



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 -

Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről

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 Képviselő-testület 2020-ban és 2021-ben is felülvizsgálta a Rendeletben meghatározott bérleti díjakat, és 2020-ban 10%-os, 2021-ben további 10%-os díjemelésről döntött, azonban a veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII.18.) Korm. rendeletben foglaltak miatt a díjemelés nem került érvényesítésre.

A Rendeletben foglaltaknak megfelelően 2023. évtől alkalmazandó bérleti díjakkal kapcsolatban is döntést kell hoznia a Képviselő-testületnek, hogy kívánja-e a bérleti díjakat módosítani, s ha igen, milyen mértékben.

Az év közben bekövetkezett rendkívüli áremelkedések (bérbeadói kötelezettségéből származó karbantartási, biztosítási, stb. költségek növekedése) - valamint a nem szociális alapú bérlakások esetében a piaci viszonyok változása - következtében a 2021. évre meghatározott, de nem érvényesített 10%-os, valamint a 2022. évre meghatározott, de szintén nem érvényesített bérleti díjemelés 10%-os mértékének érvényesítésén túl további 10%-os mértékben látszik indokoltnak a lakások bérleti díjának emelése, mind a szociális, mind a nem szociális (piaci alapú) lakások tekintetében, ami a jelenleg érvényesített bérleti díjakhoz képest megközelítőleg 33,5%-os emelést jelent.

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló szociális és nem szociális bérlakások korábban meghatározott, de nem érvényesített bérleti díjait **2023. január 1-jétől** egyöntetűen **10%-os** mértékkel emelje meg, s érvényesítse a bérleti szerződésekben.

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

Szociális alapon bérbeadott lakások				
Komfortfokozat	Jelenlegi érvényesített bérlet díjak (2020.01.01-től) (Ft/m ² /év + ÁFA)	2021. évre meghatározott, de nem érvényesített bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)	2022. évre meghatározott, de nem érvényesített bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)	2023.01.01-től tervezett bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)
Összkomfortos	216 Ft/m ² /hó	238 Ft/m ² /hó	262 Ft/m ² /hó	288 Ft/m ² /hó
Komfortos	159 Ft/m ² /hó	175 Ft/m ² /hó	193 Ft/m ² /hó	212 Ft/m ² /hó
Félkomfortos	76 Ft/m ² /hó	84 Ft/m ² /hó	93 Ft/m ² /hó	102 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	47 Ft/m ² /hó	52 Ft/m ² /hó	57 Ft/m ² /hó	63 Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbeadott lakások				
Komfortfokozat	Jelenlegi érvényesített bérlet díjak (2020.01.01-től) (Ft/m ² /év + ÁFA)	2021. évre meghatározott, de nem érvényesített bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)	2022. évre meghatározott, de nem érvényesített bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)	2023.01.01-től tervezett bérleti díjak (Ft/m ² /év + ÁFA)
Teljes körűen felújított	-		752 Ft/m ² /hó	827 Ft/m ² /hó
Összkomfortos	478 Ft/m ² /hó	526 Ft/m ² /hó	579 Ft/m ² /hó	637 Ft/m ² /hó
Komfortos	344 Ft/m ² /hó	378 Ft/m ² /hó	416 Ft/m ² /hó	458 Ft/m ² /hó
Félkomfortos	161 Ft/m ² /hó	177 Ft/m ² /hó	195 Ft/m ² /hó	215 Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	107 Ft/m ² /hó	118 Ft/m ² /hó	130 Ft/m ² /hó	143 Ft/m ² /hó

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

2020 - 2022.				2023.,			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
216 Ft	2,3	50 m ²	24.840 Ft	288 Ft	2,3	50 m ²	33.120 Ft

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

2020 - 2022.				2023.			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
478 Ft	1,3	50 m ²	31.070 Ft	637 Ft	1,3	50 m ²	41.405 Ft

A 2023. évre javasolt 10%-os emelés az összes szociális lakásra vetítve átlagosan **6.763 Ft/hó/lakás** összegű, piaci lakásokra vetítve átlagosan **10.325 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.

Az elmúlt években a Rendelet már több alkalommal is módosításra került, ami könnyen jogbizonytalanságot eredményezhet, ezért javaslok a jelenleg hatályos Rendelet hatályon kívül helyezését, s helyette egy változatlan tartalmú, a korábbi módosításokat egységesen tartalmazó új rendelet megalkotását.

Kérem a Képviselő-testületet, hogy a bérlakások bérleti díjának módosítására vonatkozó javaslatot megtárgyalni, az emelés szükséges mértékéről dönteni, ennek alapján az új rendelet-tervezetet elfogadni szíveskedjen.

Sárospatak, 2022. október 17.

Készítette: Cziráki Zsolt
irodavezető
Műszaki és Kommunális Iroda

Aros János

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

.....
dr. Vitányi Eszter
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZAT KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2022. (.....) önkormányzati rendelete

a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. Általános rendelkezések

1. §

(1) A rendelet hatálya Sárospatak Város Önkormányzata (a továbbiakban: Bérbeadó) tulajdonában álló lakásokra, és az azokhoz tartozó közös használatra szolgáló helyiségekre terjed ki (a továbbiakban együtt: Lakás).

(2) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) és a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény rendelkezései az irányadók.

2. Eljárási szabályok

2. §

(1) Lakás bérbeadására – kivéve városérdekből történő bérbeadása esetén – pályázatot kell kiírni.

(2) A pályázati felhívás meghirdetése a helyben szokásos módon történik. A pályázat benyújtási határidejét úgy kell megállapítani, hogy a pályázati felhívás minimum 15 napon keresztül megjelenjen.

(3) A pályázati felhívásnak az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a pályázatot kiíró szerv megnevezését, székhelyét,
- b) a bérbeadás útján hasznosításra szánt Lakás megjelölését, paramétereit,
- c) a bérbeadás jogcímét, időtartamát,
- d) a lakbér összegét, megfizetésének időpontját,
- e) a bérbeadás egyéb feltételeit,
- f) egyéb, a pályázatotó által lényegesnek tartott adatokat,
- g) a Lakás megtekintésére kijelölt időpontot és
- h) a pályázat benyújtásának helyét és határidejét, elbírálásának határidejét.

(4) A pályázatot a Sárospataki Polgármesteri Hivatal szervezeti és működési szabályzatában erre kijelölt szervezeti egységéhez kell benyújtani az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, melyhez szükség szerint mellékelni kell a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, dokumentumokat, vagy azok másolatát.

3. §

(1) Lakás bérbeadása a következő jogcímen történhet:

- a) szociális helyzet alapján,
- b) nem szociális helyzet alapján,
- c) városérdekből vagy
- d) jogszabály előírása alapján.

(2) Lakás bérbeadására elsődlegesen nem szociális helyzet alapján, vagy városérdekből kerülhet sor.

4. §

(1) Lakás

- a) határozatlan időre,
- b) határozott időre, vagy
- c) valamely feltétel bekövetkezéséig

adható bérbe.

(2) Lakás határozatlan időre kizárólag akkor adható bérbe, ha a Lakás a Lakástv. 85/F. § (3) bekezdése alapján került megvásárlásra és bérbeadásra.

(3) A határozott időre létrejött bérleti szerződés időtartama:

- a) szociális helyzet alapján bérbeadott Lakás esetében maximum 2 év,
- b) nem szociális helyzet alapján bérbeadott Lakás esetében maximum 5 év,
- c) városérdekből bérbe adott Lakás esetében a Képviselő-testület eseti döntése alapján meghatározott időtartam

lehet.

5. §

(1) A lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérlő, bérlőtárs személyazonosító adatait,
- b) a határozat számát, amellyel a bérlő a Lakás bérleti jogát megszerezte,
- c) a bérlet szerződés időtartamát,
- d) a Lakás pontos adatait: cím, helyrajzi szám, alapterület, komfortfokozat, szobaszám,
- e) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- f) a lakbér mértékét és megfizetésének határidejét,
- g) a lakbér és közüzemi díjak meg nem fizetésének a következményeit,
- h) az együttköltöző személyek számát, személyazonosító adatait,
- i) a közüzemi szolgáltatókat, melyekkel szerződést kell kötnie a bérlőnek,
- j) a közüzemi szolgáltatókkal való szerződéskötés elmulasztásának a következményeit,

- k) azt, hogy a bérlő köteles életvitelszerűen a Lakásban lakni, a Lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni a Bérbeadónak,
- l) azt, hogy Bérbeadó a Lakás rendeltetésszerű használatát, és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, és a vészhelyzet fennállását – két alkalommal, a bérlő szükségtelen háborítása nélkül jogosult ellenőrizni.
- m) egyéb, a bérbeadó által lényegesnek talált kikötéseket,
- n) esetlegesen mellékletként a lakásleltárt és a készített fotódokumentációt, társasházi ingatlanok esetében a házirendet.

(2) Amennyiben jogszabály vagy általános szerződési feltétel a bérbeadóra fizetési kötelezettséget ró, úgy Bérbeadó jogosult a rendszeres díjfizetés igazolására kötelezni a bérlőt. Amennyiben bérlő ezen kötelezettségének ismételt felhívásra sem tesz eleget, úgy az a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondásának alapjául szolgál.

(3) Amennyiben a bérlő a bérleti szerződést neki felróható okból a határozat kézhezvételétől számított 8 napon belül nem köti meg, úgy kell tekinteni, hogy a Lakásra nem tart igényt.

6. §

(1) Lakás bérleti szerződésének meghosszabbítására vonatkozó feltételek:

- a) bérlő köteles a határozott időre kötött bérleti szerződés lejáratának időpontja előtt legalább 60 nappal Bérbeadó részére benyújtani a meghosszabbításra vonatkozó kérelmét és
- b) a bérlőnek a Bérbeadó és az érintett közüzemi szolgáltatók felé lakbér vagy egyéb tartozása nem lehet, vagy bérlő a fennálló tartozásokra érvényes részletfizetési megállapodással rendelkezik.

(2) A kérelmet a Sárospataki Polgármesteri Hivatal szervezeti és működési szabályzatában erre kijelölt szervezeti egységéhez kell benyújtani az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, melyhez szükség szerint mellékelni kell a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, vagy azok másolatát.

7. §

A Képviselő-testület

- a) a Pénzügyi és Gazdasági Bizottságra átruházza
 - aa) Lakás nem szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás kiírásával, a beérkezett pályázatok elbírálásával, és a bérlő kiválasztásával,
 - ab) a nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakás bérleti szerződésének meghosszabbítása iránti kérelem elbírálásával,
- b) az Egészségügyi és Szociális Bizottságra átruházza
 - ba) Lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadására vonatkozó pályázati felhívás kiírásával, a beérkezett pályázatok elbírálásával, és a bérlő kiválasztásával,

- bb) a szociális helyzet alapján bérbe adott Lakás bérleti szerződésének meghosszabbítása iránti kérelem elbírálásával,
 - c) a polgármesterre átruházza
 - ca) az azzal kapcsolatos döntést, hogy egy Lakás szociális helyzet alapján, nem szociális helyzet alapján vagy városérdekből kerüljön bérbeadásra,
 - cb) az 5. § (2) bekezdés szerinti kötelezéssel,
 - cc) a bérleti szerződés 12. § (2) bekezdése szerinti módosításával
 - cd) a bérlő vagy bérlőtárs általi Lakásba fogadáshoz kapcsolódó írásbeli hozzájárulás megadásával vagy megtagadásával,
- kapcsolatos hatáskört.

3. Lakás bérbeadása szociális helyzet alapján

8. §

(1) Lakásra szociális helyzet alapján bérleti szerződés kizárólag olyan pályázóval köthető, aki a pályázati felhívásra érvényes pályázatot nyújtott be.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adandó Lakás bérlője az a legalább 2 éve sárospataki állandó lakóhellyel vagy 2 éves sárospataki munkaviszonnyal rendelkező személy lehet,

- a) akinek vagy házastársának (élettársának), illetve a vele együtt költöző közeli hozzátartozójának tulajdonában, haszonélvezetében, bérletében nincs másik 50 %-os részarányt meghaladó beköltözhető lakás,
- b) családjában – az együttköltöző közeli hozzátartozókat is figyelembe véve – az egy főre jutó, a pályázat benyújtását megelőző három havi nettó jövedelmének az átlaga nem haladja meg az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 350 %-át, egyedül élő esetén a 400 %-át,
- c) családja nem rendelkezik olyan vagyonnal, amelynek forgalmi értéke az öregségi nyugdíj mindenkori legkisebb összegének 80-szorosát meghaladja, és
- d) a pályázat benyújtását megelőzően
 - da) nem mondott le önkormányzati bérlakás bérleti jogáról térítés ellenében, és
 - db) beköltözhető 50 %-os részarányt meghaladó lakását nem idegenítette el.

(3) A pályázó részére csak olyan szobaszámú Lakás adható bérbe, amely a lakásigénye mértékét nem haladja meg. A lakásigény mértéke – az együtt költöző személyek számától függően:

- a) két személyig: egy lakószoba,
- b) két-három személy esetén: két lakószoba,
- c) négy- és annál több személy esetén: három lakószoba.

4. Lakás bérbeadása nem szociális helyzet alapján

9. §

Lakásra nem szociális helyzet alapján bérleti szerződés kizárólag olyan pályázóval köthető, aki a pályázati felhívásra érvényes pályázatot nyújtott be.

5. Lakás bérbeadása városérdekből

10. §

- (1) Lakás városérdekből annak adható bérbe, aki Sárospatak Város Önkormányzata közigazgatási területén működő költségvetés szervnél, gazdasági társaságnál, egyháznál közszolgálati, közalkalmazotti, szolgálati jogviszonyban vagy munkaviszonyban van.
- (2) Lakás városérdekből történő bérbeadása iránti kérelmet a Sárospataki Polgármesteri Hivatal szervezeti és működési szabályzatában erre kijelölt szervezeti egységéhez kell benyújtani az erre a célra rendszeresített formanyomtatványon, melyhez szükség szerint mellékelni kell a jogosultság feltételeit igazoló okmányokat, vagy azok másolatát.
- (3) A kérelemhez mellékelni kell a munkáltató véleményét.

6. A lakbér mértéke

11. §

- (1) A Lakások a településen belüli elhelyezkedésük alapján, az 1. melléklet szerint, területi kategóriákba tartoznak.
- (2) A szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások alap bérleti díját, és a területi kategóriákra vonatkozó szorzókat a 2. melléklet tartalmazza.
- (3) Bérlő írásbeli kérelmére a szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások bérleti díjából Bérbeadó 20%-os kedvezményt adhat – a bérleti szerződés időtartamára –, amennyiben bérlő az igénylés pillanatában nem rendelkezik lakbérhátralékkal, és a bérleti szerződésének kezdete és a kedvezmény igénylése között legalább 90 nap eltelt.
- (4) Amennyiben bérlő a kedvezmény odaítélését követően legalább 30 napot meghaladó lejárt lakbérhátralékot halmoz fel, úgy a kedvezmény megszűnik.
- (5) A (4) bekezdés alapján megszűnt kedvezmény csak akkor igényelhető újra, ha a megszűnéstől az újabb igénylésig legalább 180 nap eltelt.
- (6) A nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások alap bérleti díját, és a területi kategóriákra vonatkozó szorzókat a 3. melléklet tartalmazza.
- (7) Nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások esetében lakbér kedvezmény nem adható.
- (8) A városérdekből bérbe adott Lakások bérleti díja megegyezik a nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások bérleti díjával, azonban abból a Képviselő-testület eseti döntése alapján kedvezmény adható.
- (9) A fizetendő lakbér mértéke az alap bérleti díj, az alapterület és a területi kategóriára vonatkozó szorzó szorzatával egyenlő, de nem lehet kevesebb 3.000,- Ft/hó összegnél.

(10) Teljes körűen felújított összkomfortos Lakás a nem szociális alapon bérbe adott Lakás a teljes körű felújításától számított 6 éven keresztül.

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

7. Bérbeadás bérletársak részére

12. §

(1) Házastársak vagy élettársak részére, írásbeli kérelmükre bérletársi jogviszony keretében kell a Lakást bérbe adni kivéve, ha a Lakás városérdekből került bérbeadásra.

(2) Ha a házastársi vagy élettársi életközösség a bérbeadás után keletkezik, a bérletársi jogviszony a bérleti szerződés módosításával az (1) bekezdésben meghatározott esetben jöhet létre.

(3) A bérletársak jogai és kötelezettségei egyenlőek, jogaikat együttesen gyakorolhatják. Kötelezettségük a Bérbeadóval szemben egyetemleges.

(4) Városérdekből bérbe adott Lakásra bérletársi jogviszony nem létesíthető.

8. Az albérlet, és a bérleti jog átruházása

13. §

(1) A Lakás további albérletbe nem adható.

(2) A Lakás bérleti joga másra át nem ruházható.

9. A Lakás rendeltetésszerű használata

14. §

(1) A Lakás bérelője a lakásbérleti szerződés fennállása alatt köteles életvitelszerűen a Lakásban lakni, a Lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban bejelenteni a Bérbeadónak.

(2) Bérbeadó a Lakás rendeltetésszerű használatát, és a lakásbérleti szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését egy naptári éven belül – kivéve a rendkívüli káreseményt, és a vészhelyzet fennállását – két alkalommal, a bérelő sürgősségére hívása nélkül jogosult ellenőrizni.

10. A Lakásba befogadás feltételei

15. §

(1) A bérlő, vagy bérlőtárs a lakásba a bérbeadó hozzájárulásával a Lakástv. 21 § (1) és (2) bekezdéseiben meghatározott személyeken túl

- a) élettársát és annak kiskorú gyermekét,
 - b) gyermeke házastársát és annak kiskorú gyermekét
- fogadhatja be.

(2) A Bérbeadó a befogadáshoz azzal a feltétellel járulhat hozzá, ha a befogadott írásbeli nyilatkozatában vállalja, hogy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a lakásból mindennemű térítési és elhelyezési igény nélkül kiköltözik.

11. A lakásbérlet megszűnése közös megegyezéssel

16. §

(1) A Bérbeadó és a bérlő a Lakásra kötött határozatlan idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy is megszüntethetik, hogy a Bérbeadó a bérlőnek

- a) másik Lakást ad bérbe vagy
- b) pénzbeli térítést fizet.

(2) Ha a bérlő másik Lakásként kevesebb szobaszámú vagy alacsonyabb komfortfokozatú Lakás bérletét is elfogadja, úgy a két Lakás éves lakbére közötti különbözettel megegyező összegre jogosult.

(3) Ha a bérlő másik Lakás helyett pénzbeli térítést fogad el, úgy annak mértéke a Lakás éves bérleti díjának hatszorosa.

(4) A Bérbeadó és a bérlő a Lakásra kötött határozott idejű bérleti szerződést közös megegyezéssel városérdekből úgy is megszüntethetik, hogy a bérbeadó a bérlőnek a szerződés hátralévő időtartamára

- a) cserelakást biztosít vagy
- b) a hátralévő bérleti díjnak megfelelő összeget fizet.

(5) A pénzbeli térítést a szerződés megszűnését követően attól a naptól számított 15 napon belül kell egy összegben a volt bérlő részére kifizetni, miután a 17. §-ban meghatározott kötelezettségeit teljesítette. Ennek elmulasztása esetén a tartozás, és a nem rendeltetésszerű állapot Bérbeadó általi helyreállításának költsége a pénzbeli térítésből levonható és azt követő 5 napon belül kell egy összegben a volt bérlő részére kifizetni a fennmaradó pénzbeli térítést.

12. A Lakás visszaadása

17. §

A Bérlő a bérleti szerződés megszűnését követően köteles a lakást kiürítve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban visszaadni, a Bérbeadóval, és a közüzemi szolgáltatókkal szemben fennálló tartozását kiegyenlíteni.

13. A lakáshasználati díj

18. §

- (1) A Lakást jogcím nélkül használó a Bérbeadó részére lakáshasználati díjat köteles fizetni.
- (2) A lakáshasználati díj a jogcím nélküli használattól számított harmadik hónap 1. napjától a lakbér 100 %-ával emelt összeg.

14. Záró rendelkezések

19. §

- (1) Ez a rendelet 2022. január 1-jén lép hatályba.
- (2) Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet alkotásáról szóló 33/2009. (XII. 1.) rendelet.
- (3) Ez a rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló 2006/123/EK (2006. december 12.) európai parlamenti és tanácsi irányelv átültetését szolgálja.

1. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

A Lakások a településen belüli elhelyezkedésük alapján a következő területi kategóriákba tartoznak:

	A	B
1.	Területi kategória:	Cím:
2.	városközpont A	Béla király tér, Egry köz, Eötvös út, Erdélyi János u., Hild tér, Rákóczi út, Szent Erzsébet tér, Szent Erzsébet u.
3.	városközpont B	Ady Endre tér, Attila út, Bartók Béla u., Batsányi J. u., Berzsényi D. u., Comenius u., Csokonai u., Hajnóczi J. u., Hárs köz, József Attila u., Kazinczy Ferenc út, Kossuth Lajos út, Lórántffy Zs. u., Patika köz, Petőfi Sándor u., Retel u., Sport u., Szemere u., Táncsics Mihály u., Várkert u.
4.	városközponttól távolabbi terület	Áchim András u., Alkotmány u., Andrassy Gyula u., Arad u., Arany János út, Árok u., Árpád út, Árvay József u., Balassi Bálint u., Baross Gábor u., Báthory Zsófia u., Béke köz, Bem u., Benczúr Gyula u., Bercsényi u., Bessenyei György u., Bezerédi u., Bláthy O. u., Bocskai u., Bónis Ferenc u., Borsi út, Budai Nagy Antal u., Csécsi János u., Damjanich u., Deák Ferenc u., Déryné u., Dezső Lajos u., Dobó Ferenc út, Dózsa György u., Egressy Béni u., Erkel Ferenc u., Esze Tamás u., Fáy András u., Fazekas sor, Fürdő u., Görbe u., Gyöngyösi István u., Gyóni Géza u., Habán u., Harsányi Zsolt köz, Határ u., Herceg u., Hollai János u., Hunyadi u., Illyés Gyula u., Ispotály köz, Izsó Miklós u., Jókai Mór u., Kassai út, Katona József u., Kinizsi Pál u., Kodály Zoltán u., Kölcsey Ferenc u., Kolostor u., Kolozsvári u., Komáromi János u., Kopácsi István u., Körösi Csoma Sándor u., Kövy Sándor u., Lácza Szabó László u., Lavotta János u., Madách Imre u., Május 1. u., Mátyás Ádám u., Martinovics u., Mátyás Ernő u., Mikes Kelemen u., Mikszáth Kálmán u., Móra Ferenc u., Móricz Zsigmond u., Munkácsy Mihály u., Németh László u., Október 23. tér, Pálóczi u., Perényi Péter u., Pósházi János u., Radvány u., Simándi István u., Szabó Ervin u., Szabó Gyula u., Szabó József u., Szalkai László u., Szalontai György u., Szántó Kovács János u., Széchenyi István u., Széldomb u., Szeles u., Szent József u., Szilágyi Erzsébet u., Szinyei Gerzson u., Sztárai Mihály u., Szuhai Mátyás u., Teleki út, Templom köz, Thököly u., Tokaji Ferenc u., Toldi Miklós út, Tompa Mihály u., Tóth Ede u., Vak Botyán u., Végardói u., Vörösmarty u., Vörössipkások útja, Wesselényi út, Zrínyi u.
5.	városi peremterület	Bathó János köz, Bathó János u., Búzavirág u., Dorkói u., Gárdonyi Géza út, Honvéd u., Hortobágy u., Hortobágyi u., Ipar út, Kisfaludy út, Malomkőgyár u., Mandulás u., Mátyás király u., Muskátli u., Nagy Ernő u., Nagy Lajos út, Nefelejcs u., Nyíri u., Pécsi Sándor u., Petrahó u., Pipacs u., Rozmaring u., Szabó Endre u., Szegfű u., Szombathy János u., Szondi György u., Tárna u., Vágóhíd u., Vásárhelyi Pál u., Vásártér, Vasvári Pál u., Viola u., Virág u.
6.	lakott külterület	Apróhomok, Dorkó, Halászhomok, Hatház, Kácsárd, Kisbálványos, Kisgát dűlő, Kutyahegy, Mandulás dűlő, Páterhomok, Rózsás, Sárospatak közigazgatási területébe nem tartozó egyéb települések

2. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

1. A szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások alap bérleti díjai:

	A	B
1.	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
2.	összkomfortos	288-, Ft/m ² /hó
3.	komfortos	212-, Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	102-, Ft/m ² /hó
5.	komfort nélküli	63-, Ft/m ² /hó

2. A szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások kategóriaszorói:

	A	B	C	D	E
1.	Területi kategória	Komfortfokozat szerinti szorzószám			
2.		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
3.	városközpont A	4	4	4	4,3
4.	városközpont B	2,9	2,9	2,9	4,2
5.	városközponttól távolabbi terület	2,3	2,7	2,7	4,1
6.	városi peremterület	2	2	2	3,9
7.	lakott külterület	1,5	1,5	1,5	3,7

3. melléklet a/2022. (.....) önkormányzati rendelethez

1. A nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások alap bérleti díjai:

	A	B
1.	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
2.	teljes körűen felújított összkomfortos	827,- Ft/m ² /hó
3.	összkomfortos	637,- Ft/m ² /hó
4.	komfortos	458,- Ft/m ² /hó
5.	félkomfortos	215,- Ft/m ² /hó
6.	komfort nélküli	143,- Ft/m ² /hó

2. A nem szociális helyzet alapján bérbe adott Lakások kategóriaszorzóí:

	A	B	C	D	E
1.	Területi kategória	Komfortfokozat szerinti szorzószám			
2.		Összkomfortos	Komfortos	Félkomfortos	Komfort nélküli
3.	városközpont A	2	2	2	2,5
4.	városközpont B	1,4	1,4	1,4	2,3
5.	városközponttól távolabbi terület	1,3	1,3	1,3	2,1
6.	városi peremterület	1	1	1	2
7.	lakott külterület	0,9	0,9	0,9	1,9

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testületének

...../2022. (.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról

1. A jogszabály tervezett hatásai

1.1 Társadalmi hatás:

Az új rendelet-tervezet a korábban már meghatározott, azonban a veszélyhelyzet során alkalmazott átmeneti rendelkezések értelmében nem érvényesített lakásbérleti díjak érvényesítését, valamint ezen felül 10%-os díjemelést tartalmaz. A tervezett lakásbérleti díjak megemelkedése a sárospataki lakosság 1%-át érinti kedvezőtlenül, a lakosság többi részét egyáltalán nem érinti.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet megalkotásával a költségvetés bevételi oldalán bevételemelkedés 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 rendeletalkotás további adminisztrációs terheket nem jelent a bérbeadó, sem a bérlő részére.

1.5 Egyéb hatás:

A rendelet-tervezetnek egyéb hatásai nem várhatók..

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az önkormányzat rendelkezik az önkormányzati lakások bérbeadását szabályozó rendelettel, azonban az elmúlt évek során a rendelet számos módosításon esett át. A többszöri módosítás könnyen jogbizonytalanságot okozhat, ezért ennek elkerülésére indokoltá vált egy, a korábbival megegyező tartalmú, a módosításokat egységes szerkezetbe foglaló új rendelet megalkotása.

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

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2022. október 17.

dr. Vitányi Eszter
jegyző

INDOKOLÁS

az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet megalkotása

Általános indokolás

Sárospatak Város Önkormányzata az önkormányzati lakások bérbeadását szabályozó korábbi rendeletét az elmúlt évek során számos alkalommal módosította. A többszöri módosítás könnyen jogbizonytalanságot okozhat, ezért ennek elkerülésére indokoltá vált egy, a korábbival megegyező tartalmú, a módosításokat egységes szerkezetbe foglaló új rendelet megalkotása.

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.

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete 2020-ban és 2021-ben döntött a lakásbérleti díjak emeléséről, azonban a veszélyhelyzet során alkalmazott átmeneti rendelkezések értelmében azokat nem érvényesítette. Az elmúlt 2 évben rendkívüli mértékben megemelkedtek az építőanyag díjak, valamint a termék- és szolgáltatói, valamint közös képviselői díjak, amelyek szükségessé teszik a korábban nem érvényesített díjak érvényesítésén felül további 10%-os díjemelést.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-hoz

Értelmező rendelkezések, általános eljárási szabályok meghatározása

A 2-4. §-hoz

A lakások bérbeadása jogcímeinek, valamint időtartamának meghatározása

Az 5-6. §-hoz

A lakásbérleti szerződés tartalmi követelményeinek meghatározása a szerződéses jogviszony részleteinek szabályozása.

A 7. §-hoz

A bérbeadói hatáskörök szabályozása.

A 8-10. §-hoz

A lakások bérbeadási módozatainak (szociális, nem szociális, városérdek) meghatározása, az egyes módozatok feltételeinek szabályozása.

A 11. §-hoz

A lakásbérleti díjról szóló rendelkezés, melynek módozatonkénti összecszerűsített mértékét a rendelet 2. és 3. melléklete tartalmazza.

A 12-15. §-hoz

A lakás rendeltetésszerű használatának, a bérleti jog átruházásának, a lakásba való befogadásnak a szabályozása.

A 16-18. §-hoz

A bérleti szerződés megszüntetésére, a jogcím nélküli használatra vonatkozó rendelkezések.

A 19. §-hoz

A záró rendelkezések, hatálybalépés szabályozása.