

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 34/2017. (IX. 26.) XI.ÖK rendelet felülvizsgálata megtörtént, melynek eredményeképp több jelentős módosítás, kiegészítés, törlés, új szabályozás vált szükségessé a rendelet újra alkotása során.

A szociális helyzet alapján történő lakásigénylési kérelmek befogadása 2026. január 1-jétől megszűnik, a lakásjuttatási névjegyzék intézménye pedig fokozatosan kivezetésre kerül. A szociális bérbeadás lehetősége ugyanakkor továbbra is fennmarad méltányossági alapon, egyedi elbírálás keretében, a kérelmező szociális helyzetének vizsgálata mellett. A méltányosságból történő bérlőkijelölésről a jövőben is a Szociális és Egészségügyi Bizottság dönt a Polgármester javaslata alapján. A lakásigénylők nyilvántartásában évek óta szinte változatlanul 100–120 kérelem szerepel, ugyanakkor az igények kielégítéséhez szükséges üres lakásállomány nem áll rendelkezésre. A fővárosi kerületek gyakorlatának vizsgálata alapján megállapítható, hogy a lakások bérbeadása valamennyi kerületben pályázati úton történik, és Újbudán kívül mindössze négy kerület működtet a pályázati rendszer mellett lakásjuttatási névjegyzéket.

A kérelmek befogadására 2025. december 31-ig lesz lehetőség, az utolsó lakásjuttatási névjegyzék összeállítása pedig 2026. május 31-ig történik meg. Ezt követően a megüresedett lakások kizárólag pályázat útján kerülnek bérbeadásra. Míg korábban a névjegyzék évente egyszer-kétszer került összeállításra, addig az új rendszer a bérlőkijelölés dinamikusabbá válását célozza, amely szerint minden negyedévet követő hónapban pályázat kerül kiírásra az addig megüresedett lakásokra. A rendelet hatálybalépését követően a jelenleg is alkalmazott piaci alapú felhívások mellett szociális alapon történő pályázati lehetőség is beépítésre kerül, amelyben a részvétel feltételeit – a minimum és maximum jövedelemhatár meghatározásával – a pályázati kiírás rögzíti. Az új szabályozás ezen eleme 2026. június 1-jén lép hatályba. A nyilvántartásban szereplő igénylők a Lakás- és Helyiséggazdálkodási Osztálytól írásbeli tájékoztatást kapnak a rendszer megszüntetéséről és a pályáztatás új eljárási rendjéről. A rendelet hatálybalépését követően valamennyi megüresedett lakás esetében lehetőség lesz szociális alapú pályázatok benyújtására, ezáltal a nyilvántartásban korábban szereplő kérelmezők számára továbbra is biztosított marad a lakhatási problémáik kezelését célzó támogatás.

A lakásbérbeadás további lényeges változásai között szerepel, hogy az önkormányzat kötelező vagy önként vállalt feladataihoz kapcsolódó tevékenységet végző civil szervezetek részére is lehetőség nyílik lakás bérbeadására. Az együttműködés tartalmát a felek minden esetben közfeladatellátási megállapodásban rögzítik, amely kiemelten tartalmazza a szociális munka biztosítását. Ez hozzájárul a rászoruló ügyfelek lakhatásának rendezéséhez és a mindennapi életvitelükhöz szükséges támogatáshoz. A konstrukció lehetőséget teremt többek között támogatott lakhatás biztosítására vagy a gyermekvédelemből kikerülő fiatal felnőttek önálló életkezdésének segítésére is. A partnerszervezetek kiválasztása minden esetben egyedi mérlegelést követően, a kerületi kötődés figyelembevételével történik. A feladathoz olyan lakás vonható be, melynek felújítása szükséges (jelenleg lakhatásra nem alkalmas), a felújítás megállapított költsége a bérleti díjban érvényesítésre kerül.

A javasolt módosítás szerint bérlőkiválasztási vagy bérlőjelölési jogosultság biztosítható a kerületben működő szervezetek számára abban az esetben is, ha a rossz műszaki állapotú – bérbeadásra nem alkalmas – lakások felújítását vállalják. Ezzel az ingatlanok lakásgazdálkodási körbe történő visszaemelése és hasznosítása megtörténhet azon lakóingatlanok esetében is, melyek felújítására forrás nem áll rendelkezésre.

A bérleti jogviszonyok szabályozása több ponton kiegészül. A lakáscsere és a bérleti jogviszony folytatásának feltételei szigorodnak, így a jogosult nem rendelkezhet másik lakás tulajdonjogával, haszonélvezeti vagy életjáradéki jogával, továbbá nem bérelhet másik lakást. Az eltartási szerződésekhez szükséges tulajdonosi hozzájárulás feltételrendszere is pontosításra kerül. A bérleti díjkedvezmények szabályozása felülvizsgálata alapján, megszűnik a paneles és blokkos épületekre jelenleg alkalmazott tízszázalékos csökkentő tényező. A jövőben hiteles hatósági dokumentum igazolja az ingatlanvagyon, és lehetőség nyílik a bérleti jogviszony méltányossági alapon történő meghosszabbítására azon bérlők esetében, akik elérik az öregségi nyugdíjkorhatárt, és minden kötelezettségüket teljesítik. A lakásbérleti szerződések közjegyzői okiratba foglalandók, és tartalmazzák az egyszerűsített polgári per szabályainak alkalmazását. A rendkívüli felmondási okok köre részletesebben kerül meghatározásra, különösen a jogosulatlan albérletbe adás, a tulajdonosi hozzájárulás nélküli befogadás és a bérlemény rongálása esetén.

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását érintően is szükségessé vált a szabályozás újragondolása. A Képviselő-testület 2022. novemberében elfogadta a Kulturális Városközpont bővítését, amelynek eredményeként a Bartók-negyed területén található önkormányzati helyiségek száma 178-ra nőtt. A terület arculatának formálása, valamint a kulturális, közösségi, turisztikai és gasztronómiai funkciók megerősítése érdekében indokoltá vált az itt található helyiségek bérbeadásának pontosabb szabályozása. Tekintettel arra, hogy a Bartók-negyed helyiségei eltérő adottságokkal rendelkeznek, nem megvalósítható egységes hasznosítási elvárás, ezért a rendelet mellékleteként elkészült egy 72 bérleményt tartalmazó lista, amely a stratégiai célok megvalósításához szükséges tevékenységeket előnyben részesítő ingatlanokat tartalmazza. A helyiség bérbeadását megelőzően minden esetben értékbecslés készül, ami a bérleti díj számításának alapja, ezt módosítja a tevékenységhez kapcsolódó kedvezmény, melynek mértékét a rendelet melléklete rögzíti, valamint korrigálhatja az ingatlanon megállapodás alapján végzett, tulajdonos által elismert felújítás költsége.

Emellett a Bartók-negyed területén lehetőség nyílik az árbevétel-arányos bérleti díj alkalmazására, ennek feltételeit a pályázat és a bérleti szerződés tartalmazza, ugyanakkor a meghatározott minimumdíjnál alacsonyabb összeg nem alkalmazható.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy szíveskedjék az előterjesztést megtárgyalni és a rendeletet megalkotni.

Budapest, 2025. november 25.

dr. Bács Márton