





Előterjesztést készítette: Csillag Katalin pénzügyi csoportvezető

Előterjesztő: Völgyes József polgármester

Melléklet: 1. sz. melléklet rendelet tervezet

Elfogadása: minősített többségű döntést igényel

	dátum	aláírás
Előadó	2026 JAN. 21	
Közreadás	2026 JAN. 23	
Polgármester	2026 JAN. 21	
Jegyző	2026 JAN. 21	

ELŐTERJESZTÉS

Csobánka Község Önkormányzat
Képviselő-testülete **2026. január 29.** napján tartandó
rendes, nyilvános ülésére

Tárgy:

Lakások és nem lakáscélú helyiségek díjtételeinek felülvizsgálata

Tisztelt Képviselő-testület!

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete a 2025. évi költségvetés megalkotásával egyidejűleg javasolta, hogy az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól szóló 17/2015 (XI. 27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) minden évben kerüljön felülvizsgálásra, a díjtételek az inflációs mértékkel megemelésre.

1. Nem lakáscélú ingatlanok bérleti díja:

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete 21/2025. (III.27.) határozatával 2025. április 1. napjával a nem lakáscélú ingatlanok esetében **1.456.-Ft/m²** összegben határozta meg.

Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek			
hrszt.	Cím	m ²	Megjegyzés
961/3	Béke út 4.	76 m ²	Üzlethelyiség (művelődési ház alatti I. rész)
406/125	Híd u. 1.	48,815 m ²	Üzlethelyiség (Sportbűfé)
619/2	Fő tér 7.	71 m ²	Régi tanoda épülete

2. Lakáscélú ingatlanok bérleti díja:

A lakáscélú ingatlanok bérleti díjáról a Rendelet 1. számú melléklete rendelkezik. A Képviselő-testület a bérleti díjakat utoljára a 8/2025. (III.28.) önkormányzati rendelettel módosította az alábbiak szerint:

Sor- szám	Helyrajzi szám	Cím	m ²	Havi bérleti díj mértéke	Havi bérleti díj	Komfortfokozat
--------------	-------------------	-----	----------------	-----------------------------	---------------------	----------------

1.	664/1	Fő út 61.	25	1.456 Ft/m ²	36.400 Ft	komfortos
2.	664/2	Fő út 63. I. épület	41	1.456 Ft/m ²	59.696 Ft	komfortos
3.	664/2	Fő út 63. II. épület	28,18	1.213 Ft/m ²	34.182 Ft	komfortos
4.	920	Rózsa u.19.	61	1.456 Ft/m ²	88.816 Ft	komfortos

A rendeletben foglalt díjtételek 2025. április 1-ével kerültek módosításra. Az infláció az önkormányzat kötelezettségeinek költségeit is befolyásolják, hiszen ezáltal nőnek a kötelező karbantartási és egyéb költségek is, így javasolt ennek mértékével megemelni a díjtételeket. A 2025. évi infláció 4,4 % volt.

Fentiekre tekintettel az alábbiak szerint javasolt módosítani a díjtételeket:

1. Nem lakáscélú ingatlanok bérleti díja:

A jelenlegi 1.456 Ft/m²-ről 1.520 Ft/m²-re történő módosítása, ami a 4,4 %-os infláció követés. Ez alapján az új bérleti díjak az alábbiak szerint alakulnak:

Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek				Jelenlegi bérleti díj
hrszt.	Cím	m ²	Megjegyzés	
961/3	Béke út 4.	76 m ²	Üzlethelyiség	115.520
406/125	Híd u. 1.	48,815 m ²	Üzlethelyiség	14.200

A 619/2 hrszt. ingatlan (Fő tér 7.) épületét a Csodaműhely Egyesület használta tanodaként. Az épület felújításra szorul, jelenlegi állapotában nem adható bérbe. Az épület felújításához szükséges forrást meg kell találni. Mindemellett az épület későbbi hasznosítási célját is meg kell határozni. A polgármesteri hivatal épületeihez való közelségére, viszonyára tekintettel megfontolandó a hivatali feladatellátásba történő bevonni. Erre tekintettel az épületet a Rendelet nem lakáscélú, de bérbeadásra szánt ingatlanok listájából egyelőre javasolt törölni. Amennyiben a későbbiekben az épület hasznosítási szándéka mégis a bérbeadás iránya, úgy a Rendelet módosításával ismételtelen felvehető.

2. Lakáscélú ingatlanok bérleti díja:

A jelenlegi 1.213 Ft/m²/1.456 Ft/m²-ről 1.266 Ft/m²/1.520 Ft/m²-re történő módosítása, ami a 4,4 %-os infláció követés. Ezek alapján az új bérleti díjak az alábbiak szerint alakulnak:

Sorszám	Helyrajzi szám	Cím	m ²	Havi bérleti díj	Komfortfokozat
1.	664/1	Fő út 61.	25	38.000 Ft	komfortos
2.	664/2	Fő út 63. I. épület	41	62.320 Ft	komfortos
3.	664/2	Fő út 63. II. épület	28,18	35.676 Ft	komfortos
4.	920	Rózsa u.19.	61	92.720 Ft	komfortos

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése értelmében az önkormányzat tulajdonában lévő helyiség bérbeadásának és a bérbeadó hozzájárulásának a feltételeit – az önkormányzati lakásokra vonatkozó szabályok megfelelő alkalmazásával – önkormányzati rendelet határozza meg; a helyiségbér mértékét az önkormányzati rendelet nem szabályozhatja.

E rendelkezés alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját határozatlanban kell a képviselő-testületnek megállapítania.

Fentiekre tekintettel kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására, valamint a rendelet-tervezet, és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

**Csobánka Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (I.29.) önkormányzati normatív határozata
*Nem lakáscélú helyiségek bérleti díjáról***

Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy

1. az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját 2026. február 1. napjától 1.520 Ft/m² összegben határozza meg;
2. Felkéri a polgármestert, hogy a bérleti díj változásról a bérlőket értesítse, valamint az 1. pont szerinti bérleti díjak érvényesítésével kapcsolatosan szükséges intézkedéseket tegye meg.

Határidő: azonnal

Felelős: polgármester

Melléklet - 14/2026.

Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek
hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól szóló 17/2015. (XI. 27.)
önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] rendelet megalkotásának célja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó szabályok, valamint a lakbérek mértéke meghatározásra kerüljenek, valamint, hogy az Önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodása a települési igényekkel összhangban történjen.

[2] Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében és 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól szóló 17/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: R.) az alábbiak szerint módosítja:

1. §

(1) A R. 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A R. 2. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2026. február 1-jén lép hatályba, és 2026. február 2-án hatályát veszti.

„1. melléklet

I. Önkormányzati tulajdonú bérlakások

Sorszám	Helyrajzi szám	Cím	m2	Havi bérleti díj	Komfortfokozat
1.	664/1	Fő út 61.	25	38.000 Ft	komfortos
2.	664/2	Fő út 63. I. épület	41	62.320 Ft	komfortos
3.	664/2	Fő út 63. II. épület	28,18	35.676 Ft	komfortos
4.	920	Rózsa u.19.	61	92.720 Ft	komfortos

”

„2. melléklet

Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek

Önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek			
hatsz.	Cím	m2	Megjegyzés
961/3	Béke út 4.	76 m ²	Üzlethelyiség (művelődési ház alatti I. rész)
406/125	Híd u. 1.	48,815 m ²	Üzlethelyiség (Sportbüfé)

”

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz, a 2. §-hoz, az 1. melléklethez és a 2. melléklethez

Általános indokolás

Csobánka Község Önkormányzata 2025. április 1-ei hatállyal módosította a lakás és nem lakás célú helyiségek bérleti díjának díjtételeit. Jelen módosítás eredményeként a díjtételek az előző évi inflációval növelt értéken kerülnek megállapításra 2026. február 1-től, amelyet az indokol, hogy az ingatlanokhoz szükséges ráfordítások mértéke is növekszik.

A rendelet-tervezet tartalmazza a lakás és nem lakás célú helyiségek módosítás utáni díjtételeit (1. és 2. sz. melléklet).

Előzetes hatásvizsgálat

a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. § (1) bekezdése alapján

A rendelet-tervezet címe:

Csobánka Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026 (.) önkormányzati rendelete Csobánka Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosításának, valamint a lakásgazdálkodás szabályairól szóló 17/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelet módosításáról.

Társadalmi-gazdasági hatása: A bérlakások, illetve a nem lakáscélú helyiségek bérleményként történő hasznosítása esetén az Önkormányzatnak folyamatos bevétele, a bérlőknek pedig többletkiadása keletkezik.

Költségvetési hatása: Az önkormányzat költségvetését nem befolyásolja jelentős mértékben.

Környezeti, egészségi következményei: Nem releváns.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: Nem releváns.

Egyéb hatása: nincs

A rendelet megalkotása szükséges, mert: A rendeletben szereplő díjtételek módosítás szükséges.

A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: nincs

A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:

- személyi: rendelkezésre áll
- szervezeti: rendelkezésre áll
- tárgyi: rendelkezésre áll
- pénzügyi: rendelkezésre áll