

ELŐTERJESZTÉS
Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő testülete
2026. január 29-ei ülésére

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosítása

Tisztelt Képviselő-testület!

Csongrád Városi Önkormányzat tulajdonában 2025. december 31-én 170 db lakóingatlan szerepel.

Lakás minősítése	Társasházi lakás	Kertes ház	Összesen
közérdekű	23	1	24
költségelvű	17	7	24
garzon			
szolgálati		1	1
szociális alapon bérbe adott	70	37	107
honvédségi bérőlkijelölés alapján	14	0	14
Összesen:	124	46	170

Az önkormányzati tulajdonú szociális helyzet alapján, vagy közérdekű, vagy költségelven bérbe adott ingatlanok bérleti díját a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 5. számú melléklete szabályozza.

Az aktuális lakásbérleti díjak 2025. január 01. napjától vannak hatályban. A szociális rászorultságtól függő és a költségelvű/közérdekű lakások bérleti díjai messze elmaradnak a jelenlegi piaci albérleti díjszabáshoz képest, ezért az akkori emelés mértéke további korrigálást igényel, figyelembe véve a jelenlegi gazdasági helyzetet is.

Az önkormányzat bevételeinek növelése mellett célunk a bérőlk ösztönzése arra, hogy bérleti díj helyett a jelenlegi hitelkonstrukciók igénybevételével saját tulajdonú ingatlant szerezzenek, annak törlesztőrészletét fizessék, ezzel elősegítve a városban való maradásukat is.

Az alábbi táblázat tartalmazza a hatályos és a javasolt bérleti díjakat (11 %-os mértékű emelésre vonatkozóan) a szociális helyzet alapján bérbe adott valamint a honvédségi bérőlkijelölési jogú lakásokra:

	Jelenlegi lakberek összege (Ft/hó/m ²)	2026. 04.01-től javasolt lakbér (Ft/hó/m ²)
Összkomfortos lakás	720	800
Komfortos lakás a városközpontban	720	800
Komfortos lakás (Jókai M.u. 3., József A. u.9.,Muskátli u.2-4.)	720	720
Komfortos lakás a város egyéb területén (Bethlen G. u.13., 53., Nagymező u. 4., Petneházi u.14/1, Tompa M. u.14. ,Nap u.1.)	500	650
Összkomfortos lakás Bokroson	500	600
Komfortos lakás Bokroson	500	550
Félkomfortos lakás:	300	300
Komfort nélküli lakás:	110	110
Szükség lakás:	70	70

Költségelví/közérdekű lakások:

2025. január 1. napjától kezdődően valamennyi Csongrád városban lévő költségelví és közérdekű lakás lakbéré egységesen 975 Ft/hó/m², Pajtás utca lakások lakbéré pedig 810 Ft/hó/m² a Csongrád, Hársfa u. 65. sz. alatti garzonlakásokban 37.500 Ft/hó összegben került megállapításra.

A megemelkedett csongrádi lakáspiaci árak indokoltá teszik a költségelví, közérdekű lakások díjszabásának módosítását is, ezért az alábbiak szerint javaslom a bérleti díjak megemelését 2026. január 01. napjától:

	Jelenlegi lakberek összege (Ft/hó/m ²)	2026. 04.01-től javasolt lakbér (Ft/hó/m ²)
Csongrád Város belterületén	975	1.200
Bokros városrészben	810	1.000
Csongrád, Hársfa u. 65. sz. alatti garzonlakások	37.500	45.000

Az előterjesztés 1-2. számú melléklete mutatja be lakásonként a jelenlegi és a megemelt bérleti díjakat a szociális és a honvédségi bérlakásokra tekintettel, a 3. sz. melléklet a költségelví és közérdekű lakások díjait szemlélteti.

A fentiekben részletezett indokok miatt javaslom a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015 (X.27.) önkormányzati rendelet és az 5. számú mellékletének módosítását.

Tisztelt Képviselő-testület!

A jelenlegi gazdasági- és lakáspiaci helyzet miatt szükségessé vált az önkormányzati tulajdonú ingatlanok bérleti díjának, valamint a lakáspályázati rendszerben a jogosultsági jövedelemhatár összegének megemlése 2026. január 01. napjától.

A jogalkotónak figyelemmel kell lenni az önkormányzati tulajdonú ingatlanok állapotának megóvására, az ingatlan vagyon felelősségteljes kezelésére való követelményt.

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője, a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletezettségű előzetes hatásvizsgálat elvégzésével fel kell, hogy mérje a szabályozás várható következményeit, önkormányzati rendelet esetén az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a képviselő-testületet tájékoztatni kell.

A hatásvizsgálat során vizsgálni kell, hogy

a.) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását különösen:

aa.) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait

ab.) környezeti és egészségi követelményeit

ac.) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint

b.) a jogszabály megalkotásának szükségességét, jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és

c.) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

1. A rendelet-tervezet társadalmi, gazdasági költségvetési hatásai:

Az aktuális gazdasági-lakáspiaci helyzet miatt indokolt a rendelet tervezetben bemutatott lakbér emelés 2026. január 01. napjától.

2. Rendelet-tervezet megalkotása környezeti és egészségügyi következményei:

Tervezett rendelet megalkotása adminisztratív terheket befolyásoló hatásai: nem növeli

3. Jogszabály megalkotásának szükségessége, a rendeletalkotás elmaradásának várható következményei:

A veszélyhelyzet megszűnését követően a bérleti díjak értékállóságának megőrzése érdekében indokolt az előterjesztésben részletezett díjemelés.

4. A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

A rendelet alkalmazásához szükséges szervezeti feltételek rendelkezésre állnak, a szükséges tárgyi, személyi, pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg, a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015. (X.27.) önkormányzati rendeletét módosítsa.

Csongrád, 2026. január 14.

Bedő Tamás
polgármester

Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2026. (I.30.) önkormányzati rendelete

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete ezen rendeletben határozza meg a tulajdonában lévő szociális bérlakások bérleti díjának mértékét.

[2] Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1) - (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. §-a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1), (3), (6) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § /2/ bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése, 79. § (1) bekezdése, 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Csongrád Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástörvény) 3. § (1) - (2) bekezdése, 4. § (3) bekezdése, 5. § (3) bekezdése, 12. § (5) bekezdése, 19. §-a, 20. § (3) bekezdése, 21. § (6) bekezdése, 23. § (3) bekezdése, 27. § (2) bekezdése, 31. § (2) bekezdése, 33. § (3) bekezdése, 34. § (1), (3), (6) bekezdése, 35. § (2) bekezdése, 36. § (2) bekezdése, 42. § /2/ bekezdése, 54. § (1) és (3) bekezdése, 58. § (2)-(3) bekezdése, 62. § (3) bekezdése, 68. § (2) bekezdése, 79. § (1) bekezdése, 80. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, valamint az Alaptörvény 32.§ (1)bekezdés a)pontjában és a „Magyarország helyi önkormányzatairól” szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2015.(X.27.) önkormányzati rendelet 5. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet 2026. február 1-jén lép hatályba.

Bedő Tamás sk.
polgármester

Dr. Juhász László sk.
jegyző

Végső előterjesztői indokolás

A szociális rászorultságtól függő és a költségelvű/közérdekű lakások bérleti díjai messze elmaradnak a jelenlegi piaci albérleti díjszabáshoz képest . Az aktuális lakásbérleti díjak 2025. január 01. napjától vannak hatályban. Az akkori emelés mértéke további korrigálást igényel, figyelembe véve a jelenlegi gazdasági helyzetet is.

Az önkormányzat bevételeinek növelése mellett célunk a bérlők ösztönzése arra, hogy bérleti díj helyett a jelenlegi hitelkonstrukciók igénybevételével saját tulajdonú ingatlant szerezzenek, annak törlesztőrészletét fizessék, ezzel elősegítve a városban való maradásukat is.

„5. melléklet

**Lakbér mértéke
(szociális helyzet alapján bérbe adott lakások)**

Összkomfortos lakás:	800,- Ft/hó/ ²
Komfortos lakás a városközpontban:	800,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás: (Jókai M. u. 3., József A. u. 9., Muskátli u. 2-4.)	720,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás a város egyéb területén: (Bethlen G. u., Nagymező u., Petneházi u., Tompá M.u., Nap u. 1.)	650,- Ft/hó/m ²
Összkomfortos lakás Bokroson: (Árpád vezér útja 1.)	600,- Ft/hó/m ²
Komfortos lakás Bokroson (Bokros u. 33.)	550,- Ft/hó/m ²
Félkomfortos lakás:	300,- Ft/hó/m ²
Komfort nélküli lakás:	110,- Ft/hó/m ²
Szükséglakás:	70,-Ft/hó/m ²

Költségelví, közérdekű lakások lakbére:

Csongrád város belterületén:	1.200,- Ft/hó/ m ²
Bokros városrészben:	1.000,- Ft/hó/m ²
Csongrád, Hársfa u. 65.sz. alatti garzonlakások:	45.000,- Ft/hó

	Épület címe	Ajtószám	szobaszám	Félszoba	Összk.r	Komf.(m2)	Félk.	K.nélk.(m	1m2 jutó	Lakbér összege	1 m2-re 2026.04.01-től	lakbér 2026.04.01-től
1	Bethlen G. u. 13.	1	2			58			500	29000	650	37700
2	Bethlen G. u. 13.	2	2			63			500	31500	650	40950
3	Bethlen G. u. 53.	1	1			34			500	17000	650	22100
4	Bethlen G. u. 53.		1			33			500	16500	650	21450
5	Dózsa Gy. Tér 2	II/9	2			52			720	37440	800	41600
6	Fő u. 2-4.	I/3	1	2		58			720	41760	800	46400
7	Fő u. 2-4.	I/16	2			50			720	36000	800	40000
8	Fő u. 2-4.	I/20.	1	1		50			720	36000	800	40000
9	Fő u. 2-4.	II/42.	1	1		50			975	48750	1200	60000
10	Fő u. 2-4.	IV/65	2			50			720	36000	800	40000
11	Fő u. 2-4.	III/50	1			29			720	20880	800	23200
12	Fő u. 2-4.	IV/64	1	1		50			720	36000	800	40000
13	Fő u. 7.	III/1	2			52			720	37440	800	41600
14	Fő u. 9.	I/6.	1	1		57			720	41040	800	45600
15	Iskola u. 2.	I/2.	2	1		69			720	49680	800	55200
16	Iskola u. 2.	III/15	1			39			720	28080	800	31200
17	Iskola u. 2.	III/18.	1			35			720	25200	800	28000
18	Iskola u. 2.	IV/28	1	1		48			720	34560	800	38400
19	Iskola u. 2.	IV/30	1	1		48			720	34560	800	38400
20	Jókai M. u. 3.	1.				48			720	34560	720	34560
21	Jókai M. u. 3.	5	1			47			720	33840	720	33840
22	Justh Gy. u. 2.	IV/25	1		35				720	25200	800	28000
23	Bokros u. 33.		2			77			500	38500	550	42350
24	Nagymező u. 4	A	1	1		49			500	24500	650	31850
25	Nagymező u. 4	C	1	1		49			500	24500	650	31850
26	Nagymező u. 4	E	1	1		49			500	24500	650	31850
27	Nagymező u. 4	F	1	1		49			500	24500	650	31850
28	Perczel Mór u. 20.	1	1					56	110	6160	110	6160
29	Szentháromság tér 16.	I/5	1	1	47				720	33840	800	37600
30	Szentháromság tér 16.	V/28	1	2	53				720	38160	800	42400
31	Szentháromság tér 16.	IX/49	2	1	67				720	48240	800	53600
32	Szentháromság tér 16.	IX/50	1	1	47				720	33840	800	37600
33	Szentháromság tér 16.	III/15.	1	2	53				720	38160	800	42400
34	Szentháromság tér 16	III/13.	2	1	64				720	46080	800	51200
35	Bokros, Árpád vezér 1.		3		96				500	48000	600	57600
36	Fő u. 5.	III/3.	2			53			720	38160	800	42400
37	Kossuth tér		1			34			975	33150	1200	40800
38	Fő u. 5.	III/1	2			50			720	36000	800	40000
39	Iskola u. 2	IV/31	1	1		47			975	45825	1200	56400
40	Nagymező u. 4	B	1	1		49			975	47775	1200	58800
41	Orgona u. 2.	IV/.14	1	1		47			975	45825	1200	56400
42	Fő u. 2-4.	III/62.	1	1		50			975	48750	1200	60000
43	Szentháromság tér 16	III/17	1	1	47				975	45825	1200	56400
44	Bethlen G. u. 54.	2	2	1				69	110	7590	110	7 590
45	Dózsa Gy. Tér 2.	II/7.	2			53			975	51675	1 200	63 600
46	Fő u.2-4.	III/59.		1		29			720	20880	800	23 200
47	Iskola u. 2.	IV/25.		1		31			720	22320	800	24 800
48	Nagymező u. 4	D.	1	1		49			500	24500	650	31850
49	Szentháromság tér 16	V/25.	2	1	64				720	46080	800	51200

költségelvű

költségelvű

költségelvű

közérdekű

közérdekű

költségelvű

költségelvű

költségelvű

50	Szentháromság tér 16	X/60.	2	1	67				720	48240	800	53600	
51	Szentháromság tér 16	VI./36.	2	1	67,5				720	48600	800	54000	
	Kossuth tér 8-10.	II/3.	1	1		41			720	29520	800	32800	Honvédségi üres
	Kossuth tér 8-10.	III/3.	1	1		41			720	29 520	800	32800	Honvédségi
	Templom u. 1.	III/17	2			52			720	37 440	800	41600	Honvédségi
	Templom u. 1.	IV/23	2			52			720	37 440	800	41600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	fsz. 1	1	1	52				720	37 440	800	41600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	fsz.3	1	1	52				720	37 440	800	41600	Honvédségi üres
	Zöldkert u. 2.	I/4.	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	I/5	1	2	61				720	43 920	800	48800	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	I/6	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	II/7.	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	II/8	1	2	61				720	43920	800	48800	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	II/9.	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi
	Zöldkert u. 2.	III/10	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi üres
	Zöldkert u. 2.	III/12	1	2	62				720	44 640	800	49600	Honvédségi

Épület címe	Ajtószám	Szoba- szám	Félszoba	Összk.	Komf.	Félk.	K.nélk.	1m2-re jutó	2025.01.01-től	2026.04.01-től 1 m2-re jutó	2026.04.01-től	
Bihari u. 65.		2					75	110	8250	110	8250	
Bihari u. 89.		2					55	110	6050	110	6050	
Csengeri u. 27.	2.	1					36	110	3960	110	3960	
Hársfa u. 59.	I/2	2		49				720	35280	800	39200	
	I/3	2		55				720	39600	800	44000	
	II/6	2		55				720	39600	800	44000	
	III/7	2		55				720	39600	800	44000	
	II/4			54				720	38880	800	43200	
	III/8	1	1	49				975	47 775	1200	58800	közérdekű
	IV/10	2		55				720	39600	1200	66000	közérdekű
Hársfa u. 61.	I/1	2		55				720	39600	800	44000	
	II/4	2		55				720	39600	1200	66000	költségelvű
	III/9	2		55				720	39600	800	44000	
	IV/10	2		55				720	39600	800	44000	
	IV/11	2		49				720	35280	800	39200	
	V/15	2		55				720	39600	800	44000	
Jókai M. u. 3/3.		1			54			720	38880	720	38880	
József A.u.9.	2.	1			49			720	35280	720	35280	
József A. u. 9.	3.	2			63			720	45360	720	45360	
József A.u.9.	6.	1			30			720	21600	720	21600	lakhatatlan
József A.u.9.	1.	1			47			720	33840	720	33840	
József A.u.9.	5.	2			52			720	37440	720	37440	
József A. u. 9.	7.				45			720	32400	720	32400	
József A. u. 9.	8.				29			720	20880	720	20880	
József A. u. 10/a							46	300	13800	300	13800	
Muskátli u. 2b 1/4					52			650	33800	720	37440	
Muskátli u. 2.b.	fszt.2.	2			56			650	36400	720	40320	
Muskátli u. 2.A.	II/8	2			53			650	34450	720	40320	
Muskátli u. 4.	I/4	2			54			650	35100	720	38160	
	II/7	2			54			650	35100	720	38880	
Nap u. 1.		2			60			500	30000	650	39000	
Orgona u. 16.	III/9	2	2	68				720	48960	800	54400	
	IV/11	1	1	47				720	33840	800	37600	
	IV/12	2	2	68				975	66 300	1200	81600	költségelvű
Orgona u. 18.	I/2	1	1	47				720	33840	800	37600	
	III/7.			53				720	38160	800	42400	
	IV/12	2		53				720	38160	800	42400	
	V/13	2		53				720	38160	1200	63600	költségelvű
Orgona u. 20.	IV/11	1	1	47				720	33840	800	37600	
	IV/12	2		53				720	38160	800	42400	
Petneházi u. 14.	1,-2,	1	1	54				500	27000	650	43550	
Tompa M. u. 14	1	2			61			500	30500	650	39650	
Tompa M. u. 14.	2.	3	1		80			500	40000	650	52000	
Tompa M. u. 14.	4.	1	1		32			110	3520	650	20800	
Tulipán u. 15.	II/5	1	1	47				720	33840	800	37600	
Tulipán u. 15.	IV/11	1	1	47				720	33840	800	37600	
Tulipán u.17.	III/8	1	1	47				975	45 825	1200	56400	piaci

	IV/11.	1	1	47				975	45 825	1200	56400	költségelvű
	IV/12	2	2	72				720	51840	800	57600	
Tulipán u.17.	V/13	1	2	56				720	36400	800	44800	
	V/15	2	2	68				720	48960	800	54400	
Hársfa u. 61.	I/3	1		41				720	29520	800	44000	
Hársfa u. 61.	II/5	1		49				720	35280	800	39200	
József A.u.9.	4.	1	1		50			720	36000	720	36000	
Muskátli u.2/B	III/10.	1	1		52			650	33800	1200	62400	piaci
Orgona u. 18.	I/1	1	1	53				720	38160	800	42400	
Orgona u. 18.	II/6	1	1	53				720	38160	800	42400	
Orgona u. 20.	V/15	1	1	53				720	38160	800	42400	
Öregvár u. 56/1		2					72	110	7920	110	7920	
Szegedi út 15/a		1	1				52	110	5720	110	5720	
Tulipán u. 15.	I/1	2	2	72				720	51840	1200	86400	közérdekű
Tulipán u. 15.	III/7	1	2	68				720	48960	800	54400	
Tulipán u.17.	I/3	2	2	68				720	48960	800	54400	
Tulipán u.17.	II/6	2	2	68				720	48960	800	54400	

[illegible]

[illegible]