



A Képviselő-testület nyilvános ülésének anyaga  
(2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bek.)

## ELŐTERJESZTÉS a Képviselő-testület ülésére

Tárgy: az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet módosítása

### Tisztelt Képviselő-testület!

Az előterjesztés az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására irányul.

A Képviselő-testület 2017. szeptember 27. napján tartott ülésén alkotta meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.), mely 2017. október 1. napján lépett hatályba.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 34. §-ának (1) bekezdése kimondja, hogy az önkormányzati lakások lakbérének mértékét szociális helyzet alapján, költségelven vagy piaci alapon történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

Az Ltv. 34. § (2) bekezdése szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

Az Ltv. 34. § (4) bekezdése kimondja, hogy a költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

Az Ltv. 34. § (5) bekezdése pedig úgy rendelkezik, hogy a piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

Az Ltv. 86. § (1) bekezdése értelmében a fővárosi közgyűlés – e törvény keretei között – rendeletben határozza meg a kerületi önkormányzatok tulajdonában lévő, szociális helyzet alapján bérbe adott lakásokra vonatkozóan a lakbér-megállapítás elveit. A (2) bekezdés szerint a kerületi önkormányzat e

törvény és a fővárosi közgyűlés (1) bekezdésén alapuló rendeletének keretei között alkot önkormányzati rendeletet.

A fenti jogszabályi előírásokra is figyelemmel az Ör. 2. számú melléklete határozza meg az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérlői által fizetendő lakbér mértékét.

Az Ör. 34. §-ának (2) bekezdése szerint a Képviselő-testület évente egyszer növelheti a rendelet 2. számú mellékletében meghatározott bérbeadási módok szerinti lakberek mértékét.

A Képviselő-testület utoljára 2023. január 1. napjától emelte meg 10%-kal a költségelven és a piaci alapon bérbeadott lakások lakbérét, a 2013. április 1. napján megállapított szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

A KSH szerint a szolgáltatások inflációja 2022. év elejétől 2023. év végéig évente hozzávetőlegesen 10,1%-kal növekedett, ezáltal nőttek az önkormányzati kiadások is. Az elmúlt években jelentősen nőtt az egy főre jutó éves átlagjövedelem, mely a 2022. évben bruttó 3.083.981,- Ft volt, míg 2023. évben bruttó 3.625.062,- Ft-ra emelkedett.

Fentiekre tekintettel 2025. február 1. napjától a költségelven és piaci alapon bérbeadott lakások lakbérének 10%-os mértékű emelésére teszek javaslatot a szociális lakberek mértékének változatlanul hagyása mellett.

Az Önkormányzat Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 39/2018. (IX. 26.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendeletének 24. § (5) bekezdése kimondja, hogy a rendelettervezet a jogalkotásról szóló törvény szerinti előzetes hatásvizsgálat elvégzését követően terjeszthető a Képviselő-testület elé. A vizsgálat eredményéről a Képviselő-testületet az előterjesztésben tájékoztatni kell. E kötelezettségre figyelemmel a következőkről tájékoztatom a Képviselő-testületet:

A költségelvű és a piaci lakbér minimális emelkedése a gazdasági környezet változása miatt indokolt, a bérleti díjak az emelést követően sem érik el a piaci – nem önkormányzati tulajdonú lakások – bérleti díjait. A szociális lakbér a továbbiakban is változatlan, amelynek társadalmi hatása pozitív.

A lakberek változása nem ró jelentős adminisztrációs terhet a Polgármesteri Hivatalra, a bérlők írásbeli tájékoztatásához szükséges feltételek -melyre 2025. január 15. napjáig kerül sor - rendelkezésre állnak. A 2025. február 1-jei hatálybalépés elegendő időt biztosít a módosítás végrehajtására történő felkészüléshez.

Az előterjesztést véleményezésre megküldtem a Pénzügyi és Tulajdonosi, valamint a Jogi és Ügyrendi Bizottságnak, a bizottságok véleményéről a testületi ülésen adok tájékoztatást.

Mindezekre figyelemmel kérem a Képviselő-testületet, hogy az előterjesztéshez 1. szám alatt mellékelte rendeletet alkossa meg. Az előterjesztés 2. számú melléklete tartalmazza a rendelet-tervezet indokolását. A kéthasábos szövegű segédanyagot, mely a változásokat mutatja, 3. számú mellékletként csatolom.

Kérem a Képviselő-testületet az alábbi rendeletalkotási javaslat elfogadására.

### Rendeletalkotási javaslatok:

A Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének rendeletét módosító Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete önkormányzati rendeletét megalkotja.

*(A döntéshozatal módja: minősített többség)*

### Határozati javaslat:

A Képviselő-testület felkéri a polgármestert, hogy gondoskodjon az előterjesztésben foglaltak végrehajtásáról, ennek megfelelően a lakberváltozást 2025. január 15. napjáig kell a bérlőkkel írásban közölni.


*(A döntéshozatal módja: egyszerű többség)*

Budapest Hegyvidék, 2024. 12. 06

Láttam:

  
**dr. Orosz György**  
jegyzői feladatok ellátásával  
megbízott köztisztviselő

  
**Kovács Gergely**  
polgármester

  
**Vadász Gábor**  
alpolgármester

Mellékletek:

1. sz. melléklet: rendelet-tervezet
2. sz. melléklet: indokolás
3. sz. melléklet: kéthasábos szövegű segédanyag
4. sz. melléklet: hatásvizsgálat

**Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2024. (... ..) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017.  
(IX. 27.) önkormányzat rendelet módosításáról**

Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2025. február 1-jén lép hatályba.

Budapest Hegyvidék, 2024.

**dr. Orosz György**  
jegyzői feladatok ellátásával  
megbízott köztisztviselő

**Kovács Gergely**  
polgármester

1. melléklet a ...../2024. (... ..) önkormányzati rendelethez

2. melléklet 34/2017. (IX. 27.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>
<b>1</b>	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Szociális lakbér (forint/m<sup>2</sup>/hónap)</b>	<b>Költségelví lakbér (forint/m<sup>2</sup>/hónap)</b>	<b>Piaci lakbér (forint/m<sup>2</sup>/hónap)</b>
<b>2</b>	Összkomfortos lakás	320	569	1220
<b>3</b>	Komfortos lakás	279	491	1033
<b>4</b>	Félkomfortos lakás	155	301	619
<b>5</b>	Komfort nélküli lakás	116	204	395
<b>6</b>	Szükséglakás	91	164	-

## ÁLTALÁNOS INDOKOLÁS

Lakbér emelésre utoljára 2023. január 1. napján került sor. A piaci viszonyokhoz, illetve az elmúlt évi infláció mértékéhez történő alkalmazkodásra figyelemmel indokolt a költségelví és piaci alapon bérbe adott önkormányzati lakások lakbérének emelése.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX. 27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat rendeletének (a továbbiakban: Ör.) értelmében behajthatatlannak nem minősülő követelésről való lemondás, illetve egyéb kedvezmény nyújtása esetén indokolt, hogy a követelés lemondáskori értékére figyelemmel sávosan kerüljön meghatározásra a nyilatkozattételi jogosultság.

## RÉSZLETES INDOKOLÁS

### 1. §-hoz

Önkormányzatunk Képviselő-testülete a 18/2022. (VI.28.) Bp. Főváros XII. ker. Hegyvidéki Ök. Kt. rendelet mellékletével emelte meg utoljára 10%-kal 2023. január 1. napjától az összkomfortos, komfortos, félkomfortos, komfort nélküli komfortfokozatú lakások esetében az önkormányzati tulajdonú lakások költségelví, illetve piaci alapú lakbérét.

Az önkormányzati épületekkel, az épületek központi berendezéseivel és a lakásokkal, a lakásberendezésekkel kapcsolatos felújítások elvégzésének szükségessége, illetve az elmúlt évek magas inflációja indokolja a bérbe adott lakások lakbér mértékének emelését. Az önkormányzati lakások értékének megtartására, a piaci viszonyokhoz történő alkalmazkodásra és a fővárosi önkormányzati rendeletben foglaltakra is figyelemmel 2025. február 1. napjától a bérbe adott lakások lakbérének emelésére tesztek javaslatot, az emelés nagysága nem tekinthető számottevőnek.

2025. február 1. napjától a költségelví, illetve piaci alapon bérbe adott lakások lakbérének 10%-os emelésére kerül sor, az emelés mértéke nem tekinthető számottevőnek.

### 2. §-hoz

A rendelet hatálybalépésére vonatkozóan tartalmaz rendelkezéseket.  
A bérleti díjak emelésére 2025.február 1-jei hatálybalépéssel kerül sor.

Az új, megemelt lakberek összegét írásban fogjuk közölni a bérlőkkel

- a) 2024. december 31-én fennálló lakásbérleti jogviszony esetében 2024. január 15. napjáig;
- b) a 2025. január 1. napját követően létrejövő lakásbérleti jogviszony esetében pedig a lakásbérleti szerződésben.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről, valamint a lakbértámogatásról szóló 34/2017. (IX.27.) Budapest Főváros XII. kerület Hegyvidéki Önkormányzat Kt. rendelete 2. számú melléklete							
Módosítás előtt				Módosítás után			
Komfortfokozat	(Ft/m <sup>2</sup> /hó)			Komfortfokozat	(Ft/m <sup>2</sup> /hó)		
	Szociális lakbér	Költségelvű lakbér	Piaci lakbér		Szociális lakbér	Költségelvű lakbér	Piaci lakbér
Összkomfortos lakás	320	517	1109	Összkomfortos lakás	320	569	1220
Komfortos lakás	279	446	939	Komfortos lakás	279	491	1033
Félkomfortos lakás	155	274	563	Félkomfortos lakás	155	301	619
Komfort nélküli lakás	116	185	359	Komfort nélküli lakás	116	204	395
Szükségülakás	91	149	-	Szükségülakás	91	164	-

## HATÁSVIZSGÁLAT

**1. A módosításnak gazdasági, költségvetési hatása:**

A módosítás célja, hogy az elmúlt években történt inflációs ingadozásnak köszönhetően megnőtt önkormányzati kiadásokhoz igazodjon az önkormányzati lakbérek mértéke.

**2. A módosításnak környezeti és egészségügyi következményei:**

Nem ismertek.

**3. Az adminisztratív terheket befolyásoló hatása:**

A rendeletmódosítás az adminisztrációs terheket nem növeli.

**4. A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotása időszerű, hiszen a jelenleg hatályos költségelvű és piaci alapú bérleti díjak 2023. január 1. napjától érvényesek. A gazdasági változások miatt szükséges a lakbérek 10%-kal történő megemelése, mely – a szociális alapú bérleti díj változatlanul hagyás miatt – a nehezebb sorsú réteget nem érinti.

**5. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A módosítás személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi többletfeladatot, többletkiadást nem eredményez.