

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2025. február 27.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
3/2025. (II. 27.) 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 érdekképviselői 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).

* [Rendelkezései beépítve a 31/2022. \(X.30.\) önkormányzati rendeletbe.](#)

(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 lakbérére közül az alacsonyabb lakbér összegét köteles fizetni.”

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

„(2) A költségelvű 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 3/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: módosító rendelet) hatálybalépésekor fennálló költségelvű lakbérű bérleti jogviszony esetén amennyiben a 2. melléklet 1-3. pontja szerint számított összeg a módosító rendelet hatálybalépését megelőző utolsó egész hónapra vonatkozó költségelvű lakbért legalább tízezer forinttal és legalább 50%-kal meghaladja, úgy a költségelvű 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 „az 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 „költésélgelví 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 27.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. melléklet a 3/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelethez
„1. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

1. A méltányolható lakásnagyság mértéke:

	A	B
1.	Figyelembe vett személyek száma (fő)	Lakásnagyság felső határa
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 3/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelethez
„2. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

1. A lakbér tényleges komfortfokozat szerinti mértéke:

1.1. Költségelvű alaplakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

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

1.2. Piaci alapú lakbér komfortfokozat szerinti mértéke:

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

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

	A	B
1.	Csökkentő tényező	Csökkentés mértéke
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 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:

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

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

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.

$$L = x * \sqrt[4]{\alpha}$$

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.”

3. melléklet a 3/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelethez
„3. melléklet a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelethez

“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
- Korányi Sándor utca páratlan oldal 3/b számtól, páros oldal 4. számtól
- 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
- Berzsenyi utca
- Bezerédj utca
- Bókay János utca
- Ciprus utca
- Csokonai utca
- Déri Miksa utca páros oldal 12. számtól
- 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
- Tisztas 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”

INDOKOLÁS

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

3/2025. (II. 27.) önkormányzati rendelethez

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 lakaskiürítésre 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.