

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

11.12.
.....sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS

a Társadalmi Ügyek Bizottság 2026. március 23-i ülésére

Tárgy: Javaslat bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás megkötésére a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekvédelmi Központtal

Előterjesztő: Dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester

Készítette: Kerékgyártó Anna ügyosztályvezető

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

Melléklet: bérlőkijelölési megállapodás tervezete

Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Társadalmi Ügyek Bizottság!

Érkezett:	Szám:	
2026 MARE 18.	02/109-13/2026.	
Melléklet:	Ügyintéző:	Előzmény:
1	PJ	EA

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

A Józsefvárosi Lakhatási, Életviteli, Leleki-segítségnyújtási, Egzisztencia-teremtési Közösségi (LÉLEK) Program Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) önként vállalt feladataként valósul meg, amelynek célja a hajléktalanná válás megelőzése, valamint a már hajléktalanná vált emberek társadalmi és munkaerő-piaci rehabilitációja a hajléktalanságból kivezető út megteremtésével. A programban a lakhatás biztosítása több lépcsőben történik: elsőként két intézményi formában, kis férőhelyszámú LÉLEK Házban vagy családos közösségi szálláson, az ún. LÉLEK szálláson. A program e szakaszára érvényes feltételek teljesítése esetén a következő szakaszban az ügyfelek kiléptető lakásba kerülnek, amelyre a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: bérbeadó szervezet) a lakóval 10 éves határozott idejű szerződést köt a LÉLEK Program feladatait ellátó Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ (a továbbiakban: JSzSzGyK) bérlőkijelölési joga alapján.

Javaslom, hogy az Önkormányzat biztosítson 10 éves határozott idejű bérlőkijelölési jogot a JSzSzGyK számára a 35376 helyrajzi számú lakóépületben található, természetben Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 19. földszint 10. a. szám alatti, összkomfortos 61,5 m² alapterületű lakás vonatkozásában. A JSzSzGyK által kijelölt bérlővel a bérbeadó szervezet 10 éves határozott idejű bérleti szerződést köt. A lakás lakhatóvá tételét az Önkormányzat előzetesen elvégezte. Amennyiben a lakás a bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás időtartama alatt megüresedik, a lakás továbbra is a LÉLEK Programból való továbblépést fogja szolgálni. Az erre vonatkozó megállapodás jelen előterjesztés mellékletét képezi.

Az Önkormányzat a bérlőkijelölési jog biztosításával egy rászoruló családot juttat bérlakáshoz, és egyben az intézményi kapacitások felszabadításával egy új családnak ad lehetőséget, hogy segítségben részesüljenek.

II. A döntés pénzügyi hatása

A határozat elfogadása pénzügyi fedezetet nem igényel. A bérbeadás után befizetett bérleti díjak az Önkormányzat bevételeit képezik.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 3. pont 3.1.1. alpontja alapján a Társadalmi Ügyek Bizottság dönt az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott hatáskörben.

ÉRKEZETT

2026 MARE 18. 17⁰⁰

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: lakásrendelet) 6. § (1) és (2) bekezdéseiben foglaltak alapján a rendelet hatálya alá tartozó lakás bérbeadásával kapcsolatos, az önkormányzatot a tulajdonosként és bérbeadóként illető jogok gyakorlására vonatkozó hatásköreit a képviselő-testület – az e rendeletben meghatározottak szerint – a bizottságra vagy a polgármesterre ruházza át. A 6. § (2) bekezdése alapján, ha jogszabály másként nem rendelkezik, akkor a 6. § (1) bekezdés szerinti jogok gyakorlásáról a képviselő-testület által átruházott hatáskörben a bizottság dönt.

A lakásrendelet 11. § (1) bekezdése szerint bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodás köthető az önkormányzat költségvetési szervével,[...].

A 11. § (2) bekezdés alapjára bérlőkijelölési jogot biztosító megállapodásról és annak módosításáról a bizottság dönt. A megállapodásban részletesen szabályozni kell:

- a) a bérlőkijelölésre jogosult, a bérbeadó és a kijelölt bérlő jogait és kötelezettségeit;
- b) azt, hogy a bérlőkijelölési jog biztosítása a 11. § (3) bekezdés szerinti pénzbeli térítés vagy egyéb vagyoni értékű szolgáltatás ellenében történik;
- c) hogy a megkötött bérleti szerződés határozatlan, határozott idejű vagy feltétel bekövetkezéséig köthető.

A 11. § (3) bekezdés értelmében a bérlőkijelölési jog ellenértékeként kérhető összeg egyszeri alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50%-a, több alkalomra a lakás beköltözhető forgalmi értékének 100%-a.

A 11. § (4) bekezdés szerint a bizottság a bérlőkijelölési jog (3) bekezdésben meghatározott ellenértékét korlátlanul csökkentheti, ha a bérlőkijelölésre jogosult

- a) vállalja, hogy a bizottság által meghatározott szociális cél teljesítése érdekében jelöli ki a bérlőt,
- b) az elhelyezési kötelezettségének teljesítése érdekében kíván a lakásra bérlőt jelölni.”

A lakásrendelet 12. § (1) bekezdése értelmében amennyiben a bérlőkijelölési joggal érintett lakás megüresedik, a bérlőkijelölésre jogosultat 30 napon belül fel kell hívni, hogy közölje a bérlő személyét, és határozza meg a bérbeadásnak azon feltételeit, amelyekre jogszabály vagy a megállapodás feljogosítja.

A 12. § (2) bekezdés alapján amennyiben a bérlőkijelölési jog a jogosultat az önkormányzattal kötött megállapodás alapján illeti meg és bérlőkijelölési jogával 60 napon belül nem él, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

A 12. § (3) szerint a 12. § (1) bekezdés szerinti felhívásban azt is közölni kell, hogy a felhívástól számítva arra az időszakra vonatkozóan amíg a bérlőkijelölésre jogosult nem jelöl ki bérlőt, vagy abban az esetben, ha az általa közölt adatok alapján a bérleti szerződést nem lehet megkötni, a bérlőkijelölésre jogosult köteles a lakás költségelven megállapított lakbérének megfelelő összeget és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó költséget megtéríteni.

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 60. §-a és 46. § (1) bekezdése alapján az előterjesztést nyilvános ülésen kell tárgyalni. .

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése és 46. §-a értelmében a döntés egyszerű többséget igényel.

Kérem az alábbi határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Társadalmi Ügyek Bizottsága

.../2026. (III. 23.) számú határozata
bérlőkijelölési jogot alapító megállapodás megkötéséről a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és
Gyermekjóléti Központtal

A Társadalmi Ügyek Bizottság úgy dönt, hogy

1. Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat a LÉLEK Program céljaira határozott időre, **10 éves időtartamra** szívesen térítésmentesen, többszörös bérlőkijelölési jogot biztosít a **Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ** (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 22.; adószáma: 15791454-2-42; képviseli: Nagy Ferenc, mb. intézményvezető) részére **a 35376 helyrajzi számú lakóépületben található, természetben Budapest VIII. kerület, Dobozi utca 19. földszint 10. ajtó szám alatti, összkomfortos 61,5 m² alapterületű lakásra** az előterjesztés melléklete szerinti megállapodásban rögzített feltételekkel;
2. felkéri a polgármestert a melléklet szerinti megállapodás aláírására.

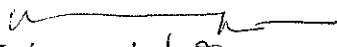
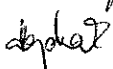
Felelős: polgármester

Határidő: az 1. pont esetében: 2026. március 23; a 2. pont esetében: 2026. június 30.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

Budapest, 2026. március 18.


Dr. Udvarhelyi Éva Tessa
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY
KÉSZÍTETTE: KERÉKGYÁRTÓ ANNA ÜGYOSZTÁLYVEZETŐ 
PÉNZÜGYI FEDEZET IGAZOLÁSA: PÉNZÜGYI FEDEZETET NEM IGÉNYEL: 
JOGI KONTROLL: 
BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:


DR. BOJSZA KRISZTINA
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRŐCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


HERMANN GYÖRGY
A TÁRSADALMI ÜGYEK BIZOTTSÁG ELNÖKE

BÉRLŐKIJELÖLÉSI JOGOT ALAPÍTÓ MEGÁLLAPODÁS

amely létrejött egyrészről

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (székhelye: 1082 Budapest, Baross u. 63-67., adószáma: 15735715-2-42, KSH-száma: 15735715-8411-321-01, képviseli: Pikó András polgármester, a továbbiakban: **Tulajdonos**),

másrészről,

a **Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ** (székhelye: 1081 Budapest, Népszínház utca 22.; adószám: 15791454-2-42; képviseli: Nagy Ferenc, mb. intézményvezető), mint bérlő kijelölésre jogosult (a továbbiakban: **Jogosult**),

a továbbiakban együtt: **Felek** között az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

I. Előzmények

- 1) **Tulajdonos** – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény), Budapest Józsefváros Önkormányzat Képviselő-testületének (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 9. alcíme, valamint Budapest Főváros VIII. Kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének **Társadalmi Ügyek Bizottsága** (a továbbiakban: Társadalmi Ügyek Bizottság) .../2026. (III. 23.) számú **határozata** alapján – bérlőkijelölési jogot biztosít a kizárólagos tulajdonában álló, alábbi lakás vonatkozásában a **Jogosult** számára, aminek részleteit Felek jelen megállapodásba (a továbbiakban: Szerződés) foglalják:

hrs.	cím	em.	ajtó	alapterület
35376	Dobozi u. 19.	fsz.	10.	61,5 m ²

- 2) **Felek** a Szerződést az I.1) pontban megjelölt lakásra kötik meg.
- 3) A **Tulajdonos** a bérlőkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja a **Jogosult** részére.

II. A bérlőkijelölési jogra vonatkozó rendelkezések

- 1) **Jogosult** bérlőkijelölési joga a jelen Szerződés I.1) pontja szerinti döntés értelmében jelen Szerződés aláírásának napjától számított **10 év határozott időtartamra** szól. **Tulajdonos** e körben tájékoztatta **Jogosultat**, hogy jelen Szerződés aláírásakor a lakásban jelenleg is a Józsefvárosi Szociális Szolgáltató és Gyermekjóléti Központ ügyfelei laknak.
- 2) **Jogosult** a bérlőkijelölési jogával a 10 éven belül több alkalommal élhet.
- 3) **Felek** megállapodnak abban, hogy **Jogosult** a bérlőkijelölési jogát kizárólag a **Társadalmi Ügyek Bizottság .../2026. (III. 23.) számú határozatában** meghatározott szociális cél, a LÉLEK Program érdekében jelöl ki bérlőt.
- 4) **Jogosult** a bérlő kijelöléséről írásban köteles értesíteni a **Tulajdonost**.
- 5) **Jogosult** által kiválasztott lakásigénylővel a **Tulajdonos képviseletében** eljáró Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (a továbbiakban: **Bérbeadó szervezet**) köti meg a bérleti szerződést a vonatkozó hatályos jogszabályok előírásai és jelen Szerződésben rögzítettek szerint.
- 6) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy:
 - a. **Tulajdonos** a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban és a birtokbaadásakor felvett leltár szerinti berendezési tárgyakkal adja át. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek;
 - b. a **Bérbeadó szervezet** a kijelölt bérlővel a lakásbérleti szerződést **10 év határozott időtartamra** köti meg;
 - c. a Lakásrendelet 12. § (2)-(3) bekezdései értelmében, amennyiben a lakás megüresedését követő felhívásra 60 napon belül nem jelöl új bérlőt, vagy azzal a bérleti szerződést nem lehet megkötni, úgy bérlőkijelölési jogát elveszti;

- d. a c. pont szerinti felhívástól számítva arra az időszakra, amíg nem jelöl ki bérletet, a **Jogosult** köteles a lakás költségelvé lakbérét és a külön szolgáltatás díját, valamint a lakás üresen állásával együtt járó költséget megfizetni;
- 7) **Tulajdonos** a **Jogosult** részére a bérletkijelölési jogot térítésmentesen biztosítja azzal a megkötéssel, hogy jelen Szerződés mindkét **Fél** által történő aláírásának napjától a kijelölt bérlet beköltözésének napjáig
- a. a **Jogosult**nak meg kell fizetnie a lakással kapcsolatos üzemeltetési költséget és különszolgáltatások díját;
 - b. amennyiben a szerződés aláírása a hónap 15. napján vagy azt megelőzően történik, úgy a **Jogosult** a tárgyhoz első napjától kezdődően, ha pedig a 16. napon vagy azt követően kerül sor a szerződés aláírására, úgy a következő hónap első napjától köteles az a. és b. pontok szerinti díjak megfizetésére.

III. A bérletkijelölési jog alapján kijelölt bérlettel kötendő bérleti szerződés feltételei

- 1) **Jogosult** tudomásul veszi, hogy a bérlettel megkötött lakásbérleti szerződés részét képezik a következő kikötések:
- a lakás elcseréléséhez, albérletbe adásához a **Tulajdonos** nem járul hozzá, továbbá a bérleti jogviszony folytatása érdekében tartási szerződés nem köthető,
 - amennyiben a bérleti szerződés bármely okból megszűnik, a bérletnek a lakást ki kell ürítenie és rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a birtokbaadásakor felvett leltár szerint vissza kell szolgáltatnia; a kiürített lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotáról a **Tulajdonos** értesíti **Jogosult**at; a volt bérlet és a vele együtt lakó családtagjai a **Tulajdonos**szal szemben semmilyen elhelyezési igényt nem támaszthatnak, pénzbeli térítésre nem jogosultak;
 - a **Tulajdonos** a Lakástörvény és a Lakásrendelet felmondásra vonatkozó szabályai szerint jogosult felmondani a bérleti szerződést; a felmondást megelőző felszólításról a **Tulajdonos** a **Jogosult**at tájékoztatja;
 - a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést felmondani a Lakástörvény felmondásra vonatkozó szabályai szerint, ha a bérlet a bérletfizetésre megállapított időpontig a lakbért nem fizeti meg, vagy a bérlet vagy a vele együttlakó személyek magatartása szolgál a felmondás alapjául;
 - a **Tulajdonos** jogosult a bérleti szerződést azonnali hatályú felmondással megszüntetni, amennyiben bérlet szerződésszegése következtében a **Tulajdonos**nak a szerződés teljesítéséhez fűződő érdeke megszűnt. Az azonnali hatályú felmondási okok különösen, de nem kizárólagosan, ha a bérlet a Társasház házirendjét nem tartja be, bérlet vagy a velük együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják; ha a bérlet nem lakja életvitelszerűen a bérletményt.
- 2) **Felek** megállapodnak, hogy a **Tulajdonos** az azonnali hatályú felmondásra okot adó bérleti magatartás esetén is előzetes felszólítást küld a bérletnek, és arról egyidejűleg a **Jogosult**at is értesíti.
- 3) **Tulajdonos** képviselőjében eljáró Bérbeadó szervezet a bérleti szerződésben költségelvé lakbért ír elő. A lakbérszámítás módját, a lakbér és az óvadék mértékét a Lakásrendelet szabályozza.
- 4) A lakás a bérlet részére el nem idegeníthető.

IV. Egyéb és záró rendelkezések

- 1) **Felek** megállapodnak abban, hogy jelen Szerződést csak bármelyik **Fél** a másik **Fél**hez intézett írásbeli nyilatkozatával, 30 napos felmondási idővel lehet megszüntetni. A Szerződés a felmondási idő elteltéig fennmarad, annak rendelkezéseihez a **Felek** kötve vannak.
- 2) A jelen Szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, az Ltv. és a Lakásrendelet rendelkezései az irányadók.

- 3) Felek jelen Szerződésből eredő esetleges vitás kérdéseket tárgyalásos úton rendezik. Amennyiben a tárgyalások 30 napon belül nem vezetnek eredményre, úgy a jogvita elbírálására a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény illetékességi szabályai szerinti bíróság jár el.
- 4) **Felek** tudomásul veszik, hogy az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény 27. § (3)-(3a) bekezdése alapján jelen Szerződés tartalma közérdekű, illetve közérdekből nyilvános adatnak minősül, és az nem minősül üzleti titoknak. Az esetleges nyilvánosságra hozatal azonban nem eredményezheti az olyan adatokhoz – így különösen a védett ismerethez – való hozzáférést, amelyek megismerése az üzleti tevékenység végzése szempontjából aránytalan sérelmet okozna, feltéve, hogy ez nem akadályozza meg a közérdekből nyilvános adat megismerésének lehetőségét. **Felek** az arra irányuló kérelem esetén kötelesek a Szerződés közérdekű, ill. közérdekből nyilvános adatnak minősülő tartalmára vonatkozóan tájékoztatást adni.
- 5) Jelen Szerződés 4 (azaz négy) eredeti példányban készült, amelyből 3 (azaz három) példány a **Tulajdonost**, 1 (azaz egy) példány a **Jogosultat** illet.
- 6) A **Felek** jelen Szerződést elolvasták, az abban foglaltakat megértették, és mint akaratukkal mindenben megegyezőt jóváhagyólag aláírták.

Budapest, 2026.

Budapest, 2026.

.....
**a Budapest Főváros VIII. kerület
Józsefvárosi Önkormányzat
képviselőjében
Pikó András polgármester**

.....
**Józsefvárosi Szociális Szolgáltató
és Gyermekjóléti Központ
képviselőjében
Nagy Ferenc mb. intézményvezető**

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2026.

Jogi szempontból ellenőrizte:
Budapest, 2026.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző
névében és megbízásából

.....
dr. Varga Luca
Jogi Iroda
irodavezető