

TÁJÉKOZTATÓ

ÁLLAMI KISAJÁTÍTÁSBAN ÉRINTETT HÁZAK LAKÓINAK

az önkormányzati
cserelakás
felajánlásának
menetéről



Józsefvárosi Önkormányzat, 2025. november

Kedves Bérlőnk!

Az Ön otthonát a Magyar Állam kisajátítani tervezi. Ezt azt jelenti, hogy az Állam törvényt hozott arról, hogy az Ön lakása 2026. június 30-án az Önkormányzat helyett az állam tulajdonába fog kerülni. Az államnak ezért cserelakást vagy pénzbeli térítést kell majd felajánlania Önnek 2027. július 31-ig.

A Józsefvárosi Önkormányzat szeretné, hogy jelenlegi bérlői megfelelő minőségű lakásban, biztonságosan a kerületben maradhassanak, ezért a következő hónapokban a meglévő saját, üres lakásai közül cserelakást fog felajánlani Önnek.

Az alábbiakban összefoglaljuk az önkormányzati cserelakások felajánlásának menetét.

Kiknek ajánlunk fel lakásokat?

Minden érintett épületben élőknek, aki érvényes bérleti- vagy használati szerződéssel rendelkezik, felajánlunk cserelakást.

A felajánlott cserelakást nem kötelező elfogadni.

Az Önkormányzat csak cserelakást ajánl fel, pénzbeli térítést nem. Ha Ön nem szeretné elfogadni a cserelakást, akkor két lehetősége van:

- Megvárja, amíg a jelenleg érvényben lévő törvény alapján a **Magyar Állam** tulajdonába kerülnek az épületek és 2027 nyaráig vár az állam valamilyen felajánlására.
- Ha **határozatlan idejű szerződése** van, akkor bármikor kérheti a bérleti joga megszüntetését. Ha Ön lemond a lakásáról, akkor az **Önkormányzat** a rendelete alapján a **lakás forgalmi értékének legfeljebb 25%-ának megfelelő pénzbeli térítést fizet.**

Ki nem jogosult önkormányzati cserelakásra?

- A szerződéskötés során vizsgáljuk az **ingatlan tulajdon és a hasznélvezeti jog** meglétét: akik ilyennel rendelkeznek, azokkal nem tudunk szerződést kötni a cserelakásra.
- Azok, akiknek jelenleg **nincsen jogcímük és ennek rendezésére a rendelet nem ad lehetőséget**. Az ő esetükben, ha együttműködnek, az Önkormányzat fog keresni megfelelő elhelyezést ellátórendszerben, vagy a Lélek-programban.
- Azok, akik **nem lakják életvitelszerűen a lakásukat** és nem elérhetőek, távolmaradásuk nem igazolható. Az ő esetükben az Önkormányzat elvárja, hogy a volt bérlő kiürített állapotban visszaadja a lakást, ellenkező esetben elindítjuk a lakáskiürítési eljárást.

Milyen lakást ajánlunk fel Önnek?

Az Önkormányzat a **saját lakásállományából** felújított lakásokat ajánl fel. Ez azt jelenti, hogy alkalmazkodnunk kell a meglévő állományunk lehetőségeihez. Ezért sajnos korlátozott, hogy minden tekintetben az Ön igényeinek leginkább megfelelő lakást tudjunk felajánlani. Kérjük ebben türelmét és rugalmasságát!

A cserelakást a szerződéskötést követően **beköltözhető, felújított állapotban** adja át Önnek az Önkormányzat. Előfordulhat, hogy Önnek olyan lakást mutatnak meg a munkatársak, ahol még nincsenek elvégezve a befejező munkálatok (tehát adott esetben hiányozhatnak kapcsolók, berendezések). A kulcs átadásakor természetesen a lakás már teljesen felújított állapotban lesz.

Minden cserelakás **komfortos vagy összkomfortos**. A fűtési rendszert úgy alakítja ki az Önkormányzat, ahogy az az adott lakás esetében a legkézenfekvőbb: lesznek például konvektoros, cirkó kazános és hőtárolós kályhás lakások is.

Minden bérlő akkora alapterületű és szobaszámú lakásra jogosult, amekkorában jelenleg is lakik. Így - amennyiben az igényfelmérési jegyzőkönyvében másképp nem nyilatkozott - azonos szobaszámú és hozzávetőlegesen hasonló alapterületű cserelakást fog felajánlani az Önkormányzat.

Kisebb vagy nagyobb cserelakás igénylésére külön szabályok vonatkoznak, melyeket az alábbiakban mutatunk be.

Lehet kisebb cserelakásba költözni?

Igen, lehet. Ha a cserelakás **legalább 5 négyzetméterrel kisebb**, mint a bérlő jelenlegi lakása, akkor az önkormányzat pénzbeli térítést is fizet. A pénzbeli térítés összege a cserelakás és a jelenlegi lakás alapterületének különbsége alapján fix összegű, négyzetméterenként 150 000 forint. Ez azt jelenti, hogy ha a bérlő egy 7 négyzetméterrel kisebb (tehát mondjuk egy 45 négyzetméteres lakás helyett egy 38 négyzetméteres) lakásba költözik, akkor az önkormányzat $7 \times 150\,000$ forint = 1 050 000 forintot fizet a bérlő részére.

Lehet nagyobb cserelakásba költözni?

A bérlő csak abban az esetben kérhet magasabb szobaszámú cserelakást, ha a jelenleg együttlakók száma alapján megfelel a méltányolható lakásnagyságnak.

Ezt azt jelenti, hogy:

- egyedül élő bérlő legfeljebb egy lakószobára jogosult,
- két vagy három együttlakó legfeljebb két lakószobára jogosult,
- négy együttlakó legfeljebb két lakószobára és egy félszobára jogosult,
- ötnél több együttköltöző esetén személyenként mindig egy félszobával többre jogosult.

Amennyiben a jelenlegi lakásával megegyező szobaszámú cserelakást igényel, akkor ezeket a szabályokat nem kell figyelembe venni.

A nagyobb cserelakásokat a lehetőségeinkhez mérten igyekszünk biztosítani. Kérjük vegyék figyelembe, hogy a meglévő önkormányzati lakások szabják meg, hogy milyen lakásokat tudunk felajánlani.

Külön kötelezettségek vonatkoznak azokra a bérlőkre, akik **legalább 15 négyzetméterrel nagyobb** cserelakásba szeretnének költözni. Ebben az esetben a bérlőnek pénzbeli térítést kell fizetnie az önkormányzatnak. A pénzbeli térítés összege a cserelakás és a jelenlegi lakás alapterületének különbözete alapján fix összegű, négyzetméterenként 150 000 forint. Ez azt jelenti, hogy ha a bérlő egy 15 négyzetméterrel nagyobb (tehát mondjuk egy 30 négyzetméteres lakás helyett egy 45 négyzetméteres) lakásba költözik, akkor $15 \times 150\,000$ forint = 2 250 000 forintot meg kell térítenie az önkormányzat részére. Ezt teheti egy összegben, vagy 2 év alatt részletekben is kifizetheti.

Ha egy bérlő kevesebb, mint 15 négyzetméterrel nagyobb, tehát pl. egy 28 négyzetméteres lakásból 35 négyzetméteres lakásba költözik, akkor nem kell pénzbeli térítést fizetnie.

Lehetőség van továbbá külön szabályok alapján **egy lakásból kettőbe, vagy fordítva, két lakásból egybe** is költözni.

Milyen szempontokat veszünk még figyelembe a cserelakás felajánlásakor?

A **JGK Zrt. által korábban elvégzett igényfelmérés** során megadott egyéni igényeket lehetőség szerint figyelembe vesszük és igyekszünk ennek megfelelően felajánlani cserelakást.

Ha Ön nem biztos benne, hogy ez az igényfelmérés az Ön esetében is megtörtént-e, vagy nem emlékszik rá, hogy milyen igényeket jelzett ekkor, **kérjen tájékoztatást** a Projektroda munkatársaitól a tájékoztató végén megadott elérhetőségek egyikén!

Mivel az igényfelmérés elvégzése óta eltelt időben könnyen előfordulhat, hogy az Ön háztartásának megváltoztak a korábban jelzett igényei, érdemes minél előbb pontosítani azt, ezzel segítve a munkatársakat abban, hogy Önnek minél inkább megfelelő lakást tudjanak felajánlani!

Mikor vesszük fel Önnel a kapcsolatot?

Az Önkormányzat folyamatosan újíttja fel üres lakásait. Az elkészült lakásokat folyamatosan ajánljuk fel azoknak a lakóknak, akiknek a lakás a korábban jelzett igényeik alapján megfelelhet.

A felajánlás sorrendjét alapvetően a házak sorrendje határozza meg:

1. Dugonics u. 11 (a ház mellett zajló intenzív építkezés miatt)
2. Különálló házak: Korányi Sándor u. 20 és Sárkány u. 1.
3. Kis Diószegi Sámuel utcai házak: Diószegi Sámuel u. 24-28.
4. Nagy Diószegi Sámuel utcai házak: Diószegi Sámuel u. 18-22.

Előfordulhat azonban, hogy az elkészült lakás senkinek nem ajánlható fel a soron következő házban, mert nincs olyan háztartás, ami jogosult rá. Ekkor a munkatársak a következő házban is megnézik, hogy van-e olyan lakó, akinek a lakás felajánlható.

Mit jelent ez a gyakorlatban?

- Az érintett épületekben például nagyon sokan hasonló, kisméretű lakásokban laknak, ezért kis alapterületű cserelakásra jogosultak. Ezért, ha elkészül egy nagyobb, több szobás lakás felújítása, akkor előfordulhat, hogy hamarabb lesz felajánlva a csere lehetősége egy később sorra kerülő házban élőknek, hiszen csak neki fog megfelelni a lakás.
- De az is előfordulhat, hogy valaki olyan egészségügyi helyzetben van, hogy csak akadálymentes lakás lesz neki megfelelő. Mivel kevés lakás alakítható akadálymentessé, ezért ezeknek a lakásoknak a kiválasztása és felújítása hamarabb elindult és egyes esetekben már át is tudtak költözni a bérlők.

Önnel tehát akkor veszik fel az Önkormányzat munkatársai a kapcsolatot, amikor elkészül egy, az Ön igényeinek megfelelő lakás és nincs már olyan lakó, aki az Önt megelőző házakban lakik és hasonló lakásra vár.

Ne aggódjon! Az Önkormányzatnak sok üres lakása van, amelyeket folyamatosan újít fel. Nem fog előfordulni tehát, hogy elfogynak a lakások, vagy elfogadják a jobb lakásokat, mielőtt Ön sorra kerül. Ezek az üres lakások azonban sokszor évek óta üresen álltak, ezért felújításuk hosszú és költséges folyamat. Az Önkormányzat vállalása az, hogy mindenkinek, aki jogosult rá, felajánl cserelakást.

Hogyan történik a lakások felajánlása?



1. Telefonos kapcsolatfelvétel

Az önkormányzati Projektiroda munkatársai, Papp Éva és Csank László **telefonon fogják keresni Önt.**

Érdemes elmenteni telefonszámukat, így amikor keresik Önt, de nem tudja éppen felvenni, tudni fogja, hogy a lakásfelajánlás miatt keresték:

06/20/355-1230 (Csank László)

06/20/346-3105 (Papp Éva)

Az Önkormányzat munkatársai elmondják, hogy milyen lakás felújítása készült el, ami a korábban a JGK által rögzített igényei és a jelenlegi lakásának jellemzői alapján Önnek megfelelhet.

Önnek ezt követően **2 napja van gondolkodni és visszajelezni, hogy az előzetesen elmondottak alapján szeretné-e megtekinteni a lakást.**



Ha megnézni sem szeretné a lakást, akkor azt kérjük, hogy pontosan határozza meg ennek okait, hogy legközelebb olyan lakás megtekintését javasolhassuk, ami jobban megfelel a jelenlegi igényeinek.



Ha beleegyezik a lakás megtekintésébe, úgy az a lakás hivatalos felajánlásának számít, akkor is, ha Ön végül nem jelenik meg az egyeztetett megtekintési időpontban.



2. Lakás megtekintése

A lakás megtekintésének az időpontját **Önhöz alkalmazkodva** egyeztetik a munkatársak.

A helyszínen jegyzőkönyv készül.

A megtekintést követően **Önnek 15 napja van eldönteni, hogy a felajánlott lakást elfogadja-e vagy nem.**

A nyilatkozatot a lakás megtekintésekor átadott jegyzőkönyvön kell megtennie.



Ezt megteheti rögtön a helyszínen,



vagy 15 napon belül a saját példányban megkapott jegyzőkönyvön feltüntetve és visszajuttatva a Projektiroda munkatársaihoz.

Amennyiben Ön nem nyilatkozik a lakás elfogadásáról a megtekintés során, úgy a 15 napos határidő lejártát követően azt elutasítottnak tekintjük.

Az Önkormányzat 2 lakás felajánlását tudja vállalni. Ha Ön nem fogadja el az elsőként felajánlott lakást, akkor azt az Önkormányzat másnak fogja felajánlani.

Nincsen tehát lehetőség arra, hogy Ön a második lakás megtekintése után mégis inkább az elsőt válassza.

Ezért nagyon fontos, hogy ha elutasítja az első lakást, akkor pontosan határozza meg ennek okait, hogy a második alkalommal megpróbáljuk ezeket a szempontokat is figyelembe venni!



3. A Lakás elfogadása és szerződéskötés

Ha elfogadja a lakást, akkor a Projektiroda munkatársai tájékoztatják Önt a további teendőkről és kap egy mappát, amiben benne van az elfogadott lakás alaprajza és egy lista a JGK Zrt.-hez beadandó papírokról, amelyek a szerződés megkötéséhez szükségesek.

A dokumentumokat a JGK Zrt. Lakásügyi irodáján kell majd leadni. A szerződéskötés hosszadalmas folyamat.

Ennek során a Lakásügyi irodán dolgozó kollégák **ismét ellenőrzik a jogosultsági feltételeket**, hivatalos tájékoztatást kérnek a Földhivaltól az ingatlantulajdon fennállásáról.

Az új bérleti szerződés ugyanazokat a feltételeket fogja tartalmazni, mint a meglévő szerződése. Ha jelenleg határozatlan idejű szerződéssel rendelkezik, akkor az új szerződése is határozatlan időre fog szólni. Ha határozott idejű szerződéssel rendelkezik, akkor az új szerződés is határozott idejű lesz, a jelenlegi szerződéssel megegyező végdátummal.

Amennyiben eddig költségelví lakbért fizetett, a továbbiakban is költségelví lakbért kell majd fizetnie, azonban a lakbért az új lakás tulajdonságai (alapterülete, komfortfokozata, kerületen belüli elhelyezkedése) alapján fogjuk meghatározni.

A szerződéskötés folyamata összességében nagyjából 2 hónapot vesz igénybe.

A lakás birtokba adása a szerződéskötés után történik.



4. Átköltözés a cserelakásba

Az átköltözés során a bérlő feladata lakáson belüli tárgyak összepakolása és előkészítése szállításra. A JGK Zrt. által megbízott költöztető a bérlővel egyeztetett időpontban lakástól lakásig elszállítja a bérlő dolgait.

Mire figyeljen oda?

- Ne vigyen magával hulladékot!
A költözés lehetőséget biztosít a háztartás lomtalanítására is. A nem háztartási hulladékokat központi gyűjtőhelyeken lehet leadni, egy ilyen hulladékudvar működik a Sárkány u. 5 szám alatt. Nem minden hulladékot lehet itt leadni, tájékozódjon a különböző átvevőhelyekről és nyitvatartásokról itt: mohubudapest.hu/szelektiv-hulladekgyujto-udvarok
- Ne vigyen magával poloskát!
Ha Ön tudja, hogy lakása poloskafertőzött, akkor gondoskodjon ezek kiírtásáról mielőtt új lakhelyére költözik. A poloskák megbújnak a bútorokban, textíliákban, így könnyen Önrel költözhetnek. Arról, hogy hogyan érdemes hatékonyan irtani és milyen segítséget kaphat ebben az önkormányzattól itt tájékozódhat: jozsefvaros.hu/go/agyjpoloska

Kérdése van?

A Diószegi Sámuel u. 18. 1. emelet 3. szám alatt működik az Önkormányzat **Projektirodája**, ahol Papp Éva és Csank László dolgozik. Nyitvatartási időben van lehetőség arra, hogy tájékoztatást kérjen az Önt érintő folyamatról.

Nyitvatartás:

- Hétfő: 14 – 18 óra
- Szerda: 8 – 12 óra

Bejutás: a kapu jobb oldalán lévő barna csengővel vagy kollégáink megcsörgetésével. Az ügyfeleket személyesen kísérik fel és le a házban.

A kisajátításról szóló híreket, bérlőket érintő korábbi önkormányzati tájékoztató fórumokat ezen a linken éri el:
jozsefvaros.hu/go/allami_kisajatitas

Írjon munkatársainknak: kisajatitasok@jozsefvaros.hu

Keresse őket telefonon:

- 06/20/355-1230
- 06/20/346-3105

Iratkozzon fel a kisajátításban érintett bérházak lakóit tájékoztató hírlevélre: jozsefvaros.hu/go/kisajatitas_hirlevel

Köszönjük együttműködését!



Józsefvárosi Önkormányzat

1082 Budapest, Baross utca 63-67.

www.jozsefvaros.hu | facebook.com/jozsefvaros.hu | instagram.com/jozsefvaros.hu