

**EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI**

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Előterjesztő: Nógrádi Zoltán polgármester

Iktatószám: MH/1888/2026.

Ügyintéző/Témafelelős: Balog László

Tárgy: Mórahalom város lakás és helyiséggazdálkodási  
beszámolója a 2025. év 10-12. hónapjaira vonatkozóan

Melléklet: 1 példány beszámoló

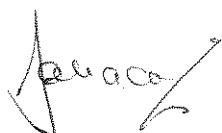
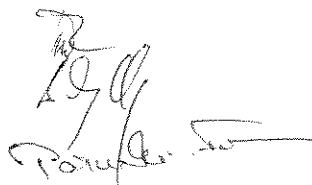
Véleményező bizottság: Szociális Bizottság  
Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság

Jegyző:

Kabinet:

Pénzügy:

Polgármester:



EZ AZ ELŐTERJESZTÉS A KÉPVISELŐ-TESTÜLET ÁLLÁSPONTJÁT NEM TÜKRÖZI

Előterjesztés Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete részére

Tisztelt Képviselő-testület!

A 2025. októberi Testületi ülés alkalmával összeállításra került egy átfogó anyag Mórahalom város lakás és helyiséggazdálkodási beszámolójáról a 2024. évet és a 2025. év 01-09. hónapját illetően.

Az anyag hiánypótló volt, mivel egyben tartalmazta az év közbeni különféle tartamú rész tájékoztatásokat.

A novemberben már elfogadott elképzelés szerint 2027. évtől évente február hónapban kerülne beterjesztésre a Képviselő-testület részére az előző év 12 hónapjának beszámolója, mely az önkormányzati ingatlanokkal való gazdálkodást érintő széleskörű közvetlen és közvetett feladat és tevékenységi köröket tartalmazza magában foglalva a statisztikai jelentési kötelezettséget is.

Tekintettel arra, hogy a 2025. évet illetően az 1-9 hónap beszámolója már beterjesztésre került 2025. novemberében, így jelen tájékoztatás a 2025. év október-november-december hónap történéseit és jelentősebb eseményeit foglalja magában.

A beszámoló az alábbi témakörökkel foglalkozik részletesen:

- **Lakásgazdálkodás**
  - lakásállomány alakulása, növekedések, csökkenések
  - lakásokhoz kapcsolódó felújítások
  - lakásmobilitás
  - szociális lakás támogatások
  - letelepedési támogatások, CSOK, CSOK Plusz
- **Helyiséggazdálkodás**
  - helyiségmobilitás

Az évenkénti KSH jelentési kötelezettség határideje az idei évben 2026. március 02. napja. A jelen anyag összeállításakor még nem került benyújtásra, így a 2025. évi adatok nem kerültek bemutatásra. Javaslom, hogy a továbbiakban a lakás és helyiséggazdálkodási beszámoló minden év március hónapi Képviselő-testületi ülésen kerüljön megtárgyalásra, így az előző évet érintő KSH adatok is szerepeltetésre kerülhetnek.

Fentiek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet ezen előterjesztés megvitatására és az alábbi határozati javaslat elfogadására.

Balog László  
kabinetvezető

**Határozati javaslat**

- 1./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete megtárgyalta „*Mórahalom város 2024. évi lakás és helyiséggazdálkodási beszámolója kiegészítve a 2025. 01-09. hónap adataival*” tárgyú előterjesztést, melyet a melléklet szerinti tartalommal elfogad.
- 2./ Mórahalom Városi Önkormányzat Képviselő-testülete felhatalmazza Mórahalom város Polgármesterét, hogy az évenkénti KSH jelentési kötelezettségnek tegyen eleget, a lakás- és helyiséggazdálkodási feladatokkal és felújításokkal kapcsolatos jogügyleteket esetenként külön Képviselő-testületi felhatalmazás nélkül végezze el, továbbá azokról évente a beszámoló keretében adjon jelentést a képviselő-testület számára.

Határidő: a végrehajtásra folyamatos  
a beszámoló elkészítésére 2027. márciusi Kt.

Felelős: Mórahalom város Polgármestere

Beszámolásra: A Képviselő-testület a jelen határozat végrehajtásáról külön jelentést nem kér.

Erről értesítést kap: 1. Mórahalom város Polgármestere  
2. Irattár



MÓRAHALOM

**Mórahalom város  
lakás és helyiséggazdálkodási  
beszámolója  
a 2025. év 10 -12. hónapjaira  
vonatkozóan**

**Beszámolási időszak: 2025. október-november-december hónap.**

## BEVEZETÉS

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról az 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezik. A törvény végrehajtására alkotta meg a Képviselő-testület az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII.31.) számú rendeletet (továbbiakban: rendelet), mely 2025. december 31. napjáig volt hatályban.

2026. január 01. napjától változatlan néven 37/2025. (XII. 18.) számon új tartalmú rendelet lépett életbe.

Jelen beszámoló még a 29/1993. (XII.31.) számú rendelet hatálya szerinti időszak adatait mutatja be a 2025. október-november és december hónapok tekintetében.

A rendelet helyi szinten szabályozza az önkormányzati tulajdonú lakások és helyiségek gazdálkodásával kapcsolatos alaprendelkezéseket.

## I. Fejezet LAKÁSGAZDÁLKODÁS

Az önkormányzati lakásokra jelentős igény mutatkozik mind a mórահalmiak, mind pedig a térség lakossága részéről, akiknek valamilyen kötődésük van városunkhoz.

A Mórահalom Városi Önkormányzat jelentős lakásállománnyal rendelkezik, melynek számát ingatlanvásárlás útján évről évre növeli.

### 1. Lakásállomány alakulása

A vizsgált időszakban 180 db önkormányzati bérlakást tartottunk nyilván, mely megfelel a 2025. szeptember 30-i állapotnak. Nem történt növekedés vagy csökkenés.

A város vezetése törekszik arra, hogy a bérlakások folyamatosan lakottak legyenek, mivel az üresen álló lakás bevétel kieséssel és többletráfördítással jár az önkormányzat számára.

A lakásbérleti díj bevételek a vizsgált időszakban és a 2025. év előző hónapjaiban az alábbiak szerint alakultak:

Lakásbérleti díj bevétel	Összeg Ft
2025. év 1-9 hónap	66 687 965
2025. év 10-12 hónap	20 878 847
<b>Összesen:</b>	<b>87 566 812</b>

A lakásokkal kapcsolatos kiadások a vizsgált időszakban és a 2025. év előző hónapjaiban az alábbiak szerint alakultak:

Kiadások	Összeg Ft
2025. év 1-9 hónap	7 229 609
2025. év 10-12 hónap	4 199 309
<b>Összesen:</b>	<b>11 428 918</b>

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások elhelyezkedése és műszaki paraméterei nagyon változatosak, ennek következményeként a bérleti díj meghatározás 2025. évben 24 db kategóriába sorolás szerint történt.

A rendelet felülvizsgálata a 2025. decemberi Képviselő-testületi ülés alkalmával megtörtént. Az új rendelet a korábbi kettő féle díjfizetési kategóriát 3 féle kategóriára módosította.

## **2. Bérleményekhez kapcsolódó felújítások, cserék**

Az Önkormányzat a lakásállomány fenntartására és felújítására a lakbérbevételeket és a költségvetésben elkülönített felújítási forrásokat használja fel. Ezen összegek messze nem elegendők azon korszerűsítési, felújítási igények kielégítésére, melyek szükségesek lennének a lakásoknál.

Az épületek műszaki, technikai és korszerűségi foka az idő előrehaladtával csökken, így a lakásállomány műszaki állapota fokozatosan romlik.

### **Az Önkormányzat által 100 %-ban finanszírozott felújítási, karbantartási munkák a 2025. év 10-12. hónapjaiban:**

- Mórahalom, Vállalkozók útja 2/A szám alatti önkormányzati bérlakás penészesedése miatt az Önkormányzat Aereco szellőztetési rendszert építtetett be a lakásba bruttó 825.500,- Ft összeg ellenében.

Bérlő: dr. Balogh-Gergő és Balogh-Bancsók Orsolya

- a Mórahalom, István király út 2. II. emelet 6. szám alatti bérlakás zuhanykabin cseréje történt bruttó 98.425,- Ft összeg ellenében.

Bérlő: Demus Lília

- Mórahalom, Szécsy György utca 9. szám alatti lakásban vizesblokk felújítás történt bruttó 1.016.000,- Ft összegben.

Bérlő: Horváth Ramón

- Mórahalom, Bartók Béla u. 32. szám alatti 14 lakásos bérházban a lakáshoz tartozó tárolók kerületek kicserélésre bruttó: 2.171.700,- Ft összegben.

- Mórahalom, Röszei út 43. szám alatti bérlakás 3 db radiátor cseréjére és hőcserélő tisztítására a kapcsoló munkafolyamatok kerültek megrendelésre 290.544,- Ft összeg ellenében.

Bérlő: Pál Szilamér és Pál Ildikó

- Mórahalom, István király út 2. szám alatti bérház szennyvízcső törése kapcsán három lakásban történetek javítási és helyreállítási munkálatok összesen bruttó 211.907,- Ft összegben.

A biztosító a káreseményre bruttó 181.807,- Ft összeget fizetett.

Érintett bérlők: Ördög Eszter, Illésné Babai Gizella, Nyemczovszky Andrásné

- Mórahalom, Kertész utca 11. szám alatti bérlakásban meghibásodott gázkazán vezérlőpanel cseréje történt bruttó 107.400,-Ft összegben.

Bérlő: Kisillés Mária

### **Az Önkormányzat által részben finanszírozott felújítási, karbantartási munkák 2025. év 10-12. hónapjaiban:**

Ilyen elszámolási mód szerinti javítás, csere nem történt az utolsó negyedévben.

### **3. Pályázati lehetőségek**

Az Önkormányzat folyamatosan figyelemmel kíséri a pályázati lehetőségeket, melyek felhasználásával a lakásállományát korszerűsíteni tudja. 2025. évben nem volt olyan pályázati lehetőség, mely erre irányult volna.

Legutóbb 2024. évben a TOP Plusz 2.1.1-21 kódszámú felhívásra tudott pályázni az Önkormányzat, mely az Önkormányzati épületek energetikai korszerűsítésére irányult.

Az Önkormányzat sikerrel pályázott a felhívásra és 16 db lakás esetében lehetőség nyílt energetikai felújításra, mely vissza nem térítendő támogatásnak minősült.

### **4. Lakásmobilitás**

A nagy számú önkormányzati lakásállomány miatt gyakoriak a bérlőváltozások és a szerződés hosszabbítások.

#### **2025. év forgalma**

2025. év január 01-től 2025. szeptember 30-ig	23 db szerződés megszűnés volt.
2025. október 01-től december 31-ig	6 db szerződés megszűnés volt.
2025. év január 01-től 2025. szeptember 30-ig:	30 db bérleti szerződést kötöttünk, 35 db szerződés hosszabbítás történt.
2025. október 01-től december 31-ig	6 db bérleti szerződést kötöttünk, 14 db szerződés hosszabbítás történt.

### **5. KSH jelentési kötelezettség**

Az Önkormányzatok számára minden év február végéig kötelező adatot szolgáltatni lakásgazdálkodási tevékenységéről.

Az adatszolgáltatás a hivatalos statisztikáról szóló 2016. évi CLV. törvény felhatalmazása alapján kiadott Országos Statisztikai Adatgyűjtési Programról szóló Kormányrendelet alapján készül.

A 2025. évről szóló beszámoló jelen anyag összeállításakor még nem került benyújtásra.

### **6. Lakbér mérséklések**

Azon lakásbérlők, akik egészségi állapotuk, vagy élethelyzetük miatt fizetési nehézségekkel küzdenek lakbér mérséklést igényelhetnek a bérbeadó Önkormányzattól.

Az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és elidegenítéséről szóló 29/1993. (XII. 31.) önkormányzati rendelet 34 §-a alapján kérelemre, szociális, valamint közérdekű szempontokat figyelembe véve – meghatározott időre – alacsonyabb összegben is megállapítható a lakásbérleti díj.

A lakbér mérsékléséről a Szociális Bizottság dönt, mely a havi lakbér 50 %-áig terjedhet, és a lakásbérlet időtartama alatt maximum 1 éves időtartamban vehető igénybe.

2025. év utolsó negyedében nem került megállapításra az 50 % -os szociális lakbér mérséklés egy bérlő számára sem. 2025. októbere előtti időszakban 1 lakásbérlő kapott ilyen támogatást, melyet súlyos egészségügyi problémára tekintettel ítelt meg a Bizottság.

## **7. Szociális támogatások**

### **Lakásfenntartási támogatás**

Mórahalom városi önkormányzat a szociális ellátásokra irányuló rendeletében a települési támogatás keretei között szabályozza a lakhatási költségek viseléséhez nyújtott lakásfenntartási támogatást.

A támogatási formát igényelhetik önkormányzati bérlakásban és saját tulajdonú lakásban élő mórähalmi lakosok egyaránt.

A támogatások havonta 2.500,- Ft és 8.600,- Ft között mozognak, mely összegek egy évre kerülnek megállapításra és lejárát után újra lehet kérelmezni.

A megítélt támogatást az Önkormányzat közvetlenül az áram vagy gáz szolgáltatónak utalja el.

2025. évben szeptember 30-ig 7 fő részesült lakásfenntartási támogatásban.

A kifizetett támogatás mindösszesen 298.300,- Ft volt.

2025. október 01-től 2025. december 31. napjáig ugyan az a 7 fő részesült támogatásban összesen 103.300,- Ft összegben.

### **Rendkívüli települési támogatás**

A Mórahalom Városi Önkormányzat a rendkívüli települési támogatás keretei között szociális rászorultság alapján lakáskarbantartási támogatást nyújt, melyet csak a saját tulajdonú lakásban élő Mórähalmi lakosok igényelhetnek.

A cél a lakosok biztonságos lakókörnyezetének biztosítása annak érdekében, hogy a tulajdonos saját ingatlanában maradhasson ezáltal csökkentve az önkormányzati lakásra várók számát.

Kérelem évente kettő alkalommal nyújtható be, maximum kérelmenkénti 500.000,- Ft összegig.

2025. évben szeptember 30-ig 1 fő kapott 499.800,- Ft támogatást, melyet villanyhálózat rekonstrukcióra fordított. 2025. év utolsó negyedévében nem volt ilyen támogatás megállapítás.

A rendkívüli települési támogatások között szerepel még a tűzifa támogatás, melyet igényelhetnek önkormányzati bérlakásban és saját tulajdonú lakásban élő mórähalmi lakosok egyaránt.

Kérelem évente 4 alkalommal nyújtható be, alkalmanként maximum 10 mázsa tűzifa kérhető.

2025. évben szeptember 30-ig összesen 190 mázsa tűzifa került kiosztásra, melyből kizárólag magánlakásban élő lakos részesült.

2025. utolsó negyedévében további 230 mázsa tűzifa került kiosztásra az igénylőknek, akik közül 3 fő önkormányzati bérlakásban lakó személy volt.

A települési támogatások és a rendkívüli települési támogatás tekintetében a döntéshozó a Szociális Bizottság.

## **8. Letelepdedési támogatások**

Mórahalom lakosságszámának növelése érdekében az Önkormányzat ingatlanszerzést célzó támogatási formát vezetett be, ami az alábbi volt:

### **- Otthon Mórahalmmon Plusz lakás célú támogatás**

Magyarország Kormánya 2024. január 1-vel módosította az elérhető családi otthonteremtési kedvezmények rendszerét. Bevezetésre került az 5000 fő feletti lélekszámú települések

vonatkozásában a CSOK Plusz hitelkonstrukció, mely kedvező kamatozású hitel formájában támogatja a kisgyermeket vállaló családok otthonhoz jutását.

Az Otthon Mórahalmon Plusz lakás célú támogatás önkormányzati rendeletben az alábbi támogatásokra lehet kérelmet benyújtani:

1. Új ház építésének támogatása:

- Új ház építésének támogatása,
- Vissza nem térítendő támogatás mértéke: 2 gyerek esetében: 750.000, - Ft, valamint 3 gyerek esetében: 1.250.000, - Ft.

2. Új lakás vásárlásra (volt TSZ udvar helyén tervezett társasházra vonatkozóan):

- Új lakás vásárlása támogatott
- Vissza nem térítendő támogatás mértéke: 2 gyerek esetében: 1.250.000, - Ft, valamint 3 gyerek esetében: 1.750.000, - Ft.

A Mórahalom Városi Önkormányzat által bevezetett építési-, és lakásvásárlási támogatásra 2024 óta összesen 13 család nyújtotta be a kérelmét.

**Az igénylő családok összesen 11.750.000, - Ft támogatásban részesültek.**

Sorszám	Év	Támogatást igénybe vevő családok száma	Kifizetett támogatás összege
1.	2024. 01-12. hó	4	4 000 000
2.	2025. 01-09. hó	4	4 000 000
3.	2025. 10-12. hó	5	3 750 000
<b>Összesen:</b>		<b>13</b>	<b>11 750 000</b>

Otthon Mórahalmon Plusz támogatásra 2025. októberétől 5 család nyújtotta be a kérelmét és kötöttünk Támogatási szerződést. Mind az 5 család 2 gyermekre, így összesen 3.750.000, - Ft összegben. A 2025. évben a támogatás biztosítására a jelzálogjog nem került bejegyzésre, így a támogatások folyósítása 2026. évben fog megtörténni.

**A Képviselő-testület ezen támogatási formát is hatályon kívül helyezte 2025. november 29-i hatállyal.**

## **2. Fejezet HELYISÉGGAZDÁLKODÁS**

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadását döntően piaci tevékenységnek vesszük, az abból befolyó bevételek tudják biztosítani a bérlakásrendszer fenntartását. Hatékony üzletpolitikát szükséges folytatni, ingatlanjainkat értékén kell kezelni és a bérleti díjakat a piaci színhez közelíteni.

A rendelet értelmében a helyiségek bérleti díjában a bérlő és a bérbeadó szabadon állapodnak meg, így azok mértéke nem kerül betérjesztésre éves szinten a Képviselő-testület elé, mint a



lakások bérleti díjai. A díjak meghatározásánál ebben az esetben is fontos szerepet játszik az elhelyezkedés, a felszereltség, az alapterület és a helyiség állaga.

Amellett, hogy maximális bevételre törekszünk ingatlanjainkat vonzóvá kell tenni a befektetők számára.

Jelenleg 89 db nem lakás céljára szolgáló helyisége van az Önkormányzatnak. A bérlemények között van iroda, garázs, üzlethelyiség, üzemcsarnok, gazdasági épület is.

A helyiség állomány 25 %-át a garázs helyiségek teszik ki.

2025. január 01-től szeptember 30-ig 7 db bérleti szerződést kötöttünk,  
11 db szerződést hosszabbítottunk meg.

2025. évben október 01-től december 31-ig 3 db bérleti szerződést kötöttünk,  
7 db szerződést hosszabbítottunk meg.

2025. évben szeptember 30-ig 4 db, év végéig pedig további 3 db helyiségbérleti szerződés szűnt meg, vagy járt le.

A helyiségbérleti díj bevételek a beszámolóban vizsgált időszakban az alábbiak szerint alakultak:

Helyiségbérleti díj bevétel	Összeg Ft (nettó)
2025. év 1-9 hónap	80 802 154
<b>2025. 10-12-hónap</b>	<b>30 004 391</b>
<b>Összesen:</b>	<b>110 806 546</b>