



Martfű Város Polgármesterétől

5435 Martfű, Szent István tér 1.

tel: +36 (56) 450-222; e-mail: titkarsag@ph.martfu.hu

Előterjesztés

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

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének

2026. július 09-i ülésére

Előkészítette: Törökné Szabó Ildikó aljegyző

Véleményező: Pénzügyi, Ügyrendi és Városfejlesztési Bizottság

Döntéshozatal: minősített többség

Tárgyalás módja: nyilvános ülés

Látta: jegyző

Tisztelt Képviselő-testület!

Martfű Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 90/2024. (VI.27.) határozatával döntött a fiatalok életkezdését támogatva a Martfű Bata utca 6. szám alatti, 810/8 hrsz-ú épületben lévő 14 db önkormányzati bérlakás első körben történő kialakításáról, az épület teljes körű felújításáról, amelyet az önkormányzat saját forrásból tervezett megvalósítani. A korábban szociális lakhatást biztosító épület teljes energetikai korszerűsítésére és belső átalakítására sor került, amely kialakításra kerülő lakásokat a tervezetteknek megfelelően az önkormányzat a továbbiakban bérlakás rendszerben kívánja üzemeltetni.

A beruházás az épületnek a teljes homlokzati hőszigetelését, háromrétegű műanyag nyílászárók cseréjét, külső árnyékoló szerkezetek felszerelését, belső válaszfalak, padlóburkolatok kialakítását, festését foglalta magába. A jelenlegi közös vizesblokkokkal és teakonyhákkal rendelkező rendszer helyett önálló lakóegységek kerültek kialakításra, melynek megfelelően minden lakás saját fürdőszobával és saját konyhával vagy konyha-étkezővel rendelkezik.

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 épület átalakításának, felújításának első üteme várhatóan 2026. szeptember hónapban lezárul, melynek során az épületben 14 db garzonlakás kialakítására kerül sor, amely elkészült lakásokat egyenként 29-35 m² alapterülettel lehet meghirdetni a lakosság körében.

A 810/8 hrsz-ú épületnek a Bata utca 6. számra történő számozásának javítására a központi címregiszterben intézkedés történt.

Martfű Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésük szabályairól szóló 16/2023. (IX.29.) önkormányzati rendeletet (a továbbiakban: Ör.) felülvizsgálata és módosítása vált indokoltá, mivel szükségessé vált meghatározni a Fecskeházba való beköltözés jogosultsági feltételeit, a fizetendő lakbérek mértékét és sor került az önkormányzati tulajdonú lakásállomány aktualizálása is.

Az Ör. 1. mellékletének módosításával a Bata utca 6. szám alatt kialakított 14 db garzonlakás bekerül az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállományba.

sorszám	cím	lakás nagysága m ²	Helyiségek
1.	Bata utca 6. Fsz. 1.	33,97	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
2.	Bata utca 6. Fsz. 2.	35,14	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
3.	Bata utca 6. Fsz. 3.	34,83	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
4.	Bata utca 6. Fsz. 4.	33,85	előtér, fürdőszoba, konyha, lakótér
5.	Bata utca 6. I. em. 1.	34,03	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
6.	Bata utca 6. I. em. 2.	34,96	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
7.	Bata utca 6. I. em. 3.	29,60	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
8.	Bata utca 6. I. em. 4.	29,48	előtér, fürdőszoba, konyha, lakótér
9.	Bata utca 6. I. em..5.	31,97	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
10.	Bata utca 6. II. em. 1.	34,03	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér

11.	Bata utca 6. II. em. 2.	34,96	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
12.	Bata utca 6. II. em. 3.	29,60	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér
13.	Bata utca 6. II. em. 4.	29,48	előtér, fürdőszoba, konyha, lakótér
14.	Bata utca 6. II. em. 5.	31,97	előtér, fürdőszoba, konyha-étkező, lakótér

Az Ör. 2. mellékletének módosításával a Fecskeházban kialakított bérlakások vonatkozásában a lakások alapterületétől függően - a kerekítés szabályainak alkalmazásával - a lakbér mértékére teszünk javaslatot.

A Pénzügyi és Adóügyi Iroda készített egy költségszámításon alapuló 1 lakásra jutó havi költség előkalkulációt:

Sorszám	Megnevezés	Költség Ft-ban
1.	Közvetlenül elszámolható személyi juttatások:	
	- alapilletmények: számlázás, nyilvántartás	3 673
	- illetmény pótlékok, egyéb kötelező pótlékok	0
	- megbízási díjak	0
	<i>Elszámolható munkaórák száma: havi 16 óra</i>	
2.	Közvetlenül elszámolható személyi juttatások járuléka	478
3.	Közvetlenül elszámolható anyagköltség:	
	- üzemanyag	0
	- szakmai anyag	0
	- egyéb anyagok, segédanyagok	0
	- karbantartási anyagok	0
	- egyéb: biztosítás, rovarirtás, tűzoltó készülék kémény vizsgálat	5 095
4.	Egyéb közvetlen költségek:	
	- kamat költség	0
	- értékcsökkenési leírás, felújítási alap	47 849
	- igénybe vett idegen szolgáltatás	0
	- egyéb közvetlen költség	
	- Rezszi költség	6 390
	- villany: egyéni (közös villany): 80.-Ft/hó	
	- gáz: 3 310.-Ft/hó	
	- víz: 2 főre havi 3 000.-Ft/hó	
	- szemétszállítás: egyéni	
5.	Közvetlen önköltség (1+2+3+4):	63 485
6.	Közvetett költségek:	
	- egyéb	0
7.	Közvetlen és közvetett költségek (5+6):	63 485
8.	1 egységre jutó költség bruttó:	63 485

A kalkuláción alapuló számítást egy 32 m² alapterületű lakásra vonatkozóan vettük alapul, amely alapján a költségelvű bérbeadás esetén 65000,- Ft/hó összegben került a lakbér mértéke megállapításra, amely összeggel az értékcsökkenés megtérüléséig csak az önkormányzat költségei, mint az épület korszerűsítési és üzemeltetési költségei térülnek meg. A kalkuláción alapuló számítást figyelembe véve ugyanezen 32 m² alapterületű lakásra vonatkozóan a szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén 40000,- Ft/hó összegben került a lakbér mértéke megállapításra, míg a piaci alapú bérbeadás esetén ugyanezen 32 m² alapterületű lakásra vonatkozóan a lakbér mértékét 85000,- Ft/hó összegben határoztuk meg.

cím	lakások tervrajz szerinti nagysága (m ²)	lakások kerekítés szabályai szerinti nagysága (m ²)
Bata utca 6. Fsz. 1.	33,97	34
Bata utca 6. Fsz. 2.	35,14	35
Bata utca 6. Fsz. 3.	34,83	35
Bata utca 6. Fsz. 4.	33,85	34
Bata utca 6. I. em. 1.	34,03	34
Bata utca 6. I. em. 2.	34,96	35
Bata utca 6. I. em. 3.	29,60	30
Bata utca 6. I. em. 4.	29,48	29
Bata utca 6. I. em. 5.	31,97	32
Bata utca 6. II. em. 1.	34,03	34
Bata utca 6. II. em. 2.	34,96	35
Bata utca 6. II. em. 3.	29,60	30
Bata utca 6. II. em. 4.	29,48	29
Bata utca 6. II. em. 5.	31,97	32

Az ettől eltérő alapterületű lakások esetében az alábbi táblázat adatai szemléltetik az alapterület szerint számított bérleti díjak közötti eltérést.

1.	29 m² lakás	tervezett havi bérleti díj
	szociális	36250 Ft/hó
	költségelvű	59000 Ft/hó
	piaci	77000 Ft/hó
2.	30 m² lakás	tervezett havi bérleti díj
	szociális	37500 Ft/hó
	költségelvű	61000 Ft/hó
	piaci	80000 Ft/hó
3.	32 m² lakás	tervezett havi bérleti díj
	szociális	40000 Ft/hó
	költségelvű	65000 Ft/hó
	piaci	85000 Ft/hó
4.	34 m² lakás	tervezett havi bérleti díj
	szociális	42500 Ft/hó
	költségelvű	69000 Ft/hó
	piaci	90000 Ft/hó
5.	35 m² lakás	tervezett havi bérleti díj
	szociális	43750 Ft/hó
	költségelvű	71000 Ft/hó
	piaci	93000 Ft/hó

A lakbér összege az áramdíj és a hulladékszállítás díjának kivételével tartalmazza valamennyi közüzemi szolgáltatás díját, így a közös használatú területek és helyiségek villamos áram

díját, a víz- és csatornahasználati díjat, a gázfogyasztás díját, a vagyonbiztosítás, rágcslóírtás díját, gáz-és kéményfelülvizsgálat díját stb.

A lakások a villamos áram fogyasztásának mérésére külön almérővel kerültek kialakításra, míg a bérlőnek a hulladék elszállítására a szolgáltatóval szerződnie kell.

A tényleges fogyasztás és szolgáltatási díjak alapján a megállapított bérleti díjak évente felülvizsgálatra kerülnek, amely a bérleti díjak esetleges korrekcióját eredményezhetik.

A rendelet 3. melléklete módosításával az önkormányzati lakásállomány kerül aktualizálásra, oly módon, hogy a 3. táblából a teljes Bata utca 6. szám alatti lakásállomány átkerül a rendelet 1. mellékletébe.

Felülvizsgált helyi rendeletünknek 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.

A rendelet módosításban pontosításra kerül a rendeletben a helyiség hasznosítás pályázat nélküli alcímen belül a 26. § (2) bekezdése a Sportkonceptióhoz igazítva dőlt betűkkel szedetten az alábbiak szerint:

(2) Helyiség ingyenes használatba adásáról kizárólag a képviselő-testület dönthet, *ez alól kivételt képez a Martfűi Sportcsarnok térítésmentes használatba adása, melyet a polgármester jogosult átruházott hatáskörben a martfűi székhelyű, telephelyű civil szervezetek számára használatba adni.*

Tekintettel arra, hogy a rendelet módosításával a Képviselő-testület helyi jogszabályt alkot, így 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 rendelet módosításáról van szó 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, 2026. június 29.

Dr. Papp Antal
polgármester

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

.../2026.(....) önkormányzati rendelethez

1. Társadalmi-gazdasági, költségvetési hatása:

A rendelet-módosítás társadalmi-gazdasági hatása az önkormányzati vagyon értékének növelése és a mai kornak megfelelő lakhatási feltételek megteremtése tekintetében jelentkezik.

2. Környezeti és egészségi hatása, következményei:

A megfelelő színvonalú lakhatás feltételeinek megteremtése, valamint az épület településképi szempontból történő esztétikus megjelenése a leendő bérlők mentális egészségmegőrzését szolgálja, a korszerű, energiatakarékos épület pedig környezetbarát, egészségtudatos intézkedések megtételét helyezi előtérbe.

3. Adminisztratív terhet befolyásoló hatás:

A rendelet-módosítás adminisztratív feladatokkal nem jár.

4. A jogszabály megalkotásának szükségessége:

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:

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.