



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat

Képviselő-testülete számára

2024. MÁJ 08.

Szám:

02/163-3/2024

Melléklet:

Cyintéző:

Goda K.

Előzmény:

EA.

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Hermann György képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2024. május 16.

.....sz. napirend

**Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló józsefvárosi ingatlanok állami kisajátításával kapcsolatos döntések meghozatalára**

A napirendet **nyilvános** ülésen kell tárgyalni, a rendelet elfogadásához **minősített** többség szükséges.

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: KERÜLETGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA IRODAVEZETŐ, DR. KISS ÉVA JOGI REFERENS

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGÉNYEL/NEM IGÉNYEL, IGAZOLÁS: *Anna Bran*

JOGI KONTROLL: *[Signature]*

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:

DR. LEHOZNY BALÁZS  
ALJEGYZŐ

Költségvetési és Pénzügyi Bizottság véleményezi

-

Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi

X

Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság véleményezi

-

Városüzemeltetési, Közösségfejlesztési és Környezetvédelmi Bizottság véleményezi

-

Határozati javaslat:

A Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Az Országgyűlés 2024. április 30-án fogadta el az oktatási, családjogi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló törvényjavaslatot (a továbbiakban: törvény), melynek értelmében tíz, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló ingatlan a törvény erejénél fogva az állam tulajdonába kerül. A törvény által érintett ingatlanok a következők:

Helyrajzi szám	Telek	Megnevezés
35979	Diószegi S. u. 18	kivett lakóház, udvar
35981	Diószegi S. u. 22	kivett lakóház, udvar
35982	Diószegi S. u. 24	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
35983	Diószegi S. u. 26	kivett lakóház, udvar, gazdasági épület
35996	Diószegi S. u. 28	kivett lakóház, udvar
35999	Sárkány u. 1	kivett lakóház, udvar
36035	Korányi S. u. 20	kivett lakóház, udvar
36048	Dugonics u. 11	kivett lakóház, udvar
36002	Sárkány u. 5	kivett udvar és egyéb épület
36034	Dugonics u. 17-21	kivett általános iskola

ÉRKEZETT

2024. MÁJ 08.

*[Signature]*

A törvény szerint az ingatlanokat érintő, és a tulajdonosváltást követően megszűnő bérleti vagy egyéb szerződések alapján az Önkormányzat 2025. január 31-ig cserelakást ajánl a jogosultak részére. Amennyiben az Önkormányzat nem ajánl cserelakást, vagy a jogosult a felajánlott cserelakást nem fogadja el, úgy a megfelelő cserelakást felajánlása az állam kötelezettsége.

A törvényben foglalt nyolc lakóingatlanban jelenleg 156 lakott lakás található. A lakott lakások közül 132-ben bérlő, 4 esetben használati szerződéssel rendelkező használó él. 20 lakásban lakik jogcím nélküli lakáshasználó.

Telek	Lakásszám	Lakott lakások száma	Bérlő	Használatba adás	Jogcím nélküli
Diószegi S. u. 18	99	56	50	2	4
Diószegi S. u. 22	54	36	29	2	5
Diószegi S. u. 24	14	5	3	0	2
Diószegi S. u. 26	23	7	3	0	4
Diószegi S. u. 28	8	3	3	0	0
Sárkány u. 1	24	20	18	0	2
Korányi S. u. 20	16	14	12	0	2
Dugonics u. 11	18	15	14	0	1
<b>Összesen</b>	<b>256</b>	<b>156</b>	<b>132</b>	<b>4</b>	<b>20</b>

Az önkormányzati lakások bérbeadására vonatkozó szabályokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) állapítja meg. A törvény által előírt rövid határidőre való tekintettel a lakások felajánlásának gördülékenyebbé tétele, illetve a jelenlegi lakók méltányos elhelyezésének biztosítása érdekében a Lakásrendelet következő módosítását javasoljuk:

- Pontosításra kerül, hogy **csak budapesti ingatlantulajdon** vagy hasznélvezeti jog **lehet kizáró tényező** a bérbeadás során. Korábban a rendelet alapján nem lehetett bérleti szerződést kötni azzal, aki az ország bármely pontján található ingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezett. Ez a Lakásrendelet 9. §-ában jelent módosítást.
- A Rendelet egy új alcímmel (30/A-30/D.§) egészül ki, ami az állam által kisajátított épületek kiürítésével kapcsolatos külön szabályokat rögzíti. A külön rendelkezések célja átlátható, méltányos és a lehető leghatékonyabban végrehajtható szabályok megalkotása a kisajátítással érintett épületek lakói számára.

Az Önkormányzat **főszabályként a jelenlegi lakással megegyező szobaszámú és alapterületű cserelakást ajánl fel, de lehetőség van kisebb vagy nagyobb lakásba költözni.** A kisebb vagy nagyobb lakásba költözés lehetősége **egyszerűsítésre került a rendeletben.** Speciális szabályok vonatkoznak azokra az esetekre, ha a bérlő vagy lakáshasználó:

- kisebb alapterületű lakást,
- legalább 15 m<sup>2</sup>-rel nagyobb lakást,
- legalább kétszobás jelenlegi lakása helyett több kisebb lakást,
- más bérlővel együtt egy közös lakást igényel.

Amennyiben a bérlő kisebb alapterületű cserelakásba költözik, akkor az Önkormányzat a két lakás alapterületének különbözete alapján pénzbeli térítést fizet a bérlő részére. Eddigi szabály szerint a két lakás forgalmi értékének különbözetét fizette meg az Önkormányzat.

Amennyiben a bérlő nagyobb alapterületű lakásba költözik, úgy a bérlőnek kell pénzbeli térítést fizetnie, melyet megtehet egyösszegben, vagy részletekben. Eddigi szabály szerint, amennyiben a bérlő nagyobb lakásban költözött a befejező felújítási munkákat neki kellett elvégezni.

A pénzbeli térítés költségét mindkét fenti esetben, egységesen 150.000 forint/m<sup>2</sup> összegben javasoljuk megállapítani, így nem kell minden lakás esetén forgalmi értékbecslést készíteni, cserelakás kijelölése esetén azonnal megállapítható, hogy mekkora pénzbeli térítés illeti meg akár a bérlőt, akár az Önkormányzatot.

Az alcím **külön rendelkezéseket tartalmaz a pénzbeli térítés mértékére** vonatkozóan is azon bérlők számára, akik nem a cserelakást választják. Javasoljuk, hogy az állami kisajátítás által érintett épületekben a pénzbeli térítés fix összegben kerüljön megállapításra, mely **határozatlan idejű bérleti szerződések esetén az ingatlan forgalmi értékének 100%-a,**

2  


**határozott idejű, illetve feltétel bekövetkeztéig tartó szerződések esetében pedig a 60%-a.** Ebben az esetben a forgalmi értébecslés biztosítja, hogy a pénzbeli térítés megállapítása során az Önkormányzat figyelembe tudja venni a bérlők által elvégzett, lakáson belüli felújításokat.

Szintén speciális szabály, hogy a kisajátított épületekben élők számára biztosított cserelakás bérbeadása esetén a bérlő mentesül az óvadékfizetési kötelezettség alól. Ez a Lakásrendelet 41. §-ában jelent módosítást.

A kisajátítással érintett ingatlanok esetén az Önkormányzat **nem tudja garantálni, hogy 5 cserelakást ajánljon fel**, így szükséges kivételt képezni az erre vonatkozó előírásokban. Ez a Lakásrendelet 36. §-ában jelent módosítást.

- A Lakásrendelet 67. § (5) bekezdése kiegészül egy átmeneti szabállyal, ami 2024. december 31-ig lehetőséget teremt arra, hogy **határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők visszaadhassák magasabb térítési összegért a lakásukat, ha az beköltözhető.** Főszabály szerint a **határozatlan idejű** bérleti szerződéssel rendelkezők számára, amennyiben lemondanak a bérleti jogviszonyukról, az ingatlan forgalmi értékének 25%-át megfizeti az Önkormányzat. Az új szabály szerint beköltözhető ingatlanok esetén ez az összeg **átmenetileg 50%-ra emelkedne.** Ennek a módosításnak az a célja, hogy az Önkormányzat így is növelje a beköltözhető, és így kizárható lakásai számát.
- A rendeletmódosítás alapján a bérbeadói feladatokat nemcsak az ezzel megbízott gazdálkodó szervezet, hanem az önkormányzat költségvetési szerve, így a Polgármesteri Hivatal is elláthatja.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 8. mellékletében a fentiek alapján szükséges az állami kisajátításokkal kapcsolatos új hatásköri szabályokat a polgármester egyéb hatáskörei között rögzíteni.

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 rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.”

A Lakásrendelet-módosítás tervezett szövege e rendelkezésre tekintettel 2024. április 22. és május 8. között hirdetménnyel kifüggesztésre került, valamint közvetlenül is megküldtük az alábbi szakmai, civil szervezeteknek: Habitat for Humanity Magyarország, Nyugodt Szív A Lakhatásért Alapítvány, Kontúr Egyesület, Periféria Közpolitikai és Kutatóközpont, Utcajogász Egyesület, Utcáról Lakásba Egyesület, Városkutatás Kft., A Város Mindenkié csoport, Idetartozunk Egyesület.

Az egyeztetésre kiküldött tervezethez az Utcajogász részéről érkezett módosító észrevétel, melyre tekintettel pontosításra kerültek és a bérlők számára kedvezőbben kerültek megállapításra a rendelettervezet nagyobb alapterületű cserelakások biztosítására vonatkozó rendelkezései.

## **II. A betérjesztés indoka**

Szükséges, hogy a Képviselő-testület a döntését 2024. májusi ülésén meghozza annak érdekében, hogy a törvényben foglalt határidőben a lehető legtöbb lakó számára tudjon méltányos lakhatási megoldást biztosítani az Önkormányzat.

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

A döntés célja az állami kisajátítással érintett 8 épületben lakók helyzetének gyors és méltányos rendezése. A lakók kiköltöztetése a kártalanítás összegének megállapítását követően kezdődik. A rendeletmódosítással a kártalanítás összegének meghatározását követő kiköltöztetésekre készül fel az Önkormányzat.

Ennek értelmében a rendeletmódosítás pénzügyi fedezetet nem igényel, a bizonytalan pénzügyi hatások okait az alábbiakban foglaljuk összeg.



Az Országgyűlés 2024. április 30-án fogadta el az oktatási, családügyi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló törvényt, mely jelenleg a Köztársasági elnök aláírására vár. Várhatóan a napokban lép hatályba.

A törvény értelmében a hatálybalépést követő 80. napon belül az ingatlanok forgalmi értékét a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. kártalanítás jogcímen a Józsefvárosi Önkormányzat részére megtéríti, melyet a törvény 36. §-a tartalmaz az alábbiak szerint:

„36. § A Nemzeti Közszolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény a következő 51/B. §-sal egészül ki:

(2) Az ingatlanok forgalmi értékét a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság független értékbecslő bevonásával, a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zártkörűen működő Részvénytársaság választása szerint piaci összehasonlító adatok elemzésén, hozamszámításon alapuló vagy költségalapú értékelési módszer alkalmazásával állapítja meg és téríti meg a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat számára kártalanítás jogcímen a Módtv.4. hatálybalépésének napjától számított 80. napig.”

A törvény nem tartalmazza azt, hogy az Önkormányzat milyen mértékű pénzügyi kártalanításban részesül, és a Magyar Nemzeti Vagyonkezelő Zrt. sem küldött tájékoztatást a kártalanítás összegéről.

A törvény értelmében első körben az Önkormányzat feladata a lakók számára cserlakás felajánlása, melynek a törvény 2025. január 31-i határidőt ad az alábbiak szerint:

„(6) Az (5) bekezdésben foglaltak szerint megszűnő bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb szerződések alapján a jogosult részére a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat 2025. január 31-ig a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 26. § (1)-(4) bekezdésében foglalt tulajdonságokkal rendelkező cserelakást ajánl fel. A bérleti, vagyonkezelési vagy egyéb szerződés ez esetben csak akkor szűnik meg, ha azt a jogosult a felajánlás közzétételét követő 75 napon belül nem fogadja el vagy – amennyiben a cserelakás felajánlására vonatkozó kötelezettségének az önkormányzat nem tesz eleget – az állam által felajánlott cserelakást a felajánlás állam általi közzétételét követő 75 napon belül nem fogadja el. Ezen esetekben a lakásbérlet, vagyonkezelési vagy egyéb jogviszony a felajánlás közzétételét követő 91. napon megszűnik.”

A kiköltöztetések, cserelakás felajánlások a kártalanítás összegének megállapítása után kezdődnek.

Mindezek értelmében a törvény elfogadásának hatása az Önkormányzat költségvetésére egyelőre nem becsülhető. Sem az ingatlanok kisajátításából származó bevétel összege nem ismert, sem pedig a lakók kiköltöztetéséből származó kiadások pontos összegét nem lehet egyelőre kalkulálni.

A pontos bevételi és kiadási előirányzatok változását a jogszabály hatálybalépését követően kell a 2024. évi költségvetési rendelet módosításában átvezetni.

#### **IV. Jogszabályi környezet**

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

Az Möt. 23. § (5) bekezdés 14. pontja alapján a kerületi önkormányzat feladata különösen a saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás.

 4

A Lakástv. állapítja meg a lakásbérlet, valamint az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásának feltételeit. A Lakástv. 2. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletek kötelező tartalmi elemeit.

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII. 13.) önkormányzati rendelet 19. § (1) és (2) bekezdése 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 Lakás tv. 79. § (1) bekezdése szerint az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezetének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kikutatásával fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

Az SZMSZ 5. § (5) bekezdése alapján a Szociális, Egészségügyi, Lakásügyi és Oktatási Bizottság véleményezi az előterjesztést.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 13. § (2) bekezdése alapján az előterjesztés nyilvános ülésen tárgyalandó.

Az Mötv. 50. §-a alapján a rendelet elfogadásához minősített többség szükséges.

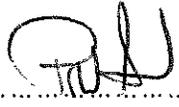
Melléletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet, indokolás
2. számú melléklet: kéthasábos rendelettervezet, hatásvizsgálat a rendelettervezethez

**Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja a .../2024. (... ..) önkormányzati rendeletét a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Budapest, 2024. május 8.

  
.....  
Pikó András  
polgármester

  
.....  
Hérmann György  
képviselő

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző

  
5

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének  
.../2024. (... ..) 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 érdekképviseleti 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: 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 9. § b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,)*

„b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető, Budapest 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;”

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

**„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 ismételen bérleti szerződést kötött.

**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 különszolgáltatási 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.”

**6. §** 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 bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel a bérlő részére.”

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

*(Nem kell óvadékot fizetni)*

„c) a 30/B. §-ban foglalt esetekben.”

**8. §** 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**

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

Budapest, 2024. .... „...”

dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző

Pikó András  
polgármester



1. melléklet a .../2024. (... ..) 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**

.../2024. (... ...) 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 bizottságra, 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 rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével 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.

**a 4. §-hoz**

Annak a rendelkezésnek az enyhítése, mely a kizárási okok felsorolását tartalmazza (azt, hogy kivel nem lehet bérleti szerződést kötni). A rendeletmódosítással a vidéki ingatlantulajdon már nem kizáró ok, csak a Budapest főváros közigazgatási területén található lakás tulajdonjoga.

**az 5. §-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 6. §-hoz**

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

**a 7. §-hoz**

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

**a 8. §-hoz**

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

**a 9. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

  
11

**Hatásvizsgálati lap**  
**a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló**  
**36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonában álló lakások**  
**bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2024. (...**  
**... ) önkormányzati rendelethez**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) módosításának megalkotásához kapcsolódóan elvégzett előzetes hatásvizsgálat eredményéről az alábbi tájékoztatást adom:

1. **Társadalmi hatás:** A rendeletmódosítás hatással van a helyi társadalomra. A törvényben kisajátított, eddig önkormányzati tulajdonú, foglalt nyolc lakóingatlanban jelenleg 156 lakott lakás található. A lakott lakások közül 132-ben bérlő, 4 esetben használati szerződéssel rendelkező használó él. 20 lakásban lakik jogcím nélküli lakáshasználó. A törvény által előírt rövid határidőre való tekintettel a lakások felajánlásának gördülékenyebbé tétele, illetve a jelenlegi lakók méltányos elhelyezésének biztosítása érdekében a Lakásrendelet módosítása szükséges.
2. **Gazdasági hatás:** A módosítás jobban segíti az önkormányzati tulajdonú lakásokban élők gazdasági helyzetét. A módosítás célja az állami kisajátítással érintett 8 épületben lakók helyzetének gyors és méltányos rendezése. A lakók kiköltöztetése a kártalanítás összegének megállapítását követően kezdődik. A rendeletmódosítással a kártalanítás összegének meghatározását követő kiköltöztetésekre készül fel az Önkormányzat.
3. **Költségvetési hatás:** A javasolt módosítások többlet kiadással járnak az Önkormányzat számára. A kiköltöztetések, cserelakás felajánlások a kártalanítás összegének megállapítása után kezdődnek.

Mindezek értelmében a törvény elfogadásának hatása az Önkormányzat költségvetésére egyelőre nem becsülhető. Sem az ingatlanok kisajátításából származó bevétel összege nem ismert, sem pedig a lakók kiköltöztetéséből származó kiadások pontos összegét nem lehet egyelőre kalkulálni.

A pontos bevételi és kiadási előirányzatokat a 2024. évi költségvetés soron következő módosításában szükséges meghatározni.

4. **Környezetvédelmi hatás:** A rendeletmódosítás előírásainak környezetvédelmi hatása nincs.
5. **Egészségügyi hatás:** A rendeletmódosításnak nincs egészségügyi hatása.
6. **Adminisztratív terheket növelő hatás:** A rendeletmódosítás technikai jellegű pontosításai, a mellékletek egyszerűsítése, csökkentik az adminisztratív terheket.
7. **A jogszabály megalkotásának szükségessége:** Az Országgyűlés által 2024. április 30-án elfogadott törvénymódosítás alapján a Lakásrendelet módosítása haladéktalan intézkedéseket igényel.
8. **A rendelet végrehajtásához személyi, tárgyi feltételek bővítése:** Nem szükséges.

  
Ké

<p align="center"><b>Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet</b></p>	<p align="center"><b>a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet és az önkormányzati tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról</b></p>
<p>3. § E rendelet alkalmazásában</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. alaplakbér: a lakás komfortfokozata alapján meghatározott és a lakásnagyság alapján számított havi összeg;</li> <li>2. átalakítás: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti átalakítás;</li> <li>3. bérbeadó szervezet: az önkormányzat, mint tulajdonos képviselőjében eljáró gazdasági társaság;</li> <li>4. élettársak: akik közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatukkal vagy közjegyző által kiállított tanúsítvánnyal igazolják az élettársi kapcsolatuk fennállását, vagy bejegyzett élettársaknak minősülnek és ezt anyakönyvi okirattal igazolják;</li> <li>5. életvitelszerű használat: az élet viteléhez szükséges tevékenységek - így különösen alvás, étkezés, tisztálkodás - folytatása, a személyes használati és berendezési tárgyak tartós tárolása és a közüzemi szolgáltatások igénybevétele;</li> <li>6. fogyasztási egység: a háztartás tagjainak a háztartáson belüli fogyasztási szerkezetet kifejező arányszáma;</li> <li>7. háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti háztartás;</li> <li>8. jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti jövedelem;</li> <li>9. korszerűsítés: az országos településrendezési és építési követelményekről szóló kormányrendelet szerinti korszerűsítés;</li> <li>10. lakhatási krízishelyzet: olyan, a kérelmező, illetve családja lakhatási igényeinek kielégítését akut módon veszélyeztető élethelyzet, amely       <ol style="list-style-type: none"> <li>a) az Alaptörvény alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben áll, vagy</li> <li>b) a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult ki, és amelynek megoldására a kérelmező bérleménykeresése a család- és gyermekjóléti</li> </ol> </li> </ol>	<p><i>3. bérbeadó szervezet: az önkormányzat – mint tulajdonos – döntéseinek végrehajtását ellátó költségvetési szerv, valamint a bérbeadói feladatokat közszolgáltatási szerződés alapján ellátó gazdasági társaság;</i></p>

*R. M. M. E.*

<p>szolgálat közreműködésével sem vezetett eredményre - amennyiben a kérelmezővel együttköltözők között kiskorú személy is van, a Családok Átmeneti Otthonában történő elhelyezés férőhely hiánya miatt nem megoldható -, és a lakhatás önerőből más módon nem biztosítható;</p> <p>11. méltányolható lakásnagyság: a 2. melléklet szerinti lakásnagyság;</p> <p>12. önkényes lakásfoglaló: aki az e rendelet hatálya alá tartozó üres lakást elfoglalja, vagy abba önkényesen beköltözik anélkül, hogy arra a bérleti jogviszony létesítésére jogosult szerv, személy vagy az elhelyezésre jogosult szerv jognyilatkozatával vagy intézkedésével feljogosította volna;</p> <p>13. szociális szolgáltató: a rendeletben szociális szolgáltatóként nevezett együttműködő szerv, a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ;</p> <p>14.</p> <p>15. vagyon: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény szerinti vagyon, továbbá az az ingatlan is, amelyben az érintett személy életvitelszerűen lakik és az a vagyoni értékű jog, amely az általa lakott ingatlanon áll fenn.</p>	
<p>7. § (1) A tulajdonosi döntés végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat közszolgáltatási szerződés alapján ezzel a feladattal megbízott bérbeadó szervezet látja el.</p> <p>(2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében:</p> <p>a) lebonyolíthatja a lakások bérbeadásával kapcsolatos pályázati eljárást;</p> <p>b) megvizsgálja a jogviszony létrejöttéhez, módosításához szükséges feltételek fennállását, azok jogszerűségét, valamint a szerződés megkötése és módosítása során a bérbeadói feladatok hatékony ellátásának követelményeire figyelemmel jár el;</p> <p>c) a rendeletben meghatározottak szerint vagy tulajdonosi döntés alapján kiadja a bérbeadói hozzájárulást, nyilatkozatot;</p> <p>d) megkötöti a bérleti szerződést;</p> <p>e) átvezeti a bérleti szerződésben bekövetkezett módosulást;</p> <p>f) megkötöti a megállapodást;</p> <p>g) gondoskodik az óvadék beszedéséről és visszafizetéséről;</p> <p>h) beszedi a lakbért és a külön szolgáltatás díját, továbbá nyilvántartja a bérlő tartozását, és teljeskörűen eljár a hátralékkezelési eljárásban;</p> <p>i) elvégzi a bérlemény-ellenőrzést, arról nyilvántartást vezet;</p>	<p><i>7. § (1) A tulajdonosi döntés végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat a bérbeadó szervezet látja el.</i></p>

*[Handwritten signature]*

<p>j) kapcsolatot tart a bérlővel, befogadja és döntésre előkészíti a kérelmet, valamint nyilvántartja a lakásban bérlőként, befogadottként és albérlőként lakó személyeket;</p> <p>k) kiadja a nyilatkozatot;</p> <p>l) a rendeletben meghatározott esetekben döntésre előkészíti a bérleti szerződés felmondására vonatkozó bérbeadói nyilatkozatot és felmondja a bérleti szerződést, ha jogszabály másként nem rendelkezik;</p> <p>m) megállapítja az önkényes lakásfoglalás alapos gyanúját, a lakás kiürítése érdekében kezdeményezi a peren kívüli és peres eljárás megindítását.</p> <p>n) közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek a szociális lakbér jogosultsági feltételeiről;</p> <p>o) a bérlő érdekében együttműködik a hátralekkelésben a bérlő számára segítséget nyújtó más szervezetet érintő eljárásban, kiadja a szükséges igazolást, nyilatkozatot.</p>	
<p>9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal,</p> <p>a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltató felé a lakásra fennálló díjhátralék, illetve bármely jogcímen helyi adó tartozása van, kivéve, ha a bérlő a bérbeadás iránti kérelmében - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;</p> <p>b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig</p> <p>ba) tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy</p> <p>bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig az önkormányzattal megállapodik;</p> <p>c) aki önkényes lakásfoglaló, a jogszerűtlen birtokállapot fennállásának tartama alatt, valamint annak megszűnését követő 3 éven belül;</p> <p>d) aki a bérbeadás iránti kérelme vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőző 5 éven belül az önkormányzattal fennálló bérleti jogviszonyát térítés ellenében</p>	<p>b) aki vagy akinek együtt költöző közeli hozzátartozója beköltözhető, <b>Budapest közigazgatási területén található</b> lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig:</p> <p>ba) tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy</p> <p>bb) a lakástulajdonos kérelmében vagy pályázatában úgy nyilatkozik, hogy a tulajdonjogának az önkormányzat részére való átadásáról a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig az önkormányzattal megállapodik.</p>

*[Handwritten signature]*  
15

<p>szüntette meg, vagy magánforgalomban cserélte el kisebb szobaszámú, vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra;</p> <p>e) aki az önkormányzattól 10 éven belül vásárolt lakását a bérbeadás iránti kérelem benyújtását vagy a pályázat benyújtására megállapított határidőt megelőzően elidegenítette;</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>fa) az önkormányzati lakás engedély nélküli bérbeadása,</p> <p>fb) életvitelszerű ott nem tartózkodás,</p> <p>fc) a közösségi együttélés alapvető követelményeivel ellentétes magatartása,</p> <p>fd) a lakás, a közös használatra szolgáló helyiség, terület rongálása, vagy rendeltetésével ellentétes használata,</p> <p>fe) a lakás karbantartására és műszaki állagmegóvására vonatkozó kötelezettségének elmulasztása miatt került sor;</p> <p>g) aki a jogcím nélküli lakáshasználat ideje alatt az f) pont fa)-fe) alpontjába ütköző magatartást tanúsított;</p> <p>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.</p>	
	<p><b>19/A. Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok</b></p> <p><b>30/A. § (1) Ezen alcím rendelkezéseit kizárólag az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásra kell alkalmazni.</b></p> <p><b>(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 ismételen bérleti szerződést kötött.</b></p>

*[Handwritten signature]*

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

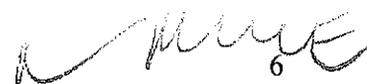
- a) legalább 5m<sup>2</sup>-rel kisebb alapterületű cserelakás,
- b) legalább 15m<sup>2</sup>-rel nagyobb alapterületű cserelakás,
- c) két különálló lakás, vagy
- d) más bérlővel együttesen egy közös lakás bérbeadását.

(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 bérbeadott 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, 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 lakás és a cserelakások együttes 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) pont esetében a pénzbeli térítés összegét csökkenteni kell a fennálló lakbér-, használati, illetve kapcsolódó különszolgáltatási 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 különszolgáltatási díj-, valamennyi szolgáltató felé a közműszámla-fizetési kötelezettségének,

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 lakásban tartózkodott és az önkormányzati lakást engedély nélkül nem adta bérebe.

(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) bekezdés szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.

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

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

*K. M. E. 10*

	<p>b) <i>határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 60%-a.</i></p> <p>(2) <i>Nem jogosult pénzbeli térítésre a 30/C. § szerinti bérlő.</i></p> <p>(3) <i>A pénzbeli térítésről a polgármester dönt.</i></p>
<p>36. § A bérbeadó</p> <p>a) beszedi a lakbért, beszedi és kezeli az óvadékot, nyilvántartja a bérlő tartozását,</p> <p>b) nyilvántartja a lakásban bérlőként, jogszerűen befogadottként és albérlőként lakó személyeket,</p> <p>c) együttműködik a bérlő érdekében a hátralékkézelésben bérlő számára segítséget nyújtó, más szervezeteket érintő eljárásokban, kiadja a szükséges igazolásokat, nyilatkozatokat,</p> <p>d) határidőben elbírálja a bérlő kérelmét, valamint</p> <p>e) csere kezdeményezése esetén 5, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel bérlő részére.</p>	<p>e) csere kezdeményezése esetén - <i>a 30/B. §-ban foglalt esetek kivételével</i> - 5, a bérleménnyel azonos vagy annál kedvezőbb műszaki tulajdonságú és hasonló vagy kedvezőbb elhelyezkedésű ingatlant ajánl fel a bérlő részére.</p>
<p>41. § (1) Az óvadék mértéke</p> <p>a) a költségelven bérbe adott lakás esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege,</p> <p>b) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének kéthavi bruttó összege,</p> <p>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>(2) Nem kell óvadékot fizetni</p> <p>a) átmeneti elhelyezéskor,</p> <p>b) szociális lakbér mellett történő bérbeadásakor.</p> <p>(3) Ismételt bérbeadás esetén a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az új bérleti szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe.</p> <p>(4) A bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített alszámlán tartani.</p> <p>(5) Az óvadék elszámolására, visszafizetésére a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül kerül sor.</p>	<p>c) <i>a 30/B. §-ban foglalt esetben.</i></p>
<p>67. § (1) A 66. § (1) bekezdés a) pontja szerinti esetben a pénzbeli térítés a lakás beköltözhető forgalmi értékének legalább 50%-a, legfeljebb 70%-a, vagy amennyiben ezen feladatok sürgősségét hatósági kötelezés, balesetveszély elhárítása vagy határidő indokolja, legfeljebb 80%-a lehet.</p> <p>(2) A 66. § (1) bekezdés b) pontja szerinti esetben a pénzbeli térítés az ingatlanforgalmi szakértő által meghatározott beköltözhető forgalmi érték legalább 50%-a, legfeljebb 80%-a.</p>	

*M. K. E.*  
19

<p>(3) Ha a bérlő kezdeményezi a határozatlan idejű bérleti szerződés megszüntetését, a pénzbeli térítés mértéke a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-a.</p>	<p>(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.</p>
<p><b>A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 36/2014. (XI. 06.) önkormányzati rendelet</b></p>	
<p><b>8. melléklet a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelethez  A KÉPVISELŐ-TESTÜLETNEK A POLGÁRMESTERRE ÁTRUHÁZOTT HATÁSKÖREI</b></p> <p><b>17. Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásával kapcsolatos hatásköre:</b>  17.1. A polgármester az üres vagy várhatóan megüresedő lakásállományról tájékoztatja a képviselő-testületet.  17.2. A polgármester javaslatot tesz a Képviselő-testület részére az éves lakásgazdálkodási tervre.  17.3. A polgármester a kérelem beérkezését követő 48 órán belül dönt lakás bérbeadásáról, amennyiben a lakhatási krízishelyzet a lakhatásra szolgáló lakás elemi csapás vagy más ok következtében történő megsemmisülése, balesetveszélyessé, életveszélyessé vagy lakhatatlanná válása miatt alakult ki.  17.4. A polgármester - a bérbeadó szervezet javaslata alapján - 30 napon belül dönt feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződés megkötéséről azzal,  17.4.1 aki lakhatási krízishelyzetben van,  17.4.2. aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik,  17.4.3. akinek lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.</p>	<p><b>8. melléklet a 36/2014. (XI.06.) önkormányzati rendelethez  A KÉPVISELŐ-TESTÜLETNEK A POLGÁRMESTERRE ÁTRUHÁZOTT HATÁSKÖREI</b></p> <p><i>17.1. A polgármester dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott feladat- és hatáskörökben.</i></p>

*R. M. E. 20*

17.5. A polgármester - a szociális szolgáltató által felállított 3 fős előkészítő munkacsoport javaslata alapján - lakást biztosíthat annak az Alaptörvény alapján kihirdetett veszélyhelyzettel igazolhatóan összefüggésben álló lakhatási krízishelyzetben lévő, életvitelszerűen Budapest VIII. kerület közigazgatási területén élő személynek:

17.5.1. aki a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján családok átmeneti otthonában - ideértve az anyaotthont is - történő elhelyezésre jogosult, a családok átmeneti otthonába történő felvétel napjáig,

17.5.2. akinek a nem önkormányzati tulajdonú lakásban korábban fennálló bérleti jogviszonya megszűnt, és a lakhatásáról nem tud gondoskodni, lakhatása rendeződéséig,

17.5.3. aki a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló törvény alapján tartós bentlakásos intézményben történő elhelyezésre jogosult, de az elhelyezés hiánya miatt lakhatása nem biztosított, a tartós bentlakásos intézménybe történő felvétel napjáig.

17.6. A polgármester a bántalmazottakat segítő budapesti szervezetek együttműködése alapján, a segítő szervezetek által javasolt családok esetén dönt annak az elhelyezésről, aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik.

17.7. A polgármester dönt - október 1. és április 30. napja közötti - lakáskiürítést elrendelő jogerős határozat végrehajtásáról a vonatkozó önkormányzati rendeletben meghatározott esetekben, amennyiben a minimálisan elfogadható elhelyezés a szociális szolgáltatóval történő együttműködési megállapodás alapján biztosított.

17.8. A polgármester dönt a határidő önhibán kívüli elmulasztása esetén az igazolási kérelemről.