



ELŐTERJESZTÉS
EDELÉNY VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. FEBRUÁR 25. NAPJÁN TARTANDÓ RENDES, NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 16.

MELLÉKLETEK: 0 DB

TÁRGY: Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

ELŐTERJESZTŐ: Fischer Ferdinánd polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: Birinyiné dr. Bakó Annamária
hatósági osztályvezető

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Humánpolitikai Bizottság
- Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály: Birinyiné dr. Bakó Annamária
2026. február 19. osztályvezető

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. február 19. osztályvezető

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. február 19. osztályvezető

Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2026. február 19. osztályvezető

Birinyiné dr. Bakó Annamária

Szlifka Béla

Pachmanné Tóth Anita

Slezsák Ágnes

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETEKSEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. február 19.

Dr. Vártás József

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

- Rendeletalkotás
- Határozathozatal normatív
 hatósági
 egyéb
- A döntéshez egyszerű
minősített többség szükséges.

FELELŐS TISZTSÉGVISELŐ JÓVÁHAGYÁSA: Fischer Ferdinánd polgármester

Edény, 2026. február 19.

Fischer Ferdinánd
polgármester



Tisztelt Képviselő-testület!

Általános Indokolás

Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete megalkotta az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023.(IV.20.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet).

Edelény Város Önkormányzata jelenleg 47 db szociális bérlakással rendelkezik és az összes ki is van utalva. A képviselő-testület a rendelet 16. § (3)-(8) bekezdéseiben szabályozza az önkormányzati **lakások bérleti és használati díját, mely jelenleg** az alábbiak szerint van meghatározva:

„(3) A lakbér mértéke névjegyzék alapján, szociális jogcímen:

a) összkomfortos:

aa) kiemelt övezet (Borsodi út 2. és 4.) 369,-Ft/m²/hó

ab) nem kiemelt övezet 245,-Ft/m²/hó

ac) Antal Gy. út 87. 150,-Ft/m²/hó

b) komfortos: 173,-Ft/m²/hó

c) félkomfortos: 130,-Ft/m²/hó

d) komfort nélküli: 94,-Ft/m²/hó

e) szükséglakás: 71,-Ft/m²/hó

f)¹⁰ Antal György út 42. és Antal György út 58. – ingyenes az fa) és fb) alpontok kivételével:

fa) *Antal György út 42.; 17 m² alapterületű albetéte esetén 150,- Ft/m²/hó*

fb) *Antal György út 58.; 21 m² alapterületű albetéte esetén; 150,- Ft/m²/hó.*

g) Edelény, Szentpéteri út 35. fsz. 2.- ingyenes.

(4) A lakbér mértéke önköltséges bérbeadással:

a) összkomfortos: 369,-Ft/m²/hó

b) komfortos: 173,-Ft/m²/hó

c) félkomfortos: 130,-Ft/m²/hó

d) komfort nélküli: 94,-Ft/m²/hó

e) szükséglakás: 71,-Ft/m²/hó

(5) A lakbér mértéke versenyeztetés útján piaci alapon:

a) összkomfortos: 500,-Ft/m²/hó

b) komfortos: 300,-Ft/m²/hó

c) félkomfortos: 200,-Ft/m²/hó

d) komfort nélküli: 150,-Ft/m²/hó

e) szükséglakás: 100,-Ft/m²/hó

(6) A lakbér mértéke: pályáztatási eljárás keretében: „Esély Otthon” pályázat keretében ingyenes.

(7) A lakbér mértéke közérdekű célból történő elhelyezés:

a) összkomfortos: 500,-Ft/m²/hó

b) komfortos: 300,-Ft/m²/hó

c) félkomfortos: 200,-Ft/m²/hó

(8) Szociális intézményből elbocsátott személy elhelyezése

a) összkomfortos: 369,-Ft/m²/hó

b) komfortos: 173,-Ft/m²/hó

c) félkomfortos: 130,-Ft/m²/hó

d) komfort nélküli: 94,-Ft/m²/hó

e) szükséglakás: 71,-Ft/m²/hó"

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) 6. § (1)-(2) bekezdése értelmében

„6. § (1) Ha a lakbér mértékét jogszabály határozza meg és a felek a szerződés megkötésekor a fizetendő lakbérben nem állapodtak meg, a bérbeadó köteles a lakbér összegét a beköltözést követő nyolc napon belül a bérlővel írásban közölni. Ha a bérlő a lakbér összegét, a közlés kézhezvételétől számított nyolc napon belül írásban nem kifogásolja, a közölt bért köteles fizetni.

(2) Ha a felek a lakbérben vagy a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását a bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.”

Az Ltv. 34.§-a szerint pedig

„34. § (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

a) szociális helyzet alapján, vagy

b) költségelven, vagy

c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségelven bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglalt figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbérmértéknek megfelelően módosíthatja.”

Továbbá az Ltv. 2. melléklet j) pontja alapján az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérleti, illetve elidegenítési rendeletének tartalmaznia kell a lakbérnek a bérbeadás jellege – szociális, költségelví vagy piaci alapú bérlet – szerinti differenciált mértékét.

A jelenleg hatályos rendeletben szabályozott bérleti díjak utoljára 2011-ben emelkedtek, azóta a fent részletezett bérleti díjakkal számolunk, valamint az inflációs ráta mértékével megegyező mértékben sem történt lakbér emelés.

Ez éves inflációs ráta az elmúlt években az alábbiak szerint alakult:

Sorsz.	Év	Inflációs ráta
1.	2011	3,9%
2.	2012	6,2%
3.	2013	1,5%
4.	2014	-0,2%
5.	2015	1,9%
6.	2016	2,3%
7.	2017	2,4%
8.	2018	2,8%
9.	2019	3,4%
10.	2020	3,3%
11.	2021	5,1%
12.	2022	14,5%
13.	2023	17,6%
14.	2024	3,7%
15.	2025	4,4%

Minezekre tekintettel javasolom és szükségesnek is tartom a rendelet lakbéreket meghatározó részét, azaz a rendelet 16.§-ban meghatározott lakbér mértékének emelését a rendelet tervezetben foglaltak szerinti mértékekre. Az emelés jelentős mértékűnek tűnhet, ugyanakkor a piaci alapon történő magánbérbeadásnál alkalmazott díjakról még ezen esetben is jelentős mértékben elmarad, valamint igazodik a lakások komfortfokozatához.

Javasolt lakbér mértékek:

A lakbér mértéke névjegyzék alapján, szociális jogcímen:

- a) összkomfortos:
 - aa) kiemelt övezet (Borsodi út 2. és 4.) 635 forint/m²/hó
 - ab) nem kiemelt övezet 421 forint/m²/hó
- b) komfortos:
 - ba) kiemelt övezet (Mátyás király út) 400 forint/m²/hó
 - bb) nem kiemelt övezet 298 forint/m²/hó
- c) félkomfortos: 224 forint/m²/hó
- d) komfort nélküli: 162 forint/m²/hó
- e) szükséglakás: 122 forint/m²/hó
- f) Antal György út 42. és Antal György út 58. – ingyenes az fa) és fb) alpontok kivételével:
 - fa) Antal György út 42.; 17 m² alapterületű albetéte esetén 258 forint/m²/hó
 - fb) Antal György út 58.; 21 m² alapterületű albetéte esetén; 258 forint/m²/hó.

(4) A lakbér mértéke önköltséges bérbeadással:

- a) összkomfortos: 635 forint/m²/hó
- b) komfortos: 400 forint/m²/hó
- c) félkomfortos: 224 forint/m²/hó
- d) komfort nélküli: 162 forint/m²/hó
- e) szükséglakás: 122 forint/m²/hó

(5) A lakbér mértéke versenyeztetés útján piaci alapon:

- a) összkomfortos: 860 forint/m²/hó
- b) komfortos: 516 forint/m²/hó
- c) félkomfortos: 344 forint/m²/hó
- d) komfort nélküli: 258 forint/m²/hó
- e) szükséglakás: 172 forint/m²/hó

(6) A lakbér mértéke: pályáztatási eljárás keretében: „Esély Otthon” pályázat keretében ingyenes.

(7) A lakbér mértéke közérdekű célból történő elhelyezés:

- a) összkomfortos: 860 forint/m²/hó
- b) komfortos: 516 forint/m²/hó
- c) félkomfortos: 344 forint/m²/hó

Tekintettel arra, hogy a „szociális intézményből elbocsájtott személy elhelyezése” jogcím megfelel a szükséglakás jogcímnek a rendeletben szövegezésében okafogyottá vált.

Az előterjesztés 1. melléklete tartalmazza a kiutalt bérlakások felsorolását, alapterületét, komfort fokozat szerinti besorolását, illetve a jelenlegi és a módosított díjakkal megemelt havi lakbér összegét.

Részletes Indokolás

1.§

A § módosítja az önkormányzati lakások lakbérének mértékét.

2. §

A §. hatályvesztésről rendelkezik.

3.§

A § a hatályba lépésről rendelkezik.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosításáról			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
A bérlőkre többlet terheket ró.	A költségvetési bevételek mértéke emelkedik.	A módosításnak nincs ilyen hatása.	A módosításnak nincs ilyen hatása.	Nincs.
A rendelet megalkotása szükségessége és a rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: A rendelet módosításának elmaradása nem jár jogkövetkezményekkel.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	Rendelkezésre állnak.	

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a napirendi pont megtárgyalására és a rendelettervezet elfogadására.

Edelény, 2026. február 19.



Fischer Ferdinánd
polgármester

**Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2026. (.....)
önkormányzati rendelete**

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosításáról

(tervezet)

[1] Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete indokoltnak és szükségesnek tartja a lakásbérleti díjak infláció mértékével történő emelését, hiszen az elmúlt években ez az emelés elmaradt, ezáltal önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023.(IV.20.) önkormányzati rendelet módosítását is.

[2] Edelény Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési feladatkörében eljáró bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervének, valamint Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklete 1.11 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Humánpolitikai Bizottság, az Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklete 2.17 pontjában biztosított véleményezési jogkörben eljáró Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság és az Edelény Város Önkormányzatának Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 5. melléklete 3.1.3 pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Városfejlesztési és Városüzemeltetési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

(1) Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 16. § (3)–(5) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A lakbér mértéke névjegyzék alapján, szociális jogcímen:

a) összkomfortos:

aa) kiemelt övezet (Borsodi út 2. és 4.) 635 forint/m²/hó,

ab) nem kiemelt övezet 421 forint/m²/hó.

b) komfortos:

ba) kiemelt övezet (Mátyás király út) 400 forint/m²/hó,

bb) nem kiemelt övezet 298 forint/m²/hó.

c) félkomfortos: 224 forint/m²/hó.

d) komfort nélküli: 162 forint/m²/hó.

e) szükséglakás: 122 forint/m²/hó.

f) Antal György út 42. és Antal György út 58. – ingyenes az fa) és fb) alpontok kivételével:

fa) Antal György út 42.; 17 m² alapterületű albetéte esetén 258 forint/m²/hó,

fb) Antal György út 58.; 21 m² alapterületű albetéte esetén; 258 forint/m²/hó.

(4) A lakbér mértéke önköltséges bérbeadással:

- a) összkomfortos: 635 forint/m²/hó.
- b) komfortos: 400 forint/m²/hó.
- c) félkomfortos: 224 forint/m²/hó.
- d) komfort nélküli: 162 forint/m²/hó.
- e) szükséglakás: 122 forint/m²/hó.

(5) A lakbér mértéke versenyeztetés útján piaci alapon:

- a) összkomfortos: 860 forint/m²/hó.
- b) komfortos: 516 forint/m²/hó.
- c) félkomfortos: 344 forint/m²/hó.
- d) komfort nélküli: 258 forint/m²/hó.
- e) szükséglakás: 172 forint/m²/hó."

(2) Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelet 16. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A lakbér mértéke közérdekű célból történő elhelyezés:

- a) összkomfortos: 860 forint/m²/hó.
- b) komfortos: 516 forint/m²/hó.
- c) félkomfortos: 344 forint/m²/hó."

2. §

Hatályát veszti Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 11/2023. (IV. 20.) önkormányzati rendelet

- a) 12. alcíme,
- b) 16. § (8) bekezdése.

3. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.


Fischer Ferdinánd
polgármester




Dr. Vártás József
jegyző

Kihirdetési záradék:

Kihirdetve Edény Város Önkormányzata Képviselő-testületének Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 23/2024. (XII.19.) önkormányzati rendelet 44. § (1) bekezdése szerint az Edényi Közös Önkormányzati Hivatal székhelyének hirdetőtábláján való kifüggesztéssel 2026. február 19.napján.

Edény, 2026. február 19. ...

Dr. Vártás József
jegyző

1.melléklet az előterjesztéshez

BÉRLEMÉNY					
Cím	Alapterület m2	Komfort fokozat	Havi lakbér / Ft.	Új díjak szerinti lakbér	Megjegyzés
Antal Gy. út 87. fsz. 1.	56,83	összkomfortos	8384	8.384	EFOP
Antal Gy. út 87. fsz. 2	63,96	összkomfortos	9594	26.927	
Antal Gy. út 87. fsz. 3	42,81	összkomfortos	6438	6.438	EFOP
Antal Gy. út 87. fsz. 4	63,22	összkomfortos	8180	8.180	EFOP
Antal Gy. út 87. 1/5	58,67	összkomfortos	8916	8.916	EFOP
Antal Gy. út 87. 1/6	57,67	összkomfortos	8922	8.922	EFOP
Borsodi út 2. 2/4	51	összkomfortos	18819	32.385	
Borsodi út 4. 2/2	67	összkomfortos	25461	25.461	EFOP
Borsodi út 4 3/3	58,46	összkomfortos	23247	23.247	EFOP
Borsodi út 4. 3/6	59,06	összkomfortos	23247	23.247	EFOP
Borsodi út 137.	48	komfortos	8304	14.304	ELADÁS ALATT
Mátyás király út 13. 1/2	53	komfortos	9169	21.200	
Mátyás király út 15. 1/4	52	komfortos	8996	20.800	
Mátyás király út 15. 3/3	51	komfortos	8823	20.400	
Mátyás király út 19. 1/1	51	komfortos	8823 (20% kedvezmény után 7058)	20.400	20 % kedvezmény után 16.320
Mátyás király út 19. 3/4	53	komfortos	9169	21.200	
Barátság út 4/a	49	komfort nélküli	4606	7.938	
Barátság út 10/b	49	komfort nélküli	4606	7.938	
Borsodi út 190.	88	komfortos	15224	26.224	
Szentpéteri út 4/A	76,05	összkomfortos	28062	32.017	
Szentpéteri út 4/A	46,95	összkomfortos	17324	19.766	
Szentpéteri út 21. 1/3	52	komfortos	8996	15.496	térítésmentes
Szentpéteri út 23. fsz. 3	52	félkomfortos	6760	11.648	
Szentpéteri út 29./A. fsz.1.	74	összkomfortos	18130	31.154	
Szentpéteri út 30. 1/4	52	félkomfortos	6760	11.648	
Szentpéteri út 31. fsz. 6	51	komfortos	8823	15.198	
Szentpéteri út 31. 1/3	52	félkomfortos	6760	11.648	
Szentpéteri út 32. fsz. 1	52	félkomfortos	6760	11.648	
Szentpéteri út 32. fsz. 3	52	komfortos	8996	15.496	
Szentpéteri út 32. fsz. 5	51	komfortos	8823	15.198	
Szentpéteri út 32. 1/2	52	félkomfortos	6760	11.648	
Szentpéteri út 32. 1/3	51	összkomfortos	12495	21.471	
Árpád út 27.	20	komfort nélküli	1880	3.240	
Árpád út 27.	76	komfort nélküli	7144	12.312	
Tormás út 17. 1/1	59	komfortos	10207	17.582	
Rózsavölgyi Márk út 9.	94,52	összkomfortos	23157	39.793	
Egres út 3.	98,73	összkomfortos	24188	41.565	
Antal György út 42.	45	összkomfortos	11025	18.945	térítésmentes
Antal György út 42	31	komfortos	4650	9.238	térítésmentes
Antal György út 42.	17	komfortos	2550	5.066	
Antal György út 58.	45	komfortos	6750	13.410	térítésmentes

Kiemelt
övezet

Antal György út 58.	19	komfortos	2850	5.662	térítésmentes
Antal György út 58.	21	komfortos	3150	6.258	térítésmentes
Antal György út 58.	21	komfortos	3150	6.258	
Bihari János út 17.	51,5	összkomfortos	12618	21.681	
Pást út 11.	44,74	összkomfortos	10961	18.836	
Pást út 11.	47,78	összkomfortos	11706	20.115	
Balajt, Fő út 73.	45	komfortos	6750	13.410	