Budapest Főváros XXIII. kerület
Soroksár Önkormányzatának
J E G Y Z Ő J E
1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

KÉPVISELŐ-TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS

Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet módosítására

Előterjesztő	**dr. Szabó Tibor jegyző**	
Az előterjesztést készítette	**dr. Török-Gábeli Katalin, osztályvezető-helyettes Beruházási és Vagyonkezelési Osztály**	
A döntés fajtája rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat)	**rendelet**	
A döntéshez szükséges többség egyszerű/minősített (minősített többség esetén jogszabályhely megjelölésével)	**minősített többség** (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50.§)	
Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja (MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó)	**2026. november 12.** **MUNKATERV** szerinti ülésen	
Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó (sürgősség esetén annak indokai)	**Meghívó szerinti** menetrendben tárgyalandó	
Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	**X**
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	**X**
	Szociális és Oktatási Bizottság	**-**
Az előterjesztést véleményező tanácsnokok	Civil tanácsnok	**-**
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	**-**
	Egyházi kapcsolatkért felelős	**-**
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	**-**
Ellenjegyzők	dr. Kelemen Henrietta aljegyző	
Törvényességi szempontból ellenőrizte	-	-
Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó (zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése)	Az előterjesztés **nyílt** ülésen tárgyalandó	
Az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattételi stb.), vagy tájékoztatóként **tárgyalja a Kt. vagy adott bizottság**	A Képviselő-testület az előterjesztést **döntési hatáskörben** tárgyalja	

Tisztelt Képviselő-testület!

I. Az előterjesztés előzményei

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló lakások különböző jogcímeken történő bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásr**.) szabályozza széleskörűen.

A Lakásr. 5. § b) pontja a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett lakás bérbeadásának egyik jövedelmi feltétele, hogy a kérelmező és az együtt költöző közeli hozzátartozók vonatkozásában az egy főre jutó havi nettó jövedelme ne haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszeresét. Ugyanígy az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege jelenik meg viszonyítási alapként a Lakásr. 5. § c) pontjában a kérelmező vagyona értéke felső határának meghatározásánál, valamint a Lakásr. 2. mellékletében szereplő kérelmezői nyilatkozat III. részének 3. és 4. pontjában is.

II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

- a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény
- a társadalombiztosítási nyugellátásról szóló 1997. évi LXXXI. törvény végrehajtásáról rendelkező 168/1997. (X. 6.) Korm. rendelet
- a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény (a továbbiakban: Szt.)

b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

- Lakásr.

III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

A Lakásr. több rendelkezése is viszonyítási alapként határozza meg az öregségi nyugdíj legkisebb összegét, mely jelenleg 28.500,- Ft. A Kormány 2026. augusztus 26-án döntött arról, hogy 2027. január 1-jétől az öregségi nyugdíj legkisebb összege 120.000,-Ft-ra emelkedik. Bár ezen emelésről jelenleg még nincs hatályos jogszabály, az a tervek szerint a 2027-es költségvetés elfogadását követően, 2027. január 1-től lépne hatályba.
A jelenlegi szabályozás fenntartása az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 120.000,-Ft-ra emelkedése esetén a Lakásr. 5. § b) pontjában meghatározott jövedelmi jogosultsági határ 71.250,-Ft-ról 300.000,-Ft-ra és az 5. § c) pontja szerinti vagyoni értékhatár 7.125.000,-Ft-ról 30.000.000,-Ft-ra történő automatikus emelkedését is eredményezné.
Javasolt lenne ennek okán, hogy a Lakásr.-ben az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege helyett valamennyi érintett rendelkezésben a mindenkori szociális vetítési alap kerülne viszonyítási alapként meghatározásra. A szociális vetítési alap fogalmát az Szt. használja. Az Szt. 2023. január 1-jétől hatályos rendelkezései alapján a korábbi öregségi nyugdíjminimumhoz kötött egyes szociális jogosultsági összeghatárok helyett a szociális vetítési alap szolgál viszonyítási alapul a szociális ellátórendszerben. A szociális vetítési alap összege a hatályos szabályozás szerint 28.500,-Ft, azaz jelenleg megegyezik az öregségi nyugdíj legkisebb összegével.

A szociális vetítési alaphoz való kötés valamennyi érintett rendelkezésben egységes viszonyítási alapot biztosít, és a jövedelmi, illetve vagyoni értékhatárok összegét nem kapcsolja a nyugdíjminimum jövőbeni emeléséhez. A módosítás célja annak biztosítása, hogy a Lakásr. öregségi nyugdíjminimumhoz kötött valamennyi, a jelen módosítással érintett jövedelmi és vagyoni értékhatára a jövőben is a helyi szociális lakásgazdálkodás céljával összhangban maradjon.

IV. A döntés szükségességének indokai

A Lakásr. valamennyi, az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegére hivatkozó, a jelen módosítással érintett rendelkezésének módosítása azért indokolt, hogy a szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett történő lakásbérbeadás jövedelmi és vagyoni feltételei, valamint az ezekre vonatkozó kérelmezői nyilatkozat egységesen a mindenkori szociális vetítési alaphoz igazodjanak. A III. pontban részletezett indokok alapján elkészítettük a Lakásr. módosításának tervezetét. A rendelet-tervezet részletes indokolásában kifejtésre kerül az egyes módosítások pontos indoka, a segédletben pedig a jelenlegi és a módosítási javaslatok szerinti szövegrészek összehasonlítása.

V. A döntés várható hatása/-i:

A 3. mellékletként csatolt „Hatásvizsgálati lap” szerint.

VI. Döntési javaslat(ok)

a) Rendelet-tervezet: ***Az előterjesztés 1. melléklete szerint***

b) Határozati javaslat: -

Budapest, 2026. október 19.

dr. Török-Gábeli Katalin	***dr. Szabó Tibor***
osztályvezető-helyettes	***jegyző***
az előterjesztés készítője	***előterjesztő***

Mellékletek:
1. Rendelet-tervezet (általános és részletes indokolással)
2. Segédlet (rendelet-tükör)
3. Hatásvizsgálati lap

1. melléklet

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének
……./…….. (……..) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról
(TERVEZET)

[1] E rendelet célja Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendeletében meghatározott, az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegéhez kötött jövedelmi és vagyoni értékhatárok szociális vetítési alaphoz történő igazítása.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. § Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásr.) 5. § b) pontjában az „az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb” szövegrész helyébe az „a mindenkori szociális vetítési alap” szöveg lép.

2. § A Lakásr. 5. § c) pontjában az „a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb” szövegrész helyébe az „a mindenkori szociális vetítési alap” szöveg lép.

3. § (1) A Lakásr. 2. melléklet III. részének 3. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„3. az én, illetve a velem együtt költöző vagy együttlakó személyek egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori szociális vetítési alap összegének két és félszeresét”
(2) A Lakásr. 2. melléklet III. részének 4. pontja helyébe a következő rendelkezés lép:
„4. én, illetve a velem együtt költöző vagy együttlakó személyek nem rendelkeznek olyan vagyonnal, amelynek együttes forgalmi értéke a mindenkori szociális vetítési alap összegének 250-szeresét meghaladja, ide nem értve a mozgáskorlátozottak vagy a velük együttköltözők tulajdonában lévő, gépjárműszerzési hozzájárulással vásárolt személygépkocsit”

4. § Ez a rendelet 2027. január 1-jén lép hatályba.

Bese Ferenc
polgármester

dr. Szabó Tibor
jegyző

Záradék:
A rendelet-tervezet 2026. november ….. napján az önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.
Budapest, 2026. november …..

A jegyző nevében eljáró

dr. Kelemen Henrietta
aljegyző

INDOKOLÁS

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ……./……. (……..) önkormányzati rendeletéhez

Általános indokolás

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló lakások különböző jogcímeken történő bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: **Lakásr.**) szabályozza. A rendelet 5. § b) pontja a jövedelmi, 5. § c) pontja pedig a vagyoni feltétel meghatározásánál az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegét tekinti viszonyítási alapnak. Ugyanez a viszonyítási alap szerepel a rendelet 2. mellékletének III. részében szereplő kérelmezői nyilatkozat 3. és 4. pontjában is.

A 2027. január 1-jétől várható nyugdíjminimum-emelés miatt a jelenlegi szabályozás mellett a jövedelmi és vagyoni jogosultsági határok jelentősen megemelkednének. A módosítás ezért valamennyi érintett rendelkezésben a jövedelmi és vagyoni feltétel viszonyítási alapját a mindenkori szociális vetítési alapra változtatja, ezáltal a helyi szociális lakásgazdálkodás céljával összhangban álló, egységesebb és kiszámíthatóbb szabályozás jön létre.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A rendelkezés a Lakásr. 5. § b) pontjában meghatározott jövedelmi jogosultsági feltétel viszonyítási alapját módosítja. Az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének két és félszerese helyett a mindenkori szociális vetítési alap összegének két és félszerese lesz a jövedelmi határ alapja.

A 2. §-hoz

A rendelkezés a Lakásr. 5. § c) pontjában meghatározott vagyoni értékhatár viszonyítási alapját módosítja. Az öregségi nyugdíj legkisebb összegének 250-szerese helyett a mindenkori szociális vetítési alap összegének 250-szerese lesz a vagyoni határ alapja.

A 3. §-hoz

A rendelkezés a Lakásr. 2. melléklet III. részének 3. és 4. pontjában szereplő kérelmezői nyilatkozatok tartalmát módosítja, és az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összege helyett a mindenkori szociális vetítési alap összegét rendeli alkalmazni e nyilatkozatokban.

A 4. §-hoz

A jogszabály hatályba léptető rendelkezését tartalmazó szakasz.