<p>22. § (1) A 21. § szerinti bérbeadásról a</p>	<p>22. § (1) A 21. § szerinti bérbeadásról a</p>

<p>bizottság dönt.</p>	<p>bizottság dönt. (2) A 21. § (1) bekezdése szerinti jogviszonyrendezés a piaci alapon bére adott lakásra nem alkalmazható.</p>
<p>23. § (1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben</p> <p>a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal, b) vállalja lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt, c) a volt bérlőnek unokája, élettársa, testvére, illetve a bérlő házastársának szülője, gyermeke, unokája, és</p> <p>d) a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.</p>	<p>23. § (1) Ha a bérlő halála után nincs a jogviszony folytatására jogosult személy, kérelemre a bérbeadó szervezet bérleti szerződést köt a lakásban élő jogszerűen befogadott személlyel, aki a bérlő halálát megelőző 1 évben állandó lakcím bejelentéssel, életvitelszerűen a lakásban lakott, amennyiben</p> <p>a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal, b) vállalja a lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt, c) a volt bérlőnek ca) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy cb) piaci lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona, d) költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetén a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.</p>
<p>24. § (1) A bérbeadó szervezet a bizottság döntése alapján a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bére az alábbi esetekben:</p>	<p>24. § (1) A bérbeadó szervezet a bizottság döntése alapján a költségelvű vagy szociális lakbérű lakás esetében a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésével egyidejűleg másik önkormányzati lakást (a továbbiakban: cserelakás) adhat bére az alábbi esetekben:</p>
<p>32. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.</p>	<p>32. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg</p>
<p>41. § (1) Az óvadék mértéke</p> <p>a) a költségelven bére adott lakás esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, b) a piaci alapon bére adott lakás lakbérének háromhavi bruttó összege, c) a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, amelyből a korábbi lakásra befizetett óvadékot le kell vonni</p>	<p>41. § (1) b) a piaci alapon bére adott lakás lakbérének kéthavi bruttó összege</p>
<p>46. § (1) A lakbér összegét a bérbeadó szervezet számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli.</p>	<p>46. § (1) A lakbér összegét a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet számlában közli, a lakbér összegét általános</p>

Vh

<p>(2) <del>A számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.</del></p>	<p>forgalmi adó nem terheli.</p> <p>(2) <i>A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkori jövedelemhatárát.</i></p>
	<p><i>52/A. § A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által publikált fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben a fogyasztói árindex legutóbbi hároméves értékeinek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés értéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az érték 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.</i></p>
<p>54. § A bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások körébe tartozik különösen</p> <p>a) a víz- és csatornahasználat, szennyvíz-elszállítás biztosítása,</p> <p>b) a felvonó használatának biztosítása,</p> <p>c) a fűtésszolgáltatás, különösen a távfűtés, a központi fűtés és a melegvíz-ellátás,</p> <p>d) kizárólag az újonnan épült lakóingatlanok esetében a rádió-és televízióadók vételének biztosítása,</p> <p>e) a települési szilárd hulladék elszállítása</p>	<p>54. §</p> <p>f) <i>a piaci alapon bérbe adott lakás esetén a közös képviselő ellátásával kapcsolatos költség.</i></p>
<p>58. §</p> <p>(1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a <del>bérlő-kérelmére</del>, a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszonyesetén is kezdeményezhető.</p>	<p>58. §</p> <p>(1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével mellett, a <i>nem piaci lakás bérlője kérelmére</i>, a bizottság hozzájárulásával bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszonyesetén is kezdeményezhető.</p>
<p>59. §</p> <p>(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a <del>bérlő-kérelmére</del> a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.</p>	<p>59. §</p> <p>(1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a <i>nem piaci lakás bérlője kérelmére</i> a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a tulajdonosi jogokat gyakorló bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.</p>
<p>61. §</p>	<p>61. §</p>

VH  
24



<p>(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak, hogy a lakást a bérlő</p> <p>(3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a bérbeszámítás feltételeit és lehetséges mértékét.</p> <p>(4) <del>Piaci vagy költségelvű lakbér fizetése esetén a költségek megosztása során a bérbeadó és a bérlő bérbeszámításban is megállapodhat.</del></p>	<p>(1) A bérbeadó és a bérlő <b>bérbeszámítási vagy beruházási megállapodást köthetnek, amennyiben</b> a lakást a bérlő</p> <p>(3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a <b>bérbeszámítás vagy bérleti díj csökkentés feltételeit</b> és lehetséges mértékét.</p> <p>(4) <b>Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.</b></p>
	<p><b>75/A. § Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a nem piaci lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.</b></p>
<p>87. § (2) <del>A bérbeadó a bérlő, a bérlőtárs és a társbérlő kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házastársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, egyenesági rokonának házastársát és annak szülőjét.</del></p>	<p>87. § (2) <b>A bérbeadó a nem piaci lakbérű lakás bérlője, a bérlőtársa és a társbérlője kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házastársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, egyenesági rokonának házastársát és annak szülőjét.</b></p>
<p>93. § (2) <del>Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez az önkormányzat nem járul hozzá.</del></p>	<p>93. § (2) <b>Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez, illetve piaci lakbérű lakás cseréjéhez – a Lakástv. 29. § (5) és (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az önkormányzat nem járul hozzá.</b></p>
<p>96. § (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. 29. § <del>(5)</del> bekezdésében felsorolt esetek kivételével.</p>	<p>96. § (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. 29. § <b>(5) és (6) bekezdésében</b> felsorolt esetek kivételével.</p>
	<p><b>48/A. Lakásigénylési névjegyzék</b>  <b>96/A. § (1) A piaci alapon bérbe adott lakás bérlőjének kiválasztása lakásigénylési névjegyzék (a továbbiakban: névjegyzék) alapján történik. A névjegyzékre kerülés feltételeit a bizottság évente pályázati felhívásban határozza meg.</b>  <b>(2) A lakásigénylő nyilvános pályázat útján nyújthat be névjegyzékbe vételi kérelmet papír alapon vagy elektronikus formában.</b>  <b>(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban és a 8-9. §-ban foglalt feltételeknek.</b></p>

(4) A (3) bekezdés szerinti feltételeknek való megfelelésről a lakásigénylő teljes bizonyító erejű magánokiratban köteles nyilatkozni, továbbá köteles a pályázati felhívásban meghatározott igazolásokat becsatolni a kérelem benyújtásával egyidejűleg.

(5) A lakásigénylő a névjegyzékbe vételi kérelmében vagy külön nyilatkozatban hozzájárul, hogy a bérbeadó az adóitkot a lakásügy elbírálásához szükséges mértékben megismerje és kezelje.

(6) Egy lakásigénylő – beleértve az együtt költözőket – csak egy névjegyzékbe vételi kérelemben szerepelhet.

(7) A lakásigénylő a névjegyzékben az arra történő felvételétől számított egy évig szerepel, hosszabbítási igényére vonatkozó nyilatkozat benyújtása hiányában automatikusan törlésre kerül. A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a törlés időpontját legalább 30, legfeljebb 60 nappal megelőzően értesíti a lakásigénylőt a lejárat időpontjáról és felhívja, hogy igazolja a (3) bekezdés szerinti jogosultsági feltételeknek való megfelelését.

96/B. § (1) A 7. § (3) bekezdés szerinti bonyolító szervezet a kérelem és annak elbírálásához szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

a) felveszi a lakásigénylőt a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja a pályázati felhívásban rögzített pontrendszer szerinti pontszámát, vagy  
b) elutasítja, amennyiben a kérelem nem felel meg a névjegyzékre való felkerülésről szóló pályázat feltételeinek.

(2) Hiánypótlásra szoruló kérelem esetén a lakásigénylő tizenöt napos határidőn belül pótolhatja a hiányt.

(3) A névjegyzékbe vételről szóló értesítésnek tartalmaznia kell a lakásigénylő pontszámát és a névjegyzékre történő felvétel dátumát, illetve elutasítás esetén ennek okát.

(4) A névjegyzék nyilvános, az önkormányzat honlapján folyamatosan hozzáférhető és folyamatosan vezetett és frissített adatbázis.

96/C. § (1) A névjegyzékbe felvett lakásigénylők sorrendjét a 96/A. § (3) bekezdés szerinti pályázati felhívásban rögzített pontrendszer határozza meg. Pontegyezőség esetén a névjegyzékre kerülés időpontja határozza meg a lakásigénylők sorrendjét.

(2) Lakás kiejánlását megelőzően a rendelet 2. melléklete szerinti méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza

Vh

	<p>a) a lakásra vonatkozó adatokat,  b) a lakbér mértékét,  c) bérlő által elvégzendő felújítási munkálatok leírását, költségtervét,  d) a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,  e) felhívást, hogy a névjegyzéki pontszám alapjául szolgáló adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja.</p> <p>(3) Amennyiben a névjegyzék alapján legmagasabb pontszámmal rendelkező, az első helyen jogosulttá vált lakásigénylő a bérleti szerződéskötési jogával nem kíván élni, vagy az igazolások bemutatását elmulasztja, nem köthető vele bérleti szerződés. Ez esetben a szerződés megkötésének joga a névjegyzékben az őt követő helyen szereplő, legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt illeti meg.</p>
<p>100. §  (1) A <del>bérbeadó</del> szervezet a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakástv. és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.</p>	<p>100. §  (1) A <i>bérbeadó szervezet és a 7. § (3) bekezdése szerinti bonyolító szervezet</i> a törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyeket az Lakástv. és e rendelet alapján a bérbeadó a bérbeadás feltételeinek megállapítása, valamint a bérbeadói hozzájárulás megadásáról való döntés érdekében igényelhet.</p>



## Az Utcajogász Egyesület véleménye Budapest Józsefváros új lakásrendeletének tervezetéről

Egyetértünk a szociális lakbérszámítás módszerének felülvizsgálatával.

Ugyanakkor fontosnak tartjuk, hogy a lakásrendelettel összefüggő - a korábbi módosítások során már többször kifejtett - véleményünket és javaslatainkat újra eljuttassuk a döntéshozókhoz, mivel álláspontunk szerint az alábbi kérdéskörök szabályozásának módosítása is szükséges lenne.

### 1. Az önkényes lakásfoglaló fogalmának meghatározása (3. § (2) bekezdés 12. pont)

A szabálysértésekről, a szabálysértési eljárásról és a szabálysértési nyilvántartási rendszerről szóló 2012. évi II. törvény (Szabs. tv.) 167. §-a szerint

“aki a lakásbérletre vagy a helyiséggazdálkodásra vonatkozó jogszabály hatálya alá tartozó üres lakást vagy nem lakás céljára szolgáló üres helyiséget elfoglal, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv vagy személy, illetőleg az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával, vagy intézkedésével feljogosította volna, szabálysértést követ el”.

Az Utcajogász Egyesület álláspontja szerint önkormányzati rendeletben törvényben már szabályozott fogalmat meghatározni még akkor sem lehet, ha az szó szerint megegyezik a törvényi definícióval. Ezt támasztja alá a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (Jat.)

3. §-ának rendelkezése is, mely szerint

3. § Az azonos vagy hasonló életviszonyokat azonos vagy hasonló módon, szabályozási szintenként lehetőleg ugyanabban a jogszabályban kell szabályozni. A szabályozás nem lehet indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű. A jogszabályban nem ismételhető meg az Alaptörvény vagy olyan jogszabály rendelkezése, amellyel a jogszabály az Alaptörvény alapján nem lehet ellentétes.

Véleményünk szerint magasabb szintű jogszabályba ütközik a rendelet-tervezet 7. § (2) bekezdés m) pontja is, melynek értelmében a bérbeadó szervezet “megállapítja az önkényes lakásfoglalást”. Az önkényes beköltözés (lakásfoglalás) szabálysértési tényállásának megállapítására a Szabs. tv.-ben meghatározott eljárásban kerülhet sor, arra sem az önkormányzatnak, sem a bérbeadó szervezetnek nincs hatásköre.

### 2. Kizáró feltételek

Az Utcajogász Egyesület a korábbi egyeztetések során is kifogásolta, hogy Józsefváros lakásrendelete olyan kizáró okokat határoz meg, amelyek jogszerűsége vagy arányossága megkérdőjelezhető.

A 9. § c) pontja alapján nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal, aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő öt éven belül.

Álláspontunk szerint a kizáró feltétel meghatározása egyrészt nem elég egyértelmű, mert nem világos, hogy az önkényes lakásfoglalás szabálysértési tényállásának megvalósítása általánosságban, vagy csak az önkormányzat tulajdonában álló lakások tekintetében minősül kizáró oknak. Másrészt pedig - különös tekintettel az előző pontban részletezettekre is - az önkényes lakásfoglalás ténye, illetve annak megállapítása a rendelet értelmében olyan szervezet döntésétől függ, amelynek ebben a kérdésben nincs törvényben biztosított hatásköre. Az öt évig tartó kizárási szankció azonban még akkor is aránytalan lenne, ha a rendelet egyértelműen csak azokat zárná ki a lakáshoz jutás lehetőségéből, akik esetében jogerősen lezárult szabálysértési eljárásban megállapított önkényes beköltözésről van szó. A szabálysértéshez a Szabs. tv.-ben meghatározott szankción túl további szankciót fűz a rendelet, melyre jogalkotási felhatalmazással az önkormányzat képviselő-testülete nem rendelkezik.

A 9. § f) pontja szerint bérleti jogviszony nem lehet létesíteni azzal sem, aki a bérbeadás iránti kérelem benyújtását, vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyából fakadó alábbi lényeges kötelezettségét – ide nem értve a 9. § a) pontja szerinti esetet – megszegte, jogviszonyával visszaélt, amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésére

- fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,
  - fb) életvitelszerű ott nem tartózkodás,
  - fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,
  - fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,
  - fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása
- miatt került sor.

A korábbi szerződésszegés magánjogi "szankciója" a korábbi, szerződésszegéssel érintett szerződés felmondása. Álláspontunk szerint ezek a kizáró feltételek aránytalanok, különös tekintettel az öt éves időtartamra is.

A 9. § h) pontja alapján szintén nem köthető bérleti szerződés azzal, aki - a valótlan adatközlés megállapításától számított egy éven belül - a bérbeadás iránti kérelmében vagy pályázatában a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan valótlan adatot közölt.

A rendelkezést javasoljuk kiegészíteni azzal, hogy a valótlan adatközlésnek csak a szándékos eseteire vonatkozzon a kizárás.

### 3. Közjegyzői záradék

A tervezet 32. § (2) bekezdése szerint a bérlő bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalását végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni.

Az Alkotmánybíróság és a Kúria több döntésében kimondta, hogy a törvénybe ütközik a közjegyzői záradék előírása önkormányzati lakásrendeletben (Isd. pl. a Kúria Önkormányzati Tanácsának Köf. 5075/2014/4. számú határozata).

### 4. A lakásbérleti szerződés rendkívüli felmondásának szabályozása

A tervezet 69. § (1) bekezdése alapján fel kell mondani a bérleti szerződést a Lakás tv. 25. § (1) és (3) bekezdésében, valamint a Ptk. 6:348. §-ában szabályozott esetekben. A (2) bekezdés értelmében a Lakás tv. 25. § (1) bekezdésében foglaltak esetén a felmondás csak olyan összegű lejárt tartozás fennállása esetén közölhető, amelyre az óvadék nem nyújt fedezetet.

Szociális lakbér esetén nincs óvadék, tehát ez a korlátozás nem érvényesül, ami lehetővé teszi akár egy havi lakbértartozás esetén is a felmondást. Egyébként az óvadék mértéke a 41. § alapján kéthavi illetve három havi bruttó lakbér, ezek az összegek is nagyon alacsonynak számítanak ahhoz képest, amilyen következményekkel jár a lakhatás elvesztése.

A rendelet-tervezet 69. § (7) bekezdése szerint a Lakás tv. 25. § (3) bekezdés alkalmazásakor a bérlő a felszólítás kiküldésének napjától a felmondásra okot adó körülmény megszűnéséig kétszeres összegű lakbért köteles fizetni. Álláspontunk szerint a Lakástörvény nem ad felhatalmazást arra, hogy az önkormányzat rendeletében kétszeres lakbért állapítson meg a szerződésszegő magatartás esetére. A lakbérek mértékét a Lakástörvény 34. §-a szerint egyrészt a szociális helyzet alapján, másrészt pedig a lakás alapvető jellemzői alapján kell az önkormányzat rendeletében szabályozni, továbbá figyelembe vehető a Lakástörvény 13. § (2) bekezdése szerinti költségviselés. A Lakástörvény 13. § (3) bekezdése arról is rendelkezik, hogy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt keletkező kár esetén a bérbeadó a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését követelheti, olyan szabályt azonban a Lakástörvény nem tartalmaz, hogy ebben az esetben szankciós jelleggel emelt összegű bérleti díj írható elő.

## 5. Lakáskiürítés végrehajtásának foganatosítása

A rendelet-tervezet 98. § (1) bekezdésének b), c) és d) pontja a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (Vht.) 182/A. § (1) bekezdésében foglalt ún. kilakoltatási moratórium szabályozásával részben ellentétesen rendelkezik.

Annak nincs akadálya, hogy önkormányzati rendelet a moratórium tekintetében hosszabb időszakot határozzon meg a tulajdonában álló lakások bérlői számára. Azonban sem a b) pontban megjelölt felmondási esetek, sem a c) pontban meghatározott piaci alapú bérbeadás nem határozható meg kivételként a Vht. szerinti november 15-től április 30-ig terjedő időszak alól. A d) pont 75. §-ra történő hivatkozása nem egyértelmű, de amennyiben a krízishelyzetre tekintettel bérbeadott lakásokat érintő kivétel megfogalmazása volt a cél, szintén törvénybe ütköző a Vht. szerinti kilakoltatási moratórium ellenére lakáskiürítést foganatosítani.

**98. § (1)** A lakáskiürítést elrendelő jogerős döntést végrehajtani – amennyiben más jogszabály ettől eltérően nem rendelkezik – október 1. és április 30. napjai között kizárólag abban az esetben lehet, ha

- a) önkényesen elfoglalt lakás kiürítésére kerül sor,
- b) **a bérleti szerződés felmondása a 9. § fa)-fd) pontokban foglaltak alapján történik,**
- c) **piaci alapon történt a bérbeadás, vagy**
- d) **a 75. § szerinti megállapodás megszűnik.**

## 6. Egyéb megjegyzések

Javasoljuk a 72. § (1) bekezdésének pontosítását, a jelenlegi megfogalmazás szerint ugyanis az a)-c) pontokban felsorolt esetekben a bérbeadó szervezet kérelemre köteles 1 évre szóló határozott idejű bérleti szerződést kötni. Vélhetően a jogalkotói szándék nem irányult minden esetben szerződéskötési kötelezettség előírására.

72. § (1) A bérbeadó szervezet soron kívüli eljárásban, kérelemre, feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű **bérleti szerződést köt** azzal,
- a) aki lakhatási krízishelyzetben van,
  - b) aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt vesztette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik,
  - c) akinek lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.

Hasonlóképpen megfontolásra javasoljuk a 73. § (4) bekezdésének pontosabb megfogalmazását, mely ebben a formában félreérthető.

73. § (4) A munkacsoport a kérelemben foglaltak, a benyújtott igazolások, valamint a szociális szolgáltató által elkészített helyszíni környezetanulmány alapján a kérelem benyújtásától számított 8 napon belül köteles elkészíteni a kérelmező **támogatására vonatkozó** javaslatát.

Budapest, 2022. október 3.

Tisztelettel:

Grosicsné Dr. Nagy Katalin  
társelnök  
Utcajogász Egyesület

4  
Vh  
71

H. mell.



TÖRVÉNYESSÉGI FELÜGYELET ÍRÁSBELI KAPCSOLATTARTÁS MODUL

Ügyszám: 202300676		Hivatal: Budapest Főváros VII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat	
Felelős: Tabányi Annamária, Nagy Anett Viktória, Donkó Szilvia		Rendeleték: -	Címkék: BP/2800/00108/2023
Indítás dátuma: 2023.01.11.		Határidő: -	
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás lakásrendelettel összefüggésben			
Feltöltés: Nagy Anett Viktória	Feltöltés dátuma: 2023.01.11. - 09:30	Fogadás: Dr. Bori András	Fogadás dátuma: 2023.01.11. - 09:37
Üzenettípus: Szakmai segítségnyújtás		Intézkedés: Szakmai segítségnyújtás	
Üzenet:  Pikó András polgármester úr és dr. Sajtos Csilla jegyző asszony részére  Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Jegyző Asszony!  Mellékelten megküldjük dr. Sára Botond Főispán Úr által 2023. január 10-én kiadmányozott levelet.  Tisztelettel:  Budapest Főváros Önkormányzata			
Érkeztetés/iktatás:		-	-
Csatolmányok: BP_2800_00108_2023.pdf		-	-

VH





BUDAPEST FŐVÁROS  
KORMÁNYHIVATALA  
FŐISPÁN

**Pikó András polgármester úr és  
dr. Sajtos Csilla jegyző asszony  
részére**

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

Iktatószám:  
Ügyintéző: dr. Petró Adrienn  
Telefonszám:  
E-mail:  
Tárgy: Szakmai segítségnyújtás lakásrendelettel  
összefüggésben

Ez a levél a TFÍK informatikai rendszerébe történő feltöltéssel kerül megküldésre!

**Tisztelt Polgármester Úr! Tisztelt Jegyző Asszony!**

Budapest Főváros Kormányhivatala az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) számú önkormányzati rendelet felülvizsgálatát követően, BP/2800/00403-1/2022 ügyiratszámom törvényességi felhívást bocsátott ki, amelyet – amint arról jegyző Asszony korábbi válaszelevelében tájékoztatott – a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete tudomásul vett.

A Képviselő-testület által, a felhívásban tett észrevételekre is figyelemmel megalkotott új rendeletet – azaz a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) – áttekintve, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.)

133. § (3) bekezdésében biztosított szakmai segítségnyújtási jogkörben, az alábbiakra hívom fel a figyelmüket.

**1. A jogszabály címe**

A jogszabályszerkesztésről szóló 61/2009. (XII.14.) IRM rendeletnek (a továbbiakban: Jszr.) a jogszabályok megszövegezésénél alkalmazandó kodifikációs mintákat tartalmazó 1. melléklete alapján az önkormányzati rendeletekben a rendelet megalkotójának teljes megjelölését kell feltüntetni (1. melléklet, 2.3.4. pont).

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendeletének 1. § (2) bekezdése szerint az önkormányzat hivatalos elnevezése: *Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat*.

Fentiekre tekintettel valamennyi önkormányzati rendeletben a jogalkotó önkormányzat SZMSZ szerinti teljes, hivatalos megnevezését kell feltüntetni, a rövidített vagy eltérő nevek alkalmazása – így az Ör-ben

*VK*  
73

használt „Budapest Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete” elnevezés is – ellentétes a Jszt. hivatkozott szabályával.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) – módosítási tilalmat meghatározó – 8. § (2) bekezdésének a) pontja kimondja, hogy a jogszabály megjelölését nem lehet módosítani, ennek alapján a megjelölés hibája miatt kialakult jogszabálysértő helyzet a Kúria gyakorlata szerint csak új alaprendelet elfogadásával orvosolható.

## 2. A szociális lakásügynökségre vonatkozó szabályozás

Az Öt. a törvényességi felhívásban tett észrevétel ellenére, továbbra is tartalmazza a szociális lakásügynökségre vonatkozó rendelkezéseket, amelyek alkalmazhatósága és szükségessége – tekintve, hogy a kerületben még nem került megvalósításra ez a „működési modell” – megkérdőjelezhető.

Az értelmező rendelkezések között, a 3. § 14. pontjában adott definíció nem szolgál információval arra vonatkozóan, hogy ez a jogintézmény milyen szervezeti keretek között működik, ki az alapítója/fenntartója, stb.. Nem világos továbbá az sem, hogy a Józsefvárosi Önkormányzat ebben a konstrukcióban milyen szerepet tölt be, hiszen a fogalommeghatározás ingatlan-tulajdonosokat említ, amely arra utal, hogy a magántulajdonban lévő ingatlanok közvetlőn keresztül bérbeadását kell érteni e működési modell alatt.

Figyelemmel arra, hogy az Öt. 1. § (1) bekezdése alapján a rendelet hatálya a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakásra és szükséglakásra, illetve a lakbérre és a lakbértámogatásra terjed ki, és a szociális lakásügynökség – jelenleg még csak elvi szinten meghatározott – működési köre a definíció szerint nem erre terjed ki, mindenképpen megfontolandónak tartom az Öt-ben való szabályozásának felülvizsgálatát.

## 3. Pályázaton elnyert lakás cseréje

Az Öt. 96. § (16) bekezdése kimondja, hogy *a nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. 29. § (5) bekezdésében felsorolt esetek kivételével.*

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 29. § (1) bekezdése értelmében *a bérlő a lakás bérleti jogát - a bérbeadó hozzájárulásával - elcserélheti; a csereszerződést írásba kell foglalni; ugyanezen szakasz (5)-(6) bekezdésben foglalt körülmények fennállása esetén pedig a lakás bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg.*

A Kormányhivatal álláspontja szerint – mivel a Lakás tv. 29. § (6) bekezdése szorosan összefügg az (5) bekezdésben szabályozott esetkörrel – az Öt. 96. § (16) bekezdésében javasolt mindkét jogszabályhelyre hivatkozni a kivétel meghatározásakor, biztosítva ezzel a Jat. 2. § (1) bekezdésében foglalt normavilágosság követelményének való megfelelést is.

## 4. Lakáskiürítés szabályai

Az Öt. 98. § (1) bekezdése a lakáskiürítési moratórium időszakát a bírósági végrehajtásról szóló 1994. évi LIII. törvény (a továbbiakban: Vht.) előírásaihoz képest a bérlőkre nézve kedvezőbben – október 1. és április 30. között – állapítja meg, a lakáskiürítést elrendelő jogerős döntés végrehajtására viszont szigorúbb szabályokat alkalmaz.

A Vht. 182/A. § (1) bekezdésének második mondata alapján „*nincs helye halasztásnak az önkényesen elfoglalt lakás kiürítése során, vagy ha a kötelezettel szemben korábban rendbíróságot szabtak ki.*” Az Ör. 98. § (1) bekezdés b)-d) pontjai ezen kivételeket bővítik és további lehetőséget teremtenek a moratórium időszakában is a lakáskiürítésre.

A rendeleti szabályozás a Vht. kógens előírásaival szembemegy, ezért – tekintettel arra, hogy e tárgykörben a törvénynél szigorúbb szabályokat önkormányzati rendelet nem állapíthat meg –, e jogellenes rendelkezés módosítása mindenképp indokolt.

A Jat. 22. § (1) és (2) bekezdése értelmében az önkormányzati rendeletek esetében a jegyző gondoskodik – a normavilágosság, a jogrendszer átláthatósága és a jogbiztonság szempontjait szem előtt tartó – tartalmi deregulációról. Így többek között feladata, hogy a tárgykört érintő új jogi szabályozás vagy módosítás megalkotása során a jogrendszer egységébe nem illeszkedő vagy egyébként alkalmazhatatlan, vagy az indokolatlanul párhuzamos vagy többszintű szabályozást megvalósító jogszabályi rendelkezések hatályon kívül helyezésére, illetve megfelelő módosítására kerüljön sor.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Jegyző Asszonyt, hogy az Möt. 81. § (3) bekezdésének e) pontjában foglalt szignalizációs, illetve a Jat. 22. § (2) bekezdéséből következő deregulációs kötelezettségének is eleget téve a fenti kormányhivatali álláspontról a Képviselő-testületet tájékoztatni, illetve a kialakult jogsértő állapot mielőbbi megszüntetése érdekében a szükséges intézkedéseket megtenni szíveskedjék.

#### 5. Kormányhivatal tájékoztatása törvényességi felhívás eredményéről

Az Möt. 134. § (1) bekezdésének második mondata alapján az *érintett a felhívásban foglaltakat köteles megvizsgálni és a megadott határidőn belül az annak alapján tett intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a kormányhivatalt írásban tájékoztatni.*

A Kormányhivatal a törvényességi felhívás kísérőlevelében minden alkalommal felhívja az érintett polgármester figyelmét e törvényi kötelezettségre, egyúttal megkérve őt, hogy a testület intézkedéséről vagy egyet nem értéséről a TFÍK informatikai rendszeren keresztül megküldött levelében – a törvényességi felhívásban megadott határidőn belül – adjon tájékoztatást a Kormányhivatal részére.

A helyi önkormányzatok törvényességi felügyeletének részletes szabályairól szóló 119/2012. (VI. 26.) Korm. rendelet 9. § d) pontja értelmében e kötelezettség teljesítésének elmaradása – tehát, ha az érintett a törvényességi felhívásban foglalt határidő lejártáig a fővárosi és megyei kormányhivatalt nem tájékoztatja – a törvényességi felhívás eredménytelenségéhez vezet.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Polgármester Urat, hogy a jövőben a törvényességi felhívásokban foglaltakkal kapcsolatos képviselő-testületi álláspontról és a megtett intézkedésekről, illetve, ha a törvényességi felhívásban foglaltaknak a képviselő-testület eleget tett – döntött a szükséges rendelet-módosításról vagy határozatot hozott –, ennek tényéről a kísérőlevelében foglaltak szerint szíveskedjék tájékoztatni a Kormányhivatalt.

*Budapest, - dátum a digitális aláírás szerint*

Tisztelettel:

dr. Sára Botond Attila

Digitálisan aláírta: dr. Sára Botond  
Attila  
Dátum: 2023.01.10 15:53:07 +01'00'

dr. Sára Botond



A dokumentum elektronikusan hitelesített.  
Dátum: 2023.01.11 09:28:43  
Budapest Főváros Kormányhivatala  
Kiadmányozta: TFÍK TFÍK

Telefon: +36 (1) 234 234234 | Fax: +36 (1) 234 234234

E-mail: [kompan@bfkh.gov.hu](mailto:kompan@bfkh.gov.hu) | Honlap: [www.bfkh.gov.hu](http://www.bfkh.gov.hu)

*VB*  
75



FŐVÁROSI KATASZTRÓFAVÉDELMI IGAZGATÓSÁG  
KÖZÉP-PESTI KATASZTRÓFAVÉDELMI KIRENDELTSÉG

Tárgy: bérlőkijelölés  
Ügyintéző: Szabados Zoltán t. szds.  
Telefon: 06/1/459-2300/90890. mellék  
E-mail: @k . gov.hu

**Pikó András**  
**Polgármester Úr**  
részére

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat**

**Budapest**  
Baross u. 63-67.  
1084

**Tisztelt Polgármester Úr!**

A VIII. kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság állománya részére szeretnénk igényelni további 3 önkormányzati szolgálati lakást.

Kérem, hogy amennyiben lehetőség van rá, úgy ezek a lakások a Tűzoltóság környezetében helyezkedjenek el. Méretüket tekintve 30-40 m<sup>2</sup>-es lakások elegendők lennének a készenléti szolgálatot ellátó kollégák részére.

Fentiekre tekintettel kérem Polgármester Urat, hogy a lakásokkal kapcsolatos bérlőkijelölési joggal ruházza fel a Közép-pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség Kirendeltségvezetőjét.

**Tisztelettel:**

*Kelemen Zoltán alez.*

**Kelemen Zoltán t. alezredes**  
**VIII. kerületi Hivatásos Tűzoltóparancsnokság**  
**Tűzoltóparancsnok**

## BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ, BERUHÁZÁSI ÉS KÖZFELADAT-ELLÁTÁSI MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester) a továbbiakban: **Önkormányzat**,  
másrészről,

a **Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség** (székhelye: 1081 Budapest, Dologház u. 3.; adószám: .....; képviseli: Kelemen Zsolt tű. alezredes),  
mint bérlő kijelölésre jogosult (továbbiakban: **Jogosult**),

a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

### I. Előzmények

- 1) Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: képviselő-testület) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) számú rendeletének (a továbbiakban: Lakásrendelet) 9. alcíme szabályozza a bérlőkijelölési jog feltételeit.
- 2) Az **Önkormányzat** tulajdonát képezi:
  - 35136/0/A/28 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 18. III. emelet 28. szám alatti, komfort nélküli, 31,53 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás,
  - 35219/0/A/19 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Rigó u. 4. III. emelet 18. szám alatti, félkomfortos, 24,65 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás és
  - 35105/0/A/24 helyrajzi számú, természetben Budapest VIII. kerület Népszínház u. 57. II. emelet 24. szám alatti, félkomfortos 28 m<sup>2</sup> alapterületű felújítandó lakás.
- 3) **Felek** rögzítik, hogy az **Önkormányzat** a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.), a Lakásrendelet alapján, valamint a képviselő-testület ...../2023. (.... ....) határozata alapján bérlőkijelölési jogot alapító megállapodást (a továbbiakban: Szerződés) kötnek egymással.
- 4) **Felek** a Szerződést az I.2) pontban megjelölt lakásokra kötik meg.
- 5) Az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot ingyenesen biztosítja a **Jogosult** részére.
- 6) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a lakások rendeltetésszerű használatra jelenleg nem alkalmasak.

### II. A bérlőkijelölési jog tárgyára vonatkozó rendelkezések

- 1) A **Felek** rögzítik, hogy **Jogosult** a lakások bérlőkijelölési jogát *felújítási kötelezettséggel* vállalja.
- 2) **Felek** rögzítik, hogy az I.2) pontban rögzített lakásokban a **Jogosult** köteles elvégezni a melléklet szerinti felújítási munkákat.
- 3) A lakást a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a jelen Szerződés megkötésétől számított 15 napon belül adja át a jogosult birtokába, átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett. Jelen Szerződés mellékletében felsorolt kötelező felújítási munkálatokat a **lakások birtokba adásának napjától számított 1 éven belül** kell elvégezni.
- 4) Amennyiben jelen Szerződés időtartama alatt egyéb olyan műszaki hiba (rejtett hiba) merül fel, amely akadályozza a lakások rendeltetésszerű használatát, úgy a hiba kijavítása az **Önkormányzat** kötelezettsége, vagy külön megállapodás alapján a **Jogosult** kötelezettsége. **Felek** rögzítik, hogy rejtett hiba minden olyan hiba, amelyet a **Felek** a lakás birtokbaadásakor nem észleltek, vagy arról nem volt tudomásuk. Nem tartozik ide a lakások vizesedése, az elektromos vezetékek, gázvezetékek, víz- és csatornavezetékek, valamint a kémény állapota.
- 5) A kötelezően elvégzendő munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodája a munkák elvégzését a

*Handwritten signature and initials*

mellékletben foglaltak alapján ellenőrzi, és arról **Jogosult** jelenlétében és aláírásával jegyzőkönyvet vesz fel.

- 6) Ha a munkálatok műszaki tartalma és költsége előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a jelen Szerződésben rögzítetteket, a többletköltségek akkor érvényesíthetők, ha arról a **Felek** előzetesen megállapodtak.
- 7) **Felek** rögzítik, hogy a **Jogosult** a munkálatokat műszakilag kifogástalan állapotban köteles elvégezni. A munkálatokkal kapcsolatban az **Önkormányzat**nak, valamint harmadik személynek okozott károkért a **Jogosult** tartozik felelősséggel.
- 8) **Jogosult** köteles megtenni mindent annak érdekében, hogy a felújítás a jelen Szerződés mellékletét képező munkanemek szerint részletezett költségbecslésben foglaltak szerint jó minőségben, határidőben megvalósuljon. A munkálatok megvalósítása során jelen Szerződésben foglaltaktól **Jogosult** csak az **Önkormányzat** előzetes írásbeli engedélyével térhet el. **Jogosult** köteles biztosítani, hogy az **Önkormányzat** képviselője a munkálatok megvalósítását folyamatosan ellenőrizze.
- 9) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a munkálatok kivitelezésével kapcsolatos fizetési kötelezettségnek maga köteles eleget tenni, ezért az **Önkormányzattal** szemben a kivitelezők követeléssel nem léphetnek fel, amely tény a **Jogosult** a kivitelezési-vállalkozási szerződésben köteles kikötni.
- 10) **Jogosult** a munkálatok kivitelezésével kapcsolatban felmerült költségek megtérítését semmilyen jogcímen nem követelheti az **Önkormányzattól**.
- 11) A **Jogosult** minden mást megelőzően köteles az elektromos hálózatot, kéményt – amennyiben releváns – felülvizsgáltatni, szabványosítani és ezzel kapcsolatosan az ELMŰ-nél, FŐKÉTŰSZ-nél eljárni.
- 12) **Jogosult** köteles továbbá a fűtés megkezdése előtt a fűtési rendszert, a fogyasztói gázvezeték felülvizsgáltatni, és a hatóság által előírt szabványosítást, és járulékos munkákat elvégeztetni. A homlokzati nyílászárók (ajtó, ablak) cseréje esetén, településképi eljárás lefolytatása kötelező.
- 13) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy amennyiben a kötelezően felsorolt elvégzendő munkálatokat nem végzi el, az ebből eredő károkért, balesetekért bérbeadó Önkormányzat felelősséget nem vállal. **Felek** rögzítik, hogy amennyiben a **Jogosult** a felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat nem végzi el, az **Önkormányzat** a bérlőkijelölési jogot visszavonhatja.
- 14) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az Ltv. alapján a lakások rendeltetésszerű használatra akkor alkalmasak, ha az épület központi berendezéseinek a lakásokban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek. Mindezeket túl a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a **Jogosult** kötelessége a lakások karbantartása, így a burkolatok, nyílászárók, berendezések műszaki állapotának helyreállítása, megóvása.
- 15) A I.2) pontban írt lakásokban elvégzett felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkák befejezését követően – amennyiben azt jogszabály előírja – a használatbavételi engedélyezést, illetve a használatbavétel tudomásulvételét a **Jogosult** köteles kezdeményezni, amely eljáráshoz az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja. A **Jogosult** a jogerős használatbavételi engedély/tudomásulvételt köteles az **Önkormányzat** részére megküldeni.
- 16) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy a szabálytalan, vagy engedély, hozzájárulás nélkül végzett munkák miatt kiszabott pénzbírság, illetve károk megtérítéséért felelősséget nem vállal, azokat a **Jogosult** köteles viselni, amelynek elmulasztását felek úgy tekintik, hogy a lakást a **Jogosult** nem szerződésszerűen használja.
- 17) Az **Önkormányzat** jelen Szerződés aláírásával hozzájárulását adja ahhoz, hogy a **Jogosult** a bérlőkijelölési jog teljes fennállta alatt a jelen Szerződésben nem meghatározott azon felújítási, korszerűsítési, átalakítási munkákat, amelyhez építési engedély nem szükséges, elvégezze a lakásokban.
- 18) Amennyiben a **Jogosult** a kötelezően elvégzendő beruházást
  - a.) nem végzi el a 3) pontban foglalt határidőben,
  - b.) a 3) pontban foglalt határidő letelte előtt nem kéri a határidő módosítását méltányolható indokok alapján,
  - c.) nem a jelen Szerződésben foglalt tartalommal végzi el, vagy
  - d.) a jelen Szerződésben foglaltakat megszegi,Felek úgy tekintik, hogy a **Jogosult** a lakást nem szerződésszerűen használja.

- 19) **Felek** megállapodnak, hogy amennyiben a **Jogosult** bérlőkijelölési joga megszűnik, a volt **Jogosult** vagy jogutódja nem tarthat igényt a munkálatok költségeinek megtérítésére.
- 20) Ha a bérlőkijelölési jog megszüntetésére azért kerül sor, mert a **Jogosult** a lakásokat megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a lakásbérlemények elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletben foglaltak alapján kell eljárni.
- 21) Az **Önkormányzat** hozzájárul, egyben meghatalmazza a **Jogosultat**, hogy a munkálatokhoz és a közművek felújításához szükséges hozzájárulás/engedély kiadásának ügyében, az Építésügyi Hatóságnál, Városépítészeti Irodánál, valamint az összes közműszolgáltatónál teljes jogkörben eljárjon.
- 22) Az **Önkormányzat** tájékoztatja a **Jogosultat**, hogy az ajtók, ablakok esetleges cseréjéhez, valamint a lakás külső falán végzett bármilyen átalakítási munkák elvégzéséhez a Városépítészeti Irodánál településképi bejelentési eljárást köteles kezdeményezni, a munkálatok elvégzése a Városépítészeti Iroda által kiadott határozatban rögzítettek szerint történhet.

### III. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a jelen Szerződés 1.3) pontja szerinti döntés értelmében a lakásban elvégzett felújítási munkák műszaki átadás-átvételéről szóló jegyzőkönyv kiállításának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól.
- 2) Az **Önkormányzat** a **Jogosult** részére a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal, hogy a birtokbaadástól a II. 3) pontban foglalt határidőig
  - a. amennyiben a lakás az **Önkormányzat** 100%-os tulajdonában álló bérházban található, a **Jogosult**nak a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját kell megfizetnie;
  - b. ha a lakás társasházban található, abban az esetben **Jogosult**nak a közös költséget és a külön szolgáltatások díját kell megfizetnie;
  - c. amennyiben a birtokbaadás a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, amennyiben pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a birtokbaadásra, úgy a következő hónap első napjától köteles az a. és b. pontok szerinti díjak megfizetésére.
- 3) A **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 4) A **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni az **Önkormányzatot**. A **Jogosult** kötelezettséget vállal arra, hogy az általa kijelölt személy az **Önkormányzat** képviseletében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt-vel lakásbérleti szerződést köt, a kijelölés tartalmának megfelelően, a hatályos jogszabályok, és a jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 5) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakás megüresedését követő 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a lakásbérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és köteles megfizetni a lakással kapcsolatos költségelví lakbért és a lakással kapcsolatban felmerült, II.2) pont szerinti költségeket.
- 6) Amennyiben a **Jogosult** által jelölt bérlő nem fizeti a közműdíjakat és a mérőóra leszerelésre kerül, a visszaszereléssel kapcsolatos költségek a **Jogosultat** terhel. A **Jogosult** a visszaszerelést a lehető legrövidebb időn belül köteles elvégeztetni.

### IV. A bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlővel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) A **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlővel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
  - a lakások elcseréléséhez, albérletbe adásához az **Önkormányzat** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
  - amennyiben a lakásbérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérlőnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadáskor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról az **Önkormányzat** értesíti **Jogosultat**; a volt bérlő és a vele együtt lakó családtagjai

az **Önkormányzattal** szemben semmiféle elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzbeli térítésre nem jogosultak;

- az **Önkormányzat** az Ltv. és a Lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a lakásbérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról az **Önkormányzat** a **Jogosultat** tájékoztatja;
  - az **Önkormányzat** jogosult a lakásbérleti szerződést felmondani az Ltv. felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlő a bérfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
  - az **Önkormányzat** jogosult a szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlő szerződésszegése következtében az Önkormányzatnak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlő a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlő vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlő nem lakja életvitelszerűen a bérleményt.
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy az **Önkormányzat** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérlői magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérlőnek, és arról egyidejűleg a **Jogosultat** is értesíti.
  - 3) Az **Önkormányzat** képviselőjében eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. a lakásbérleti szerződésben költségelví lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
  - 4) A lakásokba együtt költöző lehet: szülő, házastárs, élettárs, gyermek, örökbefogadott-, mostoha- és nevelt gyermek és annak házastársa, eltartó, testvér, unoka, egyenes ági rokonának házastársa, szülője. A lakásokban az együtt költözőkre eső szobaalapterület nem lehet alacsonyabb, mint 6 m<sup>2</sup>/fő.
  - 5) A lakások a bérlő(k) részére el nem idegeníthetők, továbbá a bérlő(k) a lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén az **Önkormányzattól** pénzbeli térítésre nem tarthatnak igényt.

## V. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést bármelyik fél a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal 3 hónapos felmondási idővel, illetve közös megegyezéssel is megszüntetheti. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a **Felek** kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.
- 3) **Felek** jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, a jogvita eldöntése során a hatáskörrel és illetékességgel rendelkező bíróság jár el.
- 4) Jelen Szerződés 4 (négy) eredeti példányban készült.
- 5) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.



Budapest, 2023. ....

Budapest, 2023. ....

.....  
**a Budapest Főváros VIII. kerület  
Józsefvárosi Önkormányzat  
képviselésében  
Pikó András polgármester**

.....  
**Fővárosi Katasztrófavédelmi Igazgatóság -  
Közép-Pesti Katasztrófavédelmi Kirendeltség  
képviselésében  
Kelemen Zsolt t. alezredes**

Jogi szempontból ellenjegyzem:  
Budapest, 2023. ....

dr. Sajtos Csilla jegyző  
nevében és megbízásából

.....  
dr. Lehoczky Balázs  
aljegyző

Fedezet: Pénzügyi fedezetet nem igényel. Budapest, 2023. ....  
Pénzügyileg ellenjegyzem:

.....  
Hórich Szilvia  
gazdasági vezető

**Melléklet: Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve**

**Melléklet:** Lakás felújítási segédlet, munkanemenként részletezve

**Költségvetési segédlet: Budapest VIII. kerület Szerdahelyi u. 18. szám alatti III. em. 28-as 32 m<sup>2</sup>, 1 szoba, komfort nélküli lakáshoz. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.**

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemenként részletezve	mennyiség	egység	becsült költség (Ft.)
------	-------------------	--------------------	--	-----------	--------	-----------------------

**Kötelezően elvégzendő munkák**

1	összes	elektromos hálózat	Elektromos hálózat átvizsgálása, javítása, szabványosítása; érintésvédelmi felülvizsgálat elvégeztetése ELMŰ ügyintézővel.	1	klt	960 000
2	konyha, fürdőszoba	vízvezeték hálózat	Vízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	480 000
3	konyha, fürdőszoba	szennyvízhálózat	Szennyvízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	640 000
4	konyha, szoba	gázvezeték hálózat, fűtés	Fogyasztói gázvezeték és gázkészülékek felújítása, javítása, üzembe helyezése tervezéssel, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézővel	1	klt	640 000
9	összes	oldalfal, mennyezet	Festés	83,8992	m <sup>2</sup>	335 597
10	konyha, fürdőszoba	oldalfal, padló	Hidegburkolás kenhető vízszigeteléssel	30,537	m <sup>2</sup>	534 398
11	szoba	padló	Melegburkolás	22,22	m <sup>2</sup>	266 640
12	konyha, fürdőszoba	oldalfal	Fürdőszoba leválasztása gipszkarton fallal és beltéri ajtó beépítésével	1	klt	250 000
13	konyha, fürdőszoba	berendezési tárgyak és szerelvényei	Berendezési tárgyak és szerelvényei javítása, pótlása vagy cseréje, szabályos beüzemléssel: mosogató, mosdó, daráló WC, bojler, zuhanyzó	5	db	625 000

*VH*

14	fürdőszoba	oldalfal	Szabályos fürdőszobai szellőzés kialakítása	1	klt	125 000
15	szoba	nyílászóró	Beltéri ajtó pótlása	1	db	125 000
			<b>Nettó összesen</b>			<b>4 981 634</b>
			<b>Áfa 27%</b>			<b>1 345 041</b>
			<b>Bruttó összesen</b>			<b>6 326 676</b>

**Költségvetési segédlet: Budapest VIII. kerület Rigó u. 4. szám alatti III. em. 18-as 25 m<sup>2</sup>, 1 szoba, félkomfortos lakás. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.**

ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemként részletezve	mennyiség	egység	becsült költség (Ft.)
------	-------------------	--------------------	--	-----------	--------	-----------------------

**Kötelezően elvégzendő munkák**

1	összes	elektromos hálózat, vízmelegítés	Elektromos hálózat átvizsgálása, javítása, szabványosítása; érintésvédelmi felülvizsgálat elvégeztetése ELMŰ ügyintézővel.	1	klt	750 000
2	konyha, fürdőszoba	vízvezeték hálózat	Vízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	375 000
3	konyha, fürdőszoba	szennyvízhálózat	Szennyvízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	500 000
4	konyha, szoba	gázvezeték hálózat, fűtés	Fogyasztói gázvezeték és gázkészülékek felújítása, javítása, üzembe helyezése tervezéssel, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézővel	1	klt	500 000
7	szoba	oldalfal	Galéria elbontása	1	klt	125 000
8	szoba	nyílászárók	Nyílászárók cseréje	2	db	250 000
9	összes	oldalfal, mennyezet	Festés	112,57	m <sup>2</sup>	450 280
10	konyha, fürdőszoba	oldalfal, padló	Hidegburkolás kenhető vízszigeteléssel	40,02	m <sup>2</sup>	700 350

11	szoba	padló	Parketta felújítása	15	m2	120 000
12	konyha, fürdőszoba	oldalfal, padló	Berendezési tárgyak visszaszerelése	1	klt	125 000
13	fürdőszoba	oldalfal	Szabályos fürdőszobai szellőzés kialakítása	1	klt	125 000
			<b>Nettó összesen</b>			<b>4 020 630</b>
			<b>Áfa 27%</b>			<b>1 085 570</b>
			<b>Bruttó összesen</b>			<b>5 106 200</b>

**Költségvetési segédlet: Budapest VIII. ker. Népszínház u. 57. szám alatti II. em. 24-as 28 m2, 1 szoba, félkomfortos lakás. WC felújításával, és a konyhából lefalazott fürdőszoba létesítésével. A lenti költségvetési összegek a mindenkori kamarai ajánlás és a TERC GOLD költségvetés készítő program alapján készül.**

	elektromos: Közművek: áram/mérőóra - van gáz: gáz szolg/mérőóra - van		víz: víz szolg./vízóra - van			
ssz.	érintett helyiség	érintett szerkezet	lakás felújítás munkanemként részletezve	menyiség	egység	becsült költség (Ft.)

**Kötelezően elvégzendő munkák**

1	összes	elektromos hálózat, vízmelegítés	Elektromos hálózat átvizsgálása, javítása, szabványosítása; érintésvédelmi felülvizsgálat elvégzése ELMŰ ügyintézővel.	1	klt	840 000
2	konyha, fürdőszoba	vízvezeték hálózat	Vízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása, vízóra szerelés, tervezés, hitelesítés VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	420 000
3	konyha, fürdőszoba	szennyvízvezeték hálózat	Szennyvízvezeték hálózat átvizsgálása, felújítása VÍZMŰ ügyintézővel.	1	klt	560 000
4	konyha, szoba	gázvezeték hálózat, fűtés	Fogyasztói gázvezeték és gázkészülékek felújítása, javítása, üzembe helyezése tervezéssel, hatósági biztonságtechnikai tömörségi vizsgálat FŐGÁZ ügyintézővel	1	klt	560 000
5	szoba	oldalfal	Galéria elbontása	1	klt	125 000

6	szoba	nyílászárók	Nyílászárók cseréje	5	db	625 000
7	összes	oldalfal, mennyezet	Festés	135,15	m2	540 600
8	konyha, fürdőszoba	oldalfal, padló	Hidegburkolás kenhető vízszigeteléssel	24	m2	420 000
9	szoba	padló	Parketta felújítása	16	m2	128 000
10	konyha, fürdőszoba	komfortosítás	Levállasztás a konyhából gipszkarton fallal, épített zuhannyal, mosdóval, csapteleppel, csatlakozva a meglévő WC lefolyóvezetékéhez, a meglévő WC cseréje WC tartály cserével, elektromos vízmelegítővel	1	klt	750 000
11	konyha, fürdőszoba	berendezési tárgyak, és szerelvények	Berendezési tárgyak visszaszerelése, mosogatóval csapteleppel, gáztűzhely cserével	4	klt	360 000
12	fürdőszoba	oldalfal	Szabályos fürdőszobai szellőzés kialakítása	1	klt	125 000
			<b>Nettó összesen</b>			<b>5 453 600</b>
			<b>Áfa 27%</b>			<b>1 472 472</b>
			<b>Bruttó összesen</b>			<b>6 926 072</b>