



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

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

Előterjesztés

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023.(IX.29.) önkormányzati rendelet módosítására

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének
2025. november 27-i ülésére

Előkészítette: Törökné Szabó Ildikó aljegyző, Gonda Lajos ügyintéző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások, a garzonház, valamint a Bérlok háza több mint 50 éves épületekben találhatóak, ezért a lakások és az épületek folyamatos korszerűsítése elengedhetetlen és szükséges feladata az önkormányzatnak.

A garzonlakások vonatkozásában az elmúlt években megtörtént felújítások saját forrásból kerültek biztosításra, amely bruttó 123 millió forint költséget jelentett az önkormányzat számára, ez évben pedig a város szintén saját forrásból finanszírozta az elektromos hálózat felújítását bruttó 20 millió forint összegben.

Martfű Város Önkormányzata döntött a fiatalok életkezdését támogatva a Martfű Bata utca 11. szám alatti, 810/8 hrsz-ú épületben lévő 14 db önkormányzati bérlakás kialakításáról és az épület felújításáról, amelyet saját forrásból tervez megvalósítani. A beruházás az épületnek a teljes homlokzati hőszigetelését, nyílászárók cseréjét foglalja magába, illetve kialakításra kerülnek önálló hálósobák különálló vizesblokkal, mely szobákat az Önkormányzat a későbbiekben bérlakás rendszerben kívánja üzemeltetni. Az Önkormányzat a beruházás megvalósítására a 2025. évi költségvetésében bruttó 300 millió forint összeget különített el, ezen felül bruttó 63,5 millió forint előirányzat módosításáról döntött.

Az építőanyag árak, a munkadíjak emelkedése, az infláció általános és tartós növekedése, a központi költségvetésbe befizetett szolidaritási adó évről évre emelkedő összege és a 2025. évtől fizetendő többletadó miatt a 2023. évben megemelt bérleti díjak felülvizsgálata vált szükségessé mind a szociális, mind a költségvetési és a piaci lakberek tekintetében, annak érdekében, hogy a meglévő, illetve a kialakításra kerülő bérlakások felújítási költségének forrásigényét biztosítani tudjuk.

Az infláció általános és tartós növekedése, a szolidaritási hozzájárulás évről évre emelkedő összege, a 2025. évre vonatkozóan elvonásra került helyi iparüzési adóbetétel többlete alapján megállapított (többletadó) összege, a Bunge Zrt.-nek a 2024. évről benyújtott adóbevallásában keletezett túlfizetés összegének tárgyévben történő visszatérítése, valamint a 2022. évről benyújtott önellenőrzésében kimutatásra került túlfizetés összegének 2026. évben esedékes visszafizetése kapcsán szükségessé vált az önkormányzat bevételeinek növelése, amely a költségvetési egyensúly fenntartása érdekében többek között a bérleti díjak emelését is szükségessé teszi.

Szolidaritási hozzájárulásként 2020. évben közel 24 millió forint, 2021. évben 153 millió forint, 2022. évben 198 millió forint, 2023. évben 310 millió forint, 2024. évben 423 millió forint került elvonásra, amely elvonás 2025. évben már több mint 474 millió forintot jelent. A 2025. évtől elvonásra kerülő többletadó 44 millió forint összege, a Bunge Zrt. 2024. évi adóbevallásában szereplő túlfizetés 155 millió forint összegének tárgyévi visszafizetése, valamint a Bunge Zrt. által a 2022. évről benyújtott önellenőrzésében kimutatott 168 millió forint túlfizetés összegének 2026. évben esedékes visszatérítése tette szükségessé az önkormányzat bevételeinek növelését.

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. mellékletének módosításával a lakberek emelésére teszünk javaslatot.

Az alábbi táblázatok adataival szemléltetjük a bérlakások, garzonlakások, illetve a Bérlok

házában lévő szobák után 2025. évben megállapított bérleti díjak mértékét, valamint az 5%-os emeléssel 2026. január 01. naptól megállapításra kerülő bérleti díjak mértékét.

Bérlakások				
cím	lakás nagysága	havi bérleti díj 2025-ben	tervezett havi bérleti díj	havi bérleti díj emelés 2026. január 01-től
Gesztenye sor 3. II/9.	52 m ²	53 040 Ft	55 692 Ft	2 652 Ft
Gesztenye sor 5. II/7.	54 m ²	55 080 Ft	57 834 Ft	2 754 Ft
Kossuth Lajos út 20.	147 m ²	67 032 Ft	70 384 Ft	3 352 Ft
Május 1. út 8. I/6.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Május 1. út 12. fsz. 1.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Május 1. út 16. fsz. 3.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Május 1. út 20. fsz. 4.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Május 1. út 8. II/14.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Május 1. út 8. II/17.	33 m ²	33 660 Ft	35 343 Ft	1 683 Ft
Munkácsy út 83. II/9.	69 m ²	70 380 Ft	73 899 Ft	3 519 Ft
Munkácsy út 85. fsz.3.	57 m ²	58 140 Ft	61 047 Ft	2 907 Ft
Munkácsy út 87. I/7.	59 m ²	60 180 Ft	63 189 Ft	3 009 Ft
Munkácsy út 87. I/6.	68 m ²	69 360 Ft	72 828 Ft	3 468 Ft
Munkácsy út 87. II/10.	68 m ²	69 360 Ft	72 828 Ft	3 468 Ft
Bata utca 4.	56 m ²	57 120 Ft	59 976 Ft	2 856 Ft
Iskola utca 3.	50 m ²	51 000 Ft	53 550 Ft	2 550 Ft
Simon Ferenc út 6.	71 m ²	72 420 Ft	76 041 Ft	3 621 Ft
Szolnoki út 108. III/10.	49 m ²	44 100 Ft	46 305 Ft	2 205 Ft
Szolnoki út 108. III/9.	55 m ²	56 100 Ft	58 905 Ft	2 805 Ft
Szolnoki út 110. fsz.1.	40 m ²	40 800 Ft	42 840 Ft	2 040 Ft
Szolnoki út 110. I/3.	49 m ²	49 980 Ft	52 479 Ft	2 499 Ft
Szolnoki út 110. III/9.	49 m ²	49 980 Ft	52 479 Ft	2 499 Ft
Szolnoki út 59. IV/17.	55 m ²	56 100 Ft	58 905 Ft	2 805 Ft
Szolnoki út 90. fsz.1.	56 m ²	57 120 Ft	59 976 Ft	2 856 Ft
Szolnoki út 90. II/7.	49 m ²	44 100 Ft	46 305 Ft	2 205 Ft
Szolnoki út 90. IV/12.	49 m ²	49 980 Ft	52 479 Ft	2 499 Ft
Szolnoki út 92.fsz. 1.	58 m ²	59 160 Ft	62 118 Ft	2 958 Ft
Szolnoki út 94. II/7.	66 m ²	67 320 Ft	70 686 Ft	3 366 Ft
		1 459 812 Ft	1 532 803 Ft	72 991 Ft

Bérlakások díjai m² árak

	szociális	költségelvű	piaci
2025. évi díjak	900 Ft	1020 Ft	1140 Ft
2026.évi tervezett díjak	945 Ft	1071 Ft	1197 Ft

Kossut Lajos út 20. díjai m² árak

	szociális	költségelvű	piaci
2025. évi díjak	420 Ft	456 Ft	480 Ft
2026.évi tervezett díjak	441 Ft	479 Ft	504 Ft

Garzon lakások, Május 1. út 22-24.

Cím	m2	havi bérleti díj	tervezett havi	bérleti díj emelés
-----	----	------------------	----------------	--------------------

		2025-ben	bérleti díj	2026. január 01-től
Május 1. út 22. fsz. 1.	38	34 200 Ft	35 910 Ft	1 710 Ft
Május 1. út 22. fsz. 2.	34	30 600 Ft	32 130 Ft	1 530 Ft
Május 1. út 22. fsz. 3.	38	34 200 Ft	35 910 Ft	1 710 Ft
Május 1. út 22. fsz. 4.	50	45 000 Ft	47 250 Ft	2 250 Ft
Május 1. út 24. fsz. 1.	25	22 500 Ft	23 625 Ft	1 125 Ft
Május 1. út 24. fsz. 2.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 3.	25	22 500 Ft	23 625 Ft	1 125 Ft
Május 1. út 24. fsz. 4.	34	30 600 Ft	32 130 Ft	1 530 Ft
Május 1. út 24. fsz. 5.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 6.	29	26 100 Ft	27 405 Ft	1 305 Ft
Május 1. út 24. fsz. 7.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 8.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 9.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 10.	30	27 000 Ft	28 350 Ft	1 350 Ft
Május 1. út 24. fsz. 11.	33	29 700 Ft	31 185 Ft	1 485 Ft
Május 1. út 24. fsz. 12.	31	27 900 Ft	29 295 Ft	1 395 Ft
Május 1. út 24. fsz. 13.	31	27 900 Ft	29 295 Ft	1 395 Ft
Május 1. út 24. fsz. 14.	31	27 900 Ft	29 295 Ft	1 395 Ft
Május 1. út 24. fsz. 15.	29	26 100 Ft	27 405 Ft	1 305 Ft
Május 1. út 24. fsz. 16.	40	36 000 Ft	37 800 Ft	1 800 Ft
Május 1. út 24. fsz. 17.	27	24 300 Ft	25 515 Ft	1 215 Ft
Május 1. út 24. fsz. 18.	27	24 300 Ft	25 515 Ft	1 215 Ft
Május 1. út 24. fsz. 19.	27	24 300 Ft	25 515 Ft	1 215 Ft
Május 1. út 24. fsz. 20.	34	30 600 Ft	32 130 Ft	1 530 Ft
Május 1. út 24. fsz. 21.	28	25 200 Ft	26 460 Ft	1 260 Ft
Május 1. út 24. fsz. 22.	32	28 800 Ft	30 240 Ft	1 440 Ft
Május 1. út 24. fsz. 23.	34	26 520 Ft	27 846 Ft	1 326 Ft
Május 1. út 24. fsz. 24.	38	34 200 Ft	35 910 Ft	1 710 Ft
		801 420 Ft	841 491 Ft	40 071 Ft
Garzon lakások bérleti díjai m² árak				
	szociális	költségelví	piaci	
2025. évi díjak		780	900	1020
2026.évi tervezett díjak		819	945	1071

Bérlők Háza, Bata utca 11.			
12 m² lakás	havi bérleti díj 2025-ben	tervezett havi bérleti díj	havi bérleti díj emelés 2026. január 01-től
szociális	24 000 Ft	25 200 Ft	1 200 Ft
költségelví	27 600 Ft	28 980 Ft	1 380 Ft
piaci	31 200 Ft	32 760 Ft	1 560 Ft
19 m² lakás	havi bérleti díj 2025-ben	tervezett havi bérleti díj	havi bérleti díj emelés 2026. január 01-től
szociális	40 800 Ft	42 840 Ft	2 040 Ft
költségelví	45 600 Ft	47 880 Ft	2 280 Ft
piaci	49 200 Ft	51 660 Ft	2 460 Ft

25 m ² lakás	havi bérleti díj 2025-ben	tervezett havi bérleti díj	havi bérleti díj emelés 2026. január 01-től
szociális	45 600 Ft	47 880 Ft	2 280 Ft
költségelvű	49 200 Ft	51 660 Ft	2 460 Ft
piaci	54 000 Ft	56 700 Ft	2 700 Ft

jelenlegi bérbeadás típusai és darabszám	12 m ²	19 m ²	25 m ²
szociális		3	
költségelvű	4	20	2
piaci			

A jelenlegi árak mellett 1.243.200 Ft/hó kerül kiszámlázásra, 5 %-os emelésnél 1.305.360 Ft/hó, ami 62.160,-Ft havi emelést jelent.

A rendelet 1. és 3. melléklete módosításával az önkormányzati lakásállomány kerül aktualizálásra, hiszen az 1. melléklet 1. táblájából a Bata utca 6. fsz. 8., valamint a 3. táblából a teljes Bata utca 6. szám alatti lakásállomány átkerül a rendelet 3. mellékletébe, míg az 1. melléklet 1. táblájában szereplő Bata utca 4. 4. ajtó alatti feltüntetett bérlakás címe helyesen Bata utca 4. 5. ajtóként szerepel a nyilvántartásban. A rendelet 3. mellékletében feltüntetett helyiségek közül a Május 1. út 26. (volt gyermekorvosi rendelő és védőnői szolgálat épülete), valamint a Piac tér 6. szám alatti épületek értékesítésük folytán kikerültek az önkormányzati vagyonból.

Felülvizsgált helyi rendeletünknek a magasabb szintű jogszabály rendelkezéseivel való összhangjának megteremtése, az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező bérlakások és egyéb helyiségek bérbeadásának jogosultsági feltételeit érintő rendelkezéseinek pontos megfogalmazása, rendelkezéseinek egyértelművé tétele az egységes jogértelmezés és jogalkalmazás megteremtése céljából, valamint a lakások és helyiségek bérbeadása feltételeinek és a lakásállomány összetételének aktualizálása rendeletmódosítás formájában előkészítésre került, mely az előterjesztés részét képezi.

Tekintettel arra, hogy rendelet, tehát helyi jogszabály készítéséről van szó a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 18. § (5) bekezdés értelmében a jogszabály tervezetéhez a jogszabály előkészítője indokolást csatol, amelyben bemutatja azokat a társadalmi, gazdasági, szakmai okokat és célokat, amelyek a javasolt szabályozást szükségessé teszik, továbbá ismerteti a jogi szabályozás várható hatásait, és az álláspontját az indokolás közzétételéről.

A Jat. 17. § (1) bekezdése értelmében a jogszabály előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről a Kormány által előterjesztendő törvényjavaslat, illetve kormányrendelet esetén a Kormányt, önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell. A Kormány tagja rendeletében meghatározott esetben a közjogi szervezetszabályozó eszköz előkészítője előzetes hatásvizsgálatot végez.

A (2) bekezdés értelmében a hatásvizsgálat során vizsgálni kell

a) a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, különösen

- aa) társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásait,
- ab) környezeti és egészségi következményeit,
- ac) adminisztratív terheket befolyásoló hatásait, valamint
- b) a jogszabály megalkotásának szükségességét, a jogalkotás elmaradásának várható következményeit, és
- c) a jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételeket.

Figyelemmel arra, hogy rendeletet alkot a Képviselő-testület Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) 50. §-a értelmében minősített többség szükséges annak elfogadásához. A Mötv. 47. (2) bekezdése szerint:

*A javaslat elfogadásához az egyszerű többséget igénylő javaslat esetén a jelen levő önkormányzati képviselők, **minősített többséget igénylő javaslat esetén az önkormányzati képviselők több mint a felének igen szavazata szükséges.** A betöltetlen önkormányzati képviselői helyet a határozatképesség szempontjából betöltöttnek kell tekinteni.*

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Martfű, 2025. november 17.

Dr. Papp Antal
polgármester

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023.(IX.29.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. §-ában, 49. §-ában, 52-53-54. §-okban, 58. §-ában, 62. § (3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, 84. § (1)-(2) bekezdésében, 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró a bérlők és bérbeadók helyi érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével

[2] az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező bérlakások használatáért fizetendő bérleti díjak mértékének emelése, a bérbeadás feltételeinek egyértelmű meghatározása, a rendelet hivatkozásainak pontosítása, valamint a lakásállomány aktualizálása céljából a következőket rendeli el.

1. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. § e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(E rendelet alkalmazásában:)

„e) gazdálkodó szervezet: a polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 7.§ 6. pontja szerinti gazdálkodó szervezet.”

2. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. § (2) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem lehet önkormányzati lakás bérlője:)

„c) aki a kérelem benyújtását megelőző 5 éven belül önkormányzati bérlakásra fennálló jogviszonya alatt tartozást halmozott fel és tartozását a bérleti jogviszony megszűnését követően sem rendezte,”

3. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 4. § (3) bekezdés e) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A döntés során előnyben kell részesíteni azt a kérelmezőt,)

„e) aki a bérleti idő lejárta előtt kérelmezi meglévő bérleti szerződése idejének meghosszabbítását.”

4. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 6. §-a a következő (4)–(7) bekezdéssel egészül ki:

„(4) Az önkormányzat költségvetési szervénél való megfelelő szakember foglalkoztatása érdekében pályázati eljárás és jövedelem vizsgálat mellőzésével lakás biztosítható annak a foglalkoztatottnak, akinek alkalmazása az önkormányzat valamely költségvetési szervének kötelező feladatellátásához feltétlenül indokolt.

(5) A szakember elhelyezése érdekében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és a vele együtt költöző hozzátartozó nem rendelkezik Martfű városban önálló, beköltözhető ingatlantulajdonnal.

(6) A szakember elhelyezése céljából a foglalkoztatási jogviszony fennállásának időtartamára lehet lakást bérbe adni.

(7) A szakember elhelyezése céljából létrejött bérleti szerződésre az e rendeletben foglaltakat kell alkalmazni.”

5. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 11. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Amennyiben a bérbeadó a lakás bérbeadására irányuló írásbeli kérelemnek helyt ad, erről értesíti a leendő bérlőt, aki az értesítést követő 8 napon belül köteles a bérbeadóval szerződést kötni.”

6. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 12. § a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat kell tartalmazni:)

„a) a szerződő felek megnevezését, és a bérlő személyazonosító adatait,

b) a bérlemény pontos címét, a bérlemény alapterületét, komfortfokozatát,”

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 12. § f) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérleti szerződésnek legalább az alábbiakat kell tartalmazni:)

„f) a lakbér összegét és az óvadék mértékét,”

7. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 13. § (9) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(9) Társasházi és lakásszövetkezeti lakások esetében a társasház közgyűlése vagy a lakásszövetkezet közgyűlése által megállapított közös költség üzemeltetési részének megfizetése a bérlet, a felújítási alapképzéssel szembeni kötelezettségek teljesítése a bérbeadót terheli.”

8. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 25. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A bérbeadó írásbeli értesítésének kézhezvételét követő 8 napon belül a pályázat nyertese köteles a bérleti szerződést megkötöni és a megállapított óvadék összegét határidőn belül a bérbeadó részére megfizetni.”

9. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 26. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

(A polgármester jogosult helyiséget pályázati kiírás nélkül is bérbe adni:)

„d) egyéb, méltányolható érdekre tekintettel.”

10. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 34–36. §-a helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„34. §

Az elővásárlási joggal érintett helyiségek értékesítésére a 32. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

35. §

Az elővásárlási joggal nem érintett helyiségek értékesítésére a 32. §-ban foglalt rendelkezések az irányadók.

36. §

A 34. és 35. § esetében a vételár a mindenkori forgalmi érték.”

11. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 40. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A benyújtott és még el nem bírált kérelmek a benyújtástól számított 1 évig érvényesek.”

12. §

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

(2) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklete a 2. melléklet szerint módosul.

(3) Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 3. melléklete helyébe a 3. melléklet lép.

13. §

Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 5. § (1) bekezdés a) pontjában az „az 1” szövegrész helyébe az „a 2” szöveg,
 - b) 5. § (1) bekezdés b) pont nyitó szövegrészában a „mindenkori öregségi nyugdíjminimum” szövegrész helyébe a „szociális vetítési alap összegének,” szöveg,
 - c) 6. § (2) bekezdésében az „egy” szövegrész helyébe a „kettő” szöveg,
 - d) 6. § (3) bekezdésében a „bérlet” szövegrész helyébe a „bérelt” szöveg,
 - e) 12. § h) pontjában a „ha” szövegrész helyébe az „amennyiben” szöveg,
 - f) 15. § (2) bekezdés a) pontjában a „3 - 6. hónap közötti időtartamra” szövegrész helyébe a „3., 4., 5. hónapban” szöveg,
 - g) 26. § (1) bekezdés b) pontjában a „meg vagy” szövegrész helyébe a „meg, vagy” szöveg és a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
 - h) 26. § (1) bekezdés c) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
 - i) 29. § (1) bekezdésében a „bérbeadónak” szövegrész helyébe a „bérbeadó” szöveg,
 - j) 29. § (2) bekezdés nyitó szövegrészában az „a jogcím nélküli használat kezdetétől számított:” szövegrész helyébe az „az első két hónapban a bérleti díj összegével megegyező,” szöveg,
 - k) 29. § (2) bekezdés a) pontjában a „hónap kezdetétől” szövegrész helyébe a „hónapban” szöveg,
 - l) 33. §-ában a „30” szövegrészek helyébe a „31” szöveg
- lép.

14. §

Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § (10)–(13) bekezdése,
- b) 26. § (1) bekezdés b) pontjában a „ha” szövegrész,
- c) 26. § (1) bekezdés c) pontjában a „ha” szövegrész,
- d) 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 2. sora,

- e) 2. melléklet 2. pontja,
- f) 2. melléklet 3. pontja.

15. §

Ez a rendelet 2026. január 1-jén lép hatályba.

Dr. Molnár György
jegyző

Dr. Papp Antal
polgármester

1. melléklet a .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 1. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A	B	C
Sorszám	Cím	alapterület)
1.	Bata utca 11. fsz. 10.	70,8 m ²

”

2. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 5. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A	B	C
Sorszám	Cím	alapterület)
5.	Iskola utca 3. 1. ajtó	50 m ²

”

3. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat 30. sora helyébe a következő rendelkezés lép:

”

(A	B	C
Sorszám	Cím	alapterület)
30.	Bata út 4. 5. ajtó	61 m ²

”

4. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pontja helyébe a következő pont lép:

„3. Bérlok háza Bata utca 11.

A	B	C
Sorszám	Cím	alapterület
1	Bata utca 11. fsz. 1 iroda	19 m ²
2	Bata utca 11. fsz. 2.	25 m ²
3	Bata utca 11. fsz. 3.	19 m ²
4	Bata utca 11. fsz. 4.	19 m ²
5	Bata utca 11. fsz. 6.	25 m ²
6	Bata utca 11. fsz. 7.	12 m ²
7	Bata utca 11. fsz. 8.	19 m ²
8	Bata utca 11. fsz. 9.	
9	Bata utca 11. I. em. 11.	19 m ²
10	Bata utca 11. I. em. 13.	19 m ²
11	Bata utca 11. I. em. 14.	19 m ²
12	Bata utca 11. I. em. 15.	19 m ²
13	Bata utca 11. I. em. 17.	19 m ²
14	Bata utca 11. I. em. 18.	

A	B	C
Sorszám	Cím	alapterület
15	Bata utca 11. I. em. 19.	19 m ²
16	Bata utca 11. I. em. 20.	19 m ²
17	Bata utca 11. I. em. 21.	19 m ²
18	Bata utca11. I. em. 23.	19 m ²
19	Bata utca 11. I. em. 24.	19 m ²
20	Bata utca 11. II. em. 25.	19 m ²
21	Bata utca 11. II. em. 27.	19 m ²
22	Bata utca 11. II. em. 28.	19 m ²
23	Bata utca 11. II. em. 29.	19 m ²
24	Bata utca 11. II. em. 30.	
25	Bata utca 11. II. em. 31.	19 m ²
26	Bata utca 11. II. em. 32.	
27	Bata utca 11. II. em. 33.	19 m ²
28	Bata utca 11. II. em. 34.	19 m ²
29	Bata utca 11. II. em. 35.	19 m ²
30	Bata utca 11. II. em. 37.	19 m ²
31	Bata utca 11. II. em. 38.	19 m ²

”

2. melléklet a .../2025. (XI. 28.) önkormányzati rendelethez

1. Az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 1. pontja helyébe a következő pont lép:

„1. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén:

Lakbér mértéke	
1. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén:	
1.1. Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	819 Ft/m ² /hó
1.2. Bér lakások	945 Ft/m ² /hó
1.3. Kossuth Lajos út 20.	441 Ft/m ² /hó
1.4.1. 12 m ² -es szoba	25.200 Ft/szoba/hó
1.4.2. 19 m ² -es szoba	42.840 Ft/szoba/hó
1.4.3. 25 m ² -es szoba	47.880 Ft/szoba/hó
2. Költségelvű bérbeadás esetén:	
2.1. Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	945 Ft/m ² /hó
2.2. Bér lakások	1071 Ft/m ² /hó
2.3. Kossuth Lajos út 20.	479 Ft/m ² /hó
2.4.1. 12 m ² -es szoba	28.980 Ft/szoba/hó
2.4.2. 19 m ² -es szoba	47.880 Ft/szoba/hó
2.4.3. 25 m ² -es szoba	51.660 Ft/szoba/hó
3. Piaci alapú bérbeadás esetén:	
3.1. Május 1. út 22-24. (garzonlakások)	1071 Ft/m ² /hó
3.1.2. Bér lakások	1197 Ft/m ² /hó
3.1.3. Kossuth Lajos út 20.	504 Ft/m ² /hó
3.4.1. 12 m ² -es szoba	32.760 Ft/szoba/hó
3.4.2. 19 m ² -es szoba	51.660 Ft/szoba/hó
3.4.3. 25 m ² -es szoba	56.700 Ft/szoba/hó

”

„3. melléklet a 16/2023. (IX. 29.) önkormányzati rendelethez

Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek

1. Gesztenye sor 1. (volt Opár Csarnok)
2. Hősök tere 10. (Bérlők Háza I.)
3. Kossuth Lajos út 19. (Kossuth Úti Nyugdíjas Klub épülete)
4. Május 1. út 1. (AC karbantartóműhely)
5. Május 1. út 8. (Dr. Zentay Márton Egészségügyi Központ)
6. Mártírok út 4. (volt általános iskola épülete)
7. Szolnoki út 144. (Piac)
8. Strand út 3. (Sportpálya, sport öltöző, salakos futópálya, műfüves pálya, kondipark, tenispálya, salakos pálya)
9. Szolnoki út 123. (volt Korona épület)
10. Szolnoki út 123. ingatlanból 14,5 m² alapterületű helyiség (ONE/ V hálózat)
11. Bata utca 4/A. (volt bölcsőde)
12. Május 1. út 6. (Rendőrség épülete)
13. Munkácsy út 115.
14. Kossuth Lajos út 29.
15. Gesztenye sor 1/a.
16. Kossuth L. 17. út (Mentőállomás)
17. Bata utca 4. 4. ajtó (vendéglakás)
18. Szent István tér 1. Martfű Polgármesteri Hivatal bérbeadott irodái (könyvelő iroda)
19. Gesztenye sor 1/c. (Alkotó ház)
20. Bata utca 6. (volt Bérlők háza III.)”

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023.(IX.29) rendelet módosításáról szóló

.../2025.(....) önkormányzati rendelethez

Indokolás

A rendelet-módosítását a lakberek mértékének tervezett emelése és a lakásállomány aktualizálása tette szükségessé, valamint Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Szervezeti és Működési Szabályzata rögzíti, hogy az önkormányzati rendeletek hatályosságát kétévente felül kell vizsgálni. A rendelet áttekintésre került, melynek során megállapítást nyert, hogy a rendelet megfogalmazása néhány pontban ellentétes a magasabb szintű jogszabály rendelkezésével, hivatkozásai, valamint a lakáshoz jutás jogosultsági feltételeinek meghatározása pontosításra szorulnak. A jogszabálysértő rendelkezések megszüntetése céljából szükségessé vált a rendelet módosítása.

A rendelet-tervezet indokolását a Nemzeti Jogszabálytár felületén közzé kell tenni.

Részletes indokolás

Az 1.§-hoz:

A jogszabályhely pontos - szakasz és bekezdés szerinti - megjelölését tartalmazza.

A 2-11.§-hoz:

Az önkormányzat kizárólagos tulajdonát képező bérlakások és egyéb helyiségek bérbeadásának jogosultsági feltételeit érintő jogszabályi rendelkezések egyértelmű és pontos megfogalmazása az egységes jogértelmezést segíti elő, a jogalkalmazást pedig egyszerűsíti.

A 12.§-hoz:

A rendelet mellékletei az önkormányzat tulajdonában álló - aktualizált - lakás és helyiségállományt, valamint a lakbér mértékének emelésre került összegét tartalmazza.

A 13.§-hoz:

A rendelet egyértelmű és pontos megfogalmazása az egységes jogértelmezést segíti elő, a jogalkalmazást pedig egyszerűsíti.

A 14.§-hoz:

Hatályát veszítő rendelkezéseket tartalmaz.

A 15.§-hoz:

Hatályba lépő rendelkezést tartalmaz.

Hatásvizsgálat

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023.(IX.29) rendelet módosításáról szóló

.../2025.(....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi-gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet-módosítás társadalmi-gazdasági hatása az önkormányzati vagyon értékének megőrzése, a mai kornak megfelelő lakhatási feltételek megteremtése tekintetében jelentkezik. Az új garzonlakások kialakítása, valamint a meglévő lakásállomány felújítása jelentős terhet ró a költségvetésre, amelynek egyensúlyban tartása kiemelt jelentőségű feladat. A bérleti díjak emelése az önkormányzat költségvetési egyensúlyának biztosítását szolgálja.

2. Környezeti és egészségi hatása, következményei:

A rendelet-módosítás környezeti és egészségi hatása a megfelelő színvonalú lakhatás megteremtése, az önkormányzati épületek korszerűsítése, településképi szempontból az épületek esztétikus megjelenése tekintetében jelentkezik.

3. Adminisztratív terhet befolyásoló hatás:

A rendelet-módosítás elfogadása a lakásbérleti szerződések módosításának adminisztratív feladataival jár.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

Az önkormányzati tulajdonú lakások felújításához, üzemeltetéséhez szükséges forrásokat a költségvetésben biztosítani kell, ezért szükséges a lakbérek mértékének további emelése.

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 2.§ (1) bekezdése alapján a jogszabálynak a címzettek számára egyértelműen értelmezhető szabályozási tartalommal kell rendelkeznie. A rendelet tartalmi elemeinek aktualizálásával, pontosításával, figyelemmel a jogbiztonságot eredményező átláthatóságra a rendelet módosítása szükségessé vált.

5. A jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei:

Az önkormányzati lakáscélú bérlemények és ingatlanok felújításához szükséges források hiánya miatt az önkormányzati vagyon értéke, a lakhatási feltételek színvonala csökken, valamint a rendelet módosítás előtti állapota a helyes jogértelmezést és jogalkalmazást nehezíti, így a jogszabály átláthatósága sérül.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:

Rendelkezésre állnak.