

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/7880/2025.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

Tárgy: Javaslat az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII. 31.) rendelet módosítására – **víz és szennyvíz külön szolgáltatási díjak bevezetése**

Melléklet: 1 példány rendelettervezet  
1 példány indoklás  
1 példány hatásvizsgálati lap

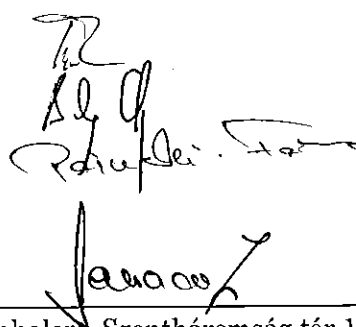
Véleményező Bizottság: Ügyrendi Bizottság  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság  
Szociális Bizottság

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



Tisztelt Képviselő-testület!

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza többek között a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a fizetendő bérleti díjakat a külön szolgáltatások díját és a kerthasználati díjat.

E rendelet 36. §. /1/ bekezdése rendelkezik arról, hogy a Képviselőtestület a Rendelet mellékletében megállapított lakás alapterületi - és külön szolgáltatás díjait évente módosíthatja. A következő évre vonatkozó új bérleti díj összegeit a Testület minden évben november hónapban dönti el, azonban jelenleg szükséges a külön szolgáltatási díjak körét rendeleti szinten bővíteni 2025. július 01. napjától.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében mind a 38 db lakás esetében Alföldvíz Zrt. által hitelesített mellékvízmérők mérik a lakók vízfogyasztását.

A két épületnek van 1-1 főmérője is, melyen elméletileg nem lehetne maradhatna fizetendő díj, azonban évek óta fogyasztást mutat ki az Alföldvíz Zrt, melynek okára eddig nem derült fény, hiába történtek több alkalommal mellékvízmérő leolvasások és ellenőrzések az összes bérlakásban.

Jelenleg bruttó 2.080.155,- Ft fizetendő vízdíjat tart nyilván az Alföldvíz Zrt a főmérőkön, melyet az Önkormányzattól követel. Sajnos a főmérőkön lévő tartozás rendezéséről eddig nem történt megállapodás a szolgáltatóval, mivel az Önkormányzat vitatja a tartozást és nem fizeti meg, a szolgáltató pedig az új lakásbérlőkkel nem köt szolgáltatási szerződést a tartozás miatt.

A mellékvízmérőket 10 évente hitelesíttetni kell a lakás tulajdonosának, melynek díja jelenleg bruttó 21.305 Ft és a kiszállási díj bruttó 7.874,- Ft fogyasztási helyenként.

2025. júniusában az István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak nagyrésztében aktuális a mellékvízmérők hitelesítése, mely jelentős költséggel jár.

Az időszakos mellékvízmérő hitelesítések kiküszöbölésére azt a javaslatot terjeszti elő az Önkormányzat, hogy a mellékvízmérők általi számlázási rendszer kerüljön megszüntetésre és a szolgáltató Alföldvíz Zrt. a két bérház főmérői által mért vízmennyiséget leolvasás után az Önkormányzat számára számlázza ki.

Az Önkormányzat havonta számlázná ki a 38 db István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében a víz és szennyvíz átalánydíjat, melynek összegeire az alábbi javaslatot tesszük:

1 fős nyugdíjas háztartás esetén:	2.500,- Ft/hó
1 fős nem nyugdíjas, vagy 2 vagy több fős háztartás esetén:	3.000,- Ft/hó

Az egy fős nyugdíjas háztartás általi díj igénybevétele a bérlő nyilatkozata alapján történik. Szükség esetén az Önkormányzat a népesség nyilvántartás adatainak ellenőrzésével és helyszíni szemlével kontrollálhatja.

Az Alföldvíz Zrt. évente egyszer olvassa le a főmérőket, azonban lehetőség van a havonta történő diktálásra is, melyet alkalmazni kíván az Önkormányzat.

A szolgáltató a diktálás alapján havonta állítja majd ki a számlát az Önkormányzat számára a 2 db bérház főmérője tekintetében.

Az Önkormányzat által megfizetett vízdíj és a lakók által havonta megfizetett vízdíjak összevetéséből kiderül, hogy a lakóközösség részére számlázott összeg az Önkormányzat által fizetett díjat fedezi-e.

A lakások mellékvízmérőinek állásait az Önkormányzat évente leolvassa és kalkulációt készít. Az éves kimutatás elkészítése során kiderül, hogy mely lakó mennyi m<sup>3</sup> vizet fogyasztott el.

Az az 1 fős nyugdíjas háztartás, aki évente  $73 \text{ m}^3$ -nél több vizet, vagy nem nyugdíjas/több fős háztartás esetén  $88 \text{ m}^3$  víznél többet fogyasztott el, az a fennmaradó vízmennyiséget bruttó  $409,20 \text{ Ft/m}^3$  áron megfizeti az Önkormányzat részére.

A bruttó  $409,20 \text{ Ft/m}^3$  víz és szennyvíz díj mértéke addig marad érvényben, amíg a rezsizsop meg nem szűnik, vagyis a településen a lakosság által fizetendő víz és csatornadíj egységára nem változik.

A víz és szennyvíz díjak javasolt módon történő további fizetésének Önkormányzati javaslatát az Alföldvíz Zrt. elfogadta.

A 2025. júniusi megállapodás értelmében a főmérőn lévő tartozás összegéből az Önkormányzat kifizet bruttó  $972.995,- \text{ Ft}$  összeget és az Alföldvíz Zrt. elenged bruttó  $1.107.160,- \text{ Ft}$  összeget elévülés és műszaki problémák miatt.

A 38 db érintett lakás bérlőit lakossági fórumra hívta meg az Önkormányzat, mely 2025. június 25. szerda 17 órakor kerül megrendezésre. Itt lesznek tájékoztatva a bérlők a víz és szennyvíz díjak fizetésével kapcsolatos változásokról.

2025. június 30. napján az Alföldvíz Zrt. munkatársai rendkívüli mellékvízmérő leolvasást tartanak az Önkormányzat munkatársának részvételével a 38 db lakásban, így a bérlők vízszámlái lezárásra kerülhetnek a szolgáltatónál és kiállításra kerülnek az elszámoló számlák.

A változás bevezetést követően az előnyök az alábbiak:

- a bérlők mentesülnek az alapidíj fizetése alól, mely lakásonként évi  $8.291,- \text{ Ft}$  összeget jelent
- bérlőváltás esetén a bérlőknek nem kell felkeresniük az Alföldvíz Zrt-t szerződéskötés, vagy megszüntetés kapcsán,
- a nem lesz hátralékos bérlője az Alföldvíznek, mivel az Önkormányzat fizeti meg a víz és szennyvízdíjakat,
- nem növekszik tovább a bérházak főmérőjén lévő tartozás összege, melyet az Önkormányzat eddig is vitatott,
- a mellékvízmérők cseréjét nem kell kifizetnie az Önkormányzatnak minden lakás esetében,
- víz takarékosagra ösztönzi a lakóközösséget.

A vízdíjak elszámolásának új rendszere az Önkormányzat számára több munkát jelent, azonban a változásnak több a várható előnye, így javasoljuk annak bevezetését.

A víz és szennyvíz díjak beszedésére már lehetőséget ad a Rendelet 37. § (2) bekezdése, azonban nem kerül alkalmazásra, mivel minden lakásnak volt saját fő, vagy mellékvízmérője, így a szolgáltató részére fizették meg a vízdíjakat.

A víz és szennyvíz díjak mértékét a Rendelet 1. számú mellékletében kívánjuk szerepeltetni a (II.) pont b), c) és d) pontjaiban.

A víz és szennyvízdíjak javasolt módon történő elszámolása már évek óta sikeresen működik pl. a Szegedi út 3. szám alatti OTP társasház esetében.

Ez a változás 2025. július 01-től lépne életbe ezen rendeletmódosítás Képviselő-testületi elfogadását követően.

Kérjük, hogy a rendeletmódosítást és a víz és szennyvíz díjak összegével bővített 1. számú mellékletet elfogadni szíveskedjenek.

Balog László  
kabinetvezető

**Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének .../2025. (VI. 26.) önkormányzati rendelete**

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII. 31.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének jelen rendelete azt a célt szolgálja, hogy a külön szolgáltatási díjak vízdíjak elszámolásának új rendszerével történő bővítése elősegítse a díjfizetés sikeres működését.

[2] Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben kapott felhatalmazás alapján a törvény helyi végrehajtásáról alkotott 29/1993. (XII. 31.) Ör-t /a továbbiakban: "Rendelet"/ az alábbiak szerint módosítja:

**1. §**

A Rendelet 1. melléklete helyébe a jelen rendelet 1. melléklete lép.

**2. §**

Ez a rendelet 2025. július 1-jén lép hatályba.

Nógrádi Zoltán sk.  
polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
jegyző

**az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló  
helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló  
29/1993. (XII. 31.) önkormányzati rendelet**

**1. sz. melléklete**

**A LAKÁSOK BÉRÉNEK MEGÁLLAPÍTÁSA**

**(I.) A LAKBÉR MÉRTÉKE:**

**1. Belterületi, újonnan épült összkomfortos lakások bére**

**Malmos rét, Szécsy György utcai lakások**

**Energetikai felújítást követően átsorolt lakások:** Béke utca 11. (2 db lakás), Egyenlőség utca 18., Millenniumi sétány 13., Petőfi utca 21., Szél utca 3. (3 db lakás), Arató utca 18. (2 db lakás), Honvéd utca 3/A, Millenniumi sétány 11., Remény utca 3., Röszei út 37., Zákányszéki út 28. (2 db lakás)

1.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 878,- Ft/m<sup>2</sup>

1.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 781,- Ft/m<sup>2</sup>

**1/A Belterületi, 2010. év után épült, felújított lakások bére**

**Móra Ferenc utca 2/A, Tömörkény u. 13/A, Röszei út 9., Röszei út 29., Mikszáth utca 6. szám alatti lakások**

1/A 1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 878,- Ft/m<sup>2</sup>

1/A 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 781,- Ft/m<sup>2</sup>

**1/B István király út 2. és 2/A. sz. alatti tetőtéri új lakások bére**

1/B 1. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 691,- Ft/m<sup>2</sup>

**1/C Bartók Béla utca, Mátyás király körút 53., Nagy Imre u. 9. és Kissori út 37. szám alatti lakások**

1/C 1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 878,- Ft/m<sup>2</sup>

1/C 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 738,- Ft/m<sup>2</sup>

**2. Belterületi, városközpontban elhelyezkedő, jó műszaki állapotú, összkomfortos lakások bére**

**Millenniumi sétány 8/1., 8/2., 11., 13., 14., Bástyá sor 2/D, Nádas utca 17., Kertész utca 11., Röszei út 37., Röszei út 47.**

2.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 738,- Ft/m<sup>2</sup>

2.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 593,- Ft/m<sup>2</sup>

**3. Belterületi részlegesen komfortosított**

**Millenniumi sétány 10/A/3, Röszei út 13.**

3.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 600,- Ft/m<sup>2</sup>

3.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 593,- Ft/m<sup>2</sup>

**4. Belterületi komfortos lakások bére**

**Az 1.-3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások**

**4/A István király út 2. és 2/A. szám alatti lakások a tetőtériek kivételével, Szegedi út 3.**

4/A 1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 696,- Ft/m<sup>2</sup>

4/A 2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 691,- Ft/m<sup>2</sup>

**4/B 1. Zákányszéki út 28. 1. és 2. lakás, Remény utca 3., Rózsa utca 7., Szántó utca 15/A, Honvéd utca 5/B, Csend utca 5., József Attila u. 2., Honvéd utca 3/A szám alatti lakások esetében**

648,- Ft/m<sup>2</sup>

**4/B 2. Szegedi út 11. szám alatti lakás esetében**

641,- Ft/m<sup>2</sup>

**4/C 1. Szél utca 3/A, Szél utca 3/B, József Attila utca 4. szám alatti lakások esetében:**

600,- Ft/m<sup>2</sup>

**4/C 2. Röszei út 43., Egyenlőség utca 18., Petőfi utca 21., Röszei út 39/B 1., Röszei út 39/B 2., Béke utca 11., Kissori út 12., Dankó utca 4., Szegedi út 74., Szántó utca 42., Szabadság utca 3., Szabadság utca 24., Kossuth park 6. Béke utca 1. szám alatti lakás esetében**

593,- Ft/m<sup>2</sup>

**5. Belterületi félkomfortos, valamint komfort nélküli lakások bére**

**Az 1. –3. pontban fel nem sorolt belterületi lakások**

**István király út 16., Szántó utca 2., Hunyadi liget 4., Szegedi út 72.**

5.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 593,- Ft/m<sup>2</sup>

5.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 363,- Ft/m<sup>2</sup>

**6. Külterületi lakások bére**

6.1. piaci alapon bérbe adott lakások esetében: 370,- Ft/m<sup>2</sup>

6.2. szociális alapon bérbe adott lakások esetében: 363,- Ft/m<sup>2</sup>

6.3. víz vagy elektromos áram nélküli lakások esetében

Röszei út 62., II. körzet 54., V. körzet 73. 303,- Ft/m<sup>2</sup>

**7. Szükség lakások lakbérére**

**Zákányszéki út 19.**

169,- Ft/m<sup>2</sup>

**8. Esély Otthon lakások bére**

0,- Ft/m<sup>2</sup>

- Mórahalom, Nyár utca 23. (2 lakás)

- Mórahalom, Mező utca 21. (2 lakás)

- Mórahalom, Röszei út 27. (2 lakás)

- Mórahalom, Béke utca 37.

- Mórahalom, Vállalkozók útja 2/a (korábban V. körzet 42.)

- Mórahalom, Délibáb utca 32. (3 lakás)

## **(II.) A KÜLÖNSZOLGÁLTATÁS DÍJA:**

a) a 37.§./2/ bekezdés a)-d) pontjaiban foglaltak mértéke a mindenkori lakbér 10 %-a, amely az (1) bekezdésben foglaltan a lakbérbe került beépítésre.

b) a Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében a 37.§./2/ bekezdés f) pontjában foglalt vízellátás és csatornahasználat (szennyvízellátás) biztosítása mértéke:

1 fős nyugdíjas háztartás esetén: 2.500,- Ft/hó

c) a Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti bérházak esetében a 37.§./2/ bekezdés f) pontjában foglalt vízellátás és csatornahasználat (szennyvízellátás) biztosítása mértéke:

a (II.) b) pontba nem tartozó háztartás esetén: 3.000,- Ft/hó

d) amennyiben a (II.) b) pontba tartozó háztartás éves vízfogyasztása meghaladja a 73 m<sup>3</sup>-t és a (II.) c) pontba tartozó háztartás éves vízfogyasztása meghaladja a 88 m<sup>3</sup>-t, abban az esetben a fennmaradó elfogyasztott vízfogyasztást a mindenkori Mórahalom településre lakossági tarifával számított érvényes víz és csatornadíjak mértékével köteles megfizetni. Az elszámolás alapja a háztartások mellékvízmérőin mért éves fogyasztás.

**(III.) A KERTHASZNÁLAT KÜLÖN DÍJA:**

6 Ft/m<sup>2</sup>/év, amely azonban az évi 6000,- Ft-ot nem haladhatja meg.

**(IV.) A KAZÁNCSERE UTÁNI BÉRLETI DÍJ NÖVEKEDÉSE**

- a) A Bartók Béla utca 32. fszt. 1. szám alatti lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2025. november 30-ig.  
A Mórahalom, Millenniumi sétány 8/1. szám alatti lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2026. október 31-ig.  
A Mórahalom, Béke utca 1. szám alatti lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2027. november 30-ig.  
A Mórahalom, István király út 2/a II. em. 10. szám alatti lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2027. november 30-ig.  
A Mórahalom, Nagy Imre utca 9. szám alatti 1. számú lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2028. 01. 31-ig.  
A Mórahalom, Malmos rét 4. szám alatti lakás esetében a lakásbérleti díj plusz 10 %-kal megemelésre kerül 2028. 10. 31-ig.
- b) a mindenkori lakásbérleti díj összege plusz 10 %-kal megemelésre kerül az új kazán beüzemelését követő hónap első napjától 5 éven keresztül.

### Indokolás

**Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról  
és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII. 31.) rendelet módosításáról szóló  
..../2025. (VI.26.) önkormányzati rendelethez**

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII.31.) önkormányzati rendelet (továbbiakban: Rendelet) szabályozza többek között a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit, valamint a fizetendő bérleti díjakat a külön szolgáltatások díját és a kerthasználati díjat.

A rendelet hatálya kiterjed Mórahalom város területén az Önkormányzat tulajdonában lévő új és megüresedett lakásokra, szükséglakásokra, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

Az Önkormányzat tulajdonában lévő Mórahalom, István király út 2. és 2/A szám alatti 38 db bérlakás esetében 2025. július 01. napjától a vízfogyasztás díját a lakók nem a szolgáltató Alföldvíz Zrt. részére fizetik meg, hanem az Önkormányzat számára.

A víz és szennyvíz átalánydíj az alábbi:

1 fős nyugdíjas háztartás esetén:	2.500,- Ft/hó
1 fős nem nyugdíjas, vagy 2 vagy több fős háztartás esetén:	3.000,- Ft/hó

A lakások mellékvízmérőinek állásait az Önkormányzat évente leolvassa és kalkulációt készít. Az éves kimutatás elkészítése során kiderül, hogy mely lakó mennyi m<sup>3</sup> vizet fogyasztott el.

Az az 1 fős nyugdíjas háztartás, aki évente 73 m<sup>3</sup>-nél több vizet, vagy nem nyugdíjas/több fős háztartás esetén 88 m<sup>3</sup> víznél többet fogyasztott el, az a fennmaradó vízmennyiséget bruttó 409,20 Ft/m<sup>3</sup> áron megfizeti az Önkormányzat részére.

A változás bevezetést követően az előnyök az alábbiak:

- a bérlők mentesülnek az alapdíj fizetése alól, mely lakásonként évi 8.291,- Ft összeget jelent
- bérlőváltás esetén a bérlőknek nem kell felkeresniük az Alföldvíz Zrt-t szerződéskötés, vagy megszüntetés kapcsán,
- a nem lesz hátralékos bérlője az Alföldvíznek, mivel az Önkormányzat fizeti meg a víz és szennyvízdíjakat,
- nem növekszik tovább a bérházak főmérőjén lévő tartozás összege, melyet az Önkormányzat eddig is vitatott,
- a mellékvízmérők cseréjét nem kell kifizetnie az Önkormányzatnak minden lakás esetében,
- víz takarékosagra ösztönzi a lakóközösséget.

A vízdíjak elszámolásának új rendszere az Önkormányzat számára több munkát jelent, azonban a változásnak több a várható előnye, így javasoljuk annak bevezetését.

Ez a változás 2025. július 01-től lépne életbe ezen rendeletmódosítás Képviselő-testületi elfogadását követően.

Nógrádi Zoltán sk.  
Polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
Jegyző



## Hatásvizsgálati lap

**Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testületének  
az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról  
és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII. 31.) rendelet módosításáról szóló  
..../2025. (VI.26.) önkormányzati rendelethez**

### 1. Társadalmi hatások

A rendeletben foglaltak végrehajtásának társadalmi következményei nincsenek.

### 2. Gazdasági, költségvetési hatások

Megszünteti a vízvesztéséből adódó meg nem térített vízdíjak költségét és rendezi a korábban vitatott tartozásokat.

### 3. Környezeti hatások

A bevezetésre kerülő víz és szennyvíz külön szolgáltatásoknak nincs közvetlen hatása, közvetett hatása lehet, hogy víztakarékosságra ösztönzi a háztartásokat.

### 4. Egészségi következmények

A rendeletben foglaltak végrehajtásának egészségi következményei nincsenek.

### 5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások

38 db levél feladási költsége, amennyiben postán kerül feladásra a tájékoztató levél a bérlőknek.

A Költségvetési osztály számlázó programjába szükséges feltölteni az új külön szolgáltatási díjakat.

8 munkaóra a mellékvízmérők óra állásainak összegyűjtésére, táblázatba rendezésére, számítások végzése és többletfogyasztás esetén külön számla készítése a bérlők részére.

Ügyfeleknek átállási költség. (Átutalások esetén a beszédési megbízás összegének módosítása a számlavezető pénzintézetnél).

### 6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható jogkövetkezményei

A megalkotás szükséges, hogy jogszerűen be tudjuk szedni a bérlőktől a víz és csatornadíjakat. Amennyiben a rendelet nem kerül módosításra akkor nem tudjuk jogszerűen beszédni a díjakat, melyeket az Önkormányzatnak meg kell fizetni a szolgáltató részére.

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

- A meglévő személyi kapacitás elegendő.
- A külön szolgáltatási díj bevezetése nem igényel szervezeti változást.
- A tárgyi feltételek adottak, díjmódosítás kiküldéséhez szükséges papír, boríték, tértivevény megléte.
- Pénzügyi tekintetben újabb beszerzést nem igényel az alkalmazás feltételei adottak.

Nógrádi Zoltán sk.  
Polgármester

Dr. Tóth Krisztián sk.  
Jegyző