

Előterjesztő: File Tamás József
Polgármester

Készítette: Kolossay Anett
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási
Osztályvezető

Előterjesztés
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.)
önkormányzati rendelet felülvizsgálatára

Tisztelt Képviselő-testület!

I.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő bérbe adható ingatlanokat a bérbeadás jogcíme szerinti csoportosításban.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 216/2024. (XI.27.) határozata alapján a 3770 Sajószentpéter, Sport utca 9. 2/1. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakás fűtési rendszerének korszerűsítése megtörtént. Az ingatlan komfortfokozata a felújítás miatt komfortosról összkomfortosra változott, mely alapján a Rendelet 1. mellékletének módosítása szükséges.

II.

A Sajószentpéter, Sport utca 9. 2/1. szám alatti ingatlan komfortfokozat változása miatt szükségessé válik a költségelven bérbeadott összkomfortos lakás bérleti díjának meghatározása.

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 19. § (11) bekezdése alapján amennyiben a felújítás folytán a lakás komfortfokozata megnövekedett, úgy bérlő köteles a lakás új komfortfokozata szerinti lakbért megfizetni, ha a költségeket a bérbeadó viselte.

A Rendelet 4. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének jelenleg hatályos mértékét az alábbiak szerint:

	Lakásbérleti jogviszony jogcíme	Lakbér mértéke (Ft/m²/hó)
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180 Ft/m ² /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	komfortos	550 Ft/m ² /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	730 Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos lakás	990 Ft/m ² /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	1060 Ft/m ² /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	660 Ft/m ² /hó

A költségelven bérbeadott lakások lakbér mértékének meghatározása során figyelemmel kell lenni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 34. § (4) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, mely szerint a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat költségelven bérbeadott lakásainak bérletéből származó bevétel nyereséget nem tartalmazhat.

Az elvégzett számítások alapján a ráfordítások figyelembevételével a költségelven bérbeadott összkomfortos lakás lakbér mértéke 700 Ft/m²/hó összegben határozható meg.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és a költségelven bérbeadott összkomfortos lakás 2025. évi bérleti díj mértékének megállapításával a rendelet-tervezetről döntést hozni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2025. augusztus 12.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
...../2025. (... ..) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.)
önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Sajószentpéter Városi Önkormányzat a jogszabályban meghatározott közfeladatok körébe tartozó lakás- és helyiséggazdálkodásról a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól alkotott önkormányzati rendeletében foglaltaknak megfelelően gondoskodik. Annak érdekében, hogy az önkormányzati rendelet 1. mellékletében a bérbeadás jogcíme szerint meghatározott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek jogcím szerinti besorolása megfelelő legyen, a Képviselő-testület e rendeletében foglaltak szerint módosítja az önkormányzati rendeletet a költségelven bérbeadott összkomfortos lakásra vonatkozó lakbér mértékének megállapításával.

[2] Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében és 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 2.2.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X. 10.) önkormányzati rendelet 8. melléklet 4.2.3. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § (1) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

(2) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe a 2. melléklet lép.

2. § Ez a rendelet 2025. szeptember 1-jén lép hatályba, és 2025. szeptember 2-án hatályát veszti.

Sajószentpéter, 2025. augusztus 28.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző

File Tamás József
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2025.napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina
jegyző

1. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

„1. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

1. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Költségelven bérbe adott lakások:

Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	816/3/A/35 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 191. 3/2.	36 m ² komfortos	1711/2/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 3/2.	50 m ² komfortos	814/3/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1. lh. fsz. 1.	37 m ² komfortos	764/12/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz. 3.	56 m ² komfortos	869/45/A/3 hrsz.
Sport u. 9. 2/1.	57 m ² összkomfortos	869/45/A/7 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 11. 3/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/23 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 13. 2. lh. fsz. 1.	42 m ² komfortos	746/4/A/19 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	746/4/A/26 hrsz.
Tárna u. 13. 2. lh. 4/4.	42 m ² komfortos	746/4/A/35 hrsz.

Vis maior esemény miatti ideiglenes elhelyezésre fenntartott lakás:

Sajószentpéter, Sport u. 9. 2/2.	36 m ² komfortos	869/45/A/8 hrsz.
----------------------------------	-----------------------------	------------------

2. Piaci alapon bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Bányász u. 2. 1. lh. 1/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/6 hrsz.
Bányász u. 2. 1. lh. 2/4.	42 m ² komfortos	826/3/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Bányász u. 2. 2. lh. 3/1.	42 m ² komfortos	826/3/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Bükkalja u. 2. 1. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	816/3/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 8. 3. lh. 1/3.	52 m ² komfortos	764/13/A/30 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth u. 108. fsz. 1.	57 m ² összkomfortos	186/23/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 40. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 42. 1/4.	57 m ² összkomfortos	186/25/A/20 hrsz.
Sajószentpéter, Móra F. u. 50. fsz. 2.	51 m ² összkomfortos	186/26/A/10 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 4. fsz. 1.	51 m ² összkomfortos	186/21/A/1 hrsz.
Petőfi u. 4. 3/1.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/7 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 8. 3/2.	57 m ² összkomfortos	186/21/A/24 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 12. 1/2.	57 m ² összkomfortos	186/22/A/12 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 1. lh. 1/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/5 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 1. 2. lh. 3/3.	42 m ² komfortos	814/3/A/30 hrsz.
Sajószentpéter, Péch A. u. 12. 1. lh. 2/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/12 hrsz.
Péch A. u. 12. 1. lh. 3/4.	37 m ² komfortos	764/12/A/16 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 5. 3/2.	36 m ² komfortos	869/46/A/11 hrsz.
Sajószentpéter, Sport u. 9. fsz. 1.	57 m ² komfortos	869/45/A/1 hrsz.
Sajószentpéter, Tárna u. 9. 2. lh. 2/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/26 hrsz.
Tárna u. 9. 2. lh. 4/3.	42 m ² komfortos	744/4/A/34 hrsz.

Kiemelt övezetben elhelyezkedő piaci alapon bérbe adható lakások:

Sajószentpéter, Kossuth u. 179. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/20 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/1.	58 m ² összkomfortos	1711/3/A/43 hrsz.
Kossuth u. 183. 3/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/44 hrsz.
Kossuth u. 185. 4/2.	40 m ² összkomfortos	1711/3/A/59 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. 1/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/15 hrsz.

3. Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbe adható lakás:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. 1/3.	74 m ² összkomfortos	1711/4/A/3 hrsz.
--------------------------------------	---------------------------------	------------------

4. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek:

Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. fsz. 3.	63 m ² , üzlet	1711/4/A/26 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. fsz. 1.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/25 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 2. fsz. 4.	64 m ² , üzlet	1711/4/A/27 hrsz.
Sajószentpéter, Bercsényi u. 4. fsz. 1.	46 m ² , üzlet	1711/4/A/28 hrsz.
Sajószentpéter, Sírkert oldal 1.	ravatalozó	143 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 39.	42 m ² , üzlet	114/1 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 149.	49 m ² , üzlet	1845 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 155. 1. ajtó	28 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 155. 2. ajtó	27 m ² , üzlet	1835 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 177. fsz.	106 m ² , üzlet	1711/3/A/74 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 179. fsz.	140 m ² , üzlet	1711/3/A/75–76 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 181. fsz.	64 m ² , üzlet	1711/3/A/77 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 183. fsz.	63 m ² , üzlet	1711/3/A/78 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 185. fsz.	68 m ² , üzlet	1711/3/A/79 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth L. út 187. fsz. 1.	70 m ² , üzlet	1711/3/A/80 hrsz.
Sajószentpéter, Petőfi u. 2.	1594 m ² , étterem	186/2 hrsz.
Sajószentpéter-Dusnok, Mária u. 5.	ravatalozó	2733/1 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/A. fsz.	135 m ² , üzlet	1711/5/A/21 hrsz.
Sajószentpéter, Semmelweis u. 1/B. fsz.	23 m ² , üzlet	1711/5/A/22 hrsz.
Sajószentpéter, Gedely u. 3.	128 m ² , üzlet	2514 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1.	1720 m ² , egyéb épület	441/2 hrsz.
Sajószentpéter, Harica u. 1/A.	28,33 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	146,35 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	88,34 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	19,82 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Harica u. 1/A.	534,06 m ² , üzlet	441/1 hrsz.
Sajószentpéter, Glass Park	19,67 m ² , büfé	1755/5 hrsz.
Sajószentpéter, Somogyi B. u. 9/A.	1402 m ² , egyéb épület	1699 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 2. ajtó	50 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 3. ajtó	59 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 4. ajtó	36 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. fsz. 5. ajtó	49 m ² , üzlet	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet A. ajtó	35 m ² , raktár	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet B. ajtó	35 m ² , raktár	1817/2 hrsz.
Sajószentpéter, Kossuth Lajos út 167. 1. emelet C. ajtó	50 m ² , raktár	1817/2 hrsz.

2. melléklet a .../2025. (...) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

4. melléklet a 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke

	Lakásbérleti jogviszony jogcíme	Lakbér mértéke (Ft/m ² /hó)
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180 Ft/m ² /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	a) komfortos	550 Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos	700 Ft/m ² /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	730 Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos lakás	990 Ft/m ² /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	1060 Ft/m ² /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	660 Ft/m ² /hó

Indokolás

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló/2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

Általános indokolás

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletének (a továbbiakban: Rendelet) 1. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonban lévő bérbe adható ingatlanokat a bérbeadás jogcíme szerinti csoportosításban.

A Rendelet 4. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét.

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 216/2024. (XI.27.) határozata alapján a 3700 Sajószentpéter, Sport utca 9. 2/1. szám alatti önkormányzati tulajdonban lévő lakás fűtési rendszerének korszerűsítése miatt az ingatlan besorolása komfortosról összkomfortosra változott és ennek alapján a Képviselő-testület módosítja a Rendeletet.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A Rendelet 1. és 4. mellékletének módosítását tartalmazza.

2. §-hoz

Hatályba léptető és hatályon kívül helyező rendelkezést tartalmaz.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.)

önkormányzati rendelet módosításáról

szóló .../2025. (... ..) önkormányzati rendelethez

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

1. Társadalmi hatások

Az önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek komfortfokozattal megegyező besorolással kerülnek bérbeadásra.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának hatása a bérleti díjból származó bevétel változása.

3. Környezeti következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának környezetre gyakorolt hatásai nincsenek.

4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségre gyakorolt hatásai nincsenek.

5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A komfortfokozat változásával érintett ingatlan bérleti szerződésének módosítása szükséges.

6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye

A rendelet megalkotása szükséges, mert annak elmaradása esetén a Rendelet 1. mellékletében a bérbeadás jogcíme szerint meghatározott önkormányzati tulajdonú lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek besorolása nem megfelelő, valamint a Rendelet 4. mellékletében meghatározott díjtételek alapján kiszámlázott bérleti díj esetén bevétel elmaradás keletkezik.

7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

Sajószentpéter, 2025. augusztus 28.

File Tamás József
polgármester