



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 Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Képviselő-testület 459/2021. (X. 29.) határozatával az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjára vonatkozóan meghatározta a bérleti díjakat, melyek – *az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 31/2011. (XII.20.) önkormányzati rendelet* (a továbbiakban: Rendelet) 7. § (4) bekezdése értelmében – minden évben felülvizsgálatra kerülnek.

Az önkormányzat tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjainak felülvizsgálata indokolt annak érdekében, hogy a bérleti díjak a jelenlegi gazdasági és ingatlanpiaci viszonyokat, valamint az önkormányzati vagyon hasznosításával kapcsolatos elvárásokat megfelelően tükrözzék.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdése értelmében a helyiségbér mértékét nem lehet önkormányzati rendeletben szabályozni, ezért a díjak korábban Képviselő-testületi határozatban – mint iránymutató határozatban – kerültek meghatározásra. Főszabályként felek a bérleti díj mértékében szabadon állapodhatnak meg. A gyakorlatban az iránymutató határozatban foglalt bérleti díjak figyelembevételével, de attól esetenként eltérő mértékű (nem m2-alapú) bérleti díj alkalmazásával kerülnek kiadásra a helyiségek.

Az elmúlt évben nem került sor a bérleti díjak módosítására, az érvényes bérleti díjak fedezték a bérbeadói kötelezettségek költségeit, az önkormányzat érdekeivel összhangban voltak, azonban a határozott idejű szerződések esetében a helyiségbérleti jogviszony hosszabbításról történő döntés alkalmával a bérleti díjak emelésére is sor került.

A Képviselő-testület legutóbbi felülvizsgálatai során az alábbi bérleti díjakat határozta meg, melyek jelenleg is hatályban vannak:

Kategória	Jelenleg érvényes bérleti díjak (Ft/m²/év + ÁFA)	Jelenleg érvényes havi bérleti díjak Ft/m ² /hó + ÁFA
Kiemelt városközpont	42.411,-	3.535,-
Belváros	17.611,-	1.467,-
Egyéb városterület	7.046,-	587,-
Üdülőterület	12.328,-	1.027,-
Iparterület	7.046,-	587,-
Külterület	1.761,-	147,-

A jelenlegi bérleti díjak meghatározása óta a gazdasági környezet, az árszínvonal és az ingatlanpiaci viszonyok jelentősen megváltoztak, ezért szükségessé vált a díjtételek felülvizsgálata és aktualizálása. A felülvizsgálat célja nem kizárólag az önkormányzatnál felmerülő közvetlen ráfordítások ellentételezése, hanem az önkormányzati tulajdonú vagyon értékarányos és hatékony hasznosításának biztosítása is.

A bérleti díjak megállapításánál indokolt figyelembe venni a hasonló adottságú, elhelyezkedésű és rendeltetésű ingatlanok piaci bérleti díjait, továbbá azt, hogy a hosszabb időn keresztül változatlanul hagyott díjak reálértéke az árszínvonal emelkedése következtében csökken.

A bérleti díjak módosításával az önkormányzat célja, hogy az önkormányzati tulajdonú helyiségek hasznosítása során az önkormányzat vagyoni érdekei megfelelően érvényesüljenek, a díjak jobban igazodjanak a jelenlegi piaci viszonyokhoz, valamint az önkormányzat a tulajdonában álló vagyon hasznosításából származó bevételeit a közfeladatok ellátására és az önkormányzati vagyon fenntartására fordíthassa.

A 10%-os mértékű emelés mérsékelt korrekciót jelent, amely egyaránt figyelembe veszi az önkormányzat vagyoni érdekeit és a bérlők számára jelentkező többletterhet. A módosítás hozzájárul ahhoz, hogy az önkormányzati tulajdonú helyiségek bérbeadása során a bérleti díjak a jelenlegi gazdasági környezethez és az ingatlanok használati értékéhez megfelelőbben igazodjanak.

A bérleti díjak felülvizsgálata és 10%-os emelése ezáltal az önkormányzati vagyon felelős és értékarányos hasznosítását, valamint az önkormányzat bevételeinek ésszerű növelését szolgálja, melynek eredményeképpen a bérleti díjak 2027. január 1. napjától az alábbiak szerint alakulnának:

Kategória	2027. január 1. napjától érvényes bérleti díjak (Ft/m²/év + ÁFA)	2027. január 1. napjától érvényes havi bérleti díjak Ft/m²/hó + ÁFA
Kiemelt városközpont	46.652,-	3.888,-
Belváros	19.372,-	1.615,-
Egyéb városterület	7.750,-	646,-
Üdülőterület	13.560,-	1.130,-
Iparterület	7.750,-	646,-
Külterület	1.937,-	161,-

Fentiek alapján javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek, hogy az önkormányzat tulajdonában álló nem lakáscélú helyiségek 157/2023. (X.27.) határozatban meghatározott bérleti díjait 2027. január 1. napjától 10 %-os mértékkel emelje meg, amely kerüljön érvényesítésre a bérleti szerződésekben.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a bérleti díjak felülvizsgálatáról szóló előterjesztést megtárgyalni, a bérleti díjak mértékéről dönteni szíveskedjen.

Sárospatak, 2026. október 9.

dr. Farkas Szabolcs

Készítette: dr. Dobránszky Tímea
jogi referens

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2026. (.....)

h a t á r o z a t i – j a v a s l a t a

a Sárospatak Város Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának felülvizsgálatáról szóló előterjesztést megtárgyalta és az alábbiak szerint döntött:

1. Sárospatak Város Önkormányzat Képviselő-testülete az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjait 2027. január 1. napjától az alábbiak szerint határozza meg:

Kategória	Bérleti díjak (Ft/m²/év + ÁFA)
Kiemelt városközpont	46.652,-
Belváros	19.372,-
Egyéb városterület	7.750,-
Üdülőterület	13.560,-
Iparterület	7.750,-
Külterület	1.937,-

2. Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testülete felhatalmazza a polgármestert bérleti díjak érvényesítésével kapcsolatos szükséges intézkedések megtételére.

Felelős: polgármester

Határidő: 2026. december 15.