



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Kossuth út 44.
Tel.: 47/513-250 Fax.: 47/311-404



Ügyfélfogadás ideje: Hétfő: 8-12 és 13-16, szerda: 8-12 és 13-17³⁰, péntek: 8-12 óráig

E l ő t e r j e s z t é s **- a Képviselő-testületnek -**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról
szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról**

Tisztelt Képviselő-testület!

2009-ben került sor az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó jogszabályokról szóló rendelet jelentős mértékű módosítására, melyet a 2008-ban kidolgozott és 2009. július 1-jén bevezetett bérlakás-fejlesztési koncepció megalkotása tett szükségessé.

Ekkor a lakások bérbeadására vonatkozó főbb szabályok módosítása mellett a lakbérek mértékének meghatározására került hangsúly, és kidolgozásra került egy igazságosabb, földrajzi területi kategóriákon alapuló lakbérrendszer. Ennek megfelelően a 2010-es évre vonatkozó lakbérek mértékét nem volt indokolt módosítani, hiszen az új szabályozás beváltotta a hozzá fűzött reményeket.

Az azóta eltelt időszakban bekövetkezett negatív gazdasági hatások (közös költség, bérbeadó kötelezettségéből származó karbantartási költségek, stb. növekedése) következtében viszont a 2011-es évben már indokoltá vált a lakbérek legalább az infláció éves átlagához hasonló mértékű emelése.

Miután az előbb említett negatív hatások 2011-ben is jellemzőek voltak, valamint a 2012-es évre is további költségnövekedések várhatóak, így 2012. január 1-től ismételten szükségessé válik a lakásbérleti díjak inflációkövető emelése.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások bérleti díját 2012. január 1-jétől 4%-os mértékkel emelje meg.

Az emelést követően az alap bérleti díjak az alábbiak szerint módosulnak:

Szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	142,- Ft/m ² /hó	148,- Ft/m ² /hó
Komfortos	103,- Ft/m ² /hó	107,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	48,- Ft/m ² /hó	50,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	31,- Ft/m ² /hó	32,- Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	301,- Ft/m ² /hó	313,- Ft/m ² /hó
Komfortos	217,- Ft/m ² /hó	226,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	101,- Ft/m ² /hó	105,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	67,- Ft/m ² /hó	70,- Ft/m ² /hó

A lakbéremelést követően az új lakásbérleti díj egy 50 m² alapterületű összkomfortos, lakótelepi szociális bérlakásra vetítve a következőképpen alakul:

2011				2012			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
142 Ft	2,3	50 m ²	16.330 Ft	148 Ft	2,3	50 m ²	17.020 Ft

A 4%-os emelés az összes lakásra (szociális, nem szociális) vetítve átlagosan 585 Ft/hó/lakás összegű emelkedést jelent.

Természetesen a bérleti díj módosítása a jelenleg érvényben lévő lakbér-kedvezmény igénybevételenek lehetőségét nem érinti, így aki a havi lakbért rendszeresen adott határidőre befizeti - és a további feltételeknek is megfelel -, úgy a 20%-os kedvezményt továbbra is igénybe veheti.

A területi kategóriánként változó alap bérleti díjakat, valamint a komfortfokozat szerinti szorzószámokat a rendelet 2. és 3. sz. melléklete tartalmazza, így a módosítás a rendelet szövegében nem, csak annak mellékleteiben eredményez változást.

A 2011. augusztusában módosított Szervezeti és Működési Szabályzat értelmében az önkormányzati rendelet-tervezeteket társadalmi egyeztetés céljából közzé kell tenni, valamint hatásvizsgálatot és indoklást kell készíteni, melyek - a közzététel helyén megjelölt határidőig beérkező véleményekről készített összefoglalóval együtt - az előterjesztés mellékletét képezik.

Kérem Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díj módosítására vonatkozó előterjesztést megtárgyalni szíveskedjen.

Sárospatak, 2011. október 13.

Készítette: Cziráki Zsolt
főtanácsos

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Komáromi Éva
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../..... (.....) önkormányzati rendelet-tervezete

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról
szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról**

Sárospatak Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakástv.) 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 8. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet (a továbbiakban: rendelet) 2. számú mellékletének helyébe ezen rendelet 1. melléklete lép.

2. §

A rendelet 3. számú mellékletének helyébe ezen rendelet 2. melléklete lép.

3. §

Ezen rendelet 2012. január 1-jén lép hatályba és a hatálybalépését követő napon hatályát veszti.

dr. Komáromi Éva
jegyző

Aros János
polgármester

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

„2. számú melléklet a 33/2009. (XII. 1.) rendelethez

1. A szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások alap bérleti díjai

	A	B
	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
1	összkomfortos	148,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	107,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	50,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	32.- Ft/m ² /hó

2. A szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások kategóriaszorzóit

	A	B	C	D	E
	Területi kategória	Komfortfokozat szerinti szorzószám			
		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
1	városközpont A	4	4	4	4,3
2	városközpont B	2,9	2,9	2,9	4,2
3	városközp.-tól távolabbi	2,3	2,7	2,7	4,1
4	városi peremkerület	2	2	2	3,9
5	lakott külterület	1,5	1,5	1,5	3,7

„

2. melléklet a/..... (.....) önkormányzati rendelethez
 „3. számú melléklet a 33/2009. (XII. 1.) rendelethez

1. A nem szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások alap bérleti díjai

	A	B
	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
1	összkomfortos	313,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	226,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	105,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	70.- Ft/m ² /hó

2. A nem szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakások kategóriaszorói

	A	B	C	D	E
	Területi kategória	Komfortfokozat szerinti szorzószám			
		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
1	városközpont A	2	2	2	2,5
2	városközpont B	1,4	1,4	1,4	2,3
3	városközp.-tól távolabbi	1,3	1,3	1,3	2,1
4	városi peremkerület	1	1	1	2
5	lakott külterület	0,9	0,9	0,9	1,9

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról

Társadalmi hatás: a lakásbérleti díjak infláció-követő megemelkedése a sárospataki lakosság 1%-át érinti kedvezőtlenül, a lakosság többi részét egyáltalán nem érinti.

Gazdasági, költségvetési hatások: a rendelet módosításával a költségvetés bevételi oldalán bevétel emelkedés fog jelentkezni. A lakásbérleti díjak 4%-os megemelésének okán nem várható a nem fizetők arányának növekedése.

Környezeti, egészségügyi hatások, követelmények: nincs.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatás: a lakbérek mértékének emelése további adminisztrációs terheket nem jelent a bérbeadó, sem a bérlő részére

Egyéb hatás: nincs.

A jogszabály megalkotásának szükségessége: a bérbeadói kötelezettségek teljesítése esetén megnövekedett többletköltségek kompenzálása teszi szükségessé a rendelet módosítását. Ennek elmaradása esetén a bérbeadói kötelezettségek teljesítése nem biztosítható.

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

INDOKLÁS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításához

Sárospatak Város Önkormányzata Polgármesteri Hivatala, mint az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadója jelentős költségeket fordít a bérbeadói kötelezettségének (bérlakások üzemeltetése, fejlesztése, bérlakások berendezéseinek, leltár szerinti vagyontárgyainak biztosítása, karbantartása, stb.) teljesítésére.

Az év közben megemelkedett építőanyag díjak, valamint termék- és szolgáltatói díjak jelentős emelkedése, valamint a 2012. évre várható további változások (pl. ÁFA növekedés) teszik szükségessé a lakásbérleti díjak 4%-os, azaz infláció-követő* emelését.

*A Központi Statisztikai Hivatal, valamint az Magyar Nemzeti Bank 2011. 1-9. havi statisztikái, továbbá a 2012. évre prognosztizált adatai szerint az infláció mértéke 3,93%



Sárospatak Város Jegyzőjétől

3950 Sárospatak, Kossuth u. 44.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/513-264
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



ÖSSZEFOGLALÓ

a rendelet-tervezetek társadalmi egyeztetése során beérkezett véleményekről

Készült: Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete és szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2011. (III. 30.) önkormányzati rendelet 29/B. §-a alapján.

Rendelet-tervezet címe	az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról
Közzététel napja	2011. október 6.
Véleményezés határideje	2011. október 13.
Módosítással érintett rendelet	33/2009. (XII. 1.) rendelet

A rendelet-tervezettel kapcsolatosan vélemény nem érkezett be a rendelkezésre álló idő alatt.

Sárospatak, 2011. október 18.

dr. Komáromi Éva