MÁTÉSZALKA VÁROS
Önkormányzat
P o l g á r m e s t e r é t ő l
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-358 Fax.: 501-360
E-mail: polgarmester@mateszalka.hu

Száma: 212-1/2026.

E L Ő T E R J E S Z T É S
- a Képviselő-testülethez -

- a lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelet módosításáról –

Tisztelt Képviselő-testület!

Mátészalka Város Önkormányzata legutóbb a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat 2023 évben vizsgálta felül, melynek eredményeként a szabályokat a 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendeletében határozta meg. Ezt megelőzően átfogó felülvizsgálatra 2016 évben került sor, melynek során szakítva az addigi szabályokkal 2017. január 01. napjától szigorúbb, körülhatároltabb szabályozás került meghatározásra. A szabályozás szerint meghatározásra került a bérleti szerződések maximális fenntartható időtartamra, amely 10 évben került megállapításra. E szabályozás 2017. január 01. napjától történő hatályosulása alapján a 10 éves időtartam 2027. január 01. napjával jár le. A jelenlegi 154 bérlakásból álló lakásállományt tekintve ez 83 bérlakást érint, ebből 15 db határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezik, a fennmaradó 68 családból 41 család rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel, amely azt jelenti, hogy ők a lakást rendeltetésszerűen használják, lakbér-és közüzemi számlákkal elmaradásuk nincs, de bérletük időtartama meghaladta a 10 évet.
A fennmaradó 27 család nem rendelkezik érvényes bérleti szerződéssel. A 27 jogcímnélküli használat tárgyában a bérbeadói feladatokkal megbízott Városgazda Nonprofit Kft. teszi meg a szükséges egyedi intézkedéseket, úgymint a bérlővel részletfizetési megállapodást köt a tartozások összegére vonatkozóan, illetve a lakás kiürítése érdekében bírósági eljárást kezdeményez.

A Városgazda Nonprofit Kft. kimutatásai azt támasztják alá, hogy az utóbbi időkben a bérlet ideje alatt lényegesen javult a fizetési morál, a jogkövető magatartás. Állásfoglalásunk szerint ezt az ügyféli magatartást részben a Városgazda Nonprofit Kft. következetes intézkedése, részben a meghatározott időtartam jogszabályi meghatározása indokolja.

A hatályos jogszabályi rendelkezések alapján a 10 éves időtartamtól kivételes méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján lehet eltérni. Egyik ilyen eset, ha a bérlő 30 napnál nem régebbi szakorvos által igazoltan tartósan vagy véglegesen olyan érzékszervi, fizikai, kommunikációs, értelmi, pszichoszomatikus károsodással él, amely miatt a hatékony társadalmi részvételében korlátozva, gátolva van. A másik ilyen méltányossági eset a 65. életév betöltése. Ismereteink szerint egészségi állapota alapján jelenleg 3-4 bérlő lehet, akiknél kivételes méltányosságot lehetne gyakorolni, illetve 5 bérlő, aki a 65. életévet betöltötte. A 68 bérlő közül 9 családban van kiskorú gyermek.

A Városgazda Nonprofit Kft. ez évben is, és a megelőző években is tájékoztatta a bérlőket a 10 éves időtartam közelgő lejártáról és ennek következményeiről.
A visszajelzéseink alapján az érintett családok túlnyomó része jelenleg nem képes, illetve nem tudja más módon lakhatását biztosítani. Ezen családok szociális rászorultságának fennállása tartós, az anyagi helyzetük és élethelyzetük még nem teszi lehetővé számukra a magánpiaci alapú lakhatást. A családok túlnyomó részénél a jövedelmet minimálbér, garantált bérminimum, közfoglalkoztatásból származó jövedelem, rokkantsági ellátás, nyugellátás, segélyek, családi pótlék, stb. képezi. Ezen bérlőknek, sem a vele lakóknak nincs más ingatlan (az ingatlannyilvántartási adatok alapján) a tulajdonukban, vagy haszonélvezetében, ahová költözhetnének.

Ezen okok miatt átgondolásra javaslom a Tisztelt Képviselő-testületnek a bérleti szerződések maximálisan fenntartható 10 éves időtartamának 2 évvel történő meghosszabbítását.

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

Mátészalka, 2026. november 17.

Tisztelettel:



Dr. Hanusi Péter
polgármester

Mátészalka Város Önkormányzat
J e g y z ő j é t ő l
Mátészalka, Hősök tere 9.
Tel.: 44/501-364; Fax.: 501-367
E-mail: jegyzo@mateszalka.hu

Ügyirat száma: 5017-2/2026
Ügyintéző: Darabi Katalin
Telefon: 44/501-342

Tárgy: Hirdetmény záradékolása
Hiv.sz.: 108-3/2026.
Mell.: 1 db.

Mátészalkai Polgármesteri Hivatal
Dr. Takács Csaba jegyző részére

Helyben

A fenti tárgyra és számra hivatkozással mellékelten visszaszármaztatom a küldött hirdetményt kifüggesztés és záradékolás után, további szíves felhasználás céljából.

Mátészalka, 2026. 11. 24.

Dr. Takács Csaba jegyző
nevében és megbízásából:

Darabi Katalin
ügyintéző

HIRDETŐ TÁBLÁRA
KIHELYEZVE: 2026. 11. 18.
LEVÉVE: 2026. 11. 24.

Mátészalka Polgármesteri Hivatal 17.

HIRDETMÉNY
(ügyiratszám: 108-3/2026)

Értesítem a bérlők és a bérbeadók Mátészalkán működő érdekképviseleti szervezetét, hogy a

lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló rendelet-tervezetet ezúton
k ö z z é t e s z e m.

Felhívom a fent megjelölt érdekképviseleti szervezetet, hogy a rendelet-tervezettel kapcsolatos **véleményét 2026. november 23. napjáig (hétfő) közölni szíveskedjen.**

A rendelet-tervezetet megtekinteni és véleményt nyilvánítani lehetőség van **személyesen** a 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. Polgármesteri Hivatal I. em. 13. irodájában **a hivatal nyitvatartási idejében vagy** megírhatja az **aljegyzo@mateszalka.hu** elektronikus levelezési címre.

A rendelet tervezet hirdetményi úton történő közzététele a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésén alapul.

A rendelet-tervezet szövege megtekinthető:

- jelen hirdetmény kifüggesztésétől a 4700 Mátészalka, Hősök tere 9. Polgármesteri Hivatal I. em. 13. irodájában **nyitvatartási időben**, valamint
- a mateszalka.hu honlapon a Hírek menüpontban.

A hivatal nyitvatartási ideje:

Hétfő, kedd, szerda napokon 7.30 órától 16.00 óráig
Csütörtök napon 7.30 órától 17.00 óráig
Péntek napon 7.30 órától 12.30 óráig.

Mátészalka, 2026. november 18.

dr. Márton Ágnes
aljegyző

Mátészalka Város Önkormányzat Aljegyzője

Melléklet: rendelet-tervezet + indokolás

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142976337-1
Készült: 2026.11.18. 15:07
Nyomtatta: Dr. Márton Ágnes

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Annak érdekében, hogy a különösen rászoruló, szociális bérlakásban élők lakhatása továbbra is megoldott maradjon, a jelenlegi szabályozásban szereplő időtartamot szükséges módosítani.

[2] Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a bérlők és a bérbeadók Mátészalkán működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet

a) 3. § (3) bekezdésében a „legfeljebb 10 évre" szövegrész helyébe a „legfeljebb 12 évre" szöveg,

b) 3. § (4) bekezdés nyitó szövegrészében a „10 éves időtartamtól" szövegrész helyébe a „12 éves időtartamtól" szöveg

lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

INTEGRÁLT JOGALKOTÁSI RENDSZER

Az iromány az Integrált Jogalkotási Rendszerben készült.
IJR azonosító: LL-142976337-1
Készült: 2026.11.18. 15:07
Nyomtatta: Dr. Márton Ágnes

Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] Annak érdekében, hogy a különösen rászoruló, szociális bérlakásban élők lakhatása továbbra is megoldott maradjon, a jelenlegi szabályozásban szereplő időtartamot szükséges módosítani.

[2] Mátészalka Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörben eljárva a bérlők és a bérbeadók Mátészalkán működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI. 23.) önkormányzati rendelet

a) 3. § (3) bekezdésében a „legfeljebb 10 évre" szövegrész helyébe a „legfeljebb 12 évre" szöveg,

b) 3. § (4) bekezdés nyitó szövegrészében a „10 éves időtartamtól" szövegrész helyébe a „12 éves időtartamtól" szöveg

lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Általános indokolás

Mátészalka Város Önkormányzata legutóbb a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó szabályokat 2023 évben vizsgálta felül, melynek eredményeként a szabályokat a 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendeletében határozta meg. Ezt megelőzően átfogó felülvizsgálatra 2016 évben került sor, melynek során szakítva az addigi szabályokkal 2017. január 01. napjától szigorúbb, körülhatároltabb szabályozás került meghatározásra. A szabályozás szerint meghatározásra került a bérleti szerződések maximális fenntartható időtartamra, amely 10 évben került megállapításra. E szabályozás 2017. január 01. napjától történő hatályosulása alapján a 10 éves időtartam 2027. január 01. napjával jár le. A jelenlegi lakásállományt tekintve ez -leszámítva a 15 db határozatlan időre szóló szerződéssel rendelkezők számát- 68 családot érint. Ez évben is, és a megelőző években is tájékoztatták a bérlőket a 10 éves időtartam közelgő lejártáról és ennek következményeiről.

A visszajelzéseink alapján az érintett családok túlnyomó része jelenleg nem képes, illetve nem tudja más módon lakhatását biztosítani. Ezen családok szociális rászorultságának fennállása tartós, az anyagi helyzetük és élethelyzetük még nem teszi lehetővé számukra a magánpiaci alapú lakhatást. A családok túlnyomó részénél a jövedelmet minimálbér, garantált bérminimum, közfoglalkoztatásból származó jövedelem, rokkantsági ellátás, nyugellátás, segélyek, családi pótlék, stb. képezi. Ezen bérlőknek, sem a vele lakóknak nincs más ingatlan (az ingatlannyilvántartási adatok alapján) a tulajdonukban, vagy haszonélvezetében, ahová költözhetnének.

Ezen okok miatt a bérleti szerződések maximálisan fenntartható 10 éves időtartamának 2 évvel történő meghosszabbítása a kivételesen rászorulók részére segítség lehet.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzati bérlakás kiadhatóságának maximális idejét módosítja 12 évre.

A 2. §-hoz

A hatályba lépésről rendelkezik.

VÉLEMÉNYLAP AZ ELŐTERJESZTÉSEKHEZ

ELŐTERJESZTÉS CÍME, TÉMÁJA, IKTATÓSZÁMA: 212-1/2026.

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 18/2023. (XI.23.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előterjesztés készítéséért felelős(ök): Dr. Takács Csaba jegyző
Marótiné Bíró Gyöngyvér igazgatási csoportvezető
dr. Márton Ágnes aljegyző

Előterjesztés véleményezése:

NÉV: **Haszaráné Dr. Dányádi Andrea** Dr. Héri-Csóba Renáta	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:** Az előterjesztés és a rendelet-tervezet megfelel a jogszabályi szerzésekhez Dr. Héri
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJ EGYZÉS:**
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**
NÉV:	**VÉLEMÉNY, MEGJEGYZÉS:**

Előterjesztést ellenőrizte: **Ellenőrzés időpontja: 2026. november** 20	**Előterjesztést jóváhagyta:** **2026. november** 23