



## NYÍRBÁTOR VÁROS POLGÁRMESTERÉTŐL

✉ 4300 Nyírbátor, Szabadság tér 7.

☎ Telefonszám: +36 42/281-042

E-mail cím: polgarmester@nyirbator.hu

KRID: 658069908 NYBONK

Ügyirat száma: Önk/5699-3/2022.

Ügyintéző: Böszörményi Ágnes

### **ELŐTERJESZTÉS**

- a Képviselő-testülethez -

#### **a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosítására**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díját legutóbb 2020. március 1. napjával emelte meg. A veszélyhelyzettel összefüggő átmeneti szabályokról szóló 2021. évi XCIX. törvény értelmében 2022. december 31. napjáig az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze.

Az elmúlt években hazánkban átlagosan 2-3 százalék között mozgott az infláció. Ez 2021 nyaratól rohamosan emelkedni kezdett és sajnos a növekvő tendencia azóta is tart. 2022 októberében az éves összevetésben számított infláció 21,1 százalék volt. Az előző év azonos időszakához viszonyítva országosan 22 %-kal voltak magasabbak az októberi lakbérek. Az elemzők a 2022. évi átlagos inflációt 20-25 % közé jósolják.

Sajnos ilyen nagy mértékű infláció emelkedés tükrében szükséges az önkormányzati lakásokra fennálló lakbéreket is felülvizsgálni.

Fentiekre tekintettel a bérbeadói feladatokat ellátó Nyírbátori Városfejlesztő és Működtető Kft.-vel történt egyeztetés alapján javaslom a lakásbérleti díjak emelését a csatolt rendelet-tervezetnek megfelelően. A Szénaréti tóval szemben épült lakások, a piaci alapon hasznosított lakások és a szociális bérlakások esetében ez 30 %-os lakbéremelést jelent, míg a Fecske lakások esetében átlagosan 41 %-ot. A Fecske lakás esetében a kisebb alapterületű lakások m<sup>2</sup> ára nagyobb mértékben emelkedne, míg a nagyobb alapterületű lakásoké kisebb %-ban. Ezzel a piaci viszonyokhoz jobban igazodna a kisebb lakások lakbére, a nagyobb lakások kiadása viszont nem lehetetlenülne el. Ugyanez a helyzet az Édesanyák útja 1. szám alatti lakásoknál, ahol a nagy alapterület miatt 20 %-os emelést tartalmaz a melléklet. Összeségében elmondható, hogy a lakbérek az áremelést követően is a piaci áraktól kedvezőbbek.

Javaslom, hogy a rendelet 2023. március 1. napján lépjen hatályba azért, hogy a fűtési időszak után jelentsen többlet terhet a lakbér emelkedése a bérlőknek.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy a fentiek alapján a mellékelt döntés-tervezetet véleményezni szíveskedjenek!**

Nyírbátor, 2022. november 22.

**Tisztelettel:**

**Máté Antal s.k.**  
polgármester

## **RENDELET-TERVEZET**

### **Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testületének /2022. (XI.30.) önkormányzati rendelete**

#### **a lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet módosításáról**

Nyírbátor Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó helyi szabályokról szóló 23/2020. (IX.30.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) 15. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A fizetendő lakbér mértékét jelen rendelet határozza meg. A képviselő-testület a bérbeadó előterjesztése alapján a lakbér mértékét minden évben felülvizsgálhatja.”

(2) A Rendelet 4. melléklet helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

#### **2. §**

Ez a Rendelet 2023. március 1-jén lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

K.m.f.

**Máté Antal**  
polgármester

**Badics Ildikó**  
jegyző

**A havi lakbér mértéke a lakások elhelyezkedése, az épületek állapota és komfortfokozata alapján**

1.) A város északi részén – délről a Mátészalka-Debrecen vasútvonallal határolt területen – található önkormányzati szociális bérlakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 291,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 250,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- félkomfortos lakás esetében 83,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfort nélküli lakás esetében 62,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- szükségslakás 34,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

2.) Az 1.) pont alá nem tartozó lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 686,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 646,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- félkomfortos lakás esetében 86,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfort nélküli lakás esetében 73,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

3.) Az 2.) pont alá tartozó – a panel program keretében hőszigetelésben részesült lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 745,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 683,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

4.) Az 2.) pont alá tartozó – teljes felújításban részesült lakások esetében:

- összkomfortos lakás esetében 826,- Ft/m<sup>2</sup>/hó
- komfortos lakás esetében 753,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

5.) Édesanyák útja 1. szám alatti lakások esetében: 688,- Ft/m<sup>2</sup>/hó

6.) A költség alapon számolt lakbérű lakások bérleti díja:

| <b>Lakás címe</b>    | <b>Lakás területe (m<sup>2</sup>)</b> | <b>Lakbér Ft/hó</b> |
|----------------------|---------------------------------------|---------------------|
| Fáy András utca 30/1 | 66,67                                 | 65 369              |
| Fáy András utca 30/2 | 66,79                                 | 65 458              |
| Fáy András utca 30/3 | 51,26                                 | 53 935              |
| Fáy András utca 30/4 | 30,82                                 | 38 768              |
| Fáy András utca 30/5 | 56,16                                 | 57 571              |
| Fáy András utca 30/6 | 51,26                                 | 53 935              |
| Fáy András utca 30/7 | 30,82                                 | 38 768              |
| Fáy András utca 30/8 | 56,16                                 | 57 571              |
| Fáy András utca 32/1 | 66,67                                 | 65 369              |
| Fáy András utca 32/2 | 66,67                                 | 65 369              |
| Fáy András utca 32/3 | 51,26                                 | 53 935              |

|                       |       |        |
|-----------------------|-------|--------|
| Fáy András utca 32/4  | 30,82 | 38 768 |
| Fáy András utca 32/5  | 51,26 | 53 935 |
| Fáy András utca 32/6  | 51,26 | 53 935 |
| Fáy András utca 32/7  | 30,82 | 38 768 |
| Fáy András utca 32/8  | 51,26 | 53 935 |
| Fáy András utca 34/1  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/2  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/3  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/4  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/5  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/6  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/7  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/8  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/9  | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/10 | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/11 | 31,33 | 39 147 |
| Fáy András utca 34/12 | 31,33 | 39 147 |
| Füveskert utca 7/1    | 81,72 | 76 536 |
| Füveskert utca 7/2    | 66,67 | 65 369 |
| Füveskert utca 7/3    | 66,40 | 65 169 |
| Füveskert utca 7/4    | 30,82 | 38 768 |
| Füveskert utca 7/5    | 51,26 | 53 935 |
| Füveskert utca 7/6    | 66,40 | 65 169 |
| Füveskert utca 7/7    | 30,82 | 38 768 |
| Füveskert utca 7/8    | 51,26 | 53 935 |

7.) A Szénaréti Lakópark területén lévő lakások bérleti díja:

| Lakás sorszama | Lakás terület (m <sup>2</sup> ) | Havi bérleti díj Ft/hó |
|----------------|---------------------------------|------------------------|
| fsz. 1. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 2. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 3. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 4. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 5. lakás  | 58,92                           | 76 596                 |
| fsz. 6. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 7. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 8. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 9. lakás  | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 10. lakás | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 11. lakás | 54,53                           | 70 889                 |
| fsz. 12. lakás | 47,38                           | 61 594                 |
| fsz. 13. lakás | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 14. lakás | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 15. lakás | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 16. lakás | 41,50                           | 53 950                 |
| fsz. 17. lakás | 41,50                           | 53 950                 |

|                      |       |        |
|----------------------|-------|--------|
| fsz. 18. lakás       | 41,50 | 53 950 |
| fsz. 19. lakás       | 42,73 | 55 549 |
| fsz. 20. lakás       | 48,53 | 63 089 |
| fsz. 21. lakás       | 41,50 | 53 950 |
| fsz. 22. lakás       | 41,50 | 53 950 |
| fsz. 23. lakás       | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 24. lakás  | 35,78 | 46 514 |
| I. emelet 25. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 26. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 27. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 28. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 29. lakás  | 58,93 | 76 596 |
| I. emelet 30. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 31. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 32. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 33. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 34. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 35. lakás  | 54,53 | 70 889 |
| I. emelet 36. lakás  | 47,38 | 61 594 |
| I. emelet 37. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 38. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 39. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 40. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 41. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 42. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 43. lakás  | 42,73 | 55 549 |
| I. emelet 44. lakás  | 48,53 | 63 089 |
| I. emelet 45. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 46. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| I. emelet 47. lakás  | 41,50 | 53 950 |
| II. emelet 48. lakás | 35,78 | 46 514 |
| II. emelet 49. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 50. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 51. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 52. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 53. lakás | 43,19 | 56 147 |
| II. emelet 54. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 55. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 56. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 57. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 58. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 59. lakás | 50,63 | 65 819 |
| II. emelet 60. lakás | 44,95 | 58 435 |
| II. emelet 61. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 62. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 63. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 64. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 65. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 66. lakás | 39,12 | 50 856 |

|                      |       |        |
|----------------------|-------|--------|
| II. emelet 67. lakás | 40,37 | 52 481 |
| II. emelet 68. lakás | 46,13 | 59 969 |
| II. emelet 69. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 70. lakás | 39,12 | 50 856 |
| II. emelet 71. lakás | 39,12 | 50 856 |