



Budapest Főváros XXIII. kerület  
Soroksár Önkormányzatának  
J E G Y Z Ő J E

1239 Budapest, Grassalkovich út 162.

**KÉPVISELŐ - TESTÜLETI ELŐTERJESZTÉS**

**Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díjainak felülvizsgálatára és a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III. 22.) önkormányzati rendelete módosítására**

<b>Előterjesztő</b>	<b>dr. Szabó Tibor jegyző</b>	
<b>Az előterjesztést készítette</b>	<b>dr. Fonál Orsolya, vagyionkezelési ügyintéző Beruházási és Vagyonkezelési Osztály</b>	
<b>A döntés fajtája</b> (rendelet, határozat (egyedi vagy normatív határozat))	<b>egyedi határozat, döntés függvényében ezen kívül rendelet</b>	
<b>A döntéshez szükséges többség</b> /egyszerű/minősített/ a jogszabályhely megjelölésével	<b>határozathozatalhoz egyszerű többség, rendelettervezet elfogadásához minősített többség (Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 50.§)</b>	
<b>Az előterjesztés napirendre vételének javasolt időpontja</b> /MUNKATERV szerinti ülésen vagy RENDKÍVÜLI ülésen tárgyalandó/	<b>2026. április 23. MUNKATERV szerinti ülésen</b>	
<b>Meghívó szerinti menetrendben vagy sürgősséggel tárgyalandó</b> /sürgősség esetén annak indokai/	<b>Meghívó szerinti menetrendben tárgyalandó</b>	
<b>Az előterjesztés tárgyalására jogosult bizottságok</b>	Gazdasági és Városfejlesztési Bizottság	<b>X</b>
	Pénzügyi és Jogi Bizottság	<b>X</b>
	Szociális és Oktatási Bizottság	-
<b>Az előterjesztést véleményező tanácsnokok</b>	Civil	-
	Sporttal kapcsolatos ügyekért felelős	-
	Egyházi kapcsolatokért felelős	-
	Környezetvédelmi ügyekért felelős	-
<b>Ellenjegyzők</b>	Vittmanné Gerencsér Judit, osztályvezető-helyettes, Jogi és Személyügyi Osztály	
<b>Törvényességi szempontból ellenőrizte</b>		
<b>Nyílt / zárt ülésen tárgyalandó</b> /zárt ülés esetén a jogszabályhely megjelölése/	<b>Az előterjesztés nyílt ülésen tárgyalandó</b>	
A Kt. az előterjesztést milyen hatáskörben (véleményezési, döntési, javaslattevési stb.), vagy tájékoztatóként tárgyalja	<b>A Képviselő-testület az előterjesztést <u>döntési hatáskörben</u> tárgyalja</b>	

Tisztelt Képviselő-testület!

## I. Az előterjesztés előzményei

**A Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata** (a továbbiakban: **Önkormányzat**) tulajdonában álló lakások bérleti díjainak és a **mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálata** Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló **8/2019. (III. 22.) önkormányzati rendelet** (a továbbiakban: **Lakásrendelet**) **40. § (1) bekezdése alapján évente szükséges.**

A fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy vizsgálja felül az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díját, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb mértékét.

## II. Az előterjesztés jogszabályi háttere

### a. Magasabb szintű jogszabályok rendelkezései

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 34. §-a.

### b. Helyi rendeleti kapcsolódó szabályok

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások különböző jogcímen történő bérbeadásának feltételeit helyi szinten a **Lakásrendelet** szabályozza.

*„36. § A 3. § (1) bekezdésében felsorolt, szociális helyzet alapján megállapított bérletidj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértéke (alapterület és komfortfokozat alapján):*

- a) összkomfortos lakás esetén 179,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*
- b) komfortos lakás esetén 153,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*
- c) félkomfortos lakás esetén 74,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*
- d) komfort nélküli lakás esetén 46,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*
- e) szükséglakás esetén 28,- Ft/m<sup>2</sup>/hó*

*37. § A mindenkori lakbér legkisebb összege:*

- a) összkomfortos lakás esetén 3.926,- Ft/hó*
- b) komfortos lakás esetén 3.427,- Ft/hó*
- c) félkomfortos lakás esetén 2.695,- Ft/hó*
- d) komfort nélküli lakás esetén 1.719,- Ft/hó*
- e) szükséglakás esetén 1.719,- Ft/hó*

*38. § A piaci alapon bérbe adott lakások havi bérleti díja a Vagyonrendeletben meghatározott árverés útján egyedileg kerül kialakításra, a kikiáltási bérleti díj nem lehet kevesebb a 36-37.§-okban meghatározott, a lakás komfortfokozatának megfelelő bérleti díj ötszörös összegénél. Bérbeadó Képviselő-testülete döntése alapján a lakás birtokbaadását követő naptári évben jogosult első alkalommal az árverés során kialakult bérleti díj emelésére az előző évi infláció mértékének megfelelő összeggel.*

*39. § A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét a 36.-37. §-okban foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint kell megállapítani:*

- a) az 1144 jelű Soroksár – Újtelepen lévő lakóépület lakása után bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó kell fizetni.
- b) annak a lakásnak a bérleti díja, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, bérleti díj címén bérlőnként 2000,- Ft/hó, továbbá a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”

### III. Az előterjesztéshez kapcsolódó tények, adatok

Az Önkormányzat lakásállománya **jelenleg 33 db lakásból áll**. A lakásállományból **11 db önkormányzati lakás jelenleg üres**, ezen lakások közül 9 db lakás műszaki állapota miatt lakhatatlan, további 2 db lakás pedig krízislakás céljára van fenntartva, amelyek jelenleg szintén üresen állnak. **2025. évben** a lakások után a bérlők - valamint egy fő jogcím nélküli használó - **9.021.991,-Ft bérleti díjat** illetőleg használati díjat fizettek.

**2025. év során a bérlők 19 db lakás tekintetében piaci alapú bérleti díjat, 1 db lakás tekintetében szociális alapú bérleti díjat, 1 db lakás esetében közérdekű, közszolgálati célú bérleti díjat, valamint 1 db lakás után használati díjat fizettek.** Az Önkormányzat a 2025. évben 4 db lakást érintően 2.473.926,-Ft értékben végzett karbantartási és felújítási munkálatokat.

**Piaci alapon (Lakásrendelet 38. §-a szerint) a 1237 Budapest, Szent László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás került árverés útján kiadásra, ennek havi bérleti díja jelenleg: 98.923,-Ft/hó, a bérleti díj legutóbbi emelésére a 2025.évben került sor, a 2024. évi infláció mértékével megegyezően, azaz 3,7 %-kal.**

A Képviselő-testület a **nem piaci alapon bérbbe adott lakások vonatkozásában utoljára 2009. július 1. napjától emelte az önkormányzati tulajdonában lévő lakások bérleti díját** – kivéve a helyi közérdekű, közszolgálati célú lakások bérleti díját, ami maradt 2000,-Ft/hó – (az akkori emelés a **2008. évi infláció mértékének megfelelő 6,1 %-os** volt), **azóta nem változtatott a bérleti díj mértékén és hatályban tartotta a 2009. évben megállapított összeget.** A **2025. évet illetően a KSH jelentése alapján az inflációt 4,4 %-ban** állapította meg.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy azon lakások esetében, amelyekért jelenleg nem szociális alapú bérleti díjat fizetnek, a bérleti jogviszony eredetileg szociális alapú bérleti díj mellett került kiadásra. A bérlők vagyoni helyzetében időközben bekövetkezett változás következtében azonban elveszítették jogosultságukat a szociális bérleti díjra, ezért jelenleg annak ötszörös mértékének megfelelő, piaci alapú bérleti díjat kötelesek fizetni. (A Lakásrendelet idézett 38. §-ának rendelkezése kizárólag azokra a lakásokra alkalmazható, amelyek eleve piaci alapon kerülnek bérbeadásra.)

### IV. A döntés szükségességének indokai

A Lakásrendelet 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy „**Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a Képviselő-testület minden év május 15. napjáig felülvizsgálja.**”

A piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díjának meghatározása tekintetében a Lakásrendelet 38. §-a alapján a tisztelt Képviselő-testület jogosult dönteni arról, hogy a **piaci alapon bérbeadott lakás bérleti díja** emelkedjen-e a 2026. évben. E tekintetben **külön határozathozatal szükséges az 1. számú határozati javaslat szerint**, tekintettel arra, hogy ez a díj nem a Lakásrendeletben került rögzítésre, hanem árverés útján alakult ki. **Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a piaci alapon bérbbe adott lakás bérleti díját a 2026. évben a 2025. évi infláció mértékével emelni kívánja, úgy az 1. számú határozati**

**javaslatot szükséges elfogadnia. Vagyongazdálkodási szempontból indokolt a piaci alapon bérbe adott lakásnak a 2025. évi infláció mértékével történő emelése.**

**Amennyiben a tisztelt Képviselő-testület a piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli egyéb lakások esetében a bérleti díjakat, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét nem kívánja módosítani, úgy kérem fogadja el a 2. számú határozati javaslatot.** Amennyiben azonban a tisztelt Képviselő-testület a piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli egyéb lakások vonatkozásában a bérleti díjakat, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a 2026. évben a 2025. évi infláció mértékével emelni kívánja, úgy a jelen előterjesztés 1. mellékletét képező rendelet-tervezetet szükséges elfogadnia.

Vagyongazdálkodási szempontból indokolt mind a piaci alapon bérbe adott lakás, mind a piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli egyéb lakások vonatkozásában a bérleti díjak, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének 2025. évi infláció mértékével történő emelése.

Kerületünkben a szociális alapon megállapított bérleti díjak és a piaci alapú bérleti díjak közötti különbség az elmúlt időszakban számottevővé vált, ami indokoltá teszi a bérleti díjak rendszerének átfogó vizsgálatát. **Az Önkormányzat szociális elkötelezettsége mellett fontos, hogy a rászoruló bérlők továbbra is meg tudják fizetni a bérleti díjakat, ugyanakkor szükséges azt is figyelembe venni, hogy a lakásállomány fenntartása hosszú távon pénzügyileg is biztosított legyen. Tekintettel az önkormányzati lakásállomány relatív csekély számára és kedvezőtlen jellemzőire – különösen a kis alapterületre és a lakások gyakran leromlott műszaki állapotára -, a bérleti díjak felülvizsgálata során érdemes figyelembe venni azt, hogy ezen döntések milyen hatással lehetnek a bérlőkre, illetve az Önkormányzat költségvetésére.** Mindezek alapján szükséges olyan megoldások keresése, amelyek hosszú távon is biztosítják a lakhatás elérhetőségét, valamint a lakásállomány fenntartható működtetését, de az Önkormányzat érdekeit is figyelembe veszik.

**A bérleti díjak 2025. évi infláció mértékével, azaz 4,4 %-kal történő emelése nem lenne akkora mértékű, hogy az jelentős többlet terhet rójon a bérlőkre, és ha csak csekély mértékben is, de növelné az Önkormányzat bevételét.**

## **V. A döntés várható hatásai**

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-ában foglaltaknak megfelelően elvégeztem a jelen előterjesztés 1. számú mellékleteként csatolt rendelet-tervezet elfogadásának várható hatásait, melyet a jelen előterjesztés 2. mellékleteként csatolt „Hatásvizsgálati lap”-on mutatok be.

A fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások lakbérének, valamint a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálata tárgyában hozza meg döntéseit.

## **VI. Döntési javaslatok**

- **Rendelet-tervezet:** a melléklet szerint, **amennyiben a Képviselő-testület a piaci alapon bérbe adott lakáson kívüli egyéb lakások tekintetében a bérleti díjak, valamint a mindenkori bérleti díjak legkisebb összegének emelése mellett dönt**

- **Határozati javaslatok:**

1.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026. (IV. 23.) határozata az önkormányzati tulajdonú, piaci alapon bérbeadott, 1237 Budapest, Szent László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás havi bérleti díja összegének felülvizsgálatáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2026. évben a piaci alapon bérbeadott, 1237 Budapest, Szent László u. 161. III. em. 6. szám alatti lakás havi bérleti díját 2026. szeptember 01. napjától a 2025. évi infláció mértékével, azaz 4,4 %-kal emeli, havi 103.276,-Ft összegre.

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlő tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2026. május 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

2.

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének ...../2026. (IV. 23.) határozata az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díjának és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegének felülvizsgálatáról**

A Képviselő-testület úgy dönt, hogy

I. Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata a 2026. évben az önkormányzati tulajdonban álló bérlakások bérleti díját, és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a 2026. évben **nem módosítja**.

II. felkéri a Polgármestert a lakásbérlők tájékoztatására.

Határidő: a II. pont vonatkozásában: 2026. május 31.

Felelős: Bese Ferenc polgármester

Budapest, 2026. március 30.

**dr. Fonál Orsolya**  
vagyonkezelési ügyintéző  
az előterjesztés készítője

**dr. Szabó Tibor**  
jegyző  
előterjesztő

**Az előterjesztés mellékletei:**

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../.....(.....) önkormányzati rendelete az Önkormányzat tulajdonában álló lakások  
bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet módosításáról  
TERVEZET**

[1] E rendelet célja, hogy meghatározza a Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló, nem piaci alapon bérbeadott bérlakások 2026. szeptember 01. napjától alkalmazandó bérleti díjait.

[2] Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának Képviselő-testülete az a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 23. § (5) bekezdés 14. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1.§**

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásr.) 36.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„36. § A 3. § (1) bekezdésében felsorolt, szociális helyzet alapján megállapított bérletidíj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértéke (alapterület és komfortfokozat alapján):*

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<b>187,- Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<i>b) komfortos lakás esetén</i>	<b>160,- Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<b>78,- Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<b>48,- Ft/m<sup>2</sup>/hó</b>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<b>29,- Ft/m<sup>2</sup>/hó”</b>

**2.§**

A Lakásr. 37.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„37. § A mindenkori lakbér legkisebb összege:*

<i>a) összkomfortos lakás esetén</i>	<b>4.099,- Ft/hó</b>
<i>b) komfortos lakás esetén</i>	<b>3.578,- Ft/hó</b>
<i>c) félkomfortos lakás esetén</i>	<b>2.814,- Ft/hó</b>
<i>d) komfort nélküli lakás esetén</i>	<b>1.795,- Ft/hó</b>
<i>e) szükséglakás esetén</i>	<b>1.795,- Ft/hó”</b>

**3.§**

A Lakásr. 39.§-a helyébe a következő rendelkezés lép:

*„39. § A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét a 36.-37. §-okban foglaltaktól eltérően az alábbiak szerint kell megállapítani:*

- a) az 1144 jelű Soroksár – Újtelepen lévő lakóépület lakása után bérleti díj címén bérlőnként **2.088,- Ft/hó** kell fizetni.
- b) annak a lakásnak a bérleti díja, amely egyedüli bérlővel kerül megkötésre, bérleti díj címén bérlőnként **2.088,- Ft/hó**, továbbá a közüzemi és más szolgáltatások díját kell fizetni.”

#### 4.§

Ez a rendelet 2026. szeptember 01. napján lép hatályba.

**Bese Ferenc**  
**polgármester**

**dr. Szabó Tibor**  
**jegyző**

Záradék:

A rendelet-tervezet 2026. április ... napján az önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kifüggesztésre, az önkormányzat hivatalos honlapján közzétételre került.

Budapest, 2026. április ....

A jegyző nevében és megbízásából eljáró

Vittmanné Gerencsér Judit  
osztályvezető-helyettes  
Jogi és Személyügyi Osztály

## INDOKOLÁS

**Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzata Képviselő-testületének  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló  
8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet  
módosításáról szóló  
...../..... (.....) önkormányzati rendelethez**

### Általános indokolás

Budapest Főváros XXIII. kerület Soroksár Önkormányzatának tulajdonában álló lakások különböző jogcímenek történő bérbeadásának feltételeit az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérbeadásának feltételeiről szóló 8/2019.(III.22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) szabályozza széleskörűen.

A Lakásrendelet 40. § (1) bekezdése kimondja, hogy „Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások bérleti díját és a mindenkori bérleti díj legkisebb összegét a Képviselő-testület minden év május 15. napjáig felülvizsgálja.” A mindenkori bérleti díj legkisebb összege utoljára 2009-ben került módosításra.

### Részletes indokolás

Az 1.§-hoz

A szociális helyzet alapján megállapított bérleti díj mellett történő bérbeadásra kijelölt lakások havi bérleti díjának mértékét módosító rendelkezés.

A 2.§-hoz

A mindenkori lakbér legkisebb összegét módosító rendelkezés.

A 3.§-hoz

A közérdekű, közszolgálati célú lakás bérbeadása esetén a fizetendő lakbér, valamint a lakbéren felüli (lakásra vonatkozó) közüzemi és más szolgáltatások díjának mértékét módosító rendelkezés.

A 4.§-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezéseket tartalmazó szakasz.

