

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

Száma: 908-4/2026.

Előterjesztés
- a Képviselő-testülethez -

a 2026. 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 bérbeadási 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. december 31. napján 157 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 39 lakást és a fennmaradó 114 lakást szociális alapon bérbeadható lakásként tartunk nyilván. 2025. december 31. napján 15 önkormányzati bérlakás bérbeadása történt piaci alapon.

A 157 lakásból jelenleg 144 lakás lakott, 12+1 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/m²/hó
komfortos lakás esetén:	500 Ft/m²/hó
félkomfortos lakás esetén:	250 Ft/m²/hó
komfort nélküli lakás esetén:	190 Ft/m²/hó

(3) A költségalapon bérbe adott lakás lakbérének mértéke havi **650 Ft/m²/hó**.

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

- a) összkomfortos lakás esetén: **1.200 Ft/m²/hó**;
- b) komfortos lakás esetén: **900 Ft/m²/hó**.

A Mátészalkai Városgazda Nonprofit Kft. a lakáshasznosítási javaslat előkészítéséhez adott tájékoztatás szerint 2025. december 31. napján a lakbérhátralék összege 20.612.265.-Ft, 2024. december 31. napján 26.932.234.-Ft volt a lakbérhátralék állomány összege. Az előző évhez képest több mint 6.000.000.-Ft összeggel csökkent a lakbértartozás összege.

Mátészalka Város Önkormányzata a tulajdonában lévő bérlakásokkal való gazdálkodása során megállapítható, hogy 2024. évben 124, - 2025. évben 95 lakónak/volt lakónak volt lakbértartozása. Ebből 2024. évben 45, - 2025 évben 31 lakó/volt lakó halmozott fel 100.000.-Ft feletti tartozást. 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 az önkormányzati bérlakások lakbérék emelését nem javasolja.

Tisztelt Képviselő-testület!

2026. év folyamán a nyilvántartás adatai szerint 56 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 állhat fenn a bérleti jogviszonyuk.

Tisztelt Képviselő-testület!

2026. évben az alábbi 9

- Alkotmány u. 38. III/10.
- Alkotmány u. 46. II/6.
- Bajcsy Zs. u. 5. fsz. 2
- Balassi B. u. 37. fsz. 2.
- Balassi B. u. 41. IV/3.
- Hajdú u. 1. I/1.
- Hősök tere 10.
- Hősök tere 10.
- Seregély u. 1/D. III/7.
- Szamos u. 33. valamint a
- Szokolay Ö. u. 22. III/3. 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, 2026. 03. 03.

Tisztelettel:

Dr. Hanusi Péter
polgármester



H a t á r o z a t - t e r v e z e t

Mátészalka Város Önkormányzata
Képviselő-testülete
...../2026. (.../....)

HATÁROZATA

- a 2026. évi lakáshasznosítási javaslatról -

Mátészalka Város Önkormányzat Képviselő-testülete Mátészalka Város Polgármesterének a 2026. évre vonatkozó lakáshasznosítási javaslatát elfogadja azzal, hogy Mátészalka Város Önkormányzata

1.) Az önkormányzati bérlakások vonatkozásában lakbéremelést nem javasol,

2.) 2026. évben az

- Alkotmány u. 38. III/10.
- Alkotmány u. 46. II/6.
- Bajcsy Zs. u. 5. fsz. 2
- Balassi B. u. 37. fsz. 2.
- Balassi B. u. 41. IV/3.
- Hajdú u. 1. I/1.
- Hősök tere 10.
- Hősök tere 10.
- Seregély u. 1/D. III/7.
- Szamos u. 33. valamint a
- Szokolay Ö. u. 22. III/3.

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

Felelős: Dr. Takács Csaba
Pápai Zsolt

Határidő: 2026.december 31.

Mátészalka, 2026.

Dr. Takács Csaba
jegyző

Dr. Hanusi Péter
polgármester

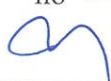
VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 908-4/2026.

Előterjesztés a Képviselő-testülethez a 2026. évi lakáshasznosítási javaslatról

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

Előterjesztést véleményezi még:

NÉV: Haszaráné Dr. Dányádi Andrea törvényességi referens	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
NÉV:	VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:
Előterjesztést ellenőrizte: 2026. 07. hó 05. 	Előterjesztést jóváhagyta: 2026. hó 