



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 módosításáról**

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.

A fentieknek megfelelően a 2020. október 30-án megtartott Képviselő-testületi ülésen elfogadásra került a 2021. évben alkalmazásra kerülő bérleti díjak emeléséről szóló rendeletmódosítás, amely a korábbi bérleti díj 10 %-os emelését tartalmazta.

A koronavírus-világjárvány nemzetgazdaságot érintő hatásának enyhítése érdekében szükséges gazdasági intézkedésekről szóló 603/2020. (XII.18.) Korm.rendelet 1. § -ában foglaltak szerint „a helyi önkormányzat (...) által nyújtott szolgáltatásért, végzett tevékenységért megállapított díj, az önkormányzati vagyonnal való gazdálkodás keretében felmerülő díj, illetve egyéb díjfizetési kötelezettség mértéke nem lehet magasabb, mint az ugyanazon díjnak az e rendelet hatálybalépését megelőző napon hatályos és alkalmazandó mértéke.”

Az idézett jogszabályi rendelkezés szerint, tehát az önkormányzat nem alkalmazhatta 2021-ben a Rendeletben megállapított 10 %-os emelést, hanem továbbra is a 2020-ban számlázott bérleti díjat fizették a bérlők.

A 2021-ben bekövetkezett áremelkedés (bérbeadói kötelezettségéből származó karbantartási, felújítási, stb. költségek növekedése) következtében a 2022. évre vonatkozóan a költségek és a – nem szociális lakások esetében - piaci viszonyok 5%-os lakbéremelést tesznek indokolttá mind a szociális, mind a nem szociális (piaci alapú) lakások tekintetében.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) Korm.rendelet 1. § (2) bekezdés szerint „A veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy helyi önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj emelését eredményezze.”

Tekintettel az idézett jogszabályi rendelkezésre, javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások bérleti díját a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenegyedik naptól **5 %-os** mértékkel emelje meg.

A jelenleg hatályos magasabb szintű szabályozás értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenegyedik naptól alkalmazható a 2020. októberében elfogadott 10 %-os emelés és a jelenlegi előterjesztésben javasolt 5 %-os emelés. Az emelést követően az alap bérleti díjak az alábbiak szerint módosulnak:

Szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenleg alkalmazott alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	216,- Ft/m ² /hó	250,- Ft/m ² /hó
Komfortos	159,- Ft/m ² /hó	184,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	76,- Ft/m ² /hó	88,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	47,- Ft/m ² /hó	55,- Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbe adott bérlakások		
Komfortfokozat	Jelenleg alkalmazott alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	478,- Ft/m ² /hó	553,- Ft/m ² /hó
Komfortos	344,- Ft/m ² /hó	397,- Ft/m ² /hó
Félkomfortos	161,- Ft/m ² /hó	186,- Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	107,- Ft/m ² /hó	124,- Ft/m ² /hó

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

Jelenleg alkalmazott bérleti díj				2022.			
Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
216 Ft	2,3	50 m ²	24.840 Ft	250 Ft	2,3	50 m ²	28.750 Ft

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

Jelenleg alkalmazott bérleti díj				2022.			
Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapidj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
478 Ft	1,3	50 m ²	31.070 Ft	553 Ft	1,3	50 m ²	35.945 Ft

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 rendeletmódosítás további eleme a Rendelet 10. §-ának módosítása.

Az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások hasznosítása során előfordulnak olyan esetek, amikor egy-egy lakás több évtizedes határozatlan idejű bérleti jogviszony megszűnésével üresedik meg. Ahhoz, hogy ezek a lakások újra kiadható állapotba kerüljenek – valamint az állagmegóvás miatt – szükségessé válik az adott ingatlan felújítása.

Ezek a felújítások a folyamatos áremelkedések miatt nagy terhet rónak az önkormányzat költségvetésére, amely a bérleti díj emelkedését is indokoltá teszik.

Fentiek alapján javaslom, hogy a nem szociális alapon bérbeadott, felújított lakások esetében 30 %-kal emelt összegű lakbér kerüljön megállapításra, a felújítástól számított első 6 évben.

A Rendelet 10. §-a az alábbi bekezdéssel kiegészül:

(11) Felújított összkomfortos bérlakás a nem szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás a felújításától számított 6 éven keresztül.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díjának módosítására, valamint a felújított összkomfortos bérlakások bérleti díj megállapításának bevezetésére vonatkozó javaslatot megtárgyalni, az emelés szükséges mértékéről dönteni, ennek alapján a rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2021. október 21.

Készítette: Polgárné Monok Bernadett
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 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:

(11) Felújított összkomfortos bérlakás a nem szociális alapon bérbe adott önkormányzati bérlakás a felújításától számított 6 éven keresztül.

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 a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenegyediken 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	250-, Ft/m ² /hó
2	komfortos	184-, Ft/m ² /hó
3	félkomfortos	88-, Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli	55-, 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.-től 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	felújított összkomfortos	719-, Ft/m ² /hó
2	összkomfortos	553-, Ft/m ² /hó
3	komfortos	397-, Ft/m ² /hó
4	félkomfortos	186-, Ft/m ² /hó
5	komfort nélküli	124-, Ft/m ² /hó

2. A nem 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	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

...../2021. (.....) 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 kb. 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 módosítás 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, 2021. október 21.

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. §-hoz

A felújítások a folyamatos áremelkedések miatt nagy terhet rónak az önkormányzat költségvetésére, amely a bérleti díj emelkedését is indokoltá teszik. A nem szociális alapon bérbeadott, felújított lakások esetében 30 %-kal emelt összegű lakbér megállapítását tartalmazza.

Az 2-3. §-hoz

A bérleti díj változásának mellékletként történő módosítása.

A 4. §-hoz

A hatályosság szabályozása.