



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZAT



☒ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélfelkapu elérhetőség:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ID 92 A101100 0250
Management System
MSZ EN ISO 9001:2015
valid until: 2025.06.25.

ELŐTERJESZTÉS
a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság részére

Ülés időpontja:	2025. május 26.
Előterjesztés tárgya:	Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosítására
Előterjesztő:	Dr. Trippon Norbert polgármester
Előterjesztést készítette:	Dr. Szentés Kinga aljegyző
Előterjesztés egyeztetve:	Madarász Zsuzsanna Lakásügyi Osztály, osztályvezető Hock Zoltán vezérigazgató, UV Zrt. Juhász András Gazdasági Főosztály, főosztályvezető
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András Gazdasági Főosztály főosztályvezető
Jogi és törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Moldván Tünde jegyző

Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) kötelezettsége, hogy a kötelező feladatellátása tekintetében megfogalmazott célok megvalósulását folyamatosan nyomon kövesse. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben (a továbbiakban: Mötv.) meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás kötelező önkormányzati feladatellátás tekintetében a minél hatékonyabb vagyongazdálkodást szükséges szem előtt tartani, melynek keretében minden esetben vizsgálándók a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezései, így a bérleti díjnak a valós költségekhez való viszonya is.

Ennek megfelelően a Képviselő-testület 288/2024. (XI. 28.) határozatával döntött arról, hogy a költségvetési lakberek mértékének megállapításához szükséges ráfordítások tekintetében kimutatást készít az UV Újpesti Vagyongazdálkodó Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) együttműködve. A határozat alapján az UV Zrt. feladata volt, hogy kimutassa mindazon – a költségvetési lakberek mértékének megállapításához szükséges – ráfordításokat, amelyek a költségvetésen bérbe adott lakások fenntartása során keletkeztek. A kimutatásnak tartalmaznia kellett a budapesti kerületek lakbérének összehasonlítását is.

Az UV Zrt. e feladatnak eleget tett, az általa kimutatott ráfordítások alapján került meghatározásra a jelen előterjesztéshez csatolt rendelettervezetben az Önkormányzat tulajdonában álló, illetve rendelkezési körébe tartozó költségvetésen bérbe adott lakások lakbérének havi mértéke az alapterület és komfortfokozat alapján.

A lakberek mértékét a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakbérrendelet) tartalmazza. A Lakbérrendeletben a költségvetésen bérbe adott lakások lakbérének mértéke 2013. április 1. napja óta változatlan. 2020-ban megtörtént felülvizsgált eredményeként 2021. január 1. napjától változtatott költségvetési lakbértételeket - a Kormány azon veszélyhelyzeti rendelete értelmében, amely a veszélyhelyzet ideje alatt az önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokat tartalmazta - nem lehetett alkalmazni, így a koronavírus világjárvány miatt elrendelt veszélyhelyzetre figyelemmel a költségvetésen bérbe adott lakások lakbérének mértékét a korábbi - 2013. április 1. napjától alkalmazott - lakbértételekre kellett visszaállítani.

Szegi

A költségelven bérbe adott lakások esetében javasolt lakbértérítéssel kapcsolatban szükséges még a következőket is megjegyezni.

- A Képviselő-testület 2013. április 1. napjától a jelen előterjesztéssel érintett felülvizsgálatig egy esetben módosította a költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértékét a 2013-ban megállapított összkomfortos komfortfokozatú lakás esetében 525 Ft/m² összegről 2021. év elején 864 Ft/m² összegre. Az előző tájékoztatás alapján ugyan nem realizálódott ez a módosítás, de az +65%-os változással járt volna. A jelen javaslat alapján az összkomfortos komfortfokozatú lakás esetében 525 Ft/m² összegről 991 Ft/m² összegre való emelés a lakbértérítékek +88,8%-os módosulásával jár.
- Meg kell említeni azt a tényt is, hogy a **nemzetgazdasági átlagkereset 2013-2024 között bruttó 230 714 Ft-ról 646 610 Ft-ra nőtt, ami majdnem 180%-os emelkedést mutat.**
- Az **öregségi nyugdíjban** részesülők teljes ellátásának havi átlagösszege pedig ezen időszak alatt 112 781 Ft-ról 230 940 Ft-ra nőtt, amely **104%-os** emelkedést jelent.
- A **piaci alapon** bérelt szabad megegyezésű lakások ára jelenleg 4 000 Ft/m², amely négyzetméter ár a 2013-as 1 500 Ft-ról közel **170%-os** emelkedést mutat.

Mindez azt is jelenti, hogy egy 50 m² alapterületű önkormányzati összkomfortos költségelven bérbe adott lakás bérleti díja a jelen előterjesztés szerinti rendelettervezet elfogadása esetén 49 550 Ft lesz havonta, amely a hasonló műszaki állapotú és elhelyezkedésű piaci alapon bérelt lakás nagyságrendi 200 000 Ft havi összegű bérleti díjához képest kb. 150 000 Ft/hó összegű „támogatást” jelent a költségelví bérlők számára az újpesti közösségtől.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások esetében az UV Zrt. látja az épületekkel, az épületek központi berendezéseivel, a lakásokkal és a lakásberendezésekkel kapcsolatos teljes körű bérbeadói feladatokat. A közszolgáltatási kötelezettségéből eredő ráfordításoknak azonban minden esetben meg kell térülniük a Lakástörvény következőkben hivatkozott szabályozása okán. A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői (*komfortfokozat, alapterület, minőség, lakóépület állapota, településen vagy lakóépületen belüli fekvése, bérbeadó által nyújtott szolgáltatások*) alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásokkal és a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek [Lakástörvény 34. § (1) és (4) bekezdés].

A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében az Önkormányzat ezeket a ráfordításokat nem érvényesítheti, ezzel ellentétben a piaci alapon történő bérbeadás esetén nemcsak erre, hanem nyereség realizálására is lehetősége van.

A fentebb hivatkozott képviselő-testületi határozat értelmében elkészített kimutatás alapján az alábbi költségelví lakbértérítékek elfogadása vált indokolttá.

Költségelví lakbértéríték (Ft/m ²)			Lakbér összege egy 50 m ² alapterületű önkormányzati lakás esetében (Ft/hó)		Lakbér összege egy 50 m ² alapterületű összkomfortos piaci alapon bérelt lakás esetében nagyságrendileg (Ft/hó)	Önkormányzati „támogatás” havi összege egy 50 m ² alapterületű, költségelví, összkomfortos lakás esetében nagyságrendileg (2025-től)
komfortfokozat	2013.04.01-től	2025.07.01-től (terv)	2013-tól	2025-től		
összkomfortos	525	991	26 250	49 550	200 000	150 000
komfortos	446	842	22 300	42 100		
félkomfortos	213	402	10 650	20 100		
komfort nélküli	142	268	7 100	13 400		
szükséglakás	106	200	5 300	10 000		

Szeg

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy Budapest főváros kerületeinek költségelvű lakbértételei az összkomfortos komfortfokozatú bérlakások esetében az alábbiak szerint alakulnak.

Kerület	Költségelvű lakbértétel (Ft/m ²)	Kerület	Költségelvű lakbértétel (Ft/m ²)
Budapest I.	425	Budapest XIII.	264-623
Budapest II.	440	Budapest XIV.	1 191
Budapest III.	706	Budapest XV.	950
Budapest IV.	525	Budapest XVI.	904
Budapest V.	347-933 (elhelyezkedéstől függő)	Budapest XVII.	600
Budapest VI.	809	Budapest XVIII.	1 000
Budapest VII.	620 (2026-tól 720, 2027-től 820)	Budapest XIX.	1 000
Budapest VIII.	493	Budapest XX.	1 250
Budapest IX.	a lakás lakbére a lakás mindenkori bérleti értékének a 6 ezreléke	Budapest XXI.	828
Budapest X.	nincs költségelvű (szociális 500, piaci 1000-tól)	Budapest XXII.	925
Budapest XI.	749	Budapest XXIII.	térüljenek a költségek, de licit van
Budapest XII.	569		

Szeretném felhívni a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság figyelmét arra is, hogy az Állami Számvevőszék 2024-ben három budapesti kerületi önkormányzatnál ellenőrizte az önkormányzati tulajdonú lakások hasznosítását. Az ellenőrzésről szóló jelentés megállapította, hogy két önkormányzat eleget tett a bérleti díjtételek emelésének, ugyanakkor a Budapest XVIII. kerületi önkormányzat esetében ez elmaradt. **Az Állami Számvevőszék megállapította, hogy a bérleti díjemelések elmaradása nemcsak a lakásállomány értékének, állagának megőrzésére jelent kockázatot, hanem az önkormányzati tulajdonú lakásgazdálkodást szabályozó jogszabályokban foglalt kötelezettségek is sérülnek.**

Fentiek után az előterjesztéshez csatolt rendelettervezetben a bérlakások költségelvű lakbértételének 2025. július 1. napjától történő módosítására teszek javaslatot.

Kérem a Tisztelt Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságot, hogy az előterjesztés megtárgyalását követően javasolja a Képviselő-testület számára a jelen előterjesztés 1-3. számú mellékletét képező Lakbérrendelet módosítása tervezetének elfogadását figyelemmel annak indoklásában foglaltakra.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17–17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a Lakbérrendelet módosító rendelettervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely az előterjesztés mellé csatolásra került.

Az Mötv. 42. § 1. pontja értelmében a rendelettervezetet a Képviselő-testület át nem ruházható hatáskörében tárgyalja.

A Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 22/2019. (X. 30.) önkormányzati rendelet 54. § (2) bekezdés c) és e) pontja alapján a Lakbérrendelet módosító rendelettervezetet nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

A határozati javaslat elfogadásához **egyszerű többség** szükséges.

Szany

Határozati javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottságának .../2025. (....) határozata a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló önkormányzati rendelet elfogadására vonatkozó javaslatról

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének Gazdasági és Tulajdonosi Bizottsága az előterjesztésben foglaltakat megtárgyalta, és javasolja a Képviselő-testületnek, hogy alkossa meg Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló .../2025. (...) önkormányzati rendeletét az előterjesztés 1-3. mellékletét képező tartalommal.

Felelős: polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2025. május 23.



Dr. Trippon Norbert
polgármester

Mellékletek:

1. számú melléklet: rendelettervezet
2. számú melléklet: általános indokolás
3. számú melléklet: részletes indokolás
4. számú melléklet: hatásvizsgálati lap

Szer