

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2025. szeptember 25.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
18/2025. (IX. 25.) 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 bérzők 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 bérzője 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 bérzője foglalkoztatási jogviszonya megszűnését követően folytatódólagosan másik a)-c) pont szerinti foglalkoztatási jogviszonyt létesít, úgy az utolsó a)-c) pont szerinti jogviszonyának megszűnéséig lehet közszolgálati célú lakás bérzője.”

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 tehető, ha a kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú

* [Rendelkezései beépítve a 31/2022. \(X. 20.\) önkormányzati rendeletbe.](#)

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 25.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

1. melléklet a 18/2025. (IX. 25.) 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

18/2025. (IX. 25.) önkormányzati rendelethez

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosításának célja, – illeszkedve a Nemzeti Köszolgálati 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.