

A kihirdetés módja: kifüggesztés  
A kihirdetés napja: 2024. május 16.

**dr. Törőcsik Edit Julianna**  
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
12/2024. (V. 16.) önkormányzati rendelete**

**a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló  
36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet és 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, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva,  
a 2. alcím vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3) és (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében és 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva  
– a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével  
– a következőket rendeli el:

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

**1. §** A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 8. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

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

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

„3. bérbeadó szervezet: a 19/A. alcím tekintetében az önkormányzat – mint tulajdonos – döntésének végrehajtását ellátó költségvetési szerv, valamint a bérbeadói feladatokat közszolgáltatási szerződés alapján ellátó gazdasági társaság;”

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

„(1) A tulajdonosi döntés végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat a bérbeadó szervezet látja el.”

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

---

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

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

**30/A. §** (1) Ezen alcím rendelkezéseit kizárólag az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásra kell alkalmazni.

(2) Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakás esetében 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.

(3) Ezen alcím tekintetében nem kell alkalmazni a 9. § b) pontot.

**30/B. §** (1) Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakás helyett a bérlő részére a bérbeadó a Lakás tv. szerinti cserelakást ajánl fel, illetve a bérlő a (2)-(5) bekezdés szerint kezdeményezheti

- a) legalább 5 m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületű cserelakás,
- b) legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű cserelakás,
- c) két különálló lakás, vagy
- d) más bérlővel együttesen egy közös lakás bérbeadását.

(2) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés a) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, a bérbeadó a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett 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 az (1) bekezdés b) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, úgy legfeljebb a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(4) Az (1) bekezdés c) pontja szerinti lakások bérbeadását kizárólag olyan bérlő kezdeményezheti a vele legalább 2 éve jogszerűen együtt lakó, a 27. § (1) bekezdése szerinti hozzátartozókkal közös kérelemben, aki legalább kétszobás lakás bérlője. Az (1) bekezdés c) pontja szerint bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együtt lakó személyek száma alapján a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás legalább 15 m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületű, mint a külön-külön bérbe adandó lakások együttes alapterülete, a bérlők egyetemlegesen kötelesek az eredeti lakás és a cserelakások együttes alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(5) Amennyiben több lakás bérlője közösen kéri az (1) bekezdés d) pontja szerinti cserelakás bérbeadását, úgy legfeljebb a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakások

- a) együttesen legalább 5 m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérbeadó az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül,
- b) együttesen legalább 15 m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérlők kötelesek az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m<sup>2</sup> áron megtéríteni a bérbeadó részére.

(6) Az (1) bekezdés szerinti bérbeadásról a polgármester dönt.

(7) A (2) bekezdés, valamint az (5) bekezdés a) pontja esetében a pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a fennálló lakbér-, használati, illetve kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék összegével.

(8) A (3)-(5) bekezdés szerinti esetben a bérbeadó részére megtérítendő összeget a birtokbaadást megelőzően egyösszegben kell megfizetni, vagy legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodással is teljesítheti az a bérlő, aki

- a) a kérelem benyújtását megelőző hónapban eleget tett az adott havi lakbér- vagy használati díj-, kapcsolódó külön szolgáltatási díj-, valamennyi szolgáltató felé a közműszámla-fizetési kötelezettségének, és

b) vállalja, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg háromhavi részletet megfizet.

**30/C. §** (1) A bérbeadó szervezet egyéves bérleti szerződést köt azzal az önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a jogcím nélküli lakáshasználat alatt életvitelszerűen az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásban tartózkodott és az önkormányzati lakást engedély nélkül nem adta bérbe.

(2) A bérleti szerződés megkötésekor a 9. § szerinti kizáró okok fennállását nem kell vizsgálni.

(3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt bérbevételt kezdeményezi, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.

**30/D. §** (1) Az önkormányzat által nyújtott, jelen alcímben szabályozott lakásokra vonatkozó pénzbeli térítés mértéke

a) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 100%-a,

b) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 60%-a.

(2) Nem jogosult pénzbeli térítésre a 30/C. § szerinti bérlő.

(3) A pénzbeli térítésről a polgármester dönt.”

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

*(A bérbeadó)*

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

**6. §** A Lakásrendelet 41. § (2) bekezdése a következő c) ponttal egészül ki:

*(Nem kell óvadékot fizetni)*

„c) a 30/B. §-ban foglalt esetekben.”

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

„(3) Ha a bérlő kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértéke – az (5) bekezdésben foglalt kivétellel – 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 polgármester a kérelem beérkezésétől számított 30 napon belül dönt.”

### **3. Záró rendelkezések**

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

Budapest, 2024. május 16.

**dr. Töröcsik Edit Julianna**  
jegyző

**Pikó András**  
polgármester

1. melléklet a 12/2024. (V. 16.) önkormányzati rendelethez

1. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 17. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

**„17. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatos hatásköre:**

17.1. A polgármester dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörökben.”

**Indokolás**  
**a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló**  
**36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet és az önkormányzat tulajdonában álló lakások**  
**bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló**

**12/2024. (V. 16.) önkormányzati rendelethez**

**Általános indokolás**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 42. § 1. pontja szerint a képviselő-testület át nem ruházható hatáskörébe tartozik a rendeletalkotás. Az Mötv. 41. § (5) bekezdése szerint a képviselő-testület - e törvényben meghatározott kivételekkel - hatásköreit a polgármesterre, a bizottságára, a részönkormányzat testületére, a jegyzőre, a társulására ruházhatja át. Az Mötv. 53. § (1) bekezdés b) pontja alapján a képviselő-testület a szervezeti és működési szabályzatról szóló rendeletben rendelkezik a képviselő-testület átruházott hatásköreinek felsorolásáról.

Jelen rendeletmódosítás a képviselő-testület polgármesterre átruházott hatásköreinek változását tartalmazza az állami kisajátítással kapcsolatos önkormányzati – bérlővédelmi és lakásgazdálkodási – feladatok tekintetében.

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) az alábbi pontokban módosul:

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) 79. § (1) bekezdése szerint az „önkormányzatnak [az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó] rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendeletervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kifizetésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.” A lakásrendelet-módosítás tervezett szövege e rendelkezésre tekintettel 2024. április 16-30. között hirdetménnyel kifüggesztésre került, valamint közvetlenül is megküldtük szakmai, civil szervezeteknek. A tervezethez nem érkezett módosító észrevétel.

**Részletes indokolás**

**az 1-2. §-hoz**

Az értelmező rendelkezések között a bérbeadó szervezet fogalmának módosítása szükséges. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendeletben a polgármesterre átruházott hatáskörök kiegészítése szükséges az állami kisajátításokkal kapcsolatos bérbeadói hatáskörök átvezetésével.

**a 3. §-hoz**

A bérbeadó szervezetről szóló rendelkezési kiegészítését tartalmazza, mely szerint a bérbeadói feladatok ellátására a tulajdonos saját költségvetési szervét, illetve gazdálkodó szervezetét jelölheti ki.

**az 4. §-hoz**

Az állam által törvényben kisajátított józsefvárosi ingatlanok kiürítésével kapcsolatos külön szabályokra elkészített új alcímben került összefoglalásra a kisajátítással érintett önkormányzati bérlőkkel kapcsolatos eljárásrend.

**a 5. §-hoz**

Az állami kisajátítással érintett önkormányzati bérlőre, csere kezdeményezése esetén – a rendelkezésre álló lakásállomány miatt – nem tesszük lehetővé öt másik lakás felajánlását.

**a 6. §-hoz**

A cserelakás bérbeadása során mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól az állami kisajátítással érintett önkormányzati bérlő.

**a 7. §-hoz**

Határozatlan idejű szerződéssel rendelkező, beköltözhető lakás bérlője időszakosan magasabb összegű pénzbeli térítésre jogosult, amennyiben lemond a bérleti jogáról.

**a 8. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.