



Sárospatak Város Polgármesterétől

3950 Sárospatak, Rákóczi út 32.
Tel.: 47/513-240 Fax: 47/311-404
E-mail: sarospatak@sarospatak.hu



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!

A Képviselő-testület minden évben felülvizsgálja az önkormányzati tulajdonú lakások bérleti díjait, melynek mértéke önkormányzati rendeletben van meghatározva és azokat a mindenkori gazdasági helyzet függvényében – szükség szerint módosítja.

Tekintettel az évről évre nagyobb mértékű áremelkedésre, valamint arra, hogy a 2024. évben nem került sor díjemelésre, a 2026. évre vonatkozóan 20%-os mértékben látszik indokoltnak mind a szociális, mind a nem szociális alapon bérbeadott lakások bérleti díjának emelése.

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

Szociális alapon bérbeadott lakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Összkomfortos	317,-Ft/m ² /hó	380,-Ft/m ² /hó
Komfortos	233,-Ft/m ² /hó	280,-Ft/m ² /hó
Félkomfortos	112,-Ft/m ² /hó	134,-Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	69,-Ft/m ² /hó	83,-Ft/m ² /hó

Nem szociális alapon bérbeadott lakások		
Komfortfokozat	Jelenlegi alapidj	Új alapidj
Teljes körűen felújított, összkomfortos	910,-Ft/m ² /hó	1092,-Ft/m ² /hó
Összkomfortos	733,-Ft/m ² /hó	880,-Ft/m ² /hó
Komfortos	527,-Ft/m ² /hó	632,-Ft/m ² /hó
Félkomfortos	247,-Ft/m ² /hó	296,-Ft/m ² /hó
Komfort nélküli	164,-Ft/m ² /hó	197,-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:

2025				2026			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
317,-Ft	2,3	50 m ²	36.455,-Ft	380,-Ft	2,3	50 m ²	43.700,-Ft

Nem szociális alapon bérbeadott lakás esetén:

2025				2026			
Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj	Alapdíj	Szorzó	Alapterület	Bérleti díj
733,-Ft	1,3	50 m ²	47.645,-Ft	880,-Ft	1,3	50 m ²	57.200,-Ft

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.

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

Sárospatak, 2025. november 13.

Készítette: dr. Dobránszky Tímea
jogi referens

dr. Farkas Szabolcs

Törvényességi szempontból ellenőriztem:

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző

SÁROSPATAK VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

...../2025. (.....) 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 2026. 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	380-, Ft/m ² /hó
3.	komfortos	280-, Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	134-, Ft/m ² /hó
5.	komfort nélküli	83-, Ft/m ² /hó

2. A 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	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	880,- Ft/m ² /hó
3.	komfortos	632,- Ft/m ² /hó
4.	félkomfortos	296,- Ft/m ² /hó
5.	komfort nélküli	197,- 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

”

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, valamint termék- és szolgáltatói, valamint közös képviselői díjak jelentős emelkedése teszik szükségessé a lakásbérleti díjak emelését.

Részletes indokolás

Az 1-2. §-hoz

A bérleti díj változásának mellékletként történő módosítása.

A 3. §-hoz

A hatályosság szabályozása.

ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

Sárospatak Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2025. (.....) 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 az önkormányzati bérlakások bérlőit érinti kedvezőtlenül; a település lakosságának többségére közvetlen hatással nem jár.

1.2 Gazdasági, költségvetési hatások:

A rendeletmódosítás a lakásbérleti díjak és a lakásfenntartási hozzájárulás aktualizálása révén az önkormányzat bevételeit mérsékelten növeli. A díjmérték megállapítása a bérlők teherbíró képességéhez igazodva történt, ezért a fizetési fegyelem érdemi romlása nem valószínű.

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 rendelet módosítása a bérlakás-állomány fenntartásával és üzemeltetésével járó, az önkormányzatot terhelő költségek növekedése miatt indokolt

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

Rendelkezésre állnak.

Sárospatak, 2025. november 13.

dr. Szabó Gergő LL.M
jegyző