



Budapest Főváros VI. kerület
Terézváros Önkormányzatának Polgármestere

„Nyílt ülés”

**Előterjesztés
a Képviselő-testület
2026. szeptember 3-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 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 Lakástv. felhatalmazása alapján az önkormányzati lakásgazdálkodás szabályaira vonatkozó önkormányzati rendeletben kell szabályozni a szociális és nem szociális célú bérbeadás, a szociális bérlakásra jogosultság feltételeit.

A határozatlan idejű bérleti szerződések felülvizsgálatára 2026.01.01. napjától nyújt lehetőséget a Rendelet, mely szerződések több, mint fele már felülvizsgálatra került.

A Rendelet 3/C. § (1) bekezdése szerint a határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező bérlő bérleti szerződése tekintetében a bérbeadás jellegét és az ennek megfelelő lakbérmérték szerinti fizetési kötelezettséget háromévente felül kell vizsgálni.

A (4) bekezdés alapján amennyiben a bérlő a jövedelmi és vagyoni helyzetét nem igazolja, a hiányzó iratokat a megadott határidőben nem, vagy hiányosan nyújtja be, vagy valótlan adatokat közöl, ezáltal nem igazolja a szociális, vagy költségalapú bérletre vonatkozó jogosultságát, az általa fizetett lakbér mértékénél eggyel magasabb fokozatú bérleti díjat köteles fizetni.

Az eddig feldolgozott határozatlan idejű bérleti szerződéssel rendelkezők ötöde nem igazolta a jövedelmi és vagyoni helyzetét. Az esetek egy részében a bérlő vagy nem vette át az értesítő levelet, vagy átvette, de akár külön telefonos megkeresés után, ígérete ellenére sem nyújtotta be a hiányzó iratokat.

A szociális bérleti díjat fizetők, de feltételezhetően magasabb jövedelemmel, vagy lakóingatlan tulajdonjogával rendelkezők, amennyiben nem szolgáltatnak adatot, úgy az emelést követően csak költségalapú bérleti díjat fizetnek, ami még mindig kedvezőbb, mint a ténylegesen megállapított bérleti díj lenne.

Az elmúlt pár hónap tapasztalatából kiindulva, vannak olyan esetek, ahol a bérlő látszólag együttműködő, a jövedelemigazolást és a vagyonyilatkozatot benyújtja, viszont a lakóingatlan tulajdonjogát nem tünteti fel.



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 amennyiben a bérlő a jövedelmi, vagyoni helyzetét nem igazolja, a felülvizsgálatot a következő évben meg kell ismételni.

Szociális bérleti díjból kiindulva amennyiben ismételt, a következő évben sem nyújtja be a felülvizsgálathoz szükséges iratokat, két év alatt eléri a piaci I. szintet.

A Rendelet 8/A. § (1) bekezdése alapján az önkormányzat a szociális és költségalapú bérlet létesítésére lakásigénylési névjegyzéket vezet.

A Rendelet 8/A. § (4) bekezdés a) pontja alapján a szociális és költségalapú névjegyzékbe a lakásigénylés akkor vehető fel, ha az igénylő a Terézváros közigazgatási területén a lakásigénylés benyújtását megelőző legalább 5 éve bejelentett lakó-, vagy tartózkodási helyet létesített. Ez alól a szabályozás alól kivételt képez, ha az igénylő a Terézvárosi Családok Átmeneti Otthonában él, vagy legfeljebb 1 éve költözött ki onnan, és részt vesz a modellprogramban. Ez esetben elég legalább 1 éve terézvárosi lakó-, vagy tartózkodási hellyel rendelkeznie.

Nem egy esetben történt lakásigénylés visszautasítása olyan igénylő esetében, aki a kerületi tartózkodási helyét elfelejtette meghosszabbítani, így már nem rendelkezett 5 évre visszamenőleg terézvárosi címmel.

Javasolom a Rendelet ezen szakaszát az alábbiak szerint módosítani:

8/A. § (4) A szociális és költségalapú névjegyzékbe a lakásigénylés akkor vehető fel, ha az igénylő a) Budapest Főváros VI. kerület Terézváros közigazgatási területén a lakásigénylés benyújtását megelőző legalább 5 éve bejelentett lakó-, vagy tartózkodási helyet létesített azzal, hogy a lakó-, vagy tartózkodási hely hiányának együttes időtartama ezen időszak alatt a 45 napot nem haladja meg.

A jelenleg hatályos rendelet 13/A. §-a szabályozza az önkormányzattal, önkormányzat költségvetési szerveivel, intézményével, 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő társasággal, az önkormányzat közigazgatási területén található közoktatási feladatokat ellátó Belső-Pesti Tankerületi Központ által fenntartott intézmény valamelyikével, illetve az önkormányzat közigazgatási területén védőnői feladatot ellátó, az önkormányzattal megbízási jogviszonyban álló intézmény egyikével közszolgálati, közalkalmazott, 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.

Az önkormányzatunk 2026.01.01. napja óta a helyi közfeladatot ellátók részére névjegyzék útján biztosítja az önkormányzati tulajdonú lakás bérelésének lehetőségét. Célszerű az ún. szolgálati lakások esetében a munkaerő megtartása, és a kerületben tartása érdekében a lakásigénylők bérleti díját egységesíteni, és az igénylő jövedelmi és vagyoni helyzetétől függetlenül piaci I. alapú bérleti díjat megállapítani. Ez az intézkedés kiszámíthatóvá teszi az igénylők részére a bérleti díj számítását és az esetlegesen magasabb jövedelemmel rendelkezők részére is a tényleges piaci ár alatt tudnánk tartani a bérleti díjakat.

A fentiekből kifolyólag a jövedelemhatárt javasolom az adókedvezmények nélküli nettó garantált bérminimum (jelenleg: 248.178.-Ft) háromszorosának megfelelő összegben (744.534.-Ft) meghatározni.

A helyi közfeladatot ellátó személyek tehát jövedelmi és vagyoni helyzettől függetlenül egyforma díj alapján fizetnének bérleti díjat. Eltérés csak a lakás komfortfokozatában jelentkezne.

A helyi közfeladatot ellátó személyek névjegyzékének szempontrendszerét javasolt kibővíteni aszerint, hogy a munkakör alapján a kerületben hiányszakmának számító munkakörben dolgozók plusz pontban részesüljenek, így a munkahely létesítésével együtt a lakhatásuk is megoldódna.

A Rendelet 23. § (3) bekezdése rendelkezik a határozatlan idejű lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetéséről pénzbeli térítés ellenében. A hatályos Rendelet alapján pénzbeli térítésként a szóban forgó lakás beköltözhető forgalmi értékének a 75%-a fizethető ki.

A pénzbeli térítés maximuma jelenleg a budapesti kerületeket is nézve kiemelkedően magas.

Javasolom a pénzbeli térítés maximumát a lakás beköltözhető forgalmi értékének 50 %-ában meghatározni úgy, hogy a ténylegesen kifizethető összegről a felső határt figyelembe véve a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság dönt, és a Képviselő-testület ettől az összegtől magasabb értéket nem határozhat meg. A bérlő saját költségén történő ellenőrző értébecslés kérésének lehetőségét nem szükséges rendeletben szabályozni, hiszen ezt külön felhatalmazás nélkül is megteheti.

A helyiségek bérbeadása esetén, ha a helyiségben az alapító okiratban foglaltaktól eltérő tevékenységet kívánnak végezni, ehhez a Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság hozzájárulása szükséges. Jelen szabályozás alapján a szerződéskötés feltétele, hogy a tevékenység megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és a társasházi nyilatkozat a bérlő rendelkezésére álljon.

A Rendelet 25. § (6) bekezdését szükséges kibővíteni azzal, hogy az (5) bekezdésben meghatározott esetekben a szerződéskötés feltétele, hogy a tevékenység megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyek és a társasházi nyilatkozat arra vonatkozóan, hogy a társasház Szervezeti és Működési Szabályzata nem tiltja a tevékenység végzését a rendelkezésre áll.

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/2026. (.....) önkormányzati rendeletet az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet módosításáról.

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

**Felelős: Soproni Tamás polgármester
Határidő: 45 nap**

Budapest, 2026. augusztus 24.

**Soproni Tamás
polgármester**



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

Mellékletek:

1. Rendelet tervezet
2. Indokolás
3. Előzetes hatásvizsgálat
4. Hatályos rendelet

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

Az előterjesztést előzetesen tárgyalja: - Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság

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