

Ügyiratszám: 11/61 /2026

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottsága
Előterjesztő szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály

...V/1... sz. napirend

ELŐTERJESZTÉS
a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság 2026. március 24-i ülésére

Tárgy: Javaslat a Józsefvárosi Lakásügynökség által bérbe vett lakások maximális fajlagos bérleti díjainak meghatározására

Előterjesztő: dr. Udvarhelyi Éva Tessza alpolgármester, Sátly Balázs alpolgármester

Készítette: Varga Dorottya Nana irodavezető

A napirendet nyilvános ülésen kell tárgyalni, a döntés elfogadásához egyszerű többség szükséges. Polgármesteri Hivatal

Tisztelt Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság!

Érkezett: 2026.03.19	Szám: 02/108-2/2026	
Melléklet: -	Ügyintéző: Romeo Csucs	Előzmény: ea

I. Tényállás és a döntés tartalmának részletes ismertetése

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 88/2023. (IV. 27.) számú határozatával döntött a Józsefvárosi Lakásügynökség (a továbbiakban: Lakásügynökség) koncepciójának elfogadásáról, és 89/2023. (IV. 27.) számú határozatával biztosította a program elindításához szükséges pénzügyi fedezetet. A Képviselő-testület Költségvetési és Pénzügyi Bizottságának 92/2023. (V. 15.) számú határozata alapján a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) a Lakásügynökség megvalósításával kapcsolatos feladatokkal a Rév8 Zrt.-t bízta meg.

A Rév8 Zrt. által vezetett sikeres tesztidőszakot követően 2025.01.01. óta a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) látja el a Lakásügynökség feladatait.

A Lakásügynökség lényege a magántulajdonú lakások bérbevétele, és rászorultsági szempontok alapján történő tovább-bérbeadása. A Lakásügynökség így a magántulajdonú lakások közösségi hasznosításán keresztül tud hozzájárulni a lakhatási válság enyhítéséhez, alkalmazása egy kísérleti program elindítását jelenti. A Lakásügynökség indulásának első két évében magántulajdonú és önkormányzati tulajdonú lakásokat is kezelt.

A Lakásügynökség jelenleg 22 magánlakást kezel. A magántulajdonosoktól bérbe vett lakások átlagos bérleti díja 3583 Ft/m². Az egyes méretkategóriákban viszonylag nagy a szórás a fajlagos bérleti díjak összege között. A névjegyzéken várakozók igényeinek megfelelően a lakások többsége alacsony alapterületű, bár ebben a kategóriában a legmagasabbak a fajlagos piaci bérleti díjak és legélesebb a verseny. Azon tulajdonosoknak, akik ezt kifejezetten kérik, biztosítjuk a bérleti díj indexálását, eddig 9 esetben kötöttünk inflációkövető szerződést. Ugyanakkor a fennmaradó 13 szerződés esetében, mivel a tulajdonosnak fizetett bérleti díj nem változik, és a bérlők által fizetett piaci lakbér minden évben emelkedik, ezeknél a lakásoknál az Önkormányzat által viselt bérleti díj különbözet évente csökken.

ÉRKEZETT

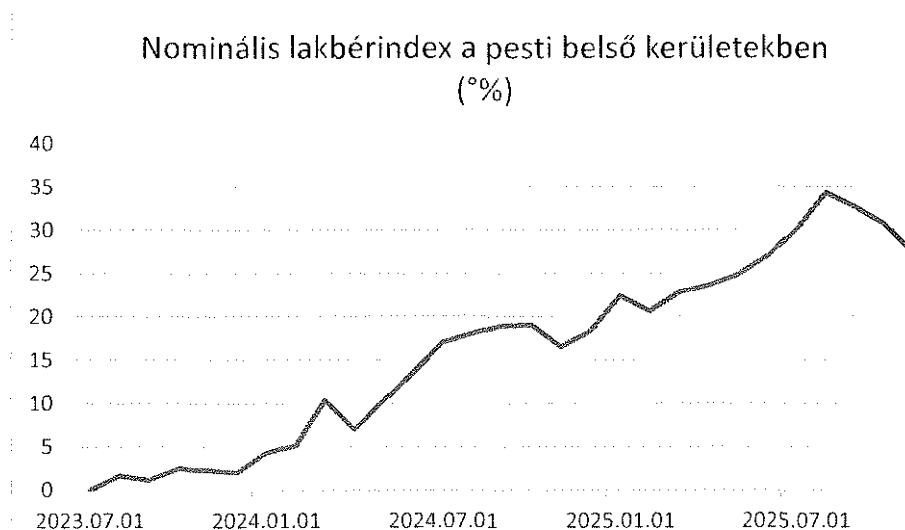
2026 MARCH 19. 10:50
PA

1. táblázat A Lakásügynökség által bérbe vett lakások bérleti díjai

szoba-szám	bérbe vett lakás	átlagos alapterület	átlagos kifizetett bérleti díj		átlagos beszedett bérleti díj		átlagos havi bérleti díj támogatás lakásonként
			összeg	fajlagos	összeg	fajlagos	
1	12 db	34 m ²	125 995 Ft	3 786 Ft/m ²	85 320 Ft	2 528Ft/m ²	40 675 Ft
1,5-2	9 db	49,6 m ²	167 889 Ft	3 403 Ft/m ²	125 557 Ft	2 528Ft/m ²	42 332 Ft
2,5	1 db	76 m ²	210 000	2 763 Ft/m ²	192 128 Ft	2 528Ft/m ²	17 872 Ft

Budapesten az elmúlt években folyamatos drágulás figyelhető meg a bérlakás piacon: a lakások bérleti díjai az infláció mértékét meghaladó ütemben nőnek. Az alábbi grafikon a piacon elérhető budapesti, ezen belül a belső pesti kerületi lakások átlagos havi bérleti díjának változásait mutatja be 2023. július 1-jei bázisértékhez viszonyítva. Ahogy a grafikonon is látszik, az utóbbi hónapokban kismértékű csökkenés figyelhető meg, azonban a Lakásügynökség bevezetése óta magánpiacon meghirdetett lakások bérleti díja átlagosan így is közel 30%-os drágulásra esett át. Ebben a piaci környezetben működik a Józsefvárosi Lakásügynökség, ahol 2025 óta már a Fővárosi Lakásügynökség is megjelent konkurenciaként.

1. ábra A belső pesti kerületekben elérhető piaci lakások átlagos havi bérleti díjának változásai 2023. július és 2025. novembere között. A KSH-ingatlan.com nominális lakbérindexe alapján



Ehhez alkalmazkodva javasoljuk a Lakásügynökség által fizetett bérleti díj felülvizsgálatát, az alábbi módon:

Lakásméret	Jelenlegi maximális fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)	Javasolt maximális fajlagos bérleti díj (Ft/m ²)
30 m ² alatt	4800	5040
30-50 m ²	4320	4560
50 m ² felett	3840	4080

A maximális fajlagos bérleti díjak módosítása lehetővé teszi, hogy a Lakásügynökség minden lakásméret-kategóriában versenyképes maradjon. Továbbra is cél, hogy a legtöbb esetben ennél alacsonyabb bérleti díjon történjen a lakások bére vétele és az Önkormányzat számára a lehető legkedvezőbb bérleti díj elérése.

II. A döntés pénzügyi hatása

A pénzügyi fedezet az Önkormányzat 2026. évi költségvetéséről szóló 26/2025. (XII. 11.) önkormányzati rendeletben, a „Lakásügynökség által bérbevett magántulajdonú lakások bérleti díja 5-20452-188/1” részletező kódon rendelkezésre áll. A tulajdonosoknak fizetett magasabb fajlagos bérleti díjat előreláthatólag fedezi a Lakásügynökségre tervezett 2026. évi költségvetési forrás, így a módosítás plusz fedezetet nem igényel.

III. Jogszabályi környezet

A Képviselő-testület és Szerveit Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 18/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: SZMSZ) 6. melléklet 1. pont 1.1.4. alpontja alapján a Képviselő-testület által átruházott hatáskörben a Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság dönt a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó, az ingatlan tulajdonosával kötött bérleti szerződésben foglalt maximális fajlagos bérleti díjról.

Az SZMSZ 33. § (1) bekezdése 46. §-a alapján a határozat elfogadásához egyszerű többség szükséges. A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 60. §-a és a 46. § (1) bekezdése alapján a bizottság ülése nyilvános.

Kérjük a határozati javaslat elfogadását.

Határozati javaslat
Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testülete
Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottságának

..../2026. (....) számú határozata

a Józsefvárosi Lakásügynökség által bérebe vett lakások maximális fajlagos bérleti díjairól

A Pénzügyi és Tulajdonosi Bizottság úgy dönt, hogy

a Józsefvárosi Lakásügynökség keretében a nem az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanra vonatkozó, az ingatlan tulajdonosával kötött bérleti szerződésben foglalt maximális fajlagos bérleti díjait az alábbiak szerint határozza meg:

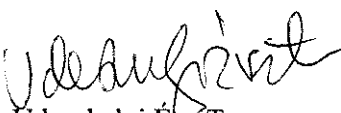
- 30 m² alatti lakás esetén: 5040 Ft/m²
- 30-50 m² közötti lakás esetén: 4560 Ft/m²
- 50 m² feletti lakás esetén: 4080 Ft/m²

Felelős: polgármester

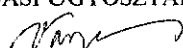
Határidő: 2026. március 24.

A döntés végrehajtását végző szervezeti egység: Lakáspolitikai és Vagyongazdálkodási Ügyosztály


Budapest, 2026. március 19.


dr. Udvarhelyi Éva Tessza
alpolgármester


Sátyl Balázs
alpolgármester

ELŐKÉSZÍTŐ SZERVEZETI EGYSÉG: LAKÁSPOLITIKAI ÉS VAGYONGAZDÁLKODÁSI ÜGYOSZTÁLY
KÉSZÍTETTE: VARGA DOROTTYA NANA LAKÁSÜGYI IRODA IRODAVEZETŐ 

PÉNZÜGYI FEDEZETET IGAZOLÁSA: A TÁRGYÉVI KÖLTSÉGVETÉSI RENDELETBEN RENDELKEZÉSRE ÁLL

JOGI KONTROLL: 

BETERJESZTÉSRE ALKALMAS:



DR. URBÁN KRISTÓF
ALJEGYZŐ

TÖRVÉNYESSÉGI ELLENŐRZÉS:


DR. TÖRÖCSIK EDIT JULIANNA
JEGYZŐ

JÓVÁHAGYTA:


GUTJAHR ZSUZSANNA
PÉNZÜGYI ÉS TULAJDONOSI BIZOTTSÁG ELNÖKE