



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület
2025. december 18-i rendes ülésére**

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet és a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I.18.) önkormányzati rendelet módosítására

TISZTELT KÉPVISELŐ-TESTÜLET!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) célja és feladata – a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) rendelkezéseinek figyelembevételével – a Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzata tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadásának szabályozása. A Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I.18.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: lakbérrendelet) határozza meg a lakások bérleti díjának mértékét.

A Lakástv. felhatalmazása alapján az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályaira vonatkozó önkormányzati rendeletben kell szabályozni a szociális és nem szociális célú bérbeadás, a szociális bérlakásra jogosultság feltételeit.

Az önkormányzat lakásállományában jelenleg közel 380 db határozatlan idejű lakásbérleti szerződést tartunk nyilván. A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződések szociális alapon jöttek létre. 2006.03.31. napját követően a Lakástv. lakáscserére vonatkozó rendelkezéseinek hatályba lépését követően, a leendő bérlővel a jövedelmi, vagyoni viszonyainak megfelelő bérleti díjjal köthető szerződés.

A Rendelet 2. § (3) bekezdésének k) pontja alapján a polgármester jogosult dönteni a lakásbérleti szerződés módosításáról, ha arra a bérlő jövedelmi és vagyoni helyzetében beállt változások miatt kerül sor.

A határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződése ez idáig csak akkor került felülvizsgálatra, amikor a lakás bérlője valamilyen lakásbérleti szerződést érintő ügyben (befogadás, névváltozás, bérlőtársi jogviszony létesítése, vagy megszüntetése, cseréhez, tartási szerződéshez történő hozzájárulás) fordult önkormányzatunkhoz.

A kérelem nyomtatványok mellékletét képezik a jövedelemigazolások és a vagyonyilatkozatok is, melyek birtokában a Hivatal megvizsgálja a lakásban lakó személyek jövedelmi és vagyoni viszonyait, és a Rendelet 3. §-a alapján megállapításra kerül a fizetendő bérleti díj.



Polgármester

1067 Budapest, Eötvös u. 3.
1395 Budapest, 62., Pf. 409.

Tel.: 342-0502, 351-7967

www.terezvaros.hu

polgarmester@terezvaros.hu

hivatali kapu: TEREZONK

KRID: 443859706

Javasolom a Rendelet módosítását abban a tekintetben, hogy a határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkező bérlők is kötelesek legyenek bizonyos időközönként (3 évente) a jövedelmükről és a vagyoni helyzetükről igazolást benyújtani, illetve nyilatkozatot tenni.

A Rendelet 8/A. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a szociális és költségalapú bérlet létesítésére lakásigénylési névjegyzéket vezet. A Rendelet 8/A. § (13) bekezdése alapján a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az adott lakásra a szempontrendszer alapján azonos pontszámot elért igénylők közül sorsolással dönt a bérlő személyéről.

A sorsolós rendszer alapvetően működik, viszont van olyan nyilvántartott lakásigénylő, akit 2020. évben vettünk fel a névjegyzékbe, és hiába kapja meg a lakásigénylés hosszabbításakor évenként a Rendelet által meghatározott plusz 1 pontot, a mai napig nem került sorra.

Javasolom a sorsolós rendszer helyett az azonos pontszámmal rendelkező, ugyanolyan szobaszámú lakásra váró, de korábbi nyilvántartási számmal, rendelkező – a lakásigénylését korábban benyújtó – igénylő előnyben részesítését.

A jelenleg hatályos rendelet 13/A. §-a szabályozza 2020.08.10. napja óta az önkormányzattal, önkormányzat költségvetési szerveivel, illetőleg az Önkormányzat közigazgatási területén található közoktatási feladatokat ellátó intézmény egyikével közszolgálati, közalkalmazotti, vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban állók részére történő lakások bérbeadásának lehetőségét.

Az önkormányzat kötelező közfeladatainak zökkenőmentes ellátása érdekében kiemelt fontosságú ezen intézményekben, szervezetekben a munkaerőhiány elkerülése és a fluktuáció megakadályozásának elősegítéséhez a dolgozók lakhatási gondjainak megoldása, mivel ezen személyek körében is nagy igény mutatkozik önkormányzati lakás bérbevétele iránt a megnövekedett ingatlan- és albérletárak miatt.

A Rendelet 13/A. §-a jelenleg pályázat útján nyújt lehetőséget a helyi közfeladatot ellátó személyek részére az önkormányzati tulajdonú lakás bérelésére.

A tapasztalatok azt mutatják, hogy a folyamatosság, és a nyomonkövethetőség, tervezhetőség biztosítása érdekében célszerű ezen munkavállalók részére is a pályázat helyett egy nyilvántartási rendszert bevezetni.

A munkavállalók rendeletben meghatározott körének erre rendszeresített formanyomtatványon benyújtott jelentkezését a Hivatal nyilvántartaná, így az üres, és már beköltözhető lakások készre jelentését követően naprakész információt kapnánk az igénylőkről.

Tekintettel arra, hogy a nyilvántartás egy naptári évre szólna, az önkormányzati lakásra jelentkezők nem lennének kötve a szoros pályázati határidőhöz.

A hatályos rendelet alapján a helyi közfeladatok ellátása érdekében történik a bérbeadás, ha az önkormányzattal, az önkormányzat költségvetési szerveivel, intézményeivel közszolgálati, közalkalmazotti, vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban álló személyek, továbbá az önkormányzat közigazgatási területén található közoktatási feladatokat ellátó intézménnyel közszolgálati, közalkalmazotti, vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban álló személyek elhelyezésére kerül sor.

Javasolt az ilyen típusú lakásokat igénylők körét kibővíteni a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő társaságok dolgozóival. Az önkormányzati lakások biztosításával a sok ingázó munkavállaló lakhatását segítenénk elő, akinek a kerületben végzett munkája elengedhetetlen.

A helyi közfeladatot ellátó személyek körének bővítésével egyidejűleg célszerű külön nyilvántartást vezetni azokról a szolgálati lakást igénylőkről, akik az önkormányzat,

önkormányzati fenntartású intézmények dolgozói, illetve azokról, akik az önkormányzat közigazgatási területén található közoktatási feladatokat ellátó intézménnyel állnak munkaviszonyban, valamint azon személyekről, akik az önkormányzat közigazgatási területén az önkormányzattal megbízási jogviszonyban védőnői feladatokat látnak el.

A Lakástv. 34. §-a alapján az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, vagy költségelven, vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

A Terézvárosban a szociális támogatások számításának alapja az un. „terézvárosi támogatási alap”, melynek összege jelenleg 70.000.-Ft. Ez az összeg több támogatásnál is iránymutató, így indokolt igény mutatkozott arra, hogy a bérleti díj megállapításánál a jövedelmi határok ehhez igazodjanak. Javasolom a jövedelemhatárokat az alábbiak szerint meghatározni.

- Szociális bérlet jogosultságának felső határa a terézvárosi támogatási alap másfélszerese, azaz a saját maga, vagy az együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a terézvárosi támogatási alap 1,5-szeresét, 105.000.-Ft-ot és saját maga, vagy az együttköltözők nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a terézvárosi támogatási alap 150-szeresét, 10.500.000.-Ft-ot,

- Költségalapú bérlet jogosultság esetén ha saját maga, vagy az együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a terézvárosi támogatási alap 1,5-szeresét, 105.000.-Ft-ot, de nem haladja meg a terézvárosi támogatási alap 2,85-szeresét 199.500.-Ft-ot és saját maga, vagy az együttköltözők nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a terézvárosi támogatási alap 150-szeresét, 10.500.000.-Ft-ot,

- Piaci I. alapú bérleti díj esetén a saját maga, vagy az együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a terézvárosi támogatási alap 2,85-szeresét, 199.500.-Ft-ot, de nem haladja meg a terézvárosi támogatási alap 7-szeresét, 490.000.-Ft-ot, és saját maga, vagy az együttköltözők rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a 10.500.000.-Ft-ot meghaladja.

- Mindhárom bérleti díj típus alacsony összegben van meghatározva, így a piaci alapú lakbér sem közelíti meg a tényleges piaci értéket. Javasolom a piaci II. alapú lakbért bevezetni azoknál a bérlőknél, akik a bérlet időtartama óta saját tulajdonú lakóingatlant szereztek, függetlenül a szerzés módjától (adásvétel, ajándékozás, öröklés). Az a bérlő, aki legalább ½ tulajdoni hányadban lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezik, amelynek forgalmi értéke a 10.500.000.-Ft-ot meghaladja, vagy akinek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a terézvárosi támogatási alap 7-szeresét, 490.000.-Ft –ot, vagy nem természetes személy, a Rendelet-tervezetben foglalt bérleti díj fizetésére legyen köteles.

A javasolt piaci II. alapú lakbér havi mértéke a lakás összes hasznos alapterülete, és komfortfokozata alapján:

a) összkomfortos	2.685,- Ft/m ² /hó,
b) komfortos	2.601,- Ft/m ² /hó,
c) félkomfortos	2.139,- Ft/m ² /hó,
d) komfort nélküli	1.878,- Ft/m ² /hó,
e) szükséglakás	1.653,- Ft/m ² /hó.

Javasolom a Rendelet mellékelt tervezet szerinti módosítását. Kérem a tisztelt Képviselő-testületet, támogassa a fentiek szerinti módosításokat!

Javaslat rendeletalkotásra:

A Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy megalkotja a/2025. (.....) önkormányzati rendeletét az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet és a Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I.18.) önkormányzati rendelet módosításáról az előterjesztés 1. melléklete szerint.

**Felelős: Soproni Tamás polgármester (aláírás tekintetében)
dr. Mogyorósi Sándor jegyző (aláírás és kihirdetés tekintetében)**
Határidő: azonnal

Budapest, 2025. december 3.

**Soproni Tamás
polgármester**



A rendelet elfogadásához az Möt. 50. §-a alapján minősített többség szükséges.

Mellékletek:

1. Rendelet tervezet
2. Indokolás
3. Előzetes hatásvizsgálat
4. 15/2006. (III.21.) hatályos rendelet
5. 1/1996. (I.18.) hatályos rendelet
6. Függelékek

Előterjesztést készítette: Tulajdonosi Főosztály
Kerényiné dr. Bakos Andrea
Virágh Zoltán főosztályvezető

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: - Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

Törvényességi szempontból látta: dr. Hózsai István osztályvezető
dr. Mogyorósi Sándor jegyző
dr. Nemes-Katona Nóra aljegyző