

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Képviselő-testülete**  
**Dr. Trippon Norbert Polgármester Úr részére**

**Tisztelt Polgármester Úr!**

Kérem, hogy az alábbi, a FIDESZ és az Újpestért Egyesület frakciók közös előterjesztését a Képviselő-testület, a soron következő rendes ülésén, önálló napirendi pontként tárgyalja meg.

### **ELŐTERJESZTÉS**

**Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzat Képviselő-testülete részére**

**Tárgy: javaslat a szociális lakbérek alkalmazására vonatkozó szabályok felülvizsgálatára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A Képviselő-testület a 2025. május 29-ei ülésén Dr. Trippon Norbert polgármester előterjesztése alapján döntött az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelete módosításáról. Ennek keretében igen jelentős, mondhatnánk azt is, hogy drasztikus mértékben megemelésre kerültek a költségelven bérbe adott lakások lakbéréi. Az emelés egy lépcsőben, közel 90 %-os mértékben valósult meg. A hozzánk érkezett bérlői visszajelzések alapján a csaknem megduplázódott lakbérek megfizetése sok lakásbérlőnek igen komoly nehézségeket okoz. Mint ahogy azt a testületi vitában is hangoztattuk, a lakbérek felülvizsgálatát meg kellett volna előznie az Önkormányzat lakásgazdálkodási tevékenységének teljes átvilágítása és a szabályozás teljes körű újra gondolása. Erre azonban sajnálatos módon nem került sor.

A lakbéremeléssel párhuzamosan Dr. Trippon Norbert polgármester nem tett javaslatot az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérbeadásának szabályairól és a bérleti jogviszony feltételeiről szóló 39/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) módosítására, amely jogszabály hivatott meghatározni, hogy mely bérlők jogosultak a szociális helyzetük, rászorultságuk alapján támogatott, azaz szociális helyzet alapján vagy költségelven megállapított mértékű lakbér alkalmazására.

A Lakásrendelet 13. § (1) bekezdése értelmében „A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmező háztartásában az egy főre jutó havi jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap 250%-át.” Ezen szabályt nem csak a bérbeadáskor, hanem a bérleti jogviszony fennállta alatt is folyamatosan alkalmazni kell, hiszen a bérbeadó a Lakásrendeletben foglaltaknak megfelelően rendszeresen felülvizsgálja a jogosultság fennálltát és így a szociális lakbér alkalmazására való jogosultságot is. A jövedelemhatár túllépése esetében a lakbér költségelvű lakbérre kerül módosításra.

Ide vonatkozó rendelkezést tartalmaz a Lakásrendelet 15. § (1) bekezdése is, mely szerint „A lakást szociális helyzet alapján csak akkor lehet bérbeadni, ha a kérelmező és a vele együttműködő személyek együttesen nem rendelkeznek a szociális vetítési alap 75-szörösét meghaladó értékű vagyonnal.”

Tehát a szociális lakbér alkalmazásának jövedelmi feltétele, hogy az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap (28.500 Ft) 250 %-át, azaz 71.250 forintot. Ez a jövedelemhatár 2012 óta nem változott.

Mint ahogy azt Dr. Trippon Norbert polgármester a lakbéremelésre javaslatot tevő előterjesztésében írja:

„- 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/m<sup>2</sup>, amely négyzetméter ár a 2013-as 1 500 Ft-ról közel 170%-os emelkedést mutat.”

Mindezen tényezők mellett azonban az életünkben jelentkezett az inflációs hatás is. Az infláció okainak vizsgálata és a részletes bontott adatok elemzése meghaladja jelen előterjesztés kereteit, ugyanakkor – bár e tekintetben a közgazdászok között sincs feltétlenül egyetértés – elmondható, hogy a 2012 – 2025. évek közötti kumulált inflációs ráta a valóságban megközelíthette a lakbéremelés mértékét.

Azáltal, hogy az elmúlt években emelkedtek a jövedelmek anélkül, hogy a szociális lakbérre való jogosultság jövedelmi határa követte volna ezt, egyre többen kerültek ki a szociális lakbérkategóriából. Korábban a szociális és a költségvetési lakberek között csak 25 %-os eltérés volt. Ez a különbség a mostani lakbéremelés következtében 135 % fölé emelkedett. Azaz ennek következtében számtalan, egyébként a jövedelmi helyzete alapján nagyobb támogatásra szoruló bérlő esetében is, drasztikus lakbéremelkedés tapasztalható, ami már sok család és egyedülálló személy megélhetését is veszélyezteti.

A fentieket összegezve, indokolt a szociális lakbér alkalmazásához szükséges jövedelmi feltételek felülvizsgálata és azok minimum 100 %-kal történő emelése.

Ugyanakkor ezzel kapcsolatban indokolt a szociális ellátások keretében biztosított lakbértámogatási feltételek felülvizsgálata és azok feltételrendszerének a valorizálása is a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 15/2022. (IV. 28.) önkormányzati rendelet módosításával.

A jelenlegi Újpesti szabályozás a kerületek között az egyik legszigorúbbnak tekinthető. Ráadásul más kerületek külön méltányolják az egyedül álló bérlők helyzetét, és esetükben magasabb jövedelem-határokat állapítanak meg.

Alább néhány adattal szeretnénk bemutatni, hogy más budapesti kerületek milyen jövedelmi feltételeket határoznak meg a szociális lakbér alkalmazásának feltételeként.

| kerület | egyfőre jutó nettó jöv. | egyedülálló esetében | nyugdíjas bérlőnél |
|---------|-------------------------|----------------------|--------------------|
| XV.     | 110.000 Ft              | 130.000 Ft           |                    |
| XVI.    | 85.500 Ft               | 99.750 Ft            | 128.250 Ft         |
| XVII.   | 156.750 Ft              |                      |                    |
| XVIII.  | 256.500 Ft              | 285.000 Ft           |                    |
| XIX.    | 142.500 Ft              | 156.750 Ft           |                    |
| XX.     | 193.382 Ft              | 290.073 Ft           |                    |
| XXI.    | 193.382 Ft              | 232.058 Ft           |                    |

Az utóbbi két kerület esetében a számítás alapja a mindenkori nettó minimálbér.

Az adatokból is jól látszik, Újpest e tekintetben is lemaradt. A jelenlegihez képest egy az életviszonyok változását jobban követő, differenciáltabb szabályozásra lenne szükség. Ugyanakkor indokolt azon bérlők helyzetének áttekintése is, akik a július 1-jével bevezetett lakbéremelés kapcsán nehéz helyzetbe kerültek.

### **Határozati javaslat**

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (.....) határozata a szociális lakbérek alkalmazására vonatkozó szabályok felülvizsgálatáról

1, A Képviselő-testület egyetért azzal, hogy szükséges a szociális lakbérek alkalmazására vonatkozó szabályok felülvizsgálata.

Ennek során indokolt felülvizsgálni az alábbi önkormányzati rendeletek vonatkozó előírásait:

- az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet,

- a szociális rászorultságtól függő pénzbeli és természetben nyújtott szociális ellátásokról szóló 15/2022. (IV. 28.) önkormányzati rendelet.

A felülvizsgálat során szükséges rendezni azon bérlők helyzetét is, akik szociálisan rászorult helyzetük ellenére átkerültek a költségelven megállapított lakbérek alkalmazási körébe.

2, A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy a soron következő rendes képviselő-testületi ülésre terjesszen elő rendelet-tervezetet a fenti önkormányzati rendeletek módosítására, a jelen előterjesztésben foglaltakra is figyelemmel.

határidő: 2025. október 31.

felelős: polgármester

Kelt. Újpesten, az elektronikus aláíráson szereplő időpontban

Bartók Béla  
frakcióvezető

Dr. Kató Balázs  
frakcióvezető

