

Előterjesztés:

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Testületi ülés dátuma:

2026. június 25.

Készítés ideje:

2026. június 17.

Készítette:

Erősné dr. Boldizsár Diána, Nagy István

Ellenőrizte:

-

Pénzügyileg ellenőrizte:

-

Jóváhagyta:

Dr. Hoffmann Zsolt

Tárgyalja meg:

	Nyílt ülés	Zárt ülés
Képviselő-testület	X	
Pénzügyi Bizottság		
Humán és Ügyrendi Bizottság	X	
Roma Nemzetiségi Önkormányzat		



Kunszentmárton Város Polgármesterétől

Előterjesztés

Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023. (X.31.) önkormányzati rendelet módosításáról

Tisztelt Képviselő-testület!

A Humán és Ügyrendi Bizottság 2024. októberi felállása óta kiemelten foglalkozik az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal, azok bérbeadásának feltételrendszerével, a lakberekkel. A lakások bejárását, az elvégzett és követő egyeztetések és elhangzott javaslatok, vélemények alapján az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet módosítására teszek javaslatot az alábbiak szerint.

1. A Képviselő-testület 2025. május 29.-i soros ülésén az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/1. szám alatt található ingatlant Kovács Brigitta részére értékesítette. A határozatnak megfelelően az adásvételi szerződés megkötésre került, így az ingatlant törölni szükséges a lakásrendelet 1. mellékletéből.
2. Az Alkotmány u. 13/4. szám alatti, 71 m²-es lakás teljes felújítás alatt áll. A lakás felújítást követő állapota, az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében javaslom, hogy az ingatlan kerüljön át a rendelet 1. mellékletéből a 2. mellékletbe, a piaci alapon/közérdekű célból kiadható lakások közé.
3. A Köztársaság tér 8/3. szám alatti, 67 m²-es lakás teljes felújítás alatt áll. A lakás felújítást követő állapota, az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében javaslom, hogy az ingatlan kerüljön át a rendelet 1. mellékletéből a 2. mellékletbe, a piaci alapon/közérdekű célból kiadható lakások közé.
4. A Mátyás király u. 7/5. szám alatti, 48 m²-es lakás teljes felújítás alatt áll. A lakás felújítást követő állapota, az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében javaslom, hogy az ingatlan kerüljön át a rendelet 1. mellékletéből a 2. mellékletbe, a piaci alapon/közérdekű célból kiadható lakások közé.
5. A Munkácsy u. 5/6. szám alatti, 41,2 m²-es lakás teljes felújítás alatt áll. A lakás felújítást követő állapota, az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében javaslom, hogy az ingatlan kerüljön át a rendelet 1. mellékletéből a 2. mellékletbe, a piaci alapon/közérdekű célból kiadható lakások közé.
6. Javaslom, hogy a lakások bérleti díja kerüljön felülvizsgálatra. A bérleti díjak az ingatlanok állapota alapján, az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében kerülnek meghatározásra. A tavalyi év során több szociális helyzet alapján kiadható és folyamatosan lakott lakás *(pl. Munkácsy utcai lakások)* esetében történt kisebb-nagyobb felújítás, így többek között nyílászáró csere, ajtó csere.

Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

Az alábbi ingatlanok esetében a következő javaslatot teszem:

komfort nélküli: 400,- Ft/m² (300,- Ft)

komfortos: 550,- Ft/m² (400,- Ft)

Kunszentmárton, Köttön u. 1.	38,5	komfort nélküli	11.550,- 15 400,-
Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/1	67	komfortos	26.800,- 36 850,-
Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/4	35	komfort nélküli	10.500,- 14 000,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/1	51	komfort nélküli	15.300,- 20 400,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/2	50	komfort nélküli	15.000,- 20 000,-

Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/4	56	komfortos	22.400,- 30 800,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/8	66	komfortos	26.400,- 36 300,-
Kunszentmárton, Újvilág u. 28.	54	komfortos	21.600,- 29 700,-
Kunszentmárton, Vég u. 4	42	komfort nélküli	12.600,- 16 800,-

Az alábbi ingatlanok esetében történt a tavalyi év során felújítás (*lakottan*), így ajtó és ablakcsere.
félkomfortos: 500,- Ft/m² (350,- Ft
komfortos: 620,- Ft/m² (400,- Ft)

Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/1	33,3	komfortos	13.320,- 20 650,-
Kunszentmárton, Munkácsy u 5/2	39,3	komfortos	15.720,- 24 370,-
Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/3	44,7	komfortos	17.880,- 27 710,-
Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/4	48,8	komfortos	19.520,- 30 000,-
Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/7	42	komfortos	16.800,- 26 040,-
Kunszentmárton, Munkácsy u 5/8	20	félkomfortos	7.000,- <i>felújításra fog kerülni, így</i> 10 000,-

Piaci elven vagy közérdekű célból bérbe adható lakások esetében az alábbi ingatlanoknál teszek javaslatot a bérleti díj emelésére, melyek egy része a tavalyi év során kerültek átsorolásra ebbe a kategóriába, de akkor még a szociális alapon fizetendő bérleti díjjal:

Cím	terület (m ²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/4.	71	komfortos	57.000
Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/2	55	komfortos	22.000,- 35 000,-
Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/3	61	komfortos	57 000,-
Kunszentmárton, Öcsödi u. 8	60	komfortos	24.000,- 35 000,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/5	48	komfortos	35 000,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/6	30	komfortos	20.000,- 25 000,-
Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/7	65	komfortos	26.000,- 35 000,-
Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/5	46,5	komfortos	18.600,- 30 000,-
Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/6	41,2	komfortos	30 000,-

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést tárgyalja meg és a rendeletmódosítást fogadja el.

Kunszentmárton, 2026. június 17.

dr. Szabó Péter
polgármester

HATÁSVIZSGÁLAT

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31) önkormányzati rendeletének módosításáról

A 2011. január 1-jétől hatályos, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint a jogszabály előkészítője – a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű – előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén a helyi önkormányzat képviselő-testületét tájékoztatni kell.

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendeletében foglaltak várható hatásai – a Jat. 17. § (2) bekezdésében foglalt elvárások tükrében – az alábbiak szerint összegezhetők:

1. Társadalmi hatások:

A rendelet módosításának a társadalomra gyakorolt hatása, következménye nincs.

2. Gazdasági, költségvetési hatások:

A most felújított és kiadható lakás bérleti díj bevételt jelent a költségvetésben.

3. Környezeti és egészségügyi következmények

A rendelet módosításával az abban foglalt rendelkezések végrehajtásának környezetre gyakorolt hatása, következménye nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

A rendelet megalkotását követően a jelenlegi lakásbérlelőket értesíteni kell majd a bérleti díj változásról.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei

A rendelet módosítását a bérbeadható lakások bérleti díjának felülvizsgálata és egyes lakások felújítást követő átminősítése piaci alapon kiadható lakásokká, és az 5440 Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/4. szám alatti ingatlan értékesítése teszi szükségessé.

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

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi feltételek nem változnak, a pénzügyi feltételek az önkormányzat adott évi költségvetésében biztosítottak.

dr. Szabó Péter
polgármester

Kunszentmárton Város Önkormányzata Képviselő-testületének

...../2026.(.....) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendeletének módosításáról

[1] A megváltozott gazdasági környezetre, az önkormányzati tulajdonú lakások fenntartási, üzemeltetési és felújítási költségeinek növekedésére figyelemmel, az önkormányzati lakásállomány fenntartható működtetésének és az önkormányzati vagyon értékmegőrzésének biztosítása érdekében indokolt az önkormányzati lakások bérleti díjainak felülvizsgálata és módosítása.

[2] Kunszentmárton Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a 4. § (3) bekezdésében, az 5. § (3) bekezdésében, a 9. § (1) bekezdésében, a 10. § (2) bekezdésében, a 12. § (5) bekezdésében, a 15. §-ában, a 17. § (2) bekezdésében, a 18. § (1) bekezdésében, a 19. §-ában, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) és (3) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, a 42. § (2) bekezdésében, az 54. §-ában, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 62. § (3) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 80. § (1)-(2) bekezdésében és a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva; 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 a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1.§ Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 1. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

2.§ Az önkormányzati tulajdonban álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe e rendelet 2. melléklete lép.

3.§ Ez a rendelet 2026. szeptember 1. napján lép hatályba, és az azt követő napon hatályát veszti.

dr. Szabó Péter
polgármester

Dr. Hoffmann Zsolt
jegyző

1. melléklet a(z) .../2026.(.....) önkormányzati rendelethez
1. melléklet a 16/2023.(X.31.) önkormányzati rendelethez

Szociális helyzet alapján bérbe adható lakások

	A	B	C	D
1.	Cím	terület (m²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
2.	Kunszentmárton, Garai u. 1/1	36	komfort nélküli	10 800,-
3.	Kunszentmárton, Garai u. 1/2	15	komfort nélküli	4 500,-
4.	Kunszentmárton, Köttön u. 1.	38,5	komfort nélküli	15 400,-
5.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/1	67	komfortos	36 850,-
6.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/4	35	komfort nélküli	14 000,-
7.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/1	51	komfort nélküli	20 400,-
8.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/2	50	komfort nélküli	20 000,-
9.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/4	56	komfortos	30 800,-
10.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/8	66	komfortos	36 300,-
11.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/1	33,3	komfortos	20 650,-
12.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/2	39,3	komfortos	24 370,-
13.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/3	44,7	komfortos	27 710,-
14.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/4	48,8	komfortos	30 000,-
15.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/7	42	komfortos	26 040,-
16.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/8	20	félkomfortos	10 000,-
17.	Kunszentmárton, Újvilág u. 28	54	komfortos	29 700,-
18.	Kunszentmárton, Vég u. 4	42	komfort nélküli	16 800,-

Kizárólag piaci elven, vagy közérdekű célból bérbe adható lakások

	A	B	C	D
1.	Cím	terület (m²)	komfortfokozat	bérleti díj (Ft)
2.	Kunszentmárton, Alkotmány u. 13/4.	71	komfortos	57 000,-
3.	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/1	82	összkomfortos	40 000,-
4.	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/2	78	összkomfortos	40 000,-
5.	Kunszentmárton, Deák F. u. 1/3	50	összkomfortos	35 000,-
6.	Kunszentmárton, Kossuth L. u. 38/a	56	összkomfortos	52 000,-
7.	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1. em.	56	összkomfortos	57 000,-
8.	Kunszentmárton, Kölcsey u. 4-6 1/2	61	összkomfortos	57 000,-
9.	Kunszentmárton, Kölcsey u. 8. 1/2	25,7	összkomfortos	35 000,-
10.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/2	55	komfortos	35 000,-
11.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 8/3	61	komfortos	57 000,-
12.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/5	48	komfortos	35 000,-
13.	Kunszentmárton, Öcsödi u. 8.	60	komfortos	35 000,-
14.	Kunszentmárton, Rákóczi u. 2	62	összkomfortos	52 000,-
15.	Kunszentmárton, Széchenyi ltp. G ép. 1/5	63	összkomfortos	52 000,-
16.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1. em.4.	39	összkomfortos	52 000,-
17.	Kunszentmárton, Köztársaság tér 11. 1/3	44	összkomfortos	52 000,-
18.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/6	30	komfortos	25 000,-
19.	Kunszentmárton, Mátyás király u. 7/7	65	komfortos	35 000,-
20.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/5	46,5	komfortos	30 000,-
21.	Kunszentmárton, Munkácsy u. 5/5	41,2	komfortos	30 000,-