

## HIRDETMÉNY

Értesítem a bérlők és a bérbeadók Budapest Főváros VIII. kerületében rendelet módosítás-tervezet véleményezésére hatáskörrel rendelkező érdekképviselői szervezetét, hogy az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet jelen Hirdetmény melléklete szerinti tervezetét **közzéteszem**.

**Felhívom** az érdekképviselői szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2024. május 8. napjáig közölje** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjével.

Véleményüket postai úton a 1083 Budapest, Baross utca 63-67. címre, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjének címezve küldhetik el, vagy megírhatják a [jegyzo@jozsefvaros.hu](mailto:jegyzo@jozsefvaros.hu) elektronikus levelezési címre.

A rendelettervezet hirdetményi közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésén alapul.

A rendelettervezetet várhatóan a 2024. májusi Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:  
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőabláján (1145 Budapest, Baross utca 66-68.)

**Az Ügyfélszolgálat (Baross u. 66-68.) nyitvatartási ideje:**

hétfő: 8.00-18.00

kedd: 8.00-16.00

szerda: 8.00-16.30

csütörtök: 8.00-16.00

péntek: 8.00 – 13.30 (a Hivatal épülete zárva van, csak az Ügyfélszolgálat van nyitva.)

Kelt: Budapest, 2024. április 22.

**dr. Törőcsik Edit Julianna**  
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (... ..) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.)  
önkormányzati rendelet módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, 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. §** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 9. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[9. § *Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,*

„b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető, Budapest főváros közigazgatási területén található lakás tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig

ba) tulajdonjogát, hasznélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy

bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig az önkormányzattal megállapodik;”

**2. §** A Lakásrendelet II. Fejezete a következő 19/A. alcímmel egészül ki:

**„19/A. Az állam által törvényben kisajátított ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok**

**30/A. §** (1) A 19/A. alcím esetében

a) bérlőnek kell tekinteni a bérleti szerződéssel nem rendelkező lakáshasználót, akinek

aa) 2024. május 3. napján folyamatban volt a bérleti jogviszony rendezése, továbbá

ab) 2024. május 3. napját követően járt le a határozott idejű bérleti szerződése;

b) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbértartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött.

**30/B. §** (1) Az állam által törvényben kisajátított ingatlanban található lakás helyett a bérbeadó a Lakástv. 26. § (2) bekezdése szerinti cserelakást ajánl, illetve a bérlő a (2) – (5) bekezdés szerint kezdeményezheti

a) legalább 5m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületű, alacsonyabb szobaszámú cserelakás,

b) legalább 15m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű, szobaszámú cserelakás,

c) legalább kétszobás lakás helyett két különálló lakás,

d) más bérlővel együttesen egy közös lakás bérbeadását.

(2) Amennyiben a bérlő legalább 5m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú cserelakás bérbeadását kezdeményezi, bérbeadó az eredeti lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríti, a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül.

(3) Amennyiben a bérlő a határozott vagy határozatlan idejű lakásbérlete alapján a lakása helyett nagyobb szobaszámú vagy legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű lakást kér, kérelmére legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A bérlő köteles az eredeti lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron – egyösszegben a bérleti szerződés megkötéséig, vagy legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodás keretében – megtéríteni a bérbeadó részére.

(4) Amennyiben a legalább kétszobás lakás bérlője magának és a vele legalább 2 éve jogszerűen együtt lakó, a 27. § (1) bekezdés szerinti hozzátartozója részére a hozzátartozóval közös kérelemben kezdeményezi egy-egy önálló lakás bérbeadását, a külön-külön bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együttlakók száma alapján méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás nagyobb szobaszámú, vagy legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű, mint a külön-külön bérbe adandó lakások, a bérlők kötelesek az eredeti lakás és a cserelakások együttes alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron – egyösszegben a bérleti szerződés megkötéséig, vagy legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodás keretében – megtéríteni a bérbeadó részére.

(5) Amennyiben több lakás bérlője közösen kéri egy másik lakás bérbeadását, a kérelemre legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakások

a) együttesen nagyobb szobaszámúak, vagy legalább 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérbeadó az eredeti lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül.

b) együttesen kisebb szobaszámúak, vagy legalább 15 m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérlők kötelesek az eredeti lakás és a cserelakások együttes alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron – egyösszegben a bérleti szerződés megkötéséig, vagy legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodás keretében – megtéríteni a bérbeadó részére.

(6) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról, továbbá a 30. § (6)-(7) bekezdésében foglaltakról az állam által törvényben kisajátított ingatlan esetében a polgármester dönt.

**30/C. § (1)** Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli térítés mértéke

a) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 80%-a,

b) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 50%-a.

(2) A pénzbeli térítésről a polgármester dönt.

**30/D. § (1)** Az állam által törvényben kisajátított ingatlanban található lakás önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználója esetében a 72. § (4) bekezdésben foglaltak szerint kell eljárni.

(2) Amennyiben a bizottság nem határozatképes, az (1) bekezdésben foglalt esetben a polgármester dönt.”

**3. §** A Lakásrendelet 36. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[36. § A bérbeadó]

„e) a 30/A. §-ban foglalt eset kivételével csere kezdeményezése esetén 5, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel bérlő részére.”

**4. §** A Lakásrendelet 67. § (3) - (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek, valamint a 67. § a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ha a bérlő kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértéke – az (5) bekezdés kivételével – a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-a.

(4) Az (1) – (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés mértékéről a bizottság dönt.

(5) A (3) bekezdéstől eltérően, beköltözhető állapotú lakás esetén, amennyiben a bérlő 2024. december 31. napjáig kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértékének összege a lakás forgalmi értékének 50%-a. A kérelemről a bérbeadó szervezet javaslata alapján a polgármester 30 napon belül dönt.”

**5. §** Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2024. .... „...”

dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző

Pikó András  
polgármester