



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, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1-6. melléklete hatályon kívül helyezéséről

Döntéshozó: Képviselő-testület

Készítette: **dr. Vincze Anikó**
jegyző

Előterjesztő: **Borbély Lénárd**
polgármester

Az előterjesztés egyeztetve:
egyeztető lap szerint

Az előterjesztő megtárgyalásra javasolja:

Az előterjesztés leadva:
2025. szeptember 24.

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
20 ²⁵ évi..... ^{92/1}sz. előterjesztés
Testületi ülés dátuma: 2025. 09 25

Testületi ülés időpontja:
2025. szeptember 25.

Tisztelt Képviselő-testület!

2025. június 27. napján hatályba lépett az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI.26.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet), melynek javaslom, hogy bizonyos rendelkezései jelen előterjesztés szerint módosításra kerüljenek, figyelemmel az elmúlt hónapok tapasztalataira, valamint a jogszerű és rendeltetésszerű lakáshasználat érvényesítésének szándékára. Egyúttal technikai módosításként javaslom az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet mellékleteinek hatályon kívül helyezését is.

A Rendelet által biztosított, egyszerűsített szerződéskötési lehetőség iránti kérelmeket az igénylőknek 2025. szeptember 30-ig, az átsorolási kérelmeket augusztus 31-ig lehetett benyújtani. Ugyanakkor eddig a Rákóczi tömbben élőknek alig több, mint fele, a hatályos szerződéssel nem rendelkezőknek mintegy 20%-a, a piaci bérleti díjra átsoroltak csupán 6%-a élt ezzel a lehetőséggel.

A módosítás célja, hogy a lakásgazdálkodással összefüggő, a bérlőket terhelő adminisztrációs kötelezettségekkel kapcsolatosan felmerült nehézségeket a felelős gazdálkodás, valamint a szociális érzékenység és érzékenyítés elveinek figyelembevételével kezelje. A módosítások egyben jogtechnikai pontosításokat is tartalmaznak, elősegítve a rendelet koherens értelmezését és jogalkalmazását.

A fentiekre tekintettel az alábbi főbb szempontok figyelembevételével kerül módosításra a rendelet:

- A közokiratba foglalásról a felek megállapodása fog rendelkezni, ezért a vonatkozó rendeleti előírások törlésre kerültek.
- A lakások jogviszonyának rendezése érdekében megállapított határidők meghosszabbításra kerülnek a Rendelet hatálybalépését követően rövid idővel lejáró, illetve a Rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkező lakáshasználók, a Rákóczi tömbben található lakásokban élő, korábbi bérlők, valamint a piaci bérleti díjra átsorolt bérlők esetén.
- Pontosításra kerül a lakáshasználók köre, és a fizetendő lakáshasználati díj mértéke az átmeneti időszak vonatkozásában.
- A lakások jogviszonyának rendezése érdekében az Ingatlanhasznosítási Bizottság indokolt esetben mentesíthet egyes feltételek teljesítése alól.
- A külön szolgáltatások alapdíja 250 Ft/m²/hó összegben került meghatározásra annak érdekében, hogy a bérlők részére a külön szolgáltatások díja előre kalkulálható legyen. A ténylegesen felmerült külön szolgáltatások díjával évente egyszer utólag köteles elszámolni a Kezelő.
- A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások esetében az éves felülvizsgálatok során a NAV jövedelemigazolás mellett a bérlő választhatja, hogy munkáltatói jövedelemigazolást csatol, vagy nyilatkozik arról, hogy társadalombiztosítási járulék fizetési kötelezettség terheli-e.

- A jogcím nélküli lakáshasználat esetén fizetendő használati díj mértéke pontosításra kerül.

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

Budapest, 2025. szeptember „26”.



Borbély Lénárd
polgármester

Melléklet:

1. számú melléklet: Rendelettervezet, indokolás, 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, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1-6. melléklete hatályon kívül helyezéséről szóló rendeletét az előterjesztés 1. számú melléklete szerinti tartalommal megalkotja.

Határidő: azonnal

Felelős: Borbély Lénárd, polgármester

Végrehajtás előkészítéséért felelős: dr. Vincze Anikó jegyző

A rendeletervezet elfogadásához 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, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1-6. melléklete hatályon kívül helyezéséről

[1] E rendelet célja a szabályozás gyakorlati alkalmazhatóságának biztosítása oly módon, hogy egyensúlyt teremtsen a szociális támogatási szempontok, a méltányosság követelményei, valamint az önkormányzati vagyon felelős és gazdaságos kezelése között. További kiemelt célkitűzés a jogalkalmazás koherenciájának erősítése, a jogbiztonság és a jogkövetés elvének előmozdítása, valamint a bérleti jogviszonyok átlátható fenntartásának és ellenőrizhetőségének biztosítása. Végül a módosítás tartalmaz olyan kiegészítéseket és pontosításokat is, amelyek a rendelet koherenciáját és jogtechnikai minőségét erősítik, figyelembe véve a hatályos jogszabályi környezetet és a jogalkalmazás során szerzett tapasztalatokat.

[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. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet

- a) 1. melléklete,
- b) 2. melléklete,
- c) 3. melléklete,
- d) 4. melléklete,
- e) 5. melléklete,
- f) 6. melléklete.

2. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó)

„d) a pályázó nyilatkozatát arról, hogy ha a szerződés megszűnésekor a szociális bérletre vonatkozó feltételek hiányában részére a lakás nem adható bérbe és a 27. § (2) bekezdésében foglaltakkal élni nem kíván, úgy a lakást elhelyezési igény nélkül a szerződés megszűnését követő 15 napon belül kiüríti és a kezelő birtokába jegyzőkönyv felvétele mellett visszaadja, illetve az esetlegesen fennálló hátralékát rendezi.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

[A 6. § (1) bekezdés alkalmazásában]

„c) az egy főre jutó nettó jövedelmet a munkáltató cégszerű aláírásával ellátott, bruttó és nettó munkabért tartalmazó munkáltatói jövedelemigazolással, megbízási szerződéssel, a szociális vagy egyéb juttatások, tartás megállapításáról szóló döntéssel, vagy más megfelelő módon, pl. nyugdíjszelvénnel, vagy bankszámlakivonattal kell igazolni,”

(amellett, hogy a Bérlet a pályázatban írásban vállalja a dokumentumokban, nyilatkozatokban foglaltak valóságtartalmának ellenőrzését, megfelelőségét és személyes adatainak ennek érdekében történő kezelését, mind a pályázati eljárás során, mind a szerződéskötést követően. A személyes adatok kezelése tekintetében az együttműködőknek is nyilatkozniuk kell.)

3. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 14. § (4) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó a kijelölt személlyel csak akkor köthet bérleti szerződést, ha a kijelölt személy)

„b) becsatolja a munkaviszonya, tagsági viszonya, vagy szerződéses jogviszonya bármely okból történő megszűnése esetére szóló befogadó nyilatkozatot,”

4. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 18. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Azon jogcím nélküli lakáshasználóval, aki a lakásbérleti jogviszony megszűnése után az önkormányzati lakásban visszamaradt, korábbi befogadásához bérbeadó szükség esetén előzetesen írásban hozzájárult, illetve hozzájárulás nélkül befogadható személy esetén befogadását korábbi bérlet bejelentette és a

lakásban bejelentett lakó- vagy tartózkodási hellyel rendelkezik és a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult, az Ingatlanhasznosítási Bizottság döntése alapján, kérelmére, bérleti szerződés köthető, ha a bérlő halála után maradt vissza a lakásban, és a bérlő elhalálozását ennek bekövetkeztétől számított 15 napon belül bejelentette, és a visszamaradt személy:

- a) az elhalt bérlő unokája, testvére, illetve az elhalt bérlő házastársának unokája, amennyiben több mint 3 évig életvitelszerűen a lakásban lakott,
- b) a bérlő élettársa volt, feltéve, hogy a bérlő halálát megelőzően több mint 10 évig életvitelszerűen a lakásban lakott."

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 18. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdés szerinti lakáshasználó kérelmet akkor nyújthat be, ha

- a) a (1) bekezdés szerinti időszakon keresztül, megszakítás nélkül, bejelentett lakóhellyel – ideértve a határozott időre létesített tartózkodási helyet is, amennyiben az megszakítás nélküli – rendelkezett a lakásban,
- b) megfelel a 41. § szerinti feltételeknek,
- c) vállalja a mindenkor piaci lakbér és bérleti díj megfizetését,
- d) vállalja, hogy a korábbi bérlő valamennyi fennálló bérleti díj-, és közüzemi díjhátralékát kamataival együtt – ideértve az esetleges per- és végrehajtási költségeket is - a szerződéskötésig megfizeti és ezt hitelt érdemlően igazolja."

5. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 23. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadó jogosult a megállapodás tartalmának meghatározására. A bérleti szerződést írásba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata."

6. §

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 (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. A költségelű lakásokat és a bérlőkijelöléssel érintett lakásokat ettől eltérően legfeljebb 5 évre lehet bérbeadni. Ezt követően bérlőt bérleti jog illeti meg a 27. § (1)-(2) bekezdés szerint."

7. §

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

(A piaci alapú 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:)

„b) 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.”

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

„(3) Azon lakásokat, melyet a bérlő tesz rendeltetésszerű használatra alkalmassá, a 24. § (3) bekezdés első fordulatától eltérően legfeljebb 18 hónapra lehet bérbeadni, mely a 25. §-tól és az (1) bekezdéstől eltérően legfeljebb 54 hónappal hosszabbodhat meg.”

8. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 27. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkező lakáshasználó korábbi bérlő, illetve lakáshasználó személy, továbbá hatályos szerződéssel rendelkező bérlő a határozott idő leteltét legalább 90 nappal megelőzően kezdeményezheti új bérleti szerződés megkötését, azzal, hogy amennyiben a szerződés 2026. június 30-ig jár le, vagy a jogosult e rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkezik, akkor a kérelmet 2026. március 31. napjáig nyújthatja be. Ezen bérlővel – a (4) bekezdés szerinti eltéréssel – a 24. § (3) bekezdés szerint, újabb szerződést kell kötni amennyiben a 25. §-ban, illetve a 26. § (1) bekezdésében foglalt feltételeknek megfelel.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdés alkalmazása során akkor lehet az új bérleti szerződést szociális bérleti díjon megkötni, amennyiben a kérelmezett lakásra vonatkozó lejárt, vagy hatályban lévő szerződés szociális bérleti díjon került megkötésre és a kérelmező a szerződés megkötése előtt igazolja a 48. § (2) bekezdés szerint, hogy a 6. § (1) bekezdés c)-e) pontja szerinti feltételeknek megfelel.”

(3) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 27. § (4)–(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) E rendelet hatálybalépésekor a 2. sz. melléklet szerinti lakásokra 2025. június 30. napján hatályos szerződéssel rendelkező bérlet a (3) bekezdés szerinti jog azzal az eltéréssel illeti meg, hogy a 25. §-ban, illetve a 26. § (1) bekezdés szerinti feltételek fennállása esetén versenyeztetés nélkül a korábbi bérlettel bérleti szerződés köthető 2030. szeptember 30. napjáig a rendeletben meghatározott mindenkor piaci bérleti díjon és feltételekkel.

(5) Az a (3) bekezdés szerinti személy, akinek a szerződése 2026. április 30-ig jár le, vagy e rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkezik, valamint a (4) bekezdésben meghatározott bérlet, ha a (3) bekezdésben meghatározott határidőben nem kezdeményezi az új bérleti szerződés megkötését, köteles a bérleményt kiürített állapotban 2026. április 30. napjáig a Kezelő részére visszaadni.

(6) Ha (3) bekezdés szerinti személy, akinek a szerződése 2026. április 30-ig jár le, vagy e rendelet hatálybalépésekor hatályos szerződéssel nem rendelkezik, valamint a (4) bekezdésben meghatározott bérlet a (3) bekezdésben meghatározott határidőben kezdeményezi az új bérleti szerződés megkötését, de vele a rendelet szerint bérleti szerződés nem köthető, erről a Kezelő értesíti, és köteles a bérleményt kiürített állapotban 2026. április 30. napjáig, ha ez későbbi a Kezelő erről szóló értesítésében meghatározott határidőben a Kezelő részére visszaadni.

(7) A (3)–(4) bekezdés szerinti bérlet, illetve bérleti szerződéssel nem rendelkező lakáshasználó a 65. §-tól eltérően a teljes bérleti szerződés nélküli használat idejére a bérleti szerződés megkötéséig, illetve a Kezelő értesítésében a visszaadásra meghatározott határidőig a kérelmezett lakásra vonatkozó lejárt szerződés szerint szociális vagy piaci alapon, a mindenkor szociális vagy piaci bérleti díjnak megfelelő összeg megfizetésére köteles.”

(4) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 27. §-a a következő (8)–(10) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A (3) bekezdés szerinti jog a jogosultakat a következő sorrendben illeti meg: bérlet, volt bérlet, a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható hozzátartozó, a bérbeadó hozzájárulásával befogadható hozzátartozó, egyéb lakáshasználó. Amennyiben a (3) bekezdés szerinti kérelem benyújtására jogosult több bérletnek, volt bérletnek nem minősülő személy kérelmezi a bérleti szerződés megkötését, akkor velük bérlettársi szerződés akkor köthető, amennyiben ebben a felek megállapodnak. Ezen kérelmezők a lakással kapcsolatos tartozás megfizetésére egyetemlegesen kötelezettek. Ilyen megállapodás hiányában a lakás egyik kérelmező részére sem adható bérlet.

(9) Amennyiben a (7) bekezdés szerinti személlyel e rendelet (3) bekezdése szerinti határidőig benyújtott kérelmére az Önkormányzat bérleti szerződést köt (ideértve a

(8) bekezdés szerinti bérletársi szerződés megkötését is), a Kezelő által kiállított számla alapján a bérleti szerződés nélküli használat időszaka alatt befizetett összeget a Kezelő a bérleti díj teljesítésére történő elszámolás keretében a (7) bekezdés szerinti díjon számolja el, és a teljes bérleti szerződés nélküli használat időszaka rendezettnak tekintendő. Szerződéskötés bármely okból történő elmaradása esetén a záró elszámolást a (7) bekezdésben meghatározott díj alapján kell végrehajtani.

(10) Az Ingatlanhasznosítási Bizottság kérelemre, minősített többséggel hozott döntésével különös méltánylást érdemlő indok alapján, kivételesen felmentést adhat a 25. §-ban, a 26. § (1) bekezdésében meghatározott feltételek teljesítése alól."

9. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 41. § (1) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Bérleti szerződés csak azzal a természetes személlyel köthető:)

„b) akinek az önkormányzattal kötött korábbi bérleti szerződése a bérleti díj meg nem fizetése, vagy a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt felmondásra korábban nem került, illetve akinek önkormányzati bérlakással kapcsolatosan az Önkormányzat, a Kezelő és a közműszolgáltató felé tartozása nem áll fent, e rendelet eltérő rendelkezése hiányában."

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Amennyiben bérleti szerződés korábbi bérlővel, vagy a lakást használó, szerződéssel nem rendelkező személlyel kerülne megkötésre, úgy a 41. § (1) bekezdés b) pont alkalmazásában bérleti szerződés továbbá csak akkor köthető, ha a szerződni kívánó személy más személy adott lakásra fennálló tartozását is átvállalja és a szerződéskötést megelőzően megfizeti."

10. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 43. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdésben meghatározott külön szolgáltatások alapidíja 250,- Ft/m²/hó, melyet havonta köteles a bérlő megfizetni minden önkormányzati tulajdonú lakás esetében, függetlenül attól, hogy társasházban vagy nem társasházban található. Az így megfizetett alapidíjjal és a ténylegesen felmerült külön szolgáltatások díjával a Kezelő évente egyszer utólag köteles elszámolni."

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 43. § (4) és (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(4) Társasházi lakásban lévő önkormányzati tulajdonú lakások esetében a (3) bekezdésben meghatározott, a bérbeadó vagy a kezelő által viselt külön szolgáltatások díjának tényleges havi mértéke a társasházközösség által megállapított mindenkori közös költség összege a felújítási alap és a célbefizetések kivételével.

(5) A nem társasházban lévő lakások esetében a (3) bekezdésben meghatározott, a bérbeadó vagy a kezelő által viselt külön szolgáltatások díjának tényleges mértékét

- a) kizárólagos önkormányzati tulajdonban álló épület esetében az előző évben ténylegesen felmerült felhasználás és költségek adatai kell megállapítani,
- b) közös tulajdonú épület esetében a tulajdonostársak által hozott határozat alapján, annak hiányában az a) pont szerint kell megállapítani.”

11. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 48. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) Szociális bérleti szerződés esetén, a bérlő, a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát 2026. január 1. napjától minden év (tárgyév) június 30. napjáig köteles kezelő részére igazolni, mely alapján felülvizsgálatra kerül a fizetendő lakbér alap is, kivéve, ha tárgyévben a bérlő az ezen bekezdés szerinti igazolásokat az új szerződés megkötésére tekintettel akár tárgyévre, akár a tárgyévet megelőző évre már benyújtotta. A jövedelmi feltételt a tárgyévet megelőző év összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem alapján kell vizsgálni, melyet bérlőnek a tárgyévet megelőző naptári évre vonatkozóan kiállított NAV jövedelemigazolással és a 6. § (6) bekezdés c) pont szerint kell igazolni. A bérlő a NAV jövedelemigazolás benyújtása mellett a tárgyévet megelőző évre vonatkozó, 6. § (6) bekezdés c) pontja szerinti munkáltatói jövedelemigazolás helyett nyilatkozhat arról, hogy az érintett időszakban társadalombiztosítási járulékot fizetett-e vagy sem, kivéve, ha a kezelő a munkáltatói jövedelemigazolás benyújtására hívja fel a bérlőt. Ezen túlmenően a bérlőnek a szerződés megkötésekor és a felülvizsgálat alkalmával kötelessége nyilatkozni a vagyoni helyzetéről. Az egyéb feltételeket Bérlő a nyilatkozatával igazolja.

(3) Amennyiben a bérlő a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát igazolja, de a szociális lakbér alap mértéke a 48. § (1) bekezdés a) és b) pontján belül az egy főre eső nettó jövedelem változása miatt módosul, akkor a lakbér alap a tárgyévet követő év január 1. napjától a Bérlő értesítésével a rendelet szerint automatikusan változik az (1) bekezdés szerint.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 48. § (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(6) Amennyiben a szociális bérleti díjból piaci bérleti díjra átsorolt a bérlő az átsorolást követően esedékes következő adatszolgáltatási időpontban benyújtott hiánytalan adatközlésével igazolja, hogy ismételten jogosult szociális bérleti jogviszony alapján lakbér visszasorolásra, az Önkormányzat a fizetendő lakbér havi összegét egyoldalúan, a Bérlő értesítésével az adatszolgáltatást követő év január 1. napjától az egy főre eső jövedelem szerinti szociális lakbéralapnak megfelelő lakbér összegére módosítja, melyről a kezelő tárgyév október 31-ig értesíti a bérlőt.”

12. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 51. § (2) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A szolgálati lakásban bérlővé csak az a személy válhat, akivel a vagyonkezelő szervezet, az önkormányzati intézmény vezetője munkaszerződést kötött gondnoki feladatok ellátására, illetve aki az Önkormányzattal közszolgálati jogviszonyt létesített, vagy munkaszerződést kötött hivatali feladatok ellátására. Lakásbérleti szerződés azzal a személlyel köthető, aki:)

„a) befogadó nyilatkozattal rendelkezik a munkaviszonya, illetve közszolgálati jogviszonya bármely okból való megszűntének esetére, és”

13. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 65. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„65. §

Lakás jogcím nélküli használata esetén, annak kezdetétől havonta – a bérbeadó eltérő döntése hiányában - a mindenkori ténylegesen fizetendő piaci bérleti díjjal egyező összegű, két hónap elteltét követően a mindenkori ténylegesen fizetendő piaci bérleti díj 200%-ával megegyező használati díjat kell fizetni bérbeadó részére, kezelő számlájára teljesítve. Több jogcím nélküli lakáshasználó a lakáshasználati díj megfizetésére egyetemlegesen köteles.”

14. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 66. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Bérlő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által tértivevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot, ha

„nem kereste” jelzéssel érkezik vissza, a küldeménynek az első postai kézbesítése megkísérlésének napján a címzettet közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni.”

15. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 68. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) E rendelet 43. § (3a) bekezdését, 48. § (1) bekezdését, valamint 49. §-át 2026. január 1. napjától kell alkalmazni a fennálló és újonnan létrejövő szerződésekre is, az ezt megelőző időszak bérleti díját az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet alapján kell megállapítani.”

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 68. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Ha e rendelet eltérően nem rendelkezik a(z) .../2025. (...) önkormányzati rendelettel (a továbbiakban: MódR1.) megállapított módosításait a hatálybalépésekor folyamatban lévő és az azt követően indult eljárásokban, a hatálybalépését követően keletkezett tényekre, jogviszonyokra és jognyilatkozatokra, továbbá a hatálybalépésekor fennálló tényekre, jogviszonyokra és jognyilatkozatokra is megfelelően alkalmazni kell.”

16. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet 69. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az a bérlő, aki az egy főre eső nettó jövedelemhatár túllépése miatt e rendelet hatálybalépése előtt, de 2024. december 31. napját követően került átsorolásra piaci bérleti díjfizetésre, az 2026. február 28-ig nyújthat be kérelmet a visszasorolásra.

(2) A visszasoroláshoz szükséges jövedelmi feltételt a 2024. év összjövedelméből számított egy főre jutó havi nettó jövedelem alapján kell vizsgálni a 48. § (2) bekezdés alapján.

(3) Amennyiben a bérlő a rendelet szerint a szociális bérletre való 6. § (1) bekezdés c)-e) pont szerinti jogosultságát igazolja a szociális lakbéralap mértéke a 48. § (1) bekezdés a) és b) pontján belül az egy főre eső nettó jövedelem alapján kerül meghatározásra 2026. év január 1. napjától, melyről a Kezelő a bérlőt értesíti a kérelem elbírálását követően. Amennyiben a visszasorolás következtében Bérlőnek túlfizetése keletkezik, úgy azt Bérbeadó jogosult a bérlőt terhelő bérleti díjban jóváírni, vagy bármilyen jogcímen fennálló tartozására elszámolni.”

17. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelet

- a) 26. § (2) bekezdésében az „A 25. § (1) bekezdésben” szövegrészek helyébe a „25. §-ban” szöveg,
- b) 27. § (1) bekezdésében az „a 25. § (1) bekezdésében” szövegrész helyébe a „25. §-ában” szöveg,
- c) 27. § (2) bekezdésében az „a 25. § (1) bekezdés szerinti” szövegrész helyébe a „25. § szerinti” szöveg lép.

18. §

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

- a) 18. § (2) bekezdése,
- b) 23. § (2) bekezdése.

19. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

Borbély Lénárd

polgármester

dr. Vincze Anikó

jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetve: 2025.

Négyesiné Mizersák Alexandra

szervezési irodavezető

Általános indokolás

A módosítás célja a bérleti szerződés nélküli lakáshasználatból eredő helyzetek átlátható rendezése, a jogbiztonság erősítése és az önkormányzati vagyon védelme a szociális célok érvényesítése mellett. Folyamatosan probléma a bérleti szerződéssel nem rendelkező Önkormányzati lakásban lakók státuszának hatékony, jogszerű és méltányos rendezése.

A módosítás biztosítja, hogy a használók által korábban megfizetett ellenértéket a Kezelő jogszerűen a bérleti díj mértékében számolja el.

Szociális és méltányossági okokból a módosítás a jogcím nélküli lakáshasználók részére már kiszámlázott és beszedett díjakat teszi az ilyen típusú használókkal történő elszámolás alapjává, azaz a korábbi rendelet szerinti ún. használati díjat nem érvényesít velük szemben, annak megfizetése alól - a módosításból kitűnően - mentesíti őket.

Ez átláthatóvá és ellenőrizhetővé teszi az önkormányzat gazdálkodását ezen a téren összhangba hozza tényleges befizetések és a követelések jogcímét és mértékét. Azok a használók, akik eddig jóhiszeműen fizettek, jogosan számíthatnak arra, hogy a befizetéseiket bérleti díjként számolják el.

A módosítás biztosítja az önkormányzat vagyoni érdekeinek védelmét, a jogbiztonságot és a méltányosság érvényesülését.

Fentieket meghaladóan a rendeletmódosítás célja a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló lakásokkal összefüggő rendelkezések egységesítése, a jogalkalmazás koherenciájának erősítése, a jogbiztonság és a jogkövetés elvének előmozdítása, valamint a bérleti jogviszonyok átlátható fenntartásának és ellenőrizhetőségének biztosítása. Végül a módosítás tartalmaz olyan kiegészítéseket és pontosításokat is, amelyek a rendelet koherenciáját és jogtechnikai minőségét erősítik, figyelembe véve a hatályos jogszabályi környezetet és a jogalkalmazás során szerzett tapasztalatokat.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A 5/2011. (II.25.) önkormányzati rendelet mellékleteinek hatályon kívül helyezése.

A 2. §-hoz

Technikai jellegű és a szabályozást pontosító rendelkezés.

A 3. §-hoz

A módosítás indoka, hogy a közokiratba foglalásról a szerződésben fognak a felek megállapodni.

A 4. §-hoz

A módosítás pontosítja a lakáshasználók meghatározását és a szabályozást.

Az 5. §-hoz

A módosítás indoka, hogy a közokiratba foglalásról a szerződésben fognak a felek megállapodni.

A 6. §-hoz

A szabályozás pontosítja a rendelkezéseket.

A 7. §-hoz

Technikai jellegű és a szabályozást pontosító rendelkezés.

A 8. §-hoz

A módosítás célja egyrészt a jogosultak személyi körének kibővítése, másrészt a kérelem benyújtására biztosított határidő meghosszabbítása, illetve a szerződéssel nem rendelkező lakáshasználók esetében a szerződés nélküli használat idejére fizetendő díjak megállapítása, és a részletszabályok pontosítása.

A 9. §-hoz

A módosítással a bérleti szerződés megkötésére jogosultak személyi köre és a feltételek kiegészítésre kerültek.

A 10. §-hoz

A módosítás célja a külön szolgáltatások alapdíjának meghatározása minden önkormányzati tulajdonú lakás esetében, és a ténylegesen felmerült külön szolgáltatások díja vonatkozásában az elszámolás rendjének pontosítása.

A 11. §-hoz

A módosítás pontosítja egyrészt a szociális bérletre való jogosultság igazolására vonatkozó, másrészt a módosított lakbérallappal kapcsolatos szabályokat.

A 12. §-hoz

A módosítás indoka, hogy a közokiratba foglalásról a szerződésben fognak a felek megállapodni.

A 13. §-hoz

A módosítás pontosítja a használati díjra vonatkozó szabályozást.

A 14. §-hoz

A módosítás a küldemények kézbesítésével kapcsolatos szabályokat pontosítja.

A 15. §-hoz

A módosítással pontosításra kerül a rendelet szabályai alkalmazhatóságának feltételei, és átmeneti rendelkezés.

A 16. §-hoz

A módosítással egyrészt a kérelem benyújtására biztosított határidő meghosszabbításra, illetve a részletszabályok pontosításra, kiegészítésre kerülnek.

A 17. §-hoz

Technikai jellegű pontosítás.

A 18. §-hoz

Hatályon kívül helyező rendelkezések.

A 19. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezés.

A rendelettervezet hatásvizsgálata

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete 12/2025. (VI. 26.) önkormányzati rendeletének módosításáról, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1-6. melléklete hatályon kívül helyezéséről

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

Társadalmi okok, célok	Gazdasági okok, célok	Szakmai okok, célok
A rendeletmódosítás célja, hogy a lakások jogviszonyának rendezettsége meg történhessen, valamint jogbiztonságot erősítő, jogharmonizációs és technikai módosítások átvezetése.	A közvagyon hatékony és költségalapú hasznosításának elősegítése, a bérleti jogviszonyok fenntartásának előmozdításával.	Szabályozás koherenciájának, alkalmazhatóságának és jogtechnikai pontosságának javítása.

2. A jogi szabályozás várható hatásai:

Társadalmi gazdasági, költségvetési hatások:	Környezeti és egészségügyi következmények	Adminisztratív terheket befolyásoló hatások
A határidők meghosszabbítása és a használati díjak meghatározása lehetővé teszi a bérleti jogviszonyok rendezését, a közvagyon hatékonyabb hasznosítását és az önkormányzati bevételek stabilizálását.	Nincs	A kérelem benyújtási határidő meghosszabbítása az egy adott egységre eső adminisztratív terheket növeli.

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:

Amennyiben a jogalkotás elmarad, úgy fennáll a kockázata annak, hogy a Rákóczi tömbben található lakásokban élő, illetve a hatályos szerződéssel nem rendelkező korábbi bérlők, valamint átsorolt bérlők a bérleti jogviszonyuk rendezésére irányuló

kérelmüket nem fogják az eredeti határidőben benyújtani, ezáltal a jogviszony megnyugtató rendezése elmaradhat.

A technikai jellegű módosítások és a szabályozások pontosításának elmaradása esetén a hatályos rendelet alkalmazhatósága sérülne.

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, valamint az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 5/2011. (II. 25.) önkormányzati rendelet 1-6. melléklete hatályon kívül helyezéséről

1. Az előterjesztés egyeztetve: Dr. Jakubek Lilla
aljegyző

Vélemény: Az előterjesztésben foglaltakkal egyetértek.

Budapest, 2025. szeptember „24.”


Dr. Jakubek Lilla
aljegyző