

MÓDOSÍTÓ, KIEGÉSZÍTŐ* INDÍTVÁNY
RENDELETTERVEZETHEZ / HATÁROZATTERVEZETHEZ*

Ülés időpontja: 2025. 09. 25.

Előterjesztés tárgya: Javaslat az állami kisajátításokkal érintett épületekkel kapcsolatos döntések meghozatalára, valamint a lakásrendelet és a versenyeztetési szabályzat módosítására c. előterjesztés – Budapest Főváros VIII. kerület Józsefváros Képviselő-testületének 2025. szeptember 25-i ülésének meghívó szerinti 1. napirendi pontja

Indítványt benyújtó neve: Szili-Darók Ildikó, Camara-Bereczki Ferenc Miklós

Benyújtás időpontja: 2025.09.24.

Módosító/Kiegészítő* indítvány:

Az MSZP Józsefvárosi szervezete nem ért egyet az előterjesztésben szereplő kijelentéssel, mely szerint:

„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 vállalás csak úgy teljesíthető, ha az Önkormányzat minden felújítás alatt álló, illetve felújítani tervezett lakását erre a célra fordítja.”

Önkormányzatunknak a sajnálatosan bizonytalanságba került 160 háztartáson túl, a teljes kerület lakosságára is koncentrálni kell. Ezért számunkra elfogadhatatlan, hogy minden felújítás alatt álló, illetve felújítani tervezett lakásunkat az állami kisajátításban érintett családok számára biztosítsuk.

Miután Önkormányzatunk felmérte a családok helyzetét, biztosan készíteni tud egy olyan rangsort, ami az elköltözés sürgőssége alapján állít fel sorrendet. Vannak olyan családok, akik szeretnének a kerületben maradni és vannak olyanok, akik szeretnének elköltözni. Vannak, akik már szinte összecsomagolták ingóságukat és vannak, akik szeretnék, ha minél tovább jelenlegi lakóhelyükön élhetnének, mert itt jár iskolába, óvodába gyermekük és nem akarják, hogy a költözés miatt új oktatási intézménybe kelljen őket átíratni.

Ezért javasoljuk, hogy a felújítás alatt álló, illetve felújítani tervezett lakások maximum 40 %-a kerülhessen felhasználásra a sürgősen költözni kívánók számára.

Javasoljuk továbbá, hogy az Önkormányzat kezdje meg a tárgyalást a megfelelő szervekkel, a kommunikációt a felek hangolják össze, hogy az önkormányzati és a kormányzati lehetőségek

Értékelve: 2025. 09. 25. 8:50 /h/

is eljussanak – lehetőleg egy időben – az érintettekhez, hogy eldönthessék, hogy várnak a kormányzati megoldásra vagy az Önkormányzat segítségét igénylik.

Nem értünk egyet a sorsolás útján történő elbírálással, ezért az I. határozati javaslatot, mely a 45/2019. (II. 21.) számú határozat módosítását tartalmazza, javasoljuk törölni.

A II. határozati javaslat 3. pontja helyett az alábbi módosítást javasoljuk:

„3. az állami kisajátításokkal érintett épületekben a cserelakások felajánlását a lakók méltányolható sürgősségi indokai alapján megkezd, azzal, hogy a felújított lakások maximum 40%-át használja erre a célra”

Továbbá a II. határozati javaslat az alábbi 5. ponttal egészül ki:

„5. az Önkormányzat haladéktalanul kifejezi szándékát a kisajátítást végző szervek felé, hogy a kiköltöztetés lehetőségeiről egyeztetések kezdődjenek, melyben az Önkormányzat vállalja a sürgős kiköltözési igények kapcsán a határozati javaslat 4. pontjának teljesítését a rendelkezésre álló lakások számnak függvényében.”

Tehát a javasoljuk az I. határozati javaslat törlését. A II. határozati javaslatot pedig egységes szerkezetbe foglalva az alábbiak szerint javasoljuk elfogadni:

„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 a lakók méltányolható sürgősségi indokai alapján megkezd, azzal, hogy a felújított lakások maximum 40%-át használja erre a célra;

4. a rendelkezésre álló lakások függvényében kettő lakást kíván felajánlani az érintett házakban élő bérlők, illetve használati szerződéssel rendelkezők részére;

5. az Önkormányzat haladéktalanul kifejezi szándékát a kisajátítást végző szervek felé, hogy a kiköltöztetés lehetőségeiről egyeztetések kezdődjenek, melyben az Önkormányzat vállalja a

sürgős kiköltözési igények kapcsán a határozati javaslat 4. pontjának teljesítését a rendelkezésre álló lakások számnak függvényében.

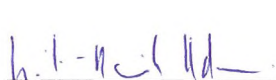
Felelős: polgármester

Határidő: az 1-2. pontok esetében: 2025. szeptember 25.; a 3-5. pontok esetében: 2027. január 31.

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

Az előterjesztés 1. mellékletében szereplő 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 rendelettervezet 8. §-át javasoljuk törölni, azaz nem értünk egyet a sorsolás útján történő bérlőkiválasztás lehetőségével.** Erre tekintettel mellékeljük a rendelet-tervezetet.

Kelt: 2025. 09. 24.


Benyújtó aláírása

*A megfelelő rész aláhúzendó

PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA

ALJEGYZŐ

Törvényességi ellenőrzés:


DR. TÖRŐCSIK 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 4. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

9. § 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.

10. § 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.

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

Budapest, 2025. szeptember „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. melléklet a .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

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 Egyetemről, 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 maradhassanak, 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 4. melléklete szerinti házirend kiegészítő szabályait tartalmazó rendelkezés.

a 9. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseinek szövegcsereit tartalmazza.

a 10. §-hoz

A Lakásrendelet egyes rendelkezéseit hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazza.

a 11. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

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. 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.