



Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal

Gazdasági Igazgatóság

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

1024 Budapest, II.

Mechwart liget 1.

1277 Bp. 23. Pf. 21.

Telefon: 346-5422

Fax: 346-5528

nemeti.erika@masodikkerulet.hu

A napirend tárgyalása zárt ülést nem igényel.

**ELŐTERJESZTÉS**  
**a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Gazdasági és**  
**Tulajdonosi Bizottságának 2022. május 30-i ülésére**

**Előterjesztő:** dr. Toók Gabriella Osztályvezető

Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály

**Tárgy:** Javaslat az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet módosítására

**Tisztelt Bizottság!**

A Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének **34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelete** (továbbiakban: **R.**) tartalmazza az Önkormányzat vagyonára, a tulajdonosi jogok gyakorlására, továbbá az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítésére, bérbeadására vonatkozó részletes szabályokat.

Az elmúlt években bekövetkezett ingatlanpiaci változások következtében a lakóingatlanok ára jelentős mértékben megnövekedett, ezért egyre kevesebben tudnak a magánforgalomban lakást vásárolni, vagy bérelni, amely azt eredményezte, hogy jelentősen megnövekedett az önkormányzati lakások bérbe adása iránti igény. Az R. 27. § (2) bekezdésének rendelkezései tartalmazzák az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adása esetén irányadó jövedelemhatárokat, amelyek legutóbb az R. 2019. február 1. napjától hatályos módosítása során kerültek felülvizsgálatra. A módosítás óta eltelt több, mint három év során a háztartások egy főre jutó jövedelmében bekövetkezett emelkedés, ugyanakkor a megélhetési költségek jelentős növekedése szükségessé teszi az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adására meghatározott jövedelem felső határának módosítását, amely jelenleg a 2008. óta változatlan mértékű, mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegéhez igazodik.

A javasolt módosítás a jövedelem felső határának emelését nem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegéhez társított szorzók növelésével kívánja elérni, hanem a bruttó minimálbér összegét veszi alapul, amelynek mindenkori összege követi az elmúlt egy évben bekövetkező gazdasági változásokat, ezzel elkerülhető az R. vonatkozó részének rendszeres felülvizsgálata, módosítása.

A fent leírtakkal összhangban tartalmazza a módosításra tett javaslat a követelésről méltányosságból történő lemondás, a jogcím nélküli lakáshasználat esetében a használati díj emelésétől történő eltekintés, továbbá a felhalmozott díjhátralék részletekben történő megfizetésére vonatkozó megállapodás megkötésére vonatkozó jövedelmi-vagyoni feltételek meghatározását.

A lakhatás biztosítására irányuló költségek jelentős mértékű emelkedése miatt a Polgármesteri Hivatalhoz számos kérelem érkezik a kerület lakosainak egészségügyi ellátását biztosító, továbbá a kerületben szociális, oktatási és nevelési munkát végző – de bejelentett lakóhellyel Budapest II. kerületében nem rendelkező – személyektől, akik a szociális bérlakás pályázaton – bejelentett II. kerületi lakóhely hiányában, illetőleg a jogszabályban megállapított felső jövedelemhatár összegét meghaladó jövedelmük miatt – érvényesen részt venni nem tudnak, ugyanakkor a kerület lakosainak érdekében végzett munkájukra tekintettel indokolt, hogy lakhatásuk megoldását önkormányzati lakás bérbe adásával támogassuk.

A javasolt módosítás kibővítené az önkormányzati lakások bérbe adásának jogcímeit, és a fent leírtakra tekintettel lehetőséget biztosítana arra, hogy a Polgármesteri Hivatallal, valamint az Önkormányzat által fenntartott egészségügyi, szociális, oktatási és nevelési intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek részére a javaslatban meghatározott feltételek mellett önkormányzati lakás bérbe adására kerüljön sor.

Javasoljuk továbbá, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló üres lakásokra meghirdetett pályázati felhívás szempontrendszerébe – az esélyegyenlőség magasabb szintű érvényesítése érdekében – kerüljön be a sérülékeny társadalmi csoportokhoz való tartozás ténye, valamint iránymutatásként fogalmazódjon meg, hogy a sérülékeny társadalmi csoportokhoz való tartozás körülményét a pályázati eljárást lezáró döntései meghozatala során a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság és a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság vegye figyelembe.

Tekintettel arra, hogy a szempontrendszer kidolgozása hosszabb időt vesz igénybe, ezért javasoljuk, hogy ezen igény testületi határozat formájában kerüljön első körben kifejezésre azzal, hogy a részletek kidolgozását követően, amennyiben szükségessé válik annak rendeletbe történő beemelése, az ismét kerüljön vissza a Képviselő-testület elé.

A rendelet-módosítás tárgyában Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 42. § 1. pontjában foglalt felhatalmazás alapján a Képviselő-testület jogosult dönteni.

### **Határozati javaslatok**

#### **1.**

A Bizottság javasolja a Képviselő-testületnek, hogy a Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat tulajdonában álló üres lakásokra meghirdetett pályázati felhívás szempontrendszerébe – az esélyegyenlőség magasabb szintű érvényesítése érdekében – kerüljön be a sérülékeny társadalmi csoportokhoz való tartozás ténye, valamint iránymutatásként fogalmazza meg, hogy a sérülékeny társadalmi csoportokhoz való tartozás körülményét a pályázati eljárást lezáró döntései meghozatala során a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság, illetve a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság vegye figyelembe.

Sérülékeny társadalmi csoportok különösen:

- fogyatékkal élő személyek
- megváltozott munkaképességű emberek
- szociális, gyermekvédelmi, gyermekjóléti tartós vagy átmeneti intézményekből kikerülő emberek
- gyermekét egyedül nevelő szülő
- három vagy több gyermeket egy háztartásban nevelő szülők
- 30 év alatti pályakezdők
- utcai szociális gondozó szolgálat által a II. kerület területén nyilvántartott hajléktalanok

A Bizottság felkéri a Humánszolgáltatási Igazgatóság vezetőjét, hogy a szempontrendszer részleteit dolgozza ki.

**Felelős:** polgármester

**Határidő:** 2022. december 31.

*A határozati javaslat elfogadása egyszerű többségű szavazati arányt igényel.*

**2.**

A Bizottság elfogadásra javasolja a Képviselő-testületnek az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004.(X.13.) önkormányzati rendelet melléklet szerinti módosítását.

A Bizottság a Polgármester és a Jegyző útján felkéri dr. Toók Gabriellát, a Vagyonhasznosítási és Ingatlan-nyilvántartási Osztály vezetőjét a szükséges intézkedés megtételére.

**Felelős:** Polgármester

**Határidő:** 2022. július 31.

**é**

Budapest, 2022. május 20.

**Órsi Gergely**  
**Polgármester megbízásából eljárva**

**dr. Toók Gabriella**  
**osztályvezető**



**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2022.(.....)  
önkormányzati rendelete az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi  
jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek  
elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló  
34/2004.(X.13.) önkormányzati rendeletének módosításáról**

Jelenlegi szövegezés	Javasolt módosítás
	<p>Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:</p> <p align="center"><b>1. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</i></p>
<p>Az R. 12. § (2) bekezdése:</p> <p>Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem</p>	<p>Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján <b>az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori minimálbér bruttó összegének 60%-át, egyedülálló személy esetén 70%-át</b> nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a</p>



<p>rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének kétszázötvenszeresét meghaladja, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: KKSEB) véleményezési jogot gyakorol.</p>	<p><b>mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét meghaladja</b>, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a Köznevelési, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: KKSEB) véleményezési jogot gyakorol.</p>
<p>Az R. 26. § (1) bekezdése:</p> <p>(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat</p> <p>a) pályázat útján szociális helyzet alapján,</p> <p>b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jog alapján,</p> <p>c) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettséggel,</p> <p>d) a jogszabályban előírt, másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettséggel,</p> <p>e) vagyongazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,</p> <p>f) közérdekű feladatok megvalósításával,</p> <p>g) katasztrófa-helyzetben lévők részére történő bérbeadással,</p> <p>h) lakáscserével, minőségi lakáscserével,</p> <p>i) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével összefüggésben másik lakás bérbeadásával,</p> <p>j) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján - ideértve, ha a bérbeadás jogcímnélküli lakáshasználat rendezésére irányul - lehet bérbe adni.</p>	<p style="text-align: center;"><b>2. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</i></p> <p>(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat</p> <p>a) pályázat útján szociális helyzet alapján,</p> <p>b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jog alapján,</p> <p><b>c) szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően,</b></p> <p>d) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettséggel,</p> <p>e) a jogszabályban előírt, másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettséggel,</p> <p>f) vagyongazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,</p> <p>g) közérdekű feladatok megvalósításával,</p> <p>h) katasztrófa-helyzetben lévők részére történő bérbeadással,</p> <p>i) lakáscserével, minőségi lakáscserével,</p> <p>j) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével összefüggésben másik lakás bérbeadásával,</p> <p>k) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján - ideértve, ha a bérbeadás jogcímnélküli lakáshasználat rendezésére irányul - lehet bérbe adni.</p>

<p>Az R. 27. § (2) bekezdés b) pontja:</p> <p>(Szociális helyzet alapján lakást csak annak a személynek lehet bérbe adni,)</p> <p>b) akinek a vonatkozásában a lakásba költözők egy főre jutó nettó havi jövedelme a bérbeadáskor a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 4-szeresét, egyedülálló személy esetén, valamint az állami támogatással megvalósított szociális bérlakások esetén a 4,5-szeresét, és mindkét esetben együttes vagyonuk a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét nem haladja meg,</p>	<p style="text-align: center;"><b>3. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről</i> szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:</p> <p>(Szociális helyzet alapján lakást csak annak a személynek lehet bérbe adni,)</p> <p>b) akinek a vonatkozásában a lakásba költözők egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor <b>a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén, valamint az állami támogatással megvalósított szociális bérlakások esetén a 80%-át, és mindkét esetben együttes vagyonuk a mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét nem haladja meg,</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>4. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről</i> szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet a következő 29/A. §-sal egészül ki:</p> <p style="text-align: center;"><b>29/A. §</b></p> <p><b>A Képviselő-testület egyedi határozatával e rendelet lakások bérbeadására vonatkozó szabályaitól eltérhet a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselő, közszolgálati ügykezelő és munkavállaló esetében.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>5. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog</i></p>

Az R. 30. §-a:

(1) A Képviselő-testület a Polgármesteri Hivatal, a közalkalmazottakat foglalkoztató helyi önkormányzati intézmények, a helyi rendőrség szakemberállománya biztosításának segítésére az állami támogatással megvalósított szociális bérlakások legfeljebb húsz százalékát ezen intézmények munkatársai részére tartja fenn.

(2) A Képviselő-testület egyedi határozatával e rendelet lakások bérbeadására vonatkozó szabályaitól eltérhet a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselő, közszolgálati ügykezelő és munkavállaló esetében.

*gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:*

**(1) Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki**

**a) a Polgármesteri Hivatallal,**

**b) az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézménnyel**

**munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.**

**(2) A lakás szolgálati jelleggel munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára, de maximum öt évre adható bérbe. A jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérleti jogviszony is megszűnik, és a bérlő köteles a lakásban vele együtt élő családtagjaival együtt a lakásból 30 napon belül kiköltözni, és a lakást ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére birtokba adni.**

**(3) A bérlő évente köteles a bérbeadó felé igazolni az (1) bekezdésben meghatározott foglalkoztatókkal fennálló, a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszonyának fennállását.**

**(4) Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki a lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolja a bérbeadó felé, hogy Budapest területén sem ő, sem vele költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik.**

**(5) A beérkező kérelmek elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság együttes ülésen meghozott egybehangzó javaslatára a Képviselő-testület dönt. A kérelmek elbírálásánál figyelembe**

	<p><b>kell venni az igénylő</b></p> <p><b>a) lakáskörülményeit,</b></p> <p><b>b) munkavégzésre irányuló jogviszonya idejét, valamint határozatlan vagy határozott jellegét, a munkáltató (munkahelyi vezető) véleményét,</b></p> <p><b>c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,</b></p> <p><b>d) családi és szociális körülményeit.</b></p>
<p>Az R. 30/E. § (2) és (3) bekezdése:</p> <p>(2) A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek. Az újabb bérbeadásról a KKSEB javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.</p> <p>(3) Amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadására e rendeletben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás ismételt bérbeadására a Képviselő-testület egyedi döntésével maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében e rendelet 29. § (4)</p>	<p><b>6. §</b></p> <p><i>(1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30/E. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:</i></p> <p>(2) A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.</p> <p>(3) Amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadására e rendeletben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás a Képviselő-testület egyedi döntésével maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében e rendelet 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj</p>



<p>bekezdésében meghatározott bérleti díj 1,5-szeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett adható bérbe.</p>	<p>másfélszeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett adható bérbe.</p> <p><i>(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30/E. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:</i></p> <p><b>(3a) A (2) és (3) bekezdés szerinti ismételt bérbeadásról a KKSEB javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>7. §</b></p> <p><i>Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:</i></p> <p><b>(5) A lakáscseréhez való hozzájárulás, vagy a hozzájárulás megtagadása tekintetében a bérbeadói jogkört a GTB gyakorolja.</b></p>
<p>Az R. 38. § (4) bekezdése:</p> <p>(4) Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból a KKSEB javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2)</p>	<p style="text-align: center;"><b>8. §</b></p> <p><i>(1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:</i></p> <p>(4) Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból a KKSEB javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2)</p>

<p>bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó nettó jövedelme a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb mértékének a 3,5-szeresét, egyedülálló személy esetén a 4-szeresét nem haladja meg.</p> <p>Az R. 38. § (8) bekezdés b) és c) pontja:</p> <p><i>(Az adósságkezelési szolgáltatásba be nem vont tőketartozás megfizetésére részletfizetési megállapodás az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén köthető:)</i></p> <p>b) A bérlő (használó) és a vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének négyszeresét, egyedülálló személy esetén négy és félszeresét, és</p> <p>c) A bérlő (használó), és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szeresét meghaladja.</p>	<p>bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó havi nettó jövedelme <b>a mindenkori minimálbér bruttó összegének 60%-át, egyedülálló személy esetén 70%-át nem haladja meg.</b></p> <p><i>(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (8) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:</i></p> <p><i>(Az adósságkezelési szolgáltatásba be nem vont tőketartozás megfizetésére részletfizetési megállapodás az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén köthető:)</i></p> <p>b) A bérlő (használó) és a vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori <b>minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén 80%-át nem haladja meg,</b> és</p> <p>c) A bérlő (használó), és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori minimálbér <b>bruttó összegének 50-szeresét meghaladja.</b></p>
	<p style="text-align: center;"><b>9. §</b></p> <p>Ez a rendelet 2022. június 1-jén lép hatályba, és 2022. június 2-án hatályát veszti.</p>

**Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének /2022. ( . . )  
önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról,  
továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének  
szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet  
módosításáról**

Budapest Főváros II. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Méltányosságból a követelésről akkor lehet lemondani, ha a kérelmező részére a követelés kiegyenlítése igazoltan az életfenntartását veszélyezteti, vagy ellehetetleníti, és ezt a körülményt a kérelmező igazolja, beleértve azt is, hogy a kérelmező és a vele egy háztartásban élő közeli hozzátartozói összes jövedelme alapján az egy főre jutó nettó jövedelem a mindenkori minimálbér bruttó összegének a 60%-át, egyedülálló személy esetén 70%-át nem haladja meg, valamint a kérelmező, és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik beköltözhető ingatlan tulajdonjogával vagy ingatlan haszonélvezeti jogával, továbbá olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori minimálbér bruttó összegének ötvenszeresét meghaladja, és ezeket hitelt érdemlően igazolja. A méltányossági kérelem tekintetében a határozathozatalra a 6. § (2) bekezdésében foglaltakat kell megfelelően alkalmazni azzal, hogy a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság (a továbbiakban: KKSEB) véleményezési jogot gyakorol.”

**2. §**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokat

- a) pályázat útján szociális helyzet alapján,
- b) bérlőkijelölési és ismételten gyakorolható bérlő kiválasztási jog alapján,
- c) szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően,
- d) törvényben vagy jogerős bírói ítéletben előírt elhelyezési vagy bérbeadási kötelezettséggel,
- e) a jogszabályban előírt, másik lakás biztosítására vonatkozó kötelezettséggel,

- f) vagyongazdálkodási feladatok teljesítése érdekében,
- g) közérdekű feladatok megvalósításával,
- h) katasztrófa-helyzetben lévők részére történő bérbeadással,
- i) lakáscserével, minőségi lakáscserével,
- j) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésével összefüggésben másik lakás bérbeadásával,
- k) a Képviselő-testület egyedi döntése alapján – ideértve, ha a bérbeadás jogcímnélküli lakáshasználat rendezésére irányul – lehet bérbe adni.”

### 3. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 27. § (2) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*(Szociális helyzet alapján lakást csak annak a személynek lehet bérbe adni,)*

- „b) akinek a vonatkozásában a lakásba költözők egy főre jutó havi nettó jövedelme a bérbeadáskor a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén, valamint az állami támogatással megvalósított szociális bérlakások esetén a 80%-át, és mindkét esetben együttes vagyonuk a mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét nem haladja meg,”

### 4. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet a következő 29/A. §-sal egészül ki:

#### „29/A. §

A Képviselő-testület egyedi határozatával e rendelet lakások bérbeadására vonatkozó szabályaitól eltérhet a Budapest II. kerületi Polgármesteri Hivatal alkalmazásában álló köztisztviselő, közszolgálati ügykezelő és munkavállaló esetében.”

### 5. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

#### „30. §

(1) Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki

- a) a Polgármesteri Hivatallal,
- b) az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban áll.



(2) A lakás szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszony fennállásának időtartamára, de maximum öt évre adható bérbe. A jogviszony megszűnésével egyidejűleg a bérleti jogviszony is megszűnik, és a bérlő köteles a lakásban vele együtt élő családtagjaival együtt a lakásból 30 napon belül kiköltözni, és a lakást ingóságaitól kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére birtokba adni.

(3) A bérlő évente köteles a bérbeadó felé igazolni az (1) bekezdésben meghatározott foglalkoztatókkal fennálló, a bérbeadás alapjául szolgáló jogviszonyának fennállását.

(4) Szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően lakás annak adható bérbe, aki a lakásbérleti szerződés megkötése előtt igazolja a bérbeadó felé, hogy Budapest területén sem ő, sem vele költöző közeli hozzátartozója beköltözhető lakóingatlan tulajdonjogával nem rendelkezik.

(5) A beérkező kérelmek elbírálásáról a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság, valamint a Közoktatási, Közművelődési, Sport, Egészségügyi, Szociális és Lakásügyi Bizottság együttes ülésen meghozott egybehangzó javaslatára a Képviselő-testület dönt. A kérelmek elbírálásánál figyelembe kell venni az igénylő

- a) lakáskörülményeit,
- b) munkavégzésre irányuló jogviszonya idejét, valamint határozatlan vagy határozott jellegét, a munkáltató (munkahelyi vezető) véleményét,
- c) jövedelmi, vagyoni helyzetét,
- d) családi és szociális körülményeit.”

## 6. §

(1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30/E. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A szociális alapú bérbeadás, vagy az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet időtartama legfeljebb 5 év, melynek lejártakor a bérbeadó a bérlő részére a lakást 1-5 évre újra bérbe adhatja, amennyiben továbbra is megfelel a szociális alapon történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadása feltételeinek és maradéktalanul eleget tett a korábbi szerződésben vállalt kötelezettségeinek.

(3) Amennyiben a szerződés lejártát követően a volt bérlő már nem felel meg a szociális helyzet alapján történő, illetve az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakások bérbeadására e rendeletben meghatározott feltételeknek, vagy a lakásra az újbóli öt évre kötött bérleti szerződés is lejárt, a lakás a Képviselő-testület egyedi döntésével maximum 5 évre, az Önkormányzat tulajdonában álló lakások béréről szóló önkormányzati rendeletben meghatározott mindenkori piaci alapú bérleti díj, illetve az állami támogatással megvalósított szociális lakások esetében e rendelet 29. § (4) bekezdésében meghatározott bérleti díj másfélszeres összegének, továbbá a szerződés megkötését megelőzően három havi bérleti díjnak megfelelő óvadék megfizetése mellett adható bérbe.”

(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól,

bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 30/E. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (2) és (3) bekezdés szerinti ismételt bérbeadásról a KKSEB javaslata, valamint a GTB előzetes véleménye alapján a Képviselő-testület dönt.”

## 7. §

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 31. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A lakáscseréhez való hozzájárulás, vagy a hozzájárulás megtagadása tekintetében a bérbeadói jogkört a GTB gyakorolja.”

## 8. §

(1) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Lakás esetén a jogcím nélküli használó kérelmére méltányosságból a KKSEB javaslata alapján a GTB eltekinthet a használati díj (2) bekezdés szerinti emelésétől, vagy megfizetésétől, ha a jogcím nélküli lakáshasználó, illetve a lakásban vele együtt élő közeli hozzátartozóinak egy főre jutó havi nettó jövedelme a mindenkori minimálbér bruttó összegének 60%-át, egyedülálló személy esetén 70%-át nem haladja meg.”

(2) Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet 38. § (8) bekezdés b) és c) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

*(Az adósságkezelési szolgáltatásba be nem vont tőketartozás megfizetésére részletfizetési megállapodás az alábbi feltételek együttes fennállásának igazolása esetén köthető:)*

- „b) A bérlő (használó) és a vele közös háztartásban élők egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át, egyedülálló személy esetén 80%-át nem haladja meg, és
- c) A bérlő (használó), és a vele közös háztartásban élő közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori minimálbér bruttó összegének 50-szeresét meghaladja.”

## 9. §

Ez a rendelet 2022. június 1-jén lép hatályba, és 2022. június 2-án hatályát veszti.

**Órsi Gergely**  
polgármester

**dr. Szalai Tibor**  
jegyző

## **Általános indokolás**

Az Önkormányzat vagyonáról és a vagyontárgyak feletti tulajdonosi jog gyakorlásáról, továbbá az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítésének szabályairól, bérbeadásának feltételeiről szóló 34/2004. (X. 13.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: R.) módosítása vált szükségessé többek között a szociális bérlakás pályázaton való részvétel jövedelmi-vagyoni feltételei, a követelésről méltányosságból történő lemondás, valamint a részletfizetési megállapodás megkötése esetében meghatározott felső jövedelemhatár vonatkozásában tekintettel az erre vonatkozó legutóbbi rendeletmódosítás óta a háztartások egy főre jutó jövedelmében bekövetkezett növekedésre. A módosítást indokolja továbbá az önkormányzati lakások bérbe adására vonatkozó jogcímek új jogcímmel történő bővítése, amely lehetőséget biztosít az Önkormányzat által fenntartott egészségügyi, szociális, oktatási és nevelési intézmények dolgozói lakhatásának önkormányzati lakás bérbe adása útján történő támogatására.

## **Részletes indokolás**

### **Az 1. §-hoz**

A követelésről méltányosságból történő lemondás tekintetében meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételek az öregségi nyugdíj legkisebb összegéhez igazodtak, amely összeg 2008. óta nem emelkedett, ezért a rendeletben meghatározott jövedelmi- vagyoni feltételek nem követték az elmúlt években a megélhetéshez szükséges költségek, illetőleg az egy főre jutó jövedelmek terén bekövetkezett változásokat. Célszerű ezért a rendeletben meghatározott jövedelemhatárok módosítása oly módon, hogy azok – a gazdasági mutatókhoz, az inflációs tendenciákhoz és az átlagjövedelem növekedéséhez igazodóan – a mindenkor minimálbér bruttó összegéhez viszonyítva kerüljenek megállapításra.

### **A 2. §-hoz**

A Polgármesteri Hivatalban, valamint az Önkormányzat által fenntartott oktatási, nevelési, egészségügyi és szociális intézménnyel munkavégzésre irányuló jogviszonyban álló személyek a lakáshoz jutási esélyeinek javítása érdekében indokolt az önkormányzati lakások bérbe adásának jogcímét kibővíteni oly módon, hogy lehetőség nyíljon a kerületben bejelentett lakóhellyel, tartózkodási hellyel nem rendelkező, de a kerületben közcélú feladatot ellátó személyek (óvodapedagógusok, egészségügyi dolgozók, szociális intézmények dolgozói) részére munkaviszonyuk idejére önkormányzati lakást biztosítani.

### **A 3. §-hoz**

Az önkormányzati lakások szociális helyzet alapján történő bérbe adására meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételeket ugyancsak indokolt felülvizsgálni, tekintettel arra, hogy rendelet vonatkozó részének legutóbbi módosítása óta bekövetkezett gazdasági változások a háztartások egy főre jutó jövedelmének emelkedését eredményezték. A módosítás a korábbi szabályozástól eltérően nem a - 2008. óta változatlan mértékű - mindenkor öregségi nyugdíj legkisebb összegéhez, hanem a gazdasági növekedés mértékét évente követő mindenkor minimálbér bruttó összegéhez viszonyítva állapítja meg a szociális alapú lakás bérbe adására meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételeket.

#### **A 4. §-hoz**

A módosítással érintett 30. § (2) bekezdését tartalmazza, amely jogtechnikai okból átszámozásra került.

#### **Az 5. §-hoz**

Az érintett szakasz eredeti (1) bekezdése olyan élethelyzetre vonatkozik, amely alapján lakás bérbe adására már évek óta nem került sor, emiatt indokoltá vált az újraszabályozása.

Az új rendelkezés a szolgálati jelleggel, munkavégzésre irányuló jogviszonyhoz kötődően bérbe adásra kerülő lakásokkal kapcsolatos rendelkezéseket tartalmazza.

#### **A 6. §-hoz**

A szociális alapú bérbeadás és az állami támogatással megvalósított szociális elhelyezést biztosító lakásbérlet határozott időtartamának lejártát követően a lakás ismételt bérbe adásával kapcsolatban a javaslattételre és a döntésre jogosult testületek meghatározása a bekezdésből kikerül, és külön bekezdésben kerül meghatározásra.

Továbbá a módosítás a bekezdés megfogalmazásában történő változást tartalmaz.

Az új bekezdés az R. 30/E. § (2) és (3) bekezdésében szabályozott esetekben meghatározza a javaslattételre és döntésre jogosult testületek körét.

#### **A 7. §-hoz**

A bekezdés a lakáscserével kapcsolatos ügyekben a bérbeadói jogkör gyakorlóját nevesíti.

#### **A 8. §-hoz**

Az első bekezdés a jogcím nélküli lakáshasználók esetében a használati díj emelésétől történő eltekintés iránti kérelmek esetében a méltányosság gyakorlására jogosító jövedelmi-vagyoni feltételeket módosítja, összhangban a követelésről méltányosságból történő lemondás, az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbe adására való jogosultság, és a felhalmozott díjhátralék részletekben történő megfizetésére meghatározott jövedelmi-vagyoni feltételekkel.

A részletfizetési kedvezmény biztosítására való jogosultság jövedelmi feltételeinek módosításával, az egy főre jutó nettó jövedelem emelésével az önkormányzati lakásban élő díjhátralékot felhalmozó bérlők és használók bővebb köre élhet a részletfizetés lehetőségével, ezzel csökkenthető az Önkormányzat kinnlevőségeinek összege.

#### **A 9. §-hoz**

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmaz.