

**MÁTÉSZALKA VÁROS**  
**Önkormányzat**  
**Polgármesteré től**  
**Mátészalka, Hősök tere 9.**  
**Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360**  
**E-mail: polgarmester@mateszalka.hu**

Száma: 898-3/2025.

**Előterjesztés**  
**- a Képviselő-testülethez -**

**a 2025. évi lakáshasznosítási javaslatról**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzatának a lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 32. § (4) bekezdése szerint az önkormányzati tulajdonú bérlakások hasznosítására minden évben a Polgármester lakáshasznosítási javaslatot köteles készíteni, mellyel előre meghatározásra kerülnek az éves lakásgazdálkodási feladatok. A hivatkozott rendelet 32. § (2) bekezdése alapján a hasznosítási javaslatban meg kell meghatározni:

- a) a szociális helyzet alapján, piaci alapon és költségalapon bérbe adható lakások arányát számát;
- b) a lakbérfizetési kötelezettség teljesítését, helyzetét,
- c) önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározását, esetleges emelését;
- d) önkormányzati bérlakás lakásbérleti jogviszonyának megszűnési eseteit, okait, ezek tényleges és várható eredményeit;
- e) lakáselidegenítésre vonatkozó javaslatot.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Mátészalka Város Önkormányzata az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok kezelését és a bérbeadói feladatok ellátását a Rendelet 34.§-ában meghatározottak szerint az önkormányzattal kötött kezelői szerződés alapján a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. (székhelye: 4700 Mátészalka, Zöldfa u. 91.) biztosítja.

Az önkormányzat a lakásokat szociális helyzet alapján, vagy piaci alapon vagy költségelven történő bérbeadással hasznosítja. Az ingatlan nyilvántartás adatai szerint 2025. március. 17. napján 159 db önkormányzati bérlakás van az önkormányzatunk tulajdonában.

E lakásállományból állami támogatás mellett megvalósuló ingatlanként, úgynevezett költségalapon 4 lakást, piaci alapon a lakásállomány maximum 25 % - át, azaz 41 lakást és a fennmaradó 114 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartunk nyilván. Eddig 16 önkormányzati bérlakás bérbeadása történt piaci alapon.

A 159 lakásból jelenleg 152 lakás lakott, 7 ingatlan üresen áll. A megüresedés okai, hogy a lakást a bérlő visszaadta, a lakást hátrahagyta, illetve a lakótól végrehajtás útján visszakerült.

## Tisztelt Képviselő-testület !

A Rendelet 9. § (2) bekezdésében foglaltak szerint a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége alapján 2024. január 01. napjától a következő:

összkomfortos lakás esetén:	600 Ft/m <sup>2</sup> /hó
komfortos lakás esetén:	500 Ft/m <sup>2</sup> /hó
félkomfortos lakás esetén:	250 Ft/m <sup>2</sup> /hó
komfort nélküli lakás esetén:	190 Ft/m <sup>2</sup> /hó

(3) A költségalapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke havi **650 Ft/m<sup>2</sup>/hó**.

(4) A piaci alapon bérbeadott lakás lakbérének mértéke a lakás komfortfokozata alapján a következő:

- a) összkomfortos lakás esetén: **1.200 Ft/m<sup>2</sup>/hó**;
- b) komfortos lakás esetén: **900 Ft/m<sup>2</sup>/hó**.

A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a lakáshasznosítási javaslat előkészítéséhez adott tájékoztatás szerint 2024. december 31. napján 26.932.234.-Ft volt a lakbérhátralék állomány összege.

Mátészalka Város Önkormányzata a tulajdonában lévő bérlakásokkal való gazdálkodása során megállapítható, hogy 2024. évben 124 lakónak volt lakbértartozása, ebből 45 lakó 100.000.-Ft feletti tartozást halmozott fel. Ezen lakások lakóinak a bérleti szerződése felmondásra került, többségük a lakást továbbra jogcím nélküli használóként birtokolja. A lakásbérleti jogviszony megszűnésének legáltalánosabb oka a bérleti díj megfizetésének elmulasztása. A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a díjhátralék megfizetésére részletfizetési megállapodás- és tartozáselismerő nyilatkozatot dolgozott ki, ami alapján megállapodást kötnek a korábbi bérlővel/adóssal, mely szerint elismeri a tartozását, és a részletfizetési megállapodásban foglaltaknak megfelelően fizetik meg a lakbértartozásukat.

Az önkormányzati bérlakások lakbérmértékének meghatározásával, esetleges emelésével kapcsolatban a Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a tájékoztatásában nem tett javaslatot.

## Tisztelt Képviselő-testület!

**2025. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 70 lakás megüresedése várható** oly módon, hogy a jelenleg érvényes bérleti szerződéssel rendelkező bérlők bérleti szerződése lejár.

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendeletének 3. § (3) bekezdése szerint **önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 évre adható bérbe.**

A 2024. január 01. napjától hatályos Rendeletének a 3.§. (3) bekezdése szabályozza a bérleti szerződés megkötésének időtartamát:

*„Az önkormányzati bérlakás legfeljebb 10 évre adható bérbe, mely időtartamba bele tartozik a jogcímmel és a jogcím nélküli használat időtartama is.”...*

**Ez a gyakorlatban azt jelenti, hogy azok a lakók/bérlők akik 2017. január 01. napján önkormányzati bérlakásban laktak, legfeljebb 2027. január 01. napjáig lakhatnak önkormányzati bérlakásban.**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**2025. évben az alábbi 9**

- Alkotmány u. 38. III/10.
- Alkotmány u. 46. II/6.
- Balassi B. u. 41. IV/3.
- Hajdú u. 1. I/1.
- Mátyás király u. 71.
- Szamos u. 33.,
- Széchenyi u. 3. II/22.
- Szokolay Ö. u. 22. III/3., valamint a
- Váci M. u. 4. IV/2. szám alatt található

**önkormányzati bérlakások értékesítésére olyan módon teszek javaslatot, hogy az elidegenítésre a bérleti szerződés lejártát követően kerüljön sor.**

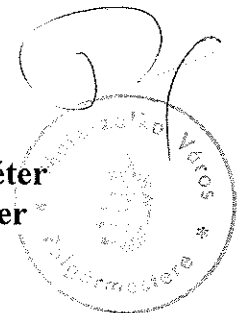
**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és a mellékelt határozat-tervezet elfogadására.

Mátészalka, 2025. 03. 17.

**Tisztelettel:**

**Dr. Hanusi Péter**  
**polgármester**



## Határozat-tervezet

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének  
...../2025. (.../....) Kt. számú

### HATÁROZATA

- a 2025. évi lakáshasznosítási javaslatról -

**Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2025. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy Mátészalka Város Önkormányzata**

1.) Az önkormányzati bérlakások vonatkozásában lakbéremelést nem javasol,

2.) 2025. évben az

- Alkotmány u. 38. III/10.
- Alkotmány u. 46. II/6.
- Balassi B. u. 41. IV/3.
- Hajdú u. 1. I/1.
- Mátyás király u. 71.
- Szamos u. 33.,
- Széchenyi u. 3. II/22.
- Szokolay Ö. u. 22. III/3., valamint a
- Váci M. u. 4. IV/2.

szám alatti önkormányzati ingatlanokat elidegenítésre kijelöli azzal, hogy az elidegenítésre a bérleti szerződés lejártát követően kerüljön sor.

Felelős: Dr. Takács Csaba  
Pápai Zsolt

Határidő: 2025.december 31.

Mátészalka, 2025.

Dr. Takács Csaba  
jegyző

Dr. Hanusi Péter  
polgármester

# VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 898-3/2025.

Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2025. évi lakáshasznosítási javaslatról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Takács Csaba jegyző  
Halóka Zsolt

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:

Előterjesztést ellenőrizte:  
2025. 03. hó 19.



Előterjesztést jóváhagyta: 2025. 03. hó 20.

