



Medgyesegyháza Város Polgármestere
 5666 Medgyesegyháza, Kossuth tér 1.
 E-mail: medgyes@medgyesegyhaza.hu;
 Tel.: 06/68 440-000

ELŐTERJESZTÉS

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. február 11. napján tartandó ülésére

Tárgy: A Medgyesegyháza, Dózsa u. 2/A és 2/B. szám alatti önkormányzati lakások karbantartása

Tisztelt Képviselő-testület!

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat tulajdonát képezi a Medgyesegyháza belterület 509/2 helyrajzi számú, 5666 Medgyesegyháza, Dózsa u. 2/a. alatti, 2,5 szobás, 72 m-es komfortos lakás és a Medgyesegyháza belterület 509/3 helyrajzi számú, 5666 Medgyesegyháza, Dózsa u. 2/b. alatti, 2,5 szobás, 72 m-es komfortos lakás.

Mindkét ingatlan a lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet 1. melléklete szerint az „Önkormányzati intézménynél munkaviszonyban álló személyek részére költségelven bérbe adható lakások” között van nyilvántartva. A jelenlegi bérlők 2016 óta lakják az általuk bérelt lakásokat.

A mindkét lakás bérlője közös kérelemben fordult a Képviselő-testülethez **a fűtésrendszer korszerűsítésére, a nyílászárók cseréjére vonatkozóan.**

A 2026. január 19-én megtartott rendkívüli testületi ülésen bejelentésként tájékoztattuk a T. Képviselő-testületet arról, hogy a Dózsa utcai szolgálati lakásokkal van probléma, mindkét lakásnál a fűtésrendszer elavult, a nyílászárók rossz állapotúak és volt a szén- monoxid jelzőnek jelzése, korszerűsítésre lenne szükség. A legfontosabb probléma a melegvíz-ellátást biztosító kazánok belsejének a cseréje (ez okozta a szén-monoxid jelzést). Polgármesteri utasításra a karbantartás rövid időn belül megtörtént, költsége bruttó 145.510,- Ft.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 7. §-ában foglaltak szerint:

- (1) *A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a bérlőnek átadni.*
- (2) *A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei és a lakásberendezések üzemképesek.*

A 10. § (1) bekezdésében foglaltak szerint:

A bérbeadó köteles gondoskodni

- a) az épület karbantartásáról;*
- b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról;*
- c) a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.*

A lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 4/2024. (III. 26.) önkormányzati rendelet 16. § rendelkezése szerint: *Bérbeadó a lakás komfortfokozatának megfelelő*

berendezésként a Ltv. 91/A. § 16. pontjában foglaltakat biztosítja a komfortfokozatnak megfelelően az e.), f.) és h.) pont kivételével.

Az Ltv hivatkozott rendelkezése:

16. A lakásberendezések általában a következők:

- a) főzőkészülék (tűzhely, főzőlap stb.);*
- b) a fűtőberendezés (egyedi kályha, konvektor, elektromos hőtároló kályha stb.);*
- c) melegvíz-ellátó berendezés (gáz vízmelegítő, villanybojler, fürdőkályha);*
- d) egészségügyi berendezés (falikút, mosogató, fürdőkád, zuhanyozó, mosdó, WC-tartály, WC-csésze stb., a hozzá tartozó szerelvényekkel);*
- e) a szellőztető berendezés (páraelszívó stb.);*
- f) a beépített bútor (ruhásszekrény, konyhaszekrény stb.);*
- g) a redőny, vászonroló, napvédő függöny;*
- h) a csengő és a kaputelefonnak a lakásban levő készüléke;*
- i) a lakás elektromos vezetékeihez tartozó kapcsolók és csatlakozóaljlek.*

A Ltv. 11. §- rendelkezik a karbantartással összefüggő költségekre vonatkozóan:

(1)

(2) A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltánytalan megterhelést nem okoz.

(3) Önkormányzati lakás esetén a bérbeadónak a bérlő igazolt költségeit – haladéktalanul – egy összegben kell megtéríteni.

(4) Ha a bérbeadó az azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetén a kötelezettségét – az épület karbantartásával vagy felújításával egyidejűleg – a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő

a) a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására;

b) a bérbeadó helyett és költségére a munkát elvégezheti.

A fenti jogszabályi rendelkezések alapján a fűtőberendezések karbantartása, megfelelő működésre képes állapotának biztosítása a tulajdonos önkormányzat feladata.

A rendelkezésre álló információk alapján megállapítható, hogy a bérleti jogviszony fennállása óta a fűtésrendszer karbantartására nem volt szükség, illetve nem érkezett arra vonatkozóan kérelem.

A nyílászárók állapotára vonatkozóan korábban érkezett jelzés, azonban érdemben változás nem történt.

Kérem a T. Képviselő-testületet a határozati javaslat elfogadására.

HATÁROZATI JAVASLAT

Medgyesegyháza Városi Önkormányzat Képviselő-testülete úgy dönt, hogy Medgyesegyháza belterület 509/2 helyrajzi számú, 5666 Medgyesegyháza, Dózsa u. 2/a. alatti, és a Medgyesegyháza belterület 509/3 helyrajzi számú, 5666 Medgyesegyháza, Dózsa u. 2/b. alatti szolgálati lakások fűtésrendszerének korszerűsítése, rendeltetésszerű használatra való alkalmasságának biztosítása, valamint a nyílászárók karbantartására, esetleges cseréjére vonatkozóan árajánlatot szerez be.

A Képviselő-testület felhatalmazza Ruck Márton polgármestert az árajánlatok beszerzésére.

Felélős: Ruck Márton polgármester

Határidő: értelem szerint

Medgyesegyháza, 2026. február 3.

Ruck Márton
polgármester

Előterjesztő:	Ruck Márton polgármester
Előterjesztést áttanulmányozta és felülvizsgálta:	Varga István Tamás jegyző
Előterjesztést készítette:	Bertalan-Kele Beáta aljegyző
Melléklet:	
Szükséges döntés:	minősített többség