



Budapest Főváros IV. kerület
ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3131, Fax.: 231-3133
trippon.norbert@ujpest.hu
Hivatali ügyfélszolgálat elérhetősége:
BP04ONKO, KRID: 358468376

POLGÁRMESTERE

ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület részére

Ülés időpontja:	2026. július 2.
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:	Dr. Moldván Tünde polgármesteri kabinetfőnök Madarász Zsuzsanna osztályvezető, Lakásügyi Osztály Hock Zoltán vezérigazgató, UV Zrt.
Pénzügyi szempontból ellenőrizte:	Juhász András főosztályvezető, Gazdasági Főosztály
Jogi és törvényességi szempontból ellenőrizte:	Dr. Gácsi Anett Erzsébet jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata 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 vizsgálандók 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.

A Tisztelt Képviselő-testület - a költségelvi lakberek mértékének megállapításához szükséges UV Újpesti Vagyonkezelő Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: UV Zrt.) által kimutatott ráfordítások alapján - legutóbb 2025. május 29. napján tartott ülésén fogadta el a Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az *Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Lakbérrendelet) módosítását, amely az önkormányzati tulajdonban lévő, illetve rendelkezési körbe tartozó költségelven bérbe adott lakások lakbérének havi mértékét komfortfokozat alapján határozta meg 2025. július 1. napjától.

A Lakástörvény azon előírása, mely szerint a költségelven bérbe adott lakások lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakásokkal és a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek, jelenleg is hatályban van, az a tavalyi felülvizsgálat óta nem változott.

Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérbeadói feladatait ellátó UV Zrt. - a Lakástörvény hivatkozott szabályozását szem előtt tartva, a tavalyi évben alkalmazott módszertan mentén készítette elő és küldte meg a költségelven bérbeadott lakások fenntartása során keletkezett ráfordításokkal számított és javasolt lakbértételeket, melynek figyelembe vételével meghatározásra került a jelen előterjesztéshez csatolt rendelettervezetben a költségelven bérbe adott lakások lakbérének havi mértéke komfortfokozat alapján.

Továbbra is szükségesnek tartom megjegyezni, hogy egy 50 m² alapterületű önkormányzati összkomfortos költségelven bérbe adott lakás bérleti díja a jelen előterjesztés szerinti rendelettervezet elfogadása esetén 53 700 Ft lesz havonta, amely a hasonló műszaki állapotú és elhelyezkedésű piaci alapon bérelt lakás nagyságrendi 200 000 Ft havi összegű bérleti díjához képest kb. 146 000 Ft/hó összegű „támogatást” jelent a költségelví bérlok számára az újpesti közösségtől.

A jelen előterjesztéshez csatolt rendelettervezet szerinti korrekció komfortfokozattól függően az alábbiak szerint szemléltethető.

Költségelví lakbértérték (Ft/m ²)			Lakbér összege egy 50 m ² alapterületű önkormányzati lakás esetében (Ft/hó)		Lakbér emelkedés összege (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 összkomfortos lakás esetében nagyságrendileg (2026-tól)
komfortfokozat	2025.07.01-től	2026.07.01-től (terv)	2025-től	2026-tól			
összkomfortos	991	1 074	49 550	53 700	4 150	200 000	146 000 Ft
komfortos	842	913	42 100	45 650	3 550		
félkomfortos	402	436	20 100	21 800	1 700		
komfort nélküli	268	291	13 400	14 550	1 150		
szükség lakás	200	217	10 000	10 850	850		

Mindez azt jelenti, hogy az UV Zrt. közszolgáltatási kötelezettségéből eredő ráfordításai megtérülnek azzal, hogy nyereség realizálására továbbra sincsen lehetősége.

Fentiek után az előterjesztéshez csatolt rendelettervezetben a bérlakások költségelví lakbértértékének módosítására teszek javaslatot a Lakástörvény hivatkozott szabályozására figyelemmel.

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

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17–17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a Lakbérrendeletet módosító rendelettervezet előzetes hatásvizsgálatát, amely az előterjesztéshez 4. mellékletként kerül csatolásra.

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 Lakbérrendeletet 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 .../2026. (...) önkormányzati rendeletét.

Felelős: Polgármester

Határidő: azonnal

Budapest, 2026. június 29. „...”



Dr. Trippon Norbert
polgármester

Mellékletek:

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

Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének**.../2026. (....) 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 rendelkezéseivel összhangban úgy állapítsa meg, hogy a 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. §

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 1 074 Ft/m²,
- b) komfortos lakás esetében 913 Ft/m²,
- c) félkomfortos lakás esetében 436 Ft/m²,
- d) komfort nélküli lakás esetében 291 Ft/m²,
- e) szükségslakás esetében 217 Ft/m².”

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmincadik napon lép hatályba.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet
jegyző

Dr. Trippon Norbert
polgármester

Záradék:

A rendelet kihirdetve a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján történő kifüggesztéssel 2026.
..... napján.

Dr. Gácsi Anett Erzsébet
jegyző

ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvényben meghatározott saját tulajdonú lakás- és helyiséggazdálkodás kötelező feladat ellátással kapcsolatban kerültek felülvizsgálatra a költségelví bérleti díjmértékek a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései alapján. A költségelven bérbeadott lakások lakbérének havi mértéke a lakás alapterület 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 a rendelet hatályba lépésétől számítva.

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 bérbeadási 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 Vagyongazdálkodó 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 szükségeszerű. A rendelettervezet rendezi a költségelví bérleti díjak bérbeadási 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.

