



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: 56/450-222; fax: 56/450-853, e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Beszámoló

az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról

a Képviselő-testület
2025. szeptember 25-i ülésére

Előkészítette: Törökné Szabó Ildikó aljegyző, Gonda Lajos ügyintéző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: egyszerű többség

Tárgyalási mód: nyilvános ülés

Az előterjesztést látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Martfői Polgármesteri Hivatal elkészítette a Munka terv szerint szeptemberi ülésre tervezett Beszámoló az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról.

A Beszámoló a határozati javaslat mellékletét képezi.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést szíveskedjen megtárgyalni.

Martfű, 2025. szeptember 19.

Dr. Papp Antal
polgármester

Határozati javaslat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete

____/2025. (____) határozata

Beszámoló az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta a Beszámoló az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról szóló előterjesztést és az alábbi határozatot hozta:

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról szóló Beszámolót a határozat mellékleteként jóváhagyja és elfogadja.

Értesülnek:

1. Jász-Nagykun-Szolnok Vármegyei Kormányhivatal, Szolnok
2. Valamennyi képviselő, helyben
3. Műszaki Iroda, helyben
4. Pénzügyi és Adóügyi Iroda, helyben

Dr. Papp Antal
polgármester

1. melléklete a ____/2025. (_____) határozatnak

Beszámoló az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodásáról

Lakás és helyiség gazdálkodás

A lakás és helyiség gazdálkodás a Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelete alapján történik.

Martfű Város Önkormányzata 2018. november 1-től átvette a végelszámolás alatt álló Martfűi Városfejlesztési Nonprofit Kft. ingatlankezeléssel kapcsolatos feladatait. A lakáscélú bérlemény bérbeadása 109 szerződő és 4 szerződés nélküli bérlőt jelentett, a nem lakás célú bérlemények bérbeadása 7 szerződő bérlőt jelentett.

Jelenleg 83 lakáscélú bérleti szerződést tartunk nyilván, jogcím nélküli bérlő nincs:

- Bérlők Háza II. 29 bérleti szerződés
- Garzonlakások 27 bérleti szerződés
- Bérlekások 27 bérleti szerződés

A nem lakás célú bérleti szerződések száma 17.

Bérleményt jogcím nélkül senki sem használ, így használati díj számlázására sem kerül sor. Használati díj számlázására korábban több jogcím nélküli használó miatt volt szükség, mely időszak alatt elindításra került a lakás kiürítési eljárás. Tényleges kilakoltatásra két esetben került sor. Az egyik esetben a még lakott ingatlanból került kilakoltatásra a bérlő, a másik esetben már kiköltözött a volt bérlő, azonban a bérleményt nem adta vissza az önkormányzat részére, ennek okán volt hosszadalmas a bérlemény birtokba vétele.

Az Önkormányzat a Martfűi Városfejlesztési Nonprofit Kft-től 22 150 936 Ft összegű hátralékot vett át, amely hátralék összege a 2024. december 31-i mérleg kimutatásban (az elszámolt értékvesztésre tekintettel) 11 595 938 Ft-ra csökkent.

Jelenleg 3 bérlőnek van 3 hónapot meghaladó tartozása, a tartozás rendezése érdekében a bérlők együttműködnek a hatósággal. A Martfűi Városfejlesztési Nonprofit Kft.-től való feladatátvétel után 101 eljárás zárult le sikeresen, mind a bérleti díj tartozás behajtására irányuló eljárásokkal, mind a lakáskiürítésekkel kapcsolatban. Ezen esetekben a tartozó felek vagy kifizették a bérleti díj tartozásukat, illetve az ehhez kapcsolódó eljárási díjakat és kiköltöztek, vagy kilakoltatásukra került sor. Jelenleg 53 darab kintlévőséggel kapcsolatos ügy van folyamatban. Ezen adatokba a nem lakáscélú kintlévőségek is beletartoznak.

Az aktuális bérleti díjak a helyi önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) rendeletben kerültek megállapításra. A jelenlegi lakáscélú bérleményeknél a bérleti díj a piaci árakhoz képest még mindig kedvezőbb, ez a garzonlakásoknál különösen igaz. Összehasonlításképpen egy 33m²-es Május 1. úti bérlekás (1 020 Ft/m²) és egy 33m²-es garzonlakás (900 Ft/m²) ára között közel 10%-os az eltérés.

A nem lakáscélú bérlemények díjairól a polgármester dönt.

A bérleti szerződések a helyi rendelet alapján, szükség esetén meghosszabbításra kerülnek, ez alól kivétel a COVID-19 fertőzés időszaka volt mely időszak alatt a 186/2020. (V. 6.) Korm. rendelet határozta meg a helyiségbérlettel kapcsolatos teendőket.

A lakások és nem lakás céljára szolgáló bérlemények bérleti díjának számlával kapcsolatos feladatok szabályszerűségéről és annak megállapításáról, hogy a bérleti díjak a szerződésnek megfelelően kerültek-e számlázásra 2022. év május 11-én belső ellenőrzés történt. Az ellenőrzés megállapítása szerint az ellenőrzött időszakot tekintve a bérbeadó szabályosan járt el mind a bérleti díjak, mind a használati díjak megállapítása és kiszámlázása tekintetében.

A lakás és helyiség gazdálkodással kapcsolatos feladatok:

- Új bérlőkkel szerződéskötés (közüzemi mérőórák átírása stb.)
- Lakások/ingatlanok bérlő részére történő átadása, visszavétele
- Régi szerződések karbantartása
- Kintlévőség kezelés (végrehajtások, lakáskiürítés, megállapodások)
- Karbantartási, felújítási feladatok szervezése
- Az ingatlanok működésének biztosítása
- Befizetések kezelése
- Ingatlanok ellenőrzése
- Bérleti/ közüzemi díjak kiszámlázása

A 2018. november 1-jén átvett lakás és nem lakáscélú bérlemények bérbeadása kiegészült a 2020-ban elfogadott szálláshely szolgáltatási szabályzat alapján egyéb szálláshely kategóriában a Bata utca 4. szám alatti önkormányzati ingatlanban négy lakrésszel és a Martfű, Bata utca 6. szám alatti épületben, 11 szobában, 23 férőhellyel.

Az azóta eltelt időszakban a Bata utca 6. szám alatti ingatlan Bérlők Háza III. (férfi szálló) kiürítésre került. Azok a bérlők, akiknek nem volt tartozása vagy megállapodása a tartozás rendezésére új szerződéssel elhelyezésre kerültek a Bata utca 11. szám alatti Bérlők Háza II. épületben. Itt szükség volt a korábban más célra használt helyiségekből három szobát átadni az átköltöző bérlőknek, akik korábban is 12m²-es szobát béreltek és a nagyobb alapterületű helyiség bérleti díját azok magasabb költségei miatt nem tudták volna felvállalni.

Az épület bezárása az egyéb szálláshely szolgáltatást is érintette, így ott további bérbeadásra nem került sor. Az épület szolgálati lakása ideiglenesen került bérbeadásra egy önkormányzati dolgozó részére, majd a dolgozó munkaviszonyának megszűnése okán a bérleményből kiköltözött. Az épület jelenleg üresen áll.

Az épület felújítása hamarosan elkezdődik és a fiatalok életkezdését támogatva 14 db korszerű garzon jellegű lakás kerül kialakításra (Fecskeház).

A Garzonlakások egészét érintő pályázat útján történő felújítására 2021. évben került sor. Ekkor az épület homlokzati hőszigetelésére és nyílászáróinak cseréjére történt meg. Ezt követte a tető szigetelése saját forrásból. Jelenleg az elektromos hálózat teljes korszerűsítése zajlik. Ebbe beletartozik az árammérőhelyek szabványosítása, az elektromos vezetékek épületen belül, az egyes lakásokig történő cseréje, így valamennyi lakás saját életvédelmi FI

relével fog rendelkezni. Ezáltal elkerülhető, hogy egy épületrész teljesen áram nélkül maradjon és fűtése leálljon. Ez idáig 5 garzonlakás került felújításra.

A bérlakások felújítására ez idáig abban az esetben került sor amennyiben megüresedett egy lakás. Ez a Martfűi Városfejlesztési Nonprofit Kft-től való átvételtől 8 db lakást érintett. Egy bérlő 2024. évben kérelmezte a bejárati ajtó, majd 2025. évben a többi nyílászáró cseréjét. Kérelmező vállalta a költségek 50% összegének a megfizetését, amely kötelezettség az önkormányzattal kötött megállapodásban került rögzítésre. A bérlő mindkét esetben teljesítette a megállapodás feltételeit.

A Bérlők Háza II-ben és korábban a Bérlők Háza III-ban a közös használatú helységek tisztasági festésére került sor.

A szobabérlemény festésére akkor kerül sor, amikor az megüresedik, többnyire a korábban megfizetett óvadék összegéből kerül finanszírozásra.

A Bérlők Háza II. jelenleg energetikai szempontból korszerűtlen, a nyílászárók állapota rendkívül leromlott, festéssel karbantartással is nehéz használható állapotban tartani, a hőszigetelés hiánya tovább tetézi az épület energia pazarlását.

A lakáscélú bérlemények kihasználtsága közel 100 %-os. A Bérlők Háza II-ben jelenleg nincs kiadható lakrész, a bérlakások közül egy lakás felújítása van folyamatban, egyet idén június hónapban kapott vissza az önkormányzat végrehajtás által, a többi lakás jelenleg bérbe van adva. A visszakapott Kossuth út 20. szám alatt található lakás erősen lelakott állapotban van, energetikai szempontból nagyon korszerűtlen, felújítása komoly összegbe kerül. Teljes körű állapotfelmérése még nem történt meg, ehhez meg kell várni a kikapcsolt közművek helyreállítását, amely eldönti azt, hogy az épület víz és fűtésrendszere milyen állapotban van. A Garzonlakások közül egy lakás található üresen, amelyet azért nem ad bérbe az önkormányzat, hogy a megkezdett lakásfelújítások során a bérlő ideiglenesen át tudjon költözni, amíg lakása felújításra nem kerül.

A nem lakás célját szolgáló bérlemények közül jelenleg kiadható:

- Szolnoki út 144. épület Piac
- Szolnoki út 123. (volt Korona épület)
- Kossuth Lajos út 29. (volt Főkefe épület)

A lakáscélú bérlemény bérlése - ezt a célt szolgáló - kérelem benyújtásával kezdődik. Jelenleg 18 db egy éven belüli kérelmet tartunk nyilván. Az utóbbi egy évben megfigyelhető, hogy megnövekedett a más településről érkező kérelmezők száma. Az üres nem lakáscélú bérlemények meghirdetése előkészítés alatt áll.

Bérlemények bruttó bevételei, kiadásai

Lakáscélú bérlemények

Bérlők Háza II. Bata utca 11.

év	bevétel	kiadás
2019.	8 802 967 Ft	7 149 196 Ft
2020.	11 768 681 Ft	7 069 845 Ft
2021.	12 349 810 Ft	7 215 181 Ft
2022.	10 620 898 Ft	8 037 303 Ft
2023.	10 277 402 Ft	17 58 8793 Ft
2024.	12 235 817 Ft	9 140 191 Ft

Bérlők Háza III. Bata út 6.

év	bevétel	kiadás
2019.	7 389 578 Ft	6 872 207 Ft
2020.	9 078 185 Ft	8 753 413 Ft
2021.	7 534 592 Ft	9 528 849 Ft
2022.	5 958 324 Ft	8 284 716 Ft
2023.	5 338 406 Ft	13 375 808 Ft
2024.	806 772 Ft	4 624 484 Ft

A Bérlők Háza II. és Bérlők Háza III. táblázatában a közüzemi díjak összegei is benne vannak a táblázatban, ott ugyanis a bérleti díj tartalmazza a rezsiköltségeket is.

Garzon Május 1. út 22-24.

év	bevétel	kiadás
2019.	3 501 721 Ft	948 758 Ft
2020.	5 939 911 Ft	642 715 Ft
2021.	4 944 955 Ft	567 810 Ft
2022.	4 992 112 Ft	1 535 637 Ft
2023.	8 044 209 Ft	710 026 Ft
2024.	8 708 299 Ft	2 138 363 Ft

A 2021. évben elvégzett homlokzati hőszigetelés és nyílászáró csere költségeit a táblázat nem tartalmazza az pályázati forrásból lett finanszírozva (bruttó 102 millió forint).

Bérlakások

év	bevétel	kiadás
2019.	8 824 074 Ft	842 234 Ft
2020.	13 355 347 Ft	321 830 Ft
2021.	11 274 166 Ft	3 492 720 Ft
2022.	11 258 257 Ft	450 588 Ft
2023.	13 218 880 Ft	5 444 376 Ft
2024.	15 250 881 Ft	554 639 Ft

Bata utca 4. vendéglakás

év	bevétel	kiadás
2019.	256 200 Ft	723 127 Ft
2020.	403 860 Ft	779 617 Ft
2021.	85 000 Ft	131 541 Ft
2022.	1 007 566 Ft	540 857 Ft
2023.	48 000 Ft	462 794 Ft
2024.	300 000 Ft	386 106 Ft

Nem lakáscélú bérlemények:

Bérlők Háza I. Hősök tere 10.

év	bevétel	kiadás
2019.	966 691 Ft	1 866 619 Ft
2020.	1 288 649 Ft	935 307 Ft
2021.	1 671 255 Ft	1 568 017 Ft
2022.	1 119 721 Ft	1 028 578 Ft
2023.	1 821 531 Ft	3 628 724 Ft
2024.	1 558 887 Ft	2 848 433 Ft

Egyéb nem lakáscélú bérlemények összesen:

év	bevétel	kiadás
2019.	5 125 085 Ft	390 935 Ft
2020.	11 501 230 Ft	424 632 Ft
2021.	9 851 251 Ft	601 057 Ft
2022.	15 845 789 Ft	1 379 445 Ft
2023.	13 232 816 Ft	622 525 Ft
2024.	14 572 988 Ft	1 573 464 Ft

Jelenleg az alábbi ingatlanok kerülhetnek bérbeadásra:

Lakáscélú bérlemények:

Bérlakások

1.	Bata út 11. fsz. 10.	70,8 m ²
2.	Bata út 4. 5. ajtó	61 m ²
3.	Gesztenye sor 3. II/9.	52 m ²
4.	Gesztenye sor 5. II/7.	54 m ²
5.	Iskola u. 3. 1. ajtó	50 m ²
6.	Kossuth Lajos út 20.	147 m ²
7.	Május 1. út 12. fsz. 1.	33 m ²
8.	Május 1. út 16. fsz. 3.	33 m ²
9.	Május 1. út 20. fsz. 4.	33 m ²
10.	Május 1. út 8. II. 14.	33 m ²
11.	Május 1. út 8. II. 17.	33 m ²
12.	Május 1. út. 8 I. 6.	33 m ²
13.	Munkácsy út 83. II. 9.	69 m ²
14.	Munkácsy út 85. fsz. 3.	57 m ²
15.	Munkácsy út 87. I. 6.	68 m ²
16.	Munkácsy út 87. I. 7.	59 m ²
17.	Munkácsy út 87. II. 10.	68 m ²
18.	Simon Ferenc út 6. 6. ajtó	71 m ²
19.	Szolnoki út 108. III. 10.	49 m ²
20.	Szolnoki út 108. III. 9.	55 m ²
21.	Szolnoki út 110. fsz. 1.	40 m ²
22.	Szolnoki út 110. I. 3.	49 m ²
23.	Szolnoki út 110. III. 9.	49 m ²
24.	Szolnoki út 59. IV. 17.	55 m ²
25.	Szolnoki út 90. fsz. 1.	56 m ²
26.	Szolnoki út 90. II. 7.	49 m ²
27.	Szolnoki út 90. IV. 12.	49 m ²
28.	Szolnoki út 92.fsz. 1.	58 m ²
29.	Szolnoki út 94. II. 7.	66 m ²
30.	Bata út 6. fsz. 8.	51,5 m ²

Garzonlakások Május 1. út 22-24.

1.	Május 1. út 22. fsz. 1.	38 m ²
2.	Május 1. út 22. fsz. 2.	34 m ²
3.	Május 1. út 22. fsz. 3.	38 m ²
4.	Május 1. út 22. fsz. 4.	50 m ²
5.	Május 1. út 24. fsz. 1.	25 m ²
6.	Május 1. út 24. fsz. 2.	30 m ²
7.	Május 1. út 24. fsz. 3.	25 m ²
8.	Május 1. út 24. fsz. 4.	34 m ²
9.	Május 1. út 24. fsz. 5.	30 m ²
10.	Május 1. út 24. fsz. 6.	29 m ²
11.	Május 1. út 24. fsz. 7.	30 m ²
12.	Május 1. út 24. fsz. 8.	30 m ²
13.	Május 1. út 24. fsz. 9.	30 m ²
14.	Május 1. út 24. fsz. 10.	30 m ²
15.	Május 1. út 24. fsz. 11.	33 m ²
16.	Május 1. út 24. fsz. 12.	31 m ²
17.	Május 1. út 24. fsz. 13.	31 m ²
18.	Május 1. út 24. fsz. 14.	31 m ²
19.	Május 1. út 24. fsz. 15.	29 m ²
20.	Május 1. út 24. fsz. 16.	40 m ²
21.	Május 1. út 24. fsz. 17.	27 m ²
22.	Május 1. út 24. fsz. 18.	27 m ²
23.	Május 1. út 24. fsz. 19.	27 m ²
24.	Május 1. út 24. fsz. 20.	34 m ²
25.	Május 1. út 24. fsz. 21.	28 m ²
26.	Május 1. út 24. fsz. 22.	32 m ²
27.	Május 1. út 24. fsz. 23.	34 m ²
28.	Május 1. út 24. fsz. 24.	38 m ²

Bérlők háza II. (női szálló) Bata utca 11.

1.	Bata u. 11. fsz. 1. iroda	19 m ²
2.	Bata u. 11. fsz. 2.	25 m ²
3.	Bata u. 11. fsz. 3.	19 m ²
4.	Bata u. 11. fsz. 4.	19 m ²
5.	Bata u. 11. fsz. 6.	25 m ²
6.	Bata u. 11. fsz. 7.	12 m ²
7.	Bata u. 11. fsz. 8.	19 m ²
8.	Bata u. 11. fsz. 9.	12 m ²
9.	Bata u. 11. I. em. 11.	19 m ²
10.	Bata u. 11. I. em. 13.	19 m ²
11.	Bata u. 11. I. em. 14.	19 m ²
12.	Bata u. 11. I. em. 15.	19 m ²
13.	Bata u. 11. I. em. 16.	12 m ²
14.	Bata u. 11. I. em. 17.	19 m ²
15.	Bata u. 11. I. em. 19.	19 m ²
16.	Bata u. 11. I. em. 20.	19 m ²
17.	Bata u. 11. I. em. 21.	19 m ²
18.	Bata u. 11. I. em. 23.	19 m ²
19.	Bata u. 11. I. em. 24.	19 m ²
20.	Bata u. 11. II. em. 25.	19 m ²
21.	Bata u. 11. II. em. 27.	19 m ²
22.	Bata u. 11. II. em. 28.	19 m ²
23.	Bata u. 11. II. em. 29.	19 m ²
24.	Bata u. 11. II. em. 30.	12 m ²
25.	Bata u. 11. II. em. 31.	19 m ²
26.	Bata u. 11. II. em. 33.	19 m ²
27.	Bata u. 11. II. em. 34.	19 m ²
28.	Bata u. 11. II. em. 35.	19 m ²
29.	Bata u. 11. II. em. 37.	19 m ²
30.	Bata u. 11. II. em. 38.	19 m ²

Vendéglakás

Bata utca 4. 4. ajtó, négy önálló lakrész

Nem lakáscélú bérlemények:

1. Gesztenye sor 1. (volt Opár Csarnok)
2. Hősök tere 10. (Bérlők Háza I.)
3. Bata utca 6. (Bérlők Háza III. volt férfiszálló)
4. Kossuth L. út 19. (nyugdíjas klub)
5. Május 1. út 1. (AC karbantartóműhely)
6. Május 1. út 8. (Egészségház)
7. Mártírok út 4. (volt általános iskola épülete)
8. Szolnoki út 144. (Piac épület)
9. Strand út 3. (Sportpálya és sport öltöző)

10. Szolnoki út 123. (volt Korona épület)
11. Szolnoki út 123. ingatlanból 14,5 m² alapterületű helyiség (ONE/ V hálózat)
12. Bata utca 4/A. (volt bölcsőde)
13. Szolnoki út (Rendőrség épülete)
14. Munkácsy út 115. (Főkefe)
15. Kossuth Lajos út 29. (volt Főkefe)
16. Szent István tér 1. Polgármesteri Hivatal bérbeadott irodái (könyvelő iroda)
17. Kossuth Lajos út 17. (Mentőállomás)

Vásárolt ingatlanok:

18. Gesztenye sor 1/a (AD mérnöki iroda) 2024. januárban történt a vásárlás
19. Gesztenye sor 1/b c. (Alkotó ház) 2024. januárban történt a vásárlás

Eladott ingatlan:

20. Május 1. út 26. (a volt gyermekorvosi rendelő és védőnői szolgálat) épülete eladásra került 2024. év végén.