

HIRDETMÉNY

Értesítem a Budapest Főváros VIII. kerületében rendelet módosítás-tervezet véleményezésére hatáskörrel rendelkező bérlők és bérbeadók érdekképviseleti 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.

A rendelet-módosítás célja, hogy az Önkormányzat a Nemzeti Községi Szolgálati Egyetemenről, valamint a közigazgatási, rendészeti és katonai felsőoktatásról szóló 2011. évi CXXXII. törvény a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakóépületek állami kisajátítására vonatkozó rendelkezéseinek módosítása és a lakóépületek kisajátításának elmaradása esetén továbbra is, egységes szabályok alapján tudja folytatni az érintett épületek bérlői számára a cserelakások felajánlását. A rendelet-tervezet csak a törvényi szabályozás ilyen irányú módosítása esetén léphet hatályba.

Felhívom az érdekképviseleti szervezetet, hogy a rendelettervezettel kapcsolatos véleményét **2026. június 15. napjáig közölje** Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Jegyzőjével.

Véleményüket postai úton a 1082 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_2026nyar_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 2026. júniusi Képviselő-testület tárgyalja.

A rendelettervezet szövege ügyfélfogadási időben megtekinthető:
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálati hirdetőabláján (1082 Budapest, Baross utca 66-68.)

Az ügyfélszolgálat nyitvatartási ideje:

- hétfő: 8.00 – 18:00
- kedd: 8.00 – 16:00
- szerda: 8:00 – 16:30
- csütörtök: 8.00 – 16.00
- péntek: 8.00 – 12.30

Melléklet: „*az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásáról szóló 31/2022. (X. 20.) önkormányzati rendelet módosításáról*” szóló önkormányzati rendelet tervezete

Kelt: Budapest, 2026. június 3.

Törőcsik Edit Julianna

jegyző

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal

**Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (... ..) 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 érdekképviseleti 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

a (2)-(5) 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.

(5) Amennyiben a bérlő az (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 az (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) Az (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. Az (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, az (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.
- (7) A bérbeadó által fizetendő térítés összegét csökkenteni kell a fennálló lakbér-, használati, illetve kapcsolódó külön szolgáltatási díjhátralék összegével.
- (8) 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.
- (9) 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.
- (10) 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 19/A. alcíme.

4. § Ez a rendelet a kihirdetését követő napján lép hatályba.

Budapest, 2026. június „...”

dr. Törőcsik Edit Julianna
jegyző

Pikó András
polgármester