

**Előterjesztés**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.)**  
**önkormányzati rendelet felülvizsgálatára**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

A jövő évi költségvetésünk tervezésénél fontos célkitűzés a pénzügyi stabilitás fenntartása. Ennek elengedhetetlen feltétele, hogy meghatározzuk a költségvetésünk bevételi oldalát. A megalapozott és átgondolt tervezéshez szükséges, hogy a Képviselő-testület még az idei évben meghozza azokat a döntéseket, amelyek alapján a felelős gazdálkodás 2024. évben is biztosítható. A működési költségvetési bevételeinken belül meghatározó szerepe van a lakások és helyiségek bérletéből származó bevételeinknek, melynek szabályozását Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

A Rendelet 25. § (2) bekezdése a lakások esetén előírja, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja. A Rendelet 4. melléklete tartalmazza az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének jelenleg hatályos mértékét az alábbiak szerint:

	<b>Lakásbérleti jogviszony jogcíme</b>	<b>Lakbér mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	180 Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	komfortos	440 Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	550 Ft/m <sup>2</sup> /hó
	b) összkomfortos lakás	750 Ft/m <sup>2</sup> /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	800 Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	500 Ft/m <sup>2</sup> /hó

A költségelven bérbeadott lakások lakbér mértékének meghatározása során figyelemmel kell lenni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 34. § (4) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, mely szerint a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat költségelven bérbeadott lakásainak bérletéből származó bevétel nyereséget nem tartalmazhat. Az elvégzett számítások alapján a ráfordítások figyelembevételével a lakbér mértéke 440 Ft/m<sup>2</sup>/hó és 530 Ft/m<sup>2</sup>/hó közötti összegben határozható meg.

A településünkön a jelenleg kiadó lakások bérleti díja átlagosan 75-80 eFt/hó körül mozog, amely 1.500 – 1.860 Ft/m<sup>2</sup>/hó mértéket jelent.

A piaci alapon bérbeadott komfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 23.100 Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 37.100 Ft/hó.

A piaci alapon bérebeadott összkomfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 32.000 Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 93.596 Ft/hó.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést a lakások esetén a 2024. évi bérleti díj mértékekről.

A Rendelet 38. § (6) bekezdése a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén rendelkezik arról, hogy a bérleti díj minden év január 1. napjától a Központi Statisztikai Hivatal által közreadott infláció mértékével emelkedik. A Képviselő-testület jogosult a bérleti díj összegét évente egy alkalommal felülvizsgálni és dönthet annak inflációt meghaladó mértékű emeléséről is. A gazdasági várakozások kb. 17-18 %-ra becsülik a 2023. évi infláció mértékét, melynek figyelembevételét javasoljuk a döntés meghozatalakor.

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy hozzon döntést arról, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiségek esetén kívánja-e az inflációt meghaladó mértékben emelni a bérleti díjat.

Sajószentpéter, 2023. november 16.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**..../2023. (XI. 23.) határozata**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló**  
**10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet felülvizsgálatáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletének felülvizsgálatáról az alábbi határozatot hozta:

**„A”:**

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletét felülvizsgálta és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját az inflációt meghaladó mértékben nem kívánja emelni.

Felelős: polgármester  
jegyző

Határidő: azonnal

**„B”:**

A Képviselő-testület a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendeletét felülvizsgálta és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának inflációt meghaladó mértékű emelését .... %-ban határozza meg 2024. február 1. napjától.

Felelős: polgármester  
jegyző

Határidő: 2024. február 1.

**Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**...../2023. (... ..) önkormányzati rendelete**  
**a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.)**  
**önkormányzati rendelet módosításáról**

Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 1. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Pénzügyi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 2. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Jogi és Ügyrendi Bizottság, a Sajószentpéter Városi Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 6/2017. (V.2.) önkormányzati rendelet 3. melléklet 3. b) pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szociális, Kulturális, Sport és Köznevelési Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

**1. §**

A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendelet 4. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2024. február 1-jén lép hatályba.

Sajószentpéter, 2023. november 23.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

Dr. Faragó Péter  
polgármester

Kihirdetési záradék:

A rendeletet 2023. ....napján kihirdettem.

Dr. Guláné Bacsó Krisztina  
jegyző

1. melléklet a .../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

„4. melléklet a 10/2023.(III.8.). önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértéke**

	<b>Lakásbérleti jogviszony jogcíme</b>	<b>Lakbér mértéke (Ft/m<sup>2</sup>/hó)</b>
1.	Szociális helyzet alapján bérbeadott lakás	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó
2.	Költségelven bérbeadott lakás	
	komfortos	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó
3.	Piaci alapon bérbeadott lakás	
	a) komfortos lakás	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó
	b) összkomfortos lakás	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó
	c) kiemelt övezetben lévő összkomfortos lakás	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó
4.	Közérdekű célból, önkormányzati érdekből bérbeadott lakás	..... Ft/m <sup>2</sup> /hó

## Indokolás

a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló ...../2023. (... ..) önkormányzati rendelethez

### Általános indokolás

A jövő évi költségvetés tervezésénél fontos célkitűzés a pénzügyi stabilitás fenntartása. Ennek elengedhetetlen feltétele a költségvetés bevételi oldalának meghatározása. A megalapozott és átgondolt tervezéshez szükséges, hogy a Képviselő-testület még 2023. évben meghozza azokat a döntéseket, amelyek alapján a felelős gazdálkodás 2024. évben is biztosítható. A működési költségvetési bevételeken belül meghatározó szerepe van a lakások és helyiségek bérletéből származó bevételeknek, melynek szabályozását Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályairól szóló 10/2023. (III.28.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) tartalmazza.

A Rendelet 25. § (2) bekezdése a lakások esetén előírja, hogy a Képviselő-testület a bérleti díj mértékét évente február 28. napjáig felülvizsgálja.

A költségelven bérbeadott lakások lakbér mértékének meghatározása során figyelemmel kell lenni a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 34. § (4) bekezdésében foglalt azon rendelkezésre, mely szerint a lakbér mértékét úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek. Ez azt jelenti, hogy az önkormányzat költségelven bérbeadott lakásainak bérletéből származó bevétel nyereséget nem tartalmazhat.

A ráfordítások figyelembevételével elvégzett számítások alapján a lakbér mértéke 440 Ft/m<sup>2</sup>/hó és 530 Ft/m<sup>2</sup>/hó közötti összegben határozható meg.

A településünkön a jelenleg kiadó lakások bérleti díja átlagosan 75-80 eFt/hó körül mozog, amely 1.500 – 1.860 Ft/m<sup>2</sup>/hó mértéket jelent.

A piaci alapon bérbeadott komfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 23.100 Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 37.100 Ft/hó.

A piaci alapon bérbeadott összkomfortos lakásaink esetén a legalacsonyabb bérleti díj 32.000 Ft/hó, a legmagasabb bérleti díj 93.596 Ft/hó.

A gazdasági várakozások kb. 17-18 %-ra becsülik a 2023. évi infláció mértékét.

A fentiek figyelembevételével a Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a rendelet 4. mellékletében foglaltak szerint módosította.

### Részletes indokolás

#### 1. §-hoz

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások lakbérének mértékét tartalmazó 4. melléklet módosítását tartalmazza.

#### 2. §-hoz

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

**TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL**

<b>Rendelet-tervezet címe:</b>		Sajószentpéter Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2023. (... ..) önkormányzati rendelete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésének szabályiról szóló 10/2023. (III. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról		
<b>Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen:</b>				
<b>Társadalmi hatás:</b>	<b>Gazdasági, költségvetési hatás:</b>	<b>Környezeti következményei:</b>	<b>Egészségi következményei:</b>	<b>Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:</b>
Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérleti díjai emelkednek.	Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéből származó bevételek növekednek.	nincsenek	nincsenek	A bérleti díj mértékének változásáról a bérlők külön kiértékelése szükséges.
<b>A rendelet megalkotása szükséges:</b> a Képviselő-testület eleget tesz a rendeletben foglalt évenkénti felülvizsgálati kötelezettségének				
<b>A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények:</b> ha a Képviselő-testület nem tárgyal az önkormányzat saját bevételeinek emeléséről, akkor nem tesz eleget az általa alkotott jogszabályban foglalt kötelezettségének				
<b>A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:</b>				
<b>Személyi:</b>	<b>Szervezeti</b>	<b>Tárgyi:</b>	<b>Pénzügyi:</b>	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	