

A kihirdetés módja: kifüggesztés
A kihirdetés napja: 2026. június 25.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
16/2026. (VI. 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 lakásokkal kapcsolatos kivételszabályok kivezetése, és a lakásgazdálkodási feladatok teljesítése érdekében történő bérbeadásra vonatkozó szabályok egységesítése.

[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, 19. § (1) és (2) bekezdésében, 23. § (3) 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) 7. alcíme a következő 9/A. §-sal egészül ki:

„9/A. § (1) 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.

(2) Az (1) bekezdés szerinti felmentés megadásáról a bizottság dönt.”

2. § A Lakásrendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„30. § (1) Lakásgazdálkodási feladatok ellátása keretében történik a cserelakás bérbeadása

a) az önkormányzat kisajátítási kérelme alapján,

b) amennyiben a Lakás tv. 23. § (3) bekezdése alapján a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetésekor a bérlő cserelakásra jogosult, függetlenül attól, hogy egyidejűleg pénzbeli térítésre sor kerül-e, és

c) a Lakás tv. 26. § (1) bekezdése alapján történő bérbeadói felmondás során a Lakás tv.-ben foglalt követelményeknek megfelelő cserelakás biztosítása esetén.

(2) Az (1) bekezdés szerinti esetekben a cserelakás bérbeadásáról a polgármester dönt.

(3) Megfelelő cserelakás biztosítása során a kiürítendő lakás szobaszámát, alapterületét és komfortfokozatát, valamint a méltányolható lakásnagyság mértékét kell figyelembe venni. A méltányolható lakásnagyságot meghaladó lakás bérbeadásáról a bizottság dönt.

(4) Az (1) bekezdés szerinti esetben a bérbeadó a Lakás tv. szerinti cserelakást ajánl fel, illetve a bérlő az (5)-(8) bekezdés szerint kezdeményezheti

a) legalább 5 m²-rel kisebb alapterületű cserelakás,

b) legalább 15 m²-rel nagyobb alapterületű cserelakás,

c) két különálló lakás, vagy

d) más bérlővel együttesen egy közös lakás bérbeadását.

* Rendelkezései beépítve a 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendeletbe.

- (5) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdés a) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, a bérbeadó a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² térítési díjon megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül.
- (6) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdés b) pontja szerinti cserelakás bérbeadását kezdeményezi, úgy legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. A bérlő köteles a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² térítési díjon megtéríteni a bérbeadó részére.
- (7) A (4) bekezdés c) pontja szerinti lakások bérbeadását kizárólag olyan bérlő kezdeményezheti a vele legalább 2 éve jogszerűen együtt lakó, a 27. § (1) bekezdése szerinti hozzátartozókkal közös kérelemben, aki legalább kétszobás lakás bérlője. A (4) bekezdés c) pontja szerint bérbe adott lakások együttes szobaszáma nem haladhatja meg az együtt lakó személyek száma alapján a méltányolható lakásnagyság felső határa szerinti mértéket. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakás legalább 15 m²-rel kisebb alapterületű, mint a külön-külön bérbe adandó lakások együttes alapterülete, a bérlők egyetemlegesen kötelesek az eredeti lakás és a cserelakások együttes alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² térítési díjon megtéríteni a bérbeadó részére.
- (8) Amennyiben több lakás bérlője közösen kéri, a (4) bekezdés d) pontja szerinti cserelakás bérbeadását, úgy legfeljebb a méltányolható lakásnagyság felső határát meg nem haladó szobaszámú lakás adható bérbe. Amennyiben a bérleti jogviszony megszüntetésével érintett lakások
- a) együttesen legalább 5 m²-rel nagyobb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérbeadó az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² térítési díjon megtéríti a cserelakás birtokbaadását követő 15 munkanapon belül,
 - b) együttesen legalább 15 m²-rel kisebb alapterületűek, mint a cserelakás, a bérlők kötelesek az eredeti lakások együttes és a cserelakás alapterülete közötti különbséget 150.000 Ft/m² térítési díjon megtéríteni a bérbeadó részére.
- (9) A bérbeadó által fizetendő térítés összegét csökkenteni kell a fennálló lakbér-, használati, illetve kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék összegével.
- (10) A bérbeadó részére fizetendő térítés összegét
- a) a szerződéskötést megelőzően egyösszegben kell megfizetni, vagy
 - b) legfeljebb két évig tartó részletfizetési megállapodással teljesítheti az a bérlő, aki
 - ba) a kérelem benyújtását megelőző hónapban eleget tett az adott havi lakbér- vagy használati díj-, kapcsolódó külön szolgáltatási díj-, valamennyi szolgáltató felé a közműszámla-fizetési kötelezettségének és
 - bb) vállalja, hogy a részletfizetési megállapodás megkötésével egyidejűleg háromhavi részletet megfizet.
- (11) A bizottság döntése alapján átmeneti jelleggel is bérbe adható lakás a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodásban meghatározott adottságú lakásban történő végleges elhelyezésig, indokolt esetben, így különösen a bontandó épületben lévő lakások kiürítése során, illetve az önkormányzati rendeletek, valamint határozatok végrehajtásához – így különösen, szabályozási tervek, helyi városrehabilitáció, önkormányzati tulajdonú épületek bontása – kapcsolódó járulékos elhelyezési kötelezettségek teljesítése érdekében.
- (12) Az átmeneti jelleggel történő bérbeadás esetén – amennyiben a bérleti jogviszony közös megegyezéssel való megszüntetéséről szóló megállapodás mást nem tartalmaz – a bérlő végleges elhelyezése céljából bérbe adandó lakás adottságait illetően azt a lakást kell figyelembe venni, amelyre a bérleti jogviszony az átmeneti elhelyezést megelőzően közös megegyezéssel megszűnik.”

3. § Hatályát veszti a Lakásrendelet

a) 19/A. alcíme;

b) 36. § e) pontjában a „– a 30/B. §-ban foglalt esetek kivételével –” szövegrész.

4. § Ez a rendelet 2026. július 1-én lép hatályba.

Budapest, 2026. június 25.

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester

INDOKOLÁS

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.)
önkormányzati rendelet módosításáról szóló**

16/2025. (VI. 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 Községi Szolgálati Egyetemről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény várható módosításához – hogy egységesítse a lakáskiürítésre vonatkozó szabályokat.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

az 1. §-hoz

Az eddig csak a kisajátításban érintett jogcím nélküli lakáshasználókra vonatkozó külön szabály kiterjesztése általános szabállyá. A rendelkezés célja, hogy elősegítse a bérleti jogviszonyok helyreállítását és megakadályozza a lakásvesztést.

a 2. §-hoz

Az eddig csak a kisajátításban érintett bérlőkre vonatkozó cserelakás felajánlási szabályozás kiterjesztése általános szabállyá. A rendelkezés célja, hogy rugalmasabb és átláthatóbb kereteket teremtsen az Önkormányzat lakások kiürítései során.

a 3. §-hoz

Az állami tulajdonba kerülő önkormányzati lakások kiürítésére vonatkozó külön szabályok hatályon kívül helyezése az épületek állami tulajdonba kerülésének elmaradása miatt szükséges.

4. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.