

**Budapest Főváros XVI. Kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (XII. 15.)
önkormányzati rendelete**

**Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat
tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről és a lakbér mértékéről szóló 32/2012.
(XI. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Cél, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadása feltételeinek bővülésével szélesebb körben legyen biztosítva az Önkormányzat részére a bérleti jogviszonyok felülvizsgálati lehetősége.

[2] A rendelet módosítja a Szobabérlők Házában a lakóegységek bérleti szerződésének lejáratí idejének hosszabbítását, meghosszabbítási lehetőségét, a költségelví lakások kapcsán az I. és a II. kategória bevezetését, a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a cserelakás biztosításának tágabb lehetőségét, a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetése feltételeinek módosulását, a polgármester döntési hatáskörének bővülését az elemi csapás, tűz, vagy más ok miatt megsemmisült vagy lakhatatlanná vált lakásban élt lakó elhelyezése esetén, a már aktualitását vesztett hivatkozások törlésének lehetőségét, illetve a lakberek infláció követő emelését.

[3] Budapest Főváros XVI. kerületi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott származékos jogalkotói hatáskörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, 34. §-ában és a 86. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (1) bekezdés c) pontja a következő cg) alponttal egészül ki:

(A lakások tekintetében az Önkormányzatot, mint tulajdonost és bérbeadót megillető jogokat és kötelezettségeket, illetve a lakásgazdálkodással kapcsolatos feladatokat - e rendeletben szabályozott módon - a Képviselő-testület, valamint jelen rendeletben foglaltak szerint a Képviselő-testület felhatalmazása alapján az alábbi szervek és személyek gyakorolják, illetve látják el:

a Polgármester dönt)

„cg) elemi csapás, tűz vagy más ok miatt megsemmisült vagy lakhatatlanná vált, vagy az életveszélyes lakás lakójának azonnali elhelyezése, beköltözhető lakás rendelkezésre állása esetén”

2. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet a következő 17/A. §-sal egészül ki:

„17/A. §

(1) A polgármester dönt egyedi elbírálás alapján elemi csapás, tűz vagy más ok miatt megsemmisült vagy lakhatatlanná vált, vagy az életveszélyes lakás lakójának azonnali elhelyezéséről, beköltözhető lakás rendelkezésre állása esetén.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben csak szociális jelleggel adható bérbe lakás.

(3) Az (1) bekezdésben meghatározott azonnali elhelyezés esetén a lakásbérbeadás legfeljebb hat hónapra történhet.”

3. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 18/B. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A Szobabérlők Házában közszolgálati jellegű bérbeadás esetén a rendeletben előírt bérbeadási feltételeket jelen §-ban foglalt eltérésekkel kell alkalmazni.”

4. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 25. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A Szobabérlők Házában bérbe adott lakás bérleti jogviszonya a bérlő kérelmére a Polgármester döntése alapján legfeljebb **2 alkalommal további 2 évre** meghosszabbítható, feltéve, hogy a bérlő az Önkormányzat javára a bérleti díj összegére azonnali beszédési megbízást adott, kivéve, ha a bérlő a rendeletben foglalt szabályokat, vagy a bérleti szerződés rendelkezéseit súlyosan megsérti, különösen, ha:

- a) a bérlőnek 1 évre visszamenőleg legalább 3 havi lakbér tartozása van;
- b) a bérlő az elő-takarékosságot havi rendszerességgel, a teljes bérleti idő hosszabbításokkal egybeszámított teljes időtartamát is vizsgálva nem fizeti, kivéve a 2018. december 17-e és 2019. április 30-a között kötött szerződések első évét;
- c) ha a bérlő az elő-takarékosságot a teljes, hosszabbításokkal egybeszámított idő alatt megszakítja, vagy azt megszünteti, megszüntetik, vagy abból részben vagy egészben felvét vagy kivét történik;
- d) a bérlő és a vele együtt lakók a bérleményt felszólítás ellenére nem rendeltetésszerűen használják;
- e) a bérlő vagy a vele együttlakók az épület házirendjét és a társadalmi együttélés szabályait bizonyíthatóan legalább 2 alkalommal megsértették.”

5. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 37. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlőt az önkormányzati lakás használatáért, figyelemmel a lakásbérbeadás jellegére az alábbi lakbérmértéknek megfelelő fizetési kötelezettség terheli:

- a) szociális
- b) költségvű I.
- c) költségvű II.

- d) piaci
- e) lakás-előtakarékosság vállalása mellett a Szobabérlők Házában fizetett lakbér.”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 37. §-a a következő (8)–(13) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A költségelvű I. kategóriájú lakások közé az a lakás tartozik, amely vonatkozásában a Bérbeadó a 37. § (9) bekezdésben foglalt felújítási munkálatok valamelyikét elvégezte, és amely az építés vagy a felújítás befejeződését követően a bérleti szerződés aláírásától számított 8 éven belül kerül bérbeadásra.

(9) Felújítási munkálatnak minősül:

- a) a teljes- vagy részleges konyha – vagy fürdőszoba felújítás (új burkolatok, bútorok, szerelvények)
- b) nyílászárók cseréje
- c) fűtőkorszerűsítés (pl.: kazáncsere radiátorok cseréje, hőszivattyú csere)
- d) elektromos hálózat, illetve kapcsolótábla, új villanykapcsolók, aljzatok rendszerszintű cseréje
- e) burkolatok teljes cseréje
- f) hőszigetelés, tetőcsere, homlokzatjavítás

(10) A felújítás elvégzését követően Bérbeadó a lakást a költségelvű I. kategóriába eső bérleti díj meghatározásával írja ki pályázatra.

(11) A költségelvű II. kategóriájú lakások közé azok a lakások tartoznak, melyek nem tartoznak a költségelvű I-be.

(12) A bérbeadási jogcímen belül a költségelvű I. és a költségelvű II. kategóriájú lakásokra együttesen költségelvű megjelölés vonatkozik.

(13) Amennyiben a bérleti szerződés lejártát követően a Bérlő nem gondoskodik a Bérbeadó részére a lakás visszaadásáról és jogcím nélküli használóvá válik, a Bérbeadó jogosult a lakás visszaadásáig a bérleti szerződés szerinti, költségelvű I. kategóriába eső bérleti díj alapul vételével követelni a jogcím nélküli használati díjat.”

6. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 38. § (2) bekezdés a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan szociális jellegű bérbeadása esetén a bérleti díj az alábbiak szerint alakul:)

- „a) Összkomfortos lakás: 321 Ft/m²/hó
- b) Komfortos lakás: 249 Ft/m²/hó
- c) Félkomfortos lakás: 160 Ft/m²/hó
- d) Komfort nélküli lakás: 116 Ft/m²/hó
- e) Szükség lakás: 86 Ft/m²/hó”

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 38. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan költségelvű I. kategóriában történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 1600 Ft/m²/hó, a költségelvű II. kategóriába tartozó lakás esetén 994 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 38. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Az önkormányzati tulajdonban lévő ingatlan piaci alapon történő bérbeadása esetén a bérleti díj mértéke 2561 Ft/m²/hó, függetlenül a lakás komfortfokozatától.”

7. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 40. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A kaució mértéke 5280 Ft/m², amely a 2026. január 1. napjától megkötésre kerülő szerződések esetében alkalmazandó.”

8. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 42. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérleti szerződés (1) bekezdés szerinti megszüntetésére akkor kerülhet sor, ha az eredeti lakás lakbérének összege magasabb a cserelakás lakbérénél, kivéve, ha a bérlő lenyilatkozza, hogy vállalja a magasabb költségeket és az eredeti lakás ellenőrzése és a műszaki szakvélemény alapján az eredeti lakás lakhatásra alkalmatlan. A bérlőt ilyenkor a két lakás éves lakbérének díjkülönbözete illeti meg. A fizetendő térítési díj alapjául szolgáló éves lakbérnek az összegét a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszűnésének időpontjában érvényes szociális lakbérnek a figyelembevételével kell megállapítani.”

9. §

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet 43. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Az (1) bekezdésben meghatározott esetben a bérlő részére az általa lakott lakás aktuális forgalmi értékének legfeljebb 20%-a fizethető ki pénzbeli térítésként.”

10. §

Hatályát veszti az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet

a) 14. § (7) bekezdése,

b) 15. § (6) és (7) bekezdése.

11. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba, és 2026. január 2-án hatályát veszti.

Kovács Péter
polgármester

Dr. Baktay Zsófia Zsuzsanna
jegyző

Általános indokolás

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről, valamint a lakbér mértékéről szóló 32/2012. (XI. 26.) önkormányzati rendelet módosítás célja a következő:

Szobabérlők Házában a lakóegységek bérleti szerződése lejáratí idejének meghosszabbítási gyakoriságának csökkentése,

a költségelví lakások kapcsán az I. és a II. kategória bevezetésével lehetősége legyen az Önkormányzatnak arra, hogy a lakások felújítása esetén a ráfordított kiadásokat figyelembe véve kerüljön megállapításra a bérleti díj,

a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetében a cserelakás biztosításának tágabb lehetősége, ha nem áll rendelkezésre az eredeti lakás lakbérének összegénél alacsonyabb lakbérű cserelakás,

a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetése feltételeinek módosulását,

a polgármester döntési hatáskörének bővülését az elemi csapás, tűz, vagy más ok miatt megsemmisült vagy lakhatatlanná vált lakásban lakójának azonnali elhelyezése esetén,

a már aktualitását veszített hivatkozások törlésének lehetőségét,

a lakberek infláció követő emelését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz és a 2. §-hoz

A rendeletet módosítását az teszi szükségessé, hogy adódhat olyan élethelyzet, hogy tüzeset vagy más elemei csapás miatt használhatatlanná vált lakásból azonnali elhelyezésre szorul a lakó, mely esetben a polgármester döntési hatáskörének kibővítésével az elemi csapás, tűz vagy más ok miatt megsemmisült vagy lakhatatlanná vált, vagy az életveszélyes lakás lakójának elhelyezése esetén az érintett károsult személynek soron kívül biztosítva legyen a lakhatása, amennyiben rendelkezésre áll üres lakóegység. Ennek szabályozása szükséges a pályázat nélkül történő lakásbérbeadás résznél is.

A 3. §-hoz és a 4. §-hoz

A rendelet módosítását az teszi szükségessé, hogy elég legyen 2 évente hosszabbítani az érintett bérleti szerződés típusokat, ez a változtatás nem módosítaná a bérleti jogviszony időintervallumát, csak a szerződéseket előkészítő szakterület munkaterhét csökkentené. Tehát a szerződéskötés időpontjától egy évig lenne érvényes a bérleti szerződés, ahogy eddig is, melyet kétszer lehetne 2 évre hosszabbítani. A jelenlegi szabályozás szerint ezek a szerződések legfeljebb 4 alkalommal további 1 évre hosszabbíthatóak meg, a módosítás szerint ez legfeljebb 2 alkalommal további 2 évre változna, illetve kikerül olyan rendelkezés, mely olyan szerződésekre vonatkozik, melyek már nincsenek hatályban.

Az 5. §-hoz

A rendelet módosítását az teszi szükségessé, hogy jelenleg nincs megkülönböztetve a költségelví bérlemények között az a kategória, amely a lakásokkal kapcsolatos ráfordításokat illetve bevételeket a költségelví önkormányzati lakásállomány szintjén vizsgálja, ennek alapján a lakbér mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége határozza meg. Tekintettel arra, hogy a költségelví lakásokra a ráköltött felújítási költség eddig nem volt

figyelembe véve a lakbér megállapításánál, ezért a költségelvű I. és a költségelvű II. kategória bevezetése indokolt.

A 6. §-hoz és a 7. §-hoz

A szociális, költség és piaci elven történő lakásbérbeadással kapcsolatos bérleti díjak és a kaució módosítására tartalmaz rendelkezést.

A 8. §-hoz és a 9. §-hoz

A rendelet módosítását a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások esetében a bérleti szerződés megszüntetése kapcsán a cserelakás igénylésével kapcsolatban tett javaslat teszi szükségessé, mert többször előfordult olyan eset, hogy azért nem tudott a lakáscsere megvalósulni, mert csak a jelenlegi szabályozásnak megfelelő cserelakás állt rendelkezésre, illetve a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérleti szerződésének közös megegyezéssel történő megszüntetésének változtatására is szükség van, mert a jelenlegi szabályok a rendelet hatályba lépésével megegyezik, így 2013-tól hatályos és az akkor aktuális ingatlan árakhoz igazodik.

A 10. §-hoz

A 14.§ (7) és 15.§ (6) és (7) bekezdések szabályozza a Szobabérlők Házában található lakóegységek esetében a lakás elő-takarékossági szerződésre vonatkozó rendelkezéseket és azok összegét. Tekintettel arra, hogy már nincs ilyen hatályban lévő szerződés és a lakás-előtakarékosságra vonatkozó rendelkezést ez a bekezdés szabályozza, így a 14.§ (7) és a 15.§ (6)-(7) bekezdések törlésre kerültek.

A 11. §-hoz

Hatályba léptető és hatályát veszítő rendelkezést tartalmaz.