



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

Előterjesztés - 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 egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendeletben (a továbbiakban: Rendelet) meghatározott, az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó bérleti díjakat, melyeket a gazdasági mutatók függvényében szükség szerint módosít.

Az év közben bekövetkezett áremelkedés (bérbeadói kötelezettségéből származó karbantartási, felújítási, stb. költségek növekedése) következtében a 2021. évre vonatkozóan a költségek és a – nem szociális lakások esetében - piaci viszonyok 10%-os lakbéremelést tesznek indokoltá mind a szociális, mind a nem szociális (piaci alapú) lakások tekintetében.

Fentiek alapján javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások bérleti díját 2021. január 1-jétől egyöntetűen 10%-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	216,- Ft/m ² /hó	238,- Ft/m ² /hó
Komfortos	159,- Ft/m ² /hó	175,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	76,- Ft/m ² /hó	84,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	47,- Ft/m ² /hó	52,- Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	478,- Ft/m ² /hó	526,- Ft/m ² /hó
Komfortos	344,- Ft/m ² /hó	378,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	161,- Ft/m ² /hó	177,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	107,- Ft/m ² /hó	118,- Ft/m ² /hó

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

2020.				2021.			
Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
216 Ft	2,3	50 m ²	24.840 Ft	238 Ft	2,3	50 m ²	27.370 Ft

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

2020.				2021.			
Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
478 Ft	1,3	50 m ²	31.070 Ft	416 Ft	1,3	50 m ²	34.190 Ft

A 10%-os emelés az összes szociális lakásokra vetítve átlagosan **2.040 Ft/hó/lakás** összegű, piaci lakásokra vetítve átlagosan **3.108 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.

A rendeletmódosítás további eleme, hogy a bérlő társasházi lakás esetén köteles megfizetni a társasház által meghatározott közös költségnek a felújítási alappal csökkentett részét.

A társasházakban lévő egyes bérlakások után az önkormányzat több millió Ft közös költséget fizet a társasház kezelését végző szervezeteknek.

Fentiek alapján indokolttá válik, hogy a jövőben a lakásbérleti díjon felül a bérlő fizesse meg a társasház által meghatározott közös költségnek a felújítási alappal csökkentett részét.

A módosítás alapján a Rendelet 10.§-a az alábbi (10) bekezdéssel egészülne ki:

(10) Bérlő társasházi lakás esetén köteles megfizetni a társasház által meghatározott közös költségnek a felújítási alappal csökkentett részét.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díjának módosítására, valamint a közös költség felújítási alappal csökkentett részének bérlő általi megfizetésére vonatkozó rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2020. október 22.

Aros János

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

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

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

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, *a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. §-ában meghatározott feladatkörében eljárva* a következőket rendeli el:

1. §

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet módosításáról rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 10 §-a az alábbi bekezdéssel kiegészül:

- (10) Bérló társasházi lakás esetén köteles megfizetni a társasház által meghatározott közös költségnek a felújítási alappal csökkentett részét.

2. §

A Rendelet 2. mellékletének helyébe ezen rendelet 1. melléklete lép.

3. §

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

4. §

Ez a rendelet 2021. január 1-jén lép hatályba.

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	238,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	175,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	84,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	52.- 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	526,- Ft/m ² /hó
2	komfortos	378,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	177,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	118,- 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

...../2020. (.....) 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, illetve a társasházi lakás esetén a társasház által meghatározott közös költségnek a felújítási alappal csökkentett részének megfizetése 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, amiből finanszírozható a társasházak felé az önkormányzat által megfizetett közös költség meghatározó része.

1.3 Környezeti, egészségügyi hatások, követelmények:

A rendelet-tervezetnek környezeti, egészségügyi következményei nincsenek.

1.4 Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:

A módosítás további adminisztrációs terheket jelent a bérbeadó részére.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

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, 2020. október 22.

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, valamint közös képviselői díjak jelentős emelkedése teszik szükségessé a lakásbérleti díjak emelését.

Az elmúlt években az önkormányzat teljes egészében megfizette a bérbeadott ingatlanok után a közös költséget.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

A társasházakban lévő önkormányzati tulajdonban álló bérlakások után az önkormányzat több millió Ft közös költséget fizet a társasház kezelését végző szervezeteknek. Ezen költség továbbiakban történő megfizetését az önkormányzat nem tudja vállalni.

Az 2-3. §-hoz

A bérleti díj változásának mellékletként történő módosítása, valamint a lakásfenntartási hozzájárulás mértékének meghatározása.

A 4. §-hoz

A hatályosság szabályozása.