



SÁROSPATAK VÁROS
POLGÁRMESTERÉTŐL
3950 Sárospatak, Rákóczi u. 32.
Tel.: 47/513-240 Fax.: 47/311-404



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

J a v a s l a t
- a Képviselő-testületnek -

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

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó bérleti díjakat, melyeket a gazdasági mutatók függvényében szükség szerint módosít. Ennek megfelelően 2018. január 1-től az infláció éves átlagával megegyező 3%-os mértékű lakbéremelésre került sor.

Az év közben bekövetkezett áremelkedés (bérbeadói kötelezettségéből származó karbantartási, biztosítási, stb. költségek növekedése) következtében a 2019. évre vonatkozóan is indokoltnak látszik a lakásbérleti díjak emelése, azonban a korábbi gyakorlattól eltérően a szociális és piaci alapú lakások tekintetében eltérő mértékű emelés szükséges.

Ennek oka, hogy a szociális bérlakások bérleti díj emelésének mértékére elegendő a megemelkedett költségeket fedező 3%-os emelés, a piaci lakások esetében viszont a 3%-os mértékén túl a valós ingatlanpiaci árszínvonal eléréséhez további 2% mértékű díjemelés indokolt.

Fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások bérleti díját 2019. január 1-jétől **szociális** bérlakások esetében **3%-os** mértékkel, **nem szociális** bérlakások esetében **5%-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	183,- Ft/m ² /hó	188,- Ft/m ² /hó
Komfortos	134,- Ft/m ² /hó	138,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	64,- Ft/m ² /hó	66,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	40,- Ft/m ² /hó	41,- Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	396,- Ft/m ² /hó	416,- Ft/m ² /hó
Komfortos	285,- Ft/m ² /hó	299,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	133,- Ft/m ² /hó	140,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	89,- Ft/m ² /hó	93,- Ft/m ² /hó

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

2018.				2019.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
183 Ft	2,3	50 m ²	21.045 Ft	188 Ft	2,3	50 m ²	21.620 Ft

Piaci lakás esetében:

2018.				2019.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
396 Ft	1,3	50 m ²	25.740 Ft	416 Ft	1,3	50 m ²	27.040 Ft

A 3%-os emelés az összes szociális lakásokra vetítve átlagosan **545 Ft/hó/lakás** összegű, piaci lakásokra vetítve átlagosan **1.314 Ft/hó/lakás** összegű emelkedést jelent.

Természetesen a bérleti díj módosítása a jelenleg érvényben lévő lakbér-kedvezmény igénybevételeinek 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 ezen módosítás a rendelet szövegében nem, csak annak mellékleteiben eredményez változást.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díjának módosítására vonatkozó javaslatot megtárgyalni, a rendelettervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2018. október 12.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó
egyes szabályokról 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 3. §-ában kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. §

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

2. §

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

3. §

Ez a rendelet 2019. január 1-jén lép hatályba.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

Aros János
polgármester

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

„2. 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	188,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	138,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	66,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	41.- 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. 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	416,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	299,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	140,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	93,- 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

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2018. (.....) önkormányzati rendelete

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

1. A jogszabály tervezett hatásai

1.1 Társadalmi hatás:

A lakásbérleti díjak megemelkedése a sárospataki lakosság 1%-át érinti kedvezőtlenül, a lakosság többi részét egyáltalán nem érinti.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet módosításával a költségvetés bevételi oldalán bevétel emelkedés fog jelentkezni. A lakásbérleti díjak megemelésének okán nem várható a nem fizetők arányának növekedése.

1.3 Környezeti, egészségügyi hatások, követelmények:

A rendelet-tervezetnek környezeti, egészségügyi következményei nincsenek.

1.4 Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A lakbérek mértékének emelése további adminisztrációs terheket nem jelent a bérbeadó, sem a bérlő részére.

1.5 Egyéb hatás:

A rendelet-tervezetnek környezeti, egészségügyi következményei nincsenek.

2. 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.

3. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2018. október 12.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

INDOKOLÁS

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

Általános indokolás

Sárospatak Város Önkormányzata, 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 teszik szükségessé a lakásbérleti díjak emelését.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-hoz

A bérleti díj változásának mellékletként történő módosítása.

A 3. §-hoz

A hatályosság szabályozása.

Sárospatak, 2018. október 12.

dr. Vitányi Eszter
jegyző