

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!

A jövő évi költségvetésünk tervezéséhez szükséges, hogy a Képviselő-testület még az idei évben meghozza azokat a döntéseket, amelyek alapján a felelős gazdálkodás 2026. évben is biztosítható. A Képviselő-testület a 168/2025. (XI. 3.) határozatában döntött arról, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét módosítani kívánja, a 169/2025. (XI. 3.) határozatában pedig arról döntött, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait az infláció mértékét meghaladóan kívánja emelni.

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 25. § (2) bekezdése a lakások esetén előírja, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja. 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	
	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

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.

2026. évre vonatkozóan az elvégzett számítások alapján a ráfordítások figyelembevételével a lakbér mértéke a komfortos lakás esetén 600 Ft/m²/hó, összkomfortos lakás esetén a jelenlegi 2025. szeptember 1. napjától hatályos 700 Ft/m²/hó összegben határozható meg.

A településünk körzetében a jelenleg kiadó lakások bérleti díja átlagosan 85-130 eFt/hó körül mozog, amely 2.179 – 3.095.- Ft/m²/hó mértéket jelent.

A piaci alapon bérbeadott komfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 27.010.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 41.610.- Ft/hó.

A piaci alapon bérbeadott összkomfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 42.400.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 93.596.- Ft/hó.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést a lakások esetén a 2026. évi bérleti díj mértékéről.

A Rendelet 38. § (6) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén rendelkezik arról, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közreadott infláció mértékével emelkedik. A Képviselő-testület jogosult a bérleti díj összegét évente egy alkalommal felülvizsgálni és dönthet annak inflációt meghaladó mértékű emeléséről is.

A gazdasági várakozások kb. 3,5-3,9 %-ra becsülik a 2025. évi infláció mértékét, melynek figyelembevételét javasoljuk a döntés meghozatalakor.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén a 2026. évi bérleti díj infláció mértékét meghaladó emelés mértékéről.

Sajószentpéter, 2025. november 11.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
..../2025. (XI. 20.) határozata
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.)
önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatáról az alábbi határozatot hozta:

„A”

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló önkormányzati rendelet 38. § (6) bekezdésében foglaltak alapján a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának inflációt meghaladó mértékű emelését ... %-ban határozza meg 2026. február 1. napjától.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: 2026. február 1.

„B”

A Képviselő-testület a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az inflációt meghaladó mértékben nem kívánja emelni.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: azonnal

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 saját bevételek növelése és a pénzügyi stabilitás biztosítható legyen, a Képviselő-testület e rendeletében foglaltak szerint módosítja a lakbérek mértékét.

[2] Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 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. 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. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. § A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

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

Sajószentpéter, 2025. november 20.

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

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

(A melléklet szövegét a(z) 4. 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/m²/hó)
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	 Ft/m ² /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	a) komfortos	 Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos	 Ft/m ² /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	 Ft/m ² /hó
	b) összkomfortos lakás	 Ft/m ² /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	 Ft/m ² /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	 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

A jövő évi költségvetésünk tervezéséhez szükséges, hogy a Képviselő-testület még az idei évben meghozza azokat a döntéseket, amelyek alapján a felelős gazdálkodás 2026. évben is biztosítható. A Képviselő-testület a 168/2025. (XI. 3.) határozatában döntött arról, hogy az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét módosítani kívánja.

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet a (a továbbiakban: Rendelet) 25. § (2) bekezdése a lakások esetén előírja, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja.

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 (a 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.

2026. évre vonatkozóan az elvégzett számítások alapján a ráfordítások figyelembevételével a lakbér mértéke a komfortos lakás esetén 600 Ft/m²/hó, összkomfortos lakás esetén a jelenlegi 2025. szeptember 1. napjától hatályos 700 Ft/m²/hó összegben határozható meg.

A településünk körzetében a jelenleg kiadó lakások bérleti díja átlagosan 85-130 eFt/hó körül mozog, amely 2.179 – 3.095.- Ft/m²/hó mértéket jelent.

A piaci alapon bérbeadott komfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 27.010.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 41.610.- Ft/hó.

A piaci alapon bérbeadott összkomfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 42.400.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 93.596.- Ft/hó.

A gazdasági várakozások kb. 3,5-3,9 %-ra becsülik a 2025. évi infláció mértékét.

A fentiek figyelembevételével a Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a Rendelet 4. mellékletében foglaltak szerint módosította.

Részletes indoklás

1. §-hoz

A Rendelet 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 bérleti díjai emelkednek.

2. Gazdasági, költségvetési hatások

Az önkormányzati tulajdonú lakások bérletéből származó bevételek növekednek.

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 bérleti díj mértékének változásáról a bérlők külön kiértesítése szükséges.

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

A rendelet megalkotása szükséges, mert a lakásbérleti díjak emelésének elmaradása esetén az önkormányzat kötelező feladatai ellátásának finanszírozását más bevételekből kell biztosítani.

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. november 20.

File Tamás József
polgármester