



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



Ügyfelfogadás 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 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 minden évben, így 2019. január 1-től is az infláció éves átlagával megegyező lakbéremelésre került sor.

Az év közben bekövetkezett áremelkedés (bérbeadói kötelezettségéből származó karbantartási, biztosítási, stb. költségek növekedése) következtében a 2020. évre vonatkozóan az infláció éves átlagától nagyobb mértékben látszik indokoltnak a lakásbérleti díjak emelése mind a szociális és piaci alapú lakások tekintetében.

A lakásfenntartási díjak, illetve – a piaci lakások esetében – a piaci viszonyok alapján legalább 10, de akár 15%-os emelés is indokolt.

Fentiek alapján kidolgozásra került mind a két mérték esetén a bérleti díjak alakulása. Kérem a Képviselő-testületet, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások bérleti díjának 2020. január 1-jétől történő módosításáról az alábbiak alapján dönteni szíveskedjen:

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

Szociális alapon bérbe adott bérlakások			
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidíj	Tervezett alapidíjak +10% esetén	Tervezett alapidíjak +15% esetén
Összkomfortos	188,- Ft/m ² /hó	207,- Ft/m ² /hó	216,- Ft/m ² /hó
Komfortos	138,- Ft/m ² /hó	152,- Ft/m ² /hó	159,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	66,- Ft/m ² /hó	73,- Ft/m ² /hó	76,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	41,- Ft/m ² /hó	45,- Ft/m ² /hó	47,- Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbe adott bérlakások			
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidíj	Tervezett alapidíjak +10% esetén	Tervezett alapidíjak +15% esetén
Összkomfortos	416,- Ft/m ² /hó	458,- Ft/m ² /hó	478,- Ft/m ² /hó
Komfortos	299,- Ft/m ² /hó	329,- Ft/m ² /hó	344,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	140,- Ft/m ² /hó	154,- Ft/m ² /hó	161,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	93,- Ft/m ² /hó	102,- Ft/m ² /hó	107,- Ft/m ² /hó

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

10%-os emelés esetén							
2019.				2020.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
188 Ft	2,3	50 m ²	21.620 Ft	207 Ft	2,3	50 m ²	23.805 Ft

15%-os emelés esetén							
2019.				2020.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
188 Ft	2,3	50 m ²	21.620 Ft	216 Ft	2,3	50 m ²	24.840 Ft

Ugyanez **nem szociális** (piaci) lakás esetében:

10%-os emelés esetén							
2019.				2020.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
416 Ft	1,3	50 m ²	27.040 Ft	458 Ft	1,3	50 m ²	29.770 Ft

15%-os emelés esetén							
2019.				2020.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
416 Ft	1,3	50 m ²	27.040 Ft	478 Ft	1,3	50 m ²	31.070 Ft

10%-os emelés az összes szociális lakásra vetítve átlagosan **1.811 Ft/hó/lakás** összegű, nem szociális lakásokra vetítve átlagosan **2.628 Ft/hó/lakás** összegű emelkedést jelent.

15%-os emelés az összes szociális lakásra vetítve átlagosan **2.717 Ft/hó/lakás** összegű, nem szociális lakásokra vetítve átlagosan **3.942 Ft/hó/lakás** összegű emelkedést jelent.

Természetesen a bérleti díj módosítása a jelenleg érvényben lévő lakbér-kedvezmény igénybevételének 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, az emelés szükséges mértékéről dönteni, ennek alapján a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2019. november 18.

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 2020. 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	207,- Ft/m2/hó
2	komfortos	152,- Ft/m2/hó
3	félkomfortos	73,- Ft/m2/hó
4	komfort nélküli	45.- Ft/m2/hó

2. A 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	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	458,- Ft/m2/hó
2	komfortos	329,- Ft/m2/hó
3	félkomfortos	154,- Ft/m2/hó
4	komfort nélküli	102.- Ft/m2/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

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	216,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	159,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	76,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	47.- Ft/m ² /hó

2. A 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	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	478,- Ft/m2/hó
2	komfortos	344,- Ft/m2/hó
3	félkomfortos	161,- Ft/m2/hó
4	komfort nélküli	107,- Ft/m2/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

...../2019. (.....) 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, 2019. november 18.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

INDOKOLÁS

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó
egyebek 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, 2019. november 18.

dr. Vitányi Eszter
jegyző