ELŐTERJESZTÉS
a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására irányul.

I.

A Képviselő-testület 2017. szeptember 27. napján tartott ülésén alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), mely 2017. október 1. napján lépett hatályba. Legutóbbi módosítására 2026. február 1-jén került sor.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. § (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 86. § (1) bekezdése értelmében a fővárosi közgyűlés – az Ltv. törvény keretei között – rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a lakbér-megállapítás elveit. A (2) bekezdés szerint a kerületi önkormányzat e törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésen alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

Magyarország Kormánya benyújtotta a T/950 számú törvényjavaslatot Magyarország 2027. évi központi költségvetéséről, melynek preambuluma rögzíti, hogy 2027. január 1. napjától az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege (a továbbiakban: nyugdíjminimum) havi 28 500 forintról 120 000 forintra, több mint a négyszeresére emelkedik. A tényleges emelésre vonatkozó törvényjavaslat szintén az Országgyűlés előtt van, de egyelőre azt sem fogadták el.

Függetlenül attól, hogy a vonatkozó jogszabály elfogadására és kihirdetésére még nem került sor, szükségessé válik az átmeneti időszakban az Ör-ben, a nyugdíjminimum alapulvételével meghatározott jogosultsági feltételekhez kapcsolódó értékhatárok felülvizsgálata, valamint az Ör.

nyugdíjminimumhoz viszonyított mértéket meghatározó rendelkezéseinek átmeneti jelleggel történő módosítása.

A változás jelentőségét az adja, hogy a nyugdíjminimum az Ör-ben több, a lakbérfizetési kategóriák megállapításához, valamint a támogatások igénybevételéhez kapcsolódó jövedelmi jogosultsági feltétel viszonyítási alapjául szolgál. Ennek következtében az összeg jelentős emelkedése – a jelenlegi szabályozás változatlanul hagyása esetén – automatikusan a jogosultsági értékhatárok jelentős növekedését eredményezné, anélkül, hogy az a bérlők tényleges jövedelmi helyzetének vagy szociális rászorultságának változását tükrözné.

A módosítás elmaradása esetén az Ör-ben jelenleg rögzített összeghatárok változatlanul hagyása, illetve azoknak az új nyugdíjminimumhoz való igazodása a jogosultsági feltételek aránytalan eltolódását eredményezné. Ennek következtében a bérlők jelentős része a megváltozott értékhatárokra tekintettel jövedelmi helyzete alapján alacsonyabb, szociális vagy költségelvű lakbérfizetési kategóriába kerülhetne, illetve olyan támogatásokra is jogosultságot szerezhetne, amelyekre a jelenlegi szabályozás alapján nem lenne jogosult. Mindez az Önkormányzat számára jelentős bevételkiesést, illetve többletkiadást eredményezne, és veszélyeztetné az Önkormányzat pénzügyi egyensúlyának fenntartását.

A fenti kedvezőtlen következmények elkerülése, valamint a jogosultsági rendszer eredeti céljának és arányainak megőrzése érdekében, szükséges a lakbérek megállapításához és a támogatások igénybevételéhez kapcsolódó jogosultsági értékhatárok módosítása. Ennek keretében a jogosultsági feltételek meghatározásának alapja a továbbiakban nem a nyugdíjminimum, hanem a jelenleg 28.500 Ft-ban meghatározott alapösszeg lenne. Ezáltal biztosítható, hogy a jogosultsági értékhatárok a jövőben is kiszámítható, stabil viszonyítási alaphoz igazodjanak, és átmenetileg ne függjenek a nyugdíjminimum esetleges változásaitól.

A fenti szabályozás átmeneti jelleggel kerülne alkalmazásra. A nyugdíjminimumot meghatározó jogszabály kihirdetését követően az Ör. átfogó felülvizsgálata és az új szabályozási környezethez igazodó módosítása válik szükségessé.

Az Ör. 6. § (1) bekezdés d) pontja rögzíti a szociális alapon történő bérbeadás feltételeit.

A szociális alapon történő bérbeadás legfontosabb kritériuma, hogy a bérlő megelőző egy éveben az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg az Ör-ben rögzített maximális összeget (jövedelemhatár), valamint sem ő, sem a vele együtt költöző közeli hozzátartozói nem rendelkeznek olyan ingatlan vagy ingó vagyonnal, vagyoni értékű joggal, értékpapírral, amelynek együttes forgalmi értéke meghaladja a nyugdíjminimum százszorosát.

Az Ör. 7. § (1) bekezdése a piaci alapon történő bérbeadás feltételeit rögzíti. Eszerint a piaci alapon történő bérbeadás feltétele, hogy a kérelmezőnek és a lakásba vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak a pályázat benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a nyugdíjminimum tízszeresét.

Jelenleg az Ör. 44. § (1) bekezdés b) pontja a lakbértámogatásra való jogosultságot, az Ör. 49. § (2) bekezdés b) pontja és az Ör. 53. § (5) bekezdés a) pontja a kiegészítő lakbértámogatás jogosultsági feltételét, az Ör. 53/A. § (2) bekezdés a) és b) pontja és 53/B. §-a a rendkívüli lakbértámogatás feltételeit, az Ör. 53/F. § (2) bekezdés a) és b) pontja és az 53/G. § (1) bekezdése a rendkívüli

karbantartási támogatásra való jogosultság feltételeit határozza meg, a nyugdíjminimumhoz, illetve a jövedelemhatárhoz igazodó módon.

Tekintettel arra, hogy a nyugdíjminimum 2027. január 1-től várhatóan megváltozik, felkészülve az így bekövetkező jogosultsági értékhatár módosulásokra, szükségessé válik az új értékhatárokat nem a nyugdíjminimumhoz viszonyítva meghatározni.

A rendeletmódosítással 2027. január 1. napjától, az „öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege" helyett a 28.500 forint összegű alapösszeg meghatározására és a jogosultsági feltételek ezen összeghez viszonyított meghatározására teszek javaslatot.

Fentiekre tekintettel 2027. január 1. napjától a szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérleti jogviszony feltételei [Ör. 6. § (1) bekezdés d) pontja], a piaci alapon történő bérbeadás feltételei [Ör. 7. § (1) bekezdés], a lakbértámogatásra való jogosultság [Ör. 44. § (1) bekezdés b) pontja], a kiegészítő lakbértámogatás [Ör. 49. § (2) bekezdés b) pontja], a rendkívüli lakbértámogatás [Ör. 53/A. § (2) bekezdés a) és b) pontja, az Ör. 53/B. §], valamint a rendkívüli karbantartási támogatás [Ör. 53/F. § (2) bekezdés a) és b) pontja és az 53/G. § (1) bekezdése] rendelkezéseivel összefüggésben teszek javaslatot módosítására.

II.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet: A rendelet módosítás nem növeli a Polgármesteri Hivatal adminisztrációs terheit.

***

Az előterjesztést előzetesen megküldtem véleményezésre a Pénzügyi és Tulajdonosi, a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, valamint a Humán Bizottságnak.

Az előterjesztésben foglaltak alapján kérem a tisztelt Képviselő-testületet, hogy az alábbi rendeletalkotási javaslatot fogadja el.

Rendeletalkotási javaslat:

A Képviselő-testület az előterjesztés 1. melléklete szerint megalkotja az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendeletét.

(A döntéshozatal módja: minősített többség)

Budapest Hegyvidék, 2026. november 20.

Kovács Gergely s. k.
polgármester

Láttam:

dr. Bitskey Botond s. k.
jegyző

Mellékletek:

1. melléklet: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet tervezete és indokolás
2. melléklet: a rendelet módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglalt szövege, illetve összehasonlító segédanyag
3. melléklet: Előzetes hatásvizsgálat