

TERVEZET

**Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (XII.18.) önkormányzati rendelete
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**

[1] A rendelet módosításának célja, hogy a megváltozott társadalmi és szociális viszonyok mellett a lakásbérleti szerződés létesítésének feltételeit szabályozza, valamint a bérleti díjak kibővítésével megfeleljen a lakásbérleti jogviszonyt létesítők, illetve az önkormányzati lakást igénylők jövedelmi és vagyoni helyzetének.

[2] Budapest Főváros VI. kerület Terézváros Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében és 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, Terézváros Önkormányzat Képviselő-testületének Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet módosítása

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 15/2006. (III.21.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: 15/2006. ö.r) 3. § (1) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) A bérleti jogviszony – a bérbeadási feltételek és a fizetendő bérleti díj alapján - lehet:]

- „b) költségalapú bérlet,
- c) piaci alapú bérlet,
- ca) piaci I. alapú bérlet
- cb) piaci II. alapú bérlet.”

2. §

A 15/2006. ö.r 3. § (2) bekezdésének b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„b) saját maga, vagy az együttműködők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a 105.000.-Ft-ot, és
c) saját maga, vagy az együttműködők nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a 10.500.000.-Ft-ot meghaladja.”

3. §

A 15/2006. ö.r 3. § (7) bekezdésének b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„b) saját maga, vagy az együttműködők egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a 105.000.-Ft-ot, de nem haladja meg a 199.500.-Ft-ot.”

4. §

A 15/2006. ö. 3. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) Piaci I. alapú bérlet azzal a személlyel létesíthető, aki jövedelmi helyzete miatt nem felel meg a szociális, vagy a költségalapú bérlet létesítési feltételeinek, de saját maga, vagy az együttköltözők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a 490.000.-Ft-ot.”

5. §

A 15/2006. ö. 3. §-ának rendelkezései a következő (11) bekezdéssel egészül ki:

„(11) Piaci II. alapú bérlet azzal a személlyel létesíthető, aki

- a) saját maga, vagy a vele együttlakó személy lakóingatlan legalább $\frac{1}{2}$ tulajdoni hányadával, haszonélvezeti, használati jogával rendelkezik, melynek forgalmi értéke az együttköltözők vagyonával együtt meghaladja a 3. § (2) bekezdés c) pontjában foglalt értéket, vagy
- b) saját maga, vagy az együttlakó személy egy főre jutó havi nettó jövedelme a 490.000.-Ft-ot meghaladja, vagy
- c) nem természetes személy.”

6. §

A 15/2006. ö. 3/B. §-ának rendelkezéseit követően kiegészül a következő 3/C. §-sal:

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

(2) A felülvizsgálatról a Hivatal a bérlőket a szükséges nyomtatványok megküldésével egyidejűleg értesíti.

(3) A felülvizsgálatnak ki kell térni a bérlő jövedelmi, vagyoni helyzetére.

(4) 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 való jogosultságát,

a) ha a felülvizsgálat megindításakor szociális alapú lakbért fizetett, költségalapú,

b) ha a felülvizsgálat megindításakor költségalapú bérleti díjat fizetett, piaci I. alapú,

c) ha a felülvizsgálat megindításakor piaci I. alapú bérleti díjat fizetett, piaci II. alapú bérleti díjat köteles fizetni.

(5) A felülvizsgálatot követően a lakás bérleti díját a 3. §-ban foglaltak alapján kell megállapítani.

(6) A felülvizsgálatot követően a polgármester bérbeadói nyilatkozattal megállapítja a lakbért, és a bérlővel haladéktalanul írásban közli.

(7) A Vagyonkezelő Szervezet a bérbeadói nyilatkozat kiállítását követő 45 napon belül gondoskodik a szerződés módosításáról.”

7. §

A 15/2006. ö. 8/A. § (13) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(13) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az adott lakásra a szempontrendszer alapján azonos pontszámot elért igénylők közül azt a személyt jelöli ki nyertesnek, aki korábbi nyilvántartási számmal rendelkezik.”

8. §

A 15/2006. ö. 13/A. § helyébe a következő rendelkezés lép:

„**13/A. §** (1) Helyi közfeladatok ellátása érdekében történik a bérbeadás, ha

a) az önkormányzattal, az önkormányzat költségvetési szervével, intézményével, 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő társasággal közszolgálati, közalkalmazotti, vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban álló személyek,

b) az önkormányzat közigazgatási területén található közoktatási feladatokat ellátó Belső-Pesti Tankerületi Központ által fenntartott intézmény valamelyikével közszolgálati, közalkalmazotti, vagy foglalkoztatásra irányuló más jogviszonyban álló személyek, továbbá

c) az önkormányzat közigazgatási területén védőnői feladatot ellátó, az önkormányzattal megbízási jogviszonyban álló személyek elhelyezésére kerül sor.

(2) A helyi közfeladatok ellátása érdekében történő bérbeadás esetére az Önkormányzat külön névjegyzéket vezet az (1) bekezdés a), illetve (1) bekezdés b) és c) pontjának megfelelő személyi kör esetében.

(3) A nyertes igénylővel a 3. §-ban rögzített feltételeknek megfelelő, a jövedelmi, vagyoni körülményeihez igazodó szociális, költségalapú, piaci I., vagy piaci II. alapú bérlet létesíthető.

(4) A helyi közfeladatot ellátó lakásigénylő (a továbbiakban: szolgálati lakást igénylő) az 5. számú függelék szerinti adattartalommal rendelkező adatlapon (a továbbiakban: helyi közfeladatot ellátó személyek lakásigénylése) folyamatosan nyújthatja be igénylését a névjegyzékbe történő felvétel iránt.

(5) A szolgálati lakást igénylő a névjegyzéken az arra történő felvételtől számított 1 évig szerepel.

(6) Amennyiben az igénylő elhelyezésére ezen időszak alatt nem kerül sor, a 6. számú függelék szerinti adattartalommal rendelkező hosszabbítási kérelem hiányában automatikusan törlésre kerül.

(7) A helyi közfeladatot ellátók névjegyzékébe az igénylés akkor vehető fel, ha a szolgálati lakást igénylő

a) az igénylés benyújtását megelőzően legalább 1 éve az (1) bekezdésben felsorolt munkáltatók egyikével (a továbbiakban: munkáltató) határozatlan idejű közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyban, foglalkoztatására irányuló egyéb jogviszonyban (a továbbiakban: munkaviszony) áll.

b) saját maga, valamint az együttköltöző családtagja a szolgálati lakás igénylés benyújtását megelőző 5 évben nem foglalt el önkényesen Önkormányzat tulajdonában álló lakást,

c) saját maga, valamint az együttköltöző családtagja nem tart jogcím nélkül birtokában önkormányzati tulajdonban lévő ingatlant,

d) saját maga, valamint az együttköltöző családtagja Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra fennálló bérleti joga a szolgálati lakás igénylést megelőző 5 éven belül nem rendkívüli felmondás útján szűnt meg,

e) saját maga, valamint az együttköltöző családtagja Önkormányzat tulajdonában lévő lakásra fennálló bérleti jogáról a szolgálati lakás igénylés benyújtását megelőző 5 éven belül pénzübeli térítés ellenében nem mondott le,

f) saját maga, valamint az együttköltöző családtagja az Önkormányzat tulajdonában lévő lakás bérleti jogát a szolgálati lakás igénylés benyújtását megelőző 3 évet meghaladóan cserélte el,

g) saját maga, valamint az együttköltözők nem szerepelnek több szolgálati lakásigénylésben,

h) saját maga, valamint a vele együttköltöző családtagja elhelyezése névjegyzék útján a lakásigénylés benyújtását megelőző 3 évet meghaladóan történt.

(8) Az igénylésnek tartalmaznia kell a szolgálati lakást igénylő munkáltatójának

a) javaslatát, véleményét,

b) igazolását a munkaviszonya kezdetéről, időtartamáról, foglalkoztatásáról, illetve munkaköréről,

c) igazolását arról, hogy a szolgálati lakást igénylővel szemben fegyelmi eljárás nincs

folyamatban vagy fegyelmi büntetésben nem részesült,

d) igazolását arról, hogy a szolgálati lakást igénylő nem áll felmentés vagy felmondás alatt,

e) a kötelezettségvállalását arra, hogy amennyiben a szolgálati lakást igénylő munkaviszonya bármilyen okból megszűnik a nyertessége esetén kötött bérleti szerződése fennállása alatt, arról - annak bekövetkezésétől számított 8 napon belül - értesíti a Polgármesteri Hivatalt.

(9) Az igénylés benyújtását követően hiánypótlása egy alkalommal van lehetőség.

(10) A beérkezett lakásigényléseket a 3. számú melléklet szerinti adattartalommal rendelkező szempontrendszer alapján a Polgármesteri Hivatal dolgozza fel.

(11) A feldolgozás során rögzíteni kell, hogy az igénylő a 3. §-ban meghatározottak szerint

a) milyen típusú bérlet létesítésére,

b) hány szobás lakás bérbevételére jogosult.

(12) A névjegyzék negyedéves frissítéssel közzétételre kerül a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán és az önkormányzat honlapján, iktatószám és az elért pontszám feltüntetésével. Ez a rendelkezés nem érinti a lakásigénylés hosszabbításával, illetve módosításával kapcsolatos esetleges változásokat.

(13) A szolgálati lakást igénylő a saját, valamint az együttköltözők körülményeiben történő változást köteles 15 napon belül bejelenteni a 7. számú függelék szerinti adattartalommal rendelkező adatlapon (a továbbiakban: helyi közfeladatot ellátók lakásigénylésének módosítása).

(14) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság a bérelő személyéről

a) a Humán Bizottság előzetes véleményének,

b) a névjegyzékek aktuális állásának, valamint

c) a 3. számú melléklet szerinti adattartalommal rendelkező szempontrendszer figyelembevételével dönt.

(15) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság az adott lakásra a szempontrendszer alapján azonos pontszámot elért szolgálati lakást igénylők közül azt a személyt jelöli ki nyertesnek, aki korábbi nyilvántartási számmal rendelkezik.

(16) A Városgazdálkodási és Pénzügyi Bizottság döntéséről a kiválasztott szolgálati lakást igénylőt a Polgármesteri Hivatal értesíti, mellyel egy időben biztosítja a lakás megtekintését.

(17) A nyertessel

a) a jövedelmi és vagyoni helyzetének megfelelő, a 3. § (1) bekezdésében meghatározott bérleti jogviszony létesíthető.

b) a lakásbérleti szerződés a munkaviszonya fennállásának időtartamára, de legfeljebb 1 év határozott időre köthető.

(18) A lakás bérelője

a) a 19. § (1) bekezdésében foglalt személyek közül csak az élettársát fogadhatja be a bérbeadó hozzájárulásával a lakásba,

b) tartási szerződést nem köthet,

c) a lakást albérletbe nem adhatja,

d) a lakást nem cserélheti el,

e) bérlettársi jogviszonyt nem létesíthet,

f) halála esetén a bérleti jogviszony folytatásához hozzájárulás nem adható, és a lakásban visszaradó személy elhelyezésre nem tarthat igényt, a lakást köteles a halálesetet követő 45 napon belül átadni a Vagyonkezelő Szervezet részére.

(19) A lakásbérleti szerződés megszűnik

a) ha a lakás bérelőjének az (1) bekezdés szerinti munkáltatóval fennálló munkaviszonya bármilyen okból megszűnik,

b) a szerződésben meghatározott idő elteltével.

(20) A lakást a volt bérelő köteles a (10) bekezdés a) pontja szerinti lakásbérleti jogviszonya megszűnését követő 15 napon belül minden elhelyezési igény nélkül a Vagyonkezelő Szervezet részére üresen, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadni.

(21) A lakásbérleti szerződés (17) bekezdés b) pontja szerinti megszűnését követően a lakás ismételten, a munkaviszony fennállásának időtartamára, de legfeljebb 2 év határozott időtartamra, majd a 2 év lejártát követően 5 év határozott időtartamra ismételten bérbeadható, ha,

- a) a bérlő a határozott idő lejártát megelőző 30 napon belül az ismételt bérbeadásra irányuló kérelmét, valamint
- b) a munkaviszonya fennállásáról szóló (8) bekezdés tartalma szerinti munkáltatói igazolást benyújtja.

(22) A helyi közfeladatot ellátó lakásigénylők névjegyzékéből törölni kell az igénylést, ha a szolgálati lakást igénylő

- a) a felvételt követően bármely okból elveszíti a jogosultságát helyi közfeladatok ellátása érdekében létrehozott bérbeadás iránt
- b) a szolgálati lakás igénylését visszavonta
- c) saját maga, vagy az együttköltözők több lakásigénylésben szerepelnek,
- d) A (6) bekezdés szerinti írásbeli felhívást követően a megadott határidőben nem, vagy hiányosan nyújtja be a szükséges iratokat azzal, hogy legkorábban csak a törlésről szóló értesítés dátumától számított 1 év elteltét követően adhatja be lakásigénylését,
- e) valótlan adatot közölt lakásigénylésében,
- f) hamis vagy hamisított (vagy annak látszó) dokumentum vagy nyilatkozat szolgáltatásával, vagy az adatokban történt változások elhallgatásával az Önkormányzatot megtéveszti, azzal a kikötéssel, hogy törlésről szóló értesítés dátumától számított 3 évig nem vehető fel névjegyzékbe,
- g) az adatlapon bizonyíthatóan fiktív lakcímet tüntetett fel,
- h) a számára felajánlott lakást nem fogadta el azzal, hogy legkorábban csak a törlésről szóló értesítés dátumától számított 1 év elteltét követően adhatja be lakásigénylését,
- i) elhelyezése megtörtént, azzal, hogy az elhelyezését követően 3 évig nem vehető fel a névjegyzékbe,
- j) elhelyezésére nem került sor az (5) bekezdésben meghatározott időszak alatt.

(23) A névjegyzékre történő felvételtől, törlésről a szolgálati lakást igénylőt írásban értesíteni kell.”

9. §

A 15/2006. ö. 23. § rendelkezéseit követően kiegészül a következő 23/A. §-sal.

„23/A. § (1) Ha a bérbeadó tudomására jut, hogy a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja lakóingatlan tulajdonjogával, tulajdoni hányadával, haszonélvezeti, használati jogával rendelkezik, a bérleti szerződés felmondására jogosult.

(2) A bérbeadó a bérleti szerződés felmondására jogosult, ha a bérleti jog jogosultja másik önkormányzati lakás bérleti jogát szerzi meg.”

10. §

A 15/2006. ö. 42. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezési tárgyainak karbantartásával, felújításával, pótlásával, cseréjével összefüggő költségek a bérlőt terhelik függetlenül a bérleti díj típusától.”

11. §

A 15/2006. ö.

- a) 10. § (1) bekezdésében a „Piaci” szövegrész helyébe a „Piaci I., piaci II.” szövegrész
- b) 21. § (3) bekezdésében a „17. § (5) bekezdést” szövegrész helyébe a „17. § (8) bekezdést” szövegrész
- c) 16. § (4) bekezdésében a „13/A. § (3) bekezdése” szövegrész helyébe a „13/A. § (1) bekezdése” szövegrész
- d) 16. § (8) bekezdésében a „13/A. § (12) bekezdésben” szövegrész helyébe a „13/A. § (21) bekezdésben” szövegrész lép.

12. §

Hatályát veszti a 15/2006. ö.r

- a) a 3/A. § (2) bekezdés b) pontjában „4. § (4) bekezdés” szövegrész,
- b) a 4. § (1) bekezdés j) pontja, valamint
- c) a 6. § (6) bekezdésében a „, valamint a 13/A. § (5) bekezdésben” szövegrész.

13. §

A 15/2006. ö.r 3. számú melléklete helyébe e rendelet 1. számú melléklete lép.

2. A Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I.18.) önkormányzati rendelet módosítása

14. §

A Terézvárosi Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbér-megállapításáról szóló 1/1996. (I.18.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: 1/1996. ö.r) 2. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[(1) A lakások bérleti díja lehet:]

„c) piaci I. alapú bérleti díj”

15. §

Az 1/1996. ö.r 2. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) piaci II. alapú bérleti díj”

16. §

A 1/1996. ö.r 10/B. § (1) és (2) bekezdései helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A piaci I. alapú bérleti díj havi lakbér mértéke a lakás összes hasznos alapterülete, és komfortfokozata alapján:

- | | |
|--------------------|------------------------------|
| a) összkomfortos | 895,- Ft/m ² /hó, |
| b) komfortos | 867,- Ft/m ² /hó, |
| c) félkomfortos | 713,- Ft/m ² /hó, |
| d) komfort nélküli | 626,- Ft/m ² /hó, |
| e) szükséglakás | 551,- Ft/m ² /hó. |

(2) A piaci II. alapú bérleti díj 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.” |

17. §

Záró rendelkezések

Jelen rendelet 2026. január 1. napján lép hatályba.

Budapest, 2025. december 3.

Soproni Tamás
polgármester

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

Kihirdetési záradék:

A rendelet az önkormányzat hivatalos lapjában a Terézvárosi Közlönyben 2025.
napján kihirdetésre került.

dr. Mogyorósi Sándor
jegyző

1. számú melléklet a/2025. (XII.18.) önkormányzati rendelethez

„3. számú melléklet a 15/2006. (III. 21.) önkormányzati rendelethez”

Szempontrendszer a helyi közfeladatot ellátó személyek névjegyzékéhez

	Szempont	Pontszám
Szolgálati lakást igénylő munkaviszonyának időtartama	legalább 5 éves igazolt munkaviszony	5 pont
	legalább 3 éves igazolt munkaviszony	3 pont
	legalább 2 éves igazolt munkaviszony	2 pont
Szolgálati lakást igénylővel együttköltöző kiskorú gyermekek száma	3 vagy annál több kiskorú	3 pont
	2 kiskorú	2 pont
	1 kiskorú	1 pont
Szolgálati lakást igénylő szülő	gyermekét, vagy gyermekeit saját háztartásában egyedül neveli (hajadon, nőtlen, özvegy, elvált, házastársától külön él és nincs élettársa)	3 pont
Szolgálati lakást igénylő munkába járásának körülményei	VI. kerületben albérletben lakik	5 pont
	VI. kerületen kívül albérletben lakik	3 pont
	családja tulajdonában lévő lakásban lakik, vagy szívésségi lakáshasználó	2 pont
A helyi közfeladatot ellátó személyek névjegyzékén történő várakozási idő alapján	a névjegyzékre történő felvételtől számított eltelt évek alapján évente adható pontok száma	1 pont