

HIRDETMÉNY

Értesítem a Budapest Főváros VIII. kerületében rendelet módosítás-tervezet véleményezésére hatáskörrel rendelkező bérlők és bérbeadók érdekképviselői szervezetét, hogy **közzéteszem** az „*az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet jelen Hirdetmény melléklete szerinti tervezetét.

Felhívom az érdekképviselői szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2025. 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 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 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:

„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 bérző 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 bérzőnek 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 bérző 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 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.”

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 (újrashabályozó) 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.