



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

POLGÁRMESTER

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:
az Ingatlanhasznosítási Bizottságnak

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
2026. évi 32/1. sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma 2026.05.28.

Az előterjesztés leadva:
2026. május 22.

Testületi ülés időpontja:
2026. május 28.

Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés célja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) módosításának kezdeményezése, különös tekintettel bérőlkijelölés útján bérbeadott lakásokkal kapcsolatos szabályozásra.

Javaslom, hogy **a bérőlkijelöléssel bérbeadott lakásokra vonatkozó lakbér piaci alapú lakbérben kerüljön meghatározásra a civil szervezetek esetén** azzal, hogy a közigazgatási szerv, intézmény, állami, önkormányzati gazdálkodó szervezet bérőlkijelölési jog jogosultja által kijelölt bérő lakbéralapja továbbra is – a feltételeknek való megfelelése esetén – szociális alapú, egyebekben a mindenkori költségvetés megállapított lakbér alap legyen.

A javasolt módosítás tekintettel van arra, hogy a költségvetési szervek, intézmények, az állami és önkormányzati gazdasági szervezetek által kijelölt bérőlk esetében a költségvetésű lakbér alkalmazása a közfeladat-ellátás támogatását szolgálja. Az ilyen szervezetek munkavállalói gyakran olyan, a település működése szempontjából kiemelt jelentőségű feladatokat látnak el – például egészségügyi, szociális, oktatási, közbiztonsági területen –, amelyekhez az Önkormányzatnak közérdeke fűződik a megfelelő munkaerő megtartása és lakhatásuk elősegítése érdekében. A költségvetésű lakbér alkalmazása ezért a közszolgáltatások folyamatos biztosítását elősegítő, közérdekű lakáspolitikai eszköz. A civil szervezetek által kijelölt bérőlk esetében a piaci alapú lakbér alkalmazása azzal indokolható, hogy a civil szervezetek nem tartoznak az önkormányzat vagy az állam közfeladatát ellátó intézményrendszeréhez, működésük és tevékenységük önálló szervezeti és gazdálkodási alapon történik.

A javasolt módosítás továbbá arra irányul, hogy a bérleti szerződés hosszabbítási kérelem tekintetében a bérőlk adminisztratív kötelezettségeit enyhítse, és ne kelljen a beköltözhető lakás tekintetében hatósági igazolást benyújtani, illetve a piaci bérőlknek ismételt benyújtania a jövedelemigazolást.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a rendelet megalkotását támogatni szíveskedjenek.

Budapest, 2026. május 22. ".....".


Borbély Lénárd
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: a 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelettervezet, indoklás, hatásvizsgálat
2. számú melléklet: egyeztető lap

RENDELETALKOTÁS

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendeletének módosításáról szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó jegyző

A rendelet megalkotásához a képviselők **minősített** többségű támogató szavazata szükséges.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] E rendelet célja az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadására vonatkozó szabályok módosítása, különös tekintettel a bérlőkijelölési jog alapján létrejövő bérleti jogviszonyok lakbér megállapításának rendjére, illetve a és bérbeadás időtartamára vonatkozó szabályozás pontosítása.

[2] A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja:

1. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Közigazgatási szerv, intézmény, állami, önkormányzati gazdálkodó szervezet bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt bérlő – az IHB eltérő döntése hiányában - a feltételeknek való megfelelése esetén szociális lakbért, egyebekben a mindenkori költségelű lakbért köteles megfizetni. A 2026. január elsejét megelőzően piaci alapon így bérbeadott lakások bérleti díjára e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 14. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Civil szervezet bérlőkijelölési jog jogosultja által kijelölt bérlő – az IHB eltérő döntése hiányában - piaci lakbért köteles megfizetni.”

2. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 24. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama – a szolgálati és bérlőkijelöléssel érintett lakásokat, a (4) bekezdésben foglalt eseteket és a 27. § (4) bekezdést kivéve – a szerződés megkötésekor legfeljebb 1 év, amelynek lejártát megelőzően a bérlő bérleti jogviszony-hosszabbítási kérelmet nyújthat be, a 25. §-ban és a 26. § (1) bekezdésben foglaltak szerint. Ezt követően a bérlőt bérleti jog illeti meg a 27. § (1)-(2) bekezdés szerint. A szolgálati és bérlőkijelöléssel érintett lakásokat ettől eltérően legfeljebb 5 évre lehet bérbeadni, és bérleti jog nem illeti meg az ilyen lakások bérlőit.”

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 25. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„25. § (1) Szociális bérlet esetén bérlőt a bérbeadó írásos hozzájárulása esetén Bérleti jogviszony-hosszabbítási lehetőség akkor illeti meg, amennyiben a határozott idő leteltét legalább 30 nappal megelőzően Bérlő írásbeli nyilatkozattal kezdeményezi a bérleményre a bérleti szerződés meghosszabbítását határozott időre, de legfeljebb 5 évre, az alábbi feltételek fennállása esetén:

- a) bérlő a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltató által 15 napnál nem régebben kiállított igazolással kell igazolnia,
- b) bérlőnek bérleti díj vagy egyéb jogcímen fennálló tartozása nem áll fenn sem a Kezelő, sem az Önkormányzat felé,
- c) bérlő vállalja a mindenkori bérleti díj megfizetését,
- d) a bérlő megfelel a [41. §](#)-ban foglalt feltételeknek, valamint a jog gyakorlására feljogosító bérleti szerződésének időtartama alatt megfelel a [35. § \(1\) bekezdés](#)ében szereplő feltételeknek, és ezen idő alatt a bérleményben bejelentett lakó- vagy tartózkodási helyel is rendelkezik,
- e) a társasház tulajdonosi többsége a bérlő magatartására hivatkozva a bérleti szerződés ellen nem tiltakozott.

(2) Az (1) bekezdés d) pont alkalmazásában a rendelet 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti hatósági bizonyítványt nem szükséges benyújtani, elegendő, ha a bérlő a feltételeknek való megfelelésről nyilatkozatot tesz.”

4. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 26. § a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) Az (1) bekezdés e) pont alkalmazásában a rendelet 42. § (1) bekezdés a) pontja szerinti hatósági bizonyítványt nem szükséges benyújtani, elegendő, ha a bérlő a feltételeknek való megfelelésről nyilatkozatot tesz.”

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 68. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Ha e rendelet eltérően nem rendelkezik a/2026. (.....) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: MódR3.) megállapított módosításait a hatálybalépését követően újonnan létrejövő bérleti szerződésekre kell alkalmazni, a hatálybalépésekor fennálló bérleti szerződésekre a jogszabály hatálybalépése előtt hatályos szabályozást kell alkalmazni, kivéve a MódR3. 3. § és 4. §-val megállapított módosításokat, melyeket a már megkötött bérleti szerződések esetében is alkalmazni kell.”

6. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdés a) pontja.

7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Borbély Lénárd

polgármester

dr. Vincze Anikó

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2026.

Négyesiné Mizsák Alexandra

szervezési irodavezető

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának célja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet bérlőkijelöléssel érintett lakásokra vonatkozó szabályainak pontosítása és egyértelműsítése. A módosító rendelet meghatározza a különböző bérlőkijelölési jog jogosultjai által kijelölt bérlőkre alkalmazandó lakbérfizetési szabályokat, valamint pontosítja az ilyen lakások bérbeadásának időtartamára vonatkozó rendelkezéseket. A módosítás értelmében a közigazgatási szervek, intézmények, valamint állami és önkormányzati gazdálkodó szervezetek által kijelölt bérlők esetében továbbra is biztosított marad – a feltételek fennállása esetén – a szociális vagy költségelví lakbér alkalmazásának lehetősége. Ennek indoka, hogy az érintett szervezetek közfeladatot látnak el, ezért indokolt olyan lakhatási támogatási rendszer fenntartása, amely elősegíti a közszolgáltatások ellátásában részt vevő munkavállalók megtartását. A civil szervezetek által kijelölt bérlők esetében ugyanakkor a piaci alapú lakbér alkalmazása indokolt, tekintettel arra, hogy e szervezetek nem tartoznak az állami vagy önkormányzati közfeladat-ellátó intézményrendszer részéhez. A rendelet emellett átmeneti rendelkezést is megállapít annak érdekében, hogy egyértelműen elkülöníthető legyen a módosítás hatálybalépése előtt fennálló és az azt követően létrejövő bérleti szerződésekre alkalmazandó szabályozás.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A módosítás a bérlőkijelölési jog alapján kijelölt bérlők lakbérfizetési szabályait egyértelműsíti. A közigazgatási szervek, intézmények, valamint állami és önkormányzati gazdálkodó szervezetek esetében továbbra is biztosítja a szociális, illetve költségelví lakbér alkalmazásának lehetőségét a közfeladat-ellátáshoz kapcsolódó érdekekre tekintettel. A civil szervezetek által kijelölt bérlők esetében ezzel szemben piaci alapú lakbér kerül meghatározásra, tekintettel a szervezetek eltérő jogállására és működési jellegére.

A 2. §-hoz

A módosítás a határozott idejű lakásbérleti jogviszonyok időtartamára vonatkozó szabályokat pontosítja, és egyértelműen elkülöníti a főszabály szerinti legfeljebb egyéves bérbeadást a szolgálati és bérlőkijelöléssel érintett lakások sajátos, legfeljebb ötéves időtartamú bérbeadásától. A rendelkezés továbbá egyértelművé teszi, hogy ezen utóbbi lakástípusok esetében bérleti jog nem keletkezik, ezáltal biztosítva a jogviszonyok egyértelmű és következetes szabályozását.

A 3. §-hoz

A módosítás célja azon kötelezettség enyhítése, mely a beköltözhető lakástulajdon igazolására vonatkozik.

A 4. §-hoz

A módosítás célja azon kötelezettség enyhítése, mely a beköltözhető lakástulajdon igazolására vonatkozik.

Az 5. §-hoz

A módosítás átmeneti rendelkezést állapít meg annak érdekében, hogy egyértelműen rögzítse a jogszabály időbeli hatályát és alkalmazhatóságát.

Az 6. §-hoz

A bérlők egyes kötelezettségét előíró rendelkezés hatályon kívül helyezése.

A 7. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendeletervezet hatásvizsgálata
az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

1. A rendelet megalkotásának indokai, céljai, melyek a szabályozást szükségessé teszik:

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A módosítás elősegíti a bérlőkijelölési jog alapján bérlakásban élők lakhatási biztonságának fenntartását, valamint a lakhatási feltételek kiszámíthatóságát.	A módosítás biztosítja a különböző bérlőkijelölési jogviszonyokhoz kapcsolódó lakbér-megállapítási rendszer átláthatóságát, különösen a szociális, költségelvű és piaci alapú lakbérek egyértelmű elkülönítésével.	A módosítás célja a rendeleti szabályok egyértelműsítése, a bérlőkijelöléssel érintett lakások bérleti idejére és a bérleti jog keletkezésére vonatkozó rendelkezések pontosítása, valamint az átmeneti szabályok jogbiztonságot erősítő rendezése. Célja továbbá a bérlőikötelezettségek enyhítése.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A módosítás hozzájárul a bérleti jogviszonyok és lakbérfizetési kötelezettségek átláthatóságához, ezáltal a lakásgazdálkodás tervezhetőségének javításához és a költségvetési kockázatok csökkentéséhez.	Nem releváns.	A módosítás az eltérő lakbérkategóriák és bérleti jogviszony-típusokat egyértelműbben szabályozza, érdemi többlet adminisztratív terhet nem keletkeztet. A módosítás enyhíti a bérlők, ezáltal a Kezelő adminisztratív kötelezettségeit.

3. A rendeletek alkalmazásához szükséges feltételek:

Személyi feltételek	Szervezeti feltételek	Tárgyi feltételek	Pénzügyi feltételek
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll

4. A jogalkotás elmaradásának várható következményei:

A rendelet módosításának elmaradása esetén a bérlőkijelölési jog alapján létrejövő bérleti jogviszonyok lakbérfizetési és időtartamra vonatkozó szabályai nem kerülnének kellő mértékben elkülönítésre.

EGYEZTETŐ LAP

RENDELETTERVEZET

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló
Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.)
önkormányzati rendeletének módosításáról

1. Az előterjesztés egyeztetve: dr. Sipos-Tóth István
Csepeli Ingatlanhasznosítási Nonprofit Kft.
Ügyvezető

Vélemény: „Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.”

Budapest, 2026. május 26.

2. Az előterjesztés egyeztetve: Torhosi Zsolt
képviselő



dr. Sipos-Tóth István
Ügyvezető

Vélemény: „Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.”

Budapest, 2026. május 26.



Torhosi Zsolt
képviselő