

11/61-1/2026

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Társadalmi Ügyek Bizottság 2026. március 23-i ülésére

Tárgy: Javaslát a Józsefvárosi Lakásügynökség 2026. évi névjegyzékes felhívásának elfogadására

Előterjesztő: dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester

Készítette: Borsfai Dzsenifer lakhatási referens

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges.

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Melléklet: Pályázati kiírás tervezete a lakásigénylési névjegyzékkel való felvételhez

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottság!

2026. MÁRC. 18.	Szám: 02/109-11/2026.
Melléklet: 1	Ügyintéző: P. N. Előzmény: EA

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 88/2023. (IV. 27.) számú határozatával döntött a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) koncepciójának elfogadásáról, és 89/2023. (IV. 27.) számú határozatával biztosította a program elindításához szükséges pénzügyi fedezetet. A Képviselő-testület Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának 92/2023. (V. 15.) számú határozata alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Lakásügynökség megvalósításával kapcsolatos feladatokkal a Rév8 Zrt.-t bízta meg.

A Rév8 Zrt. által vezetett sikeres tesztidőszakot követően 2025.01.01. óta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el a Lakásügynökség feladatait.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez, alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. A Lakásügynökség indulásának első két évében magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelt.

A Lakásügynökség működése

A Lakásügynökségről mind a lakásbérleti lehetőséget keresők, mind a lakástulajdonosok a <https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu/> honlapon tudnak tájékozódni, ami közérthető formában, ábrákkal magyarázza el az érdeklődőnek a Lakásügynökség működését és a jelentkezés mikéntjét, valamint a folyamat további lépéseit. A Lakásügynökség fontos újítása, hogy a jelentkezés elsődlegesen online formában történik, egy – a honlapba integrált – platformon, ami lehetőséget ad a jelentkezőknek kérdések megválaszolására, szükséges nyilatkozatok megtételére, valamint dokumentumok csatolására.

Az Önkormányzat eddig 22 magántulajdonú ingatlant vett bérbe a piacról, ezekbe 21 esetben már be is költöztek új bérlők. Emellett a 2024-es évben az Önkormányzat bérbe adott 17 db felújítandó önkormányzati lakást a névjegyzék szabályai szerint, melyből 1 kivétellel mindegyik

ÉRKEZETT

2026. MÁRC. 18. 17⁰⁰

elkészült, és beköltözhetnek a bérlők. A Lakásügynökség névjegyzékén jelenleg további 18 jelentkező várakozik lakásra.

A 2026. lakásigénylési névjegyzék feltételeinek meghatározása

A Lakásügynökség bérlőinek kiválasztása névjegyzék alapján történik, mivel a program hatékony működésének szempontjából kulcsfontosságú a gyors bérlőkiválasztás. A névjegyzék folyamatosan vezetett és frissített adatbázis: a lakásigénylők az év folyamán bármikor adhatnak be pályázatot, nem kell pályázati határidőkhöz igazodniuk. A névjegyzékre kerülő lakásigénylők egységes szempontrendszer alapján pontszámot kapnak, mely meghatározza a lakáshoz jutás sorrendjét. A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 3. pont 3.9. alpontja szerint a Józsefvárosi Lakásügynökség lakásigénylési névjegyzékére kerülés feltételeiről (pl. jövedelem határ, pontozás) a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt.

A Lakásügynökség célcsoportját azok a józsefvárosiak jelentik, akik a piaci lakbéreket nem tudják megfizetni, de jobb jövedelmi helyzetűek, mint az önkormányzati bérlakásokban élők. A Lakásügynökség további célcsoportja az Önkormányzat költségvetési szerveinek, illetve gazdasági társaságainak alacsony jövedelmű dolgozói. A lakásügynökségi lakbéreket a Lakásrendelet egységesen piaci alapon határozza meg, mely jelenleg 2528 Ft/m², és évente az előző évi infláció függvényében automatikusan emelkedik, így 2026. április 1-jétől 2705 Ft/m²-ra nő.

1. A Lakásügynökség 2026. évi jövedelemhatárainak meghatározása

A névjegyzékre kerülés feltételeit úgy szükséges meghatározni, hogy megfelelően lehatárolja a jogosultak körét: biztosítsa a bérlők fizetőképességét, és ugyanakkor azt is, hogy a program jelentette önkormányzati támogatásban valóban rászoruló háztartások részesüljenek. Ezen célokat szolgálják a javasolt jövedelemhatárok, valamint a jogosult háztartások sorrendjét meghatározó pontrendszer.

A Lakásügynökség célcsoportját olyan háztartások jelentik, akik jobb jövedelmi helyzetűek és minden szempontból alacsonyabb támogatási igényűek, mint az önkormányzati tulajdonú lakások bérlői. A Lakásügynökségen belül nem cél szociális munka biztosítása, ezért lényeges olyan albérlők beléptetése a programba, akiknek nehéz ugyan a piacon biztosítaniuk a lakhatásukat, de nincs állandó szükségük lakásfenntartással, ügyintézással kapcsolatos segítségre.

Annak érdekében, hogy valóban ezeket a háztartásokat tudjuk bevonni a programba, javaslok a Lakásügynökség jövedelemhatárainak jelentősebb emelését. Ezt indokolja az is, hogy a Lakásügynökség lakberei minden év áprilisában automatikusan emelkednek, melyhez szükséges hozzáigazítani a jövedelemhatárokat is.

Javaslok a jövedelemhatár alsó korlátjának 250.000 forintra, felső korlátjának 500.000 forintra emelését fogyasztási egységenként. A jövedelemhatárokat háztartástípusonként az 1. táblázat szemlélteti.

1. táblázat. A Lakásügynökség javasolt új alsó- és felső jövedelemhatárai háztartástípusonként.

	1 felnőtt	2 felnőtt	1 felnőtt, 1 gyerek	1 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 1 gyerek	2 felnőtt, 2 gyerek	2 felnőtt, 3 gyerek
2025. évi alsó jöv. határ (nettó Ft/hó)	190 000	285 000	247 000	304 000	380 000	437 000	494 000
2025. évi felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	450 000	675 000	585 000	720 000	900 000	1 035 000	1 170 000
2026. évi alsó jöv. határ (nettó)	250 000	375 000	325 000	400 000	500 000	575 000	650 000

Ft/hó)							
2026. évi felső jöv. határ (nettó Ft/hó)	500 000	750 000	650 000	800 000	1 000 000	1 150 000	1 300 000

Ezen felül a jövedelembe a továbbiakban nem kerülnek beszámításra az egyszeri juttatások, bónuszok. E döntést indokolja, hogy a programba kerülést a pályázó háztartásának kiszámítható, hosszútávon általános jövedelme alapozza meg, mely biztosítja az elnyert lakhatás fenntartását a szerződés időtartamára.

2. Az albérlőkkel kötött szerződés időtartamának módosítása

A Lakásügynökség 3 éves határozott időtartamra ad bérbe magánlakásokat, a szerződés csak abban az esetben hosszabbítható, ha a tulajdonos megállapodik az Önkormányzattal a további bérbeadásról. A Lakásügynökség eddigi tapasztalatai alapján elmondható, hogy az albérlők együttműködési hajlandósága a szerződésbe foglalt kötelezettségeik teljesítésében (pl. bérleti díj és közműszámlák időre történő befizetése) albérlőnként eltérő. Az Önkormányzat két oldalról is felelősséget vállal: bérbevevőként a tulajdonos felé, és bérbeadóként az albérlő felé. Amennyiben egyik fél nem teljesíti a szerződésben vállaltakat, az még nem mentesíti az Önkormányzatot a másik fél felé fennálló kötelezettsége alól. Így bár hátralék felhalmozása vagy szerződésszegő magatartás esetén van lehetőség az albérlő szerződésének felmondására, az Önkormányzatnak a tulajdonos felé továbbra is fizetnie kell a bérleti díjat, és nem garantált, hogy a fennmaradó időre új bérlőt sikerül találni a lakásba. Az Önkormányzat ezzel anyagi kockázatot vállal, miközben a szerződés felbontásán kívül nem rendelkezik hatékony eszközökkel az albérlők ösztönzésére.

Az albérlő és az Önkormányzat szempontjából is elsődleges cél a hátralékfelhalmozás elkerülése. Ennek érdekében javaslom az albérlőkkel kötött bérleti szerződés egyéves, határozott időtartamra módosítását, ami 1+1 évvel meghosszabbítható. Ezáltal az Önkormányzatnak lehetősége van egy év lejártakor az albérlőkkel való együttműködés felülvizsgálatára, ami várhatóan az albérlőket is jobban motiválja a szerződésben foglaltak betartására. Amennyiben a bérlő neki felróható okokból nem teljesíti szerződés szerinti kötelezettségeit, a Lakásügynökség írásbeli felszólítást küld neki. Ha a felszólítás ellenére sem tesz eleget a kötelezettségeinek, vagy szünteti meg a szerződésszegő magatartást, az egy év lejártakor az Önkormányzat nem hosszabbít vele bérleti szerződést.

Továbbá javaslom, hogy amennyiben az albérlő jelenlegi szerződése lejár, a bérleti jogviszonyt szintén csak abban az esetben hosszabbíthatja meg vagy kerülhet ismét a névjegyzékre, ha nem folytatott szerződésszegő magatartást, vagy azt írásbeli felszólításra megszüntette.

3. További módosítások a pályázati felhívásban

3.1. Javaslom a papíralapú jelentkezés megszüntetését. Az online benyújtott jelentkezés olyan szűrőnek tekinthető, ami elősegíti a célcsoportba tartozó jelentkezők behatárolását, valamint az internet-hozzáférés később, a közműszolgáltatások ügyintézése során is fontos szempont. Az online jelentkezésben a Lakásügynökség ügyfélszolgálati idejében továbbra is segítséget nyújtunk.

3.2. Javaslom, hogy a névjegyzékre kerülés sorrendjének meghatározásához használt pontrendszer alapján ezentúl plusz 5 pontot kapjon a jelentkező, amennyiben a kijelölt lakás könnyen megközelíthető, és van mozgásában korlátozott együttműködő személy. Józsefvárosban ritka az akadálymentes lakás, a mozgásukban korlátozott személlyel élő háztartásoknak különösen nehéz megfelelő (pl. földszinti vagy lifttel megközelíthető) lakást találniuk a piacon. Jelenleg, a névjegyzékre jelentkezéskor felmérjük, hogy van-e

olyan családtag, aki csak könnyen megközelíthető lakásba tud költözni, egy ilyen lakásfelajánlás beérkezésekor azonban a névjegyzéken pontszám határozza meg, hogy kinek kell a lakást elsőként kiajánlani, ez azonban nem biztosítja a lakások optimális elosztását. A plusz 5 ponttal kívánjuk elősegíteni, hogy az akadálymentes lakások olyan pályázóhoz kerülhessenek, akiknek ez jelentős könnyebbséget, életszínvonal-emelkedést jelent.

- 3.3. Továbbá javaslom a lakáskiajánlásra vonatkozó, a pályázati kiírásban szereplő eljárásrendben a határidők módosítását. A lakástulajdonosok ingatlanfelajánlását követően a Lakásügynökség munkatársai felveszik a kapcsolatot a névjegyzéken szereplő legmagasabb pontszámú pályázóval. A lakáskiajánlást megelőzően környezettanulmány történik a pályázó otthonában, mely alátámasztja a pályázó által a jelentkezéskor deklarált lakhatási körülményeket. Amennyiben a kiajánlott lakást megtekintést követően a pályázó nem fogadja el, a Lakásügynökség a pontszám alapján következő igénylővel veszi fel a kapcsolatot, akivel újra szükséges a környezettanulmány, majd a lakásmegtekintés időpontjainak egyeztetése. Ugyanakkor fontosnak tartjuk, hogy a tulajdonos időben konkrét visszajelzést kapjon arról, az Önkormányzat bérbe veszi-e az ingatlanját – az eltelt idő függvényében növekedik annak esélye, hogy eláll az együttműködéstől. A folyamat lerövidítése érdekében javaslom bevezetni, hogy a pályázó köteles legyen a lakáskiajánlást követő 48 órán belül visszajelezni, meg kívánja-e tekinteni a lakást; továbbá, amennyiben a megtekintés mellett dönt, a visszajelzését követő 1 héten belül legyen köteles időpontot biztosítani a Lakásügynökség munkatársai számára a környezettanulmány elvégzésére.

Fentiek alapján javaslom, hogy a Tisztelt Bizottság a fent leírt módosításokkal írjon ki nyilvános pályázatot a névjegyzékre való felkerülésre az előterjesztés mellékletét képező pályázati felhívás szerint.

II. A döntés pénzügyi hatása

A döntés pénzügyi fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

Az SZMSZ 6. melléklet 3. pont 3.9. alpontja szerint a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt a Józsefvárosi Lakásügynökség lakásigénylési névjegyzékére kerülés feltételeiről.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a, az SZMSZ 33. § (1) bekezdése értelmében a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. Az Mötv. 60. §-a, 46. § (1) bekezdése és az SZMSZ 59. §-a alapján az előterjesztést a Bizottság nyilvános ülésen tárgyalja.

Kérem a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága
.../2026. (III. 23.) számú határozata

a Józsefvárosi Lakásügynökség 2026. évi négyjegyű felhívásáról

A Társadalmi Ügyek Bizottság úgy dönt, hogy

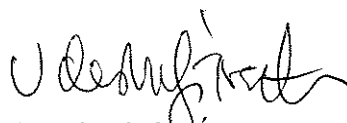
1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat nyilvános pályázatot ír ki a Józsefvárosi Lakásügynökség lakásigénylési névjegyzékére kerülésre, az előterjesztés melléklete szerinti pályázati felhívásban meghatározott feltételekkel;
2. felkéri a polgármestert, hogy a határozat 1. pontja alapján gondoskodjon az előterjesztés melléklete szerinti kiírás közzétételéről.

Felelős: polgármester

Határidő: az 1.) pont esetében: 2025. március 23.,
a 2.) pont esetében: 2025. április 1.

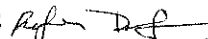
A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási
Ügyosztály

Budapest, 2026. március 18.



dr. Udvarhelyi Éva Tessza
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY

KÉSZÍTETTE: BORSFAI DZSENI FER LAKHATÁSI REFERENS 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL 

JOGI KONTROLL 

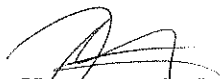
BETERJESZTÉSRE ÁLKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY
A TÁRSADALMI ÜGYEK BIZOTTSÁG ELNÖKE



Pályázati felhívás lakásigénylési névjegyzékre kerülésre 2026. évben

A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) Képviselő-testületének Társadalmi Ügyek Bizottsága .../2026. (.....) döntése alapján, mint Kiíró pályázatot ír ki a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) lakásigénylési névjegyzékére való felvételhez. Az Önkormányzat az általa bérbe vett magántulajdonú lakásokat adja bérbe a névjegyzékre felvett lakásigénylők számára.

I. A névjegyzékre kerülés feltételei

A) A pályázók köre

A pályázaton az vehet részt, aki:

- a) a pályázat benyújtását megelőzően legalább egy éve megszakítás nélküli állandó bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel vagy igazolható bérleti vagy intézményi lakhatási jogviszonnyal rendelkezik Józsefvárosban, vagy
- b) az Önkormányzat vagy annak költségvetési szervének, illetve az Önkormányzat többségi tulajdonú gazdasági társaságának dolgozója.

Érvényes jelentkezés akkor nyújtható be, ha a pályázó a pályázat benyújtásának dátumát közvetlenül megelőzően 6 havi munkaviszonyból, munkavégzésre irányuló egyéb jogviszonyból, nyugdíjszerű ellátásból vagy gyermekek után járó rendszeres juttatásból származó, igazolt jövedelemmel rendelkezik, és a háztartás nettó jövedelmeinek együttes összege az utolsó 3 hónapban meghaladja a Lakásügynökség – B) pont szerinti – alsó jövedelemhatárát, de nem magasabb, mint a felső jövedelemhatár.

B) Jövedelemhatárok

A Lakásügynökség jövedelemhatárai a pályázó háztartás tagjait súlyozott formában veszik figyelembe, tehát a különböző méretű háztartások tagjai eltérő arányszámmal kerülnek meghatározásra:

alsó jövedelemhatár = $f_e \cdot 250\,000$,

felső jövedelemhatár = $f_e \cdot 500\,000$,

ahol f_e a fogyasztási egységek száma.

A fogyasztási egységet jelen kiírás során a következőképpen szükséges meghatározni: a háztartás első nagykorú tagjának arányszáma 1, a háztartás második nagykorú tagjának arányszáma 0,5, a háztartás minden további nagykorú tagjának arányszáma 0,3. A háztartás első kiskorú tagjának arányszáma 0,5, a háztartás minden további kiskorú tagjának arányszáma 0,3.

Gyermeüket egyedül nevelő szülők esetében, amennyiben nincs más nagykorú személy a háztartásban, a háztartás minden kiskorú tagjának arányszáma 0,3, azzal, hogy amennyiben a pályázóra nézve kedvezőbb, úgy az általános szabályok vonatkoznak az egyszülős háztartás jövedelmére.

A pályázó jövedelme a jelentkezést megelőző 6 havi nettó jövedelem átlagából kerül kiszámításra, a munkabéren felüli, eseti juttatások nélkül.

C) Kizáró okok

Érvénytelen a pályázata annak, akire a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat benyújtásának időpontjában megáll az alábbi állítások valamelyike:

- a) az Önkormányzattal korábban kötött bármely szerződéséből eredő tartozással rendelkezik;
- b) önkormányzati lakás lakbére vagy külön szolgáltatások díjának meg nem fizetése miatt bírósági, végrehajtási eljárás van folyamatban ellene;
- c) beköltözhető lakás tulajdonjogával vagy haszonélvezeti jogával, önkormányzati lakás bérleti jogával rendelkezik, kivéve, ha a pályázat benyújtásakor úgy nyilatkozik, hogy a megkötendő bérleti szerződés aláírásáig:
 - tulajdonjogát, haszonélvezeti jogát, lakásbérleti jogviszonyát megszünteti, vagy
 - a tulajdonjogának az Önkormányzat részére való átadásáról az Önkormányzattal megállapodik;
- d) 3 éven belül önkényes módon az Önkormányzat tulajdonában lévő lakásba költözött;
- e) 5 éven belül térítés ellenében szüntette meg önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát;
- f) 5 éven belül önkormányzati lakásra szóló bérleti jogviszonyát magánforgalomban kisebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú lakásra cserélte el;
- g) az Önkormányzattól megvásárolt lakását a pályázat benyújtását megelőző 10 éven belül eladta;
- h) az önkormányzati lakáson fennálló bérleti jogviszonyával 3 éven belül visszaélt és ezt jogerős bírósági ítélet állapította meg (bérleti díj nemfizetés, együttélés szabályainak megsértése stb.), valamint önkormányzati lakásból 3 éven belül karhatalmas végzéssel került kilakoltatásra,
- i) korábbi bérbeadási kérelmében (pl. önkormányzati lakáspályázatában vagy névjegyzékre való jelentkezésében) a háztartás összetételére, szociális, jövedelmi vagy vagyoni helyzetére vonatkozóan jogtalan előnyszerzés céljából valótlan adatot közölt, a valótlan adatközlés megállapításától számított 1 éven belül;
- j) a Lakásügynökség számára magántulajdonostól lakást vett bérbe, de ő ezt utólag visszamondta, a visszamondástól számított 3 éven belül;
- k) a Lakásügynökség által felajánlott ingatlant két esetben nem fogadta el, valamint a második alkalom 1 éven belül történt;
- l) más személy által benyújtott névjegyzékre kerülésre irányuló pályázatban együttköltöző személyként van megjelölve.

D) Együttköltözők

A pályázó jelentkezésében köteles feltüntetni az összes együttköltözőt. A lakásba együttköltöző személy lehet: házastárs, élettárs, gyermek, unoka, szülő, nagyszülő, a gyermek házastársa vagy élettársa, az eltartó, a testvér, és az egyenes ági rokon házastársa, illetve szülője.

E) A pályázó vállalásai

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázat benyújtásával egyidejűleg a pályázónak az alábbiakat kell vállalnia:

1. vállalja, hogy amennyiben jogosultságát vagy pontszámát befolyásoló körülményében (így például jövedelemében, lakhelyében vagy családi helyzetében), vagy elérhetőségeiben változás következik be, azt mielőbb jelzi a Lakásügynökségnek;
2. vállalja, hogy lakás kiajánlásához kapcsolódóan a Lakásügynökség munkatársa környezettanulmányt végezzen jelenlegi lakóhelyén, legfeljebb a lakás kiajánlását követő egy héten belül;
3. vállalja a bérleti szerződés közjegyzői okiratba foglalását (melynek költsége az Önkormányzatot terheli);
4. vállalja a bérleti szerződésben meghatározott kapcsolattartási és együttműködési feltételeket.

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázata alapján a pályázó egy év időtartamra kerül a névjegyzékre. Az egy év elteltével a hatályos pályázati feltételeknek megfelelően ismét be kell nyújtani a névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázatot.

II. Megpályázható lakások

A névjegyzék alapján az Önkormányzat az általa bérbe vett józsefvárosi magántulajdonú lakásokat ad bérbe a lakásigénylők számára, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletében meghatározott mindenkor piaci alapú lakbéren.

A) A lakások bérbeadása

A lakások beköltözhető állapotban kerülnek bérbeadásra.

A lakás elfogadását követően az Önkormányzat egyéves, határozott idejű szerződést köt a pályázóval a kiajánlott lakásra. A szerződés további két alkalommal 1 évvel (1+1 évvel) meghosszabbítható. Amennyiben a bérlő a hosszabbítást megelőző egy évben írásbeli felszólítás ellenére sem tett eleget a szerződésben rögzített kötelezettségeinek, az Önkormányzat nem hosszabbítja meg a szerződését.

A bérbeadás időtartama legfeljebb 3 év lehet, amely csak abban az esetben hosszabbítható meg további legfeljebb 3 évre, amennyiben az Önkormányzat és a lakás tulajdonosa megállapodtak a bérleti jogviszony meghosszabbításában. Nem hosszabbítható meg a szerződés, és nem kerülhet ismételtén a névjegyzékre, ha bérlő a szerződés lejártát megelőző egy évben írásbeli felszólítás ellenére sem tett eleget a szerződésben rögzített kötelezettségeinek.

B) Méltányolható lakásnagyság

A névjegyzékre kerülésre vonatkozó pályázattal a pályázók nem konkrét lakásra pályáznak, hanem lakásigényüket rögzítik, amely a rendelkezésre álló, az Önkormányzat által e célra bérbe vett magántulajdonú lakások függvényében kerülhet kielégítésre. Kérjük, hogy a pályázatban az alábbi méltányolható lakásnagyság figyelembevételével nyilatkozzanak, hogy hány szobás lakást fogadnának el:

Háztartástagok száma*	Lakószobák száma (minimum)**	Lakószobák száma (maximum)**
1 fő	1 szoba	
2 fő	1 szoba	2 szoba
3 fő	1 szoba (de min. 12 m ² /fő)	2 szoba
4 fő	1,5 szoba	2,5 szoba
5 fő	2 szoba	3 szoba
6 fő	2,5 szoba	3,5 szoba
7 fő	2,5 szoba	4

* 90 napon túli várandósság háztartástagnak számít

** félszoba: 6-12 m² alapterületű lakóhelyiség; szoba 12 m²-nél nagyobb alapterületű lakóhelyiség; két félszoba egy lakószobának számít

III. A pályázat benyújtása

A pályázati jelentkezés benyújtására folyamatosan van lehetőség 2026. április 1-től visszavonásig. A jelentkezés csak elektronikus formában nyújtható be a <https://lakasugynokseg.jozsefvaros.hu/> internetes felületen keresztül. A felület kitöltéséhez, illetve egyéb kérdések esetén segítséget kérhet a Lakásügynökség ügyfélfogadásán, melynek helyszíne: 1082 Budapest, Baross utca 66-68. Az ügyfélfogadás ideje:

Hétfő 16-18 óráig

Csütörtök 9-12 óráig

IV. Igazolások és további benyújtandó dokumentumok

A pályázaton történő részvétellel kapcsolatos, valamint a jelentkezési lapon tett nyilatkozatok alátámasztására szolgáló minden igazolást a jelentkezési lappal egyidejűleg szükséges benyújtani.

Hiánypótlásra szoruló pályázat esetén a Lakásügynökség felhívására a pályázó egy alkalommal, 10 napos határidőn belül pótolhatja a hiányt.

A) A névjegyzékre kerülésre irányuló pályázatban benyújtandó dokumentumok:

a) Pályázó személyazonosságát igazoló dokumentum

- személyi okmányok (személyi igazolvány – vagy egyéb személyi azonosításra alkalmas arcképes igazolvány)
- lakcímkártya

b) Pályázó lakhelyét igazoló dokumentum

Amennyiben a lakcímkártyán szereplő cím (Bejelentett lakóhely/Tartózkodási hely) nem egyezik a ténylegesen lakott ingatlan címével:

- a. bérleti szerződés, amely min. 1 éve kelt és a pályázó nevére szól, vagy az együttköltöző családtagként nevesítve van
- b. szociális intézményben, családok átmeneti otthonában, hajléktalanellátó intézményben élők esetén intézmény erről szóló igazolása megjelölve a lakhatás időtartamát

A Pályázó józsefvárosi lakóhelye időtartamának igazolására pluszpontok elérése érdekében:

- a pályázat benyújtását megelőző 30 napnál nem régebbi, eredeti hatósági bizonyítvány a pályázó összes eddigi állandó bejelentett lakcíméről, illetve tartózkodási helyéről, azok időtartamát is igazolva

c) Az Önkormányzatnál vagy annak intézményénél, illetve az Önkormányzat többségi tulajdonú gazdasági társaságnál való munkaviszony:

- 30 napnál nem régebbi munkáltatói igazolás, amiből kiderül a munkaviszony kezdete is

d) Különösen sérülékeny családtag

90 napnál idősebb várandósság esetén:

- szakorvosi igazolás a terhesség fennállásáról

Fogyatékossgal élő személy esetén:

- szakorvosi igazolás fogyatékos státusz igazolására (nem fogadható el ambuláns lap, orvosi beutaló, háziorvosi igazolás). Felnőttek esetében a 335/2009. (XII.29.) Korm. rendelet mellékletében felsorolt betegség fennállását az illetékes szakorvos, vagy 1 évnél nem régebbi, diagnóziskódot is tartalmazó kórházi zárójelentés, gyermekek esetén az 5/2003. (II.19.) ESZCSM rendeletben meghatározott tartós betegsége, illetve fogyatékossga tekintettel folyósított ellátás - magasabb összegű családi pótlék, GYOD - megállapító határozata fogadható el), vagy
- a Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal által kiadott érvényes határozat, vagy
- a Kormányhivatal Rehabilitációs Szakigazgatási Szerve által kiadott érvényes, hatályos határozat

Mozgásában korlátozott személy esetén:

- szakorvosi igazolás másolata a tartós beteg vagy súlyosan fogyatékos státusz igazolására
- fogyatékossgai támogatás, rokkantsági ellátás esetén a megállapító határozat másolata, vagy a Nemzeti Rehabilitációs és Szociális Hivatal illetve a Kormányhivatal Rehabilitációs Szakigazgatási Szerve által kiadott szakhatósági állásfoglalása másolata az ellátás / támogatás megállapításához
- magasabb összegű családi pótlék esetén a megállapító határozat másolata és a folyósítást igazoló utolsó havi bankszámlakivonat
- gyermekek otthongondozási díjáról a megállapító határozat másolata

Volt állami gondozott személy esetén:

- igazolás arról, hogy a Pályázó állami gondozott volt, illetve a vele együttköltöző személy jelenleg állami gondozott vagy az volt (a gyermekvédelmi gondoskodásban eltöltött időről szóló igazolás beszerezhető a Területi Gyermekvédelmi Szakszolgálattól)

e) A Pályázó és az együttköltözők vagyoni és jövedelmi helyzetét alátámasztó dokumentumok

Munkaviszonyból származó jövedelem és más, munkavégzéssel járó tevékenység ellenértéke

- a pályázat benyújtását közvetlenül megelőző 6 havi nettó jövedelmének összegét és a munkaviszony adatait is tartalmazó munkáltatói igazolás;
- a jövedelem összegére vonatkozó igazolásnak külön tartalmaznia kell a havi alaphéti összegét és az egyszeri kifizetések (pl. eseti bónuszok, juttatások, ruhapénz stb.) összegét, mivel utóbbi nem számít bele az átlag havi jövedelembe.

Vállalkozásból származó jövedelem

- könyvviteli szolgáltatást végzők névjegyzékébe felvett könyvelő által kiállított igazolás a benyújtást megelőző 6 hónap nettó jövedelméről

Gyermekgondozási támogatások

- CSED, GYES, GYED, GYET, családi pótlék és anyasági ellátás esetén a megállapító szervnek a jövedelem összegét is tartalmazó határozata és a folyósítás igazolására az utolsó havi bankszámla kivonat vagy postai szelvény, ezek hiányában a Magyar Államkincstártól beszerezhető friss igazolás a folyósításról

Nyugellátás és egyéb nyugdíjszerű ellátások (árvaellátás, rokkantsági ellátás)

- a Magyar Államkincstár Nyugdíjfolyósító Igazgatóság tárgyévi igazolása az ellátás összegéről

Egyéb jövedelmek

- egyéb rendszeres és egészségkárosodáshoz kapcsolódó jövedelmek esetén a megállapító szervnek a jövedelem összegét is tartalmazó határozata, vagy igazolása pl.: ápolási díj, fogyatékosági támogatás, időskorúak járadéka, GYOD
- gyermektartásdíj folyósítása esetén az ezt igazoló bírósági végzés, illetve a pályázó folyószámla kivonatának másolata, vagy a tartásdíjat nyújtó fél - két tanú aláírásával ellátott - nyilatkozata
- hallgatói ösztöndíj és egyéb bevételek esetén az oktatási intézmény által kiállított igazolás

Együttköltöző esetén elegendő a fenti jövedelmek legutóbbi hónapra szóló igazolása.

A környezettanulmányt követően, de még a lakaskijárlás előtt a bérleti szerződés megkötéséhez további dokumentumok benyújtása szükséges az alábbiak szerint.

B) A bérleti szerződés megkötéséhez szükséges dokumentumok:

a) Az Együttköltözők személyazonosságát és lakhelyét igazoló dokumentum

- személyi okmányok (személyi igazolvány – vagy egyéb személyi azonosításra alkalmas arcképes igazolvány)
- lakcímkártya

b) A pályázó jelenlegi lakhelyével kapcsolatos dokumentumok

Amennyiben a Pályázó önkormányzati, vagy magánlakás bérlője

- a lakás bérleti szerződése. Amennyiben a magánpiacon bérelt lakásról nincs bérleti szerződése, úgy a tulajdonos nyilatkozata arról, hogy a Pályázó az ő lakásában él.

Amennyiben a Pályázó családtag/szívésségi lakáshasználó

- a jelenleg lakott lakás tulajdonosának/bérlőjének két tanúval ellátott nyilatkozata a lakás alapterületéről, komfortfokozatáról, szobaszámáról és a lakásban lakó személyekről. A nyilatkozat térjen ki arra, hogy a pályázó jelenleg valóban az ő tulajdonát/bérleményét képező ingatlanban lakik. Emellett szükséges a 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap (elfogadható az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerből lekért tulajdoni lap másolat is) vagy a bérleti szerződés másolata.

c) A pályázó és az együttköltözők családi kapcsolatát bizonyító dokumentum

- gyermekét egyedül nevelő szülő esetén nyilatkozat az egyedülállóságról;
- a Pályázó és a vele együttköltöző közötti kapcsolat igazolása a kapcsolat jellege szerint:
 - rokon kapcsolat esetén a kapcsolat igazolására szolgáló okirat másolata (pl. születési-, házassági anyakönyvi kivonat);

- élettársi kapcsolat esetén az élettársi kapcsolat fennállásáról szóló igazolás (közjegyzői okiratba foglalt közös nyilatkozat vagy Élettársi Nyilatkozatok Elektronikus Nyilvántartásába történő felvétel igazolása);
- amennyiben a kiskorú gyermek nem mindkét szülővel költözik együtt, abban az esetben a szülői felügyeletről szóló igazolás másolata, vagy együttes felügyeleti joggyakorlás esetén a másik szülő által aláírt, két tanúval ellátott hozzájáruló nyilatkozatának eredeti példánya.
 - bántalmazás miatt családok átmeneti otthonába vagy anyaoththonba menekült nők esetén a másik szülő nyilatkozata kiváltható az intézmény igazolásával,
 - amennyiben közös a szülői felügyeleti jog, de a másik szülő elérhetetlen, a gyermeket egyedül nevelő szülő erről szóló nyilatkozata.

d) A Pályázó és az együttköltöző(k) vagyoni helyzetét alátámasztó dokumentumok

Pályázó/Együttköltöző tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával érintett ingatlan

- Amennyiben a pályázó saját maga, illetve a vele együttköltöző hozzátartozó lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával nem rendelkezik, a pályázó és az együttköltözők vonatkozásában a 30 napnál nem régebbi Lechner Nonprofit Kft. által kiállított ingatlantulajdon esetleges fennállásáról szóló hatósági bizonyítvány szükséges;
- amennyiben a pályázó saját maga, illetve a vele együttköltöző hozzátartozó lakóingatlan tulajdonjogával vagy hasznélvezeti jogával rendelkezik, a bérleti szerződés megkötését megelőző 30 napnál nem régebbi tulajdoni lap másolat (elfogadható az Elektronikus Ingatlan-nyilvántartási Rendszerből lekért nem hiteles tulajdoni lap másolat is), és
- a tulajdonjoggal, illetve hasznélvezeti joggal érintett lakás használatában való akadályoztatásáról szóló igazolás (tulajdoni lap, helyi polgármesteri hivatal nyilatkozata, építéshatósági végzés a lakás állapota miatti használhatatlanságról, rendőrségi feljelentés stb.).
- Bérelő és együttköltöző(k) tartozásmentességét igazoló dokumentumok
- A Pályázó és a nagykorú együttköltözők nevére a VIII. kerületi Önkormányzat által kiállított igazolás;
- a Pályázó és a nagykorú együttköltözők nevére a JGK Zrt. által kiadott igazolás.

e) A Pályázó és az együttköltözők jövedelmi helyzetét alátámasztó dokumentumok

- Jelentkezéskor leadott jövedelmek folytonosságát bizonyító dokumentumok, amennyiben a jelentkezés elfogadása és a bérleti szerződés megkötése/ingatlankijárlás között több, mint 6 hónap telik el.

f) A Pályázó és a vele együttköltöző(k) egészségügyi állapota, eltartottak száma

- 16 év felettiek esetében iskolalátogatási igazolás, vagy
- nappali tagozatos felsőoktatási intézményben tanuló családtag esetén a jelentkezés benyújtásának határidejét megelőző 30 napnál nem régebbi, oktatási intézmény által kiadott igazolás a hallgatói jogviszony fennállásáról.

V. A pályázat elbírálása

A Lakásügynökség a pályázat és annak elbíráláshoz szükséges valamennyi igazolás, nyilatkozat beérkezésétől számított legfeljebb 60 napon belül

- a) felveszi a pályázót a névjegyzékbe, és egyúttal megállapítja az alábbi pontrendszer szerinti pontszámát, vagy
- b) elutasítja a pályázatot, amennyiben az nem felel meg a névjegyzékre való felkerülésről szóló pályázati kiírás vagy a Lakásrendelet feltételeinek.

Az elbírálásnál alkalmazott pontrendszer

Pontozandó szempont	Adható pont
1. Kerületi kötődés	
1.1. A pályázó mióta él a VIII. kerületben (csak, ha a pályázat benyújtásakor és a környezettanulmány lefolytatásakor is ténylegesen a kerületben él)	
3 év alatt	1
3-6 éve	3
6 év fölött	5
1.2. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal, illetve az Önkormányzat gazdasági társaságánál töltött munkavállalói évek	
2 év alatt	3
2-4 év között	6
4 év felett	8
1.3. Önkormányzat kiemelt foglalkoztatáspolitikai érdeke	Bizottság döntése alapján
2. Jelenlegi lakás	
2.1. A lakáshasználat jogcíme	
Saját ingatlanban él	0
Önkormányzati tulajdonú ingatlanban él	3
Intézmény (pl. Családok átmeneti otthona, Félutas szolgáltatás) lakója	10
Magánpiacon lakásbérlet, albérlet vagy szobabérlet	5
Magánpiacon lakásbérlettel él, mint szívésségi lakáshasználó	4
Nem önkormányzati szolgálati lakásban él	3
Családtag, szívésségi lakáshasználó	3
2.2. Jelenlegi lakás zsúfoltsága (a várandósságot személyként kell beszámítani)	
10 m ² /fő alatt	4
10-15 m ² /fő	2
15 m ² /fő felett	0
2.3. Jelenlegi lakásban élők mindegyike együttköltözne?	
igen	0
nem	2
2.4. Jelenlegi lakás minősége	
Ingatlanon belül nem található WC/fürdőszoba	4
Ingatlan vizesedik/penészes	2
3. Együttköltözők	
3.1. Együttköltözők között az eltartottak száma*	

4 vagy több eltartott	5
3 eltartott	4
2 eltartott	3
1 eltartott	2
További 2 pont minden eltartottra egyedülálló eltartó esetén, aki gyermekét vagy gyermekeit saját háztartásában egyedül neveli, de max. 6 pont.	2-6 pont
3.2. Különösen sérülékeny családtag	
Van fogyatékkal élő felnőtt	4
Van fogyatékkal élő gyermek	4
A pályázó vagy a vele együttköltöző személy állami gondozott, vagy az volt	3
Amennyiben a kijárlott lakás könnyen megközelíthető, és van mozgásában korlátozott együttköltöző	5
4. Névjegyzékre való felvétel eredeti időpontja	
1 és 2 év közötti időtartam	1
2 évet meghaladó időtartam	3

*A 90 napot meghaladó várandósságot eltartottként kell figyelembe venni. Eltartott felnőttként csak az az együttköltöző vehető figyelembe, aki nappali tagozatos hallgatói jogviszonnyal rendelkezik és nincs jövedelme.

VI. Pályázat érvénytelensége

Lakásügynökség érvénytelennek minősíti a pályázatot, amennyiben egyszeri hiánypótlást követően:

- a pályázat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, a feltételek kizárják, vagy a pályázó által tett nyilatkozatok nem megfelelőek;
- a pályázó a benyújtott pályázatban valótlan adatot közölt;
- a pályázó más személy által benyújtott jelentkezési lapon együttköltözőként került megjelölésre.

VII. A pályázó benyújtott adatainak módosítása, a pályázat visszavonása

A névjegyzékre felvett lakásigénylő köteles 30 napon belül bejelenteni a Lakásügynökségnek, amennyiben a névjegyzéken közzétett pontszámát meghatározó körülményben (így például jövedelmében, lakhelyében vagy családi helyzetében) változás történt. Ebben az esetben valamennyi, a változással érintett dokumentumot be kell nyújtania a Lakásügynökséghez. A módosítással nem változik a pályázat benyújtásának és a névjegyzékre való felvételének időpontja.

A névjegyzéken közzétett pontszám-módosítás kezdeményezésének elmulasztása – amennyiben ez jogtalan előnyszerzéshez vezetne, vagy megakadályozza a bérleti szerződés megkötését – a névjegyzékből való törlést vonja maga után.

A névjegyzékre felvett lakásigénylő a névjegyzékre történő felvétel iránti pályázatát köteles 60 napon belül visszavonni, amennyiben az I. A) – C) pontok szerinti kritériumoknak már nem felel meg.

VIII. Lakáshoz jutás menete

A lakás kijárlását megelőzően a lakásra a II. B) pont szerinti méltányolható lakásnagyság, valamint a pályázatban megjelölt igényelt lakásnagyság szerint a lakásra jogosult, legmagasabb pontszámmal rendelkező lakásigénylőnél a Lakásügynökség környezettanulmányt végez. A környezettanulmány elvégzésére a lakásigénylő köteles legkésőbb a kijárlást követő egy héten belül időpontot biztosítani. Amennyiben a környezettanulmány során tapasztaltak megerősítik a jelenlegi lakhatási

körülményekre vonatkozóan a pályázatban jelzett állapotot, úgy a lakásigénylőt a IV. B) pontban kifejtett adatok benyújtására hívja fel a Lakásügynökség. Az adatközlésre való felhívás tartalmazza:

- a lakásra vonatkozó adatokat,
- a lakbér mértékét,
- a lakás megtekintésére felajánlott három időpontot,
- felhívást, hogy a bérleti szerződés megkötéséhez szükséges adatokat legkésőbb 10 munkanapon belül igazolja.

Pontszám-egyezőség esetén a hiánytalan benyújtás időpontja dönti el a sorrendet. A Lakásügynökség telefonon és e-mailben értesíti a lakásigénylőt az elérhető lakásról, a lakásigénylőnek 2 napon belül nyilatkoznia kell, hogy a lakást kívánja-e megtekinteni. Amennyiben 2 napon belül nem nyilatkozik, vagy a lakást nem kívánja megtekinteni, a soron következő jelentkezőnek kerül a lakás kiajánlásra. Amennyiben a lakásigénylő a lakás megtekintése mellett dönt, egy héten belül köteles időpontot biztosítani a Lakásügynökségnek a környezettanulmány elvégzésére. Ha erre nem kerül sor, a kiajánlott lakás elutasítotttnak minősül. A lakásigénylő a lakás megtekintését követően legfeljebb 24 órán belül nyilatkozni köteles, hogy elfogadja-e a felajánlott lakást. Amennyiben elfogadja a lakást, valamint minden szükséges igazolás benyújtásával igazolja jogosultságát, az Önkormányzat a magántulajdonostól bérelt lakás birtokbavételét követően, 20 napon belül megkötí vele a bérleti szerződést.

Hatálybalépés: 2026. 04. 01.

Józsefvárosi Lakásügynökség