

A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga
[2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdés]

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 2025 áprilisában került sor.

1.

Az Ör. 11. §-a rendelkezik a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Tv.) 85/F. §-ában előírt kötelezettség alapján történő, határozatlan idejű bérbeadásról.

Az Ör. 11. §-a szerint a Tv. 85/F. §-a alapján az Önkormányzat az általa elővásárlási jogának gyakorlása során megvásárolt lakóingatlant a bérleti jog megszerzését kérelmező adós vagy zálogkötelezett részére határozatlan időre bérbe adja. Ha az adós, a zálogkötelezett megfelel a lakbértámogatás 44. §-ban meghatározott feltételeinek, a lakóingatlant szociális lakbér, egyéb esetekben piaci lakbér kikötésével kell bérbe adni.

2.

Az Ör. lehetőséget biztosít önkormányzati lakások szolgálati jelleggel történő bérbeadása.

Az Ör. 17. § (1) bekezdése szerint szolgálati lakásra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv köztisztviselője, közalkalmazottja, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló alkalmazottja, munkavállalója, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig. A kérelmeket a polgármester részére kell benyújtani, a benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges.

Az Ör. 17. § (5) bekezdése szerint a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legfeljebb a bérlő közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonyának, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig terjedhet. Amennyiben a bérlő jogviszonyának megszüntetését

a) a munkáltatója kezdeményezi - a bérlő jogviszonyával kapcsolatos magatartásával, munkavégzésével összefüggő okra hivatkozással - legfeljebb 1 hónappal,

b) a munkáltatója kezdeményezi a munkáltató működésével, tevékenységével összefüggő okra hivatkozással legfeljebb 6 hónappal,

c) a bérlő kezdeményezi és a megszűnést követően közszolgálati, szolgálati, kormányzati szolgálati jogviszonyt létesít, vagy jogviszonya közös megegyezéssel kerül megszüntetésre legfeljebb 1 évvel a bérleti jogviszony meghosszabbítható.

Az Ör. 17. § (5a) bekezdése szerint amennyiben az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, munkaviszonnyal rendelkező bérlő az öregségi nyugellátásra való jogosultságot megszerzi és az öregségi nyugellátást igénybe veszi, a polgármesterhez benyújtott írásbeli kérelmére a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá alakul. A kérelem benyújtására kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha a foglalkoztatási jogviszony folyamatosan fennállt, a bérlőnek bérleti-, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a lakás lakóépületben helyezkedik el.

Az Ör. 17. § (5b) bekezdése szerint az (5a) bekezdés szerinti kérelem benyújtására az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy munkaviszonnyal rendelkező bérlő is jogosult, amennyiben a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony időtartama legalább hét éve folyamatosan fennáll, a bérlőnek bérleti-, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a szolgálati jelleggel bérbe adott lakás lakóépületben helyezkedik el.

3.

Az Ör. 18. §-a rendelkezik a volt bérlő, jogcím nélküli lakáshasználó kérelmével kapcsolatos bérbeadásról.

Az Ör. 18. § (1) bekezdése szerint ha a lakásbérleti szerződést a lakbér megfizetésének elmulasztása miatt mondták fel, a lakáshasználó kérelmére, a bérleti jogviszony megszűnését követően, a polgármester a bérleti jogviszony helyreállításának érdekében ismételten bérleti szerződést köthet a lakáshasználóval, amennyiben

a) a fennálló lakbér, illetve használati díj tartozását maradéktalanul kiegyenlítette, vagy

b) hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a fennálló tartozás kiegyenlítésére alapítvány vagy egyéb jótékonyági szervezet által folyósított támogatásból sor kerül.

Az Ör. 18. § (4) bekezdése szerint az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére – ha a bérlőnek lakbér, illetve különszolgáltatási díj tartozása nincs – a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra, illetve amennyiben ezt a bérlő szociális körülményei indokolják egyedi döntéssel határozatlan időtartamra bérbe adhatja.

4.

Az Ör. a lakásbérbeadás időtartamáról az alábbi rendelkezéseket tartalmazza:

Az Ör. 19.§ (1) bekezdése szerint ha jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (1a) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.

Az Ör. 19. § (2) bekezdése szerint feltétel bekövetkezéséig kell a lakást bérbe adni, ha a 2. § (1a) szerint Képviselő-testület vagy a Bizottság, illetőleg a bérlőkijelölési vagy bérlőkiválasztási jog jogosultja így rendelkezik.

Az Ör. 19. § (3) bekezdése alapján a határozott időre szóló bérbeadás időtartama legfeljebb 5 év. A határozott idő elteltével a bérlő a lakást minden elhelyezési igény nélkül köteles kiüríteni és a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlőnek a bérbeadás határozott időtartamának lejártakor bérleti, különszolgáltatási, és közüzemi díj tartozása nincs, részére a lakás költségelvű bérleti díj megállapításával újra bérbe adható.

5.

Az Önkormányzat újonnan megválasztott vezetése átvizsgálta az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományt, így többek között a határozott és határozatlan időre bérbeadott lakások számát, arányát. A vizsgálat általános elvként megállapította, hogy a jelentős vagyoni értékű jogot jelentő határozatlan idejű bérleti jogviszony biztosítása a jövőben a szolgálati lakások esetében nem támogatandó. Egyéb esetekben is az lenne a célszerű, ha csak kivételesen indokolt esetben, különös méltánylás érdemlő körülmények fennállása esetén kerülne sor határozatlan idejű szerződések megkötésére, az erről szóló döntést pedig minden esetben, a lakás forgalmi értékétől függetlenül a Képviselő-testület hozhatná meg.

Fentiekre tekintettel javaslom, hogy az Ör. 17.§-a akként kerüljön módosításra, hogy a jövőben a szolgálati jelleggel bérbeadott lakások esetében a bérleti jogviszony időtartama kizárólag a bérlő közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig kerüljön megkötésre, a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá történő átalakítására ne legyen lehetőség. Erre tekintettel a 17.§ (5a) és (5b) bekezdéseinek hatályon kívül helyezése indokolt.

Javaslom az Ör. 11. §-ának, 18.§ (4) bekezdésének és 19.§ (1) bekezdésének módosítását is akként, hogy a lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület döntsön.

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 rendeletmódosítás nem ró jelentős adminisztrációs terhet a Polgármesteri Hivatalra.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez mellékelt rendeletet alkossa meg.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

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, 2025. szeptember „12.

Láttam:


dr. Bitskey Botond
jegyző


Kovács Gergely
polgármester

Mellékletek:

1. melléklet: rendelettervezet és indokolás
2. melléklet: kéthasábos szövegű segédanyag
3. melléklet: hatásvizsgálat

Budapest Főváros XII. Kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások határozatlan időre történő bérbeadásával kapcsolatos rendelkezések módosítása érdekében önkormányzati rendeletet alkot.

[2] Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

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 11. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„11. §

A Tv. 85/F. §-a alapján az Önkormányzat az általa elővásárlási jogának gyakorlása során megvásárolt lakóingatlant a bérleti jog megszerzését kérelmező adós vagy zálogkötelezett részére határozatlan időre bérbe adja. Ha az adós, a zálogkötelezett megfelel a lakbértámogatás 44. §-ban meghatározott feltételeinek, a lakóingatlant szociális lakbér, egyéb esetekben piaci lakbér kikötésével kell bérbe adni. A bérbeadásról – a 2. § (1a) bekezdésében foglaltaktól eltérően, értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület dönt.”

2. §

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 18. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére – ha a bérlőnek lakbér-, illetve különszolgáltatásdíj-tartozása nincs – a lakást

a) a Bizottság 5 év határozott időtartamra, vagy

b) ha ezt a bérlő szociális körülményei indokolják, – a 2. § (1a) bekezdésében foglaltaktól eltérően, értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület egyedi döntéssel határozatlan időtartamra

bérbe adhatja.”

3. §

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 19. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha jogszabály, megállapodás vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. A lakás határozatlan időre történő bérbeadásáról – a 2. § (1a) bekezdésében fogaltaktól eltérően, értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület dönt.”

4. §

Hatályát veszti 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 17. § (5a) és (5b) bekezdése.

5. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba.

Általános indokolás

A rendeletmódosítást az indokolja, hogy a jövőben lakás határozatlan idejű bérbeadására csak kivételesen, különös méltánylás érdemlő körülmények fennállása esetén kerülne sor, azzal, hogy az erről szóló döntést minden esetben a Képviselő-testület hozza meg.

A jövőben a szolgálati jelleggel bérbeadott lakások esetében a bérleti jogviszony időtartama kizárólag a bérlő közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig kerülhet megkötésre, a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá történő átalakítására nem lesz lehetőség.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés szerint a lakásnak a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 85/F. §-ában előírt kötelezettség alapján történő határozatlan idejű bérbeadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A 2. §-hoz

A rendelkezés szerint a volt bérlő, jogcím nélküli használó kérelmére a lakás határozatlan idejű bérbeadásról egyedi döntéssel a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A 3. §-hoz

A rendelkezés szerint a lakás határozatlan idejű bérbeadásáról a Képviselő-testület jogosult dönteni.

A 4. §-hoz

A rendelet hatályon kívül helyezi a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszonyok határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá történő alakításának lehetőségét szabályozó rendelkezéseket.

Az 5. §-hoz

A módosító rendelkezések alkalmazásához szükséges felkészülési időt biztosító, a rendelet hatálybalépésére vonatkozó rendelkezés.

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 módosítási javaslatokkal egységes szerkezetbe foglal szövege

(A módosítási javaslatokat a dőlt betűs szövegrész tartalmazza.)

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 (hatályos szöveg)	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 (módosított szöveg)
11. § A Tv. 85/F. §-a alapján az Önkormányzat az általa elővásárlási jogának gyakorlása során megvásárolt lakóingatlant a bérleti jog megszerzését kérelmező adós vagy zálogkötelezett részére határozatlan időre bérbe adja. Ha az adós, a zálogkötelezett megfelel a lakbértámogatás 44. §-ban meghatározott feltételeinek, a lakóingatlant szociális lakbér, egyéb esetekben piaci lakbér kikötésével kell bérbe adni.	11. § A Tv. 85/F. §-a alapján az Önkormányzat az általa elővásárlási jogának gyakorlása során megvásárolt lakóingatlant a bérleti jog megszerzését kérelmező adós vagy zálogkötelezett részére határozatlan időre bérbe adja. Ha az adós, a zálogkötelezett megfelel a lakbértámogatás 44. §-ban meghatározott feltételeinek, a lakóingatlant szociális lakbér, egyéb esetekben piaci lakbér kikötésével kell bérbe adni. <i>A bérbeadásról – a 2. § (1a) bekezdésében foglaltaktól eltérően, értékhatártól függetlenül – a Képviselő-testület dönt.</i>
17. § (5a) Amennyiben az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, munkaviszonnyal rendelkező bérlő az öregségi nyugellátásra való jogosultságot megszerzi és az öregségi nyugellátást igénybe veszi, a polgármesterhez benyújtott írásbeli kérelmére a szolgálati jelleggel létrejött bérleti jogviszony határozatlan idejű bérleti jogviszonnyá alakul. A kérelem benyújtására kizárólag abban az esetben van lehetőség, ha a foglalkoztatási jogviszony folyamatosan fennállt, a bérlőnek bérleti-, különszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a lakás lakóépületben helyezkedik el. (5b) Az (5a) bekezdés szerinti kérelem benyújtására az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szervnél legalább 10 év közszolgálati, közalkalmazotti jogviszonnyal, vagy munkaviszonnyal rendelkező bérlő is jogosult, amennyiben a szolgálati jelleggel	<i>Hatályon kívül helyezésre kerül.</i>

létrejött bérleti jogviszony időtartama legalább hét éve folyamatosan fennáll, a bérlőnek bérleti-, kölönszolgáltatási, illetve közüzemi díj tartozása nem áll fenn és a szolgálati jelleggel bérbe adott lakás lakóépületben helyezkedik el.	
18. § (4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére - ha a bérlőnek lakbér, illetve kölönszolgáltatási díj tartozása nincs - a lakást a Bizottság 5 év határozott időtartamra, illetve amennyiben ezt a bérlő szociális körülményei indokolják egyedi döntéssel határozatlan időtartamra bérbe adhatja.	18. § (4) Az (1) bekezdés alapján a lakást a polgármester egy év határozott időtartamra adja bérbe. Az egy év határozott időtartam elteltével a bérlő kérelmére – ha a bérlőnek lakbér-, illetve kölönszolgáltatási díj tartozása nincs – a lakást <i>a) a Bizottság 5 év határozott időtartamra, vagy</i> <i>b) ha ezt a bérlő szociális körülményei indokolják, – a 2. § (1a) bekezdésében fogaltaktól eltérően, értékhatarától függetlenül – a Képviselő-testület egyedi döntéssel határozatlan időtartamra bérbe adhatja.”</i>
19.§ (1) Ha jogszabály, megállapodás vagy a 2. § (1a) bekezdése szerint a Képviselő-testület vagy a Bizottság másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni.	19.§ (1) Ha jogszabály, megállapodás vagy a Képviselő-testület másként nem rendelkezik, a lakást határozott időre kell bérbe adni. <i>A lakás határozatlan időre történő lakás bérbeadásáról – a 2. § (1a) bekezdésében fogaltaktól eltérően, értékhatarától függetlenül – a Képviselő-testület dönt.”</i>

HATÁSVIZSGÁLAT

1. Az Ör módosításnak gazdasági, költségvetési hatása:

Nem ismertek.

2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményei:

Nem ismertek.

3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:

A rendeletmódosítás az adminisztrációs terheket nem növeli.

4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:

Az Önkormányzat újonnan megválasztott vezetése átvizsgálta az önkormányzati tulajdonú ingatlanállományt, a határozott és határozatlan időre bérbeadott lakások számát, arányát. Általános elvként megállapításra került, hogy a jelentős értékű vagyoni értékű jogot jelentő határozatlan idejű bérleti jogviszony biztosítása a jövőben a szolgálati lakások esetében nem támogatandó. Egyéb esetekben is az lenne a célszerű, ha csak kivételesen indokolt esetben, különös méltánylás érdemlő körülmények fennállása esetén kerülne sor határozatlan idejű szerződések megkötésére, az erről szóló döntést pedig minden esetben a Képviselő-testület hozhatná meg.

5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A módosítás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi többletfeladatot, többletkiadást nem eredményez.

