

38/55/2025



# Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat  
Képviselő-testülete számára

3.

**Előterjesztő:** Pikó András polgármester, Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester, Hermann György önkormányzati képviselő

A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. február 27.

..... sz. napirend

**Tárgy: Javaslat az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosítására**

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

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: KOLLÁR SÁNDOR LAKHATÁSI REFERENS, KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

JOGI KONTROLL:

BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:

DR. BOJSZA KRISZTINA  
ALJEGYZŐ

Érkezett:	2025 FEBR 19.	Szám:	02/59-23/2025
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:	EA
	Foda t.		

**Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság** véleményezi

-

**Társadalmi Ügyek Bizottság** véleményezi

X

**Városfejlesztési, Környezetvédelmi és Közterület-hasznosítási Bizottság** véleményezi

-

## Határozati javaslat:

A Társadalmi Ügyek Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek az előterjesztés megtárgyalását.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

## I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

### 1. A lakásbérleti díj rendszer átalakítása

Az előterjesztés az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) módosításával az önkormányzati lakásbérrendszer átfogó átalakítására tesz javaslatot. A javaslat célja a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) által a lakbéren keresztül nyújtott támogatás 1. sz. melléklet szerinti igazságosabbá és átláthatóbbá tétele, amely jobban igazodik az egyes háztartások tényleges teherbíró képességéhez.

A lakásrendelet javasolt módosítása 2013 óta az első, amely érinti a bérlők által fizetett lakbérék összegét. A 2013-ban módosított lakásbérrendszer eredményeként az átlagos költségvű lakbér 14 080 forintra emelkedett, ami akkor az országos nettó átlagkereset 9,3 százalékát jelentette, mára azonban az országos nettó átlagkereset csupán 3 százalékát teszi ki. Ennek megfelelően a keresetekhez mért költségvű lakbér szint mára a 2013-as harmada (34,6%). Az egységesen alacsonyan tartott lakbér szint az önkormányzat által nyújtott támogatások igazságtalan elosztását eredményezi az alábbi tényezők szerint:

ÉRKEZETT

2025 FEBR 19.

9. H25

*[Handwritten signature]*

- Az önkormányzati bérlakásokban nem csak a legrászorultabbak laknak. A lakott lakások közel 50%-ában határozatlan idejű szerződéssel rendelkező bérlők laknak. A szerződések egyharmada 2010 előtt keletkezett, 15%-a a 2000. év előtt. Ezekben az esetekben az Önkormányzatnak nincs eszköze arra, hogy érvényesítse a rászorultsági szempontokat.
- Jelenleg a bérlők 99%-a költségelví lakbért fizet. Közöttük az átlagos lakbérszint 319 Ft/m<sup>2</sup>, azaz egy 40 m<sup>2</sup>-es lakás esetén: 12.760 Ft/hó. A szociális lakbér, illetve a lakhatási támogatás viszonylag alacsony igénybevétele annak is betudható, hogy a jelenlegi költségelví lakbérszint olyan alacsony, hogy a háztartások nem tartják kifizetődőnek további csökkentésért folyamodni.
- A 319 Ft/m<sup>2</sup>-es költségelví lakbér kb. 7%-a a jelenlegi magánbérleti piac átlagos józsefvárosi kínálati díjának, ami hozzávetőlegesen 4.500 Ft/m<sup>2</sup>. Azaz egy 40 m<sup>2</sup>-es lakás a magánpiacon kb. 180.000 Ft/hó összegért bérelhető. A költségelví lakbér 2013-as utolsó módosítása óta példátlan mértékű lakbér- és lakásár növekedés történt Budapesten.
- Az önkormányzati lakások a kerületi lakásállomány 8%-át teszik ki. A kerületi rászoruló háztartások jelentős része nem önkormányzati tulajdonú lakásban él. Őket jelenleg jóval alacsonyabb szinten, a lakhatási támogatáson keresztül támogatja csak az Önkormányzat.

Összességében tehát kerületi szinten komoly elosztási igazságtalanságot okoz az önkormányzati lakberek alacsony szintje, amely nem követi le az önkormányzati bérlakásban élő háztartások eltérő jövedelem-viszonyait.

A javaslat bevezetése 3 lépésből áll, amely alapján sor kerül:

1. 2025-ben a jelenlegi nehezen alkalmazható lakbérrendszer átfogó egyszerűsítésére,
2. 2026-ban a költségelví lakberek átfogó emelésére,
3. 2027-ben a költségelví lakberek indexálására.

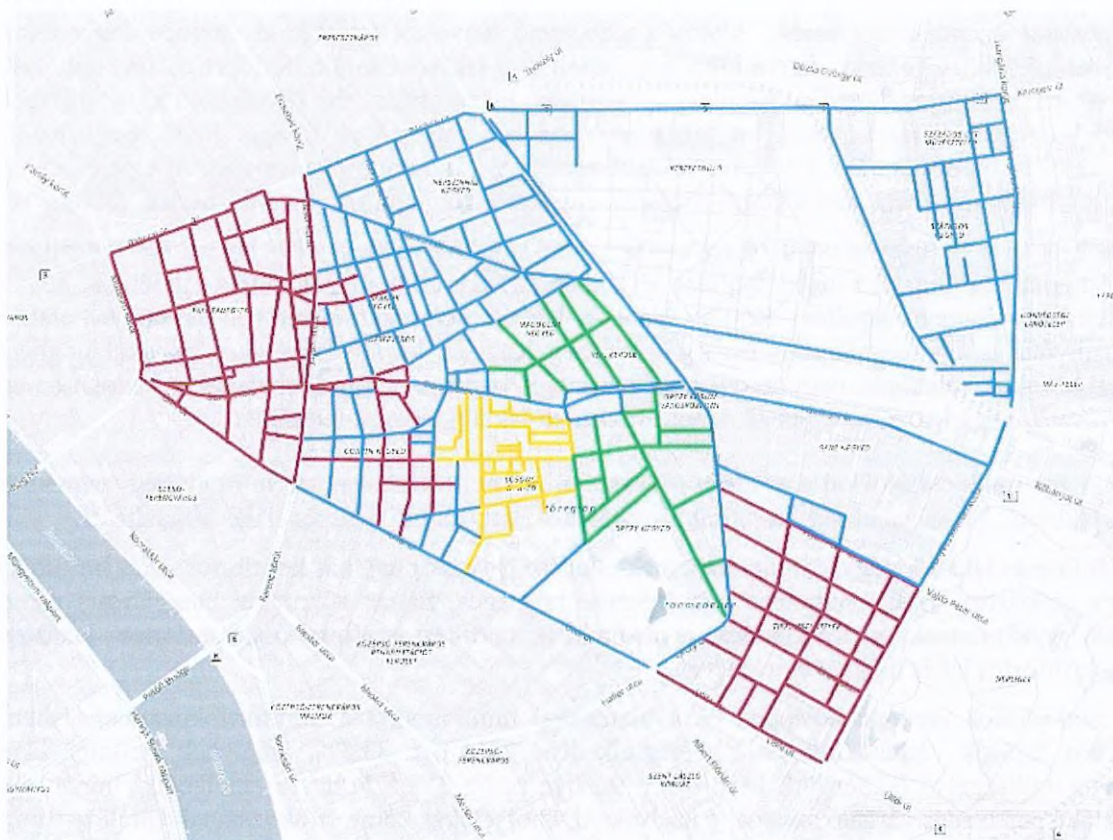
### 1. lépés, 2025. június – Átláthatóbb és igazságosabb lakbérszámítás és alacsony szintű általános emelés

**1.1** A kerületen belüli elhelyezkedés szerinti csökkentő-növelő tényezők, illetve az egyéb, épület, illetve lakás állapotára vonatkozó csökkentő tényezők újragondolása.

Jelenleg a költségelví lakberek megállapítása során a lakás komfortfokozatán kívül a lakás/épület állapotát, illetve kerületen belüli elhelyezkedését is figyelembe kell venni. Ennek megfelelően 7-féle elhelyezkedés alapján meghatározott szorzó, és 11-féle állapot szerinti szorzó alapján kell kiszámítani a fizetendő lakbért. Ennek következtében a bérlők 85%-a csökkentett lakbért fizet. Ehelyett a kerületi elhelyezkedés szerinti differenciálásra 4 díjzóna létrehozását, a lakások/épületek állapota szerinti differenciálásra pedig 5 megbízhatóan alkalmazható csökkentő tényezőt javasunk. A Losonci negyed lakótelepi díjzónája átmeneti megoldás, kétéves időtávon cél, hogy ennek a díjzónának a számítási elvei megegyezzenek az általános díjzónáéval.



Az új zónákat az alábbi ábra szemlélteti (lila – kiemelt zóna; kék – általános zóna; sárga – lakótelepi zóna; zöld – városrehabilitációs zóna):



A lakás/épület állapota szerinti csökkentő tényezőkre vonatkozó javaslatunkat az alábbi táblázat foglalja össze:

Jelenlegi csökkentő tényezők		Javasolt csökkentő tényezők	
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy az állam által kisajátított épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%		
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-5%
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás műteremlakás	-30%	<i>javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni</i>	-

*[Handwritten signature]* 3

## 1.2 Külön szabály az olyan bérlők esetében, akiknek a lakbére kiemelkedően emelkedik („biztonsági limit”)

A javasolt díjzónák bevezetése, illetve a csökkentő tényezők átalakítása eltérően fogja érinteni a kerület különböző részein, illetve különböző adottságú lakásokban élő bérlőket. A javaslat szerint ez mind azt szolgálja, hogy a jelenlegi – sokszor igazságtalan és következtelen – díjszabásbeli különbségeket kiküszöböljük. Két lakástípus esetében várható az átlagot jóval meghaladó, akár kétszeres lakbérnövekedés: a műteremlakások esetében, valamint a komfortfokozat emelésben érintett olyan lakások esetében, ahol a komfortfokozat emelése eddig nem jelent meg a bérleti díjban.

Ennek okán a javaslat minden olyan esetben, ahol a lakberváltozás első lépéseként megállapítandó lakásbérleti díj legalább másfélszerese a lakberváltozás előtt megállapított lakbérenek, továbbá a növekmény összege legalább 10.000 forint, a lakbéremelés két év helyett három év alatt, vagy amennyiben az így megállapított összeg továbbra is legalább 15.000 forinttal és 33%-kal meghaladja a korábbi lakbér összegét, négy évre szét húzva megy végbe – amely időhaladékot biztosít az érintett bérlőknek, hogy igazodni tudjanak a megemelkedett lakbérkiadások terheire.

## 1.3 A fenti módosításokkal egy időben javasoljuk a komfortfokozat szerinti egy négyzetméterre eső lakberek 5%-os emelését, valamint a komfortfokozat szerinti differenciálás kiigazítását.

A távfűtéses lakások négyzetméterára annak ellenére egyezik meg más komfortos lakás besorolásával, hogy időközben ezek fenntartása már kevésbé költséges. Ennek a korábbi energiapiaci adottságra épülő gyakorlatnak a kivezetését javasoljuk a távfűtés szerinti összkomfortos lakás egyéb összkomfortos lakás díjához emelésével.

A módosítások eredményeképpen és a biztonsági limit mellett a komfortfokozat-emelésben nem érintett lakások várható átlagos lakbéremelkedése 2025-ben 33,5%, amelynek eredményeként az átlagos költségelvi lakbér 443 Ft/m<sup>2</sup>-re, a medián pedig 388,5 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedik. Ennél nagyobb mértékű emelkedés várható azoknál a lakásoknál, ahol a lakás komfortfokozatának emelése eddig nem jelent meg a számlázásban. A tényleges komfortfokozat szerint számítva a lakberváltozás hatásait, ezekben a háztartásokban átlagosan a lakberek megkétszereződése várható, ez azonban a lakberek alacsony szintjéből adódóan nominálisan alacsony, átlagosan 5 684 Ft emelkedést jelent.

A változás mértéke az egyes városnegyedek között nem tér el jelentősen, ez alól kivételt azok a városrészek jelentenek, ahol az elhelyezkedési szorzók jelentősebb mértékben változtak – ezek a lakások jellemzően a Losonci negyedben helyezkednek el, ott az emelés átlagos mértéke 39,1%. A kerület különböző részei szerinti változásokat az alábbi táblázat szemlélteti:

	Lakott lakások száma	Átlagos lakbér (jelenleg, Ft)	Átlagos lakbér (emelés követően, Ft)	Emelés átlagos mértéke	Emelés követő átlagos lakbér (Ft/m <sup>2</sup> )
<b>Lakások speciális jellemző nélkül</b>	<b>2547</b>	<b>15 022</b>	<b>19 546</b>	<b>33,5%</b>	<b>443</b>
Magdolna és Orczy negyed	1297	11 417	14 034	29,6%	453
Losonci negyed	166	14 122	19 307	39,2%	451
Csarnok és Népszínház negyed	540	18 493	24 928	37,9%	530
Corvin negyed	335	19 496	26 140	37,3%	563
Palotanegyed	122	24 935	33 733	38,3%	642
Ganz és Százados negyed, Kerepesidűlő, Tisztviselőtelep, valamint a kerületen kívüli lakások	87	17 810	23 230	32,1%	541
<b>Lakások speciális jellemzővel</b>	<b>431</b>	<b>8 751</b>	<b>15 032</b>	<b>103,2%</b>	<b>343</b>
Valós helyett a korábbi komfortfokozat szerint számított lakbérű lakások	385	5 873	11 558	111%	336
Műteremlakások	46	32 832	44 107	38%	403
<b>Összesen</b>	<b>2978</b>	<b>14 114</b>	<b>18 857</b>	<b>43,5%</b>	<b>428</b>

#### 1.4 A támogatási rendszer lakberváltozásokhoz igazítása

Az egyes önkormányzati rendeletek lakásgazdálkodási, vagyongazdálkodási és szociális tárgyú módosításáról szóló 27/2024. (XII.12.) önkormányzati rendelet a lakhatási támogatás elismert lakásköltségét 1150 Ft-ról 1400 Ft-ra a javasolt lakberváltozás 1. lépésének következményeit figyelembe véve emelte, ezért a bevezetés első évében a támogatási rendszer további bővítésére a lakberek változása okán nincsen szükség.

#### 2. lépés, 2026. április – Általános 33-36%-os lakbéremelés, valamint a Losonci negyed külön díjzónájának általános díjzónához igazítása

A javaslat az általános emelést nem a komfortfokozat szerinti négyzetméterenkénti lakbér díjainak emelésével, hanem az elhelyezkedésre járó szorzók korrekciójával valósítja meg. Ezt az indokolja, hogy az önkormányzati lakások 55%-a a Magdolna vagy Orczy negyedben található, ezért a rendszer későbbi kiigazítását és a rendelet szerinti lakbér könnyebb értelmezését is az segíti, ha a Magdolna és Orczy negyedek válnak a súlyozatlan referencia negyedekké. Azaz ezt követően a Magdolna és az Orczy negyedekben való elhelyezkedés nem jár sem lakbércsökkenéssel, sem pedig növeléssel. A zóna szorzók meghatározására vonatkozó javaslatunkat összefoglalóan az alábbi táblázat szemlélteti:

Jelenleg		Javaslat		
Negyed	Szorzó	Zóna	Zóna-szorzó 2025	Zóna-szorzó 2026
Magdolna és Orczy negyed	0,75	városrehabilitációs	0,75	1
Losonci negyed	1	lakótelepi/általános	1,15	1,66
Csarnok, Corvin és Népszínház negyed	1,2	általános	1,25	1,66
Ganz negyed és Kerepesdűlő	1,25	általános	1,25	1,66
Százados negyed	1,3	általános	1,25	1,66
Palotanegyed	1,35	kiemelt	1,4	1,9
Tisztviselőtelep	1,45	kiemelt	1,4	1,9
<i>Kerületen kívüli</i>	<i>1,3</i>	<i>kiemelt</i>	<i>1,4</i>	<i>1,9</i>

A korrekció részeként a Losonci negyed lakótelepi díjzónája felzárkózik a kerület általános díjzónájához, ezzel három szorzóra egyszerűsítve az elhelyezkedés szerinti differenciálás rendszerét. Ennek megfelelően itt az átlagos emelés magasabb, 40,4%. Más negyedek egymáshoz viszonyított súlya érdemben nem változik, a fennmaradó zónák szorzói minden esetben a korábbi érték 133-136 százalékával megegyező értéket vesznek fel. A változtatások hatására és a biztonsági limit csúsztató működéséből adódóan a várható átlagos lakbérnövekedés 2026-ban 35,8%, amelynek eredményeként az átlagos lakbér 579 Ft/m<sup>2</sup>-re, a medián 518 Ft/m<sup>2</sup>-re emelkedik.

Ezzel a második emeléssel a bérlők lakásköltségei jelentősebb mértékben nőnek, ezért 2026-tól szükségessé válik a lakhatási támogatás kiigazítása. Erre akkor a szociális rendszer működésének átfogó értékelésével kerülhet sor.

#### 3. lépés, 2027. április – A lakberek indexálása

A lakberek indexálásának hiánya az önkormányzati bérlőknek nyújtott támogatások – és így az erre fordított önkormányzati források – folyamatos látens növekedését eredményezi. Ennek elkerülése érdekében javasoljuk az éves lakbérindexálás rendeletbe foglalását. 2027-től kezdődően évente kerülne sor a lakberek inflációkövető kiigazítására – a piaci lakberek már működő indexálásával megegyező módon –, amely nem igényel további politikai döntést, valamint a bérlők számára is kiszámítható változást jelent.

#### A javaslat társadalmi véleményezése

A tervezet előkészítése során fontos szempont volt, hogy még a módosítás bevezetése előtt legyen lehetősége az érintetteknek és szakembereknek kérdéseket és javaslatokat megfogalmazni. Ennek megfelelően 2024. december 2-án elindult a javaslat lakossági és szakmai véleményezése.



A lakosság számára rendelkezésre állt egy 7 héten át, január 20-ig online és személyesen is kitölthető kérdőív, valamint ezzel párhuzamosan két alkalommal, 2025. január 8-án és 15-én egyenként kétórás fórum keretében is volt lehetőség a javaslat megvitatására a Kesztyűgyár Közösségi Házban. A véleményezés folyamatáról a Józsefváros Újságban megjelent kétoldalas hirdetésben, kerületszerte közterületeken és intézményekben, valamint az önkormányzati bérházakban kihelyezett plakátokon, a Teleki téri piac oldalán óriásplakáton, kerületi infopontokon, online pedig részvételi hírlevélben, az önkormányzat közösségi média felületein és honlapján adtunk hírt.

A lakossági véleményezéssel párhuzamosan zajlott a javaslat szakmai véleményezése is, amelyre írásos visszajelzések fogadásával, valamint december 10-én szakmai szervezetekkel közös fórum keretében került sor. A lakossági kérdőívet összesen 33 fő töltötte ki, a két lakossági fórumon összesen 30 lakó vett részt, továbbá 5 szervezet osztotta meg véleményét, köztük a Nyugodt Szívvel a Lakhatásért, az Utcajogász, és a Városkutatás Kft. A véleményezési folyamat eredményeit részletesen a 3. sz. melléklet tartalmazza.

Az 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lakástv.) 79. § (1) bekezdésének eleget téve az Önkormányzat január 28-án a 4. sz. melléklet szerinti hirdetményt tette közzé a rendeletmódosítási tervezetéről, amelyben február 9-i határidővel hívta fel az érdekképviseleti szervezeteket véleményük közlésére.

## **2. A közjegyző előtti kötelezettségvállalás követelményének hatályon kívül helyezése**

A javaslat a lakásrendelet módosításával hatályon kívül helyezi a bérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalásának követelményét. A javaslat célja, hogy ezzel a lépéssel gazdaságosabbá és egyben méltányosabbá tegye a lakásbérleti szerződések megkötésének és felmondásának folyamatát.

A lakásrendelet a 32. § (2) bekezdése szerint „A bérlő bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalását végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni. A közjegyzői okirat költségét a bérbeadó viseli.” Emellett, a rendelet 87. § (3) alapján a bérbeadó hozzájárulásával befogadható személyek kötelesek a befogadási kérelmükhöz egy közjegyzői okiratba foglalt kötelezettségvállaló nyilatkozatot csatolni, „amelyben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja”. Ennek a költségét a bérlő vagy a befogadandó személy köteles viselni.

A rendelkezések eredeti célkitűzése a lakáskiürítési eljárások gördülékenyebbé tétele volt, mivel közjegyzői okiratba foglalt szerződés esetén a kiürítést bírósági peres eljárás nélkül végre lehet hajtani. Következésképpen az Önkormányzat rendeletbe foglalt módon írja elő a bérlők részére, hogy előre lemondjanak a bírósági eljárásban elérhető jogérvényesítési és jogorvoslati lehetőségekről. A javaslat a Lakásrendelet vonatkozó rendelkezéseinek hatályon kívül helyezésére irányul az alábbi szempontok szerint:

- A jelenlegi rendelkezés az időmegtakarításra hivatkozva került a lakásrendeletbe, azonban ez a kívánt következmény nem érvényesül a rendelet bérlővédelmi rendelkezései miatt. A bérlővédelmi intézkedések (75/A-81/A. §) azt szolgálják, hogy a bérlő megfelelő haladékkal és több lehetőséggel rendelkezzen a jogviszonyának rendezésére, az alternatív elhelyezés megtalálására, ezért közjegyző előtti felmondásra csak a legkritikább esetben kerül sor.
- Az Önkormányzat tehát a bérlővédelmi intézkedések betartása mellett nem tudja érvényesíteni az egyoldalú kötelezettségvállalás követelményéből következő előnyöket, ennek megfelelően 2021 óta csupán 14 alkalommal élt a közjegyző előtti felmondás lehetőségével, amely elenyésző szám az évente kötött háromszáz szerződéshez képest. Ezekben az esetekben a közjegyző által kiküldött felszólítás hozzávetőlegesen 100 ezer forint, a felmondási záradék pedig további 100 ezer forint költséggel járt egyenként, amelyek nem biztosítottak érdemi előnyt az Önkormányzat számára.
- A szerződéskötés közjegyző előtti díja jelenleg hozzávetőlegesen 30-50 ezer forint. A 2024-ben kötött több, mint háromszáz szerződéskötést alapul véve ez évente több, mint 10 millió forint megtakarítható kiadást jelenthet az Önkormányzat számára.

A javaslat eredményeként a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: JGK Zrt.) a közjegyzői okiratba foglalás kötelezettsége nélkül intézheti az új szerződések megkötését, valamint

 6

bíróági peres eljárás keretében intézi a lakáskiürítések érvényesítését. Ez alól kivételt képeznek a lakásügynökség által bérbevett magántulajdonú lakások, amelyek bérbe adását nem a lakásrendelet szabályozza.

### **3. A lakásrendelet technikai jellegű módosításai**

Az önkormányzati támogatási rendszer változásaihoz való alkalmazkodás és a lakásrendelet jobb alkalmazhatósága érdekében a javaslat része több kisebb módosítás is.

- A javaslat értelmében a 23. § (3) bekezdésben módosulnak a bérlő halálát követően a jogszerűen befogadott személlyel történő szerződéskötések feltételei. A javaslat értelmében a bizottság a néhai bérlő tartozására vonatkozó megfizetési kötelezettség alól a szociális lakbérre való jogosultság helyett a kérelmező jövedelmi viszonyaira tekintettel adhat felmentést.
- A bérlőkijelölési jog alapján történő bérbeadásra vonatkozó 11. § (1) bekezdés kiegészül, amelynek értelmében bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat alapítói joggyakorlása alatt álló közalapítvánnyal is.
- Pontosításra kerülnek az egészségügyi okból történő minőségi cserére vonatkozó rendelkezések a 29. § (1) bekezdésben.
- Alkalmazkodva az önkormányzati támogatási rendszer változásaihoz, az óvadékfizetésre vonatkozó 41. § (2) bekezdése is módosul, amely alapján a lakhatási támogatásban részesülők is felmentést kapnak az óvadékfizetési kötelezettség alól.
- A lakáskiürítések végrehajtásának halasztó hatályára vonatkozó 98. § (4) bekezdés rendelkezései a jogcím nélküli lakáshasználókra is kiterjednek.
- Pontosításra kerül a 102. § (2) bekezdése, amelynek értelmében a folyamatban lévő eljárások során a jogcím nélküli lakáshasználók esetében is a kedvezőbb szabályozást kell alkalmazni.

## **II. A döntés pénzügyi hatása**

A módosító rendelet elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel, az önkormányzati bevételek növekedését és megtakarítást von maga után.

### **1. A lakásbérleti díj rendszer átalakítása**

Az önkormányzati lakások lakbéreiből és használati díjaiból – a rendelet változtatása nélkül – 530 millió forintot várhatna az Önkormányzat. A javaslat következtében, a bérbe adott lakások számának változatlansága mellett 2025-ben 80 millió forinttal 610 millió Ft-ra, 2026-ban pedig további 210 millió forinttal 820 millió Ft-ra növekedne az önkormányzat várható lakbérbevétele. Az ezt követő években a lakbérbevétel infláció követő módon emelkedne.

### **2. A közjegyző előtti kötelezettségvállalás követelményének hatályon kívül helyezése**

A lakásbérleti szerződések közokiratba foglalása nagyságrendileg évente 10 millió forint költséget jelent az Önkormányzatnak, amelynek nagy része így megtakarítható. A jogi költségek érdemi növekedése nem várható, mivel a bérleti szerződések felmondására javasrész a jelenleg érvényes gyakorlat szerint sem közjegyző által kerül sor, hanem bírósági peres eljárásban, a JGK Zrt.-vel havi átalánydíjas szerződésben álló ügyvédi iroda által.

## **III. Jogszabályi környezet**

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.) 42. § 1. pontja alapján a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át a rendeletalkotás.

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

A Lakástv. 2. melléklete sorolja fel mindazokat a Lakástv. szerinti tárgyköröket, amelyekre vonatkozóan az önkormányzat – a Lakástv. keretei között – megalkotja rendeletét.

A Lakástv. 79. § (1) bekezdése előírja, hogy az önkormányzatnak a rendelet megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervének véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon hirdetményt kell közzétenni, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviselőket véleményük közlésére.

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 7. § (4) bekezdése szerint „(4) A képviselő-testületi előterjesztést – amennyiben az határidőben lehetséges – külön bizottsági előterjesztés készítése vagy erre irányuló előterjesztői szándék nélkül is a bizottság elé lehet terjeszteni azzal, hogy a bizottság bármely előterjesztéssel kapcsolatban javaslatot tehet és véleményt nyilváníthat”. Az SZMSZ 45. § b) pontja szerint a bizottság a Képviselő-testület szerveként a Képviselő-testület által megállapított feladatokat látja el, így különösen: véleményezi a feladatkörét érintő képviselő-testületi előterjesztés, ezért javasolt az előterjesztés Társadalmi Ügyek Bizottság általi véleményezése.

Az Mötv. 46. § (1) bekezdése, valamint az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni.

A döntés elfogadásához minősített többség szükséges az Mötv. 50. §-a [minősített többség szükséges a 42. § 1. pontja (a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át: 1. a rendeletalkotás)], valamint az SZMSZ 33. § (2) bekezdése, és az SZMSZ 5. melléklet 8. pontja alapján (az Mötv-ben meghatározott esetekben minősített többség szükséges).

Kérjük az alábbi rendelettervezet elfogadását.

Melléletek:

1. számú melléklet: Rendelettervezet, indokolás

2. számú melléklet: Kéthasábos rendelettervezet, hatásvizsgáló lap

3. számú melléklet: Az önkormányzati lakbérek tervezett átalakításáról szóló lakossági véleményezés összefoglalója

4. számú melléklet: Hirdetmény az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról

**Rendeletalkotási javaslat!**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete megalkotja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendeletét.

Budapest, 2025. február <sup>19.</sup>.....



Pikó András  
polgármester



Dr. Udvarhelyi Éva Tessza  
alpolgármester



Hermann György  
önkormányzati képviselő

Törvényességi ellenőrzés:



dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző





**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**

[1] A rendelet célja az önkormányzati lakásbérleti rendszer átalakítása, valamint a hatályos lakbérszámítási rendszer egyszerűsítése.

[2] Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében és a 34. § (1) 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. §** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 23. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

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

- a) az (1) bekezdés szerinti kérelmező jövedelmi viszonyaira tekintettel, vagy
- b) amennyiben a tartozás megfizetésére más személy kötelezettséget vállalt.”

**2. §** A Lakásrendelet 29. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő egészségügyi okból akkor kérhet minőségi cserét, ha a bérlő vagy vele együtt lakó befogadott hozzátartozója számára a lakáson belüli közlekedés, a lakás elhagyása vagy az oda visszatérés

- a) a bérlemény műszaki körülményei miatt egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül nem lehetséges, vagy
- b) egészségi állapota miatt aránytalan nehézséget okoz.”

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

*(Nem kell óvadékot fizetni)*

„d) amennyiben a bérlő a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.”

**4. §** A Lakásrendelet 42-44. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„**42. §** (1) Az önkormányzati lakás lakbére lehet

- a) piaci alapú,
- b) költségelvű, vagy
- c) szociális helyzet alapján megállapított (a továbbiakban: szociális).

(2) A piaci alapú lakbért a 2. melléklet 1. pontja szerint kell megállapítani.

(3) A költségelvű és a szociális lakbér mértékének meghatározási alapja a 2. melléklet 1. pontja szerinti alaplakbér.

**43. §** (1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a költségelvű lakbér az alaplakbér – az épület és a lakás műszaki állapotára, továbbá az épület elhelyezkedésére tekintettel – a 2. melléklet 2. és 3. pontja szerinti növelő és csökkentő tényezőkkel módosított összege.

(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerint számított összeg nem éri el az alaplakbér 50%-át, a költségelvű lakbér az alaplakbér 50%-a.

**44. §** (1) Amennyiben a lakás vagy az azt magában foglaló bontásra, kiürítésre, felújításra vagy átalakításra kijelölt épület felújítási, átalakítási munkálatait a bérbeadó

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

(2) A lakás vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatai miatt ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbéré közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.”

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

„(2) A költségelví lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatás jogosultsági szabályainak közérthető összefoglalóját.”

**6. §** A Lakásrendelet 98. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A szociális szolgáltató a javaslatát írásban küldi meg a bérbeadó szervezet részére, amelynek a végrehajtás tekintetében halasztó hatálya van. A halasztó hatály megszűnésére okot adó körülmény bekövetkeztével a halasztó hatály megszűnik és a bérbeadó szervezet kezdeményezi a végrehajtási eljárás lefolytatását, amennyiben a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó  
a) az elhelyezése érdekében történő együttműködést nyilatkozatban nem vállalja, vagy  
b) a szociális szolgáltatóval való együttműködése teljesül vagy megszűnik.”

**7. §** A Lakásrendelet 102. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: módosító rendelet) hatálybalépésekor fennálló költségelví lakbérű bérleti jogviszony esetén amennyiben a 2. melléklet 1-3. pontja szerint számított összeg a módosító rendelet hatálybalépését megelőző utolsó egész hónapra vonatkozó költségelví lakbért legalább tízezer forinttal és legalább 50%-kal meghaladja, úgy a költségelví lakbér meghatározására a 2. melléklet 1-3. pontja helyett a 2. melléklet 6. pontja szerinti számítást kell alkalmazni.”

**8. §** A Lakásrendelet 1-3. melléklete helyébe az 1-3. melléklet lép.

**9. §** (1) A Lakásrendelet

- a) 3. § 11. pontjában az „a 2.” szövegrész helyébe az „a 1.”,
- b) 7. § (2) bekezdés n) pontjában a „szociális lakbér” szövegrész helyébe a „lakbér megfizetését segítő támogatás”,
- c) 11. § (1) bekezdésében a „szervezettel” szövegrész helyébe a „szervezettel, az önkormányzat alapítói joggyakorlása alatt álló közalapítvánnyal”,
- d) 14. § (3) bekezdésében, 23. § (1) bekezdés c) pont cb) alpontjában, 56. § (1) bekezdésében, 91. § (2) és (6) bekezdéseiben és 93. § (2) bekezdésében a „piaci” szövegrész helyébe a „piaci alapú”,
- e) 58. § (1) bekezdésében, 59. § (1) bekezdésében, 75. § (3) bekezdésében, 75/A. §-ában és 87. § (2) bekezdésében a „nem piaci” szövegrész helyébe a „költségelví vagy szociális”,
- f) 96. § (6) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „2”,
- g) 102. § (2) bekezdésében a „bérlőre” szövegrész helyébe a „bérlőre, illetve a jogcím nélküli lakáshasználóra”

szöveg lép.

(2) A Lakásrendelet 52/A. §-ában az „a) pontja szerinti piaci” szövegrész helyébe a „szerinti” szöveg lép.

**10. §** (1) Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 32. § (2) bekezdése,
- b) 87. § (3) bekezdés b) pontjában a „– közjegyzői okiratba foglalt –” szövegrész.

(2) Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 30/B. § (3), (4) és (5) bekezdésében a „2. melléklet szerinti” szövegrész,
- b) 96/C. § (2) bekezdésében a „2. melléklet szerinti” szövegrész.

**11. §** (1) Ez a rendelet – a (2) és (3) bekezdésben foglalt kivétellel – a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Az 1-8. §, a 9. § (1) bekezdése és a 10. § (2) bekezdése 2025. június 1-jén lép hatályba.



(3) A 9. § (2) bekezdése 2027. április 1-jén lép hatályba.

Budapest, 2025. február „...”

dr. Töröcsik Edit Julianna  
jegyző

Pikó András  
polgármester



11

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

1. A méltányolható lakásnagyság mértéke:

	A	B
1.	<b>Figyelembe vett személyek száma (fő)</b>	<b>Lakásnagyság felső határa</b>
2.	1	1 lakószoba
3.	2-3	2 lakószoba
4.	4	2 lakószoba és 1 félszoba
5.	5 vagy több	5 fő esetén 3 lakószoba, minden további személy után személyenként további 1 félszoba

2. 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:

1.1. Költségelví alaplakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

	A	B
1.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Költségelví alaplakbér</b>
2.	Összkomfortos lakás	518 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Komfortos lakás	484 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Félkomfortos lakás	315 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Komfortnélküli lakás	244 Ft/m <sup>2</sup> /hó
6.	Szükséglakás	194 Ft/m <sup>2</sup> /hó

1.2. Piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

	A	B
1.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Piaci alapú lakbér</b>
2.	Összkomfortos lakás	2.528 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Komfortos lakás	2.528 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Félkomfortos lakás	2.068 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Komfortnélküli lakás	1.839 Ft/m <sup>2</sup> /hó
6.	Szükséglakás	1.149 Ft/m <sup>2</sup> /hó

2. Az 1.1. pont szerint számított költségelví alaplaktbért csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épület és a lakás műszaki jellemzői alapján

	A	B
1.	<b>Csökkentő tényező</b>	<b>Csökkentés mértéke</b>
2.	a lakás aládúcolt	20%
3.	a lakás fekvése földszinti	10%
4.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van	5%
5.	a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervben a lakás bontásra vagy kiürítésre kijelölt, funkcióváltásra javasolt, vagy a Diószegi Sámuel utcai koncepciótervbe sorolt épületben található	10%
6.	a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervben a lakás felújítandó, épületfelújítást igénylő besorolású épületben található	5%

3. Az 1.1. pont szerint számított és a 2. pont szerint csökkentett alaplaktbért változtató szorzók a lakás 3. melléklet szerinti elhelyezkedése alapján

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



4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

$$I = a * j + b, \text{ ahol}$$

$$a = \frac{0,75}{63000}$$

$j$  = a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme

$$b = 0,9 - a * 110000$$

5. Az 1.2. pontban szereplő táblázatban meghatározott piaci alapú lakbér fizetendő azon magántulajdonú lakás önkormányzat általi bérbeadása esetében, amelyet az önkormányzat az ingatlantulajdonossal kötött szerződés alapján mint bérbeadó kezel.

6. A költségelvű lakbér számítása a 102. § (5) bekezdése szerinti esetben:

6.1.

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

$x$  = a lakbér módosulása előtti utolsó egész hónapra számított 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 az e pont szerinti számítás első alkalommal történő alkalmazását követő két év lakbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.

Amennyiben az így megállapított összeg továbbra is legalább tizenötezer forinttal és 33%-kal meghaladja a módosító rendelet hatálybalépését megelőző utolsó egész hónapra vonatkozó költségelvű lakbért, úgy a költségelvű lakbér összegét a 6.2. pont szerinti képlettel kell megállapítani.

6.2.

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

Ebben az esetben a költségelvű lakbért az e pont szerinti számítás első alkalommal történő alkalmazását követő három év lakbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.”

#### “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
- Szörényi 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”

*Handwritten signature in blue ink.*

## INDOKOLÁS

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló

.../2025. (... ..) önkormányzati rendeletéhez

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A lakbéren keresztül nyújtott támogatások igazságosabbá és átláthatóbbá tétele érdekében szükséges az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítása. A rendeletmódosítás hatására a lakásbérleti díjakat precízebben és átláthatóbban lehet megállapítani és a lakbéren keresztül nyújtott támogatások is jobban igazodnak az egyes háztartások tényleges teherbíró képességéhez.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### az 1. §-hoz

A Lakásrendelet bérleti jogviszony rendezésére vonatkozó rendelkezéseit pontosítja.

### a 2. §-hoz

A Lakásrendelet minőségi cserére vonatkozó rendelkezéseit pontosítja.

### a 3. §-hoz

A Lakásrendelet óvadékfizetésre vonatkozó rendelkezéseit egészíti ki a kivételekre vonatkozó szabályozás bővítésével.

### a 4. §-hoz

A Lakásrendelet lakbérszámításra vonatkozó rendelkezéseit módosítja, amely egyértelműsíti a lakbért növelő és csökkentő tényezők alkalmazását.

### a 5. §-hoz

A Lakásrendeletnek a bérbeadó, vagy a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet tájékoztatási kötelezettségére vonatkozó rendelkezéseit módosítja, a szociális rendelet szerinti lakhatási támogatást részesítve előnyben.

### a 6. §-hoz

A Lakásrendelet lakáskiürítésre vonatkozó rendelkezéseit pontosítja.

### a 7. §-hoz

A Lakásrendelet szerinti lakbérszámítás változásának bevezetéséhez kapcsolódó átmeneti rendelkezéseket tartalmazza, amely védi a bérlőket az átmenet nélküli nagymértékű lakbérnövekedéstől.

### a 8. §-hoz

A Lakásrendelet 1-3. mellékleteinek cseréjét tartalmazza, amelyek a lakások bérbeadásához és a lakbérszámításhoz szükséges paraméterekre vonatkoznak.

### a 9. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsereit tartalmazza.

**a 10. §-hoz**

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

**a 11. §-hoz**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.



## KÉTHASÁBOS RENDELETERVEZET

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete
<p>3. § E rendelet alkalmazásában</p> <p>...</p> <p>11. méltányolható lakásnagyság: a 2. melléklet szerinti lakásnagyság;</p>	<p>3. § E rendelet alkalmazásában</p> <p>...</p> <p>11. méltányolható lakásnagyság: <b>az 1. melléklet szerinti lakásnagyság;</b></p>
<p>7. § (1) A tulajdonosi döntés végrehajtását, valamint a bérbeadói feladatokat a 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>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 hátralékkezelésben a bérlő számára segítséget nyújtó más szervezetet érintő eljárásban, kiadja a szükséges igazolást, nyilatkozatot.</p>	<p>7. §</p> <p>(2) A bérbeadó szervezet a bérbeadó nevében:</p> <p>...</p> <p>n) közérthető módon tájékoztatást nyújt a bérlőnek a <b>lakbér megfizetését segítő támogatás</b> jogosultsági feltételeiről;</p>
<p>11. § Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó szervezettel, valamint Budapest Főváros VIII. kerület közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi</p>	<p>11. § (1) Bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló törvényben a kerületi önkormányzat feladataként meghatározott közfeladatot az önkormányzattal kötött szerződés keretében ellátó <b>szervezettel, az önkormányzat alapítói joggyakorlása alatt álló közalapítvánnyal</b>, valamint Budapest Főváros VIII. kerület</p>



szervvel.	közigazgatási területén államigazgatási feladatot is ellátó hivatásos katasztrófavédelmi szervvel.
<p>14. §  (3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, <b>piaci</b> vagy költségelví lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megköthető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</p>	<p>14. §  (3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlő a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, <b>piaci alapú</b> vagy költségelví lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megköthető. A bérlő a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt.</p>
<p>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</p> <p>a) a Lakás tv. 32. § (7) bekezdésében foglaltakra kötelezettséget vállal,</p> <p>b) vállalja a lakással kapcsolatos tartozások megfizetését, vagy a tartozás rendezéséről a bérbeadó szervezettel megállapodást köt,</p> <p>c) a volt bérlőnek</p> <p>ca) költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetén unokája, élettársa, testvére, illetve házastársának szülője, gyermeke, unokája vagy</p> <p>cb) <b>piaci lakbérű</b> lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,</p> <p>d) költségelví vagy szociális lakbérű lakás esetén a lakás a méltányolható lakásnagyság felső határát nem haladja meg.</p> <p>(2) Amennyiben kizárólag az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott feltétel miatt nem köthető meg a szerződés, a bizottság dönt a felmentésről. Amennyiben a bizottság nem ad felmentést, a bérbeadó szervezet megfelelő méretű lakást ajánl fel annak, aki az (1) bekezdés a-c) pontjában foglalt feltételeknek megfelel. A felajánlott lakás lakhatóvá tételéhez szükséges költségek viseléséről a bizottság dönt. A lakás lakhatóvá tételéről szóló megállapodást a bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.</p> <p>(3) A bizottság felmentés adhat az (1) bekezdés b) pontja alól, <i>amennyiben</i></p> <p>a) az (1) bekezdés szerinti kérelmező <i>szociális lakbér megállapítására jogosult,</i></p> <p>b) amennyiben a tartozás megfizetésére más kötelezettséget vállalt.</p> <p>(4) Ha több jogosult is van, részükre együttesen csak egy lakást lehet bérbe adni. A bérleti szerződést azzal a jogosulttal kell megkötöni, akit a jogosultak többsége megjelölt. Ilyen megállapodás hiányában, vagy a jogosultak kérésére a lakást bérlőtársi jogviszony létesítésével kell bérbe adni.</p> <p>(5) A bérbeadó szervezet a (2) bekezdés szerinti eljárásban a megfelelő lakás kiválasztása során 5 lakás megtekintését köteles biztosítani.</p> <p>(6) Amennyiben az (1) bekezdés szerinti kérelmező a (2) bekezdés szerint felajánlott lakást nem fogadja el, úgy az általa</p>	<p>23. § (1)</p> <p>c) a volt bérlőnek</p> <p>cb) <b>piaci alapú</b> lakbérű lakás esetén házastársa, élettársa vagy egyenesági rokona,</p> <p>(3) <b>A bizottság felmentést adhat az (1) bekezdés b) pontja alól</b>  <b>a) az (1) bekezdés szerinti kérelmező jövedelmi viszonyaira tekintettel, vagy</b>  <b>b) amennyiben a tartozás megfizetésére más kötelezettséget vállalt.</b></p>



<p>lakott lakást köteles a bérbeadó szervezet felszólításától számított 30 napon belül kiürítve birtokba adni.</p>	
<p>29. § (1) A bérlő egészségügyi okokból akkor kérhet minőségi cserét, ha bérleménye műszaki körülményei nem teszik lehetővé, hogy ő vagy vele együtt lakó befogadott hozzátartozója egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül a lakását elhagyja vagy oda visszatérjen, illetve, ha az egészségi állapota miatt a lakás elhagyása vagy az oda visszatérés aránytalan nehézséget okoz.</p>	<p>29. § (1) A bérlő egészségügyi okból akkor kérhet minőségi cserét, ha a bérlő vagy vele együtt lakó befogadott hozzátartozója számára a lakáson belüli közlekedés, a lakás elhagyása vagy az oda visszatérés</p> <p>a) a bérlemény műszaki körülményei miatt egészségi állapotának veszélyeztetése nélkül nem lehetséges, vagy</p> <p>b) egészségi állapota miatt aránytalan nehézséget okoz.</p>
<p>30/B. §</p> <p>(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.</p> <p>(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.</p> <p>(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</p> <p>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,</p> <p>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.</p>	<p>30/B. §</p> <p>(3) Amennyiben a bérlő az (1) bekezdés b) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, úgy legfeljebb a <b>méltányolható lakásnagyság</b> 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.</p> <p>(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 <b>méltányolható lakásnagyság</b> 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.</p> <p>(5) Amennyiben több lakás bérlője közösen kéri az (1) bekezdés d) pontja szerinti cserelakás bérbeadását, úgy legfeljebb a <b>méltányolható lakásnagyság</b> felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakások</p> <p>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,</p> <p>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.</p>
<p>32. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.</p> <p>(2) A bérlő bérleti szerződésen alapuló kötelezettségvállalását végrehajtási záradékkal ellátott közjegyzői okiratba kell foglalni. A közjegyzői okirat költségét a bérbeadó viseli.</p>	<p>32. § (1) A bérleti szerződést a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet köti meg.</p> <p>(2) hatályát veszti</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>41. §</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 bérbeadáskor,</p> <p>c) a 30/B. §-ban foglalt esetekben.</p>	<p>(2)</p> <p>d) amennyiben a bérlő a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.</p>
<p>42. § (1) Az önkormányzati lakás lakbérére</p> <p>a) piaci alapú lakbér (a továbbiakban: piaci lakbér),</p> <p>b) költségelví vagy szociális helyzet alapján megállapított lakbér (a továbbiakban együtt: nem piaci lakbér) lehet.</p> <p>(2) A piaci lakbért a bérlő jövedelmi viszonyaira tekintet nélkül kell megállapítani.</p> <p>(3) A nem piaci lakbért a bérlő jövedelmi viszonyaira tekintettel és a lakás alapvető jellemzőinek figyelembevételével kell meghatározni.</p> <p>(4) A nem piaci lakbér mértékének meghatározási alapja az alaplakbér.</p> <p>(5) Nem piaci bérbeadás esetén, amennyiben a bérlő nem jogosult a szociális lakbérre vagy nem igazolja a jogosultságát, továbbá a szociális lakbér jogosultság megszűnése esetén a megszűnést követő hónap első napjától a bérlő költségelví lakbért köteles fizetni.</p>	<p>42. § (1) Az önkormányzati lakás lakbérére lehet</p> <p>a) piaci alapú</p> <p>b) költségelví</p> <p>c) szociális helyzet alapján megállapított (a továbbiakban: szociális).</p> <p>(2) A piaci alapú lakbért a 2. melléklet 1. pontja szerint kell megállapítani.</p> <p>(3) A költségelví és a szociális lakbér mértékének meghatározási alapja a 2. melléklet 1. pontja szerinti költségelví alaplakbér.</p>
<p>43. § (1) A költségelví lakbér - az (5) bekezdés kivételével - az alaplakbér növelő és csökkentő tényezőkkel módosított összege.</p> <p>(2) Az épület és a lakás műszaki állapotára tekintettel az 1. melléklet rendelkezései szerint kell csökkenteni az alaplakbért.</p> <p>(3) A (2) bekezdés alapján kiszámított lakbért a lakást magába foglaló épület fekvésére tekintettel a 3. melléklet rendelkezései szerint kell tovább növelni vagy csökkenteni.</p> <p>(4) A csökkentő tényezők (2) és (3) bekezdés szerinti alkalmazásával megállapított költségelví lakbér nem lehet kevesebb az alaplakbér 50%-ánál.</p> <p>(5) Amennyiben a bérbeadó a bontásra, felújításra vagy átalakításra kijelölt épületben a munkálatokat a bérlő bentlakása mellett végzi oly módon, hogy a felújítási munkák a bérlő életminőségét számottevően befolyásolják, a bizottság a piaci lakbért 50%-kal, a nem piaci lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti.</p>	<p>43. § (1) Amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik, a költségelví lakbér az alaplakbér – az épület és a lakás műszaki állapotára, továbbá az épület elhelyezkedésére tekintettel – a 2. melléklet 2. és 3. pontja szerinti növelő és csökkentő tényezőkkel módosított összege.</p> <p>(2) Amennyiben az (1) bekezdés szerint számított összeg nem éri el az alaplakbér 50%-át, a költségelví lakbér az alaplakbér 50%-a.</p>
<p>44. § (1) Amennyiben bérbeadó a lakás vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatait a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.</p> <p>(2) Az ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbéré közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.</p>	<p>44. § (1) Amennyiben a lakás vagy az azt magában foglaló bontásra, kiürítésre, felújításra vagy átalakításra kijelölt épület felújítási, átalakítási munkálatait a bérbeadó</p> <p>a) 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 költségelví lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti,</p> <p>b) a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbérfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.</p> <p>(2) A lakás vagy az azt magában foglaló épület felújítási, átalakítási munkálatai miatt ideiglenesen kiköltöztetett bérlő a kiköltözéssel érintett és az átmenetileg felajánlott lakás lakbérére</p>



	<i>közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.</i>
46. § (1) A lakbér összegét a bérbeadó, vagy bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet számlában közli, a lakbér összegét általános forgalmi adó nem terheli. (2) A nem piaci lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális lakbérre való jogosultság mindenkorai jövedelemhatárát.	46. §  (2) <i>A költségelví lakbérű lakás esetén a számlán fel kell tüntetni a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatás jogosultsági szabályainak közérthető összefoglalóját.</i>
52/A. § A 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti <b>piaci</b> lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévvel megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.	52/A. § A 42. § (1) bekezdés <i>szerinti</i> lakbér minden év április 1. napján a Központi Statisztikai Hivatal által a tárgyévvel megelőző három évre vonatkozóan közzétett fogyasztói árindex alapján, a három értékből számított értékeinek átlagának megfelelő mértékben a képviselő-testület külön döntése nélkül módosul. Amennyiben az értékek átlaga 12 százalék, vagy annál alacsonyabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke legfeljebb 7 százalék lehet; ha az értékek átlaga 12 százaléknál magasabb, akkor a lakbérnövekedés mértéke ennek az 5 százalékponttal csökkentett értéke.
56. § (1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni. Amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, a bérleti jogviszony megszűnésétől köteles a lakásra a korábban megállapított költségelví vagy piaci lakbérrel megegyező összegű használati díjat, valamint a külön szolgáltatások díját megfizetni.	56. § (1) A lakást jogcím nélkül használó köteles a lakást a bérbeadó felszólítását követő 30 napon belül ingóságaitól kiürítve elhagyni. Amennyiben ezen kötelezettségének a határidőn belül nem tesz eleget, a bérleti jogviszony megszűnésétől köteles a lakásra a korábban megállapított költségelví vagy piaci <b>alapú</b> lakbérrel megegyező összegű használati díjat, valamint a külön szolgáltatások díját megfizetni.
58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevétele mellett, a <i>nem piaci</i> lakbérű lakás bérlője kérelmére, a polgármester döntése alapján bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszony esetén is kezdeményezhető.	58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevétele mellett, a <b>költségelví vagy szociális</b> lakbérű lakás bérlője kérelmére, a polgármester döntése alapján bővítés céljából használatba adható a bérelt lakással szomszédos lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség. A lakásbővítés bérlő általi elvégzése fennálló bérleti jogviszony és jövőben létesítendő bérleti jogviszony esetén is kezdeményezhető.
59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a <i>nem piaci</i> lakbérű lakás bérlője kérelmére a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.	59. § (1) Nem lakás céljára szolgáló helyiségként bérbe adott helyiség lakássá való átalakításához a <b>költségelví vagy szociális</b> lakbérű lakás bérlője kérelmére a lakásbővítés szabályai szerint lehet hozzájárulni, a kérelemről a bizottság javaslata alapján a Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság dönt. Az átminősítést követően a bérlő lakásra megállapított lakbért fizet.
75. § (1) A 72. § (1) bekezdése szerinti esetekben megkötött bérleti szerződés esetén a lakás használatára, az épület és a lakások fenntartásával kapcsolatos kötelezettségekre, a lakás állapotát és alapterületét érintő munkálatokra - e § szerinti eltérésekkel - a bérleti jogviszonyra vonatkozó szabályokat kell megfelelően alkalmazni. (2) Az albérletbe adáshoz, a lakáscseréhez, a tartási szerződéshez bérbeadói hozzájárulás nem adható. (3) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő <i>nem piaci</i> lakbért, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját köteles megfizetni.	75. §  (3) A bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő <b>költségelví vagy szociális</b> lakbért, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját köteles megfizetni.
75/A. § Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a <i>nem piaci</i> lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.	75/A. § Az ezen fejezetben megállapított bérlővédelmi intézkedéseket kizárólag a <b>költségelví vagy szociális</b> lakbérű lakás bérlője esetében kell alkalmazni.
87. § (1) Bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is	87. §

<p>befogadhatja házasársát, élettársát, gyermekét, befogadott gyermekétől származó unokáját, szülőjét, nagyszülőjét. A befogadásról a bérbeadót a bérleti jogviszony keletkezésekor, ha arra később kerül sor, a befogadástól számított 10 munkanapon belül a bérbeadó szervezetten keresztül értesíteni kell.</p> <p>(2) A bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet a <i>nem piaci</i> lakbérű lakás bérlője, bérlőtársa és a társbérlője kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házasársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, egyenesági rokonának házasársát és annak szülőjét.</p> <p>(3) A hozzájárulás akkor adható meg, ha</p> <p>a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használatjára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 m<sup>2</sup> jut,</p> <p>b) a kérelemhez csatolták a befogadandó személy – <i>közjegyzői okiratba foglalt</i> – kötelezettségvállaló nyilatkozatát, amelyben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja.</p>	<p>(2) A bérbeadó nevében a bérbeadó szervezet a <i>költségelví vagy szociális</i> lakbérű lakás bérlője, bérlőtársa és a társbérlője kérelmére írásbeli hozzájárulását adja ahhoz, hogy a bérlő befogadja testvérét, eltartóját, gyermekének házasársát vagy élettársát, nem befogadott gyermekétől származó unokáját, egyenesági rokonának házasársát és annak szülőjét.</p> <p>(3) A hozzájárulás akkor adható meg, ha</p> <p>a) a lakásba költözők, valamint a lakásban már jogszerűen lakók számát figyelembe véve, a lakás egy használatjára a szobák alapterületét figyelembe véve személyenként legalább 6 m<sup>2</sup> jut,</p> <p>b) a kérelemhez csatolták a <i>befogadandó személy kötelezettségvállaló nyilatkozatát</i>, amelyben vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén minden elhelyezési igény nélkül a lakást elhagyja.</p>
<p>91. § (1) A bérbeadó a bérlő és a jogszerűen befogadott kérelmére – a bérlő igazolt távolmaradásának idejéig, de legfeljebb 2 évre, a lakás egészére – hozzájárul a lakás albérletbe adásához, amennyiben a bérlő</p> <p>a) kórházi, szanatóriumi ápolás, rehabilitációs intézményi kezelés alatt áll,</p> <p>b) tartósan külföldön vagy Budapesten kívüli településen dolgozik,</p> <p>c) tartósan külföldön vagy Budapesten kívüli településen tanul,</p> <p>d) szabadságvesztés, előzetes letartóztatás hatálya alatt áll,</p> <p>e) kiskorú személy, akinek máshol történő elhelyezéséről hatósági vagy bírósági határozat döntött, vagy</p> <p>f) átmeneti elhelyezést nyújtó intézményben, különösen</p> <p>fa) időskorúak gondozóházában,</p> <p>fb) fogyatékos személyek gondozóházában,</p> <p>fc) pszichiátriai betegek átmeneti otthonában,</p> <p>fd) szenvedélybetegek átmeneti otthonában tartózkodik.</p> <p>(2) <i>Piaci</i> lakbérű lakás albérletbe nem adható.</p> <p>(3) A bérlőtársak esetén akkor adható hozzájárulás a lakás albérletbe adásához, amennyiben mindegyik bérlőtársra fennáll az (1) bekezdésben meghatározott feltételek legalább egyike.</p> <p>(4) A kérelemhez csatolni kell</p> <p>a) valamennyi bérlő, bérlőtárs és társbérlő teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt hozzájárulását,</p> <p>b) az albérlet közjegyzői okiratban tett nyilatkozatát arról, hogy a lakást az albérleti jogviszonya megszűnésekor a vele együttlakó személyekkel együtt elhelyezési igény nélkül elhagyja.</p> <p>(5) Az albérlet időtartama alatt a bérlő nem jogosult lakbér támogatásra.</p> <p>(6) Albérletbe adás esetén a lakbér mértéke a <i>piaci</i> lakbérrel azonos mértékű.</p>	<p>91. §</p> <p>(2) <i>Piaci alapú</i> lakbérű lakás albérletbe nem adható.</p> <p>(6) Albérletbe adás esetén a lakbér mértéke a <i>piaci alapú</i> lakbérrel azonos mértékű.</p>
<p>93. § (1) A lakáscsere kérelmet a bizottság bírálja el.</p> <p>(2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez, illetve <i>piaci</i> lakbérű lakás cseréjéhez – a Lakástv. 29. § (5) és (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az önkormányzat nem</p>	<p>93. §</p> <p>(2) Az önkormányzati lakás bérleti jogának magántulajdonban lévő lakáson fennálló bérleti jogra történő cseréjéhez, illetve <i>piaci alapú</i> lakbérű lakás cseréjéhez – a Lakástv. 29. § (5) és (6) bekezdésben foglalt esetek kivételével – az önkormányzat nem</p>

járul hozzá. 96. § (6) Egy pályázó legfeljebb 3 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.	járul hozzá. 96. § (6) Egy pályázó legfeljebb 2 lakás bérbevételére nyújthat be pályázatot.														
96/C. § ... (2) Lakás kiajánlását megelőzően a 2. melléklet szerinti méltányolható lakásnagyság figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza	96/C. § ... (2) Lakás kiajánlását megelőzően a <i>méltányolható lakásnagyság</i> figyelembevételével a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőt adatközlésre kell felhívni. A felhívás tartalmazza														
98. § ... (4) A szociális szolgáltató – a bérlő együttműködést vállaló nyilatkozatát is tartalmazó – a bérbeadó szervezet számára megküldött írásbeli javaslatának a végrehajtás tekintetében halasztó hatálya van, a szociális szolgáltató és a bérlő közötti együttműködési megállapodásban foglaltak teljesüléséig vagy megszüntetéséig, és a) amennyiben az együttműködés teljesül, bérbeadó szervezet intézkedik a lakás birtokba vételéről, b) amennyiben a jogcím nélküli lakáshasználó az elhelyezése érdekében nem működik együtt a szociális szolgáltatóval, és az együttműködési megállapodás ennek következtében megszüntetésre kerül, vagy az együttműködést nyilatkozatban nem vállalja, a bérbeadó szervezet kezdeményezi a végrehajtási eljárás lefolytatását.	98. § ... (4) A szociális szolgáltató <i>a javaslatát írásban küldi meg a bérbeadó szervezet részére, amelynek a végrehajtás tekintetében halasztó hatálya van. A halasztó hatály megszűnésére okot adó körülmény bekövetkeztével a halasztó hatály megszűnik és a bérbeadó szervezet kezdeményezi a végrehajtási eljárás lefolytatását, amennyiben a bérlő vagy a jogcím nélküli lakáshasználó</i> a) <i>az elhelyezése érdekében történő együttműködést nyilatkozatban nem vállalja, vagy</i> b) <i>a szociális szolgáltatóval való együttműködése teljesül vagy megszűnik.</i>														
102. § ... (2) A folyamatban lévő eljárásokban e rendelet szabályait akkor kell alkalmazni, ha az a bérlőre kedvezőbb	102. § ... (2) A folyamatban lévő eljárásokban e rendelet szabályait akkor kell alkalmazni, ha az a <i>bérlőre, illetve a jogcím nélküli lakáshasználóra</i> kedvezőbb ... (5) <i>A önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: módosító rendelet) hatálybalépésekor fennálló költségelví lakkbérű bérleti jogviszony esetén amennyiben a 2. melléklet 1-3. pontja szerint számított összeg a módosító rendelet hatálybalépését megelőző utolsó egész hónapra vonatkozó költségelví lakkbért legalább tízezer forinttal és legalább 50%-kal meghaladja, úgy a költségelví lakkbér meghatározására a 2. melléklet 1-3. pontja helyett a 2. melléklet 6. pontja szerinti számítást kell alkalmazni.</i>														
1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez 1. A lakkbér komfortfokozat szerinti mértéke:	2. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez 2. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez 1. A lakkbér komfortfokozat szerinti mértéke:														
<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A) Komfortfokozat</th> <th>B) Költségelví lakkbér</th> <th>C) Piaci alapú lakkbér</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Nem távfűtéses összkomfortos lakás</td> <td>493 Ft/m<sup>2</sup>/hó</td> <td>2200 Ft/m<sup>2</sup>/hó</td> </tr> </tbody> </table>		A) Komfortfokozat	B) Költségelví lakkbér	C) Piaci alapú lakkbér	1.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	493 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó	<p><b>1.1. Költségelví alaplakkbér komfortfokozat szerinti mértéke:</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1.</td> <td>Komfortfokozat</td> <td>Költségelví</td> </tr> </tbody> </table>		A	B	1.	Komfortfokozat	Költségelví
	A) Komfortfokozat	B) Költségelví lakkbér	C) Piaci alapú lakkbér												
1.	Nem távfűtéses összkomfortos lakás	493 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó												
	A	B													
1.	Komfortfokozat	Költségelví													

2.	Komfortos és távfűtéses összkomfortos lakás	461 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2200 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Félkomfortos lakás	300 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Komfortnélküli lakás	232 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Szükséglakás	185 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1000 Ft/m <sup>2</sup> /hó

2. Csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épületen végzett felújítás alapján

	A) Felújítás ideje	B) Nem piaci lakkbér	C) Piaci alapú lakkbér
1.	15-25 év között épült, vagy részesült teljes felújításban	10%	-
2.	az épület 25 éven belül nem részesült teljes felújításban	20%	

3. 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 lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	10%

		alaplakbér
2.	<b>Összkomfortos lakás</b>	<b>518 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
3.	<b>Komfortos lakás</b>	<b>484 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
4.	Félkomfortos lakás	315 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Komfortnélküli lakás	244 Ft/m <sup>2</sup> /hó
6.	Szükséglakás	194 Ft/m <sup>2</sup> /hó

1.2. Piaci alapú lakkbér komfortfokozat szerinti mértéke:

	A	B
1.	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Piaci alapú lakkbér</b>
2.	<b>Összkomfortos lakás</b>	<b>2.528 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
3.	<b>Komfortos lakás</b>	<b>2.528 Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
4.	Félkomfortos lakás	2.068 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Komfortnélküli lakás	1.839 Ft/m <sup>2</sup> /hó
6.	Szükséglakás	1.149 Ft/m <sup>2</sup> /hó

2.

hatályát veszti

2. Az 1.1. pont szerint számított alaplakbért csökkentő tényezők és a csökkentés mértéke az épület és a lakás műszaki jellemzői alapján

	A	B
1.	<b>Csökkentő tényező</b>	<b>Csökkentés mértéke</b>
2.	a lakás aládúcolt	20%
3.	<b>a lakás fekvése földszinti</b>	<b>10%</b>

3.	talajvíz miatt a lakás nedves	10%
4.	lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves (a 3. pontban foglaltakhoz képest további csökkentő tényező)	10%
5.	a lakás fekvése alagsori, földszinti, magasföldszinti, félemeleti vagy első emeleti, valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	10%
6.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van	10%
7.	a lakás műteremlakás	30%
8.	a lakás bontásra kijelölt épületben található	20%
9.	felújításra, átalakításra kijelölt épületekben lévő lakásokra, amennyiben a bérbeadó bentlakás mellett végez felújítási, átalakítási munkálatokat	20%

4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

$I = a * j + b$ , ahol

$a = 0,75 / 63000$ ,

$j$  a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme, és

$b = 0,9 - a * 110000$

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.

4.	a lakás felvonó nélküli épületben, a negyedik vagy ennél magasabb emeleten van	5%
5.	a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervben a lakás bontásra vagy kiürítésre kijelölt, funkcióváltásra javasolt, vagy a Diószegi Sámuel utcai koncepciótervbe sorolt épületben található	10%
6.	a közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervben a lakás felújítandó, épületfelújítást igénylő besorolású épületben található	5%

3. Az 1.1. pont szerint számított és a 2. pont szerint csökkentett alaplakbért változtató szorzók a lakás 3. melléklet szerinti elhelyezkedése alapján

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

4. A szociális lakbérkedvezmény arányszámának kiszámítási módja:

$I = a * j + b$ , ahol

$a = 0,75 / 63000$ ,

$j$  a háztartás egy fogyasztási egységre eső jövedelme, és

$b = 0,9 - a * 110000$

5. Az 1.2. pontban szereplő táblázatban meghatározott piaci alapú lakbér fizetendő azon magántulajdonú lakás önkormányzat általi bérbeadása esetében, amelyet az önkormányzat az ingatlantulajdonossal kötött szerződés alapján mint bérbeadó

	<p>kezel.</p> <p><b>6. A költségelví lakkbér számítása a 102. § (5) bekezdése szerinti esetben:</b></p> <p><b>6.1.</b>  <math>L = x * \sqrt[3]{a}</math>, ahol</p> <p><math>x = a</math> lakkbér módosulása előtti utolsó egész hónapra számított lakkbér összege  <math>a = y/z</math>  <math>y = \text{költségelví alaplakkbér} * a * b</math>  <math>z = a</math> költségelví lakkbér 2025. május 31-ig hatályos számítása szerinti összege  <math>a = 2.</math> melléklet 2.pont szerinti növelő és csökkentő tényezők  <math>b = 2.</math> melléklet 3.pont szerinti "B" szorzó</p> <p>Ebben az esetben a költségelví lakkbért az e pont szerinti számítás első alkalommal történő alkalmazását követő két év lakkbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.</p> <p>Amennyiben az így megállapított összeg továbbra is legalább tizenötezer forinttal és 33%-kal meghaladja a módosító rendelet hatálybalépését megelőző utolsó egész hónapra vonatkozó költségelví lakkbért, úgy a költségelví lakkbér összegét a 6.2. pont szerinti képlettel kell megállapítani.</p> <p><b>6.2.</b>  <math>I = x * \sqrt[4]{a}</math></p> <p>Ebben az esetben a költségelví lakkbért az e pont szerinti számítás első alkalommal történő alkalmazását követő három év lakkbér módosulásakor is e képlet szerint kell megállapítani, az 52/A. § szerinti indexálás mellett.</p>																												
<p>2. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez</p> <p>A méltányolható lakásnagyság mértéke:</p> <table border="1" data-bbox="92 1507 775 1769"> <thead> <tr> <th>Figyelembe vett személyek száma (fő)</th> <th>Lakásnagyság felső határa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>1 lakószoba</td> </tr> <tr> <td>2-3</td> <td>2 lakószoba</td> </tr> <tr> <td>4</td> <td>2 lakószoba és 1 félszoba</td> </tr> <tr> <td>5 &lt;</td> <td>személyenként 1 félszobával nagyobb</td> </tr> </tbody> </table> <p>Két félszoba egy lakószobának számít.</p>	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	<p>1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez</p> <p><b>1. melléklet</b> a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez</p> <p>A méltányolható lakásnagyság mértéke:</p> <table border="1" data-bbox="804 1507 1487 1848"> <thead> <tr> <th></th> <th>A</th> <th>B</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td><b>1.</b></td> <td><b>Figyelembe vett személyek száma (fő)</b></td> <td><b>Lakásnagyság felső határa</b></td> </tr> <tr> <td>2.</td> <td>1</td> <td>1 lakószoba</td> </tr> <tr> <td>3.</td> <td>2-3</td> <td>2 lakószoba</td> </tr> <tr> <td>4.</td> <td>4</td> <td>2 lakószoba és 1 félszoba</td> </tr> <tr> <td>5.</td> <td>5 vagy több</td> <td>5 fő esetén 3 lakószoba, minden további személy után személyenként 1 félszoba</td> </tr> </tbody> </table> <p>Két félszoba egy lakószobának számít.</p>		A	B	<b>1.</b>	<b>Figyelembe vett személyek száma (fő)</b>	<b>Lakásnagyság felső határa</b>	2.	1	1 lakószoba	3.	2-3	2 lakószoba	4.	4	2 lakószoba és 1 félszoba	5.	5 vagy több	5 fő esetén 3 lakószoba, minden további személy után személyenként 1 félszoba
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																												
	A	B																											
<b>1.</b>	<b>Figyelembe vett személyek száma (fő)</b>	<b>Lakásnagyság felső határa</b>																											
2.	1	1 lakószoba																											
3.	2-3	2 lakószoba																											
4.	4	2 lakószoba és 1 félszoba																											
5.	5 vagy több	5 fő esetén 3 lakószoba, minden további személy után személyenként 1 félszoba																											
<p>3. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez</p>	<p>3. melléklet a .../2025. (... ..)</p>																												

<p>Övezetek</p> <p>a) Corvin negyed A Corvin negyed a következő utcákkal határolt terület: József körút páros oldal 52-86-ig – Baross utca páratlan oldal 51-79-ig – Leonardo Da Vinci utca páratlan oldal 1-17/c-ig – Práter utca páratlan oldal 45-57-ig – Szigony utca páratlan oldal 19-43-ig - Üllői út páros oldal 38-76-ig</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 20 %</p> <p>b) Csarnok negyed: A Csarnok negyed a következő utcákkal határolt terület: József körút páros oldal 8-50-ig – Népszínház utca páratlan oldal 7-31-ig – Nagy Fúvaros utca páratlan oldal – Mátyás tér 1-4-ig - Koszorú utca páratlan oldal - Baross utca páros oldal 56-96-ig</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 20 %</p> <p>c) Ganz negyed: A Ganz negyed a következő utcákkal határolt terület: Vajda Péter utca páros oldal - Orczy út 46-48. - Fiumei út páros oldal 22-28-ig - Salgótarjáni utca páratlan oldal 15 felett – Könyves Kálmán körút páros oldal 76-86-ig</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 25 %</p> <p>d) Kerepesdűlő: Kerepesdűlő a következő utcákkal határolt terület: Fiumei út páros oldal 2-20-ig – Baross tér 5-10-ig – Verseny utca páratlan oldal – Dózsa György út páros oldal 2-4-ig - Asztalos Sándor út páratlan oldal</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 25 %</p> <p>Kivétel: Fiumei út páros oldal 2-20-ig: a növelés mértéke: 20 % Baross tér 5-10: a növelés mértéke: 20 %</p> <p>e) Losonci negyed: Az Losonci negyed a következő utcákkal határolt terület: Baross utca páratlan oldal 81-119-ig - Leonardo Da Vinci utca páros oldal 2/a-20-ig - Práter utca páros oldal 44-50-ig - Szigony utca páros oldal 16-36-ig - Üllői út 78. - Korányi Sándor utca 2 - Illés utca páratlan oldal 1-25-ig</p> <p>A további módosulás mértéke általánosan: 0 %</p> <p>Kivétel: Baross utca páratlan oldal 81-119-ig: a növelés mértéke: 20 % Leonardo Da Vinci utca páros oldal 2/a-20-ig: a növelés mértéke: 20 % Práter utca páros oldal 44-50-ig: a növelés mértéke: 20 % Szigony utca páros oldal 16-36-ig: a növelés mértéke: 20 % Illés utca páratlan oldal 1-25-ig: a módosítás mértéke: 0 %</p>	<p>önkormányzati rendelethez 3. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez</p> <p><b>“A” díjzóna – Városrehabilitációs díjzóna</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Csobánc utca</li> <li>• Dankó utca</li> <li>• Diószegi Sámuel utca</li> <li>• Dobozai utca</li> <li>• Dugonics utca</li> <li>• Illés köz</li> <li>• Illés utca páratlan oldal 11. számtól, páros oldal 10. számtól</li> <li>• Kálvária utca</li> <li>• Karácsony Sándor utca páratlan oldal 3/b számtól, páros oldal 4. számtól</li> <li>• Korányi Sándor utca</li> <li>• Kőrös utca</li> <li>• Lujza utca</li> <li>• Magdolna utca páratlan oldal 13. számtól, páros oldal 10. számtól</li> <li>• Rozgonyi utca</li> <li>• Sárkány utca</li> <li>• Szeszgyár utca</li> <li>• Szigetvári utca</li> <li>• Visi Imre utca</li> </ul> <p><b>“B” díjzóna – Lakótelepi díjzóna</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Apáthy István utca páros oldal 10. számtól</li> <li>• Balassa utca</li> <li>• Fűvészkert utca</li> <li>• Illés utca páratlan oldal 9. számig, páros oldal 8. számig</li> <li>• Jázmin utca</li> <li>• Leonardo da Vinci köz</li> <li>• Lippa utca</li> <li>• Losonci tér</li> <li>• Losonci utca</li> <li>• Lósy Imre utca</li> <li>• Molnár Ferenc tér</li> <li>• Práter utca páratlan oldal 45. számtól, páros oldal 44. számtól</li> <li>• Szigony utca páratlan oldal 41. számig, páros oldal 34. számig</li> <li>• Tömő utca páratlan oldal 23. számtól, páros oldal 32. számtól</li> </ul> <p><b>“C” díjzóna – Általános díjzóna</b></p>
--	--



<p>f) <b>Magdolna negyed</b>  A Magdolna negyed a következő utcákkal határolt terület:  Népszínház utca páratlan oldal 33-59-ig -Teleki László tér 1-10-ig – Dobozi utca páratlan oldal 1-21-ig – Magdolna utca 55 - Baross utca páros oldal 98-134-ig - Kálvária tér 16-24-ig – Koszorú utca páros oldal– Mátyás tér 5-18-ig - Nagy Fuvaros utca páros oldal</p> <p>A további csökkentés mértéke általánosan: 25%</p> <p>Kivétel:  Népszínház utca páratlan oldal 33-59-ig: a növelés mértéke: 20 %  Teleki László tér 1-10-ig: a növelés mértéke: 20 %  Baross utca páros oldal 98-134-ig: a növelés mértéke: 20 %  Kálvária tér 16-24-ig: a növelés mértéke: 20 %  Koszorú utca páros oldal: a növelés mértéke: 20 %  Mátyás tér 5-18-ig: a növelés mértéke: 20 %  Nagy Fuvaros utca páros oldal: a növelés mértéke: 20 %  A Dankó utca 34., és 40.: a módosítás mértéke 0 %</p> <p>g) <b>Népszínház negyed:</b>  Az Népszínház negyed a következő utcákkal határolt terület:  Rákóczi út páratlan oldal 39-75-ig – Fiumei út páratlan oldal 1-25-ig - Teleki László tér 15-25-ig - Népszínház utca páros oldal - József körút páros oldal 2-6-ig</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 20 %</p> <p>h) <b>Orczy negyed:</b>  Az Orczy negyed a következő utcákkal határolt terület:  Kálvária tér 1-16. - Baross utca páratlan oldal 121-135-ig – Orczy út páratlan oldal – Üllői út páros oldal 80-82-ig - Korányi Sándor utca páratlan oldal 1-3a-ig - Illés utca páros oldal</p> <p>A további csökkentés mértéke általánosan: 25 %</p> <p>Kivétel:  Diószegi Sámuel utca 15: a módosítás mértéke 0 %  Kálvária tér 1-16: a növelés mértéke: 20 %  Baross utca páratlan oldal 121-135-ig: a növelés mértéke: 20 %  Orczy út páratlan oldal: a növelés mértéke: 20 %  Illés utca páros oldal: a módosítás mértéke: 0 %</p> <p>i) <b>Palotanegyed:</b>  A Palotanegyed a következő utcákkal határolt terület:  Rákóczi út páratlan oldal 1-37-ig - József körút páratlan oldal - Üllői út páros oldal 2-36 - Múzeum körút páros oldal</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 35 %</p> <p>Kivétel:  Rákóczi út páratlan oldal 1-37-ig: a növelés mértéke: 20 %  József körút páratlan oldal 1-37-ig: a növelés mértéke: 20 %  Üllői út páros oldal 2-36-ig: a növelés mértéke: 20 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Alföldi utca</i></li> <li>• <i>Apáthy István utca páratlan oldal 1. számig, páros oldal 8/b számig</i></li> <li>• <i>Asztalos Sándor út</i></li> <li>• <i>Auróra utca</i></li> <li>• <i>Bacsó Béla utca</i></li> <li>• <i>Baross utca páratlan oldal 71. számtól, páros oldal 70. számtól</i></li> <li>• <i>Bauer Sándor utca</i></li> <li>• <i>Bérkocsis utca</i></li> <li>• <i>Berzsenyi utca</i></li> <li>• <i>Bezerédj utca</i></li> <li>• <i>Bókay János utca</i></li> <li>• <i>Ciprus utca</i></li> <li>• <i>Csokonai utca</i></li> <li>• <i>Dologház utca</i></li> <li>• <i>Dózsa György út</i></li> <li>• <i>Fecske utca</i></li> <li>• <i>Festetics György utca</i></li> <li>• <i>Fiumei út</i></li> <li>• <i>Gázláng utca</i></li> <li>• <i>Golgota tér</i></li> <li>• <i>Golgota utca</i></li> <li>• <i>Homok utca</i></li> <li>• <i>Hős utca</i></li> <li>• <i>Hungária körút</i></li> <li>• <i>János Pál pápa tér</i></li> <li>• <i>József utca</i></li> <li>• <i>Kálvária tér</i></li> <li>• <i>Kenyérmező utca</i></li> <li>• <i>Kerepesi út</i></li> <li>• <i>Kis Fuvaros utca</i></li> <li>• <i>Kisfaludy utca</i></li> <li>• <i>Kiss József utca</i></li> <li>• <i>Korányi Sándor utca páratlan oldal 3/a számig, páros oldal 2. szám</i></li> <li>• <i>Koszorú utca</i></li> <li>• <i>Könyves Kálmán körút páros oldal 66. számtól</i></li> <li>• <i>Kőbányai út</i></li> <li>• <i>Kun utca</i></li> <li>• <i>Légszesz utca</i></li> <li>• <i>Leonardo da Vinci utca páratlan oldalon 1-17/b számig, valamint 43/a számtól, páros oldalon 2/a-20. számig, valamint 44. számtól</i></li> <li>• <i>Lokomotív utca</i></li> <li>• <i>Lovassy László utca</i></li> <li>• <i>Lóvásár utca</i></li> <li>• <i>Luther utca</i></li> <li>• <i>Magdolna utca páratlan oldal 11. számig, páros oldal 8. számig</i></li> </ul>
--	---





<p>j) Százados negyed: A Százados negyed a következő utcákkal határolt terület: Kerepesi út páratlan oldal 19-41-ig - Hungária körút páros oldal 2-44-ig - Asztalos Sándor út páros oldal</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 30 %</p> <p>Kivétel: Hungária körút páros oldal 2-44-ig: a módosítás mértéke: 0 %</p> <p>k) Tisztviselőtelep: A Tisztviselőtelep a következő utcákkal határolt terület: Orczy út páros oldal 2-42-ig {A növelés mértéke: 20 %} - Vajda Péter utca páratlan oldal - Könyves Kálmán körút páros oldal 38-64-ig - Üllői út páros oldal 84-102-ig</p> <p>A további növelés mértéke általánosan: 45 %</p> <p>Kivétel: Orczy út páros oldal 2-42-ig: a növelés mértéke: 20 %</p> <p>l) A kerületen kívül elhelyezkedő lakások A további növelés mértéke általánosan: 30 %</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Mátyás tér</i></li> <li>• <i>Mosonyi utca</i></li> <li>• <i>Nap utca</i></li> <li>• <i>Német utca</i></li> <li>• <i>Orczy tér</i></li> <li>• <i>Orczy út</i></li> <li>• <i>Osztály utca</i></li> <li>• <i>Őr utca</i></li> <li>• <i>Pazeller Jakab utca</i></li> <li>• <i>Pollack Mihály tér</i></li> <li>• <i>Rákóczi út páratlan oldal 39. számtól</i></li> <li>• <i>Rigó utca</i></li> <li>• <i>Salétrom utca</i></li> <li>• <i>Salgótarjáni út</i></li> <li>• <i>Sport utca</i></li> <li>• <i>Strázsa utca</i></li> <li>• <i>Stróbl Alajos utca</i></li> <li>• <i>Százados út</i></li> <li>• <i>Szemafor utca</i></li> <li>• <i>Szerdahelyi utca</i></li> <li>• <i>Szigony utca páratlan oldal 43. számtól, páros oldal 36. számtól</i></li> <li>• <i>Szilágyi utca</i></li> <li>• <i>Szörény utca</i></li> <li>• <i>Szűz utca</i></li> <li>• <i>Tbiliszi tér</i></li> <li>• <i>Teleki László tér</i></li> <li>• <i>Tisztes utca</i></li> <li>• <i>Tolnai Lajos utca</i></li> <li>• <i>Tömő utca páratlan oldal 1/a-21 számig, páros oldal 2-30 számig</i></li> <li>• <i>Törökbecse utca</i></li> <li>• <i>Üllői út páros oldal 38. számtól</i></li> <li>• <i>Vajda Péter utca páros oldal</i></li> <li>• <i>Vajdahunyad utca</i></li> <li>• <i>Vay Ádám utca</i></li> <li>• <i>Verseny utca</i></li> <li>• <i>Víg utca</i></li> </ul> <p>“D” díjzóna – Kiemelt díjzóna</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Baross utca páratlan oldal 69. számig, páros oldal 68. számig</i></li> <li>• <i>Batsányi utca</i></li> <li>• <i>Békési utca</i></li> <li>• <i>Benyovszky Móric utca</i></li> <li>• <i>Bíró Lajos utca</i></li> <li>• <i>Blaha Lujza tér</i></li> <li>• <i>Bláthy Ottó utca</i></li> <li>• <i>Bródy Sándor utca</i></li> <li>• <i>Corvin sétány</i></li> <li>• <i>Csepreghy utca</i></li> </ul>
---	--



	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Delej utca</i></li> <li>• <i>Déri Miksa utca páratlan oldal 15. számig, páros oldal 10. számig</i></li> <li>• <i>Elnök utca</i></li> <li>• <i>Futó utca</i></li> <li>• <i>Gaál Mózes utca</i></li> <li>• <i>Gutenberg tér</i></li> <li>• <i>Gyórfy István utca</i></li> <li>• <i>Gyulai Pál utca</i></li> <li>• <i>Harmincettesek tere</i></li> <li>• <i>Hock János utca</i></li> <li>• <i>Horánszky utca</i></li> <li>• <i>Horváth Mihály tér</i></li> <li>• <i>József körút</i></li> <li>• <i>Kis Salétrom utca</i></li> <li>• <i>Kőfaragó utca</i></li> <li>• <i>Krúdy Gyula utca</i></li> <li>• <i>Kölcsey utca</i></li> <li>• <i>Könyves Kálmán körút páros oldal 64. számig</i></li> <li>• <i>Leonardo da Vinci utca páratlan oldal 19-41. szám között, páros oldal 22-42. szám között</i></li> <li>• <i>Magyarok nagyasszonya tér</i></li> <li>• <i>Mária utca</i></li> <li>• <i>Márkus Emília utca</i></li> <li>• <i>Mikszáth Kálmán tér</i></li> <li>• <i>Múzeum körút</i></li> <li>• <i>Múzeum utca</i></li> <li>• <i>Nagy Templom utca</i></li> <li>• <i>Pál utca</i></li> <li>• <i>Pollack Mihály tér</i></li> <li>• <i>Práter utca páratlan oldal 43. számig, páros oldal 42. számig</i></li> <li>• <i>Puskín utca</i></li> <li>• <i>Rákóczi tér</i></li> <li>• <i>Rákóczi út páratlan oldal 37. számig</i></li> <li>• <i>Reguly Antal utca</i></li> <li>• <i>Rökk Szilárd utca</i></li> <li>• <i>Scheiber Sándor utca</i></li> <li>• <i>Somogyi Béla utca</i></li> <li>• <i>Stáhly utca</i></li> <li>• <i>Szabó Ervin tér</i></li> <li>• <i>Szenes Iván tér</i></li> <li>• <i>Szentkirályi utca</i></li> <li>• <i>Trefort utca</i></li> <li>• <i>Üllői út páros oldal 36. számig</i></li> <li>• <i>Vajda Péter utca páratlan oldal</i></li> <li>• <i>Vas utca</i></li> <li>• <i>Vásár utca</i></li> <li>• <i>Villám utca”</i></li> </ul>
--	--



## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

### Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

#### 1. Társadalmi hatások

A rendelet elfogadásával a Lakásrendelet átláthatóbb, igazságosabb és jogszerű kereteket biztosít elsődlegesen az önkormányzati bérlakásrendszerben érintettek számára, másodlagosan a kerületi lakáspiacon. A rendeletmódosítás hatására a lakásbérleti díjakat precízebben és átláthatóbban lehet megállapítani és a lakbéren keresztül nyújtott támogatások is jobban igazodnak az egyes háztartások tényleges teherbíró képességéhez.

#### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak következtében az Önkormányzat lakások bérbeadásából származó lakásbérleti díjon keletkezett bevétele 2025-ben 80 millió forinttal, 2026-ban további 210 millió forinttal, 2027-től pedig infláció követő módon emelkedik. A lakásbérleti szerződések közokiratba foglalásának hatályon kívül helyezésével az Önkormányzat várhatóan évente 10 millió forint megtakarítást ér el.

#### 3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak segítenek egy egyenlőbb és igazságosabb önkormányzati lakásrendszer kialakításához, amely a rászoruló háztartások lakásszegénységén keresztül áttételesen pozitív egészségügyi hatást gyakorolhat a döntésvégrehajtás környezetére.

#### 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az adminisztratív terhek a rendeletben foglalt hatáskör módosítások következtében csökkennek, köszönhetően a lakbérek átláthatóbb, egyszerűbb megállapításának. Szintén az adminisztrációs feladatok csökkenésével jár a közjegyzői feladatszervezés és a közjegyzői díjak számlázásának elhagyása.

#### 5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendeletalkotás elmaradása esetén nem kerül sor a lakásbérleti díj rendszer rendezésére és fennmaradnak a 2013-ban bevezetett díjak. Ez az önkormányzati bérlőknek nyújtott támogatások – és így az erre fordított önkormányzati források – további folyamatos, látens növekedését eredményezi. Az önkormányzati támogatások igazságos elosztása érdekében szükséges a rendeletmódosítás.

#### 6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek

A rendelet-módosítás kapcsán jelentkező feladatok ellátásához szükséges személyi, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak a Polgármesteri Hivatal és a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. szervezetén belül.

## Az önkormányzati lakbérek tervezett átalakításáról szóló lakossági véleményezés összefoglalója

<b>1. Bevezetés .....</b>	<b>1</b>
<b>2. A lakossági véleményezés eredményei .....</b>	<b>2</b>
2.1. A kérdőíven keresztül beérkező lakossági visszajelzések összefoglalója.....	2
2.1.1. A kérdőív kitöltőinek demográfiai adatai .....	3
2.1.2. A kérdőívet önkormányzati bérlőként kitöltők válaszai .....	7
2.1.3. A kérdőívet magántulajdonosként, magánpiaci bérlőként kitöltők válaszai.....	15
2.2. A lakossági fórumok eredményei.....	18
<b>3. A szakmai véleményezés eredményei.....</b>	<b>21</b>
<b>4. A véleményezés alapján elfogadott módosító javaslatok, fejlesztési irányok.....</b>	<b>22</b>
<b>5. A döntést követő folyamatok összefoglalása .....</b>	<b>23</b>

### 1. Bevezetés

A Józsefvárosi Önkormányzat 2025-ben az önkormányzati lakbérek átalakítását tervezi. A Józsefvárosi Önkormányzat 3070 lakott lakással rendelkezik, az átalakítás tehát az ezekben a lakásokban élő közel 10 ezer embert érinti. A javaslat célja egy átlátható és igazságosabb lakbér-számítási rendszer kialakítása. Ez azt jelenti, hogy a legtöbb önkormányzati bérlő valamivel magasabb hozzájárulást fog majd fizetni a lakhatásáért, a legsérülékenyebb háztartások esetében pedig ezt az emelést a növekvő lakhatási támogatás fogja ellensúlyozni.

A tervezet előkészítése során fontos szempont volt, hogy még a módosítás bevezetése előtt legyen lehetősége az érintetteknek és szakembereknek kérdéseket és javaslatokat megfogalmazni. Ennek érdekében a Községi Részvételi Iroda előkészítette és 2024. december 2-án elindította a lakossági véleményezés folyamatát, amelynek lépései ezen az adatlapon követhetők: <https://reszvetel.jozsefvaros.hu/tarsadalmi-egyeztetesek/az-onkormanyzati-berlakasokban-elok-lakberenek-atalakitasat-tervezzuk-mondja-el-velemenyet-on-is/>

#### **A lakossági véleményezés folyamata 2025. január 20-ig tartott.**

Ez idő alatt a lakosok egy kérdőív kitöltésével mondhatták el véleményüket. A kérdőív online a [reszvetel.jozsefvaros.hu](https://reszvetel.jozsefvaros.hu)-n és papír alapon a JGK Zrt. és a Polgármesteri Hivatal Ügyfélszolgálatán volt kitölthető. A véleményezés folyamatáról a Józsefváros Újságban megjelent kétoldalas hirdetésben, kerületszerte közterületeken és intézményekben, valamint az önkormányzati bérházakban kihelyezett plakátokon, a Teleki téri piac oldalán óriásplakáton, kerületi infopontokon, online pedig szakmai szervezeteknek küldött levélben, részvételi hírlevélben és az önkormányzat közösségi média felületein és honlapján adtunk hírt. Személyesen egy szakmai és két lakossági fórumon lehetett megismerni és véleményezni a javaslat tartalmát. A rendelettervezet hivatalos kifüggesztése február 28. és január 9. között megtörtént.

 1

A lakossági véleményezéshez egy közérthető tájékoztató anyagot állítottunk össze, ami itt érhető el: [jozsefvaros.hu/go/lakber\\_tajekoztato](http://jozsefvaros.hu/go/lakber_tajekoztato)

**Az alábbiakban az online és személyesen kitölthető kérdőív, a december 10-én tartott szakmai fórum, valamint a 2025. január 8-án és 15-én tartott lakossági fórumok eredményei olvashatók.**

A Lakásrendelet módosításáról a 2025. februári Képviselő-testület szavaz.

**A döntést követően, várhatóan 2025. márciusában minden lakónak levelet küld majd a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (JGK) az új szabályozás szerinti lakbér mértékéről és az új lakbér számítási módjáról. Így azok a bérlők, akik a véleményezés során nem tájékoztak a tervezett módosításról, a döntést követően közvetlenül értesülhetnek az őket érintő változásról és jelezhetik, ha az Önkormányzat által kalkulált új lakbérrel kapcsolatban kérdésük merül fel, valamint igényelhetik a lakhatási támogatást, amennyiben erre jogosultak. **A módosításról szóló döntést követően az új lakbér-számítási rendszer szerinti első lakbér csekket a bérlők 2025 májusában kapják majd meg.****

## 2. A lakossági véleményezés eredményei

### 2.1. A kérdőíven keresztül beérkező lakossági visszajelzések összefoglalója

A kérdőívet kitöltők válaszainak értékelését két csoportba osztva végeztük el, különválasztva azokat, akik önkormányzati bérlőként, az átalakításban közvetlenül érintettként jeleztek vissza, és azokat, akik saját tulajdonú lakásban élőként, vagy magántulajdonos lakását bérlőként tették ezt.

A kérdőív három kérdésben kérte a kitöltők visszajelzéseit:

- Mi a véleménye a lakberek tervezett átalakításáról?
- A tervezet mely részét szeretné jobban megérteni?
- Ha bármilyen kérdése, vagy aggodalma van a tervezettel kapcsolatban, kérjük írja le nekünk!

A véleményezés ideje alatt érkező visszajelzésekre, amennyiben azok kérdést fogalmaztak meg és a kitöltő megadta elérhetőségét, a Közösségi Részvételi Iroda koordinálásában a Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály illetékes munkatársa válaszolt.

**A lakossági véleményezés a lakberek átalakításához kapcsolódó észrevételek gyűjtése és a javasolt változtatások értékelése érdekében indult azért, hogy a bérlők**



visszajelzései alapján módosuljanak a tervezet technikai részletei és az önkormányzat munkatársai ezek alapján készítsék elő a döntést követő tájékoztatási folyamatot.

Az alábbiakban az egyes felületeken érkező visszajelzésekben megfogalmazott felvetéseket foglaljuk össze. A kitöltők észrevételeihez kapcsolódóan ismertetjük az önkormányzat válaszait is. Az anyag végén összefoglaljuk, hogy a lakossági véleményezés eredményei alapján milyen módosítások beépítésére, illetve milyen további javaslatok kidolgozására van még lehetőség.

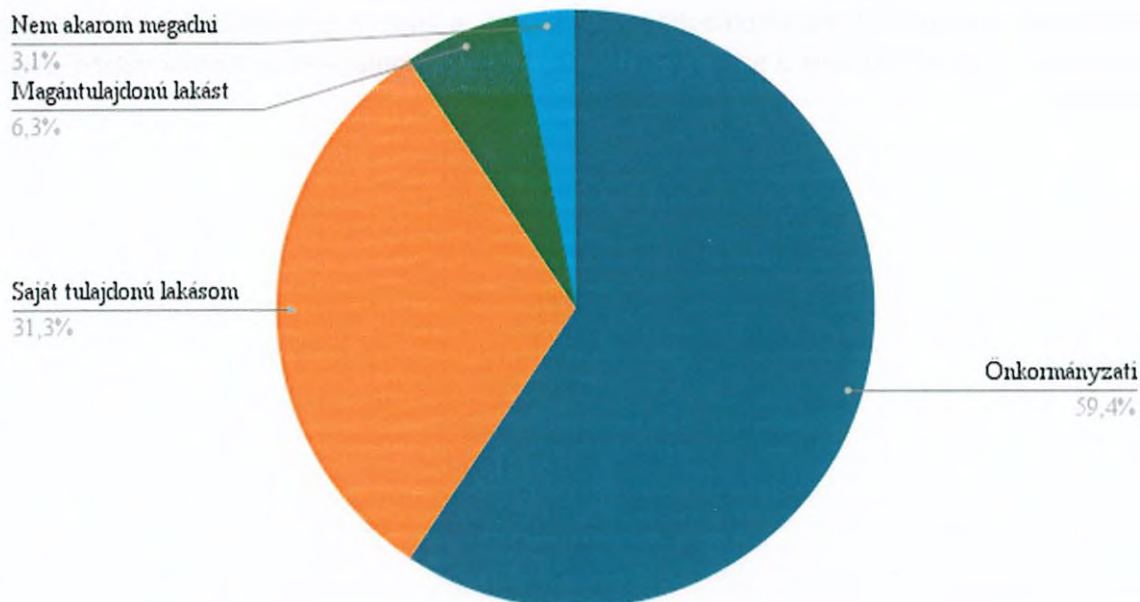
### 2.1.1. A kérdőív kitöltőinek demográfiai adatai

A kérdőívet összesen 33 fő töltötte ki.

A kérdőívet kitöltőket arra kértük, hogy válaszoljanak néhány demográfiai kérdésre is, ami a válaszok értékelését segíti és pontosabb képet ad arról, hogy kik mondták el véleményüket az önkormányzati lakberek tervezett átalakításáról. Ezekre a kérdésekre nem volt kötelező a válaszadás.

A kérdőívet kitöltők többsége, majdnem 60 százaléka önkormányzati bérlakásban él. Nagy arányban véleményezték a javaslatot saját tulajdonú lakásban élők. Néhányan pedig magántulajdonú lakás bérlőjeként adtak visszajelzést.

#### Hogyan lakik Ön?

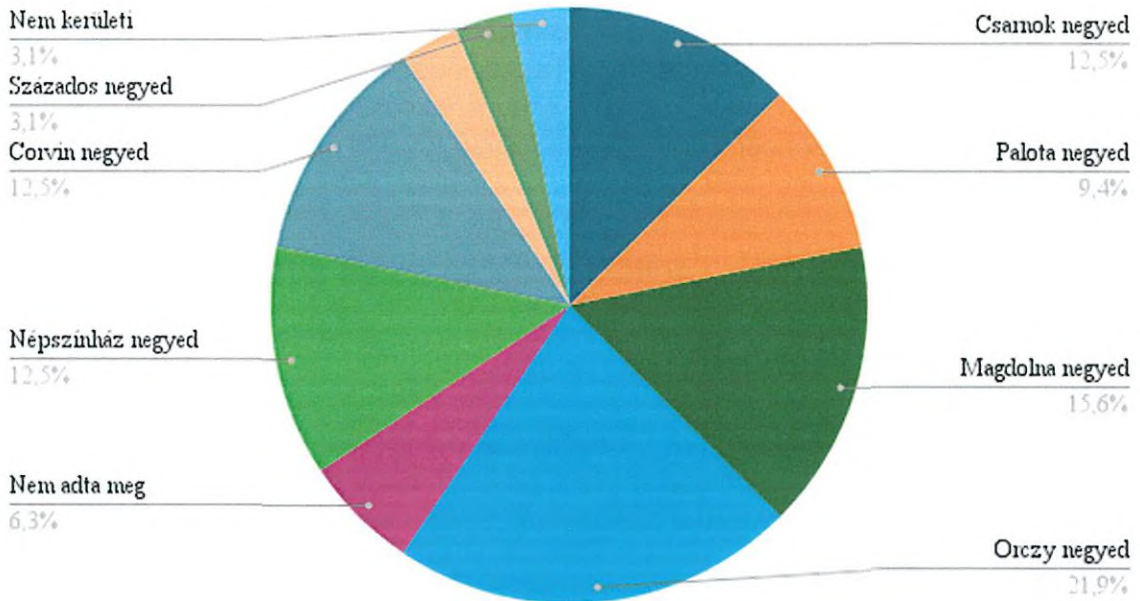


1. ábra: A kitöltők lakhatási forma szerinti eloszlása

A kitöltőktől megkérdeztük azt is, hogy a kerületen belül hol laknak. Legtöbben az Orczy- és Magdolna negyedekből jeleztek vissza, ahol az önkormányzati lakások is a legnagyobb arányban találhatóak. A Losonci negyedből és a Tisztviselőtelepről nem érkezett kitöltés. A kitöltők 3 százaléka nem kerületi lakos.

*Műve*<sup>3</sup>

## Lakóhely

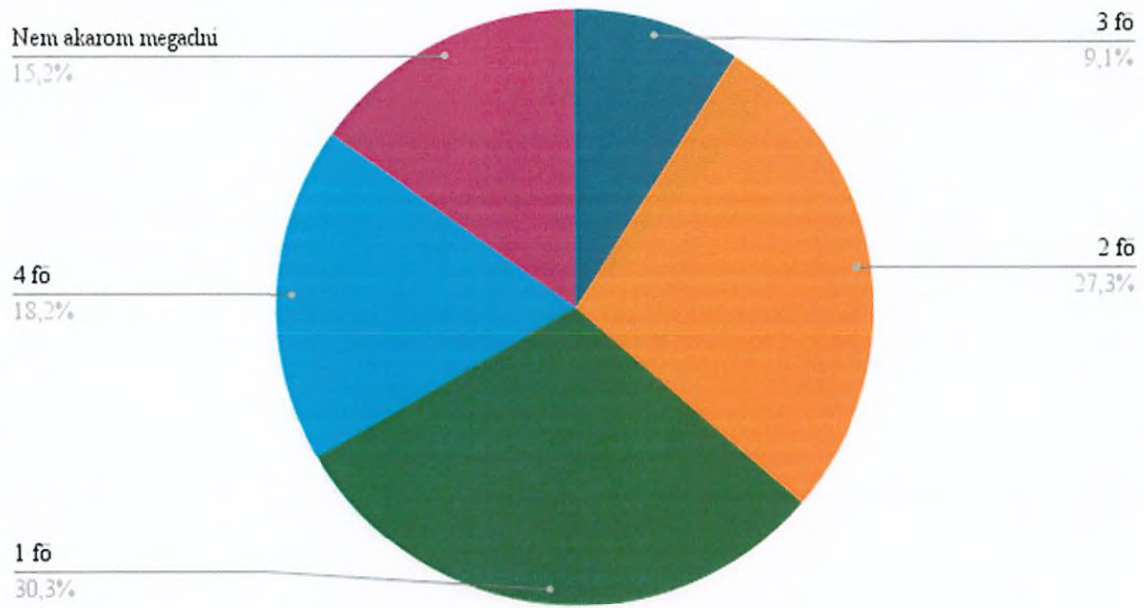


2. ábra: A kitöltők lakóhely szerinti eloszlása

A kérdőívet kitöltők további adatokat is megoszthattak magukról, ami alapján tudjuk, hogy a válaszadók több mint fele 1 vagy 2 fős háztartásban él és fiatalabbak (19-44) és idősebbek (45+). Közel azonos arányban voltak nők és férfiak is azok között a válaszadók között, akik nyilatkoztak a nemükről. Az iskolázottságot tekintve, a kitöltők fele felsőfokú végzettséggel rendelkezik, míg mindössze 3 százaléka jelölte, hogy a legmagasabb iskolai végzettsége 8 általános.

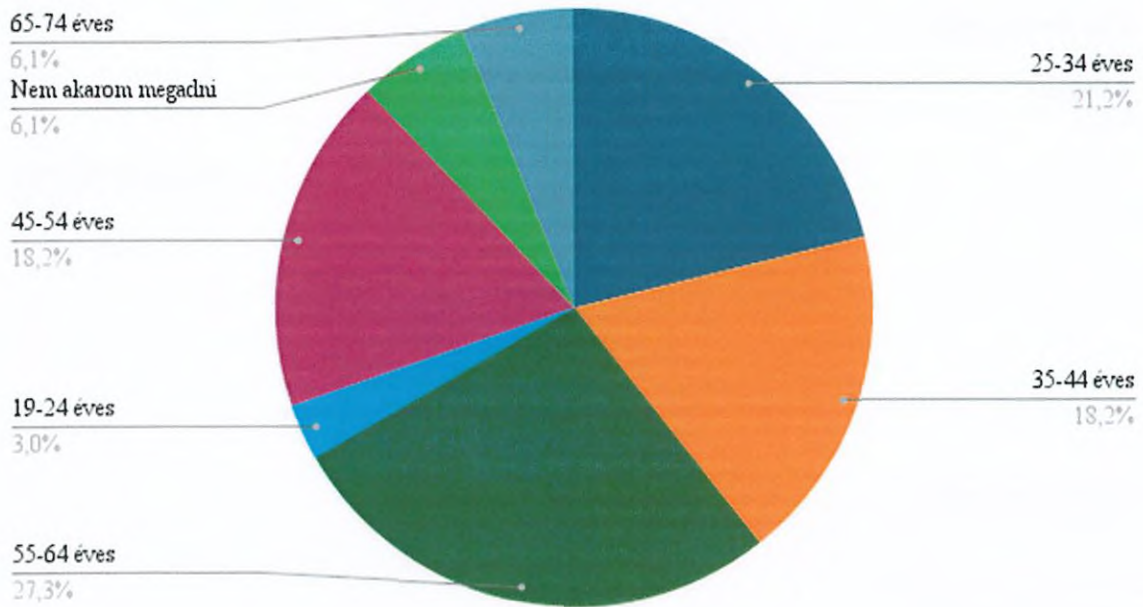
*[Handwritten signature]*

### Hányan élnek a háztartásban



3. ábra: A kitöltők háztartás nagysága

### Életkor



4. ábra: A kitöltők életkora



## Nem

Nem akarom megadni

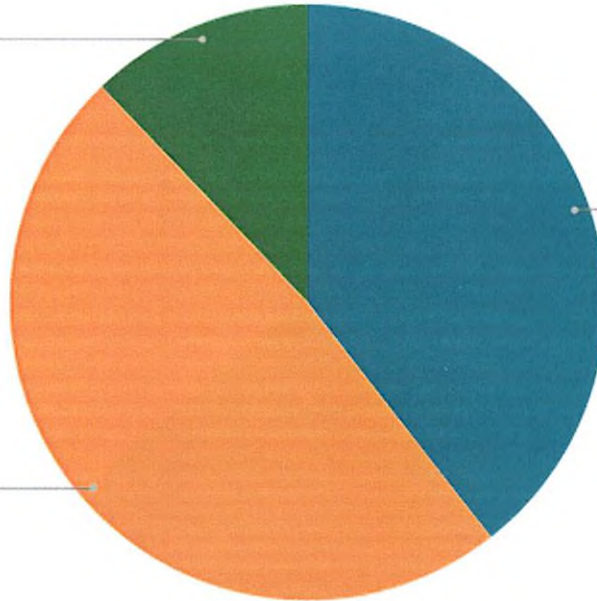
12,1%

Nő

48,5%

Férfi

39,4%



5. ábra: A kitöltők neme

## Legmagasabb iskolai végzettség

Nem akarom megadni

9,1%

S általános

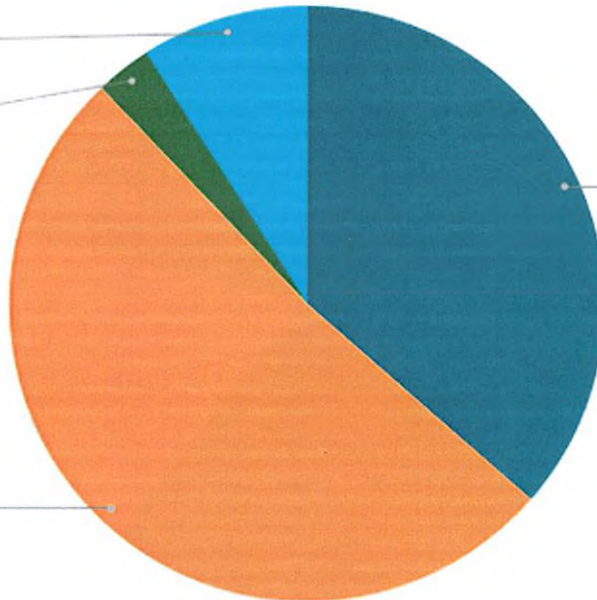
3,0%

Felsőfokú végzettség

51,5%

Középfokú végzettség

36,4%

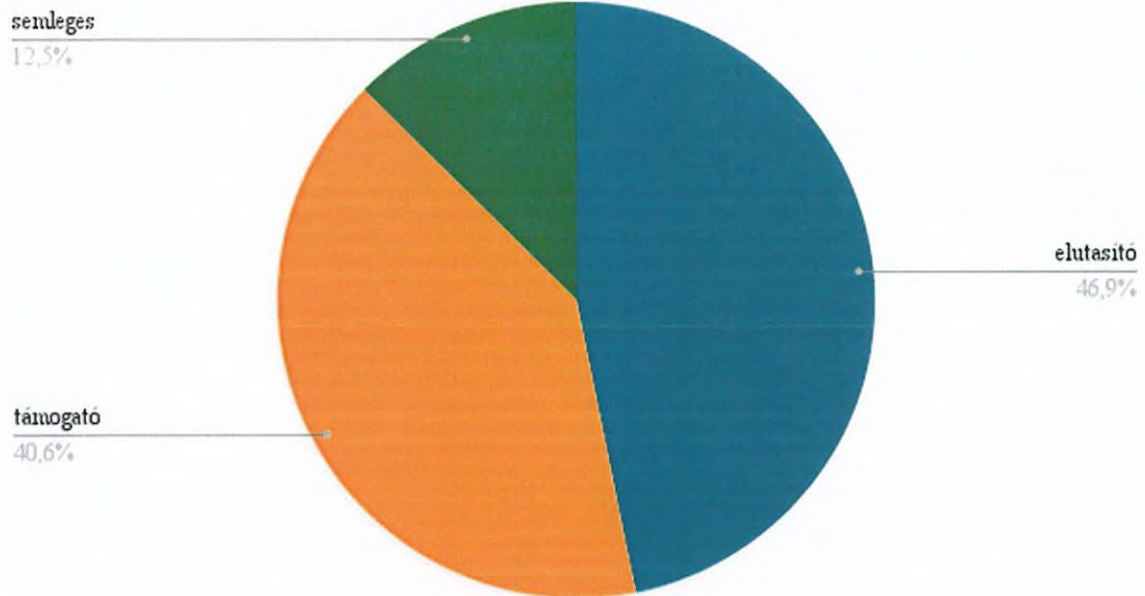


6. ábra: A kitöltők legmagasabb iskolai végzettsége

A lakberek átalakításáról szóló javaslatra adott visszajelzések alapján, az összes kitöltő válaszait értékelve látható, hogy közel azonos arányban támogatták, vagy utasították el azt, illetve a kitöltők kicsit több mint 10 százaléka semleges álláspontot fogalmazott meg.

*[Handwritten signature]*

## Vélemény (mindenki)

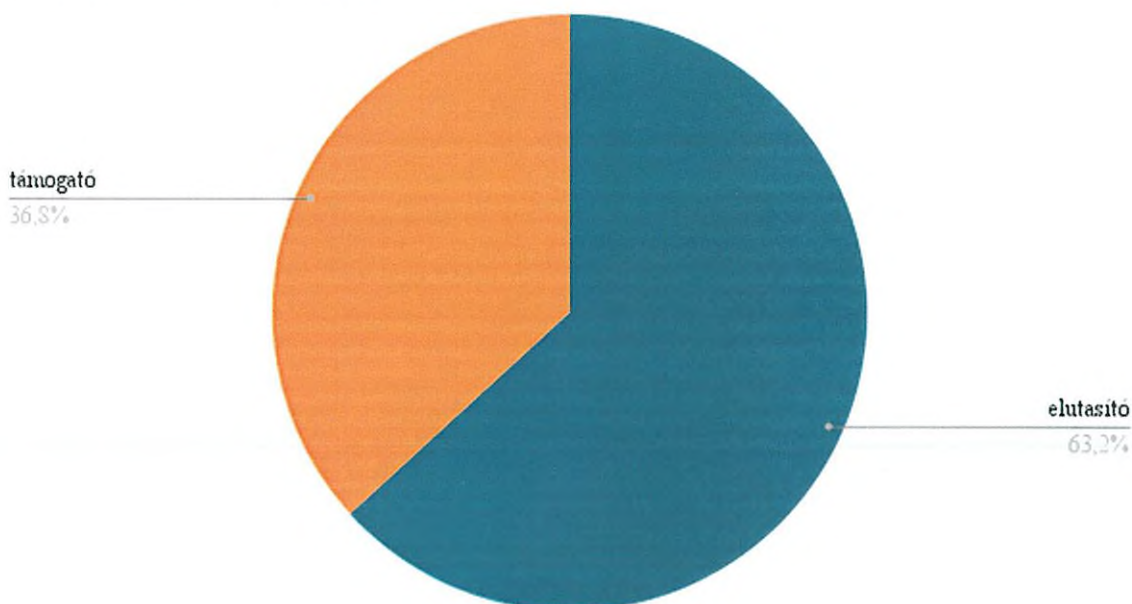


7. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - összes kitöltő

### 2.1.2. A kérdőívet önkormányzati bérlőként kitöltők válaszai

**Az írásban visszajelző bérlők nagyobb része elutasító volt a tervezett emeléssel kapcsolatban. Azok esetében, akik bővebben indokolták válaszukat tudjuk a fenntartások okait megválaszolni.**

## Önkormányzati bérlakásban élők véleménye



8. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - önkormányzati bérlők

- Többen jelezték, hogy a lakbérek megemelésével a lakások és házak állapota miatt nem értenek egyet és támogatnák azt, ha látnák a lakások és épületek fenntartására és felújítására fordított költségek mértékét is.

A Józsefvárosi Önkormányzat 2022-ben elkészítette közép- és hosszútávú vagyongazdálkodási tervét, amely bontandó, felújítandó, funkcióváltó, vagy épületszerkezeti rendben lévő kategóriákba sorolta be az önkormányzat tulajdonában álló 130 bérházat és ez alapján határozta meg azok ütemezett megújítását.

A vagyongazdálkodási terv itt olvasható:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/05/jozsefvaros-kozep-es-hosszu-tavu-vagyongazdalkodasi-terve-2022-2029/>

A terv felülvizsgálata és frissítése az eddigi évek előrehaladása alapján 2025-ben fog megtörténni.

A bérházak és lakások felújítása ez, és az éves lakásgazdálkodási terv alapján történik:

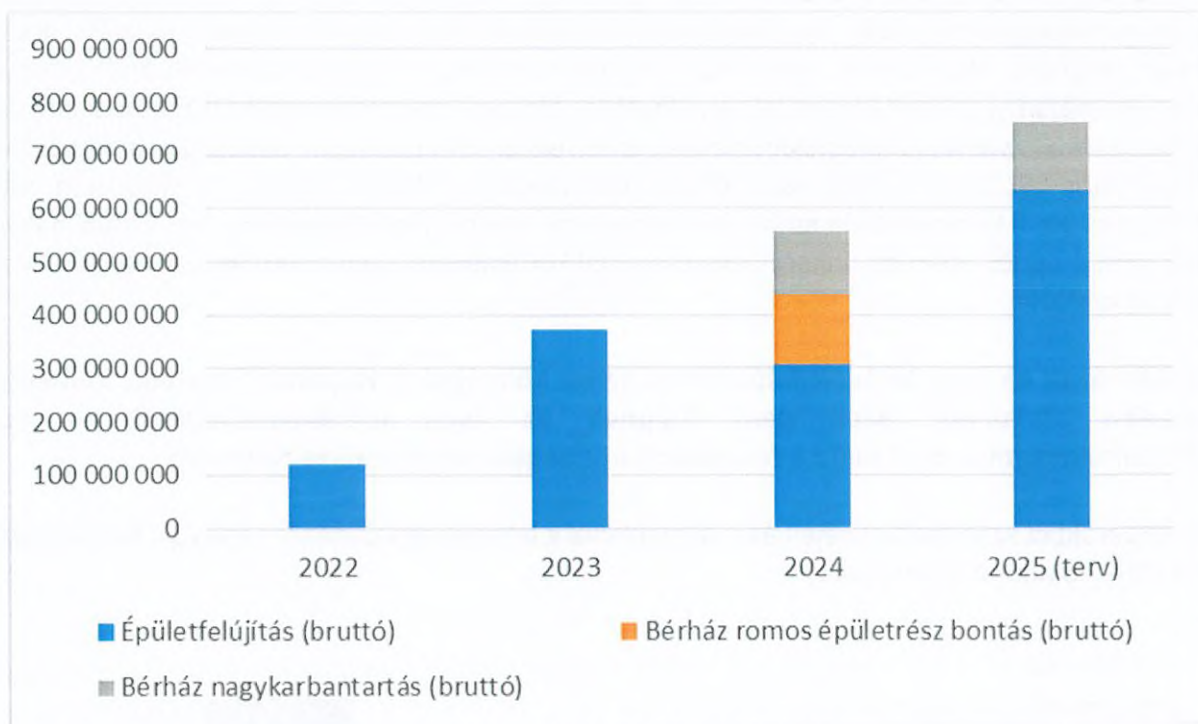
<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/07/lakasgazdalkodasi-tervek/>

Az éppen folyamatban lévő felújítási munkálatok az önkormányzat honlapján, a városfejlesztési menüpontban követhetők:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/varosfejlesztes/?page=1&cim=b%C3%A9rh%C3%A1z&korzet=0>

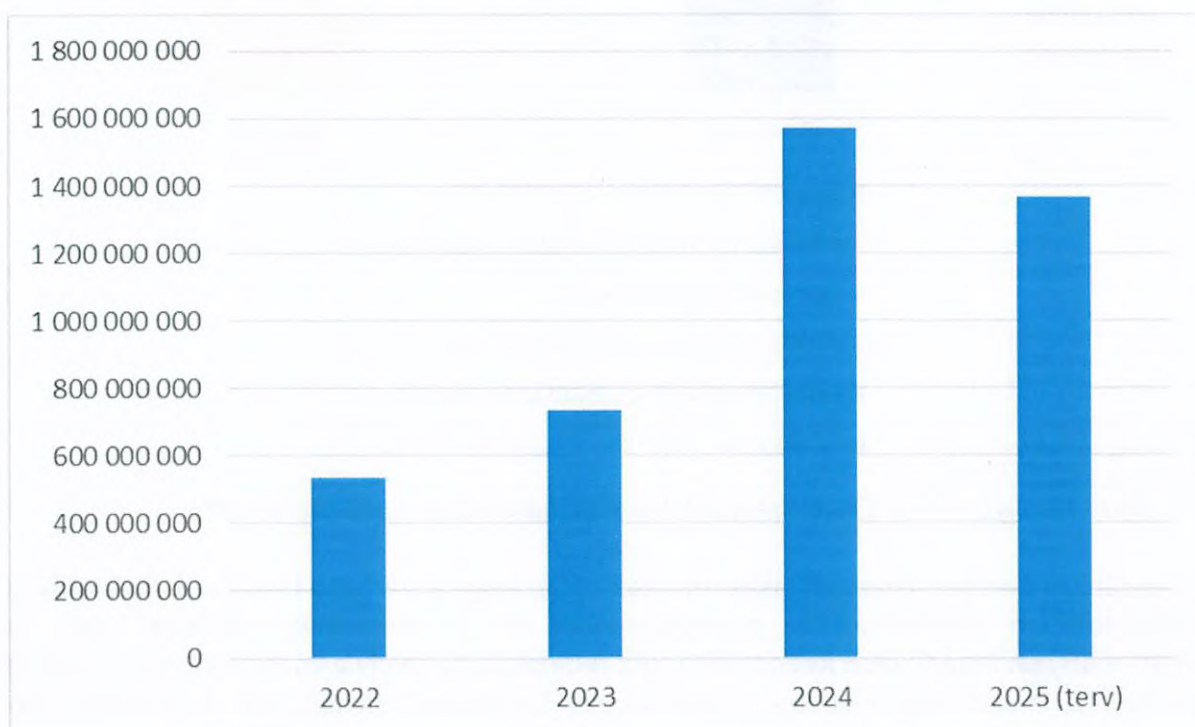
Felújításnak a nagyobb épületszerkezeti beavatkozásokat nevezzük, amelyek során az épület egy-egy szerkezeti eleme megújul (pl. tető- vagy függőfolyosó felújítás, elektromos hálózat korszerűsítés). "Nagykarbantartásnak" azokat a munkálatokat nevezzük, amelyek jellemzően

kevesebb tervezést igényelnek, de egy egyszerű karbantartási beavatkozáson túlmutatnak (pl. tűzfal megerősítés, nyomóvezeték csere). Az elmúlt években a **bérházak felújítására és nagyobb karbantartási munkálatokra** az alábbi diagram szerint költött az önkormányzat:



9. ábra: Mennyit költött az önkormányzat bérházai felújítására?

Az **üres lakások felújítására** az elmúlt években szintén emelkedő mértékben költött az önkormányzat. Ezeket a felújított lakásokat lakáspályázatokon tesszük elérhetővé. Az aktuális kerületi lakáspályázatok ezen az oldalon követhetők: <https://lakaspalyazat.jozsefvaros.hu/>



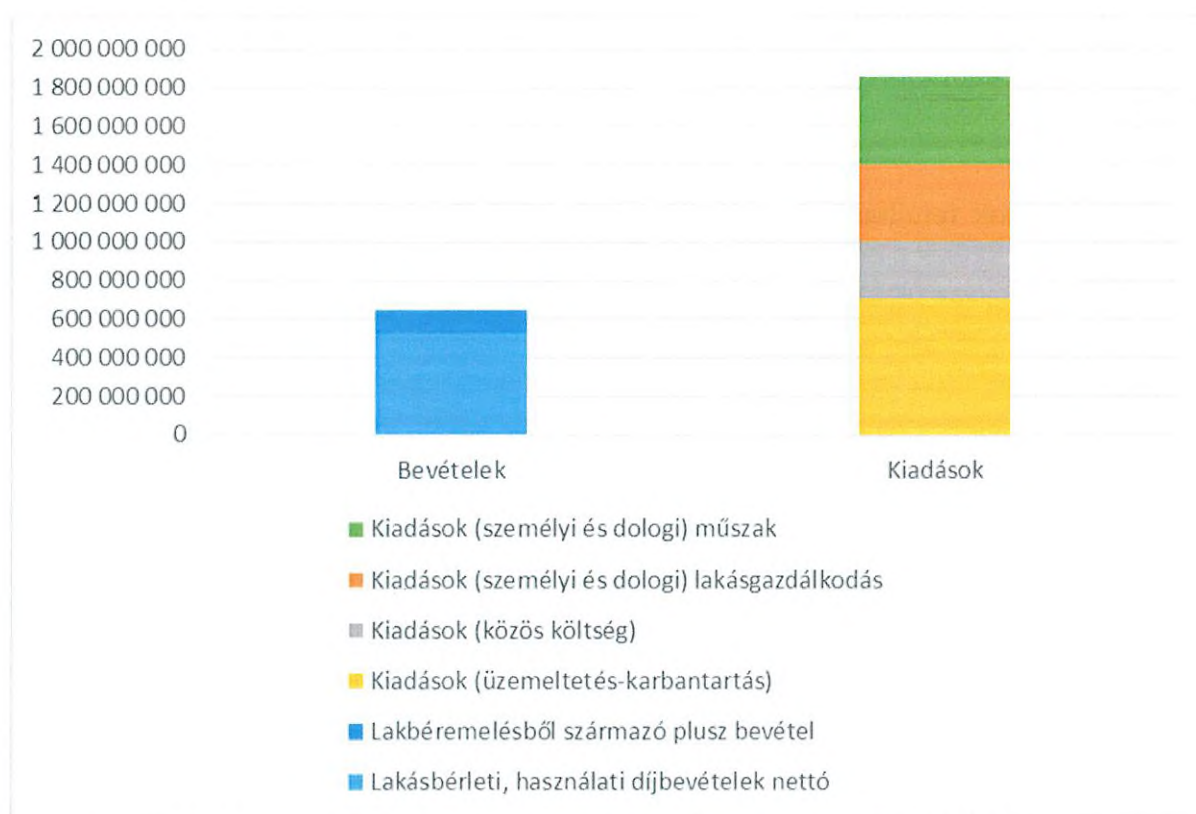
*Handwritten signature*

10. ábra: Mennyit költött az önkormányzat üres bérlakásai felújítására?

Az egyik kitöltő javaslata, hogy az önkormányzat adja el üres lakásait, ne költjön épületfelújításra, **korszerű lakásokat építsen, vagy vásároljon inkább**. Ez azonban sajnos nem gazdaságos megoldás. Egy újonnan épített lakás sokkal drágább, mint egy meglévő üres lakás felújítása. Becsléseink szerint egy újépítésű lakás egy négyzetméterének árából négy négyzetméternyi önkormányzati lakás újítható fel. Vagyis sokkal több család lakhatását tudjuk biztosítani a folyamatos lakásfelújításokkal, amelyekkel párhuzamosan szükséges a bérházak folyamatos felújítása is, hogy azok élhető lakókörnyezetet biztosítsanak. Az önkormányzat több mint 3000 lakásában élő ember lakhatása más módon, megfizethetően nem biztosítható, ezt sem a bérlők, sem az önkormányzat anyagi körülményei, sem a kerület adottságai nem teszik lehetővé.

**A bérházak és üres lakások felújítására szánt költségek a Képviselő-testület döntése alapján alakulnak, azok nem függenek az éves lakbérbevételektől és az önkormányzatnak nem célja a felújítások költségeinek a bérlőkre terhelése.**

A lakbérekből származó bevételt és a közvetlenül a lakások fenntartására irányuló kiadásokat az alábbi diagram szemlélteti:



11. ábra: Mennyit költ az Önkormányzat a bérlakásállomány működtetésére?

A következő években tervezett lakbéremelés célja, hogy a várható bevételek legalább az üzemeltetésre (karbantartás, gyorsszolgálat) és a társasházi lakások után az önkormányzat által fizetett közös költséget fedezze, tehát hogy a bérlők 99%-a által fizetett költségelvű lakbér megközelítse az egyes lakások fenntartásának költségét. Az átalakításnak

tehát nem célja az sem, hogy a bérlők a JGK Zrt.-ben műszaki, vagy lakásgazdálkodási feladatokat ellátó munkatársak bérét kifizessék.

A lakossági fórumon is tematizált **ügyintézési nehézségek**, a folyamatok lassú és nehezen követhető jellegének javítása a JGK Zrt. 2024 novemberétől kinevezett új vezetésének szervezetfejlesztési célja. Ennek részeként tervezi az önkormányzat új **lakhatási ügyfélszolgálat** kialakítását, amelynek folyamata itt követhető, és amely a bérlők és ügyintézők igényeinek megfelelő, ügyfélbarát környezetet biztosít majd a hatékony ügyintézéshez: <https://jozsefvaros.hu/otthon/varosfejlesztes/lakhatasi-ugyfelszolgalat-kialakitasa/>

Ezzel párhuzamosan a JGK Zrt. digitális ügy- és ingatlankezelő rendszerének fejlesztése és a cég és a hivatal humán kapacitásbővítése valósul meg.

- *Többen írták, hogy a lakóközösségekben és a házak környezetében jellemzően megjelenő, jogszerűtlen és a biztonságérzetet erodáló problémák miatt nem értenek egyet a tervezett emeléssel.*

A kitöltők által kifogásolt problémák (szerhasználat, prostitúció és egyéb együttélési problémák) nem kizárólag az önkormányzati bérházakban vannak jelen és nem is minden esetben köthetőek kizárólag egy-egy önkormányzati tulajdonú lakáshoz a társasházakban. Olyan **társadalmi problémáról** van szó, amelynek kezelése a mindenkori önkormányzat és állam feladata, nem kötődik teljes egészében a lakásgazdálkodás feladataihoz, hanem **szociális, bűnmegelőzési és büntetőjogi** vonatkozásai is vannak, így a lakbérek átalakításáról szóló lakossági véleményezés keretében nem áll módunkban teljeskörű választ adni.

Ezzel együtt érdemes tudni, hogy az önkormányzat az elmúlt években folyamatosan növelte az egyébként az állam által fenntartott rendőrség kerületi támogatását például azzal, hogy növelte a rendőröknek biztosított szolgálati lakások számát vagy külön forrást biztosít a járőrök fenntartásának költségeire. Mindezek mellett az önkormányzat folyamatosan növeli a közterületi térfigyelő kamerák számát. A szenvedélybetegekkel, mentális betegségekkel, családon belüli erőszakot elszenvedőkkel, valamint a fogvatartottak hozzátartozóival foglalkozó kerületi szolgáltatások is folyamatosan bővülnek.

A kerületi szociális ellátásokról itt: <https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgalattasok-es-intezmenyek/szocialis-ellatas/2024/01/szocialis-kisokos/>

A szenvedélybeteg számára elérhető szolgáltatásokról pedig itt lehet tájékozódni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgalattasok-es-intezmenyek/szenvedelybetegeknek/>

Valós probléma, hogy ezeknek a tevékenységeknek magasabb arányban vannak kitéve az önkormányzati bérházak lakóközösségei. Ennek oka lehet egy-egy háztartás érintettsége, és az, hogy az épületeknek jellemzően rossz minőségűek a bejárati kapui. Utóbbiak folyamatos javítása jelentős karbantartási keretet emészt fel, ezért néhány házban belső rács felszerelésével, kapukód-váltással és kapu-megerősítéssel igyekszünk kívül tartani az illetékteleneket (a teljes kapu cseréje nagyon drága és településképi okok miatt a tartós anyagok, például fém használata nem lehetséges). 2024-ben néhány bérházban kamera felszerelésével teszteltük, hogy lehet-e ez hatékony eszköze a bejelentések feltárásának. Az

 11

ilyen típusú munkálatok számának növeléséhez hozzájárul az, ha közelítjük egymáshoz a lakásgazdálkodás bevételeit és kiadásait.

Az együttélési problémák **bűncselekmény esetén csak a rendőrség** hatékony munkájával oldhatók meg, de azokban az esetekben ahol ez nem áll fenn, szembetűnő, hogy sem a folyamatos bérleményellenőrzések, hatósági eljárások és a szociális szolgáltatókkal való együttműködések nem vezetnek tartós eredményre. Az önkormányzat célja, hogy a fennálló helyzetek kezelésére a helyi rendeletek jobb eszközöket biztosítsanak, az illetékes szervek pedig nagyobb kapacitással legyenek jelen a leginkább érintett házakban.

Ezen a felismerésen alapul az önkormányzat új szolgáltatásaként 2025-ben elinduló Lakótér, amelyről itt lehet bővebben olvasni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/11/2025-tavaszban-indul-a-lakoter/>

A JGK Zrt. folyamatban lévő szervezeti átalakításának és kapacitásbővítésének egyik célja a hatékonyabb és rendszeres bérleményellenőrzések megvalósítása, amelynek eredményei segítenek feltárni és megszüntetni a jogtalan használatból eredő konfliktusokat.

- *A javaslat elutasítását a válaszadók a megfizethetőséggel is indokolják .*

Az elmúlt év tapasztalata, hogy a lakhatási támogatás alkalmas arra, hogy teljes egészében kiváltsa a szociális lakbért, amely korábban szolgált a lakhatási költségek megfizetésének elsődleges támogatásaként. Ennek oka az, hogy a lakhatási támogatás a bérlők túlnyomó többségének sokkal kedvezőbb támogatási feltételeket biztosít az ún. szociális lakbérnél.

Amikor az Önkormányzat a támogatási formák között mérlegelt, azért döntött a lakhatási támogatás bővítése és nem a lakberek egységesen nagyon alacsony szinten tartása mellett, hogy az önkormányzati támogatások rendszere igazságosabb legyen. Azok, akik jövedelmük alapján nem szorulnak ekkora támogatásra, magasabb lakberekkel szembesüljenek, míg az önkormányzati lakásban élő, alacsony jövedelmű háztartások esetében a **lakhatási támogatás hozzáférhetőségének bővítése** (a jövedelemhatárok növelése) felel azért, hogy legalább akkora mértékű támogatásban részesüljenek, mint amekkora mértékben növekednek a lakbérköltségeik.

A lakhatási támogatás jövedelemhatárát már 2024 decemberében megemelte az önkormányzat. A támogatás megítélésakor a fogyasztási egységek alapján számolt nettó jövedelem a mérvadó, amelyben az egyik kitöltő által figyelembevételre javasolt adójóváírások mértéke jelenleg is megjelenik.

Az önkormányzat által nyújtott pénzbeli támogatásokról ezen az oldalon lehet tájékozódni: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/miben-segithetunk/tamogatas/>

2024-ben körülbelül 140 millió forintot költött az önkormányzat lakhatási támogatásra, 2025-ben pedig 178 millió forintot tervezünk erre költeni. 2023 előtt az önkormányzat összességében évente kevesebb, mint 100 millió forintot költött szociális támogatásokra.

**Azok a bérlők, akik támogatóan jeleztek vissza a tervezett átalakításra ezeket a további szempontokat ajánlották a döntést előkészítők figyelmébe.**



- *A kérdőívet kitöltő egyik lakó javasolja, hogy a lakbéremelés kompenzációjaként legyen kidolgozva egy rászorultsági szempontokat is figyelembe vevő támogatási rendszer, ami ösztönzi az energiahatékony lakásfelújításokat és a bérlői kötelezettségbe tartozó karbantartási munkálatok megosztott elvégzését.*

A lakások rossz állapota sok esetben abból adódik, hogy a bérlői kötelezettségbe tartozó karbantartási munkálatok elvégzésére nincs pénzügyi lehetősége a háztartásoknak. A karbantartási munkák hiánya pedig a kényszerű szerződészegésen túl sok esetben megnövekedett rezsiköltséget is jelent. Az önkormányzat minden évben az **Otthonmegújítási támogatás** keretében segíti utófinanszírozással a bérlői kötelezettségbe tartozó munkálatok elvégzését, amelynek keretében minden pályázó ingyenes energetikai tanácsadásban is részesül.

A programról itt lehet bővebben olvasni:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/03/felujitana-korszerusitene-az-onkormanyzati-berlakast-ahol-el-mar-elerheto-a-2024-es-otthonmegujitasi-tamogatas/>

Emellett az önkormányzat rendszeresen tesz elérhetővé ingyenes energetikai csomagokat józsefvárosiaknak: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/04/tobb-energia-kisebb-szamla-ingyenes-energetikai-csomagok-jozsefvarosi-lakosoknak/>

- *Az egyik kitöltő felveti, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződések kivezetésével megszűnt a bérlők biztonságérzete, kisebb hajlandósággal fektetnek lakásaik megújításába. Másik kitöltő ezzel szemben azt javasolja, hogy rövid távú szerződések legyenek kötve, amelyek lehetővé teszik, hogy együttélési probléma esetén hamarabb szűnjön meg a bérleti jogviszony.*

Az önkormányzat a jelenlegi szabályozás alapján 10 éves szerződéseket köt az önkormányzati bérlőkkel, amellyel biztosítja, hogy a közvagyon részét képező tulajdonával hosszú távon tudjon gazdálkodni, és azt ne lehessen szociális szempontok figyelembe vétele nélkül továbbörökíteni. Az önkormányzat lakásállományának egy nagy része (a lakott lakások majdnem fele) határozatlan idejű szerződéssel van bérbe adva. Az elmúlt években kötött új szerződések esetében alkalmazott 10 éves időtartam lehetővé teszi, hogy a bérlőnek ne pár évente kelljen lakhatásának biztosításával foglalkozni, ugyanakkor lehetővé teszi azt is, hogy az önkormányzat 10 évente felülvizsgálja a szerződésben foglaltak teljesülését. Ha nem merül fel olyan ok, ami miatt a szerződést felbontani szükséges (pl.: ingatlan tulajdonszerzés, felhalmozott tartozás, vagy együttélési problémák), akkor a bérlő kérelmére az önkormányzat automatikusan újabb 10 évvel hosszabbítja meg a bérleti viszonyt. Ilyen módon tehát a bérlő kiszámítható módon tud lakhatásának folytonosságával számolni.

Az önkormányzati bérlakásokra vonatkozó szerződéskötés feltételei a Lakásrendeletben olvashatók: <https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/dontes/31-2022-onkormanyzati-rendelet-a-budapest-jozsefvarosi-onkormanyzat-kepviselo-testületenek-31-2022-x-20-onkormanyzati-rendelete-az-onkormanyzat-tulajdonaban-allo-lakasok-berbeadasarol/>

- *A javaslat támogatása mellett felmerült, hogy a 2027-től tervezett éves inflációkövető lakbéremelkedés kapcsán az önkormányzat milyen biztonsági korlátokkal tervezi védeni a bérlőket*

 13



A tervezetben javasolt éves inflációkövető lakbéremelkedés célja, hogy a jelenleg tervezett lakbérátalakítás pár éven belül ne jelentsen ismét egy befagyott, elértéktelenedett lakbárszintet, hanem folyamatosan lekövesse a gazdasági körülmények változását. Ennek értelmében a javaslat szerint 2027-től kezdődően minden évben az infláció mértékéhez igazodva változzanak a lakbérek.

A javaslat négy biztonsági korlátot határoz meg:

- Minden évben a KSH által kiadott éves átlagos fogyasztói árindex 3 éves mozgóátlagával számolunk, így ha egy évben valamilyen okból kiemelkedő az infláció, a környező évek mértéke mérsékli azt.
- Ha ez az átlag nem haladja meg a 12%-ot, akkor az inflációs emelés maximum 7% lehet.
- Ha ez az átlag meghaladja a 12%-ot, akkor az infláció mértékének 5%-kal csökkentett értékével emelkednek a lakbérek (vagyis ha pl. 20%-os az infláció, akkor 15%-kal).
- A lakbérek inflációkövető emelkedésének bevezetését követően szükséges a pénzügyi támogatásokról szóló rendeletet is felülvizsgálni 2027 előtt, amelyben szintén az inflációkövetés bevezetését javasoljuk, így a növekvő lakbéréket az elérhető támogatások is követnék.

Ezek mellett az önkormányzat jelenleg is kínál évente egyszer igényelhető 10 ezer forintos ún. inflációs támogatást, ami gyors és rugalmasan igénybevehető segítség azoknak, akiket váratlanul ér az áremelkedés: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/egyszeri-10-ezer-forintos-keszpenztamogatás-inflációs-támogatás/>

- *Kérdésként fogalmazódott meg, hogy hogyan érinti a változás azokat, akik lakáspályázaton felújítandó lakást kaptak, amelyet önköltségen tesznek lakhatóvá?*

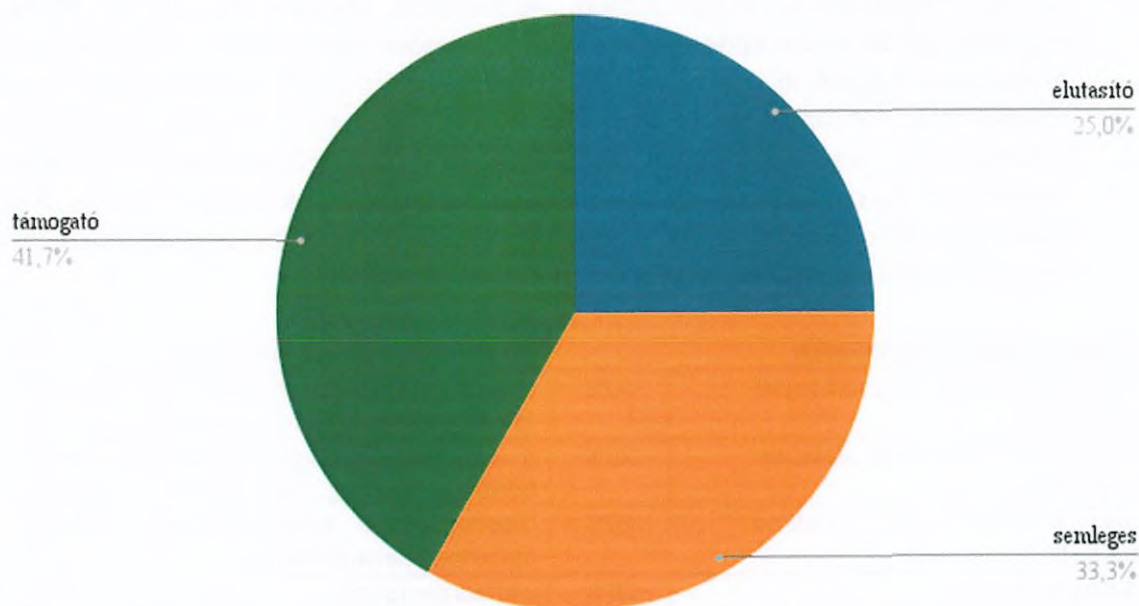
A felújítandó lakáspályázatok esetében is költségelví lakbért kell fizetni, tehát a lakbérek módosulása ugyanúgy érinti azokat, akik ilyen módon jutottak lakáshoz, mint bármelyik másik bérlőt. A felújítandó lakáspályázatokon a nyertes pályázó részére a kötelező felújítási munkálatok elvégzését követően az Önkormányzat megtéríti a felújítási költségek egy részét.

### 2.1.3. A kérdőívet magántulajdonosként, magánpiaci bérlőként kitöltők válaszai

**Az írásban véleményező, nem önkormányzati bérlők nagyobb része támogatta a javaslatot.** Az alábbiakban az általuk felvetett szempontokat foglaljuk össze és válaszolunk azokra.

 14

## Magántulajdonú lakást bérlők/saját lakásban élők véleménye



12. ábra: Az önkormányzati lakbérek átalakításáról szóló javaslat támogatottsága - magántulajdonos, magántulajdonú lakást bérlő

Többen is jelezték, hogy valamelyik **csökkentő tényező kivezetésével** nem értenek egyet:

- A javaslat szerint megszűnne az azok után a lakások után járó csökkentés, amelyek legalább a **negyedik emeleten található és az épületben nincs lift**. Ezt a tényezőt azért javasoltuk kivezetésre, mert jelenleg az önkormányzat nem rendelkezik adatbázissal arra vonatkozóan, hogy azokban a társasházakban, ahol van önkormányzati lakás, található-e felvonó, ez az adminisztratív akadály pedig nem tette lehetővé, hogy a munkatársak a lakbér megállapításakor ezt a szempontot minden esetben figyelembe vegyék.
- Szintén a lift kérdéséhez kapcsolódóan a szakmai- és lakossági fórumokon is felmerült, hogy **miért kell fizetnie a lift után a földszinten élő lakóknak is?** Az önkormányzati bérlők különszolgáltatási díjat fizetnek, amely minden esetben arányosan oszlik el a lakók között. Ez minden különszolgáltatásra vonatkozik, tehát például a közös terek világítása esetében az is fizet a függőfolyosó megvilágításáért, akinek a lépcsőházból nyílik a lakása.
- Hasonló okokból vezetnénk ki **az adott lakás fekvéséből adódó hátrányos tényezőket** is, például azt, hogy a lakás ablakainak mindegyike zárt udvarra néz-e. Az épületek és lakások alaprajzának vizsgálata bonyolulttá és hosszadalmassá teszi a lakbérek megállapítását, miközben az ezt végző munkatárs nem rendelkezik azokkal a kompetenciákkal, amely tervrajzok értelmezését teszi lehetővé.
- Szintén javasoljuk a vizesedés mértékének megállapítására jelenleg használt bonyolult rendszer kivezetését és helyette azt javasoljuk, hogy a **földszinti lakások után egységes csökkentéssel** számoljunk. Többen jelezték, hogy sok esetben a vizesedés emeleti lakásokban is megjelenik, amiért a lakók nem lennének kompenzálva. Az emeleti lakásokban fennálló vizesedések általában műszaki jellegű

okokra vezethetőek vissza (csövek nem megfelelő állapota, rossz esővízelvezető rendszer), amelyeket nem a lakbérben javasunk jóváírni, hanem karbantartási és felújítási megoldással fogjuk kezelni. A földszinti lakásokban, egy-két kivételtől eltekintve (pl. az újabb építésű házakban) jellemzően megjelenik a vizesedés, amely a talajvíz, a szigetetlen alapzat és a felhalmozott lomok miatt szellőzésre képtelen pincék miatt tartósan jelenlévő probléma. A JGK Zrt. az elmúlt években az új lakások injektálásával, szellőzőrendszer kiépítésével, a pincék kiürítésével és lezárásával, valamint páraelszívók osztásával segítette az ezzel küzdő bérlőket. A következő évek vagyongazdálkodásának egyik célja, hogy a vizesedésre tartós megoldást kínáló összetett program valósuljon meg.

Jelenlegi csökkentő tényezők		Javasolt csökkentő tényezők	
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy a Diószegi utcai koncepciótervbe sorolt épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%		
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás műteremlakás	-30%	<i>javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni</i>	-

13. ábra: A csökkentő tényezők javasolt átalakítását mutató táblázat

Az egyik kitöltő javasolja, hogy a **komfort nélküli és 20 nm-nél kisebb lakásokat** ingyenesen lehessen bérbe venni. Az ezek után a lakások után fizetendő lakbér az átalakítást követően sem haladja majd meg átlagosan a havi 3500 forintot. 17 olyan lakásunk van, amely 20 nm-nél kisebb komfort nélküli vagy szükséglakás. Az önkormányzat már nem ad bérbe új bérlőnek olyan lakást, amelyen belül nincs WC és fürdőszoba kialakítva. Folyamatosan vizsgáljuk azoknak a kis alapterületű lakásoknak a helyzetét, amelyek jelenleg nincsenek hasznosítva és lehetőség szerint szomszéd lakáshoz csatolva nagyobb alapterületű lakásokat hozunk létre belőlük. Amennyiben társasházban található kicsi és komfort nélküli önkormányzati lakás, amelynél a csatolás lehetősége nem áll fenn, ezeket értékesítjük, mert lakhatásra nem alkalmasak.

 16E

Az önkormányzat üres lakásaira vonatkozó terve az évente elkészülő Lakásgazdálkodási terv tartalmazza:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2022/07/lakasgazdalkodasi-tervek/>

Az üres helyiségek hasznosítására irányuló folyamatokat a Helyiséggazdálkodási koncepció foglalja össze: <https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/strategiak/2023/02/jozsefvaros-helyiseggazdalkodasi-koncepcioja/>

A lakbérek várható növekedéséhez kapcsolódóan is merültek fel kérdések. A 2025-ös évre tervezett módosítás célja a rendszer átalakítása és leegyszerűsítése. Ezért bár a komfortfokozatokhoz kapcsolódó négyzetméterárakban 5%-os egységes emelést tervezünk, a csökkentő tényezők és a zónák változásából adódóan **az első évben néhány bérlő esetében kis mértékben csökkenni fog a lakbér**, átlagosan azonban 29%-kal növekedni fognak a lakbérek. 2026-tól mindenkinek egységesen fog emelkedni a lakbére, átlagosan további 34%-kal. Ez azt jelenti, hogy a bérlők közel 91%-ának 2 év alatt kevesebb mint 20 000 forinttal nőne a lakbére.

A kitöltők érdeklődnek a **bérlési és egyéb díjakkal elmaradó, valamint az egyedül élő, ellátásra szoruló bérlők** segítségét célzó önkormányzati szolgáltatások felől is. Előbbi kapcsán az önkormányzat szociális szolgáltatóján keresztül (JSZSZGYK) kínált hátralékkezelési támogatásról érdemes tájékozódni ezen a felületen: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/hatralekkezelesi-tamogatasi/>

Emellett az önkormányzat a JGK Zrt.-vel és a JSZSZGYK-val együttműködésben adósságkezelő akcióprogramot működtet a nagyhátralékosok helyzetének kezelésére, amelynek a részletei a szociális és gyermekjóléti eljárásokról szóló rendeletben található: <https://jozsefvaros.hu/otthon/onkormanyzat/dontes/35-2023-onkormanyzati-rendelet-a-budapest-fovaros-viii-kerulet-jozsefvarosi-onkormanyzat-kepviselo-testületenek-35-2023-x-19-onkormanyzati-rendelete-a-szocialis-es-gyermekjoleti-ellatasokrol/>

Az önkormányzat halmozott lakbér-kintlevősége kb. 1 milliárd forint, de ennek nagy része több évtizedes, mára már behajthatatlan állomány. Az elmúlt években nőtt a hátralékkezelési kapacitás, például a JSZSZGYK-n belül létrejövő Lakhatási Csoporttal. 2023-ban a jelenleg önkormányzati lakásban élők összes felhalmozott kintlevősége 209 millió forint volt. 2024-ben ez a szám 94 millió forintra csökkent.

A JSZSZGYK fenntartásában működik a házi segítségnyújtó jelzőrendszer, amelynek az igénylésével az ellátásra szoruló bérlők tudnak ingyenesen vagy kedvezményesen gyors segítséget kérni otthonaikban:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/06/vegye-igenybe-a-jelzorendszeres-hazi-segitsegnyujtast/>

Bárki értesítheti a családsegítő szolgálatot, ha idős, segítségre szoruló lakóról értesül közvetlen környezetében. Ebben az esetben az [info@jszszgyk.hu](mailto:info@jszszgyk.hu) email címen keresztül lehet jelzést tenni.



## 2.2. A lakossági fórumok eredményei

A lakossági véleményezés ideje alatt két alkalommal, 2025. január 8-án és 15-én, 18 órától 20 óráig tartottunk fórumot a Kesztyűgyárban (Mátyás tér 15.). **A két alkalmon összesen körülbelül 30 lakó vett részt.** Az eseményekről élő felvétel nem készült, azonban videón rögzítettük a helyszínen elhangzó bemutató előadást, amit itt lehet visszanézni: <https://www.facebook.com/reszveteliroda/videos/28424923543821650>

**Az alábbiakban azokat a fórumon elhangzó témákat foglaljuk össze, amelyek a kérdőívek visszajelzései között nem jelentek meg.**

- *A komfortfokozatok emeléséhez kapcsolódóan felmerült, hogy az önköltségen komfortosított lakások esetében a lakbér emelkedés hogyan jelenik meg?*

A lakáson belüli komfortosítás csak a tulajdonos tudtával és hozzájárulásával végezhető el, amely jelenleg sok esetben nem történik meg, a szakszerűtlen felújításoknak pedig sok káros következménye van. Amennyiben a bérlő megállapodik a JGK Zrt.-vel a komfortosításról, **a munkálatokat követő 5 évben a lakás komfortfokozata nem változik**, a beruházást elvégző lakó ilyen módon lelakja a felújítás költségét. Ezt követően módosul a komfortfokozat és ennek megfelelően módosul a lakbér is. Azok esetében tehát, akik legalább 5 éve elvégezték a komfortosítást és erről a JGK Zrt.-nek is tudomása van, ott most megtörténik a váltás.

- *A nem használt közös helyiségek, például egykori közös WC-k használata után is kell fizetni?*

Azokban az épületekben, ahol jelenleg is nyitva van a közös WC, ott továbbra is van olyan komfort nélküli önkormányzati lakás, amely után törvényi kötelezettség fenntartani az illemhelyiséget. Ezek után **nem kell a bérlőknek fizetniük.**

Az önkormányzati bérlakásokhoz alapvetően nem jár pince, padlás vagy egyéb tároló, ám az akár több évtizedes szerződések esetében előfordulhat, hogy ez a tétel továbbra is szerepel a bérleti szerződésben (például széntárolóként). Az önkormányzat célja, hogy a pincék és padlások üresek legyenek és le legyenek zárva annak érdekében, hogy a gépészeti problémák gyorsan észlelhetőek és kezelhetőek legyenek. Nyilvánvaló probléma azonban az önkormányzati bérlakásokban a feleslegessé vált lomok közös terekben való tárolása.

Az önkormányzat tulajdonában lévő tárolókat az önkormányzati bérlakásokban és a társasházakban is van lehetőség kedvezményes áron kibérelni, amelyről itt található további információ: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/05/bereljen-kedvezmenyesen-helyiseget-sajat-hazaban/>

A házakban felújítást végzők segítségével az önkormányzat hulladékgazdálkodó kisokosban gyűjtötte össze a nem lomnak minősülő hulladék kezelésére szolgáló lehetőségeket: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2024/06/mi-a-teendo-az-epitesi-bontasi-tormelekkel-megjelent-ingyenes-tajekoztato-kiadvanyunk/>



- *A házak állapota hogyan jelenik meg csökkentő tényezőként és számít-e, ha az épület mellett zajló építkezés rossz hatással van a ház szerkezetére, vagy a lakókörnyezet élhetőségére?*

Az egyes házak állapota az önkormányzat vagyongazdálkodási tervében van értékelve és kategorizálva és ez alapján jár utánuk csökkentő tényező. Tehát egy műszakilag nagyon rossz állapotban lévő, felújítandó vagy bontandó házban lévő lakás esetén automatikusan jár a lakbér csökkentése.

A kerületben zajló építkezések sokszor valóban rossz hatással vannak a házak statikájára, benapozottságára és a környék talajvízszintjére. A helyi önkormányzat már nem rendelkezik építéshatósági jogkörökkel, így viszonylag kevés hatása van arra, hogy mi épül a kerületben és a közterülethasználton, zaj- és porszennyezésen felül hatósági jogköre sincs az építkezés lebonyolítása során.

Azt, hogy a tervezett és éppen zajló építkezések kapcsán milyen jogai vannak a kerületben élőknek ebben a kiadványban foglaltuk össze:

<https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2022/10/epitkeznek-a-szomszedomban-milyen-jogaim-vannak-jozsefvarosban/>

Amennyiben valamelyik önkormányzati ház szomszédságában olyan építkezés valósult meg, amely hosszútávon érzékelhetően rontotta az épület minőségét és beavatkozást igényel, az szintén a vagyongazdálkodási tervben fog megjelenni. Az ilyen ok miatt felújítandó kategóriába került bérház esetében is megjelenik majd a lakbér csökkenés.

- *A lakásokban állatokat tartók esetében lesz-e plusz költség?*

Az önkormányzat nem tervezi az állattartáshoz kapcsolódó költségek lakbérben megjelenő növelését.

- *Hogyan vásárolhatják meg lakásaikat a lakók?*

Az önkormányzatnak nem célja a lakásállomány csökkentése, de a következő években biztosan csökkenni fog a számuk a Diószegi utcát és környékét érintő állami kisajátítás miatt, és mert a gazdaságilag felújíthatatlan, kis alapterületű, társasházi lakásokat folyamatosan igyekszünk értékesíteni. A társasházakban található lakásokban élő bérlők kezdeményezhetik a lakásaik megvásárlását, amiről az illetékes bizottság dönt. A 100%-ban önkormányzati tulajdonú bérházak esetében erre eleve nincs lehetőség, mert ott a lakások nem számítanak külön albetétnek.

- *Hogyan ellenőrzik a karbantartási és gyorsaszolgálati munkák elvégzését?*

Az elmúlt években folyamatosan bővült az önkormányzat és a JGK Zrt. műszaki munkatársainak száma, akik a szerződő vállalkozó által elvégzett gyorsaszolgálati és karbantartási munkálatok megrendelését és ellenőrzését tudják elvégezni. Ezeket eddig szűrőpróbaszerűen ellenőrizték. Mostantól egy bizonyos összeghatár feletti beavatkozás esetén kötelező jelleggel fogják ellenőrizni az elvégzett munkát és csak valódi teljesítést követően fognak fizetni.



A gyorsszolgálati és karbantartási beavatkozást igénylő problémák esetén a teendőket ebben a kisokosban foglaltuk össze: <https://jozsefvaros.hu/otthon/szolgaltatasok-es-intezmenyek/onkormanyzati-lakasberloknek/2022/07/gyorsszolgalat-es-karbantartas-utmutato-onkormanyzati-lakoknak/>

A lakáson belüli problémák esetén a gyorsszolgálat munkatársának mindig kitöltött munkalapot kell hagynia a helyszínen. **Üres munkalapot nem szabad aláírni**, ha ilyen esettel találkozik valaki, akkor a JGK Zrt. Ingtalanszolgáltatási irodáját kell értesíteni. A lakók közvetlen visszajelzései alapján a munkatársak nagyobb hatékonysággal tudják ellenőrizni a gyorsszolgálatot végzők munkáját.

- *Az évente változó lakbér azt jelenti, hogy mindig új szerződést kell kötni?*

Nem kell új szerződéseket kötni, mert a bérleti szerződés tartalmazza a lakberek módosításának lehetőségét.

### 3. A szakmai véleményezés eredményei

A december elején induló véleményezési folyamat részeként 2024. december 10-én szakmai szervezeteknek tartottunk fórumot, amelyre az összes szakmailag illetékes, valamint józsefvárosi illetékességű lakhatással vagy szociális ügyekkel foglalkozó szervezetet és csoportot meghívtuk. A fórumon három szervezet vett részt, további kettő szervezet pedig a szakmai szervezetek számára létrehozott kérdőívén keresztül küldte el véleményét.

A kérdőívet kitöltő Ébredések Alapítvány támogatta a javaslatot. Az Utcajogász Egyesület írásban megküldött véleménye alapján néhány pontban módosítottuk az eredeti javaslatot. A bevezetett módosításokat a véleményezés eredményét összefoglaló fejezetben írunk részletesen.

Az Utcajogász Egyesület a szociális lakbér kategória tervezett kivezetésével kapcsolatban a lakbérkategóriák megalkotására vonatkozó törvényi kötelezettség teljesítésére hívta fel a szakmai előkészítők figyelmét. Az egyesület álláspontja szerint az ennek való megfelelés a tervezett módosítással is megvalósul, ugyanakkor elképzelhető, hogy a költségelvű lakbér fogalma alá vonni a lakbértámogatással csökkentett (valójában szociális) lakbért, nem felelne meg a Lakástörvény rendelkezéseinek. Felhívták a figyelmet továbbá arra, hogy az a rendeletben tervezett szabályozás, hogy a növelő és csökkentő tényezők alkalmazásával megállapított költségelvű lakbér összege "legfeljebb tízezer forinttal lehet több, mint az utolsó hónapban számlázott lakbér, és nem haladhatja meg annak másfélszeresét", nehezen értelmezhető, nem egyértelmű, hogy mit kell érteni "utolsó hónap" alatt. Ha a rendelkezés arra vonatkozik, hogy az új rendelet hatályba lépése folytán szükségessé válik a lakbér emelése, akkor azt úgy kell végrehajtani, hogy megfeleljen ennek a szabálynak (azaz az emelés ne legyen tízezer forintnál vagy 50%-nál nagyobb mértékű), akkor az álláspontjuk szerint nem a rendelet általános szabályai közé kell tartoznia, hanem a hatálybalépésre és az átmenet szabályozására vonatkozó részben szükséges rendezni. Ez ugyanis egy olyan - általuk

 20

támogatott - egyszeri rendelkezés, amelynek az a célja, hogy a rendelet módosításával összefüggő módosítás ne legyen súlyosan megterhelő vagy váratlan a bérlők számára.

A szakmai fórumon a Nyugodt Szívvel a Lakhatásért, a Sors-Társak Újra Együtt Egyesület és a Városkutatás Kft. vett részt és visszajelzéseik egy része a lakberek átalakítását bemutató anyagok kommunikációs keretében vonatkozott. Az ő visszajelzésük alapján a lakossági fórumokon elhangzó előadásban már nagyobb hangsúlyt helyeztünk a lakásgazdálkodással járó bevételek és kiadások viszonyának magyarázatára, amely ebben az anyagban is bemutatásra került.

A továbbiakban azokat a szakmai fórumon elhangzó kérdéseket és válaszokat foglaljuk össze, amelyek sem a kérdőívekben, sem a lakossági fórumokon nem hangoztak el.

- *Kik kapnak lakhatási támogatást és ők hogyan igazolják a rászorultságot?*

Ha valaki igényli a lakhatási támogatást, akkor az ő esetében megtörténik a jövedelmi és lakhatási körülmények vizsgálata.

A lakhatási támogatás igénylésének menetéről, a kritériumokról itt írtunk részletesen: <https://jozsefvaros.hu/ugyintezes/ugy/lakhatasi-tamogatas/>

A lakhatási támogatás igénylése egy önkormányzati hatósági eljárás, ezért a hatósági eljárásokról szóló törvény vonatkozik rá. Józsefvárosban nem kaphat pénzbeli támogatást az önkormányzattól az, aki csak alkalmi munka igazolást tud behozni. Ha nincs állandó, igazolható jövedelme (ami lehet munkaviszonyból vagy vállalkozásból származó jövedelem, nyugdíjszerű ellátás stb.), akkor együtt kell működnie a munkaügyi központtal. Ha nem működik együtt (nem megy el képzésre, nem fogadja el a felajánlott állást), akkor a munkaügyi központ jelez a Szociális támogatási irodának és megszűnik a támogatás folyósítása.

- *Általában mi a nehézség egy átlátható és igazságos szociális támogatási rendszer létrehozásakor?*

Magyarországon nagyon nehéz megelőzni a szerződés nélküli albérletek gyakorlatát, ezért sokan vannak olyanok, akik nem tudják megfelelően igazolni a lakhatásukat. Hasonló kihívásokat jelentenek a lakcím-árúsító cégek is. A lakhatási támogatás igénylésénél nemcsak a lakcímet veszi figyelembe az önkormányzat, hanem vizsgálja a lakhatási körülményeket is, vagyis a jelentkezőnek igazolnia kell, hogy milyen lakásban lakik. Minden rendeletalkotás során meghatározó dilemma, hogy mennyire célszerű megnehezíteni az igénylést a csalás elkerülése érdekében, ha ez közben az igénybevételt is nagyban nehezíti. Bármilyen szociális támogatás nyújtása során elkerülhetetlen, hogy a támogatások egy részét arra nem jogosultak vegyék igénybe, ennek aránya nemzetközi kutatások alapján általában nem csökkenthető a támogatások 5-10%-a alá.

- *A távfűtéses és nem távfűtéses lakások fenntartási költségei éppen ellentétesek azzal, amit a javaslat a négyzetméterárakban mutat.*

A véleményezés során közzétett, komfortkofozat szerinti négyzetméterárakat mutató alábbi táblázatban a távfűtéses lakások négyzetméterára alacsonyabb, annak ellenére, hogy időközben ezek fenntartása már kevésbé költséges. Ez egy korábbi körülményekre épülő



gyakorlat maradványa, ami hibás. Ezt a rendeletben javítjuk, az összkomfortos kategória díjazása egységesül.

Lakás komfortfokozata	Költségelví lakbér (Jelenleg)	5%-kal megemelt költségelví lakbér
Összkomfortos (nem távfűtéses)	493 Ft/m <sup>2</sup>	518 Ft/m <sup>2</sup>
Komfortos, összkomfortos (távfűtéses)	461 Ft/m <sup>2</sup>	484 Ft/m <sup>2</sup>
Félkomfortos	300 Ft/m <sup>2</sup>	315 Ft/m <sup>2</sup>
Komfort nélküli	232 Ft/m <sup>2</sup>	244 Ft/m <sup>2</sup>
Szükséglakás	185 Ft/m <sup>2</sup>	194 Ft/m <sup>2</sup>

14. ábra: A lakossági véleményezés során közzétett, az eredetileg tervezett négyzetméter árakat bemutató táblázat

## 4. A véleményezés alapján elfogadott módosító javaslatok, fejlesztési irányok

Az alábbiakban összefoglaljuk, hogy a lakosság visszajelzései közül melyeket tudjuk befogadni a Lakásrendelet módosításába és mely javaslatok tudnak a jövőben fejlesztési folyamatként megvalósulni.

Alapozva az Utcajogász szakmai véleményére, annak érdekében, hogy megfeleljünk a Lakástörvény 34. § rendelkezéseinek, a lakásrendelet módosításával **nem vezetjük ki a szociális lakbér jogcímet**. Ezzel együtt a szociális lakbér jogosultsági körét nem bővítjük, az Önkormányzat célja továbbra is a lakáshasználat jogcímétől függetlenül elérhető a lakhatáshoz kapcsolódó rendszeres kiadások viseléséhez nyújtott települési támogatás, vagyis a lakhatási támogatás elérésének növelése, a lakbérköltség és a támogatás különválasztása.

A szakmai véleményben foglaltaknak megfelelően a Lakástörvény előírásait továbbra is úgy értelmezzük, hogy a szociális lakbér olyan "költségelví" lakbér, amely a lakbértámogatással válik "szociális lakberré". Tehát nem vezetünk be ettől eltérő lakbértámogatást, a költségelví lakbér és a szociális lakbér közti különbséget tekintjük lakbértámogatásnak.

Az Utcajogász javaslatával megegyezően az általános rendelkezések közül az átmenetiek közé került az, hogy a könnyebb alkalmazkodás érdekében biztonsági fékként több évre elnyújtjuk a lakbéremelés érvényesítését azokban az esetekben, ahol az emelés tízezer forintnál és 50%-nál nagyobb mértékű lenne.

A lakberek számítása során használt csökkentő tényezők között **bent marad a legalább 4. emeleti, felvonó nélküli házakban található lakások után járó engedmény**. Ennek érdekében felmérjük azokat a társasházakat, ahol önkormányzati lakás van és rögzítjük, hogy hol van lift, így elhárul az az adminisztratív akadály, ami miatt jelenleg nem megbízhatóan tudunk számolni ezzel a csökkentő tényezővel.

 22

Jelenlegi csökkentő tényezők		Javasolt csökkentő tényezők	
15 éven belül nem részesült teljes felújításban	-10%	a lakás a Vagyongazdálkodási Terv szerint felújítandó épületben helyezkedik el	-5%
25 éven belül nem részesült teljes felújításban	-20%	a lakás a Vagyongazdálkodási Tervben bontásra kijelölt, funkcióváltó, vagy az állam által kisajátított épületben helyezkedik el	-10%
a lakás bontásra kijelölt épületben található	-20%		
a lakás falazata 1 méter alatti magasságban nedves	-10%	a lakás földszinti	-10%
a lakás falazata 1 méter magasságot meghaladóan nedves	-20%		
a lakás lakószobájának a padlószintje a terepszint alatt van	-10%		
a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-10%	a lakás felvonó nélküli épületben és legalább a negyedik emeleten van	-5%
a lakás aládúcolt	-20%	a lakás aládúcolt	-20%
a lakás fekvése legfeljebb első emeleti és valamennyi lakószobájának valamennyi ablaka zárt udvarra vagy tűzfalra néz és a szemben lévő falak távolsága 5 méternél kevesebb	-10%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás felújítandó épületben található és a felújítási, átalakítási munkálatokra bentlakás mellett kerül sor	-20%	<i>javasoljuk kivezetni</i>	-
a lakás műteremlakás	-30%	<i>javasoljuk lépcsőzetesen kivezetni</i>	-

15. ábra: A lakossági véleményezés hatására módosított csökkentő tényezőket bemutató táblázat

A komfortfokozat szerinti **négyzetméterár-növekedést mutató táblázat az alábbiak szerint módosul**, annak megfelelően, ahogyan a távfűtéses lakások fenntartási költsége változott az elmúlt években.

Jelenleg		Tervezet	
Lakás komfortfokozata	Költségelví lakbér	Lakás komfortfokozata	5%-kal megemelt költségelví lakbér
Összkomfortos (nem távfűtéses)	493 Ft/m <sup>2</sup>	Összkomfortos	518 Ft/m <sup>2</sup>
Komfortos, összkomfortos (távfűtéses)	461 Ft/m <sup>2</sup>	Komfortos	484 Ft/m <sup>2</sup>
Félkomfortos	300 Ft/m <sup>2</sup>	Félkomfortos	315 Ft/m <sup>2</sup>
Komfort nélküli	232 Ft/m <sup>2</sup>	Komfort nélküli	244 Ft/m <sup>2</sup>
Szükséglakás	185 Ft/m <sup>2</sup>	Szükséglakás	194 Ft/m <sup>2</sup>

16. ábra: A lakossági véleményezés hatására módosított négyzetméter árakat bemutató táblázat

A lakossági véleményezés folyamata több fejlesztendő területre mutatott rá. A **lakbérekből származó bevételek és kiadások eloszlásának jobb megértése** egyértelmű igényként fogalmazódott meg a lakók részéről. Javaslatként felmerült, hogy készüljenek éves, házankénti kimutatások a fenntartás költségeiről. Ahogyan a 11. számú ábra mutatja, a kiadások egy része állandó, a JGK Zrt. munkatársainak bérét és irodáinak a fenntartását jelenti, ami az egyes házakra nem leosztható költségvetési tétel. Szeretnénk azonban, ha a lakásgazdálkodásra és különösen azok fenntartására (karbantartás, gyorsszolgálat, takarítás, közös költség) irányuló kiadásaink összetétele a lakók számára is átláthatóbb lenne, ezért

*[Handwritten signature]* 23

először 2026-ban, majd évente elkészítjük az előző év költségvetését összefoglaló közérthető kimutatást, amit a házakban kihelyezett plakátokon teszünk elérhetővé.

Az évek óta megszokott konstrukcióban működő, bővülő kerettel rendelkezésre álló **Otthonmegújítási Támogatás felülvizsgálatára** is sor kerül 2025-ben. Ebben az évben a megszokott előfinanszírozási támogatási forma mellett egy új program elindításával teszünk kísérletet arra, hogy a szociálisan rászorulóknak számára is tudjuk biztosítani ezt a támogatást, és lakossági tanácsadással ösztönözzük az energiahatékony felújításokat.

Az egyik leggyakoribb együttélési panasz, a **közös terekbe kihelyezett lomok** kérdésében is megoldást várnak az önkormányzati bérlők. Azokban a bérházakban, ahol van üres önkormányzati helyiség eddig is volt lehetőség kedvezményesen bérelni tároló helyet: <https://jozsefvaros.hu/otthon/hirdetotabla/hirek/2023/05/bereljen-kedvezmenyesen-helyiseget-sajat-hazaban/>

Az ilyen módon elérhető helyiségek bérleti díja azonban jellemzően sokkal magasabb, mint egy átlagos önkormányzati lakás bérleti díja. A helység kiadásáról szóló helyi rendelet jelenleg nem tesz különbséget a bérleti díj számítás során, ha az igénylő önkormányzati bérlő. Ezt a 2025 tavaszán tervezett helyiséggazdálkodásról szóló rendelet módosításakor érdemes felülvizsgálni. Ezt követően lehet néhány házban a lakóközösséggel együttműködésben kidolgozni közösségi tárolók létrehozásának és üzemeltetésének a rendszerét.

Az együttélés további konfliktusainak kezelése érdekében vizsgáljuk, hogy az önkormányzat közösségi együttélési rendeletében van-e lehetőség a jogszabályi keretekhez igazodva **hatékonyabb szabályozó eszközök** beépítésére..

Az elmúlt év során **több önkormányzati bérházban helyeztünk el kamerákat** a közös terekben a házirend megsértése, a szabálysértések és a bűncselekmények feltárása érdekében. Az üzemeltetési tapasztalatok alapján ennek a rendszernek a fejlesztése és bővítése lehetséges.

Mindezek mellett a lakberek átalakításának egyik feltételeként megjelölt rendelet módosításra is sor kerül 2025. második felében. Előkészítjük a **pénzbeli támogatások indexálását**, ami azt jelenti, hogy a lakberekhez hasonlóan a lakhatási támogatás jövedelemhatára is inflációkövetővé válna. Így amikor a lakbér az infláció emelkedéséhez igazodva változik, akkor változik a támogatáshoz való hozzáférés küszöbe is.

## 5. A döntést követő folyamatok összefoglalása

**A Lakásrendelet módosítására a 2025. februári képviselő-testületi ülésen kerül sor.** A módosítást követően a JGK Zrt. Lakásügyi- és Díjbeszedési és Hátralékezelési Irodája elkezd a lakások után számított lakberek felülvizsgálatát és frissítését. Legkésőbb **2025 áprilisában névre szóló levelet kap minden önkormányzati lakó**, amelyben tájékoztatást kap az új lakbéréről. A levélben részletesen vezetjük le, hogy milyen számítást vettünk alapul az új lakbér meghatározása során. Ezt a levelet azért küldjük, hogy ha ekkor a bérlő hibát észlel a számításban, azt jelezni tudja az illetékeseknek, ha pedig a megváltozott lakbér meghaladja fizetőképességét, tájékozódjon az igénybe vehető támogatási lehetőségekről. **Az**

 24  
59

**első új lakbér csekk 2025. júniusban várható.** Lakhatási támogatást az év során bármikor lehet igényelni. Ezt követően 2025. júniusban egy lakossági tájékoztató fórumon tehetik fel ismét kérdéseiket.

Ezekről az önkormányzat honlapján ([www.jozsefvaros.hu](http://www.jozsefvaros.hu)) és közösségi média felületein (Facebook, Instagram), levélben és a házakban, valamint az ügyfélszolgálatokon kihelyezett plakátokon adunk majd hírt.

Köszönjük a részvételt!

 25

## 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](http://josefvaros.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

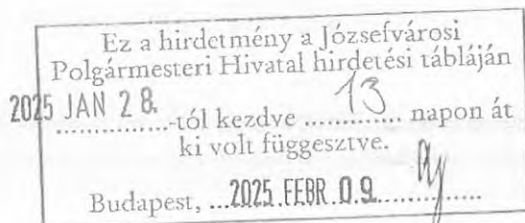
**Melléklet:** „*az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet tervezete

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 érdekképviseleti 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;

 2

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 lakbéré közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.”

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

„(2) A költségelví 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 „költségelví”,
- 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.”

<sup>4</sup>



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) Költségelví lakbér	C) Piaci alapú lakbér*
1.	Összkomfortos lakás	518 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2.363 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	Komfortos lakás	484 Ft/m <sup>2</sup> /hó	2.363 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Félkomfortos lakás	315 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1.933 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Komfortnélküli lakás	244 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1.719 Ft/m <sup>2</sup> /hó
5.	Szükséglakás	194 Ft/m <sup>2</sup> /hó	1.074 Ft/m <sup>2</sup> /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%

*L. M. M. E.*

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 költségelví 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

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

$y$  = költségelví alaplakbér \*  $a$  \*  $b$

$z$  = a költségelví 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 költségelví 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 költségelví lakbér összegét a 4.b. pont szerinti képlettel kell megállapítani.

4.b.

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

Ebben az esetben a költségelví 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
- Vig 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
- Gyórfy 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”

*Múze*