

Tisztelt Képviselő-testület!

Budapest Főváros XI. Kerület Újbuda Önkormányzata Képviselő-testületének Újbuda Önkormányzata tulajdonában lévő lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 36/2025. (XII. 18.) XI.ÖK rendelete (a továbbiakban: Rendelet) A Rendelet 42. § (2) bekezdése előírja, hogy évente egy alkalommal, július 1-jei hatállyal kerülhet sor a Képviselő-testület döntése alapján a lakbér megállapítására.

A Rendelet 45. §-a határozza meg az önkormányzati tulajdonú lakások szociális lakbérének mértékét. A szociális helyzet alapján bérbeadott lakások lakbérének meghatározásánál a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról alkotott 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 34. § (2) bekezdésében foglaltakat, valamint a 42/2016 (XII. 29.) és 41/2016 (XII. 29.) Fővárosi Közgyűlési rendeletben megfogalmazott lakbér megállapítás alapelveit tartjuk szem előtt. A lakbér-megállapítás tekintetében döntő szempont, hogy az Önkormányzatot, mint bérbeadót - *tulajdonában lévő bérlakások esetében* - terhelő valamennyi kötelezettség teljesítéséhez a lakbér biztos fedezetet nyújtson.

Szociális helyzet alapján történő bérbeadás fontos feltétele, hogy a szociális helyzet alapján rászoruló személy és házastársa, élettársa, vele együtt költöző személy egy főre jutó havi nettó jövedelme elérje a mindenkori minimálbér bruttó összegének 30%-át, de nem éri el a mindenkori minimálbér bruttó összegének 70%-át.

A Rendelet értelmében továbbra is elvégezzük a szociális alapú lakbér felülvizsgálatát. A szociális alapú lakbér alkalmazására való jogosultságot minden év április 30-ig felül kell vizsgálni. A jogosultság megállapításához a bérlő kötelezettsége a saját, illetve a vele együtt lakó közeli hozzátartozói jövedelmi és vagyoni körülményeinek igazolása. Amennyiben bérlő az adatszolgáltatási kötelezettségét elmulasztja, vagy az együtt lakók egy főre eső jövedelme meghaladja a Korm. rendeletben meghatározott mindenkori minimálbér 70 %-át, úgy magasabb kategóriájú – *költségelven számított* – lakbér fizetésére lesz kötelezett.

A felülvizsgálat alapján ez év márciusában 297 db levél került kiküldésre, mely eredményeként a szociális alapú lakbért fizetők közül 75 esetben költségelví lakbér került megállapításra. A felülvizsgálatot követően a költségelví lakbér fizetők száma folyamatos növekedést mutat.

I. Lakbéralapú költségek vizsgálata

Újbuda Önkormányzata a tételes, épületszintű könyvelése alapján, illetve a 16/2017. (X. 30.) számú Jegyzői intézkedésének önköltség számítási szabályzata szerint elkészítette az utókalkulációt a lakbér mértékének meghatározásához, az önkormányzati lakások bérbeadásával kapcsolatos közvetett, közvetlen, illetve a központi irányítás költségeinek figyelembevételével.

100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbéralapú költségeinek vizsgálata:

A 2025. évben kifizetésre került lakbéralapú költségek alakulását vizsgálva megállapítható, hogy a 100 %-ban önkormányzati tulajdonban lévő lakásaink esetében, az üzemeltetési és karbantartási költségek tekintetében emelkedés mutatkozik.

Vegyes tulajdonú társasházakban lévő önkormányzati lakások lakbéralapú költségeinek vizsgálata:

A társasházak részére átutalt közös költség előlegek, melyek az épületek üzemeltetési és felújítási költségeit fedezik, a 2024. évhez képest növekedést mutattak. A rendelkezésre álló

közgyűlési határozatokban előírt kötelezettségek figyelembevételével közös költség emelést vont maga után.

Megüresedő lakásaink meglehetősen rossz műszaki állapotban vannak. Az ismételt bérbeadás esetén a Lakástörvény értelmében a bérbeadónak lakhatásra alkalmas állapotban kell a lakásokat birtokba adni, illetve az ismételt bérbeadásnál fő cél, hogy az alacsony komfortfokozatú lakások esetében komfortos vagy összkomfortos komfortfokozat legyen a felújítás eredménye.

II. Lakbérek vizsgálatainak eredményei

Az alábbi kimutatás tájékoztatást nyújt a 2025. évi lakbér bevétel előirányzatról, illetve a tényleges kifizetésre került költségek alakulásáról, a kimutatás azt támasztja alá, hogy a **szociális alapon bérbe adott** bérlakások esetében szükséges a lakbér emelése.

1. Bevételi előirányzat összesen:	E Ft
• 100 % - ban önk. épületekben lévő lakások lakbér bevételi előirányzata:	53 383
• Vegyes tulajdonú épületekben lévő lakások lakbér bevételi előirányzata:	364 020
• Összes lakbér bevételi előirányzata:	417 403

2. Költségek	E Ft
2.1.	
Központi irányítás ¹ :	13 690
100 %-ban önkorm. tulajdonban lévő lakások lakbér alapú költségei ² :	16 112
Karbantartási költségek ³ :	18 187
Összesen:	47 989

2.2.
Vegyes tulajdonú társasházban lévő önkormányzati lakások

Központi irányítás önkormányzati lakások esetén ¹ :	90 396
Lakbér alapú költségek ² :	22 734
Karbantartási költségek ³ :	112 953
Közös költség részeként felmerülő üzemeltetési költségek ⁴ :	186 034
Összesen:	412 117

Összes költség:	460 106
------------------------	----------------

¹Központi irányítás költségek: a lakásgazdálkodással foglalkozó dolgozók munkabére, annak járulékai, az adatfeldolgozás költségei: számla nyomtatás, csekk nyomtatás és feldolgozás költségei, egyéb költség.

² A lakbér alapú költségek: villamos energia, rovarirtás, lomtalanítás, szállítás, takarítás, szemétszállítás, szakvélemény, végrehajtási díj.

³ Karbantartás: készenléti díj, karbantartási költségek: dugulás elhárítás, zár csere, csőtörés, elektromos mérőhely kialakítás, tetőjavítás, kéményjavítás, lépcsőjavítás, cserépkályha bontás, gépészeti javítások.

⁴ Vegyes tulajdonú társasházak esetében a közös költség részeként a lakások esetében felmerülő üzemeltetési költségek vannak meghatározva a lakások négyzetméterének arányában.

2025. évben felmerült lakással kapcsolatos költségek a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületekben, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő bérbe adott lakások esetében összesen:

460 106 E Ft

2025. évben kiszámlázott lakbér bevételi előirányzat a 100 %-ban önkormányzati tulajdonú lakóépületekben, valamint a vegyes tulajdonú társasházakban lévő bérbe adott lakások esetében:

417 403 E Ft

Különbözet: 42 703 E Ft

Javaslom, hogy a Rendelet 45. § (2) bekezdésben szabályozott **szociális alapú lakbér mértéke 2026. július 1-től az alábbiak szerint változzon.**

A Rendelet 60. § (3) bekezdés szerint a lakbér összegét a kerekítés szabályai szerint 100 Ft-ra kerekítve kell megállapítani.

Komfortfokozat	Jelenlegi szociális alapú lakbér (Ft/m ²)	Szociális alapú lakbér 2026. július 1-től (Ft/m ²)
összkomfortos lakás	537	600
komfortos lakás	537	600
félkomfortos lakás	351	400
komfort nélküli lakás	269	300
szükség lakás	180	200

A Rendelet 48. § (1) és (2) bekezdése rendelkezik a költségelven bérbe adott lakás lakbérének meghatározásáról. A vegyes tulajdonú és a 100 %-ban önkormányzati épületekben lévő – *kivétel Albertfalva utca 4. és a Fehérvári út 182-190/B.* - lakások esetében jelenleg már 732 bérlő esetében alkalmazzuk a költségelvű lakbért, melynek fedeznie kell a bérbeadó önkormányzatnak az épület karbantartásával, az épület központi berendezéseinek üzemképes állapotának biztosításával, felújításával, valamint a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos munkák költségeit.

A fentiekben részletezettek alapján a bevételek nem biztosítanak fedezetet a költségek megtérülésére, **ezért javaslom, hogy a költségelvű lakbér mértéke 2026. július 1-től az alábbiak szerint változzon.**

komfortfokozat	Jelenlegi költségelvű lakbér Ft/m ²	Költségelvű lakbér 2026. július 1-től Ft/m ²
összkomfortos lakás	749	800
komfortos lakás	749	800
félkomfortos lakás	374	400
komfort nélküli lakás	269	300

szükséglakás	180	200
--------------	-----	-----

III. Állami támogatással megvalósult ingatlanok lakbér vizsgálata

A Rendelet 48. § (3) és (4) bekezdése az önkormányzati beruházásban állami támogatással megvalósult lakások lakbérének meghatározását fogalmazza meg, mely szerint az állami támogatással megvalósult lakások éves lakbérének kiszámításánál figyelembe vettük az összes felmerülő közüzemi, karbantartási költségeken kívül az építéssel kapcsolatos teljes beruházási költség 2 %-át is. A lakbér mértéke a rendelet 48. § (4) bekezdésében lett meghatározva.

Megvizsgáltuk a karbantartási és üzemeltetési költségek alakulását, változását a Budapest XI. kerület Fehérvári út 182-190/B. és a Budapest XI. kerület Albertfalva utca 4. szám alatti épületek tekintetében.

- a) A **Fehérvári út 182-190/B.** szám alatti 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben 90 db lakás található. A változások összköltségei növekedést mutatnak a 2024. évi költségekhez viszonyítva. A Fehérvári út 182-190/B. szám alatti épület esetében a 2025. évben kétszer került sor pályázat kiírására, 14 lakás esetében lett új bérelője a bérleménynek.
- b) Az **Albertfalva utca 4.** szám alatti 100 % önkormányzati tulajdonban lévő épületben 56 db lakás található. A költségek tartalmazzák a központi gázfűtés költségeit is. Az Albertfalva utca 4. szám alatti épület esetén 2025. évben egy alkalommal 1 bérleményre került sor pályázat kiírására.

Fehérvári út 182-190/B.

Bevételi előirányzat összesen: 62 624 EFt

Költségek

Központi irányítás és lakbér alapú költségek:	49 148 EFt
Bekerülési érték hányad:	19 672 EFt
Összesen:	68 820 EFt

Számítások a bekerülési érték és a tényleges lakbéralapú költségek figyelembevételével

Bekerülési érték: 983 604 EFt

983 604 EFt a Rendelet 48. § (3) bekezdésében megfogalmazott, az építéssel kapcsolatos költség 2 %-a = 19 672 EFt

1 óra vetítve: 1 639 EFt bekerülési érték

49 148 EFt : 12 hó = 4 095 EFt lakbéralapú költség

Összesen: 5 734 EFt/hó: 3428 m²=1 673 Ft/m²/hó

Albertfalva utca 4.**Bevételi előirányzat összesen: 31 343 EFt****K ö l t s é g e k**

Központi irányítás és lakbér alapú költségek: 29 927 EFt

Bekerülési érték hányad: 6 592 EFt**Összesen: 36 519 EFt**Számítások a bekerülési érték és a tényleges lakbér alapú költségek figyelembevételével.**Bekerülési érték: 329 595 EFt**

329 595 EFt a Rendelet 48. § (3) bekezdésében megfogalmazott, az építéssel kapcsolatos költség 2 %-a = 6 592 EFt/év

1 óra vetítve: 549 EFt/hó bekerülési érték

29 927 EFt : 12 hó = 2 494 EFt/hó lakbér alapú költség**Összesen: 3 043 EFt/hó : 1984 m² = 1 534 Ft/m²/hó**

A 2025. évi tényköltségek figyelembevételével a két állami támogatással megvalósult ingatlan esetében javaslom, hogy a 48. § (4) bekezdésben meghatározott **költségelví lakbér mértéke 2026. július 1-től** az alábbiak szerint változzon.

Ingatlan cím	Jelenlegi lakbér mérték Ft/m ²	Lakbér mérték 2026. július 1-től Ft/m ²
Fehérvári út 182-190./B (3428 m ²)	1 470	1 700
Albertfalva utca 4. (1984 m ²)	1 346	1 500

Budapest, 2026. május 11.

dr. Bács Márton