

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

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**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)*

---

\* RENDELKEZÉSEI BEÉPÍTVE A 66/2012. (XII.13.), a 36/2014. (XI. 06.), VALAMINT A 31/2022. (X.20.) ÖNKORMÁNYZATI RENDELETBE.

„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 vagyonáról 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 tárgyévét 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 képviselő 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 kiajánlását 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 szövegrészében 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 szövegrészében 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 bérletidő-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.

**dr. Sajtos Csilla**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

*1. melléklet a 11/2023. (IV. 27.) 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 hétfélig 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.	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, magasszinti, 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 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 jogcímekeket 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**

Szövegcsérés, technikai jellegű pontosításokat tartalmaz.

**a 23. §-hoz**

Hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.

**a 24. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezéseket tartalmaz.