



PÉCEL VÁROS ÖNKORMÁNYZAT POLGÁRMESTERE

Ö/267-7/2026

Nyilvános ülésen tárgyalandó.
A határozati javaslat
elfogadásához egyszerű többség
szükséges.
Név szerinti szavazást nem igényel.

Előterjesztés a Képviselő-testület 2026. május 28-ai rendes ülésére

Tárgy: Javaslat az önkormányzati tulajdonú bérlakások lakbérének felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény felhatalmazása alapján alkotta meg az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendeletet (a továbbiakban: Rendelet).

A Rendelet 26. § (2) bekezdése szerint a bérbeadó jogosult a lakbér mértékét a bérleti szerződés módosítása nélkül megemelni. Az emelés mértékéről a Képviselő-testület minden év május 31. napjáig dönt, mely díjemelést minden év július 1-jén lép hatályba. Bérbeadó a bérleti díj emelésének mértékéről a bérleti díj változása előtt legalább 8 nappal írásban értesíti a bérlőt.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete utoljára 2023. március 1. napjától emelte meg az önkormányzati lakások lakbérének mértékét, átlagosan 20 %-kal.

A jelenlegi lakbérek 2023. március 1. napjától hatályosak, azt követően pedig a bérleti szerződések értelmében az infláció mértékével növekedtek a lakások bérletéért fizetendő díjak.

Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2024-ben, majd 2025-ben is felülvizsgálta az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét, és úgy döntött, hogy azokat nem kívánja megemelni, módosítani, így 2023. március 1. napjától a bérleti díjak változatlanok.

Megvizsgáltuk a környező települések helyi rendeleteiben meghatározott lakbéreket, amelyből az derül ki, hogy Pécel viszonylag magasabb bérleti díjakon adja bérbé a tulajdonában álló lakásokat.

Az alábbi táblázatban szemléltetjük a vizsgálat során tapasztaltakat:

Bérbeadás módja	Komfortfokozat	Pécel	Fót	Gyömrő	Üllő	Maglód	Isaszeg
Szociális helyzet alapján történő bérbeadás Ft/m²/hó	összkomfortos lakás	1400	695	1500	193	580	-
	komfortos lakás	800	525	850	189	190	-
	félkomfortos lakás	500	350	280	185	180	-
	komfort nélküli lakás	250	175	150	123	160	-
Költségelven történő bérbeadás Ft/m²/hó	összkomfortos lakás	1550	1280	-	386	1400	1000
	komfortos lakás	1010	965	-	377	1190	800
	félkomfortos lakás	600	640	-	369	700	400
	komfort nélküli lakás	300	320	-	246	430	200
Piaci alapon történő bérbeadás Ft/m²/hó	összkomfortos lakás	2300	1950	1500	579	-	-
	komfortos lakás	1550	1460	1000	566	-	-
	félkomfortos lakás	850	975	600	554	-	-
	komfort nélküli lakás	500	420	400	369	-	-

Fentiekre hivatkozva a fizetendő lakbér mértékének megemelését, így a Rendelet módosítását nem javaslom.

Tájékoztatom a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy jelenleg önkormányzatunk 41 db bérlakással rendelkezik. Ebből 1 összkomfortos, 13 db komfortos és 27 db komfort nélküli bérlakás. Ezen lakások közül 16 db lakásra van határozatlan idejű szerződés és 5 db lakásra határozott idejű szerződés. 10 lakásnál a bérlők nem rendelkeznek érvényes bérleti szerződéssel, de vannak, akik havonta rendezik a lakbért, illetve a használati díjat. A 2025. évben önkormányzatunknak 6.435.093 Ft összegű lakások bérbeadásából származó, illetve 6.374.478 Ft lakáshasználati díjból származó bevétele volt.

A lakbérek be nem fizetéséből származó kintlévőség összege a 2025. december 31. napi állapot szerint 4.661.628 Ft volt.

Fentieket figyelembe véve a Rendelet módosítására – a lakbérek mértékét illetően - nem teszünk javaslatot.

Kérem, hogy a Tisztelt Képviselő-testület az előterjesztést megtárgyalni, és a következő határozati javaslatot elfogadni szíveskedjen.

Határozati javaslat:


Pécel Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról szóló 11/2007. (VI. 8.) számú rendelet 26. § (2) bekezdése alapján az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét felülvizsgálta, és úgy határoz, hogy azokat nem kívánja megemlíteni, módosítani.

Felelős: dr. Kővári Alexandra polgármester
Határidő: azonnal


Pécel, 2026. május 20.



dr. Kővári Alexandra
polgármester

Az előterjesztést készítette:


Fejes Norbert

Az előterjesztés a szakmai követelményeknek megfelel.


Szabóné Molnár Krisztina
műszaki és beruházási irodavezető

 Az előterjesztésben foglaltakkal szemben törvényességi szempontból kifogást nem emelek.


Tóth László jegyző

Az előterjesztés megtárgyalására a **Fejlesztési Bizottság**, valamint a **Pénzügyi Bizottság** illetékes.

Az előterjesztés megtárgyalásához – a jogszabályi előírásokon túl – tanácskozási joggal nem kívánok senkit meghívni.