



Előterjesztés

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
Képviselő-testülete számára

Előterjesztő: Pikó András polgármester, Sátyl Balázs alpolgármester							
A képviselő-testületi ülés időpontja: 2025. szeptember 25.	 sz. napirend						
Tárgy: Javaslát az állami kisajátításokkal érintett épületekkel kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint a lakásrendelet és a versenyeztetési szabályzat módosítására							
A napirendet <u>nyilvános</u> ülésen kell tárgyalni, a II. határozat elfogadásához <u>egyszerű</u> , az I. – <u>normatív</u> – <u>határozat</u> és a <u>rendelet</u> elfogadásához <u>minősített</u> többség szükséges.							
ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: <i>H</i> Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal JOGI KONTROLL: <i>[Signature]</i> BETÉRJESZTÉSRE ALKALMAS: <i>[Signature]</i> DR. BOJSZA KRISZTINA ALJEGYZŐ							
<table><tr><td>Érkezett: 2025 SZEPT 22.</td><td>Szám: 02/240-15/2025</td></tr><tr><td>Melléklet:</td><td>Ügyintéző: Emmár Rita</td></tr><tr><td></td><td>Előzmény: EK</td></tr></table>		Érkezett: 2025 SZEPT 22.	Szám: 02/240-15/2025	Melléklet:	Ügyintéző: Emmár Rita		Előzmény: EK
Érkezett: 2025 SZEPT 22.	Szám: 02/240-15/2025						
Melléklet:	Ügyintéző: Emmár Rita						
	Előzmény: EK						
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

I. Előzmények

2024. május 10-én hatályba lépett oktatási, családjogi, kulturális tárgyú és kapcsolódó törvények módosításáról szóló 2024. évi XIII. törvény. Ebben a törvényben módosításra került többek között a Nemzeti Közszerológati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény is (a továbbiakban: NKE törvény). Az NKE törvény módosítása értelmében a magyar állam kisajátította 10 önkormányzati tulajdonban lévő ingatlanunkat.

A kisajátítással érintett ingatlanok:

1. Sárkány utca 5. üres telek, melyen hulladékudvar működik,
2. Dugonics utca 17-21. szám alatti üres iskolaépület,
3. Diószegi utca 18. szám alatti lakóépület,
4. Diószegi utca 22. szám alatti lakóépület,
5. Diószegi utca 24. szám alatti lakóépület,
6. Diószegi utca 26. szám alatti lakóépület,
7. Diószegi utca 28. szám alatti lakóépület,
8. Sárkány utca 1. szám alatti lakóépület,
9. Korányi Sándor utca 20. szám alatti lakóépület,

ÉRKEZETI

2025 SZEPT 22.

14:45

[Signature]

10. Dugonics utca 11. szám alatti lakóépület.

2024. június 29-én hatályba lépett a Nemzeti Közszerződési Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény végrehajtását érintő veszélyhelyzeti szabályokról szóló 168/2024. (VI. 29.) Korm. rendelet (a továbbiakban: Korm. rendelet), mely új határidőket állapított meg az NKE törvényben foglaltakhoz képest a 8 lakóingatlan állami tulajdonba kerülés napja és a cserelakás felajánlás tekintetében. Ez alapján az érintett 8 lakóingatlan 2025. július 9-én került volna az állam tulajdonába, Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) számára a cserelakás felajánlási határidő pedig 2026. január 31. volt.

A kisajátított épületekben élők elhelyezése érdekében az Önkormányzat kidolgozott egy eljárásrendet, amely alapján az állam által biztosított kártalanítás összegéből jó állapotú lakásokat vásárolt volna a kerületben. A kiűritések eljárásrendjét a 89/2025. (IV. 24.) számú képviselő-testületi határozat rögzítette.

A lakóingatlanok állami tulajdonba kerülésének Korm. rendeltben rögzített időpontját mintegy 3 héttel megelőzően, 2025. június 17-én az Országgyűlés a Magyarország 2026. évi központi költségvetésének megalapozásáról szóló 2025. évi LI. törvény elfogadásával újabb módosításokat fogadott el, melyek alapvetően változtatták meg a kisajátítás ütemezését és módját. Egyrészt, míg korábban a Diószegi Sámuel utca 20. nem tartozott az állam által kisajátítandó lakóházak közé, a módosítás értelmében ez is állami tulajdonba kerül majd. Másrészt, ismét elhalasztotta az állami tulajdonba kerülés dátumát, 2025. július 9-ről, 2026. június 30-ra. Harmadrészt, az új törvénymódosítás értelmében az Önkormányzat nem köteles cserelakást felajánlani az érintett bérlők részére, a cserelakást a magyar állam fogja felajánlani 2027. július 31-ig.

II. Javaslat új önkormányzati eljárásrendre

Az Önkormányzat célja a kisajátítással kapcsolatos döntés meghozatala óta az volt, hogy világos, egyértelmű szabályokat dolgozzon ki és azokat következetesen alkalmazza és kommunikálja az érintettek felé. Az új törvénymódosítás miatt szükséges a korábban elfogadott eljárásrend újragondolása. Az új ütemezés alapján az Önkormányzat leghamarabb 2026. nyarán számíthat a kisajátított lakóingatlanok után fizetett kártalanítási összegre, de egyben a törvény már nem ró kötelezettséget az Önkormányzatra a lakók elhelyezése tekintetében. Jelen előterjesztés célja a javasolt új eljárásrend rögzítése és az ehhez szükséges jogszabályi módosítások meghozatala.

Az Önkormányzat célja a lakhatási szegénység csökkentése és a régóta bizonytalanságban élő bérlők helyzetének mielőbbi rendezése. Ezen célokat saját eszközeivel csak úgy tudja elősegíteni, ha a meglévő állományából felújított cserelakásokat ajánl a kisajátított épületekben élő, rendezett jogviszonnyal rendelkező lakók részére. Jelenleg ez 160 háztartást jelent, így ez a vállalkozás csak úgy teljesíthető, ha az Önkormányzat minden felújítás alatt álló, illetve felújítani tervezett lakását erre a célra fordítja.

A javasolt új, és a korábban elfogadott eljárásrend közötti különbségeket az alábbi táblázat foglalja össze:

Korábbi eljárásrend	Új eljárásrend	Indoklás
A határozott és határozatlan szerződéssel rendelkező bérlők kérhetek pénzbeli térítést vagy cserelakást.	Az Önkormányzat elsődlegesen felújított, beköltözhető önkormányzati lakást tud felajánlani a jogosult bérlőknek, biztosítva a lehetőséget a helyben maradásra. A kisajátított épületben élő, határozatlan idejű bérlők bármikor kérhetik bérleti joguk megszüntetését. Ebben az esetben ők a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-	Az Önkormányzatot nem kártalanította az állam a lakóingatlanokért, saját forrásból próbálja meg elhelyezni a lakókat. Minden forrást az üres lakások felújítására szán.

		ára jogosultak pénzbeli térítésként. Határozott idejű szerződéssel rendelkező vagy használati szerződéssel rendelkező bérlők nem jogosultak a pénzbeli térítésre, csak az Önkormányzat által felajánlott lakásra.	
Nem vizsgáljuk az ingatlantulajdon és a haszonélvezeti jog meglétét.	Vizsgáljuk az ingatlantulajdon és a haszonélvezeti jog meglétét: akik ilyennel rendelkeznek, azoknak nem ajánlunk fel cserelakást.	Az Önkormányzatot nem kártalanította az állam a lakóingatlanokért.	
A cserelakások felajánlásának sorrendjét csomagok határozták meg. A sorrend az alábbi volt: 1. csomag (Dugonics utca 11., Diószegi S. utca 24., Diószegi S. utca 28. 2. csomag (Korányi S. utca 20., Diószegi S. utca 26.) 3. csomag (Sárkány utca 1.) 4. csomag (Diószegi S. utca 22.) 5. és 6. csomag (Diószegi S. utca 18.)	A sorrendben az első a Dugonics u. 11. lakói, ezt követik a Sárkány u. 1. és a Korányi S. u. 20. lakói, majd a Diószegi S. u. 24-28, végül a Diószegi S. u. 18-22. A sorrend nem jelenti azt, hogy a későbbi csoportok ne kaphatnának ajánlatot korábban, ha egy lakás méretben és elhelyezkedésben megfelel nekik.	Az ütemezés a kiürítés megvalósíthatóságát és sürgősségét követi.	
Társasházi lakások vásárlása	Önkormányzati bérlakások felajánlása	A korábban az állam által megígért, de azóta meg nem érkező, lakóházak után járó kártalanítás összegéből társasházi lakásokat tervezett vásárolni az Önkormányzat az érintett bérlőknek. Az új eljárásrendben saját forrásból, saját lakásállományból ajánl fel felújított önkormányzati bérlakásokat azoknak, akik nem kívánnak az állami ajánlatra várni.	
Lakókhoz keresünk lakásokat	Lakásokhoz keresünk lakókat. Ha egy lakás több háztartásnak is megfelelő, sorsolással választunk közülük.	Az önkormányzat nem lakásokat vásárol, hanem a meglévő lakásállományát újítja fel. Az első beköltözésekre 2025-ben sor	

 3

kerülhet, a felújítási ütemterv és a lakók döntésének függvényében. A lakásajánlatok folyamatosan, a kész lakások rendelkezésre állásával párhuzamosan történnek.

Három lakás felajánlása

Minden jogosult bérlőnek két megtekinthető lakást ajánlunk fel. Az ajánlatok között legalább 15 nap áll rendelkezésre a döntésre. Ha a lakó mindkét felajánlott lakást visszautasítja, akkor az önkormányzat további ajánlattételre nem kötelezett.

Az önkormányzat lakásállománya korlátozott, a felújítások ütemezése pedig hosszú távra tervezett. A garantált két lakásfelajánlás biztosítja, hogy minden jogosult reális eséllyel találjon megfelelő ingatlant.

A javasolt eljárásrend mellett várhatóan legkésőbb 2027. év elejére fog tudni minden érintett lakó számára cserelakást felajánlani az Önkormányzat. Az állami kisajátításokkal kapcsolatos jogszabálmódosítások függvényében (pl. újabb határidő módosítások tükrében) előfordulhat, hogy újabb módosításokat lesz majd szükséges meghozni, annak érdekében, hogy az állami tulajdonba kerülést követően is tudjon cserelakásokat felajánlani az Önkormányzat.

III. Javaslat a Lakásrendelet és a Versenyeztetési szabályzat módosítására

Az új eljárásrend bevezetése érdekében az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakásrendelet) módosítása is szükséges. A módosítások fő célja a kisajátításokkal kapcsolatos külön szabályok hozzáigazítása a megváltozott helyzethez, de emellett néhány további, technikai jellegű módosításra is javaslatot teszünk:

- A közszolgálati célú lakások esetén folytonos jogviszonynak tekintjük, amikor az Önkormányzat különböző szervezetei között történik munkahelyváltás (14. § (2) bekezdés),
- A 30/A. § (3) bekezdés újraszabályozása alapján a cserelakás felajánlásának feltételeként vizsgálni szükséges a bérlő ingatlantulajdonának vagy haszonélvezeti jogának fennállását.
- A 30/A. § új (4) bekezdéssel egészül ki, mely alapján a használati szerződéssel rendelkezők részére is lehetővé válik a cserelakás felajánlása.
- A korábban 1 éves bérleti szerződéssel rendelkező önkényes lakásfoglalónak nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználók esetében 2025. december 31-ig biztosítjuk, hogy kérelem benyújtásával rendezhessék jogviszonyukat. (30/C. § (3) bekezdés)
- Hatályát veszti a 30/D. §, így cserelakás helyett nem lesz lehetőség pénzbeli térítést kérni. Határozatlan idejű bérlők továbbra is bármikor kérhetik bérleti joguk megszüntetését. Ebben az esetben ők a lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-ára jogosultak pénzbeli térítésként.
- A 41. § (2) bekezdés c) pontjának hatályvesztésével a cserelakásba való átköltözés során a bérlőnek meg kell fizetnie az új lakásra vonatkozó óvadékot.
- Módosul továbbá a 96. § is, amely a bérlők pályázat keretében történő kiválasztásának szabályait foglalja össze. Itt a javaslat lehetővé teszi, hogy olyan pályázat kerüljön kiírásra, ahol nem pontszám, hanem sorsolás alapján állapítjuk meg a jelentkezők sorrendjét. Ehhez igazodik az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyezettési szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú határozat (a továbbiakban: Versenyeztetési szabályzat) javasolt módosítása is.
- Kikerül a helyi adótartozás fennállására vonatkozó kitétel a bérleti szerződések megkötésének feltételei közül a 9. §-ban, mely jelentős adminisztratív könnyítést jelent majd.
- A 20. § (2) bekezdésben 90-ről 60 napra módosul a határidő amikor a bérleti szerződés lejártá előtt a bérbe adó szervezet köteles felhívni a bérlőt a bérleti szerződés meghosszabbítására. A



módosítás következtében remélhetőleg még több bérlő fogja időben benyújtani a kérelmet a bérleti szerződés meghosszabbítására.

- A 26. § (3) bekezdés kiegészíti az alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakásba irányuló minőségi lakáscserék esetén a határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmezőkre vonatkozó szabályokat.
- Több helyen hatályukat veszítik az elavult vagy párhuzamos rendelkezések, így a „feltétel bekövetkezéséig” történő bérbeadás időtartamára vonatkozó szabály (31. § (2) bekezdés), a „helyi városrehabilitációs területen” történő bérbeadásra vonatkozó szabályok (31. § (3) bekezdés és 60. §). Egyértelművé válik, hogy kríziselhelyezés esetén a bérlő az eredeti, és az átmenetileg használt lakás bérleti díja közül az alacsonyabbat köteles fizetni (75. §).
- A 39. § (3) bekezdés rögzíti, hogy a bérlő évente legfeljebb kétszer köteles bemutatni a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó hiteles igazolást. A módosítás célja a közműhátralékok hatékonyabb nyomon követése, és a közműszolgáltatás kikapcsolásának megakadályozása.
- Lakáscsatolások esetén pontosításra kerül, hogy nem csak a szociális lakbér, hanem a lakhatási támogatásban való részesülés is kizáró tényező (58/A. §); illetve kikerül a rendeletből, hogy társasházi lakás csatolása esetén mindenképpen a bérlőt terhelje az alapító okirat módosításához kapcsolódó költség (61. § (2) bekezdés f) pont).

A rendeletmódosítás társadalmi véleményezése

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban Lakástv.) 79. § (1) bekezdésének eleget téve az Önkormányzat szeptember 3-án a 4. sz. melléklet szerinti hirdetményt tette közzé a rendeletmódosítási tervéről, amelyben szeptember 14-i határidővel hívta fel az érdekképviselői szervezeteket véleményük közlésére.

A lakossági véleményezés lehetőségéről az Önkormányzat és a Községi Részvételi Iroda honlapján és közösségi média felületein adtunk hírt, valamint célzott emailben tájékoztattuk az illetékes szakmai szervezeteket. A rendeletmódosítás véleményezésének lehetőségéről kiemelten tájékoztattuk az állami kisajátításban érintett lakókat, az új eljárásrendet bemutató tájékoztató anyagban és honlaphírben. A lakosok és szakmai szervezetek online egy kérdőív kitöltésével mondhatták el véleményüket. Szeptember 14-ig 4 fő jelzett vissza a kérdőíven keresztül. Két véleményező nem értett egyet azzal, hogy az Önkormányzat saját erőforrásaiból próbálja megoldani a kisajátított épületekben élők lakhatását, de módosító javaslatot nem fogalmaztak meg. Egy véleményező egyetértett a javaslat tartalmával. Szakmai szervezetként az Utcajogász Egyesület visszajelzése tartalmazott egyedül módosító javaslatot. Az ő észrevételük a 14. § (2) bekezdésből törölt feltételre vonatkozott, javaslatuk az volt, hogy a feltétel törlés helyett pontosításra kerüljön. Ez a feltétel azonban már a 9. § b) pontjában megfelelően szabályozva van, a módosítás alapján a párhuzamos szabályozás szűnik meg.

II. A döntés pénzügyi hatása

A módosító rendelet, a normatív határozat és a határozat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

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

Az Mötv. 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.

5


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 rendelettervezet és a normatív határozat meghozatalára irányuló I. határozati javaslat elfogadásához minősített többség szükséges az Mötv. 50. §-a alapján [minősített többség szükséges a 42. § 1. pontja (a képviselő-testület hatásköréből nem ruházható át: 1. a rendeletalkotás)]. Az II. határozati javaslat elfogadásához az SZMSZ 33. § (1) bekezdése alapján egyszerű többség szükséges.

Kérjük az alábbi határozati javaslatok és a rendelettervezet elfogadását.

Mellékletek:

1. számú melléklet: Rendelettervezet, indokolás
2. számú melléklet: Kéthasábos rendelettervezet, hatásvizsgálati lap
3. számú melléklet: Versenyeztetési szabályzat módosításának kéthasábos bemutatása
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.

I. Határozati javaslat

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (... ..) számú határozata**

**az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának
átruházására vonatkozó versenyvetetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú határozat
módosításáról**

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyvetetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú képviselő-testületi határozat
 - a. 14. pont k) alpontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat, vagy rendelkezést arról, hogy kizárólag sorsolás alapján kerül elbírálásra az ajánlat,”
 - b. III. Fejezet 2. alcíme a következő 57. ponttal egészül ki:
„57. A pályázók sorrendjét vagy az értékelési szempontok vagy ezek hiányában kizárólag sorsolás alapján kell megállapítani.”
 - c. 56. pontjában hatályát veszti a „25/2021. (VII. 22.)” és a „96.§-a” szövegrész.

6


2. ez a határozat a közzétételét követő napon lép hatályba.

Felelős: polgármester

Határidő: 2025. szeptember 25.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

II. Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2025. (... ..) számú határozata

az állam által kisajátított épületekkel kapcsolatos eljárásrend módosításáról

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. visszavonja 24/2024. (II. 22.) számú határozatát a Budapest VIII. kerület, Diószegi Sámuel utca 18. és 20. szám alatti lakóépületek kiürítéséről;
2. visszavonja 89/2025. (IV. 24.) számú határozatát az állam által kisajátított épületek kiürítésének eljárásrendjéről;
3. az állami kisajátításokkal érintett épületekben a cserelakások felajánlását az alábbi sorrendben fogja megkezdeni, a rendelkezésre álló lakások függvényében:
 1. Dugonics u. 11.;
 2. Korányi Sándor u. 20.; Sárkány u. 1.;
 3. Diószegi Sámuel utca 24., Diószegi Sámuel utca 26., Diószegi Sámuel utca 28.;
 4. Diószegi Sámuel utca 18., Diószegi Sámuel utca 20.; Diószegi Sámuel utca 22.
4. a rendelkezésre álló lakások függvényében kettő lakást kíván felajánlani az érintett házakban élő bérlők, illetve használati szerződéssel rendelkezők részére.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetében: 2025. szeptember 25.; a 3-4. pontok esetében: 2027. január 31.

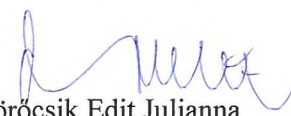
A döntések végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály, Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.

Budapest, 2025. szeptember 22.....


Pikó András
polgármester 


Satty Balázs
alpolgármester

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 állami kisajátítással érintett bérleti jogviszonyokkal kapcsolatos egyes kivételszabályok kivezetése, valamint egyéb technikai jellegű módosítások elvégzése.

[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, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében 19. § (1) és (2) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 34. § (1) és (3) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, valamint 80. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő 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) 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közszolgálati célú lakás bérlője lehet az önkormányzat

- a) költségvetési szervének foglalkoztatottja,
 - b) kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaság foglalkoztatottja,
 - c) területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek, illetve felnőtt háziorvosi feladatot az önkormányzattal kötött ellátási szerződés keretében végző egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság személyesen közreműködő tagja, illetve foglalkoztatottja
- foglalkoztatási, illetve ellátási szerződés alapjának fennálló jogviszonyának (a továbbiakban együttesen: foglalkoztatási jogviszony) idejére, annak megszűnéséig, amennyiben határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik, és megfelel a foglalkoztatási jogviszonya szerinti munkáltató által megállapított feltételeknek. Amennyiben a közszolgálati célú lakás bérlője foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követően folytatólagosan másik a)-c) pont szerinti foglalkoztatási jogviszonyt létesít, úgy az utolsó a)-c) pont szerinti jogviszonyának megszűnéséig lehet közszolgálati célú lakás bérlője.”

2. § A Lakásrendelet 26. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmező esetén a cserelakás iránti kérelem csak abban az esetben teljesíthető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlő megállapodásban vállalja.”

3. § A Lakásrendelet 30/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, valamint a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ezen alcím tekintetében felmentés adható a 9. § g) pontjának alkalmazása alól, amennyiben a jogtalan áramvételezés megvalósítását követően a jogcím nélküli lakáshasználó a szolgáltatóval szerződést kötött, és az áramszolgáltatást a lakásban visszaállította. A felmentésről a bizottság dönt.

(4) Ezen alcím tekintetében bérlőnek kell tekinteni a használati megállapodással rendelkező lakáshasználót.”

4. § A Lakásrendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe, kivéve az e rendelet szerinti, feltétel bekövetkeztéig történő bérbeadást.”

5. § A Lakásrendelet 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó szervezet felhívására a bérlő köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.”

6. § A Lakásrendelet 58/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, aki a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.”

7. § A Lakásrendelet 75. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A 72. § (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a lakbér mértékét a 44. § (2) bekezdésben rögzített szabályok alapján kell megállapítani.”

8. § A Lakásrendelet 96. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani, vagy ha a bizottság döntése alapján a pályázati felhívás így rendelkezik, sorsolás útján kell kiválasztani a bérlőt.”

9. § A Lakásrendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

10. § A Lakásrendelet

- a) 9. § a) pontjában a „díjhátralék, illetve bármely jogcímen helyi adó tartozása” szövegrész helyébe a „díj hátraléka”,
- b) 20. § (2) bekezdésében a „90” szövegrész helyébe a „60”,
- c) 30/C. § (3) bekezdésében a „bérbevételt” szövegrész helyébe a „bérbevételt 2025. december 31. napjáig”,
- d) 44. § (1) bekezdés b) pontjában a „lakbérfizetési” szövegrész helyébe a „lakbérfizetési és közüzemi díjfizetési”,
- e) 72. § (1) bekezdés c) pontjában az „lakásátalakítás” szövegrész helyébe az „a bérbeadó által végzett lakásátalakítás”,
- f) 96. § (4) bekezdés k) pontjában a „valamint” szövegrész helyébe a „vagy rendelkezést arról, hogy kizárólag sorsolás alapján kerül elbírálásra a pályázat, valamint” szöveg szöveg lép.

11. § Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 30/D. §-a,
- b) 31. § (2) és (3) bekezdése,
- c) 41. § (2) bekezdés c) pontja,
- d) 58. § (1) bekezdésében a „vagy szociális” szövegrész,
- e) 60. §-a,
- f) 61. § (2) bekezdés f) pontja.

12. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. szeptember „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester



1. A Lakásrendelet 4. melléklete a következő 7/A. ponttal egészül ki:

„7/A. A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai:

- a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése.
- b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadtéren egyaránt végezhető.
- c. Zajjal járó alkotótevékenységet munkanapon 08 – 19 óra, szombaton 08 – 14 óra lehet végezni.
- d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.”

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosításának célja, – illeszkedve a Nemzeti Községi Szolgálati Egyetemen, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvényben foglalt új szabályokhoz – hogy lehetőséget biztosítson az állam által kisajátított épületekben élők számára arra, hogy továbbra is józsefvárosi önkormányzati bérlők maradjanak, valamint egyéb technikai jellegű módosítások elvégzése.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A Lakásrendelet 14. §-ában szabályozott, a közszolgálati célú lakásbérleti jogviszony bérlőre vonatkozó kötelező feltételeit pontosító (újraszabályozó) rendelkezés.

a 2. §-hoz

A Lakásrendelet minőségi csere azon esetére vonatkozó rendelkezéseket pontosítja, amikor a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kaphat.

a 3. §-hoz

Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok módosítása a 2025. nyarán történt kormányzati intézkedések (további halasztások, és az önkormányzati hatáskörök elvétele) miatt szükséges.

a 4. §-hoz

A bérbeadás időtartamát pontosító rendelkezés, mely szerint a 10 év határozott időtartam abban az esetben lehet más időtartamú, amennyiben feltétel bekövetkeztéig történik a bérbeadás.

5. §-hoz

A bérlő kötelezettségeit pontosító rendelkezés, mely szerint a bérbeadó szervezet felhívására a bérlő köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.

a 6. §-hoz

A Lakásrendelet lakásbővítésre vonatkozó tilalmat pontosító rendelkezés.

a 7. §-hoz

A rendkívüli élethelyzettel kapcsolatos rendelkezések pontosítását tartalmazó rendelkezés.

a 8. §-hoz

A Lakásrendelet szerinti pályázati eljárás kiegészül azzal a lehetőséggel, amikor kizárólag sorsolás útján kerül kiválasztásra a bérlakás nyertese.

a 9. §-hoz

A Lakásrendelet 4. melléklete szerinti házirend kiegészítő szabályait tartalmazó rendelkezés.

a 10. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsereit tartalmazza.

a 11. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

a 12. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

2. számú melléklet: kéthasábos rendelettervezet, hatásvizsgálati lap

KÉTHASÁBOS RENDELETTERVEZET

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete
9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal, a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltató felé a lakásra fennálló díjhátralék, <i>illetve bármely jogcímen helyi adó</i> tartozása van, kivéve, ha a bérlő a bérbeadás iránti kérelmében - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;	9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal, a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltató felé a lakásra fennálló díj hátraléka van, kivéve, ha a bérlő a bérbeadás iránti kérelmében - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;
14. § (2) A közszolgálati célú lakás bérlője az adott szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki a) nem rendelkezik Budapest területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlőtársi jogviszonnyal, tulajdonában, hasznélvezetében nincs lakás, b) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója vagy az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziiorvosi feladat ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) és c) a b) pont szerinti munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.	(2) A közszolgálati célú lakás bérlője lehet az önkormányzat a) költségvetési szervének foglalkoztatottja, b) kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaság foglalkoztatottja, c) területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek, illetve felnőtt háziiorvosi feladatot az önkormányzattal kötött ellátási szerződés keretében végző egyéni vállalkozó vagy gazdasági társaság személyesen közreműködő tagja, illetve foglalkoztatottja foglalkoztatási, illetve ellátási szerződés alapjának fennálló jogviszonyának (a továbbiakban együttesen: foglalkoztatási jogviszony) idejére, annak megszűnéséig, amennyiben határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik, és megfelel a foglalkoztatási jogviszonya szerinti munkáltató által megállapított feltételeknek. Amennyiben a közszolgálati célú lakás bérlője foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követően folytatólagosan másik a)-c) pont szerinti foglalkoztatási jogviszonyt létesít, úgy az utolsó a)-c) pont szerinti jogviszonyának megszűnéséig lehet közszolgálati célú lakás bérlője.
20. § (2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 90 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem benyújtására, továbbá megvizsgálja, hogy a kérelmező esetében a 9. § szerinti kizáró okok fennállnak-e. Amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzés lefolytatására kerül sor.	(2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 60 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem benyújtására, továbbá megvizsgálja, hogy a kérelmező esetében a 9. § szerinti kizáró okok fennállnak-e. Amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzés lefolytatására kerül sor.
	26. § (3) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmező esetén a cserelakás iránti kérelem csak abban az esetben teljesíthető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlő megállapodásban vállalja.
30/A. § (3) Ezen alcím tekintetében nem kell alkalmazni a 9. § b) pontot.	(3) Ezen alcím tekintetében felmentés adható a 9. § g) pontjának alkalmazása alól, amennyiben a jogtalan áramvételezés megvalósítását követően a jogcím nélküli lakáshasználó a szolgáltatóval szerződést kötött, és az

	<i>áramszolgáltatást a lakásban visszaállította. A felmentésről a bizottság dönt.</i> <i>(4) Ezen alcím tekintetében bérlőnek kell tekinteni a használati megállapodással rendelkező lakáshasználót.</i>
30/C. § (3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt <i>bérbevételt</i> kezdeményezi, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.	30/C. § (3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt <i>bérbevételt 2025. december 31. napjáig</i> kezdeményezi, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.
30/D. § (1) Az önkormányzat által nyújtott, jelen alcímben szabályozott lakásokra vonatkozó pénzbeli térítés mértéke a) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 100%-a, b) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 60%-a. (2) Nem jogosult pénzbeli térítésre a 30/C. § szerinti bérlő. (3) A pénzbeli térítésről a polgármester dönt. (4) A bérlő és a bérbeadó a pénzbeli térítés e rendeletben meghatározott módjától eltérő kifizetési ütemezésben és kiürítési határidőben is megállapodhat, amennyiben a) a bérlő adásvételi szerződés vagy egyéb okirat bemutatásával igazolja, hogy a megállapodásban vállalt időpontban elhelyezését másik lakásban biztosítani tudja, és b) a bérlő végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratban is kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást kiürítve legkésőbb a megállapodásban meghatározott időpontban a bérbeadónak átadja. (5) A volt bérlőnek a lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül kell kiürítve visszaadnia.	<i>Hatályát veszti</i>
31. § (1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe. (2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni bérlőkijelölési jog keretében történő, rendkívüli élethelyzet miatti, közszolgálati jelleggel vagy házfelügyelői szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén. (3) A helyi városrehabilitációs területen lévő lakásra a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amely azonban ez esetben sem lehet hosszabb 10 évnél. (4) Határozatlan időre kizárólag jogszabályban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében, valamint a Lakás tv. 26. § (3) bekezdése szerint lehet bérleti szerződést kötni.	(1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe, kivéve az e rendelet szerinti, feltétel bekövetkeztéig történő bérbeadást. <i>(2) Hatályát veszti</i> <i>(3) Hatályát veszti</i>
	39. § (3) A bérbeadó szervezet felhívására a bérlő köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.

41. § (2) Nem kell óvadékot fizetni a) átmeneti elhelyezéskor, b) szociális lakbér mellett történő bérbeadáskor, c) a 30/B. §-ban foglalt esetekben, d) amennyiben a bérlő a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.	41. § (2) Nem kell óvadékot fizetni a) átmeneti elhelyezéskor, b) szociális lakbér mellett történő bérbeadáskor, c) (hatályát veszti) d) amennyiben a bérlő a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.
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 költségelví lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti; b) a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő <i>lakbérfizetési</i> kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.	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 költségelví lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti; b) a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő lakbérfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettsége az érintett lakásra szünetel.
58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevételével, a költségelví vagy szociális-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 figyelembevételével, a költségelví vagy szociális-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/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, akinek szociális lakbér került megállapításra.	58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, aki a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.
60. § A helyi városrehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet javaslatát figyelembe véve a bizottság az átalakítás költségeinek viselése tekintetében eltérhet az 58. és 59. § rendelkezéseitől.	hatályát veszti
61. § (1) A bérbeadó beruházási megállapodást köthet a) a pályázat feltételei szerint a nyertes pályázóval, b) a bérlőkijelölési jogot alapító döntés szerint a bérlőkijelölési jog jogosultjával, illetve az általa megjelölt személlyel, c) a bérlővel ca) a Lakás tv. 15. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott átalakítási, korszerűsítési munkálatokra a 62. § szerinti bérbeszámítással, vagy cb) a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, a c) pont ca) alpontjába nem tartozó műszaki munkálatokra, d) az 58. § szerinti bővítés esetében, e) pályázaton kívüli minőségi csere esetében, f) a lakás 84. § szerint történő lakhatásra alkalmassá tétele esetében. (2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak tartalmaznia kell	61. § (1) A bérbeadó beruházási megállapodást köthet a) a pályázat feltételei szerint a nyertes pályázóval, b) a bérlőkijelölési jogot alapító döntés szerint a bérlőkijelölési jog jogosultjával, illetve az általa megjelölt személlyel, c) a bérlővel ca) a Lakás tv. 15. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott átalakítási, korszerűsítési munkálatokra a 62. § szerinti bérbeszámítással, vagy cb) a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, a c) pont ca) alpontjába nem tartozó műszaki munkálatokra, d) az 58. § szerinti bővítés esetében, e) pályázaton kívüli minőségi csere esetében, f) a lakás 84. § szerint történő lakhatásra alkalmassá tétele esetében.



a) a munkálatok által érintett terület pontos alapterületét, leírását, megnevezését, b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét, c) a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját, d) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez, e) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni, f) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, és az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi kötelezettségét, g) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget, h) figyelmeztetést arra, hogy a szabálytalan vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettsége van, továbbá köteles az önkormányzatra emiatt kirótt bírság megfizetésére, i) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és j) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az elszámolás módját. (3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a bérbeszámítás vagy bérletidíj-csökkentés feltételeit és lehetséges mértékét. (4) Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.	(2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak tartalmaznia kell a) a munkálatok által érintett terület pontos alapterületét, leírását, megnevezését, b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét, c) a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját, d) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez, e) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni, f) (hatályát veszti) g) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget, h) figyelmeztetést arra, hogy a szabálytalan vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettsége van, továbbá köteles az önkormányzatra emiatt kirótt bírság megfizetésére, i) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és j) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az elszámolás módját. (3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a bérbeszámítás vagy bérletidíj-csökkentés feltételeit és lehetséges mértékét. (4) Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.
72. § (1) A bérbeadó szervezet soron kívüli eljárásban, kérelemre, feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződést köt azzal, a) aki lakhatási krízishelyzetben van, b) aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik, c) akinek lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.	72. § (1) A bérbeadó szervezet soron kívüli eljárásban, kérelemre, feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződést köt azzal, a) aki lakhatási krízishelyzetben van, b) aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt veszítette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik, c) akinek a bérbeadó által végzett lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.
75. § (4) A 72. § (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a lakbér mértékének megállapításakor az új lakás paramétereit kell figyelembe venni. Az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakásra megkötött bérleti szerződés szünetel.	75. § (4) A 72. § (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a lakbér mértékét a 44. § (2) bekezdésben rögzített szabályok alapján kell megállapítani.
96. § (1) A pályázati kiírást az éves lakásgazdálkodási terv alapján kell előkészíteni. A pályázatot e rendelet, valamint az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló rendelkezései szerint kell lebonyolítani. (2) Pályázat csak üres lakás bérbeadására írható ki.	96. § (1) A pályázati kiírást az éves lakásgazdálkodási terv alapján kell előkészíteni. A pályázatot e rendelet, valamint az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló rendelkezései szerint kell lebonyolítani. (2) Pályázat csak üres lakás bérbeadására írható ki.

(3) A pályázati felhívást a bérbeadó a helyi sajtó útján, saját és a bérbeadó szervezet honlapján és hirdetőtábláin legalább 30 napra közzéteszi. (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a) a pályázó adataira és nyilatkozataira vonatkozó formanyomtatványt, b) a bérbeadó és a bérbeadó szervezet adatait, a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a hiánypótlás módját és határidejét, az eredményhirdetés helyét, idejét, módját, c) a lakás rendeltetését, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát, elhelyezkedését, műszaki állapotát és akadálymentessége fokát, d) a lakás megtekinthetőségének időpontját, e) a műszaki munkák becsült költségét, a kivitelezési határidőt és a költségek viselésének rendjét, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége, f) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja, g) az óvadék összegét, h) a bérleti szerződés időtartamát és feltételeit, i) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, ha a valótlan adat közléséről a bérbeadó a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a későbbi lakáspályázatokból is kizárható, j) a hozzájárulás kérését ahhoz, hogy ja) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani, jb) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér, k) az értékelés szabályait, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e, és l) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket. (11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani.	(3) A pályázati felhívást a bérbeadó a helyi sajtó útján, saját és a bérbeadó szervezet honlapján és hirdetőtábláin legalább 30 napra közzéteszi. (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell a) a pályázó adataira és nyilatkozataira vonatkozó formanyomtatványt, b) a bérbeadó és a bérbeadó szervezet adatait, a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a hiánypótlás módját és határidejét, az eredményhirdetés helyét, idejét, módját, c) a lakás rendeltetését, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát, elhelyezkedését, műszaki állapotát és akadálymentessége fokát, d) a lakás megtekinthetőségének időpontját, e) a műszaki munkák becsült költségét, a kivitelezési határidőt és a költségek viselésének rendjét, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége, f) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja, g) az óvadék összegét, h) a bérleti szerződés időtartamát és feltételeit, i) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, ha a valótlan adat közléséről a bérbeadó a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a későbbi lakáspályázatokból is kizárható, j) a hozzájárulás kérését ahhoz, hogy ja) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani, jb) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér, k) az értékelés szabályait, vagy rendelkezést arról, hogy kizárólag sorsolás alapján kerül elbírálásra a pályázat, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e, és l) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket. (11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani, vagy ha a bizottság döntése alapján a pályázati felhívás így rendelkezik, sorsolás útján kell kiválasztani a bérlőt.
4. melléklet HÁZIREND A házirend célja a háborítatlan együttélés feltételeihez való hozzájárulás és a lakóház állagának védelme azáltal, hogy meghatározza a lakóház területén tartózkodó személyek egymás felé tanúsítandó magatartását, és azokat az alapvető szabályokat,	

amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának megőrzésére szolgáló követelményeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően és azokkal összhangban.

A lakóház rendje

1. A házirend hatálya kiterjed Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakóházakban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és mindazon személyekre, akik az ingatlant használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

2. A házirend alkalmazása szempontjából

a. kezelő: a lakóház kezelését a tulajdonos megbízásából ellátó szervezet,

b. házfelügyelő: a kezelő által foglalkoztatott házfelügyelői szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,

c. takarító: a kezelő által foglalkoztatott takarítói szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,

d. használó: a lakóházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy, különösen a bérlő, családtag, látogató, a házban munkákat végző személy

e. közös használatra szolgáló helyiség: közös pince, mosókonyha, emeleti tárolók, közös illemhely, padlás,

f. közös használatra szolgáló terület: kapualj, lépcsőház, függőfolyosó, udvar.

g. házirendet kiemelten sértő tevékenység: különösen a mindenkor hatályos szabálysértési törvényben, illetve Büntető Törvénykönyvről szóló törvényben, valamint jogszabályban megállapított tiltott magatartás, amelyek sérti vagy veszélyezteti a lakóház épségét a tulajdonos vagy kezelő lakóházzal összefüggő érdekeit, valamint a lakóházat rendeltetésszerűen használók jogainak gyakorlását vagy kötelezettségeinek teljesítését.

I. A zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

3. A lakóházban és a hozzá tartozó közösségi és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmat szükségtelenül zavaró magatartástól.

4. A híradástechnikai és egyéb berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.

5. A lakóházban zajt okozó háztartási, ipari munka és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési szerelési munka végzése

a. munkanapon 08 – 19 óra,

b. szombaton 08 – 14 óra

között folytatható.

6. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó építési, szerelési munka végzése tilos. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

7. A hangos ének- és zenetanulás

a. munkanapon 08 – 19 óra,

b. szombaton 08 – 14 óra

között folytatható.

	7/A. A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai: a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése. b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadterén egyaránt végezhető. c. Zajjal járó alkotótevékenységet munkanapon 08 – 19 óra, szombaton 08 – 14 óra lehet végezni. d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.
--	--

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 az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) átláthatóbb, igazságosabb és jogszerű kereteket biztosít az önkormányzati bérlakásrendszerben érintettek számára. A rendeletmódosítás hatására az állam által kisajátított épületben élő bérlők számára lehetősége lesz józsefvárosi bérlőnek maradni.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az állam által kisajátított épületekben élők számára nyújtott pénzbeli térítésre vonatkozó szabályok módosítása enyhíti az Önkormányzat által viselt pénzügyi terheket.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak segítenek egy egyenlőbb és igazságosabb önkormányzati lakásrendszer kialakításához, amely a rászoruló háztartások lakásszegénységének csökkentésén és kiemelten az állam által kisajátított épületben élők elhelyezésén keresztül áttételesen pozitív egészségügyi hatást gyakorolhat.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az adminisztratív terhek a rendeletben foglalt hatáskör módosítások következtében csökkennek, köszönhetően a helyi adótartozásra vonatkozó szabály módosításán keresztül. Szintén az adminisztrációs feladatok csökkenésével jár a lakáspályázatok esetén a sorsolásra vonatkozó szabályok módosítása. A közműigazolások bemutatására vonatkozó rendelkezés közvetlenül magasabb adminisztratív terheket eredményez, azonban hosszabb távon az eladósodás, illetve a szolgáltatás megszüntetésének megelőzésével az adminisztrációs terhek csökkentéséhez is hozzájárul.

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

A rendeletalkotás elmaradása esetén továbbra is bizonytalanságban maradnak az állam által kisajátított ingatlanban élő bérlők. A rendeletben foglalt szabályok átláthatóbbá és következetesebbé tétele érdekében is szükséges a rendeletmódosítás.

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

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

KÉTHASÁBOS SZABÁLYZATTERVEZET

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II. 21.) számú határozata az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú határozata az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú határozat módosításáról
14. A pályázati felhívásban meg kell határozni: a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, b) a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, c) a Bonyolító nevét, székhelyét, d) a pályázati eljárás fajtáját, módját, e) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit, f) az ingatlan adatait különösen, de nem kizárólag: címét, helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfortfokozatát, lakás szobáinak számát, az ingatlant terhelő jogokat, igényeket, forgalmi értékét, g) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját, h) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit, i) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét, j) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét, k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat, l) az ajánlatok elbírálásra vonatkozó időtartamot, m) az ajánlati kötöttség időtartamát, n) az ajánlat tartalmi és formai követelményeit, o) az ajánlat módosításának feltételeit, p) a hiánypótlás lehetőségét, valamint azt, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását, q) az ajánlat érvénytelenségének eseteit, r) az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit, s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét, t) az eredményhirdetés időpontját és módját, u) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró jogosult a felhívást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, arról az érintetteket értesíteni, v) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.	14. A pályázati felhívásban meg kell határozni: a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, b) a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, c) a Bonyolító nevét, székhelyét, d) a pályázati eljárás fajtáját, módját, e) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit, f) az ingatlan adatait különösen, de nem kizárólag: címét, helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfortfokozatát, lakás szobáinak számát, az ingatlant terhelő jogokat, igényeket, forgalmi értékét, g) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját, h) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit, i) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét, j) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét, k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlyszámokat, vagy rendelkezést arról, hogy kizárólag sorsolás alapján kerül elbírálásra az ajánlat, l) az ajánlatok elbírálásra vonatkozó időtartamot, m) az ajánlati kötöttség időtartamát, n) az ajánlat tartalmi és formai követelményeit, o) az ajánlat módosításának feltételeit, p) a hiánypótlás lehetőségét, valamint azt, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását, q) az ajánlat érvénytelenségének eseteit, r) az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit, s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét, t) az eredményhirdetés időpontját és módját, u) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró jogosult a felhívást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, arról az érintetteket értesíteni, v) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.
56. Lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat során	56. Lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat során

a pályázati kiírás tartalmára és a pályázati dokumentációra vonatkozó rendelkezéseket a II. fejezet 3. részében előírtakon túl az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 96. §-a határozza meg.	a pályázati kiírás tartalmára és a pályázati dokumentációra vonatkozó rendelkezéseket a II. fejezet 3. részében előírtakon túl az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 96. §-a határozza meg.
57.	<i>57. A pályázók sorrendjét vagy az értékelési szempontok vagy ezek hiányában kizárólag sorsolás alapján kell megállapítani.</i>

KÉTHASÁBOS SZABÁLYZATTERVEZET

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II. 21.) számú határozata az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) számú határozata az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanvagyon hasznosítására, tulajdonjogának átruházására vonatkozó versenyeztetés szabályairól szóló 45/2019. (II. 21.) számú határozat módosításáról
14. A pályázati felhívásban meg kell határozni: a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, b) a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, c) a Bonyolító nevét, székhelyét, d) a pályázati eljárás fajtáját, módját, e) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit, f) az ingatlan adatait különösen, de nem kizárólag: címét, helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfortfokozatát, lakás szobáinak számát, az ingatlant terhelő jogokat, igényeket, forgalmi értékét, g) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját, h) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit, i) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét, j) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét, k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlysúlyszámokat, l) az ajánlatok elbírálásra vonatkozó időtartamot, m) az ajánlati kötöttség időtartamát, n) az ajánlat tartalmi és formai követelményeit, o) az ajánlat módosításának feltételeit, p) a hiánypótlás lehetőségét, valamint azt, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását, q) az ajánlat érvénytelenségének eseteit, r) az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit, s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét, t) az eredményhirdetés időpontját és módját, u) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró jogosult a felhívást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, arról az érintetteket értesíteni, v) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.	14. A pályázati felhívásban meg kell határozni: a) a Kiíró megnevezését, székhelyét, b) a Kiírónak az ingatlanvagyon hasznosítására vagy tulajdonjogának átruházására vonatkozó döntését, c) a Bonyolító nevét, székhelyét, d) a pályázati eljárás fajtáját, módját, e) a versenyeztetési eljárás célját (pl.: hasznosítás, tulajdonjog átruházás) és feltételeit, f) az ingatlan adatait különösen, de nem kizárólag: címét, helyrajzi számát, ingatlan-nyilvántartás szerinti megnevezését, alapterületét, komfortfokozatát, lakás szobáinak számát, az ingatlant terhelő jogokat, igényeket, forgalmi értékét, g) az ingatlan megtekintésének időpontját, előzetes egyeztetés esetén annak módját, h) az ajánlati dokumentáció beszerzésének módját és feltételeit, i) a pályázati ajánlatok benyújtásának határidejét, módját és helyét, j) az ajánlati biztosíték jellegét, mértékét, befizetésének módját és határidejét, k) az ajánlatok elbírálása során a rangsoroláskor alkalmazandó értékelési szempontokat, súlysúlyszámokat, vagy rendelkezést arról, hogy kizárólag sorsolás alapján kerül elbírálásra az ajánlat, l) az ajánlatok elbírálásra vonatkozó időtartamot, m) az ajánlati kötöttség időtartamát, n) az ajánlat tartalmi és formai követelményeit, o) az ajánlat módosításának feltételeit, p) a hiánypótlás lehetőségét, valamint azt, hogy a hiánypótlás nem eredményezheti az ajánlat módosítását, q) az ajánlat érvénytelenségének eseteit, r) az előszerződés, szerződés megkötésének feltételeit, s) az ajánlatok bontásának időpontját, helyét, t) az eredményhirdetés időpontját és módját, u) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró jogosult a felhívást az eljárás bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, arról az érintetteket értesíteni, v) tájékoztatást arról, hogy a Kiíró a Ptk. 6:74. § (2) bekezdése alapján a felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlatot benyújtó ajánlattevővel szemben a szerződés megkötését megtagadhatja.
56. Lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat során	56. Lakásbérleti jogviszony létesítésére vonatkozó pályázat során

a pályázati kiírás tartalmára és a pályázati dokumentációra vonatkozó rendelkezéseket a II. fejezet 3. részében előírtakon túl az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 96. §-a határozza meg.	a pályázati kiírás tartalmára és a pályázati dokumentációra vonatkozó rendelkezéseket a II. fejezet 3. részében előírtakon túl az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 25/2021. (VII. 22.) önkormányzati rendelet 96. §-a határozza meg.
57.	<i>57. A pályázók sorrendjét vagy az értékelési szempontok vagy ezek hiányában kizárólag sorsolás alapján kell megállapítani.</i>

HIRDETMEÉNY

Értésítem 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. szeptember 14. 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: jozsefvaros.hu/go/lakasrendelet_2025osz_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 rendelet tervezetét várhatóan a 2025. szeptemberi Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőtábláján
(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. szeptember 3.

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**

[1] A rendelet célja az állami kisajátítással érintett bérleti jogviszonyokkal kapcsolatos kivételszabályok kivezetése, valamint egyéb technikai jellegű módosítások elvégzése.

[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, 19. §-ában, 23. § (3) bekezdésében, valamint 26. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlet 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) 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közszolgálati célú lakás bérletére az önkormányzati szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki

- a) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója, vagy aki az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziorvosi feladat ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) végzi, és
- b) a munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű – beleértve azt is, amennyiben az alábbiakban felsorolt munkáltatók között kerül sor a foglalkoztatási jogviszonya megszüntetésére és folytatásként az új jogviszony létrejöttére – foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.”

2. § A Lakásrendelet 26. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmező esetén a kérelem csak abban az esetben teljesíthető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlet megállapodásban vállalja.”

3. § A Lakásrendelet 30/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, valamint a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ezen alcím tekintetében felmentés adható a 9. § g) pontjának alkalmazása alól, amennyiben a jogtalan áramvételezés megvalósítását követően a jogcím nélküli lakáshasználó a szolgáltatóval szerződést kötött, és az áramszolgáltatást a lakásban visszaállította. A felmentésről a bizottság dönt.

(4) Ezen alcím tekintetében bérletnek kell tekinteni a használati megállapodással rendelkező lakáshasználót.”

4. § A Lakásrendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe, kivéve az e rendelet szerinti, feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás.”

5. § A Lakásrendelet 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó szervezet felhívására a bérlet köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó hiteles igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.”

6. § A Lakásrendelet 58/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„Nem jogosult lakásbővítésre az, aki a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.”

7. § A Lakásrendelet 75. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„A 72. § (1) bekezdés szerinti valamennyi esetben az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakáson fennálló kötelezettségek a 44. § (1) bekezdés b) pontja szerint szünetelnek.”

8. § A Lakásrendelet 96. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani, vagy sorsolás útján kell kiválasztani a bérlet, ha a bizottság döntése alapján az érvényes pályázatok és a pályázati felhívás így rendelkezik.”

9. § A Lakásrendelet

- a) 30/C. § (3) bekezdésében a „bérbevételt kezdeményezi” szövegrész helyébe a „bérbevételt 2025. december 31. napjáig kezdeményezi”,
- b) 44. § (1) bekezdés b) pontjában a „lakbérfizetési kötelezettsége” szövegrész helyébe a „lakbérfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettsége”,
- c) 72. § (1) bekezdés c) pontjában az „akinek lakásátalakítás” szövegrész helyébe az „akinek a bérbeadó által végzett lakásátalakítás” szöveg lép.

10. § A Lakásrendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

11. § Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 30/D. §-a,
- b) 31. § (2) és (3) bekezdése
- c) 41. § (2) bekezdés c) pontja
- d) 58. § (1) bekezdésében a „vagy szociális” szövegrész,
- e) 60. §-a
- f) 61. § (2) bekezdés f) pontja.

12. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. szeptember „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. A Lakásrendelet 4. melléklete a következő 7/A. ponttal egészül ki:

„7/A. A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai:

- a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése.
- b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadtéren egyaránt végezhető.
- c. Zajjal járó alkotótevékenységet
munkanapon 08 – 19 óra,
szombaton 08 – 14 óra

lehet végezni.

- d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.”

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 rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítása hatására a

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A Lakásrendelet 14. §-ában szabályozott, a közszolgálati célú lakásbérleti jogviszony bérlőre vonatkozó kötelező feltételeit pontosító (újraszabályozó) rendelkezés.

a 2. §-hoz

A Lakásrendelet minőségi csere azon esetére vonatkozó rendelkezéseket pontosítja, amikor a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kaphat.

a 3-4. §-hoz

Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok módosítása a 2025. nyarán történt kormányzati intézkedések (további halasztások, és az önkormányzati hatáskörök elvétele) miatt szükséges.

a 5. §-hoz

A bérbeadás időtartamát pontosító rendelkezés, mely szerint a 10 év határozott időtartam abban az esetben lehet más időtartamú, amennyiben feltétel bekövetkeztéig történik a bérbeadás.

a 6. §-hoz

A Lakásrendelet lakásbővítésre vonatkozó tilalmat pontosító rendelkezés.

a 7. §-hoz

A rendkívüli élethelyzettel kapcsolatos rendelkezések pontosítását tartalmazó rendelkezés.

a 8. §-hoz

A Lakásrendelet szerinti pályázati eljárás kiegészül azzal a lehetőséggel, amikor kizárólag sorsolás útján kerül kiválasztásra a bérlakás nyertese.

a 9. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsereit tartalmazza.

a 10. §-hoz

A Lakásrendelet 4. melléklete szerinti házirend kiegészítő szabályait tartalmazó rendelkezés.

a 11. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

a 12. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**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 állami kisajátítással érintett bérleti jogviszonyokkal kapcsolatos kivételszabályok kivezetése, valamint egyéb technikai jellegű módosítások elvégzése.

[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, 19. §-ában, 23. § (3) bekezdésében, valamint 26. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva – a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével – a következőket rendeli el:

1. § Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 14. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A közszolgálati célú lakás bérlője az önkormányzati szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki

- a) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója, vagy aki az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziorvosi feladat ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) végzi, és
- b) a munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű – beleértve azt is, amennyiben az alábbiakban felsorolt munkáltatók között kerül sor a foglalkoztatási jogviszonya megszüntetésére és folytatólagosan az új jogviszony létrejöttére – foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.”

2. § A Lakásrendelet 26. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmező esetén a kérelem csak abban az esetben teljesíthető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlő megállapodásban vállalja.”

3. § A Lakásrendelet 30/A. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép, valamint a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Ezen alcím tekintetében felmentés adható a 9. § g) pontjának alkalmazása alól, amennyiben a jogtalan áramvételezés megvalósítását követően a jogcím nélküli lakáshasználó a szolgáltatóval szerződést kötött, és az áramszolgáltatást a lakásban visszaállította. A felmentésről a bizottság dönt.

(4) Ezen alcím tekintetében bérlőnek kell tekinteni a használati megállapodással rendelkező lakáshasználót.”

4. § A Lakásrendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe, kivéve az e rendelet szerinti, feltétel bekövetkeztéig bérbe adott lakás.”

5. § A Lakásrendelet 39. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) A bérbeadó szervezet felhívására a bérlő köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó hiteles igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.”

6. § A Lakásrendelet 58/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, aki a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül.”

7. § A Lakásrendelet 75. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A 72. § (1) bekezdés szerinti valamennyi esetben az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakáson fennálló kötelezettségek a 44. § (1) bekezdés b) pontja szerint szünetelnek.”

8. § A Lakásrendelet 96. § (11) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani, vagy sorsolás útján kell kiválasztani a bérletet, ha a bizottság döntése alapján az érvényes pályázatok és a pályázati felhívás így rendelkezik.”

9. § A Lakásrendelet

- a) 20. § (2) bekezdésében a „90” szövegrész helyébe a „60”,
- b) 30/C. § (3) bekezdésében a „bérbevételt kezdeményezi” szövegrész helyébe a „bérbevételt 2025. december 31. napjáig kezdeményezi”,
- c) 44. § (1) bekezdés b) pontjában a „lakbérfizetési kötelezettsége” szövegrész helyébe a „lakbérfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettsége”,
- d) 72. § (1) bekezdés c) pontjában az „akinek lakásátalakítás” szövegrész helyébe az „akinek a bérbeadó által végzett lakásátalakítás” szöveg lép.

10. § A Lakásrendelet 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

11. § Hatályát veszti a Lakásrendelet

- a) 9. § (1) bekezdés a) pontjában a „, illetve bármely jogcímen helyi adó” szövegrész,
- b) 30/D. §-a,
- c) 31. § (2) és (3) bekezdése
- d) 41. § (2) bekezdés c) pontja
- e) 58. § (1) bekezdésében a „vagy szociális” szövegrész,
- f) 60. §-a
- g) 61. § (2) bekezdés f) pontja.

12. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Budapest, 2025. szeptember „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. A Lakásrendelet 4. melléklete a következő 7/A. ponttal egészül ki:

„7/A. A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai:

- a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése.
- b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadtéren egyaránt végezhető.
- c. Zajjal járó alkotótevékenységet
munkanapon 08 – 19 óra,
szombaton 08 – 14 óra
lehet végezni.
- d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.”

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

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítása hatására a

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

A Lakásrendelet 14. §-ában szabályozott, a közszolgálati célú lakásbérleti jogviszony bérlőre vonatkozó kötelező feltételeit pontosító (újraszabályozó) rendelkezés.

a 2. §-hoz

A Lakásrendelet minőségi csere azon esetére vonatkozó rendelkezéseket pontosítja, amikor a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kaphat.

a 3-4. §-hoz

Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlan kiürítésével kapcsolatos külön szabályok módosítása a 2025. nyarán történt kormányzati intézkedések (további halasztások, és az önkormányzati hatáskörök elvétele) miatt szükséges.

a 5. §-hoz

A bérbeadás időtartamát pontosító rendelkezés, mely szerint a 10 év határozott időtartam abban az esetben lehet más időtartamú, amennyiben feltétel bekövetkeztéig történik a bérbeadás.

a 6. §-hoz

A Lakásrendelet lakásbővítésre vonatkozó tilalmat pontosító rendelkezés.

a 7. §-hoz

A rendkívüli élethelyzettel kapcsolatos rendelkezések pontosítását tartalmazó rendelkezés.

a 8. §-hoz

A Lakásrendelet szerinti pályázati eljárás kiegészül azzal a lehetőséggel, amikor kizárólag sorsolás útján kerül kiválasztásra a bérlakás nyertese.

a 9. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsereit tartalmazza.

a 10. §-hoz

A Lakásrendelet 4. melléklete szerinti házirend kiegészítő szabályait tartalmazó rendelkezés.

a 11. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

a 12. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

KÉTHASÁBOS RENDELETTERVEZET

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (.....) önkormányzati rendelete
9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal, a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltató felé a lakásra fennálló díjhátralék, <i>illetve bármely jogcímen helyi adó</i> tartozása van, kivéve, ha a bérlo a bérbeadás iránti kérelmében - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;	9. § Nem lehet bérleti jogviszonyt létesíteni azzal, a) akinek önkormányzati tulajdonú lakásbérleménye után bérleti díj, lakbér vagy használati díj, külön szolgáltatási díj, a közüzemi szolgáltató felé a lakásra fennálló díjhátralék tartozása van, kivéve, ha a bérlo a bérbeadás iránti kérelmében - ideértve a pályázatot is - a tartozás megfizetésére kötelezettséget vállal, és ennek teljesítését, vagy a teljesítés ütemezéséről szóló megállapodás megkötését igazolja;
14. § (1) A közszolgálati célú lakás kijelöléséről, a lakbér 42. § (1) bekezdése szerinti típusáról, valamint a közszolgálati célú lakás e cél szerinti hasznosításának megszüntetéséről a bizottság dönt azzal, hogy a bérlo személyére a munkáltató tesz javaslatot. (2) A közszolgálati célú lakás bérloje az adott szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki a) nem rendelkezik Budapest területén önkormányzati lakásbérlettel, bérlo társi jogviszonnyal, tulajdonában, haszonélvezetében nincs lakás, b) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója vagy az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziiorvosi feladat ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) és c) a b) pont szerinti munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik. (3) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére közös megegyezéssel vagy a munkáltató érdekkörében felmerült ok miatt kerül sor, a bizottság – a bérlo a foglalkoztatási jogviszonya megszűnésétől számított 30 munkanapon belül benyújtott kérelmére – 60 munkanapon belül meghozott döntése alapján a bérleti szerződés egy alkalommal, piaci alapú vagy költségelví lakbér előírása mellett, legfeljebb egy évre újra megkötethető. A bérlo a határozott időtartam lejártát követően további elhelyezésre nem tarthat igényt. (4) A foglalkoztatási jogviszony nyugdíjazás miatt történő megszüntetése esetén a bérlo – a foglalkoztatási jogviszony megszűnésétől számított 180 napon belül benyújtott – kérelmére, amennyiben nem áll fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró ok, a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra való	(2) A közszolgálati célú lakás bérloje az önkormányzati szervnél fennálló foglalkoztatási jogviszonyának időtartamára az lehet, aki a) az önkormányzat költségvetési szervének közalkalmazottja, köztisztviselője, munkavállalója, vagy aki az önkormányzat által fenntartott vagy működtetett intézményben munkajogi vagy munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll, az önkormányzat kizárólagos vagy többségi tulajdonában álló gazdasági társaságának a munkavállalója, az önkormányzat területi ellátási kötelezettséggel végzendő gyermek és felnőtt háziiorvosi feladat ellátását szerződés alapján egyéni vállalkozóként vagy gazdasági társaság tagjaként átvállalva (a továbbiakban: foglalkoztatási jogviszony) végzi, és b) a munkáltató által meghatározott feltételeknek megfelelő, határozatlan idejű – beleértve azt is, amennyiben az alábbiakban felsorolt munkáltatók között kerül sor a foglalkoztatási jogviszonya megszüntetésére és folytatólagosan az új jogviszony létrejöttére – foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.



megkötéséről a bizottság dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett. (5) A foglalkoztató szerv a foglalkoztatási jogviszony megszűnéséről a bérbeadó szervezetet köteles írásban értesíteni a foglalkoztatási jogviszony megszűnését követő 10 munkanapon belül. (6) Amennyiben a foglalkoztatási jogviszony megszüntetésére a (3) bekezdés szerinti ok miatt kerül sor, kivételes méltánylást érdemlő körülmény, illetve a munkáltató személyében bekövetkező változás esetében, a bérlőnek a foglalkoztatási jogviszony megszüntetéstől számított 180 napon belül benyújtott kérelmére a bérleti szerződés 10 év határozott időtartamra történő megkötéséről a bizottság 60 munkanapon belül dönt, a lakás közszolgálati jellegének egyidejű törlése mellett. (7) A (6) bekezdés alkalmazásában kivételes méltánylást érdemlő körülménynek minősül a bérlő vagy a jogszerűen befogadott személy egészségi állapota, fogyatékossága, várandóssága, valamint, ha a bérlő egyedül élő 65. életévét betöltött személy. (8) A bérbeadó szervezet a foglalkoztató szerv foglalkoztatási jogviszony megszűnéséről szóló értesítést követő 10 munkanapon belül köteles a bérlőt írásban felhívni a lakás birtokba adására vagy jogviszonya rendezésére.	
20. § (1) A határozott idejű bérleti szerződést a bérbeadó szervezet további legfeljebb 10 évvel meghosszabbítja a bérlő kérelmére, ha azt a bérlő a határozott idő lejártá előtt kéri és nyilatkozik arról, hogy vele szemben nem állnak fenn a bérleti szerződés megkötését kizáró okok. (2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 90 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem benyújtására, továbbá megvizsgálja, hogy a kérelmező esetében a 9. § szerinti kizáró okok fennállnak-e. Amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzés lefolytatására kerül sor. (3) A bérleti szerződés megkötésére való jogosultságot és a kizáró okok hiányát a bérbeadó szervezet felülvizsgálja. A bérleti szerződést a hatályos rendelkezések szerinti tartalommal kell megkötni. (4) Amennyiben a bérbeadó szervezet úgy ítéli meg, hogy a bérlővel szemben fennállnak a bérleti szerződés megkötését kizáró okok, és elutasítja a bérlő (1) bekezdés szerinti kérelmét, a bérlő a bérbeadó szervezet álláspontjának felülvizsgálata érdekében az elutasítás kézhezvételét követő 15 napon belül – a bérbeadó szervezethez benyújtott felülvizsgálati kérelemmel – a bizottsághoz fordulhat. A felülvizsgálati kérelemről a bizottság dönt. A bizottság döntéséig nem lehet a lakás kiürítése iránt eljárást kezdeményezni. (5) E § rendelkezéseit többször is lehet alkalmazni.	(2) Bérbeadó szervezet a határozott idejű bérleti szerződés lejártát 60 nappal megelőzően felhívja a bérlőt a kérelem benyújtására, továbbá megvizsgálja, hogy a kérelmező esetében a 9. § szerinti kizáró okok fennállnak-e. Amennyiben 6 hónapnál nem régebbi bérlemény-ellenőrzési jegyzőkönyv nem áll rendelkezésre, rendkívüli bérlemény-ellenőrzés lefolytatására kerül sor.
26. § (1) Amennyiben a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő alacsonyabb komfortfokozatú, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű cserelakást kap, a cserelakás lakhatóvá tételéről a bérbeadó és a bérlő közötti megállapodás, valamint a rendelkezésre álló	

lakások szerint a) a bérbeadó gondoskodik, és a bérbeadó szervezet részére birtokba adott és a lakhatóvá tett cserelakás forgalmi értékkülönbözétének 50%-át a bérlő részére a bérbeadó szervezet bérleti díjba történő beszámítással megtéríti, vagy b) beruházási megállapodással a bérlő gondoskodik, mely esetben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás forgalmi értékkülönbözétének 50%-át a bérbeadó szervezet a beruházási megállapodás megkötésétől számított 15 napon belül téríti meg. (2) Az (1) bekezdés esetében határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbértartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött. (3)	(3) Határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező kérelmező esetén a kérelem csak abban az esetben teljesíthető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú vagy más okból kisebb értékű bérbe adandó lakás lakhatóvá tételét, felújítását a leendő bérlő megállapodásban vállalja.
30/A. § (1) Ezen alcím rendelkezéseit kizárólag az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásra kell alkalmazni. (2) Az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakás esetében határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlőnek kell tekinteni azt a bérlőt is, akinek a határozatlan idejű bérleti jogviszonya lakbértartozás miatt szűnt meg, majd a tartozás rendezése után vele az önkormányzat ismételten bérleti szerződést kötött. (3) Ezen alcím tekintetében nem kell alkalmazni a 9. § b) pontot.	(3) Ezen alcím tekintetében felmentés adható a 9. § g) pontjának alkalmazása alól, amennyiben a jogtalan áramvételezés megvalósítását követően a jogcím nélküli lakáshasználó a szolgáltatóval szerződést kötött, és az áramszolgáltatást a lakásban visszaállította. A felmentésről a bizottság dönt. (4) Ezen alcím tekintetében bérlőnek kell tekinteni a használati megállapodással rendelkező lakáshasználót.
30/C. § (1) A bérbeadó szervezet egyéves bérleti szerződést köt azzal az önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a jogcím nélküli lakáshasználat alatt életvitelszerűen az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásban tartózkodott és az önkormányzati lakást engedély nélkül nem adta bérbe. (2) A bérleti szerződés megkötésekor a 9. § szerinti kizáró okok fennállását nem kell vizsgálni. (3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt bérbevételt kezdeményezi, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.	30/C. § (1) A bérbeadó szervezet egyéves bérleti szerződést köt azzal az önkényesnek nem minősülő jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a jogcím nélküli lakáshasználat alatt életvitelszerűen az állam által kisajátított önkormányzati ingatlanban található lakásban tartózkodott és az önkormányzati lakást engedély nélkül nem adta bérbe. (2) A bérleti szerződés megkötésekor a 9. § szerinti kizáró okok fennállását nem kell vizsgálni. (3) Az egyéves határozott idő lejártával, amennyiben a bérlő az ismételt <i>bérbevételt 2025. december 31. napjáig kezdeményezi</i>, a 20. § (1)-(3) bekezdése szerint kell eljárni azzal, hogy a kérelemről a bizottság dönt.
30/D. § (1) Az önkormányzat által nyújtott, jelen alcímben szabályozott lakásokra vonatkozó pénzbeli térítés mértéke a) határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő esetében a lakás forgalmi értékének 100%-a, b) határozott idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlő	30/D. § <i>Hatályát veszti</i>

esetében a lakás forgalmi értékének 60%-a. (2) Nem jogosult pénzbeli térítésre a 30/C. § szerinti bérlő. (3) A pénzbeli térítésről a polgármester dönt. (4) A bérlő és a bérbeadó a pénzbeli térítés e rendeletben meghatározott módjától eltérő kifizetési ütemezésben és kiürítési határidőben is megállapodhat, amennyiben a) a bérlő adásvételi szerződés vagy egyéb okirat bemutatásával igazolja, hogy a megállapodásban vállalt időpontban elhelyezését másik lakásban biztosítani tudja, és b) a bérlő végrehajtási záradékkal ellátható közjegyzői okiratban is kötelezettséget vállal arra, hogy a lakást kiürítve legkésőbb a megállapodásban meghatározott időpontban a bérbeadónak átadja. (5) A volt bérlőnek a lakást a megállapodás aláírását követő 45 napon belül kell kiürítve visszaadnia.	
31. § (1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe. (2) Feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni bérlőkijelölési jog keretében történő, rendkívüli élethelyzet miatti, közszolgálati jelleggel vagy házfelügyelői szolgálati jelleggel történő bérbeadás esetén. (3) A helyi városrehabilitációs területen lévő lakásra a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet egyetértésével megállapított időtartamra vagy feltétel bekövetkezéséig köthető bérleti szerződés, amely azonban ez esetben sem lehet hosszabb 10 évnél. (4) Határozatlan időre kizárólag jogszabályban foglalt kötelezettség teljesítése érdekében, valamint a Lakás tv. 26. § (3) bekezdése szerint lehet bérleti szerződést kötni.	(1) Önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 év határozott időtartamra adható bérbe, kivéve az e rendelet szerinti, feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás. (2) Hatályát veszti (3) Hatályát veszti
39. § (1) A bérlő köteles megfizetni a megállapított lakbért, illetve a bérbeadó által szerződés keretében nyújtott külön szolgáltatások díját. A lakás visszaadásakor bérlő igazolni köteles, hogy nincs a lakással kapcsolatban fennálló közműtartozása. (2) A bérlő a lakás birtokbavétele előtt a rá háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt felmerülő – különösen a lakás helyreállításával, a lakbérhátralékkal és a külön szolgáltatások díjtartozásával kapcsolatos – költségek fedezetéül, a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg köteles óvadékot fizetni.	(3) A bérbeadó szervezet felhívására a bérlő köteles évente kétszer a közműszolgáltatóval kötött szerződést és a közműszolgáltatónál fennálló hátralék összegére vonatkozó hiteles igazolást bemutatni a bérbeadó szervezetnek.
41. § (1) Az óvadék mértéke a) a költségelven bérbe adott lakás esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, b) a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének kéthavi bruttó összege, c) a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése és minőségi csere	



esetén az alaplakbér kéthavi bruttó összege, amelyből a korábbi lakásra befizetett óvadékot le kell vonni. (2) Nem kell óvadékot fizetni a) átmeneti elhelyezéskor, b) szociális lakbér mellett történő bérbeadáskor, c) a 30/B. §-ban foglalt esetekben, d) amennyiben a bérlő a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti lakhatási támogatásban részesül. (3) Ismételt bérbeadás esetén a már befizetett óvadék összegét be kell számítani az új bérleti szerződés alapján fizetendő óvadék összegébe. (4) A bérbeadó köteles az óvadék összegét elkülönített alszámlán tartani. (5) Az óvadék elszámolására, visszafizetésére a lakás bérbeadó részére történő visszaadását követő 30 napon belül kerül sor.	c) <i>Hatályát veszti</i>
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 költségelví 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.	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 költségelví lakbért az alaplakbér 50%-ára csökkentheti; b) a lakás kiürítése mellett végzi, a bérlő <i>lakbérfizetési és közüzemi díjfizetési kötelezettsége</i> 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.
58. § (1) A méltányolható lakásnagyság figyelembevétele mellett, a költségelví <i>vagy szociális</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. (2) Az (1) bekezdés szerinti használatba adás során a használati megállapodás megkötésekor a bérlőnek vállalnia kell a műszaki egyesítéssel, bővítéssel kapcsolatos eljárás és a munkálatok költségét. (3) A használati megállapodást használati díjfizetés megállapítása nélkül, az építési-kivitelezési munkálatok befejezéséig, de legfeljebb 1 évre kell megkötöni. (4) A bérbeadó szervezet a lakásbővítés befejezésekor módosítja a bérleti szerződést a munkálatok szabályos elvégzéséről szóló jegyzőkönyv alapján. (5) A bérlő köteles a munkálatok elvégzéséhez szükséges hatósági engedélyeket beszerezni és felelős a munkálatok szabályszerű megvalósításáért. (6) A (2) bekezdés szerinti használati megállapodást a bérbeadó szervezet a bérlő kérelmére további 1 évvel meghosszabbíthatja.	<i>hatályát veszti</i>
58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, akinek szociális lakbér került megállapításra.	<i>58/A. § Nem jogosult lakásbővítésre az, aki a szociális és gyermekjóléti ellátásokról szóló önkormányzati rendelet szerinti</i>

	<i>lakhatási támogatásban részesül.</i>
60. § A helyi városrehabilitációs területen lévő lakások és helyiségek esetén, a helyi város-rehabilitációs terület kijelöléséről és a területen a rehabilitáció megvalósításáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott vagyongazdálkodó szervezet javaslatát figyelembe véve a bizottság az átalakítás költségeinek viselése tekintetében eltérhet az 58. és 59. § rendelkezéseitől.	<i>hatályát veszti</i>
61. § (1) A bérbeadó beruházási megállapodást köthet a) a pályázat feltételei szerint a nyertes pályázóval, b) a bérlőkijelölési jogot alapító döntés szerint a bérlőkijelölési jog jogosultjával, illetve az általa megjelölt személlyel, c) a bérlővel ca) a Lakás tv. 15. § (1) és (2) bekezdésében meghatározott átalakítási, korszerűsítési munkálatokra a 62. § szerinti bérbeszámítással, vagy cb) a Lakás tv. által a bérbeadó kötelezettségi körébe rendelt, a c) pont ca) alpontjába nem tartozó műszaki munkálatokra, d) az 58. § szerinti bővítés esetében, e) pályázaton kívüli minőségi csere esetében, f) a lakás 84. § szerint történő lakhatásra alkalmassá tétele esetében. (2) A bérlő és a bérbeadó közötti megállapodásnak tartalmaznia kell a) a munkálatok által érintett terület pontos alapterületét, leírását, megnevezését, b) az elvégzendő munkák pontos meghatározását, megnevezését, befejezésének határidejét, c) a műszaki munkák költségeit, és a bérbeadót terhelő és általa elismert munkák költségeinek megtérítésének feltételeit, módját, d) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, amennyiben a korszerűsítés, átalakítás keretében a bérlő a bérbeadóra tartozó munkát is végez, e) a szükséges hatósági engedélyek felsorolását, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles beszerezni, f) amennyiben a megállapodásba foglalt műszaki tartalom az ingatlan funkciójának megváltoztatását eredményezik, és az ingatlan társasházban található, a társasházi alapító okirat módosításának bérlő általi kötelezettségét, g) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlőt terhelő kártérítési felelősséget, h) figyelmeztetést arra, hogy a szabálytalan vagy az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettsége van, továbbá köteles az önkormányzatra emiatt kirótt bírság megfizetésére, i) a bérlő nyilatkozatát, hogy a bérbeszámítási megállapodás elfogadásával tudomásul veszi, hogy a bérbeszámítás időtartama alatt szociális lakbérre nem jogosult, és j) a bérleti jogviszony megszűnése esetén az elszámolás	<i>f) hatályát veszti</i>

módját. (3) Pályázat esetén a pályázat kiírásában rögzíteni kell a felújítási igény várható összegét, az elszámolás módját és a bérbeszámítás vagy bérletidő-csökkentés feltételeit és lehetséges mértékét. (4) Bérbeszámítási megállapodás csak költségelvű lakbérű lakásbérlet esetén köthető.	
72. § (1) A béreadó szervezet soron kívüli eljárásban, kérelemre, feltétel bekövetkezéséig tartó, de legfeljebb 1 éves határozott idejű bérleti szerződést köt azzal, a) aki lakhatási krízishelyzetben van, b) aki a vele szemben elkövetett családon belüli vagy kapcsolati erőszak miatt vesztette el korábbi lakhatását, és jelenleg krízisközpontban, titkos menedékházban vagy félutas ház szolgáltatásban lakik, c) akinek lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható. (2) Amennyiben a béreadás 3. § 10. pont b) alpontja szerinti lakhatási krízishelyzet miatt történik, a bérlőnek a 9. § szerinti feltételeknek nem kell megfelelnie, a béreadó szervezetnek a 9. §-ban meghatározott feltételeket nem kell vizsgálnia. A döntést a polgármester a kérelem beérkezését követő 48 órán belül hozza meg, mely döntésről a bizottságot a következő ülésén tájékoztatni köteles. (3) A (2) bekezdés kivételével a (1) bekezdés szerinti kérelemről a béreadó szervezet javaslata alapján a polgármester 30 napon belül dönt. (4) Az (1) bekezdésben felsorolt eseteken túlmenően a bizottság döntése alapján legfeljebb 1 éves határozott idejű használati szerződés köthető a kiürítendő épületben lakó jogcím nélküli lakáshasználóval. (5) Az (1) bekezdésben felsorolt esetekben a határozott idejű bérleti szerződés időtartama egy alkalommal további 1 évvel meghosszabbítható. (6) A határozott idejű bérleti szerződés felmondására a 69-71. § rendelkezéseit kell megfelelően alkalmazni. A béreadó szervezet a határozott idő elteltét követően a lakás kiürítése érdekében 30 napon belül intézkedni köteles.	c) <i>akinek a béreadó által végzett lakásátalakítás, korszerűsítés vagy felújítás miatt az önkormányzati tulajdonú bérleménye átmenetileg nem használható.</i>
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 költségelvű vagy szociális lakbért, valamint az általa igénybe vett külön szolgáltatások díját köteles megfizetni. (4) A 72. § (1) bekezdés c) pontja szerinti esetben a lakbér mértékének megállapításakor az új lakás paramétereit kell figyelembe venni. Az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakásra megkötött bérleti szerződés szünetel.	(4) <i>A 72. § (1) bekezdés szerinti valamennyi esetben az új bérleti szerződés idejére a korábbi lakáson fennálló kötelezettségek a 44. § (1) bekezdés b) pontja szerint szünetelnek.</i>

96. § (1) A pályázati kiírást az éves lakásgazdálkodási terv alapján kell előkészíteni. A pályázatot e rendelet, valamint az önkormányzat versenyeztetési szabályairól szóló rendelkezései szerint kell lebonyolítani.

(2) Pályázat csak üres lakás bérbeadására írható ki.

(3) A pályázati felhívást a bérbeadó a helyi sajtó útján, saját és a bérbeadó szervezet honlapján és hirdetőtábláin legalább 30 napra közzéteszi.

(4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell

a) a pályázó adataira és nyilatkozataira vonatkozó formanyomtatványt,

b) a bérbeadó és a bérbeadó szervezet adatait, a pályázat benyújtásának módját, helyét, határidejét, a hiánypótlás módját és határidejét, az eredményhirdetés helyét, idejét, módját,

c) a lakás rendeltetését, szobaszámát, alapterületét, komfortfokozatát, elhelyezkedését, műszaki állapotát és akadálymentessége fokát,

d) a lakás megtekinthetőségének időpontját,

e) a műszaki munkák becsült költségét, a kivitelezési határidőt és a költségek viselésének rendjét, ha a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállítása a bérlő kötelezettsége,

f) a lakásra megállapított lakbért, valamint az évenkénti emelkedés mértékét, ha az emelés mértékét önkormányzati rendelet előírja,

g) az óvadék összegét,

h) a bérleti szerződés időtartamát és feltételeit,

i) figyelmeztetést arra vonatkozóan, hogy ha a pályázó valótlan adatot közöl, a pályázata érvénytelen, ha a valótlan adat közléséről a bérbeadó a pályázat eredményének megállapítását követően szerez tudomást vagy a nyertes pályázó az eredmény megállapítását követően közöl valótlan adatot, elveszti a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó jogosultságát, továbbá az e pont szerinti esetekben a pályázó a bizottság döntése alapján a későbbi lakáspályázatokból is kizárható,

j) a hozzájárulás kérését ahhoz, hogy

ja) a pályázók adatait sikertelen pályázat esetén is nyilván lehessen tartani,

jb) a további pályázatokról tájékoztatást kér vagy nem kér,

k) az értékelés szabályait, valamint, hogy korábbi pályázat során sorsolással kiesett pályázó többlet pontszámra jogosult-e, és

l) minőségi csere pályázat esetén az eredeti lakás bérleti szerződésének megszűnésére és a lakás leadására vonatkozó feltételeket.

(5) A közösen pályázatot benyújtók részére nyertes pályázat esetén bérlőtársi jogviszonyban kerül bérbeadásra a lakás.

(6) Egy pályázó legfeljebb 2 lakás bérbevitelére nyújthat be pályázatot.

(7) A pályázati eljárás lebonyolítóját a benyújtott pályázat tartalma tekintetében titoktartási kötelezettség terheli. A pályázati eljárás lebonyolítójának a benyújtott pályázatot formai és jogosultsági ellenőrzés érdekében meg kell vizsgálnia.

(8) Formailag érvénytelen a pályázat, ha nem

a) az egyedi pályázati felhívás szerinti formanyomtatványon,

b) az igazolások, melléletek hiánytalan csatolásával, vagy

c) a pályázati felhívásban megjelölt határidőn belül nyújtották be. (9) Érvénytelen a formailag érvényes pályázat, amennyiben a) a pályázat a pályázóra vagy az együtt költöző személyre vonatkozó, az egyedi pályázati felhívásban meghatározott kizáró ok ellenére került benyújtásra, b) a pályázati adatlapon feltüntetett adatot és nyilatkozatot igazoló irat a pályázati kiírásban meghatározott jogvesztő határidőn belül nem kerül benyújtásra, c) a benyújtott irat a pályázati adatlapon szereplő adattal, nyilatkozattal ellentétes, továbbá a benyújtott irat eredetisége, tartalma valótlannak bizonyul, vagy d) a benyújtott iratanyag vagy a pályázó nyilatkozata a bérbeadó szervezet felelős őrzésében levő iratanyagban – különös tekintettel a vagyoni és jövedelmi viszonyokra vonatkozó – fellelhető nyilatkozat vagy igazolás tartalmával ellentétes. (10) A (9) bekezdés c) és d) pontját jogtalan előnszerzés céljából megvalósító pályázó a valótlán adatközlés megállapításától számított 1 éven belül az önkormányzat lakáspályázatán nem tehet érvényes ajánlatot. (11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani. (12) Amennyiben az azonos pontszámot elért pályázók több lakásra is pályáztak és az elért pontszámok ezt lehetővé teszik, akkor a (11) bekezdés szerinti sorrend figyelembevételével az eredményt úgy kell megállapítani, hogy lehetőség szerint ne kerüljön sor sorsolásra. (13) Szükség esetén az azonos pontszámmal rendelkező pályázók közül az első-ötödik helyre sorolt pályázó sorsolás útján kerül kiválasztásra. A sorsolás nyilvános, azt legalább háromtagú sorsolási bizottság folytatja le közjegyző jelenlétében. A sorsolásról a közjegyző közjegyzői okiratba foglalt jegyzőkönyvet készít, amelyet a pályázatok bontásáról és értékeléséről készített jegyzőkönyvvel együtt kell megőrizni. (14) A pályázat eredményét legalább 10 munkanapra a (3) bekezdés szerinti módon közzé kell tenni. (15) A bizottság döntését követő 10 munkanapon belül értesíteni kell a pályázókat a pályázat eredményéről. Az értesítésben 15 munkanapos határidő megjelölésével fel kell hívni a nyertest az óvadék megfizetésére, valamint fel kell kérni a bérleti vagy a használati szerződés megkötéséhez szükséges iratok, igazolások benyújtására. (16) A nyertes pályázó a lakást annak birtokbaadását követő 3 éven belül nem cserélheti el, a Lakás tv. 29. § (5) és (6) bekezdésében felsorolt esetek kivételével.	(11) Az érvényes pályázatokat a pályázati felhívásban közzétett értékelési szempontok alapján pontszám szerint kell sorrendbe állítani, vagy sorsolás útján kell kiválasztani a bérlet, ha a bizottság döntése alapján az érvényes pályázatok és a pályázati felhívás így rendelkezik.
4. melléklet HÁZIREND A házirend célja a háborítatlan együttélés feltételeihez való hozzájárulás és a lakóház állagának védelme azáltal, hogy meghatározza a lakóház területén tartózkodó személyek egymás	

felé tanúsítandó magatartását, és azokat az alapvető szabályokat, amelyek a társas együttéléshez nélkülözhetetlenek, továbbá előírja az ingatlan rendeltetésszerű használatára, állagának megőrzésére szolgáló követelményeket a hatályos jogszabályoknak megfelelően és azokkal összhangban.

A lakóház rendje

1. A házirend hatálya kiterjed Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező lakóházakban lévő lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlőire és mindazon személyekre, akik az ingatlant használják, állandó vagy ideiglenes jelleggel ott tartózkodnak.

2. A házirend alkalmazása szempontjából

a. kezelő: a lakóház kezelését a tulajdonos megbízásából ellátó szervezet,

b. házfelügyelő: a kezelő által foglalkoztatott házfelügyelői szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,

c. takarító: a kezelő által foglalkoztatott takarítói szolgáltatást nyújtó munkavállaló vagy vállalkozó,

d. használó: a lakóházban bármilyen jogcímen, állandóan vagy ideiglenesen tartózkodó személy, különösen a bérlő, családtag, látogató, a házban munkálatokat végző személy

e. közös használatra szolgáló helyiség: közös pince, mosókonyha, emeleti tárolók, közös illemhely, padlás,

f. közös használatra szolgáló terület: kapualj, lépcsőház, függőfolyosó, udvar.

g. házirendet kiemelten sértő tevékenység: különösen a mindenkor hatályos szabálysértési törvényben, illetve Büntető Törvénykönyvről szóló törvényben, valamint jogszabályban megállapított tiltott magatartás, amelyek sérti vagy veszélyezteti a lakóház épségét a tulajdonos vagy kezelő lakóházzal összefüggő érdekeit, valamint a lakóházat rendeltetésszerűen használók jogainak gyakorlását vagy kötelezettségeinek teljesítését.

I. A zajjal járó tevékenységek folytatásának szabályai

3. A lakóházban és a hozzá tartozó közösségi és a közös használatra szolgáló helyiségekben és területeken napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden, mások nyugalmat szükségtelenül zavaró magatartástól.

4. A híradástechnikai és egyéb berendezés csak úgy működtethető, hogy mások nyugalma ne zavarja.

5. A lakóházban zajt okozó háztartási, ipari munka és egyéb gépek használata, valamint zajjal járó építési szerelési munka végzése

a. munkanapon 08 – 19 óra,

b. szombaton 08 – 14 óra

között folytatható.

6. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó építési, szerelési munka végzése tilos. E rendelkezés nem érinti az azonnali beavatkozást igénylő hibaelhárítási vagy életveszély elhárítására irányuló munkavégzést.

7. A hangos ének- és zenetanulás

a. munkanapon 08 – 19 óra,

b. szombaton 08 – 14 óra

között folytatható.

	7/A. A Százados úti művésztelepen folyó alkotótevékenység speciális szabályai: a. A Százados úti művésztelep célja a telepen élő művészek alkotótevékenységének támogatása, az ehhez szükséges feltételek megteremtése. b. Alkotótevékenység a lakóházban és a hozzá tartozó műteremben, valamint a művésztelephez tartozó szabadtéren egyaránt végezhető. c. Zajjal járó alkotótevékenységet munkanapon 08 – 19 óra, szombaton 08 – 14 óra lehet végezni. d. Vasárnap és ünnepnapon zajjal járó alkotótevékenység végzése tilos.
--	--

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 az önkormányzati bérlakásrendszerben érintettek számára. A rendeletmódosítás hatására az állam által kisajátított épületben élő bérlők számára lehetősége lesz józsefvárosi bérlőnek maradni.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az állam által kisajátított épületben élő bérlők számára biztosítandó cserelakások felújítása nagyon jelentős kiadásokat ró az Önkormányzatra.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendeletben foglaltak segítenek egy egyenlőbb és igazságosabb önkormányzati lakásrendszer kialakításához, amely a rászoruló háztartások lakásszegénységének csökkentésén és kiemelten az állam által kisajátított épületben élők elhelyezésén keresztül áttételesen pozitív egészségügyi hatást gyakorolhat.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

Az adminisztratív terhek a rendeletben foglalt hatáskör módosítások következtében csökkennek, köszönhetően a helyi adótartozásra vonatkozó szabály módosításán keresztül. Szintén az adminisztrációs feladatok csökkenésével jár a lakáspályázatok esetén a sorsolásra vonatkozó szabályok módosítása.

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

A rendeletalkotás elmaradása esetén továbbra is bizonytalanságban maradnak az állam által kisajátított ingatlanban élő bérlők. A rendeletben foglalt szabályok átláthatóbbá és következetesebbé tétele érdekében is 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.