

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2023. április 27.



**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
11/2023. (IV. 27.) 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. § 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 bérbe adott lakást.”

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

„(3) A piaci alapon bérbe adott lakás bérbeadásával kapcsolatos feladatokat az önkormányzat vagyongazdálkodási és a vagyoni 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.”

**6. §** (1) 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.”

(2) A Lakásrendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A bérbeadó a rendelkezésére álló üres lakásra az (1) - (4) bekezdésben foglalt kivétellel a bérlőt pályázati úton vagy a 99. § (7) bekezdésben foglaltak alapján választja ki.”

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

„(1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, 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. §** A Lakásrendelet 14. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor, kivételes méltánylást érdemlő körülmény, illetve a munkáltató személyében bekövetkező változás esetében, a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetéstől 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.”

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

„(3) Piaci alapon bérbe adott lakásra legfeljebb további egy bérlőtárral 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 rendelkezés 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:

„**52/A. §** A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti piaci lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévet megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 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 képviselet ellátásával kapcsolatos költség.”

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

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

**16. §** A Lakásrendelet VII. Fejezete a 39. alcímet megelőzően a következő 75/A. §-sal egészül ki:

„**75/A. §** Az e 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, bérlőtársa és 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) bekezdésében 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 úton.

(3) A névjegyzékre azt lehet felvenni, aki megfelel a pályázati felhívásban, valamint a 8. és 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 is – 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) bekezdése 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 elbíráláshoz 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 a kérelmet, 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 ajánlását megelőzően a 2. melléklet 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) a 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 a lakásigénylő.

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

**20. § (1)** A Lakásrendelet 99. § (5) és (6) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) A 96. § (8) - (9) bekezdése alapján elutasított pályázó legkésőbb a 96. § (14) bekezdés szerinti közzétételt követő 10 munkanapon belül a bérbeadó szervezetnél írásbeli kifogással élhet.

(6) Amennyiben az (5) bekezdés szerinti kifogásnak a bérbeadó szervezet helyt ad, a bérbeadó szervezet javaslatára a bizottság dönt arról, hogy az érintett pályázóval bérleti jogviszonyt létesít a pályázati kiírás szerinti feltételekkel.”

(2) A Lakásrendelet 99. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) A határidő önhibáján kívüli elmulasztása esetén a kérelmező 30 napon belül igazolási kérelemmel élhet. Az igazolási kérelmet a bérbeadó szervezethez kell benyújtani, melyről a beérkezéstől számított 15 napon belül a polgármester dönt.

(8) Az (1) – (5) bekezdés szerinti kérelemről a bizottság a kérelem beérkezésétől számított 60 munkanapon belül dönt.”

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

**22. §** A Lakásrendelet

a) 7. § (2) bekezdés 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 a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet” szöveg,

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

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

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

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

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

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

k) 72. § (4) bekezdésében az „a bontás miatt kiürítendő épületben” szövegrész helyébe az „a kiürítendő épületben” szöveg,

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

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

lép.

**23. §** Hatályát veszti a Lakásrendelet

a) 3. § 14. pontja,

b) 11. § (4) bekezdés c) pontja.

#### 4. Záró rendelkezések

**24. §** (1) Ez a rendelet - a (2) bekezdés kivételével - a kihirdetését követő napon lép hatályba.  
(2) A 20. § 2023. szeptember 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2023. április 27.



### **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 Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.

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

8. Helyi vállalkozásfejlesztés segítségével kapcsolatos feladatok. Feladatellátást végzi: Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.
9. Sporttal és szabadidős rendezvényekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében a helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefváros Közösségeiért Nonprofit Zrt.
10. Nemzetiségi ügyekkel kapcsolatos feladatok ellátása körében nemzetiségi rendezvények, ünnepek részére helyszín biztosítása. Feladatellátást végzi: Józsefváros Közösségeiért 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 11/2023. (IV. 27.) 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. és 2.1.4.29. alpontokkal egészül ki:

*(Dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatban:)*

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

2.1.4.29. a lakáspályázat kiírásáról, valamint a pályázat eredményéről;”

3. melléklet a 11/2023. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez

1. Az SZMSZ 8. mellékletének 18. pontja a következő 18.17. alponttal egészül ki:

*(Egyéb hatásköre:)*

„18.17. A Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a polgármester megkötí az ingatlan tulajdonosával a bérleti szerződést.”

4. melléklet a 11/2023. (IV. 27.) 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.	Szükség lakás	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%

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.”

**Indokolás**  
**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének egyes**  
**önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási tárgyú módosításáról szóló**  
**11/2023. (IV. 27.) önkormányzati rendelethez**

**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 Szerveit 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 Szerveit 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 jogcímetek egészíti ki a lakásügynökségi névjegyzékkel, és a bizottságnak a jogos pályázói kifogásokkal kapcsolatos jogorvoslati lehetőségével.

**a 7. §-hoz**

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. § (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**

Az érvénytelenség miatt elutasított pályázók kifogás benyújtásának lehetőségét bevezető rendelkezés.

**a 21. §-hoz**

A Lakásrendelet 1. mellékletének módosítását tartalmazza.

**a 22. §-hoz**

Szövegcsere, technikai jellegű pontosításokat tartalmaz.

**a 23. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**a 24. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.