



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Hivatali Kapu: SPATAKONK (KRID: 450043973)
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu, Telefon: 47/513-240



ELŐTERJESZTÉS

- a Képviselő-testületnek -

a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2023. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja a lakás- és helyiséggazdálkodást a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körébe tartozó önkormányzati feladatként határozza meg. E feladat ellátása nem merül ki az önkormányzati lakások bérbeadásában, hanem magában foglalja a lakásállomány tervszerű, hosszú távon fenntartható kezelését és az önkormányzati vagyon állagának megővését is.

Sárospatak Város Önkormányzata a tulajdonában álló bérlakásállomány tekintetében kettős felelősséggel rendelkezik. Egyrészt tulajdonosként és bérbeadóként köteles gondoskodni az önkormányzati lakásvagyon megfelelő műszaki állapotának, rendeltetésszerű használhatóságának és értékének hosszú távú megőrzéséről, másrészt a lakberek meghatározása során figyelemmel kell lennie az önkormányzati bérlakásrendszer társadalmi rendeltetésére és a bérlők teherviselő képességére is.

A helyi lakásgazdálkodás jogszabályi hátterét mindenki számára ismert módon a Sárospatakon a 23/2023. (X. 30.) önkormányzati rendelet biztosítja.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakástv.) 34. § (1) bekezdése értelmében az önkormányzati lakások lakbérének mértékét az önkormányzat rendeletben, szociális helyzet, költségelv vagy piaci alap figyelembevételével állapítja meg. A törvény 34. § (2) bekezdése a szociális helyzet alapján bérbe adott lakásoknál többek között a lakás komfortfokozatát, alapterületét, minőségét, az épület állapotát és fekvését rendeli figyelembe venni. A 34. § (4) bekezdése pedig a költségelven történő bérbeadás tekintetében olyan lakbérképzést követel meg, amely mellett a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel, a lakással és a lakásberendezésekkel összefüggő ráfordításai megtérülnek.

A lakbér mértékének rendszeres felülvizsgálata ezért nem kizárólag bevételnövelő intézkedés, hanem a törvényben meghatározott, fenntartható lakásgazdálkodási követelmények teljesítésének egyik eszköze. A lakbérbevétel és a lakásállományra fordított ráfordítások között hosszabb távon olyan arány kialakítására kell törekedni, amely lehetővé teszi a szükséges karbantartási, javítási és korszerűsítési feladatok folyamatos ellátását, ugyanakkor nem eredményez a bérlők számára aránytalan, hirtelen terhernövekedést.

E követelményt erősíti a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 7. § (1)–(2) bekezdése is. A törvény alapján az önkormányzati tulajdonban álló vagyon nemzeti vagyon, amellyel felelős módon és rendeltetésszerűen kell gazdálkodni. A nemzeti vagyongazdálkodás feladata többek között a vagyon megőrzése, értékének és állagának védelme, hatékony és költségtakarékos működtetése, valamint értéknövelő használata és hasznosítása. A bérlakásállomány rendszeres karbantartása, felújítása és energetikai korszerűsítése e törvényi vagyongazdálkodási követelmények gyakorlati megvalósításának tekinthető.

Az Önkormányzat az elmúlt időszakban már jelentős ráfordításokat teljesített a tulajdonában álló bérlakások műszaki és energetikai állapotának javítására.

E fejlesztések nem egyszeri beavatkozást jelentenek: az energetikai korszerűsítések folytatása a következő időszakban is ütemezetten tervezett. A korszerűsítések célja a lakásállomány műszaki avulásának mérséklése, az ingatlanvagyon értékének megőrzése, az energiahatékonyság javítása és a lakások használati minőségének hosszú távú fenntartása.

Az energetikai beruházások értékelése során ugyanakkor indokolt arra is figyelemmel lenni, hogy az ilyen fejlesztések eredménye nem kizárólag az Önkormányzat vagyonának értékében jelentkezik. A megfelelően megvalósított energetikai korszerűsítések – a beruházás jellegétől függően – javíthatják a lakások komfortját és mérsékelhetik azok energiaigényét.

Az egyes bérlők konkrét rezsimegtakarítását azonban csak tényleges fogyasztási vagy műszaki adatok birtokában indokolt számszerűsíteni.

A díjak felülvizsgálatának gazdasági indokoltságát a hivatalos statisztikai adatok is alátámasztják. A Központi Statisztikai Hivatal adatai szerint 2025-ben a fogyasztói árak éves átlagban 4,4%-kal emelkedtek, ezen belül a szolgáltatások ára 6,7%-kal nőtt.

Az önkormányzati lakásgazdálkodást közvetlenebbül érintő költségelemek azonban ettől némileg eltérően alakultak. A szolgáltatások ára éves összevetésben 5,0%-kal, ezen belül a lakásjavítás és -karbantartás ára 7,0%-kal növekedett.

Az építőipari költségek alakulása ugyancsak releváns a bérlakások fenntartása, felújítása és energetikai korszerűsítése szempontjából. A KSH adatai szerint 2026 II. negyedévében az építőipari termelői árak 5,3%-kal haladták meg az előző év azonos időszakának szintjét.

További összehasonlítási pontot jelent a lakásbérleti piac alakulása. A KSH lakbérindex alapján 2026 augusztusában az országos kínálati lakbérek 5,0%-kal voltak magasabbak, mint egy évvel korábban. Az önkormányzati lakbérek természetesen nem azonosíthatók a magánpiaci kínálati bérleti díjakkal, különösen a szociális alapon bérbe adott lakások esetében, ugyanakkor a mutató kiegészítő információként alkalmas a bérleti piac általános díjdinamikájának szemléltetésére.

Ezen adatok együttes értékelése alapján indokolt különbséget tenni az általános fogyasztói infláció és az önkormányzati lakásgazdálkodást ténylegesen terhelő költségek változása között.

Az 5%-os díjkorrekció gazdasági indokolását ezért elsősorban az támaszthatja alá, hogy a lakásgazdálkodáshoz közvetlenül kapcsolódó, aktuálisan mérhető költségmutatók jellemzően ebben a tartományban helyezkednek el: a szolgáltatások 5,0%-os, az építőipari termelői árak 5,3%-os, a lakásjavítási és -karbantartási szolgáltatások pedig 7,0%-os éves árnövekedést mutatnak. Ezek mellett az országos lakbérpiacon is 5,0%-os éves nominális emelkedés volt mérhető.

Kiemelt szempont továbbá a bérlők teherviselő képessége. A lakásgazdálkodás pénzügyi fenntarthatóságának javítása ugyanis csak akkor jelent tényleges eredményt, ha a lakbérbevételek realizálódnak. Olyan díjnövekedés, amely a fizetési késedelmek vagy hátralékok jelentős növekedéséhez vezetne, a kívánt gazdasági hatással ellentétes eredményt is okozhat.

Mindezek alapján a 5%-os lakbérkorrekció vizsgálatának szakmai alapja nem egyetlen makrogazdasági mutató, hanem több, egymással összefüggő körülmény együttes mérlegelése: a lakásállomány fenntartásának és karbantartásának költsége, az építőipari és szolgáltatási árszínvonal változása, a már megvalósított és a következő időszakra ütemezett energetikai korszerűsítések, az önkormányzati vagyon érték- és állagvédelme, valamint a bérlők fizetőképességének megőrzése.

A szabályozási cél ennek megfelelően nem az önkormányzati lakbérek piaci szintre történő emelése, és nem is az általános infláció mechanikus lekövetése, hanem olyan mérsékelt díjkorrekció kialakítása, amely hozzájárul az önkormányzati lakásállomány működtetésének, karbantartásának és fokozatos energetikai megújításának finanszírozhatóságához, ugyanakkor figyelemmel van a lakhatás társadalmi jelentőségére és a bérlők teherviselő képességére.

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

Szociális alapon bérbeadott lakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	380,-Ft/m ² /hó	399,-Ft/m ² /hó
Komfortos	280,-Ft/m ² /hó	294,-Ft/m ² /hó
Félkomfortos	134,-Ft/m ² /hó	141,-Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	83,-Ft/m ² /hó	87,-Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbeadott lakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	880,-Ft/m ² /hó	924,-Ft/m ² /hó
Komfortos	632,-Ft/m ² /hó	664,-Ft/m ² /hó
Félkomfortos	296,-Ft/m ² /hó	311,-Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	197,-Ft/m ² /hó	207,-Ft/m ² /hó

A lakbéremelést követően az új lakásbérleti díj (/hónap) a városközponttól távolabbi területen (pl. Október 23. tér) egy 50 m² alapterületű, összkomfortos lakásra vonatkozóan a következőképpen alakul:

Szociális alapon bérbeadott lakás esetén:

2026				2027			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
380,-Ft	2,3	50 m ²	43.700,-Ft	399,-Ft	2,3	50 m ²	45.885,-Ft

Nem szociális alapon bérbeadott lakás esetén:

2026				2027			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
880,-Ft	1,3	50 m ²	57.200,-Ft	924,-Ft	1,3	50 m ²	60.060,-Ft

A bemutatott, városközponttól távolabbi területen található lakás tekintetében 2027. évre javasolt 5 %-os díjemelés a szociális lakásra vetítve átlagosan 2.185,-Ft/hó összegű, míg a nem szociális alapon bérbeadott lakásra vetítve átlagosan 2.860,-Ft/hó összegű növekedést jelent.

A területi kategóriaként 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 Lakástörvény) 79. § (1) bekezdése alapján az önkormányzatnak a lakás- és helyiséggazdálkodásra vonatkozó rendelet megalkotása előtt ki kell kérnie a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szerveinek véleményét.

A Lakástörvényben foglalt véleményezési kötelezettség teljesítése érdekében megállapítást nyert, hogy a településen a bérlők, illetve a bérbeadók érdekképviselőjét ellátó, a Lakástörvény 79. § (1) bekezdése szerinti helyi érdekképviselői szerv nem működik, erre tekintettel a jogszabály szerinti vélemény kikérésére ténylegesen nincs lehetőség.

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

Sárospatak, 2026. október 7.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....) önkormányzati rendelete

a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2023. (X.30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A hosszú távon fenntartható lakásgazdálkodás céljából

[2] Sárospatak Város Önkormányzata 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. §

A Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2023. (X. 30.) önkormányzati 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 2027. január 1-jén lép hatályba.

1. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
 „2. melléklet a 23/2023. (X. 30.) rendelethez

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

	A	B
1.	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
2.	összkomfortos	399-, Ft/m ² /hó
3.	komfortos	294-, Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	141-, Ft/m ² /hó
5.	komfort nélküli	87-, 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

„

2. melléklet a/2025. (.....) önkormányzati rendelethez
 „3. melléklet a 23/2023. (X. 30.) rendelethez

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

	A	B
1.	Komfortfokozat	Alap bérleti díj
2.	összkomfortos	924,- Ft/m ² /hó
3.	komfortos	664,- Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	311,- Ft/m ² /hó
5.	komfort nélküli	207,- Ft/m ² /hó

2. A nem 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	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 Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026. (.....) önkormányzati rendelete

**a Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről
és elidegenítéséről szóló 23/2023. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

1. A jogszabály tervezett hatásai

1.1 Társadalmi hatás:

A lakásbérleti díjak emelkedése a sárospataki lakosság 1%-át érinti kedvezőtlenül, hiszen növeli a bérlők havi kiadásait, a lakosság többi részét viszont egyáltalán nem érinti.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendelet módosításával a költségvetés bevételi oldalán mérsékelt emelkedés fog jelentkezni, valamint az önkormányzati lakásállomány fenntartásához és fejlesztéséhez felhasználható források bővülése jelenhet meg. A magasabb költségfedezet hozzájárulhat a szükséges karbantartások és energetikai korszerűsítések tervszerű folytatásához és ezáltal az önkormányzati vagyon állagának megővéséhez.

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 rendeletnek-tervezetnek környezeti, egészségügyi következményei nincsenek.

2. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

A bérbeadói kötelezettségek teljesítése esetén felmerülő többletköltségek kompenzálása, az önkormányzati vagyon állagvédelme, valamint a megkezdett és folytatni tervezett energetikai korszerűsítések és a bérlői teherviselő képesség közötti egyensúly megteremtése teszi szükségessé a rendelet módosítását.

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

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2026. október 7.

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

INDOKOLÁS

Sárospatak Város Önkormányzata tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2023. (X. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

Sárospatak Város Önkormányzata, mint az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérbeadója jelentős költségeket fordít a bérbeadói kötelezettségének (bérlakások üzemeltetése, karbantartása, stb.) teljesítésére.

Az év közben megemelkedett építőanyag díjak, a termék- és szolgáltatói, valamint közös képviselői díjak jelentős emelkedése teszik szükségessé a lakásbérleti díjak emelését.

A jogalkotás elmaradása esetén a lakásgazdálkodást érintő különbségek és a lakbérbevételek közötti különbség növekedhet, amely hosszútávon nagyobb önkormányzati forrás bevonását teheti szükségessé, illetve szűkítheti a karbantartási és korszerűsítési feladatokra fordítható mozgásteret.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-hoz

A bérleti díj változásának mellékletként történő módosítása.

A 3. §-hoz

A hatályosság szabályozása.