



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: 2023.06.25.

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2025. május 29.
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 Képviselő-testület!

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 díjaknak a valós költségekhez való viszonya is.

Ennek megfelelően a Tisztelt Képviselő-testület 288/2024. (XI. 28.) határozatával döntött arról, hogy a költségelví lakberek mértékének megállapításához szükséges ráfordítások tekintetében kimutatást készít az UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársasággal (a továbbiakban: UV Zrt.) együttműködve. A határozat alapján az UV Zrt. feladata volt, hogy kimutassa mindazon – a költségelví lakberek mértékének megállapításához szükséges – ráfordításokat, amelyek a költségelven 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 költségelven 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 költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértéke 2013. április 1. napja óta változatlan. 2020-ban megtörtént felülvizsgált eredményeként 2021. január 1. napjától változtatott költségelví 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 költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértékét a korábbi - 2013. április 1. napjától alkalmazott - lakbértételekre kellett visszaállítani.

Szegi

A költségelven bérbe adott lakások esetében javasolt lakbértékekkel 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 lakbértékek +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 lakbértékek elfogadása vált indokolttá.

Költségelví lakbérték (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		
szükség lakás	106	200	5 300	10 000		

Tájékoztatom továbbá a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy Budapest főváros kerületeinek költségelvi lakbértételei az összkomfortos komfortfokozatú bérlakások esetében az alábbiak szerint alakulnak.

Kerület	Költségelvi lakbérték (Ft/m ²)	Kerület	Költségelvi lakbérték (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 költségelvi (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 Képviselő-testület 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 költségelvi lakbértékének 2025. július 1. napjától történő módosítására teszek javaslatot.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a jelen előterjesztés 1-3. számú mellékletét képező Lakbérrendelet módosításának tervezetét, figyelemmel annak indokolásában foglaltakra, szíveskedjen támogatni és elfogadni.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést a Gazdasági és Tulajdonosi Bizottság a 2025. május 28-i ülésén véleményezi.

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 rendelettervezet elfogadásához az Mötv. 50. §-a alapján **minősített többség** szükséges.

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.*

Rendeleti javaslat:

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete úgy dönt, hogy elfogadja 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 rendelettervezetet, és ezzel megalkotja 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.

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

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2025. (....) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

(T E R V E Z E T)

[1] Kiemelt jogalkotói cél, hogy Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a tulajdonában lévő költségelven bérbeadott lakások lakbérének havi mértékét a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezésével összhangban úgy állapítsa meg, hogy az közszolgáltatási feladatokat ellátó UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaságnak az épületekkel, az épületek központi berendezéseivel, a lakásokkal és a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

[2] Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában és 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

(1) Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 6. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„6. § A költségelven bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

- a) összkomfortos lakás esetében 991 Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 842 Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetében 402 Ft/m²,
- d) komfort nélküli lakás esetében 268 Ft/m²,
- e) szükségülakás esetében 200 Ft/m².”

2. §

Ez a rendelet 2025. július 1. napján lép hatályba.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőabláján történő kifüggesztéssel 2025. napján.

Dr. Moldván Tünde
jegyző

Sz

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás kötelező feladat ellátással kapcsolatban a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szerinti vizsgálatra került sor a költségelví bérleti díjmértékek tekintetében. A költségelven bérbeadott lakások lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján differenciáltan kerül megállapításra az épületekkel, az épületek központi berendezéseivel, a lakásokkal és a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordítások figyelembe vételével.

RÉSZLETES INDOKOLÁS

1. §-hoz

A költségelven bérbe adott lakások lakbérének havi mértékét tartalmazza ez a szakasz a lakás alapterületéhez és komfortfokozatához igazodva 2025. július 1. napjától.

2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz ez a szakasz a Magyarország gazdasági stabilitásáról szóló 2011. évi CXCV. törvény 32. §-ára figyelemmel, miszerint a fizetési kötelezettség terhét növelő jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között legalább 30 napnak el kell telnie.

Előzetes Hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat Képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A rendelettervezet elfogadásának társadalmi, gazdasági és költségvetési hatása, hogy a költségelven bérbe adott lakások esetében a bérbeadásból származó bevételek növekednek, ezáltal a költségelven bérbeadott lakásokkal kapcsolatos bérbeadói ráfordítások megtérülnek.

Környezeti és egészségi következményei

A rendelettervezet elfogadásának környezeti és egészségügyi következménye nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai

A rendelettervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tekintetében növekednek a bérleti díj emeléséről szóló értesítő megküldése okán.

Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelettervezet a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény értelmében szükségszerű. A rendelettervezet rendezi a költségelví bérleti díjak bérbeadói ráfordításokat figyelembe vevő korrekcióját. A jogalkotás elmaradása esetén e bérleti díjmérték rendezése nem valósul meg.

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei

A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

A tervezett jogszabály-módosítás egyéb jelentősnek ítélt hatásai

A rendelettervezetnek egyéb jelentősnek ítélt hatása nincsen.

Bey