3.

Előterjesztő: File Tamás József
polgármester
távollétében
Bárdos Tamás
alpolgármester

Készítette: Orbánné Boda Erzsébet
Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Osztály
osztályvezető

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

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 2027. évben is biztosítható.

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/m^2/hó)**
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180 Ft/m^2/hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	a) komfortos	600 Ft/m^2/hó
	b) összkomfortos	700 Ft/m^2/hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	800 Ft/m^2/hó
	b) összkomfortos lakás	1.100 Ft/m^2/hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	1.200 Ft/m^2/hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	750 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.
2027. évre vonatkozóan az elvégzett számítások alapján a ráfordítások figyelembevételével a lakbér mértéke a komfortos lakás esetén 700 Ft/m^2/hó, összkomfortos lakás esetén 800 Ft/m^2/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/m^2/hó mértéket jelent.
A piaci alapon bérbeadott komfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 29.600.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 45.600.- Ft/hó.
A piaci alapon bérbeadott összkomfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 48.000.- Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 93.596.- Ft/hó.

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. 3,0-3,4%-ra becsülik a 2026. évi infláció mértékét, melynek figyelembevételét javasoljuk a döntés meghozatalakor.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a tájékoztatót tudomásul venni szíveskedjen.

Sajószentpéter, 2026. október 22.

Bárdos Tamás sk.
alpolgármester

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének
…./2026. (X. 29.) határozata
a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatának esedékességéről

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

A Képviselő-testület a tájékoztatót tudomásul veszi.

Felelős: polgármester
jegyző

Határidő: azonnal

1. sz. melléklet

Lakásbérleti szerződések

									5%-os emelés	10%-os emelés	15%-os emelés	20%-os emelés
Sorszám	**CÍM**	**SZERZŐDÉS KEZDETE**	**SZERZŐDÉS LEJÁRATA**	**TERÜLET / m2**	**komfort fokozata**	**ksgelv/piaci**	**2026. évi havi bérleti díj**	**Ft/m2**	**630 Ft/m2**	**660 Ft/m2**	**690 Ft/m2**	**720 Ft/m2**
1	Tárna u. 13. II. lh. Fsz/1.	1981.04.28	határozatlan	42	komfortos	költségelven	**25 200 Ft**	**600 Ft**	**26 460 Ft**	**27 720 Ft**	**28 980 Ft**	**30 240 Ft**
2	Tárna u. 13. II. lh. 4/4.	1992.02.14	határozatlan	42	komfortos	költségelven	**25 200 Ft**	**600 Ft**	**26 460 Ft**	**27 720 Ft**	**28 980 Ft**	**30 240 Ft**
3	Tárna u. 13. II. lh. 2/3.	2000.03.13	határozatlan	42	komfortos	költségelven	**25 200 Ft**	**600 Ft**	**26 460 Ft**	**27 720 Ft**	**28 980 Ft**	**30 240 Ft**
4	Péch Antal u. 1. I. lh. 3/2.	1985.05.13	határozatlan	50	komfortos	költségelven	**30 000 Ft**	**600 Ft**	**31 500 Ft**	**33 000 Ft**	**34 500 Ft**	**36 000 Ft**
5	Péch Antal u. 12. I. lh. Fsz/1.	1992.02.12	határozatlan	37	komfortos	költségelven	**22 200 Ft**	**600 Ft**	**23 310 Ft**	**24 420 Ft**	**25 530 Ft**	**26 640 Ft**
6	Bükkalja u. 2. I. lh. 4/4.	1987.09.23	határozatlan	42	komfortos	költségelven	**25 200 Ft**	**600 Ft**	**26 460 Ft**	**27 720 Ft**	**28 980 Ft**	**30 240 Ft**
7	Sport u. 9. fsz./3.	1986.11.11	határozatlan	56	komfortos	költségelven	**33 600 Ft**	**600 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
8	Sport u. 11. 3/2.	1991.06.06	határozatlan	36	komfortos	költségelven	**21 600 Ft**	**600 Ft**	**22 680 Ft**	**23 760 Ft**	**24 840 Ft**	**25 920 Ft**
9	Kossuth u. 191. 3/2.	1996.07.01	határozatlan	36	komfortos	költségelven	**21 600 Ft**	**600 Ft**	**22 680 Ft**	**23 760 Ft**	**24 840 Ft**	**25 920 Ft**
Vis maior												
10	Sport u. 9. 2/2			36	komfortos	költségelven	**0 Ft**	**0 Ft**	**0 Ft**	**0 Ft**	**0 Ft**	**0 Ft**
Sorszám	**CÍM**	**SZERZŐDÉS KEZDETE**	**SZERZŐDÉS LEJÁRATA**	**TERÜLET / m2**	**komfort fokozata**	**ksgelv/piaci**	**2026. évi havi bérleti díj**	**Ft/m2**	**740 Ft/m2**	**770 Ft/m2**	**810 Ft/m2**	**840 Ft/m2**
11	Sport u. 9. 2/1.	1988.02.16	határozatlan	57	összkomfortos	költségelven	**39 900 Ft**	**700 Ft**	**42 180 Ft**	**43 890 Ft**	**46 170 Ft**	**47 880 Ft**
Összesen				**476**								
							269 700 Ft		**283 470 Ft**	**296 670 Ft**	**310 440 Ft**	**323 640 Ft**
								KÜLÖNBÖZET/ hó	**13 770 Ft**	**26 970 Ft**	**40 740 Ft**	**53 940 Ft**
							2027.02.01-től többlet bevétel		**151 470 Ft**	**296 670 Ft**	**448 140 Ft**	**593 340 Ft**

2. sz. melléklet

Lakásbérleti szerződések

									5%-os emelés	10%-os emelés	15%-os emelés	20%-os emelés
Sorszám	**CÍM**	**SZERZŐDÉS KEZDETE**	**SZERZŐDÉS LEJÁRATA**	**TERÜLET / m2**	**komfort fokozata**	**ksgelv/piaci**	**2026. évi havi bérleti díj**	**Ft/m2**	**840 Ft/m2**	**880 Ft/m2**	**920 Ft/m2**	**960 Ft/m2**
1	Harica u. 8. III. lh. 1/3.	2017.03.05	2027.03.04	52	komfortos	piaci alapon	**41 600 Ft**	**800 Ft**	**43 680 Ft**	**45 760 Ft**	**47 840 Ft**	**49 920 Ft**
2	Péch Antal u. 1. I. lh. 1/3.	2019.10.01	2029.09.30	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
3	Péch Antal u. 1. II. lh. 3/3.	2026.09.01	2027.08.31	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
4	Péch Antal u. 12. I. lh. 2/4.	2016.12.20	2026.12.20	37	komfortos	piaci alapon	**30 751 Ft**	**831 Ft**	**31 080 Ft**	**32 560 Ft**	**34 040 Ft**	**35 520 Ft**
5	Péch Antal u. 12. I. lh. 3/4.	2015.11.11	2030.11.10	37	komfortos	piaci alapon	**29 600 Ft**	**800 Ft**	**31 080 Ft**	**32 560 Ft**	**34 040 Ft**	**35 520 Ft**
6	Tárna u. 9. II. lh. 4/3.	2020.09.01	2030.08.31	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
7	Tárna u. 9. II. lh. 2/3.	2019.12.16	2029.12.15	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
8	Bányász u. 2. I. lh. 1/4.	2020.03.03	2030.03.02	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
9	Bányász u. 2. I. lh. 2/4.	2023.08.11	2028.08.10	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
10	Bányász u. 2. II. lh. 3/1.	2023.09.01	2028.08.31	42	komfortos	piaci alapon	**33 600 Ft**	**800 Ft**	**35 280 Ft**	**36 960 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
11	Bükkalja u. 2. I. lh. 2/3.	2023.06.01	2028.05.31	42	komfortos	piaci alapon	**37 100 Ft**	**883 Ft**	**37 100 Ft**	**37 100 Ft**	**38 640 Ft**	**40 320 Ft**
12	Sport u. 5. 3/2.	2012.05.15	2027.05.16	36	komfortos	piaci alapon	**30 539 Ft**	**848 Ft**	**30 539 Ft**	**31 680 Ft**	**33 120 Ft**	**34 560 Ft**
13	Sport u. 9. fsz/1.	2011.12.01	2026.11.30	57	komfortos	piaci alapon	**45 600 Ft**	**800 Ft**	**47 880 Ft**	**50 160 Ft**	**52 440 Ft**	**54 720 Ft**
							450 391 Ft		**468 319 Ft**	**488 540 Ft**	**510 600 Ft**	**532 800 Ft**
								KÜLÖNBÖZET/ hó	**17 928 Ft**	**38 149 Ft**	**60 209 Ft**	**82 409 Ft**
							2027.02.01-től többlet bevétel		**197 211 Ft**	**419 642 Ft**	**662 302 Ft**	**906 502 Ft**
Sorszám	**CÍM**	**SZERZŐDÉS KEZDETE**	**SZERZŐDÉS LEJÁRATA**	**TERÜLET / m2**	**komfort fokozata**	**ksgelv/piaci**	**2026. évi havi bérleti díj**	**Ft/m2**	**1160 Ft/m2**	**1210 Ft/m2**	**1270 Ft/m2**	**1320 Ft/ m2**
14	Petőfi u. 4. fsz/1.	2020.07.15	2030.07.14	51	összkomfortos	piaci alapon	**56 100 Ft**	**1 100 Ft**	**59 160 Ft**	**61 710 Ft**	**64 770 Ft**	**67 320 Ft**
15	Petőfi u. 4. 3/1.	2022.12.01	2027.11.30	57	összkomfortos	piaci alapon	**62 700 Ft**	**1 100 Ft**	**66 120 Ft**	**68 970 Ft**	**72 390 Ft**	**75 240 Ft**
16	Petőfi u. 8. 3/2.	1985.07.01	határozatlan	57	összkomfortos	piaci alapon	**62 700 Ft**	**1 100 Ft**	**66 120 Ft**	**68 970 Ft**	**72 390 Ft**	**75 240 Ft**
17	Petőfi u. 12. 1/2.	1985.08.05	határozatlan	57	összkomfortos	piaci alapon	**62 700 Ft**	**1 100 Ft**	**66 120 Ft**	**68 970 Ft**	**72 390 Ft**	**75 240 Ft**
18	Móra F. u. 50. fsz/2.	2012.09.04	2027.09.02	51	összkomfortos	piaci alapon	**56 100 Ft**	**1 100 Ft**	**59 160 Ft**	**61 710 Ft**	**64 770 Ft**	**67 320 Ft**
19	Móra F. u. 42. 1/4.	2019.05.01	2029.04.30	57	összkomfortos	piaci alapon	**93 596 Ft**	**1 642 Ft**	**93 596 Ft**	**93 596 Ft**	**93 596 Ft**	**93 596 Ft**
20	Móra Ferenc u. 40. 1/4.	2023.06.01	2028.05.31	57	összkomfortos	piaci alapon	**62 700 Ft**	**1 100 Ft**	**66 120 Ft**	**68 970 Ft**	**72 390 Ft**	**75 240 Ft**
21	Kossuth u. 108. fsz/1.	2012.11.07	2027.11.06	57	összkomfortos	piaci alapon	**62 700 Ft**	**1 100 Ft**	**66 120 Ft**	**68 970 Ft**	**72 390 Ft**	**75 240 Ft**
Kiemelt övezetben lévő lakások									**1260 Ft/m2**	**1320 Ft/m2**	**1380 Ft/m2**	**1440 Ft/m2**
22	Kossuth L. u. 185. 4/2.	2020.07.15	2030.07.14	40	összkomfortos	piaci alapon	**48 000 Ft**	**1 200 Ft**	**50 400 Ft**	**52 800 Ft**	**55 200 Ft**	**57 600 Ft**
23	Kossuth L. u. 179. 3/2.	2025.02.12	2030.02.11	40	összkomfortos	piaci alapon	**48 000 Ft**	**1 200 Ft**	**50 400 Ft**	**52 800 Ft**	**55 200 Ft**	**57 600 Ft**
24	Kossuth L. u. 183. 3/2.	2023.06.01	2028.05.31	40	összkomfortos	piaci alapon	**48 000 Ft**	**1 200 Ft**	**50 400 Ft**	**52 800 Ft**	**55 200 Ft**	**57 600 Ft**
25	Kossuth L. u. 183. 3/1.	1993.03.19	határozatlan	58	összkomfortos	piaci alapon	**69 600 Ft**	**1 200 Ft**	**73 080 Ft**	**76 560 Ft**	**80 040 Ft**	**83 520 Ft**
26	Bercsényi u. 4. 1/3.	1985.09.06	határozatlan	74	összkomfortos	piaci alapon	**88 800 Ft**	**1 200 Ft**	**93 240 Ft**	**97 680 Ft**	**102 120 Ft**	**106 560 Ft**
							821 696 Ft		**860 036 Ft**	**894 506 Ft**	**932 846 Ft**	**967 316 Ft**
								KÜLÖNBÖZET/ hó	**38 340 Ft**	**72 810 Ft**	**111 150 Ft**	**145 620 Ft**
							2027.02.01-től többlet bevétel		**421 743 Ft**	**800 913 Ft**	**1 222 653 Ft**	**1 601 823 Ft**
Sorszám	**CÍM**	**SZERZŐDÉS KEZDETE**	**SZERZŐDÉS LEJÁRATA**	**TERÜLET / m2**	**komfort fokozata**	**ksgelv/piaci**	**2026. évi havi bérleti díj**	**Ft/m2**	**790 Ft/m2**	**830 Ft/m2**	**860 Ft/m2**	**900 Ft/ m2**
27	Bercsényi u. 2. 1/3.	2022.10.03	munkaviszony időtartamáig	74	összkomfortos	közérdekű célból	**55 500 Ft**	**750 Ft**	**58 460 Ft**	**61 420 Ft**	**63 640 Ft**	**66 600 Ft**
								KÜLÖNBÖZET/ hó	**2 960 Ft**	**5 920 Ft**	**8 140 Ft**	**11 100 Ft**
							2027.02.01-től többlet bevétel		**32 560 Ft**	**65 120 Ft**	**89 540 Ft**	**122 100 Ft**
Összesen									**651 514 Ft**	**1 285 675 Ft**	**1 974 495 Ft**	**2 630 425 Ft**