

38/55/2024

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

1.1.

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Társadalmi Ügyek Bizottság 2025. február 10-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Józsefvárosi Lakásügynökség 2025. évi névjegyzékes felhívásnak elfogadására

Előterjesztő: dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester

Készítette: Varga Dorottya irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Melléklet: Pályázati felhívás tervezete a lakásigénylési névjegyzékre való felvételhez

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottság!

Érkezett: 2025 FEBR 05.	Szám: 02/44-2/2025
Melléklet:	Ügyintéző: Emmet Rita
	Előzmény: EK

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 88/2023. (IV. 27.) számú határozatával döntött a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) koncepciójának elfogadásáról, és 89/2023. (IV. 27.) számú határozatával biztosította a program elindításához szükséges pénzügyi fedezetet. A Képviselő-testület Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának 92/2023. (V. 15.) számú határozata alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Lakásügynökség megvalósításával kapcsolatos feladatokkal a Rév8 Zrt.-t bízta meg.

A Rév8 Zrt. által vezetett sikeres tesztidőszakot követően 2025.01.01. óta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el a Lakásügynökség feladatait.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez, alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. A Lakásügynökség indulásának első két évében magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelt.

A Lakásügynökség működése

A Lakásügynökségről mind a lakásbérleti lehetőséget keresők, mind a lakástulajdonosok a <https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu/> honlapon tudnak tájékozódni, ami közérthető formában, ábrákkal magyarázza el az érdeklődőnek a Lakásügynökség működését és a jelentkezés mikéntjét, valamint a folyamat további lépéseit. A Lakásügynökség fontos újítása, hogy a jelentkezés elsődlegesen online formában történik, egy – a honlapba integrált – platformon, ami lehetőséget ad a jelentkezőknek kérdések megválaszolására, szükséges nyilatkozatok megtételére, valamint dokumentumok csatolására.

Az Önkormányzat eddig 13 magántulajdonú ingatlant vett bérbbe a piacról, ezekbe 12 esetben már be is költöztek új bérlők. Emellett a 2024-es évben adtuk bérbbe a 17 lakásos önkormányzati felújítandó lakásállományunkat a névjegyzék szabályai szerint. Az önkormányzati tulajdonú lakásokat a bérlő és

ÉRKEZETT

2025 FEBR 05.

a kivitelező az egyes feladatokat megosztva újítja fel, az első bérlő által felújított lakás 2025 januárjában készült el. A Lakásügynökség névjegyzékén jelenleg további 23 jelentkező várakozik lakásra, ebből 11 háztartás önkormányzati tulajdonú bérlakás, 12 háztartás pedig magántulajdonú lakás bérbevételére adta be pályázatát.

Önkormányzati tulajdonú lakások kivezetése a Lakásügynökség tevékenységéből

A Lakásügynökség működésének megalapozásához az Önkormányzat az eddigi évben saját állományból is biztosított felújítandó társasházi lakásokat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletben (a továbbiakban: Lakásrendelet) meghatározott piaci alapú lakbéren. A jelentkezők ezáltal választhattak, hogy az önkormányzati vagy magánpiaci lakások névjegyzékére szeretnének kerülni. A program sikeres kezdetét és az ügyfélkör kiépítését követően továbbra már nem célunk önkormányzati lakások bevonása, hanem csak a magánpiacról bérbevett lakásokkal működne tovább a Lakásügynökség. A korábban erre a célra kijelölt, már bérbeadott, illetve a még felújítás alatt álló önkormányzati lakások kezelése továbbra is a Lakásügynökség feladatkörébe tartozik, új lakásokat azonban az idei évtől kezdődően nem javaslok kijelölni.

A 2025. lakásigénylési névjegyzék feltételeinek meghatározása

A Lakásügynökség bérlőinek kiválasztása névjegyzék alapján történik, mivel a program hatékony működésének szempontjából kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A Lakásrendelet 96/A. § (1) bekezdése szerint a Társadalmi Ügyek Bizottság feladata a lakásigénylési névjegyzékre felvétel feltételeinek (pl. jövedelem határ, pontozás) meghatározása.

A névjegyzékre kerülés feltételeit úgy szükséges meghatározni, hogy megfelelően lehatárolja a jogosultak körét: biztosítsa a bérlők fizetőképességét, és ugyanakkor azt is, hogy a program jelentette önkormányzati támogatásban valóban rászoruló háztartások részesüljenek. Ezen célokat szolgálják a javasolt jövedelem határok, valamint a jogosult háztartások sorrendjét meghatározó pontrendszer.

A Lakásügynökség célcsoportját azok a józsefvárosiak jelentik, akik a piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint a jelenleg önkormányzati bérlakásokban élők. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak alacsony jövedelmű dolgozói. A lakásügynökségi lakbéreket a Lakásrendelet egységesen piaci alapon határozza meg, mely jelenleg 2363,- Ft/m².

1. A Lakásügynökség 2025. évi jövedelemhatárainak meghatározása

A Lakásügynökség jövedelemhatárainak meghatározásakor több szempontot mérlegeltünk. Egyrészt biztosítani kívánjuk a megfizethetőséget: azaz célunk, hogy az egyes háztartásoknak a megélhetéshez szükséges mértékű jövedelmük maradjon a lakásköltségek megfizetése után; ez csökkenti a hátralékok kialakulásának esélyét is. Másrészt fontos szempont, hogy a lakásügynökségi modell minél több háztartás számára legyen elérhető, azaz, hogy ne legyen túlságosan leszűkítve a jogosult háztartások köre. Ugyanakkor a jövedelemhatárok biztosítják, hogy az Önkormányzat ne támogasson olyan háztartásokat, amelyek a mindenkori adott lakáspiacon is meg tudják oldani a lakhatásukat.

Az elmúlt év tapasztalatai alapján a korábbi jövedelemhatár túl alacsonynak bizonyult, így a Lakásügynökség és a lakáspályázatok ügyfélköre jellemzően átfedésbe került. Ezért szükségesnek tartom a jövedelemhatár kiigazítását oly módon, hogy a teljes állásban, akár az Önkormányzat intézményeiben vagy gazdasági társaságában dolgozó munkavállalók nagyobb része legyen jogosult a névjegyzékre kerülésre.



A fogyasztási egységenkénti alsó jövedelemhatár olyan módon került meghatározásra, hogy egy minimálbérrel rendelkező egyedülálló is felkerülhessen a névjegyzékre, így kismértékű csökkentéssel 199.200 Ft-ról 190.000 Ft-ra javasoljuk módosítani. Ezzel szemben a felsőbb jövedelemhatárnál nagyobb rugalmasságot, és így több háztartásnak elérhető segítséget biztosítva a korábbi 349.200 forintról 450.000 forintra javaslom növelni, így azoknak is elérhetővé válik a névjegyzékre való kerülés lehetősége, akiknek a jövedelme eléri a KSH 2024. októberi adatai szerinti átlagkeresetet (423.605 Ft/hó). Ezáltal a lakáspályázat célcsoportja is jobban elkülönül, mivel ott a legutóbbi pályázati körben a felújított lakások esetében a felső jövedelemhatár fogyasztási egységenként 300.000 Ft-ban került meghatározásra.

Az alábbi táblázat néhány háztartás típus esetén szemlélteti a Lakásügynökség háztartásonkénti jövedelemhatárait.

	1 fős	két felnőtt	1 felnőtt, 1 gyerek	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
2024. évi alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	199 200	272 450	243 150	287 100	345 700	389 650	433 600
2024. évi felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	349 200	497 450	438 150	527 100	645 700	734 650	823 600
2025. évi alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	190 000	285 000	247 000	304 000	380 000	437 000	494 000
2025. évi felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	450 000	675 000	585 000	720 000	900 000	1 035 000	1 170 000

2. További módosítások a pályázati felhívásban

Lakásügynökség hivatali integrációja lehetőséget biztosított a lakásügynökségre vonatkozó felhívás összevetésére a lakáspályázat működésével és bizonyos pontokon célszerű látom a két rendszer összehangolását.

Elsőként javaslom bővíteni az együttműködők körét. Míg a Lakásügynökség névjegyzékére korábban csak egyenesági rokonok és házastársak/élettársak kerülhettek együtt, a lakáspályázaton a Lakásrendeletben meghatározott oldalági rokonok is indulhatnak közösen. Javaslom a Lakásügynökségnél is ezt a szélesebb csoportot alkalmazni az együttműködőkre, így akár testvérrel, illetve egyenesági rokon házastársával, és szülőjével is jelentkezhetnek igénylők a névjegyzékre.

Emellett javaslom a névjegyzékre kerüléshez szükséges igazolások pontosítását és a lakáspályázattal megegyező igazolásmódok kijelölését. Ez érinti az elfogadható bérleti szerződéseket és lakhatással kapcsolatos nyilatkozatokat, a vállalkozók jövedelemigazolását, valamint a gyermekgondozási támogatások igazolásához szükséges iratokat.

Továbbá javaslom a pontrendszer minimális módosítását a lakáspályázathoz sikeresen alkalmazott mintájára; így javaslom külön kategóriába venni a magánpiacon lakásbérlettel élő családtagokat, szívessegi lakáshasználókat és számukra 4 pontot, míg a magánpiaci bérlőknek 5 pontot biztosítani.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság a fent leírt módosításokkal írjon ki nyilvános pályázatot a névjegyzékre való felkerülésre az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

II. A döntéspénzügyi hatása

A döntés célja az előterjesztésben bemutatott feltételek szerint a Lakásügynökségen keresztül történő lakások bére adásának feltételeiről szóló döntés.

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszábeli környezet

A Képviseelő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 3. pont 3.1.1. alpontja alapján a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

A Lakásrendelet 96/A. § (1) bekezdésében foglaltak szerint „(1) A piaci alapon bére adott lakás bérlőjének kiválasztása lakásigénylési névjegyzék (a továbbiakban: névjegyzék) alapján történik. A névjegyzékre kerülés feltételeit a bizottság évente pályázati felhívásban határozza meg”.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. Az Mötv. 60. §-a, 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

Fentiekre való tekintettel, kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviseelő-testületének

Társadalmi Ügyek Bizottsága

.../2025. (II. 10.) számú határozata

a Józsefvárosi Lakásügynökség 2025. évi névjegyzékes felhívásáról

A Társadalmi Ügyek Bizottság úgy dönt, hogy nyilvános pályázatot ír ki a Józsefvárosi Lakásügynökség lakásigénylési névjegyzékére kerülésre, az előterjesztés melléklete szerinti pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel.


Felelős: polgármester

Határidő: 2025. március 3.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály
A lakosság széles körét érintő döntések esetén javaslat a közzététel módjára

nem indokolt hirdetőtáblán honlapon

Budapest, 2025. február ...5.:


dr. Udvarhelyi Éva Tessa
alpolgármester

 4

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: VARGA DOROTTYA IRODAVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL




JOGI KONTROLL: 

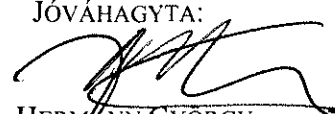
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY
A TÁRSADALMI ÜGYEK BIZOTTSÁG ELNÖKE





Pályázati felhívás lakásigénylési névjegyzékre kerülésre 2025. évben

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Társadalmi Ügyek Bizottsága, mint Kiíró pályázatot ír ki a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) lakásigénylési névjegyzékére való felvételhez. Az Önkormányzat az általa bérebe vett magántulajdonú lakásokat adja bérebe a névjegyzékre felvett lakásigénylők számára.

I. A névjegyzékre kerülés feltételei

A) A pályázók köre

A pályázaton az vehet részt, aki:

- a pályázat benyújtását megelőzően legalább egy éve megszakítás nélküli állandó bejelentett lakcímmel/tartózkodási hellyel vagy igazolható bérleti vagy intézményi lakhatási jogviszonnyal rendelkezik Józsefvárosban, vagy
- az Önkormányzat vagy annak intézménye, illetve az Önkormányzat többségi tulajdonú gazdasági társaságának dolgozója.

Érvényes jelentkezés akkor nyújtható be, ha a pályázó és/vagy a vele együttköltöző személy(ek) a pályázat benyújtásának dátumát közvetlenül megelőzően 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy gyermekek után járó rendszeres juttatásból származó, igazolt jövedelemmel rendelkeznek, és a háztartás nettó jövedelmeinek együttes összege az utolsó 3 hónapban meghaladja a Lakásügynökség – B) pont szerinti – alsó jövedelemhatárát, de nem magasabb, mint a felső jövedelemhatár.

B) Jövedelemhatárok

A Lakásügynökség jövedelemhatárai a pályázó háztartás tagjait súlyozott formában veszik figyelembe, tehát a különböző méretű háztartások tagjai eltérő arányszámmal kerülnek meghatározásra:

alsó jövedelemhatár = $fe * 190\ 000$,

felső jövedelemhatár = $fe * 450\ 000$,

ahol fe a fogyasztási egységek száma.

A fogyasztási egységet jelen kiírás során a következőképpen szükséges meghatározni: a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1, a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,5, a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,3. A háztartás első kiskorú tagjának arányszáma 0,5, a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma 0,3. Míg gyermeküket egyedül nevelő szülők esetében a háztartás minden kiskorú tagjának arányszáma 0,3.

C) Kizáró okok

Érvénytelen a pályázata annak, akire a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat benyújtásának időpontjában megáll az alábbi állítások valamelyike:

- a) adó vagy adók módjára behajtható köztartozással, vagy az Önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő egyéb tartozással rendelkezik;
- b) önkormányzati lakás lakbérére vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás van folyamatban ellene;
- c) beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a pályázat benyújtásakor úgy nyilatkozik, hogy a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig:
 - tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy
 - a tulajdonjogának az Önkormányzat részére való átadásáról az Önkormányzattal megállapodik;
- d) 3 éven belül önkényes módon az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásba költözött;
- e) 5 éven belül térítés ellenében szüntette meg önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát;
- f) 5 éven belül önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát magánforgalomban kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélte el;
- g) az Önkormányzattól megvásárolt lakását a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül eladta;
- h) az önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyával 3 éven belül visszaélt és ezt jogerős bírósági ítélet állapította meg (bérleti díj nemfizetés, együttélés szabályainak megsértése stb.),
- i) korábbi bérbeadási kérelmében (pl. önkormányzati lakáspályázatában vagy névjegyzékre való jelentkezésében) a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan jogtalan előnyszerzés céljából valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított 1 éven belül;
- j) a Lakásügynökség számára magántulajdonostól lakást vett bérbe, de ő ezt utólag visszamondta, a visszamondástól számított 3 éven belül;
- k) a Lakásügynökség által felajánlott ingatlant két esetben nem fogadta el, valamint a második alkalom 1 éven belül történt;
- l) más személy által benyújtott névjegyzékre kerülésre irányuló pályázatban együttköltöző személyként van megjelölve.

D) Együttköltözők

A pályázó jelentkezésében köteles feltüntetni az összes együttköltözőt. A lakásba együttköltöző személy lehet: házastárs, élettárs, gyermek, unoka, szülő, nagyszülő, a gyermek házastársa vagy élettársa, az eltartó, a testvér, és az egyenes ági rokon házastársa, illetve szülője.

E) A pályázó vállalásai

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázónak az alábbiakat kell vállalnia:

1. vállalja, hogy amennyiben jogosultságát vagy pontszámát befolyásoló körülményében (így például jövedelemében, lakhelyében vagy családi helyzetében), vagy elérhetőségeiben változás következik be, azt mielőbb jelzi a Lakásügynökségnek;



2. vállalja, hogy számára történő lakás kijánlásakor, vagy azt megelőzően lehetővé teszi, hogy a Lakásügynökség munkatársa környezettanulmányt végezzen jelenlegi lakóhelyén;
3. vállalja a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását (melynek költsége az Önkormányzatot terheli);
4. vállalja a bérleti szerződésben meghatározott kapcsolattartási feltételeket és meghatározott együttműködést.

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat alapján a pályázó egy év időtartamra kerül a névjegyzékre. Az egy év elteltével a hatályos pályázati feltételeknek megfelelően ismét be kell nyújtani a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázatot.

II. Megpályázható lakások

A névjegyzék alapján az Önkormányzat az általa bérbe vett józsefvárosi magántulajdonú lakásokat ad bérbe a lakásigénylők számára, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletében (a továbbiakban: Lakásrendelet) meghatározott piaci alapú lakbéren.

A) A lakások bérbeadása

A lakások beköltözhető állapotban kerülnek bérbeadásra.

A bérbeadás időtartama legfeljebb 3 év lehet, amely csak abban az esetben hosszabbítható meg további legfeljebb 3 évre, amennyiben az Önkormányzat és a lakás tulajdonosa megállapodtak a bérleti jogviszony meghosszabbításában és bérlővel szemben továbbra sem állnak fel a Lakásrendeletben meghatározott kizáró feltételek.

B) Méltányolható lakásnagyság

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázattal a pályázók nem konkrét lakásra pályáznak, hanem lakásigényüket rögzítik, amely a rendelkezésre álló, az Önkormányzat által e célra bérbe vett magántulajdonú lakások függvényében kerülhet kielégítésre. Kérjük, hogy a pályázatban az alábbi méltányolható lakásnagyság figyelembevételével nyilatkozzanak, hogy hány szobás lakást fogadnának el:

Háztartástagok száma*	Lakószobák száma (minimum)**	Lakószobák száma (maximum)**
1 fő	1 szoba	
2 fő	1 szoba	2 szoba
3 fő	1 szoba (de min. 12 m ² /fő)	2 szoba
4 fő	1,5 szoba	2,5 szoba
5 fő	2 szoba	3 szoba
6 fő	2,5 szoba	3,5 szoba
7 fő	2,5 szoba	4

* 90 napon túli várandósság háztartástagnak számít

** félszoba: 6-12 m² alapterületű lakóhelyiség; szoba 12 m²-nél nagyobb alapterületű lakóhelyiség; két félszoba egy lakószobának számít

III. A pályázat benyújtása



A pályázati jelentkezés benyújtására folyamatosan van lehetőség 2025. évtől visszavonásig. Papír alapon a Lakásügynökség ügyfélfogadásán, melynek helyszíne: 1082 Budapest, Baross utca 66-68., mindenkor nyitvatartása a honlapon megtekinthető, vagy elektronikus formában a <https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu/> internetes felületen keresztül.

IV. Igazolások és további benyújtandó dokumentumok

A pályázaton történő részvétellel kapcsolatos, valamint a jelentkezési lapon tett nyilatkozatok alátámasztására szolgáló minden igazolást a jelentkezési lappal egyidejűleg szükséges benyújtani.

Hiánypótlásra szoruló pályázat esetén a Lakásügynökség felhívására a pályázó tizenöt napos határidőn belül pótolhatja a hiányt.

A) A névjegyzékre kerülésre irányuló pályázatban benyújtandó dokumentumok:

a) Pályázó személyazonosságát igazoló dokumentum

- személyi okmányok (személyi igazolvány – vagy egyéb személyi azonosításra alkalmas arcképes igazolvány)
- lakcímkártya

b) Pályázó lakhelyét igazoló dokumentum

Amennyiben a lakcímkártyán szereplő cím (Bejelentett lakcím/Tartózkodási hely) nem egyezik a ténylegesen lakott ingatlan címével:

a) bérleti szerződés, amely min. 1 éve kelt és a pályázó nevére szól, vagy az együttműködő családtagként nevesítve van

b) szociális intézményben, családok átmeneti otthonában, hajléktalanellátó intézményben élők esetén intézmény erről szóló igazolása megjelölve a lakhatás időtartamát

A Pályázó józsefvárosi lakóhelye időtartamának igazolására pluszpontok elérése érdekében:

– a pályázat benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi, eredeti hatósági bizonyítvány a pályázó összes eddigi állandó bejelentett lakcíméről, illetve tartózkodási helyéről, azok időtartamát is igazolva

c) Az Önkormányzatnál vagy annak intézményénél, illetve az Önkormányzat többségi tulajdonú gazdasági társaságnál való munkavállalás

– 30 napnál nem régebbi munkáltatói igazolás, amiből kiderül a munkaviszony kezdete is

d) Különösen sérülékeny családtag

90 napnál idősebb várandósság esetén:

– szakorvosi igazolás a terhesség fennállásáról

Fogyatékossgal élő személy esetén:

– szakorvosi igazolás fogyatékos státusz igazolására (nem fogadható el ambuláns lap, orvosi beutaló, háziorvosi igazolás, felnőttek esetében a 335/2009. (XII.29.) sz. Korm. rendelet mellékletében felsorolt betegség fennállását az illetékes szakorvos, vagy 1 évnél nem régebbi, diagnóziskódot is tartalmazó kórházi zárójelentés, gyermekek esetén az 5/2003. (II.19.) ESZCSM rendeletben meghatározott tartós betegségekre, illetve fogyatékossgára tekintettel folyósított ellátás - magasabb összegű családi pótlék, GYOD - megállapító határozata fogadható el), vagy

– a Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal által kiadott érvényes határozat, vagy



– a Kormányhivatal Rehabilitációs Szakigazgatási Szerve által kiadott érvényes, hatályos határozat

Volt állami gondozott személy esetén:

– igazolás arról, hogy a Pályázó állami gondozott volt, illetve a vele együttköltöző személy jelenleg állami gondozott, vagy az volt (a gyermekvédelmi gondoskodásban eltöltött időről szóló igazolás beszerezhető a Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálatól)

e) A Pályázó és az együttköltözők vagyoni és jövedelmi helyzetét alátámasztó dokumentumok
Munkaviszonyból származó jövedelem és más, munkavégzéssel járó tevékenység ellenértéke

– a pályázat benyújtását közvetlenül megelőző 6 havi nettó jövedelmének összegét és a munkaviszony adatait is tartalmazó munkáltatói igazolás

Vállalkozásból származó jövedelem

– könyvviteli szolgáltatást végzők névjegyzékébe felvett könyvelő által kiállított igazolás a benyújtást megelőző 6 hónap nettó jövedelméről

Gyermekgondozási támogatások

– CSED, GYES, GYED, GYET, családi pótlék és anyasági ellátás esetén a megállapító szervnek a jövedelem összegét is tartalmazó határozata és a folyósítás igazolására az utolsó havi bankszámla kivonat vagy postai szelvény, ezek hiányában a Magyar Államkincstártól beszerezhető friss igazolás a folyósításról

Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű ellátások (árvaellátás, rokkantsági ellátás)

– a Magyar Államkincstár Nyugdíjfolyósító Igazgatóság tárgyévi igazolása az ellátás összegéről

Egyéb jövedelmek

– egyéb rendszeres és egészségkárosodáshoz kapcsolódó jövedelmek esetén a megállapító szervnek a jövedelem összegét is tartalmazó határozata, vagy igazolása pl.: ápolási díj, fogyatékosági támogatás, időskorúak járadéka, GYOD

– gyermektartásdíj folyósítása esetén az ezt igazoló bírósági végzés, illetve a pályázó folyószámla kivonatának másolata, vagy a tartásdíjat nyújtó fél - két tanú aláírásával ellátott - nyilatkozata

– hallgatói ösztöndíj és egyéb bevételek esetén az oktatási intézmény által kiállított igazolás

Alsó jövedelemhatárt igazolni nem tudó pályázó mentessége

– amennyiben Pályázó igazolt jövedelme az alsó jövedelemhatárt nem éri el, de minimum annak 75%-a, és jelenlegi lakhatásának költségei igazolható módon meghaladják a megpályázni kívánt lakástípus költségeit, úgy a Lakásügynökség hiánypótlás keretében kéri fel Pályázót, hogy igazolja lakhatási költségeit (pl: bérbeadó kontakt telefonszáma és magán bérleti szerződés vagy bérbeadó 2 tanú aláírásával ellátott nyilatkozata, valamint Pályázó nyilatkozata a rezszi költségeiről), és nyilatkozzon esetleges alkalmi munkavégzésből származó jövedelméről; ezek benyújtása esetén pályázó mentességet kap az alsó jövedelemhatár teljesítése alól.

A lakás kijárlását követően, a bérleti szerződés megkötéséhez további dokumentumok benyújtása szükséges az alábbiak szerint.

B) A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges dokumentumok:



- a) Az Együttköltözők személyazonosságát és lakhelyét igazoló dokumentum**
- személyi okmányok (személyi igazolvány – vagy egyéb személyi azonosításra alkalmas arcképes igazolvány)
 - lakcímkártya
- b) A pályázó jelenlegi lakhelyével kapcsolatos dokumentumok**
- Amennyiben a Pályázó önkormányzati, vagy magánlakás bérlője*
- a lakás bérleti szerződése. Amennyiben a magánpiacon bérelt lakásról nincs bérleti szerződése, úgy a tulajdonos nyilatkozata arról, hogy a Pályázó az ő lakásában él.
- Amennyiben a Pályázó családtag/szívességi lakáshasználó*
- a jelenleg lakott lakás tulajdonosának/bérlőjének két tanúval ellátott nyilatkozata a lakás alapterületéről, komfortfokozatáról, szobaszámáról és a lakásban lakó személyekről. A nyilatkozat térjen ki arra, hogy a pályázó jelenleg valóban az ő tulajdonát/bérleményét képező ingatlanban lakik. Emellett szükséges a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (elfogadható a Takarnet rendszerből lekért tulajdoni lap másolat is) vagy a bérleti szerződés másolata
- c) A pályázó és az együttköltözők családi kapcsolatát bizonyító dokumentum**
- gyermekét egyedül nevelő szülő esetén nyilatkozat az egyedülállóságról
 - a Pályázó és a vele együttköltöző közötti kapcsolat igazolása a kapcsolat jellege szerint:
 - rokon kapcsolat esetén a kapcsolat igazolására szolgáló okirat másolata (pl. születési-, házassági anyakönyvi kivonat);
 - élettársi kapcsolat esetén az élettársi kapcsolat fennállásáról szóló igazolás (közjegyzői okiratba foglalt közös nyilatkozat, vagy Élettársi Nyilatkozatok Elektronikus Nyilvántartásába történő felvétel igazolása);
 - amennyiben a kiskorú gyermek nem mindkét szülővel költözik együtt, abban az esetben a törvényességi felügyeletről szóló igazolás másolata, vagy együttes felügyeleti joggyakorlás esetén a másik szülő által aláírt, két tanúval ellátott hozzájáruló nyilatkozatának eredeti példánya
- d) A Pályázó és az együttköltöző(k) vagyoni helyzetét alátámasztó dokumentumok**
- Pályázó/Együttköltöző tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával érintett ingatlan*
- amennyiben a pályázó saját maga, illetve a vele együttköltöző hozzátartozó lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkezik, a pályázó és az együttköltözők vonatkozásában a 30 napnál nem régebbi Lechner Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon esetleges fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány szükséges,
 - amennyiben a pályázó saját maga, illetve a vele együttköltöző hozzátartozó lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik, a bérleti szerződés megkötését megelőző 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolat (elfogadható a Takarnet rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolat is), és
 - a tulajdonjoggal, illetve hasznélvezeti joggal érintett lakás használatában való akadályoztatásáról szóló igazolás (tulajdoni lap, helyi polgármesteri hivatal nyilatkozata, építéshatósági végzés a lakás állapota miatti használhatatlanságról, rendőrségi feljelentés stb.)
- Bérlő és együttköltöző(k) tartozásmentességét igazoló dokumentumok*
- a Pályázó és a nagykorú együttköltözők nevére a VIII. kerületi Önkormányzat által kiállított igazolás
 - a Pályázó és a nagykorú együttköltözők nevére a JGK Zrt. által kiadott igazolás
- e) A Pályázó és az együttköltözők jövedelmi helyzetét alátámasztó dokumentumok**
- Jelentkezéskor leadott jövedelmek folytonosságát bizonyító dokumentumok a jelentkezés elfogadása és bérleti szerződés megkötése/ ingatlan kijárlás közti időszakra

vonatközoan (ha a pályázat benyújtása óta kevesebb, mint fél év telt el, akkor elegendő a munkajogviszony folytonosságának igazolása).

f) A Pályázó és a vele együttköltöző(k) egészségügyi állapota, eltartottak száma

- 16 év felettek esetében iskolalátogatási igazolás, vagy
- nappali tagozatos felsőoktatási intézményben tanuló családtag esetén a jelentkezés benyújtásának határidejét megelőző 30 napnál nem régebbi, oktatási intézmény által kiadott igazolás a hallgatói jogviszony fennállásáról

V. A pályázat elbírálása

A Lakásügynökség a pályázat és annak elbíráláshoz szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

- a) felveszi a pályázót a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja az alábbi pontrendszer szerinti pontszámát, vagy
- b) elutasítja a pályázatot, amennyiben az nem felel meg a névjegyzékre való felkerülésről szóló pályázati kiírás vagy a Lakásrendelet feltételeinek.

Az elbírálásnál alkalmazott pontrendszer

Pontozandó szempont	Adható pont
1. Kerületi kötődés	
1.1. A pályázó mióta él a VIII. kerületben (csak, ha a pályázat benyújtásakor és a környezettanulmány lefolytatásakor is ténylegesen a kerületben él)	
3 év alatt	1
3-6 éve	3
6 év fölött	5
1.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal, illetve az Önkormányzat gazdasági társaságánál töltött munkavállalói évek	
2 év alatt	3
2-4 év között	6
4 év felett	8
1.3. Önkormányzat kiemelt foglalkoztatáspolitikai érdeke	Bizottság döntése alapján
2. Jelenlegi lakás	
2.1. A lakáshasználat jogcíme	
Saját ingatlanban él	0
Önkormányzati tulajdonú ingatlanban él	3
Intézmény (pl. Családok átmeneti otthona, Félutas szolgáltatás) lakója	10
Magánpiacon lakásbérelő, albérelő vagy szobabérelő	5
Magánpiacon lakásbérelővel él, mint szívességi lakáshasználó	4
Nem önkormányzati szolgálati lakásban él	3
Családtag, szívességi lakáshasználó	3
2.2. Jelenlegi lakás zsúfoltsága (a várandósságot személyként kell beszámítani)	
10 m ² /fő alatt	4
10-15 m ² /fő	2

15 m ² /fő felett	0
2.3. Jelenlegi lakásban élők mindegyike együttköltözne?	
igen	0
nem	2
2.4. Jelenlegi lakás minősége	
Ingtalanon belül nem található WC/fürdőszoba	4
Ingtalan vizesedik/penészes	2
3. Együttköltözők	
3.1. Együttköltözők között az eltartottak száma*	
4 vagy több eltartott	5
3 eltartott	4
2 eltartott	3
1 eltartott	2
További 2 pont minden eltartottra egyedülálló eltartó esetén, aki gyermekét vagy gyermekeit saját háztartásában egyedül neveli, de max. 6 pont.	2-6 pont
3.2. Különösen sérülékeny családtag	
Van fogyatékkal élő felnőtt	4
Van fogyatékkal élő gyermek	4
A pályázó vagy a vele együttköltöző személy állami gondozott, vagy az volt	3
4. Névjegyzékre való felvétel eredeti időpontja	
1 és 2 év közötti időtartam	1
2 évet meghaladó időtartam	3

*A 90 napot meghaladó várandósságot eltartottként kell figyelembe venni. Eltartott felnőttként csak az az együttköltöző vehető figyelembe, aki nappali tagozatos hallgatói jogviszonnyal rendelkezik és nincs jövedelme.

VI. Pályázat érvénytelensége

Lakásügynökség érvénytelennek minősíti a pályázatot, amennyiben egyszeri hiánypótlást követően:

- a pályázat nem felel meg a pályázati felhívásban és a Lakásrendeletben meghatározott feltételeknek, a feltételek kizárják, vagy a pályázó által tett nyilatkozatok nem megfelelőek,
- a pályázó a benyújtott pályázatban valótlan adatot közölt,
- a pályázó más személy által benyújtott jelentkezési lapon együttköltözőként került megjelölésre.

VII. A pályázó benyújtott adatainak módosítása, a pályázat visszavonása

A névjegyzékre felvett lakásigénylő köteles 30 napon belül, de legkésőbb a nála a lakás kiajánlást megelőzően végzett környezettanulmány során bejelenteni a Lakásügynökségnek, amennyiben a névjegyzéken közzétett pontszámát meghatározó körülményben (így például jövedelmében, lakhelyében vagy családi helyzetében) változás történt. Ebben az esetben valamennyi, a változással érintett dokumentumot be kell nyújtania a Lakásügynökséghez. A módosítással nem változik a pályázat benyújtásának és a névjegyzékre való felvételének időpontja.

A névjegyzéken közzétett pontszám-módosítás kezdeményezésének elmulasztása – amennyiben ez jogtalan előnyszerzéshez vezetne, vagy megakadályozza a bérleti szerződés megkötését – a névjegyzékből való törlést vonja maga után.

A névjegyzékre felvett lakásigénylő a névjegyzékre történő felvétel iránti pályázatát köteles 60 napon belül visszavonni, amennyiben az I. A) – C) pontok szerinti kritériumoknak már nem felel meg.

VIII. Lakáshoz jutás menete

Lakás kiajánlását megelőzően a lakásra a II. B) pont szerinti méltányolható lakásnagyság, valamint a pályázatban megjelölt igényelt lakásnagyság szerint a lakásra jogosult, legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőnél a Lakásügynökség környezettanulmányt tart. Amennyiben a környezettanulmány során tapasztaltak megerősítik a jelenlegi lakhatási körülményekre vonatkozóan a pályázatban jelzett állapotot, úgy a lakásigénylőt adatközlésre hívja fel a Lakásügynökség. Az adatközlésre való felhívás tartalmazza:

- a lakásra vonatkozó adatokat,
- a lakbér mértékét,
- a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,
- felhívást, hogy a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja.

Pontszám egyezőség esetén a hiánytalan benyújtás időpontja dönti el a sorrendet. A lakásigénylő a lakás megtekintését követően legfeljebb 2 napon belül nyilatkozni köteles, hogy elfogadja-e a felajánlott lakást. Amennyiben elfogadja a lakást, valamint minden szükséges igazolás benyújtásával igazolja jogosultságát, az Önkormányzat a magántulajdonostól bérelt lakás birtokba vételét követően, 20 napon belül megkötí vele a bérleti szerződést.

Hatálybalépés: 2025. 03. 03.

Józsefvárosi Lakásügynökség



17