

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 az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló önkormányzati rendeletben meghatározott piaci és szociális lakbér megállapítása kritériumainak megváltoztatása, a lakberek emelése, a lakbértámogatás és kiegészítő lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának és mértékének 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. 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 6. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Szociális alapon történő bérbeadásra irányuló kérelmet az a magánszemély nyújthat be:)

„d) akinek – és a vele együtt költöző közeli hozzátartozóinak – a kérelem benyújtását megelőző egy évben az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a 128 300 forintot (a továbbiakban: 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 az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének százszorosát;”

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

„(1) 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 az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének tízszeresét.”

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

„(1) A lakbér, valamint az e rendelet szerinti támogatások összegét száz forintra kerekítve kell megállapítani.”

4. §

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 45. § (1) bekezdés a)–d) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A lakbértámogatás mértéke az e rendelet szerint fizetendő lakbér)

- „a) 40%-a, ha a bérlő és a 44. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti, vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a jövedelemhatár kéthatodát,
- b) 30%-a, ha a bérlő és a 44. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti, vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a jövedelemhatár kéthatodát, de nem haladja meg a háromhatodát,
- c) 20%-a, ha a bérlő és a 44. § (2) bekezdésében meghatározottak szerinti, vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a jövedelemhatár háromhatodát, de nem haladja meg a négyhatodát,
- d) 10%-a, ha a bérlő és a 44. § (2) bekezdésben meghatározottak szerinti, vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó jövedelme meghaladja a jövedelemhatár négyhatodát, de nem haladja meg a jövedelemhatárt.”

5. §

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 50. § (1) és (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) A kiegészítő lakbértámogatás havi összege, ha a bérlő és a 49. § (3) bekezdésében meghatározottak szerinti, vele életvitelszerűen együtt lakó családtagjai egy főre jutó havi nettó jövedelme

- a) nem haladja meg a kiegészítő jövedelemhatár kétötödét, 9 800 forint,
- b) meghaladja a kiegészítő jövedelemhatár kétötödét, de nem haladja meg a háromötödét, 8 300 forint,
- c) meghaladja a kiegészítő jövedelemhatár háromötödét, de nem haladja meg a négyötödét, 6 800 forint,
- d) meghaladja a kiegészítő jövedelemhatár négyötödét, de nem haladja meg a kiegészítő jövedelemhatárt, 5 300 forint.

(2) A kiegészítő lakbértámogatás havi összege egyszemélyes háztartásban élő bérlő, gyermekét egyedül nevelő bérlő vagy tartósan beteg, súlyosan fogyatékos gyermeket nevelő bérlő esetén

- a) az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott összegtől eltérően 11 300 forint,
- b) az (1) bekezdés b) pontjában meghatározott összegtől eltérően 9 800 forint,
- c) az (1) bekezdés c) pontjában meghatározott összegtől eltérően 8 300 forint,
- d) az (1) bekezdés d) pontjában meghatározott összegtől eltérően 6 800 forint.”

6. §

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 62. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„62. §

(1) Pályázat alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére tesz ajánlatot (a továbbiakban: a pályázat nyertese).

(2) Ha a pályázati kiírás az 59. § (3) bekezdése szerinti engedményezést is tartalmaz, a pályázó a követelés legmagasabb áron történő megvásárlására is ajánlatot tesz, és a pályázat nyertese az, aki összességében a legkedvezőbb ajánlatot adja a helyiségbérre és a követelés megvásárlására.

(3) Ha pályázati tárgyaláson a legmagasabb összegű bér megfizetésére egynél több ajánlat érkezik, az azonos összegű ajánlatok sorrendjéről sorsolás dönt, amelyet közjegyző vagy a pályázati tárgyalást vezető személy bonyolít le.

(4) A pályázati tárgyalás lebonyolításának szabályait a 4. melléklet tartalmazza.

(5) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötni.

(6) Ha a pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződést az (5) bekezdés szerinti határidőben nem köti meg, a helyiséget a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlatot tevő részére kell bérbe adni.”

7. §

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 „Bérbeadás pályázat útján” alcíme a következő 62/A. §-sal egészül ki:

„62/A. §

(1) Speciális pályázat esetén pályázati tárgyalás megtartására nem kerül sor.

(2) A speciális pályázatra beérkezett ajánlatokat a Bíráló Bizottság a pályázati feltételeknek megfelelő ajánlatokat rangsorolja és a pályázat nyerteseként a pályázati kiírás szempontrendszer alapján összességében a legelőnyösebb ajánlatot tevő tesz javaslatot. A bérbeadásról a Bizottság dönt.

(3) A pályázat nyertese a Bizottság bérbeadásról szóló döntését követő 30 napon belül köteles a helyiségbérleti szerződést megkötni.

(4) Ha a speciális pályázat nyertese a helyiségbérleti szerződést a (3) bekezdés szerinti határidőben nem köti meg, a helyiséget a Bíráló Bizottság által javasolt, következő legelőnyösebb ajánlattevő részére kell bérbe adni.”

8. §

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 4. melléklete helyébe a 1. melléklet lép.

9. §

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

1. 44. § (1) bekezdés a) pontjában az „a öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének háromszorosát” szövegrész helyébe az „a jövedelemhatárt” szöveg,
2. 49. § (2) bekezdés a) pontjában az „az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét” szövegrész helyébe az „a 106 900 forintot (a továbbiakban: kiegészítő jövedelemhatár)” szöveg,

3. 59. § (1) bekezdés e) pontjában az „a Képviselő-testület” szövegrész helyébe az „a Bizottság” szöveg,
4. 2. mellékletében foglalt táblázat B:2 mezőjében a „320” szövegrész helyébe a „352” szöveg,
5. 2. mellékletében foglalt táblázat C:2 mezőjében az „569” szövegrész helyébe a „626” szöveg,
6. 2. mellékletében foglalt táblázat D:2 mezőjében az „1220” szövegrész helyébe az „1342” szöveg,
7. 2. mellékletében foglalt táblázat B:3 mezőjében a „279” szövegrész helyébe a „322” szöveg,
8. 2. mellékletében foglalt táblázat C:3 mezőjében a „491” szövegrész helyébe az „569” szöveg,
9. 2. mellékletében foglalt táblázat D:3 mezőjében az „1033” szövegrész helyébe az „1205” szöveg,
10. 2. mellékletében foglalt táblázat B:4 mezőjében a „155” szövegrész helyébe a „171” szöveg,
11. 2. mellékletében foglalt táblázat C:4 mezőjében a „301” szövegrész helyébe a „331” szöveg,
12. 2. mellékletében foglalt táblázat D:4 mezőjében a „619” szövegrész helyébe a „681” szöveg,
13. 2. mellékletében foglalt táblázat B:5 mezőjében a „116” szövegrész helyébe a „128” szöveg,
14. 2. mellékletében foglalt táblázat C:5 mezőjében a „204” szövegrész helyébe a „224” szöveg,
15. 2. mellékletében foglalt táblázat D:5 mezőjében a „395” szövegrész helyébe a „435” szöveg,
16. 2. mellékletében foglalt táblázat B:6 mezőjében a „91” szövegrész helyébe a „100” szöveg,
17. 2. mellékletében foglalt táblázat C:6 mezőjében a „164” szövegrész helyébe a „180” szöveg lép.

10. §

Ez a rendelet 2026. február 1-jén lép hatályba.

„4. melléklet

A helyiségbérletre vonatkozó pályázati tárgyalás szabályai

1. A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatot az előírt tartalommal és határidőben benyújtotta, továbbá a pályázati díjat az előírt határidőben megfizette.
2. A pályázati tárgyaláson a pályázó személyesen vagy közokiratban, illetve teljes bizonyító erejű magánokiratban meghatalmazott képviselője útján vehet részt.
3. A pályázati tárgyalás nyilvános.
4. A pályázati tárgyalást az Önkormányzat polgármestere által megbízott személy vezeti. A pályázati tárgyalás vezető személy
 - 4.1. megállapítja, hogy a pályázók rendelkeznek-e a pályázati tárgyaláson való részvétel feltételeivel és a pályázati kiírásban meghatározott pályázati díjat befizették-e, e feltételek nem teljesülése esetén megállapítja a pályázatuk érvénytelenségét, valamint megállapítja, hogy a pályázati tárgyaláson nem vehetnek részt,
 - 4.2. ismerteti a pályázati tárgyalás szabályait, a pályázati alapbér összegét, valamint felhívja a pályázókat helyiségbér-ajánlataik megtételére,
 - 4.3. gondoskodik a pályázati tárgyalás rendjéről,
 - 4.4. kihirdeti a pályázat nyertesét – sorsolás esetén az azonos összegű ajánlatok sorrendjét –, a következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlatot tevőt, valamint az általuk ajánlott helyiségbér összegét,
 - 4.5. nyilatkoztatja a pályázat nyertesét arra, hogy a pályázati tárgyalást követő 30 napon belül a helyiségbérleti szerződést megkötí,
 - 4.6. felhívja a pályázat nyertese figyelmét arra, hogy ha a helyiségbérleti szerződést az előírt határidőben nem köti meg, a helyiséget a pályázati tárgyaláson részt vett következő legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlattevő részére kell bérbe adni, és arra, hogy az általa befizetett pályázati díj az Önkormányzatot illeti meg.
5. A pályázati tárgyaláson készült jegyzőkönyvnek a 4. pontban foglaltakat is tartalmaznia kell. A jegyzőkönyvet a tárgyalás vezetője, a jegyzőkönyvvezető, valamint a pályázók közül a pályázati tárgyalás nyertese és a második legmagasabb összegű helyiségbérre ajánlatot tevő írja alá.”

Általános indokolás

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 (a továbbiakban: Ör.) módosítását indokolja a piaci és szociális lakbér megállapítása kritériumainak a változása, a lakberek emelése, a lakbértámogatás és kiegészítő lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának és mértékének módosulása.

A helyiségek bérbeadására vonatkozó licitjárási szabályok módosítása az eredményesebb pályáztatást szolgálja.

A rendelet módosítása összességében a bérlők számára átláthatóbb és igazságosabb feltételeket, valamint a jövedelmi viszonyokhoz igazodó támogatási rendszert biztosít, megteremtve ezáltal egy stabilabb és kiszámíthatóbb lakásgazdálkodási feltételrendszert.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A szociális lakbér megállapításának új jövedelemhatára: 128 300 Ft.

A 2. §-hoz

A rendelkezés szerint a piaci alapon történő bérbeadás kritériuma a jövőben kizárólag az lenne, hogy a bérlő képes legyen a piaci lakbér megfizetésére, az Ör-ben a piaci lakbér fizetésére meghatározott jövedelemhatár megemelésre kerül.

A 3. §-hoz

A rendelkezés szerint száz forintra kerekítve kell megállapítani a lakbér, valamint a támogatások összegét.

A 4. §-hoz

A rendelkezés a lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának alapját képező jövedelemhatár emelésére vonatkozik, ami a támogatásra jogosultak számának emelkedését eredményezi.

Az 5. §-hoz

A rendelkezés a kiegészítő lakbértámogatásra való jogosultság megállapításának alapját képező jövedelemhatár, valamint a támogatás összegének emelésére vonatkozik, ami a jogosultak számának és a támogatás mértékének az emelkedését eredményezi.

A 6. §-hoz

A rendelkezés a helyiségpályázat szabályainak egyértelműsítésére vonatkozik, bevezetve a sorsolás lehetőségét.

A 7. §-hoz

A rendelkezés a speciális helyiségpályázat szabályainak egyértelműsítésére vonatkozik.

A 8. §-hoz

A rendelkezés a helyiségpályázat tárgyalási szabályainak módosítására vonatkozik.

A 9. §-hoz

Az 1. ponthoz: a rendelkezés az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének alapul vétele helyett a „jövedelemhatár” megállapítását vezeti be.

A 2. ponthoz: a rendelkezés az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének alapul vétele helyett a „kiegészítő jövedelemhatár” megállapítását vezeti be.

A 3. ponthoz: A rendelkezés az Ör. többi részével való összhangot teremti meg.

A 4-17. ponthoz: A rendelkezések a lakbér változását mutatják be.

A 10. §-hoz

A rendelkezés az Ör. hatálybalépésére vonatkozik. A bérleti díjak emelésére 2026. február 1-jei hatálybalépéssel kerül sor, az új megemelt lakbérek összegét az Önkormányzat írásban közli a bérlőkkel 2026. január 15. napjáig.