

HIRDETMÉNY

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

Felhívom az érdekképviselői szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2025. február 9. 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 az alábbi linken: [josefvaros.hu/go/lakasrendelet_velemeney](https://jozsefvaros.hu/go/lakasrendelet_velemeney).

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 rendeletmódosítás tervezete az Önkormányzat honlapján az alábbi linken elérhető:

A rendelet tervezetét várhatóan a 2025. februári Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőabláján (1082 Budapest, Baross utca 63-67.)

Az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje:

- hétfő: 13:30 – 18:00
- kedd: 12:45 – 16:00
- szerda: 8:15 – 16:30

Melléklet: „*az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet tervezete

Kelt: Budapest, 2025. január 28.

Törőcsik Edit Julianna

jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (... ..) 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, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés e) pontjában, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 107. §-ában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. §-ában 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. § (1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 23. § (1) bekezdés c) – d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[23. § (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]

„c) a volt bérlőnek

ca) költségelvű lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy

cb) piaci alapú lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,

d) költségelvű lakbérű lakás esetén a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.”

(2) A Lakásrendelet 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bizottság felmentést adhat az (1) bekezdés b) pontja alól

a) az (1) bekezdés szerinti kérelmező jövedelmi viszonyaira tekintettel, vagy

b) amennyiben a tartozás megfizetésére más kötelezettséget vállalt.”

2. § A Lakásrendelet 41. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„b) amennyiben a bérlő a szociális rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.”

3. § A Lakásrendelet 42-44. §-ai helyébe a következő rendelkezés lép:

„**42. § (1)** Az önkormányzati lakás lakbére piaci alapú vagy költségelvű lakbér lehet.

(2) A költségelvű lakbér mértékének meghatározási alapja az alaplakbér.

43. § (1) A költségelvű lakbér az alaplakbér növelő és csökkentő tényezőkkel módosított összege.

(2) Az épület és a lakás műszaki állapotára, továbbá az épület elhelyezkedésére tekintettel a 2. melléklet rendelkezései szerint kell növelni vagy csökkenteni az alaplakbért.

(3) A növelő és csökkentő tényezők (2) bekezdés szerinti alkalmazásával megállapított költségelvű lakbér összege

a) nem lehet kevesebb az alaplakbér 50%-ánál;

b) legfeljebb tízezer forinttal lehet több, mint az utolsó hónapban számlázott lakbér, és nem haladhatja meg annak másfélszeresét.

(4) A (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben a költségelvű lakbért a 2. melléklet 4. pontja szerint kell megállapítani.

44. § (1) Amennyiben a lakás vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait

a) a bérbeadó a bontásra, kiürítésre, felújításra vagy átalakításra kijelölt épületben a bérlő bentlakása mellett végzi oly módon, hogy a felújítási munkák a bérlő életminőségét számottevően befolyásolják, a bizottság a piaci alapú lakbért 50%-kal, a költségelvű lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti;

b) a bérbeadó a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.

(2) Az ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbére közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.”

4. § A Lakásrendelet 46. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A költségelvű lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális rendelet szerinti lakhatási támogatás jogosultsági szabályait.”

5. § A Lakásrendelet

- a) 1. melléklete helyébe az 1. melléklet,
- b) 2. melléklete helyébe a 2. melléklet,
- c) 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

6. § A Lakásrendelet

- a) 3. § 11. pontjában az „a 2.” szövegrész helyébe a „az 1.”,
- b) 7. § (2) bekezdés n) pontjában a „szociális lakbér” szövegrész helyébe a „lakbér csökkentésének”,
- c) 14. § (3) bekezdésében a „piaci vagy” szövegrész helyébe a „piaci alapú vagy”,
- d) 38. § (4) bekezdésében a „szociális lakbért fizető vagy a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet” szövegrész helyébe a „szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet (a továbbiakban: szociális rendelet)”,
- e) 52/A. §-ában az „a) pontja szerinti piaci” szövegrész helyébe a „szerinti”,
- f) 56. § (1) bekezdésében, 91. § (2) és (6) bekezdéseiben, 93. § (2) bekezdésében a „piaci” szövegrész helyébe a „piaci alapú”,
- g) 58. § (1) bekezdésében, 59. § (1) bekezdésében, 75. § (3) bekezdésében, 75/A. §-ában, 87. § (2) bekezdésében a „nem piaci” szövegrész helyébe a „költségelvű”,
- h) 96. § (6) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „2”, szöveg lép.

7. § Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 16. § (3) bekezdése,
- b) 24. § (1) bekezdésében a „vagy szociális” szövegrész,
- c) 30/B. § (3), (4) és (5) bekezdésében a „2. melléklet szerinti” szövegrész,
- d) 32. § (2) bekezdése,
- e) 58/A. §-a,
- f) 61. § (2) bekezdés i) pontja,
- g) 28. alcíme,
- h) 91. § (5) bekezdése,
- i) 96/C. § (2) bekezdésében a „2. melléklet szerinti” szövegrész.

8. § (1) Ez a rendelet – a (2) bekezdés kivételével – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A 6. § e) pontja 2027. április 1. napján lép hatályba.

Budapest, 2025. február „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

*1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez*

A méltányolható lakásnagyság mértéke:

Figyelembe vett személyek száma (fő)	Lakásnagyság felső határa
1	1 lakószoba
2-3	2 lakószoba
4	2 lakószoba és 1 félszoba
5<	személyenként 1 félszobával nagyobb

Két félszoba egy lakószobának számít.”

2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez
 „2. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

1. A lakbér tényleges komfortfokozat szerinti mértéke:

	A) Komfortfokozat	B) Költségelvű lakbér	C) Piaci alapú lakbér*
1.	Összkomfortos lakás	518 Ft/m ² /hó	2.363 Ft/m ² /hó
2.	Komfortos lakás	484 Ft/m ² /hó	2.363 Ft/m ² /hó
3.	Félkomfortos lakás	315 Ft/m ² /hó	1.933 Ft/m ² /hó
4.	Komfortnélküli lakás	244 Ft/m ² /hó	1.719 Ft/m ² /hó
5.	Szükséglakás	194 Ft/m ² /hó	1.074 Ft/m ² /hó

*2025. február 27-én hatályos díjak.

2. Az 1. pont szerint számított alaplakbért csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épület és a lakás műszaki jellemzői alapján

	A) Csökkentő tényező	B) Csökkentés mértéke
1.	a lakás aládúcolt	20%
2.	a lakás fekvése földszinti	10%
3.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van	10%
4.	a mindenkor hatályos Közép-és hosszútávú Vagyongazdálkodási Tervben a lakás bontásra vagy kiürítésre kijelölt, funkcióváltásra javasolt, vagy a Diószegi utcai koncepciótervbe sorolt épületben található	10%
5.	a mindenkor hatályos Közép-és hosszútávú Vagyongazdálkodási Tervben a lakás felújítandó, épületfelújítást igénylő besorolású épületben található	5%

3. Az 1. pont szerint számított és a 2. pont szerint csökkentett alaplakbért változtató szorzók a lakás 3. melléklet 1. pontja szerinti elhelyezkedése alapján

Díjzóna besorolása	Díjzóna elnevezése	„A” Szorzó 2025. június 1-től	„B” Szorzó 2026. június 1-től
A	Városrehabilitációs díjzóna	0,75	1
B	Lakótelepi díjzóna	1,15	1,66
C	Általános díjzóna	1,25	1,66
D	Kiemelt díjzóna	1,4	1,9

4. A 43. § (3) bekezdés b) pontja szerinti esetben a költségelvű lakbér összegét az 4.a. pont szerinti képlettel kell megállapítani:

4.a.

$$I = x * \sqrt[3]{\alpha}, \text{ ahol}$$

x = a lakbér módosulása előtti utolsó számlázott havi lakbér összege

$$\alpha = \frac{y}{z}$$

y = költségelvű alaplakbér * a * b

z = a költségelvű lakbér 2025. május 31 – ig hatályos számítása szerinti összege

a = 2. melléklet 2. pont szerinti növelő és csökkentő tényezők

b = 2. melléklet 3. pont szerinti "B" szorzó

Ebben az esetben a költségelvű lakbért a következő két év lakbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.

Amennyiben az így megállapított összegre továbbra is érvényesek a 43. § (3) bekezdés b) pontjának feltételei, a költségelvű lakbér összegét a 4.b. pont szerinti képlettel kell megállapítani.

4.b.

$$I = x * \sqrt[4]{a}$$

Ebben az esetben a költségelvű lakbért a következő három év lakbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.

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.”

A. díjzóna – Városrehabilitációs díjzóna

- Csobánc utca
- Dankó utca
- Diószegi Sámuel utca
- Dobozi utca
- Dugonics utca
- Illés köz
- Illés utca páratlan oldal 11. számtól, páros oldal 10. számtól
- Kálvária utca
- Karácsony Sándor utca páratlan oldal 3/b számtól, páros oldal 4. számtól
- Korányi Sándor utca
- Kőrös utca
- Lujza utca
- Magdolna utca páratlan oldal 13. számtól, páros oldal 10. számtól
- Rozgonyi utca
- Sárkány utca
- Szeszgyár utca
- Szigetvári utca
- Visi Imre utca

B. díjzóna – Lakótelepi díjzóna

- Apáthy István utca páros oldal 10. számtól
- Balassa utca
- Fűvészkert utca
- Illés utca páratlan oldal 9. számig, páros oldal 8. számig
- Jázmin utca
- Leonardo da Vinci köz
- Lippa utca
- Losonci tér
- Losonci utca
- Lósy Imre utca
- Molnár Ferenc tér
- Práter utca páratlan oldal 45. számtól, páros oldal 44. számtól
- Szigony utca páratlan oldal 41. számig, páros oldal 34. számig
- Tömő utca páratlan oldal 23. számtól, páros oldal 32. számtól

C. díjzóna – Általános díjzóna

- Alföldi utca
- Apáthy István utca páratlan oldal 1. számig, páros oldal 8/b számig
- Asztalos Sándor út
- Auróra utca
- Bacsó Béla utca
- Baross utca páratlan oldal 71. számtól, páros oldal 70. számtól
- Bauer Sándor utca
- Bérkocsis utca
- Berzsényi utca
- Bezerédj utca
- Bókay János utca
- Ciprus utca
- Csokonai utca
- Dologház utca
- Dózsa György út
- Fecske utca
- Festetics György utca
- Fiumei út
- Gázláng utca
- Golgota tér
- Golgota utca
- Homok utca

- Hős utca
- Hungária körút
- János Pál pápa tér
- József utca
- Kálvária tér
- Kenyérmező utca
- Kerepesi út
- Kis Fuvaros utca
- Kisfaludy utca
- Kiss József utca
- Korányi Sándor utca páratlan oldal 3/a számig, páros oldal 2. szám
- Koszorú utca
- Könyves Kálmán körút páros oldal 66. számtól
- Kőbányai út
- Kun utca
- Légszesz utca
- Leonardo da Vinci utca páratlan oldalon 1-17/b számig, valamint 43/a számtól, páros oldalon 2/a-20. számig, valamint 44. számtól
- Lokomotív utca
- Lovassy László utca
- Lóvásár utca
- Luther utca
- Magdolna utca páratlan oldal 11. számig, páros oldal 8. számig
- Mátyás tér
- Mosonyi utca
- Nap utca
- Német utca
- Orczy tér
- Orczy út
- Osztály utca
- Őr utca
- Pazeller Jakab utca
- Pollack Mihály tér
- Rákóczi út páratlan oldal 39. számtól
- Rigó utca
- Salétrom utca
- Salgótarjáni út
- Sport utca
- Strázsa utca
- Stróbl Alajos utca
- Százados út
- Szemafor utca
- Szerdahelyi utca
- Szigony utca páratlan oldal 43. számtól, páros oldal 36. számtól
- Szilágyi utca
- Szörény utca
- Szűz utca
- Tbiliszi tér
- Teleki László tér
- Tisztes utca
- Tolnai Lajos utca
- Tömő utca páratlan oldal 1/a-21 számig, páros oldal 2-30 számig
- Törökbecse utca
- Üllői út páros oldal 38. számtól
- Vajda Péter utca páros oldal
- Vajdahunyad utca
- Vay Ádám utca
- Verseny utca
- Víg utca

D. díjzóna – Kiemelt díjzóna

- Baross utca páratlan oldal 69. számig, páros oldal 68. számig
- Batsányi utca
- Békési utca
- Benyovszky Móric utca
- Bíró Lajos utca
- Blaha Lujza tér
- Bláthy Ottó utca
- Bródy Sándor utca
- Corvin sétány
- Csepreghy utca
- Delej utca
- Déri Miksa utca páratlan oldal 15. számig, páros oldal 10. számig

- Elnök utca
- Futó utca
- Gaál Mózes utca
- Gutenberg tér
- Győrffy István utca
- Gyulai Pál utca
- Harminckettesek tere
- Hock János utca
- Horánszky utca
- Horváth Mihály tér
- József körút
- Kis Salétrom utca
- Kőfaragó utca
- Krúdy Gyula utca
- Kölcsey utca
- Könyves Kálmán körút páros oldal 64. számig
- Leonardo da Vinci utca páratlan oldal 19-41. szám között, páros oldal 22-42. szám között
- Magyarok nagyasszonya tér
- Mária utca
- Márkus Emília utca
- Mikszáth Kálmán tér
- Múzeum körút
- Múzeum utca
- Nagy Templom utca
- Pál utca
- Pollack Mihály tér
- Práter utca páratlan oldal 43. számig, páros oldal 42. számig
- Puskin utca
- Rákóczi tér
- Rákóczi út páratlan oldal 37. számig
- Reguly Antal utca
- Röck Szilárd utca
- Scheiber Sándor utca
- Somogyi Béla utca
- Stáhly utca
- Szabó Ervin tér
- Szenes Iván tér
- Szentkirályi utca
- Trefort utca
- Üllői út páros oldal 36. számig
- Vajda Péter utca páratlan oldal
- Vas utca
- Vásár utca
- Villám utca”