Budapest Főváros IV. kerület
**ÚJPEST ÖNKORMÁNYZATA**

✉ 1041 Budapest, István út 14.
☎ 231-3141
deri.tibor@ujpest.hu
Hivatali ügyfélkapu elérhetőség:
**BP04ONKO, KRID: 358468376**

**ALPOLGÁRMESTERE**

**ELŐTERJESZTÉS**
**a Képviselő-testület részére**

| | |
|---|---|
| Ülés időpontja: | **2026. november 26.** |
| Előterjesztés tárgya: | **Javaslat Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások lakbérének mértékéről szóló 40/2011. (XII. 19.) önkormányzati rendeletének módosítására** |
| Előterjesztő: | **Déri Tibor alpolgármester** |
| Előterjesztést készítette: | dr. Szentes Kinga aljegyző |
| Előterjesztés egyeztetve: | Madarász Zsuzsanna osztályvezető, Lakásügyi Osztály,<br>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 vizsgálni kell *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény* (a továbbiakban: Lakástörvény) rendelkezéseit is. A Lakástörvény a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérmértékének megállapítása tekintetében rögzíti, hogy azt a lakás alapvető jellemzői, a bérbeadói feladatok és a nyújtott szolgáltatás figyelembevételével kell meghatározni.

A szociális helyzet alapján meghatározott lakbérek 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 szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértékét a Tisztelt Képviselő-testület a 2025. novemberi képviselő-testületi ülése keretében vizsgálta felül, melynek eredményeként a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások tekintetében fizetendő lakbérmértékek - a 2013. évben megállapított lakbérmértékek 2024. évi infláció mértékéhez igazodóan - kerültek rendezésre 2026. január 1. napjától.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tavalyi felülvizsgálatot megelőzően a szociális helyzet alapján megállapított lakbérmértékek 2013. óta kétszer változtak; egyrészt 2013. április 1. napjától az összkomfortos és a komfortos lakások lakbérmértéke emelkedett 5%-kal, másrészt a SARS–CoV–2 koronavírus okozta világjárvány okán csökkent a mérték 10%-kal az összes komfortfokozat esetében 2021. január 1. napjától. A rendelettervezet szerinti javaslat előkészítése során a tavalyi jogalkotás folyamán megfogalmazott elvet követtük, amely szerint a jövőben a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakbérek mértéke az előző évi inflációs mértékkel kerül valorizálásra.

A javaslattal kapcsolatban megemlítendő, hogy a jelenleg hatályos költségelvű lakbérmértékek alapján fizetett bérleti díj is olyan összegű, amellyel az újpesti közösség „támogatást” biztosít a bérlők számára,

ugyanakkor a rendelettervezet szerinti szociális helyzet alapján fizetendő lakbér összegében sokkal nagyobb mértékben jelenik meg ez a támogatás.

Fentiek után a **szociális helyzet alapján** bérbe adott lakások **lakbérmértékének 2027. január 1. napjától történő módosítására** teszek javaslatot az előterjesztéshez csatolt rendelettervezetben azzal, hogy a komfortfokozattól függő lakbérmértékek a **2025. évi infláció mértékéhez igazodóan** kerüljenek megállapításra.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés 1-3. melléklete szerinti rendelettervezet megtárgyalására és elfogadására.

Az előterjesztést a Népjóléti és Lakásügyi Bizottság 2026. november 23-i ülésén véleményezi.

*A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény* 17–17/A. § előírásainak megfelelően elvégeztük a Lakbérrendeletet 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 *a), c)* és *e)* pontja alapján a Lakbérrendelet módosítására irányuló rendelettervezetet nem kell társadalmi egyeztetésre bocsátani.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a Lakástörvény 79. § (1) bekezdése értelmében a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményét kikértük. A vélemények beérkezési határideje a jelen előterjesztés készítésekor még nem járt le, arról szóban tudom majd tájékoztatni a Képviselő-testület tagjait.

**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 rendelettervezetét 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

*Kelt Budapesten, a digitális aláírás szerinti időpontban*

Digitálisan aláírta:
Déri Tibor
Dátum:
2026.11.18
10:24:44 +01'00'

**Déri Tibor**
**alpolgármester**

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

1. melléklet

**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 támogassa azon közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező, alacsonyabb jövedelemmel bíró személyeket, akik jövedelmi helyzetük alapján a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok szerint jogosultak lakás bérbevételére. Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetében célként rögzíti, hogy a lakások lakbérének havi mértékét a lakás alapvető jellemzőinek figyelembevételével határozza meg a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben előírtak szerint.

[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 (a továbbiakban: Rendelet) 5. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke a lakás alapterülete és komfortfokozata alapján a következő:

*a)* összkomfortos lakás esetében 455 Ft/m$^2$
*b)* komfortos lakás esetében 386 Ft/m$^2$
*c)* félkomfortos lakás esetében 184 Ft/m$^2$
*d)* komfort nélküli lakás esetében 122 Ft/m$^2$
*e)* szükséglakás esetében 92 Ft/m$^2$.”

(2) A Rendelet 5. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(4) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke 147 Ft/m$^2$.”

**2. §**

A Rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:
„(1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének havi mértéke – a 8. § (1) bekezdésében meghatározott kedvezményeket figyelembe véve – nem lehet kevesebb, mint:

*a)* összkomfortos lakás esetében 318 Ft/m$^2$
*b)* komfortos lakás esetében 270 Ft/m$^2$
*c)* félkomfortos lakás esetében 128 Ft/m$^2$
*d)* komfort nélküli lakás esetében 86 Ft/m$^2$
*e)* szükséglakás esetében 65 Ft/m$^2$.”

**3. §**

Ez a rendelet 2027. január 1-jén 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

2. melléklet

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

A szociális helyzet alapján meghatározott lakbérek 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 szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének mértékét a Képviselő-testület legutóbb a 2025. novemberi képviselő-testületi ülése keretében vizsgálta felül, melynek eredményeként a szociális helyzet alapján bérbeadott lakások tekintetében fizetendő lakbérmértékek - a 2013. évben megállapított lakbérmértékek 2024. évi infláció mértékéhez igazodóan - kerültek rendezésre 2026. január 1. napjától.

A rendelettervezet szerinti javaslat előkészítése során mindvégig az az elv került előtérbe, amely a tavalyi jogalkotás folyamán is megfogalmazódott. E szerint a jövőben a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a lakbérek mértéke az előző évi inflációs mértékkel kerül valorizálásra. A javaslattal kapcsolatban megemlítendő, hogy a jelenleg hatályos költségelvű lakbérmértékek alapján fizetett bérleti díj is olyan összegű, amellyel az újpesti közösség „támogatást” biztosít a bérlők számára, ugyanakkor a 2027. január 1. napjától alkalmazott szociális helyzet alapján fizetendő lakbér összegében ez a támogatás sokkal nagyobb mértékben jelenik meg.

A javaslatban a szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérmértékének 2027. január 1. napjától történő módosítása szerepel azzal, hogy a komfortfokozattól függő, valamint a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérmértékek a 2025. évi infláció mértékéhez igazodóan kerülnek megállapításra.

3. melléklet

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

1-2. §-hoz

A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások lakbérének havi mértéke komfortfokozattól függően, valamint a fiatalok garzonházában lévő lakások lakbérének havi mértéke kerül meghatározásra a lakbért módosító tényezők alkalmazása nélkül és azok alkalmazásával.

3. §-hoz

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

4. melléklet

**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 hatása, hogy a megállapított lakbérmértékekkel Budapest Főváros IV. kerület Újpest Önkormányzata támogatja azon közigazgatási területén lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező, alacsonyabb jövedelemmel bíró személyeket, akik jövedelmi helyzetük alapján a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok szerint jogosultak lakás bérbevételére. Gazdasági és költségvetési hatása, hogy a szociális helyzet alapján történő bérbeadással - ugyan nem számottevő összegben -, de bevétel keletkezik közvetetten az Önkormányzatnál.

**Környezeti és egészségi következményei**
A rendelettervezetnek nincsen mérhető környezeti és egészségi következménye.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai**
A rendelettervezet elfogadása esetén az adminisztrációs terhek az UV Újpesti Vagyonkezelő Zrt. tekintetében növekednek azzal, hogy a módosult bérleti díjmértékről a bérlőket értesíteni szükséges.

**Jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye**
A rendelettervezet megalkotása a szabályozott életviszony jellegéhez igazodóan észszerű és szükségszerű. A rendelettervezet rendezi a szociális helyzet alapján történő bérbeadás tekintetében fizetendő lakbérmértékek 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.