



Nagykörű Község Polgármestere

5065 Nagykörű, Május 1. út 1.

e-mail: jegyzo@nagykoru.hu

Előterjesztés

Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének

2026 június 23-i ülésére

**az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről
és a lakások elidegenítéséről szóló
.../2026.(VI...) önkormányzati rendelet elfogadására**

Tisztelt Képviselő-testület!

Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. évben a bérbeadási tevékenység, a bérleti díjak és a bérleti szerződések ellenőrzését kérte a belső ellenőrtől. A belső ellenőri jelentésben megállapították, hogy az „Önkormányzat nem rendelkezik helyi szabályozással, rendelettel a bérbeadási tevékenységgel összefüggésben”.

A Lakástörvény (a továbbiakban: Ltv.) 79.§ (2) bekezdése szerint nem kötelező az önkormányzati rendelet megalkotása, mert az önkormányzati tulajdonú lakások száma nem éri el a húszat. Lakásaink száma: 17.

Mégis javaslom a rendelet megalkotását a bérleti díjak egységes, jogszerű megállapítása és a bérleti szerződések feltételeinek meghatározása érdekében.

Az Ltv.79.§ (1) bekezdés szerint „az önkormányzatnak rendelete megalkotása előtt a bérlők és a bérbeadók településen működő **érdekképviseleti szervezetének** véleményét ki kell kérnie. A rendelettervezetről a helyben szokásos módon **hirdetményt kell közzétenni**, amelyben határidő kitűzésével fel kell hívni az érdekképviseleteket véleményük közlésére.

A bérleti díj rendeleti szabályozása esetén figyelemmel kell lenni a Gazdasági stabilitásról szóló 2011. évi CXCV. törvény előírásaira. A 32.§ szerint a fizetési kötelezettséget megállapító, a fizetésre kötelezettek körét bővítő, a fizetési kötelezettség terhét növelő, a kedvezményt, mentességet megszüntető vagy korlátozó jogszabály kihirdetése és hatálybalépése között **legalább 30 napnak el kell telnie.**

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztés megvitatása után a következő rendelet módosítást minősített többséggel fogadja el!

Nagykörű, 2026. június 18.


Marsi Szilvia
polgármester



Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testületének
.../2026. (VI...) önkormányzati rendelete
az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, a lakbérek mértékéről és a
lakások elidegenítéséről

[1] Nagykörű Község Önkormányzat Képviselő-testületének jogszerű működése érdekében, az Önkormányzat bevételeinek növelése, a bérlakások bérleti díjának megfizetése céljából, a jogállamiság elvének és a jogbiztonságnak való megfelelésért, a lakások bérlete engedélyezésének szabályairól új önkormányzati rendelet elfogadása vált szükségessé.

[2] Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3.§ (1)-(3) bekezdésében, 4.§ (3) bekezdésében, 12.§ (5) bekezdésében, 19.§-ában, 20.§ (3) bekezdésében, 21.§ (6) bekezdésében, 23.§ (3) bekezdésében, 27.§ (2) bekezdésében, 31.§ (2) bekezdésében, 33.§ (3) bekezdésében, 34.§ (1) bekezdésében, 35.§ (2) bekezdésében, 54.§ (1) és (2) bekezdésében, 68.§ (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya az önkormányzat tulajdonában álló lakásokra terjed ki.

(2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő lakás bérletére, illetőleg elidegenítésére.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) rendelkezései az irányadók.

2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei

2. § (1) Nagykörű Községi Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) az önkormányzati lakásokra vonatkozó bérbeadási jogok és kötelezettségek gyakorlásával kapcsolatos döntéseit a Szociális Bizottság előterjesztésére, a Bizottság állásfoglalásának figyelembevételével hozza.

(2) Ahol a törvény a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadási részről a polgármester határozza meg.

(3) Önkormányzati lakás csak lakás céljára adható bérbe.

(4) Önkormányzati lakás bérleti joga kizárólag másik lakás bérleti jogára, vagy másik lakás tulajdonjogára cserélhető.

(5) Egy háztartásban életvitelszerűen együtt lakó közeli hozzátartozók csak egy önkormányzati lakásra köthetnek bérleti szerződést.

(6) A nem szociális célú bérbeadás esetén a bérlő a bérleti szerződés aláírásakor két havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot köteles megfizetni bérbeadónak.

(7) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(8) A bérbeadó negyedévente ellenőrizheti a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlőt terhelő kötelezettségek teljesítését. Az ellenőrzés munkanapokon 8-18 óra között végezhető, amelyről előzetesen írásban kell tájékoztatni a bérlőt.

(9) Az önkormányzati bérlakásokat e rendelet 1. melléklete tartalmazza.

3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

3.§ A lakások bérbeadása előtt a képviselő-testület határoz a lakás bérbeadásának jogcíméről, amelyek:

- a) szociális célú bérlakás,
- b) lakáscsere,
- c) elhelyezési kötelezettség,
- d) költségelvű bérlakás bérbeadása pályázati eljárással,
- e) bérleti jogviszony folytatása,
- f) közérdekű cél,
- g) piaci alapú bérbeadás pályázati eljárással.

4. Önkormányzati lakások bérbeadása szociális céllal

4.§ (1) Szociális céllal történő bérbeadás esetén a bérbeadásról hirdetményt kell közzé tenni. A hirdetményt a Nagykörűi Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) hirdetőtábláján kell elhelyezni 30 napra.

(2) A hirdetménynek tartalmaznia kell:

- a) a lakás adatait (pontos címét, komfortfokozatát, helyiségek számát rendeltetés szerint, alapterületét)
- b) a lakbér mértékét, egy havi összegét
- c) tájékoztatást a bérlet egyéb lényeges feltételeiről.

(3) Szociális célú lakás bérletére a hirdetmény közzétételétől számított harminc napon belül az tehet ajánlatot, aki:

- a) nagykorú magyar állampolgár és
- b) ő és vele együtt költöző családtagja, hozzátartozója nem rendelkezik általa használható és lakható ingatlan tulajdonjogával, hasznélvezeti, használati vagy bérleti jogával,
- c) családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg az ajánlattétel időpontjában érvényes szociális vetítési alap (28.500.-Ft) négyszeresét (114.000.-Ft),
- d) a lakás nagysága nem haladja meg az ajánlattevő és családja (4) bekezdésben meghatározott indokolt lakásigénye mértékének felső határát,
- e) Nagykörű községben bejelentett lakóhellyel vagy bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik, és életvitelszerűen Nagykörűben tartózkodik.

(4) Az indokolt lakásigény mértéke:

a) legfeljebb kettő személyre 1 – 1,5 szoba;

b) három személyre 1,5 – 2 szoba;

c) négy személyre 2 – 3 szoba;

d) négy személy fölött minden további személy esetén fél szobával nő a c) pont szerinti lakásigény alsó és felső határa.

(5) Szociális bérlakás bérletére szóló ajánlat elbírálásánál előnyt jelent, ha:

- az ajánlattevő a (3) bekezdésben meghatározott valamennyi feltételnek megfelel,

- a bérleti szerződés megszegése miatt önkormányzati lakásból bírósági végrehajtás útján nem kellett az ajánlattevőt vagy vele együtt költöző családtagját kiköltöztetni,

- az ajánlattevő vagy vele együtt költöző családtagja önkormányzati lakásban nem okozott kárt, amennyiben önkormányzati lakásban kárt okozott, azt az ajánlat benyújtásáig megtérítette, helyreállította,

- az ajánlattevő valós adatokat közöl, vagy valós adatokat nem hallgat el vagy más módon a bérbeadót nem akarja megtéveszteni és ezzel jogtalan előnyhöz jutni,

- az ajánlattevő a közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletben foglaltaknak eleget tesz.

(6) Ha több ajánlattevő felel meg a (3) bekezdés szerinti feltételnek és nem áll fenn velük szemben az (5) bekezdésben meghatározott kizáró ok, a képviselő-testület az egy főre eső jövedelem alapján állítja fel a jogosultsági sorrendet úgy, hogy az alacsonyabb jövedelmű van kedvezőbb helyzetben. Az ajánlattevőkről a jegyző nyilvántartást vezet. E sorrend alapján határozza meg a képviselő-testület a bérlő személyét a rendelkezésre álló lakások függvényében.

(7) Szociális bérlakás bérbeadása határozott időre, **3 évre** történik. A bérleti díj és a bérleti jogviszony feltételei **évente felülvizsgálandóak**, a felülvizsgálat eredményétől függően a Szociális Bizottság dönt a bérleti jogviszony folytatásáról. A 3. év leteltét követően a lakás csak **piaci alapon** adható ki. A közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletben foglalt kötelezettségek elmulasztása esetén rövidebb időtartam is megállapítható.

(8) Amennyiben a bérlő az éves felülvizsgálat során igazolja, hogy e rendelet alapján változatlanul jogosult lenne szociális bérlakásra, továbbá a bérlőnek és a vele egy háztartásban élőknek a kérelem benyújtását megelőző 3 havi nettó jövedelme alapján számított, egy főre jutó havi nettó jövedelme a szociális vetítési alap négyszeresét nem haladja meg, a bérlakást további 1 évre bérbe adja a Szociális Bizottság.

(9) Amennyiben a bérlő a határozott idő lejártakor szociális jelleggel már nem jogosult bérlakásra, vagy a bérleti jogviszony maximum időtartamát kimerítette, a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadja és elhelyezéséről maga gondoskodik.

5. Önkormányzati lakások bérbeadása lakáscsere jogcímén

5.§ (1) Lakáscsere útján akkor adható bérbe lakás, ha a bérleti jogot másik lakás bérleti jogára vagy tulajdonjogára cseréli a bérlő.

(2) A határozott időre szóló illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig bérbe adott lakás bérleti jogát a polgármester előzetes hozzájárulásával a bérlő másik lakásra cserélheti.

(3) A határozott időtartamra illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig szóló lakásbérleti szerződés esetén a lakáscserével megszerzett másik lakásra is a határozott időből még hátralévő időtartamra szóló, illetőleg feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti szerződést kell kötni.

(4) Az önkormányzati lakás elcseréléséhez való hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha:

a) a bérlőnek lakbértartozása vagy közüzemi díjhátraléka van és azt még nem fizette ki, kivéve, ha a másik cserélő féllel a tartozás átvállalásában írásban megállapodott;

b) a bérlővel költöző kiskorúak a lakáscsere alapján lényegesen rosszabb körülmények közé kerülnének;

c) a cserélő fél az új bérleti szerződésnek a megszűnő bérleti szerződéshez képest terheesebb feltételeit nem vállalja,

d) a cserélő fél közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletben foglalt kötelezettségeket nem tartja be.

(5) A lakáscseréhez kért hozzájárulást meg kell tagadni, ha a felek szándéka ténylegesen nem lakáscserére, hanem a lakásbérleti jogviszony jogellenes átruházására irányul.

6. Önkormányzati lakások bérbeadása elhelyezési kötelezettség teljesítése jogcímén

6.§ Elhelyezési kötelezettség csak akkor teljesíthető, ha van üres és bérbe adható lakás, valamint az elhelyezésre igényt tartó megfelel az 4.§ (3)-(5) bekezdéseiben szereplő feltételeknek.

7. Költségelvű bérlakás bérbeadása pályázati eljárással

7.§ (1) A költségelvű lakás pályázat útján történő bérbeadás esetén a képviselő-testület pályázatot ír ki a lakás határozott időre történő bérbeadására. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni a közös önkormányzati hivatalban 30 napra.

(2) A hirdetményben fel kell tüntetni:

a) a lakás címét;

b) a pályázatok benyújtásának határidejét és helyét;

c) a részletes pályázati kiírás átvételére vonatkozó érvényességi kikötést.

(3) A hirdetmény közzétételével egy időben részletes **pályázati kiírást** kell összeállítani, mely tartalmazza:

a) a hirdetményben szereplő adatokat;

b) a lakás egyéb adatait (komfortfokozat, szobaszám, alapterület, felszereltség, beépített berendezések üzemképessége);

c) a lakbér összegét;

d) a bérleti szerződés tervezetét;

e) a pályázatok értékelésének szabályait;

f) a benyújtandó pályázat kötelező tartalmát, érvényességi feltételeit;

g) az eredményhirdetés helyét, időpontját.

(4) A pályázatot írásban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) az e rendeletben meghatározott személyes adatokat és személyi körülményeket;
- b) a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja
- c) a pályázó igazolja, hogy legalább 2 éve érvényes lakcímmel rendelkezik a településen.

(5) A pályázatokat a képviselő-testület bírálja el a Szociális Bizottság besorolását figyelembe véve, a bérlő személyéről a képviselő-testület dönt.

(6) Költségelvű önkormányzati lakás pályázati úton történő bérbeadásakor a bérleti szerződést 3 évre kell megkötöni a bérlővel. A bérleti jogviszony feltételei évente felülvizsgálandóak, a felülvizsgálat eredményétől függően a Szociális Bizottság dönt a bérleti jogviszony folytatásáról.

(7) A 3 év határozott idő leteltével a bérlő a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére visszaadja és egyidejűleg elhelyezéséről maga gondoskodik.

(8) A költségelven történő bérbeadás esetén a szerződés megszűnéskor a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásának biztosítékaul bérlő a lakásbérleti szerződés megkötésekor 2 havi lakbérnek megfelelő óvadék megfizetésére köteles. Ha a szerződéskötéskor fizetett óvadék felhasználásra kerül, a bérlő ismételten köteles megfizetni az óvadékot a bérbeadónak.

(9) El kell utasítani a pályázatot, ha

- a) a pályázó nem felel meg a pályázati kiírásban szereplő valamely feltételnek
- b) az önkormányzattal szemben lakásbérleti díj tartozása, önkormányzati lakásban okozott kár miatt fennálló fizetési kötelezettsége, önkormányzati lakásbérlet megszűnése után ki nem egyenlített közműdíj-tartozása van,
- c) az ajánlattevő a közösségi együttélés alapvető szabályairól, valamint ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló rendeletben foglaltaknak nem tesz eleget.

8. Önkormányzati lakások bérbeadása bérleti jogviszony folytatása jogcímén

8.§

(1) Az önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Ltv. 21.§ alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) A Képviselő-testület az önkormányzati lakások bérbeadásakor – közérdekű célú bérbeadás kivételével – a bérleti jogviszony időtartamát, a bérleti jogviszony folytatására tekintettel a 3 év határozott idő leteltével további 1 évre biztosítja.

9. Önkormányzati lakások bérbeadása közérdekű céllal

9.§

(1) Közérdekű céllal önkormányzati intézmény közalkalmazottjának, a polgármesteri hivatal köztisztviselőjének adható bérbe önkormányzati lakás akkor, ha letelepedése, munkavégzése különös önkormányzati érdeket szolgál. Bérbe adható továbbá olyan jelentős települési érdeket szolgáló állami- vagy gazdálkodó szervezet dolgozójának, akinek letelepedéséhez közérdek fűződik.

(2) Közérdekű céllal bérbe adott lakás bérleti szerződése a közalkalmazotti, köztisztviselői, szolgálati munkaviszony fennállásáig, de legfeljebb öt évre köthető, amely indokolt esetben meghosszabbítható.

(3) A képviselő-testület a közérdekű célú bérbeadásáról szóló határozatban egyben kijelöli a bérlőt is.

(4) Ha a bérlő foglalkoztatási jogviszonya úgy szűnik meg, hogy az általa addig végzett munkaköri feladatait más jogviszony alapján változatlanul tovább folytatja, a szerződést a polgármester a bérlővel közösen módosíthatja a bérlő munkavégzésének megszűnéséig.

(5) Közérdekű céllal bérbe adott lakásra az e rendeletben foglaltakat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:

- a) a bérlő a lakásba a Ltv. 21. § (2) bekezdésében foglaltakon kívül más személyt nem fogadhat be,
- b) a lakás albérletbe nem adható és más célú hasznosítása kizárt.

10. Piaci alapú bérbeadás pályázati eljárással

10.§ (1) A piaci alapú lakás pályázat útján történő bérbeadása esetén a képviselő-testület pályázatot ír ki a lakás határozott időre történő bérbeadására. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot ki kell függeszteni a közös önkormányzati hivatalban 30 napra.

(2) A piaci alapú lakás pályáztatása és bérbeadása esetén e rendelet 7.§-ban foglaltak szerint kell eljárni.

(3) A piaci alapú bérbeadás szerinti bérleti díjat a rendelet 2. melléklete tartalmazza.

11. A bérlőtársi szerződés feltételei

11.§ (1) a) A bérlő és házastársa közös kérelmére – a házastárs lakásba való költözésének időpontjától függetlenül – bérlőtársi szerződést kell kötni.

b) A bérlő és élettársa közös kérelmére – az élettársak bérlakásba való együttes beköltözésekor – bérlőtársi szerződést kell kötni.

(2) A bérlő és a lakásba később beköltöző élettárs közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(3) A bérlő és vele együtt lakó szülője (örökbefogadó, mostoha- és nevelő szülője) közös kérelmére bérlőtársi szerződést kell kötni.

(4) A bérlő és vele együtt lakó szülője kérelmére a bérbeadó akkor köteles megkötni a bérlőtársi szerződést, ha a kérelmezők együtt lakását egészségügyi körülményeik indokoltá teszik.

(5) A bérlő és vele együtt lakó gyermeke (örökbefogadott, mostoha- és nevelt gyermeke) továbbá a jogszerűen befogadott gyermekétől született unokája közös kérelmére a bérbeadó akkor köteles a bérlőtársi szerződést megkötni, ha a gyermek illetőleg az unoka

- a 16. életévét betöltötte és
- a bérlővel a lakásban legalább 2 év óta együtt laknak.

(6) A bérlőtársnak a szerződéskötés előtt nyilatkoznia kell arról, hogy a bérlővel kötött szerződés feltételeit vállalja.

(7) A bérlőtársi szerződés megkötéséhez a képviselő-testület előzetes hozzájárulása szükséges.

(8) Nem adható hozzájárulás, ha az (1)-(3) bekezdésekben megjelölt hozzátartozó az országban másik lakással rendelkezik.

12. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

12.§

(1) A lakásba történő befogadáshoz hozzájárulást a bérbeadó írásban, a bérlő és az általa befogadni kívánt személy közösen, ugyancsak írásban benyújtott nyilatkozatára adhatja meg.

(2) A bérbeadói hozzájárulás akkor adható meg, ha a befogadni kívánt személy nem rendelkezik Nagykörű községben haszonélvezeti joggal, használati joggal nem terhelt lakás tulajdonával vagy lakás haszonélvezeti, használati, bérleti jogával.

(3) A (2) bekezdésben foglaltakat figyelmen kívül kell hagyni, ha:

- a) a befogadni kívánt személy kiskorú és tartásáról a bérlő gondoskodik
- b) a bérlő egészségi állapota miatt a befogadni kívánt személy gondozására szorul és azt az utóbbi ellátja.

(5) A befogadáshoz való bérbeadói hozzájárulás elhelyezési igényt nem keletkeztet.

(6) A befogadott személy köteles arra vonatkozóan nyilatkozni, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.

13. Az albérletbe adás szabályai

13.§

(1) A bérlő egy lakószobánál nagyobb szoba számú lakása egy részét – kizárólag lakás céljára – a polgármester írásbeli hozzájárulásával albérletbe adhatja.

(2) Az albérletbe adáshoz akkor lehet hozzájárulni, ha

- az albérlet részére a bérlő külön szobát biztosít és
- a bérlő családtagjai és az albérlettek száma nem haladhatja meg az 4. § (4) bekezdésében meghatározott, az indokolt lakásigény alsó határával megegyező létszámot;
- az albérlet az albérleti szerződés megkötéséhez való hozzájárulás iránti kérelméhez csatolja arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 15 napon belül elhagyja.

(3) Bérlőtársi jogviszony esetén az albérletbe adáshoz valamennyi bérlőtárs hozzájárulása is szükséges.

(4) A bérlő

- a) az írásbeli hozzájárulástól számított 30 napon belül köteles csatolni az albérleti szerződés 1 példányát, ennek hiányában a bérbeadói hozzájárulás érvényét veszti;

b) az albérleti szerződés felbontásától számított 8 napon belül köteles a bérbeadónak bejelenteni a felbontás tényét.

(5) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás nem adható albérletbe.

14. A bérlő fizetési kötelezettsége

14.§

(1) A lakásbérleti jogviszony fennállása esetén a lakás használatáért továbbá az e jogviszony keretében a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért a bérlő a bérbeadó által megadott időpontban lakbért köteles fizetni.

(2) Az önkormányzati lakás bérlője a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért – különösen, ha a szolgáltatást a bérbeadó harmadik személytől veszi igénybe, vagy annak közreműködésével nyújtja – azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás nyújtása a bérbeadónak az önkormányzati vonatkozásában került. Ha a bérbeadó a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, megállapodhat a szolgáltatást nyújtóval, hogy a szolgáltatásért esedékes díjat közvetlenül az önkormányzati lakás bérlőjétől beszedheti.

(3) A bérlakások bérleti díja mértékét e rendelet **2. melléklete** tartalmazza.

(4) Az önkormányzat a költségelven meghatározott lakbérű bérlakások esetében legalább olyan bérleti díjat állapít meg, amely fedezi az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit.

(5) A megállapított lakbérek nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

(6) A lakást jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől számított három hónapig a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű **használati díjat** köteles fizetni. A három hónap elteltével a lakáshasználati díj kétszeresét kell megfizetni.

(7) A bérlakások bérbeadásából befolyt lakbért elkülönített számlán kell kezelni és kizárólag a bérlakások üzemeltetésére, fenntartására, felújítására lehet fordítani.

15. Önkormányzati lakbértámogatás

15.§

(1) A szociális alapon bérbe adott lakás esetén az önkormányzati lakbértámogatásra jogosultságot a Szociális Bizottság állapítja meg a bérleti szerződés megkötését megelőzően vagy a kérelem benyújtását követő 30 napon belül.

(2) A lakbértámogatásra jogosult a bérlő, akinek a családjában az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap **(28.500.-Ft)** 300 %-át **(85.500.-Ft)**.

(3) A lakbértámogatás mértéke a 2. melléklet szerint fizetendő bérleti díj 15%-a.

(4) Az önkormányzati lakbértámogatás formája a fizetendő lakbérből adott engedmény. A lakbértámogatást ugyanazon lakásra csak egy bérlő veheti igénybe.

(5) A lakbértámogatást a kérelem benyújtását követő hónap 1. napjától számított egy évre – amennyiben a bérleti jogviszonyból ettől rövidebb időtartam van hátra, a bérleti jogviszony végéig – lehet megállapítani.

(6) A lakbértámogatás iránti kérelemhez csatolni kell:

- a) havi rendszerességgel járó jövedelem esetén a kérelem benyújtását megelőző hónap jövedelméről szóló igazolást,
- b) a járási hivatal által folyósított ellátások esetén az ellátást megalapozó határozat másolatát és a kérelem benyújtását megelőző hónap kifizetési csekkjét vagy bankszámlakivonatát,
- c) vállalkozók és östermelői igazolvánnyal rendelkezők esetében a kérelem benyújtását megelőző 12 hónap alatt szerzett jövedelemről NAV igazolást.

16. A lakásbérlet megszűnése

16.§

(1) Ha a határozott idejű lakásbérlet lejár, cserelakást nem lehet adni.

(2) Ha a bérleti szerződés a bérlő szerződésszegő magatartása miatt szűnik meg, cserelakást és pénzbeli térítést nem lehet adni.

(3) A bérbeadó felmondhatja a bérleti szerződést, ha:

- a) a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül vagy a hozzájárulás megtagadása ellenére más személyt a lakásba befogad,
- b) a lakást vagy egy részét albérletbe adja,
- c) a lakást elcseréli;
- d) a lakáson építési engedélyhez kötött átalakítást végez,
- e) a bérlő nem tesz eleget a bérbeadónak teljesítendő közüzemi díjfizetési kötelezettségének,
- f) a bérlő az ingatlan karbantartási feladatairól felszólítás ellenére sem gondoskodik, a neki átengedett ingatlant rendeltetése szerint nem a jó gazda gondosságával használja, így az ingatlan állaga romlik.

(4) A bérlő a szerződés lejárta vagy felbontása esetén köteles a lakást üresen, tisztán, a lakberendezésekkel együtt rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban az bérbeadónak – külön felszólítás nélkül - átadni.

(5) Az bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a lakás visszaadásakor a bérlőt terhelő helyreállítási munkákat a bérlő költségére a bérbeadó végzi el.

17.§

(1) Bérlő halála esetén a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy e jogosultság elismerését a bérlő halálától számított 30 napon belül kérheti a polgármestertől.

(2) Ha a lakásbérleti jogviszony a bérlő halála miatt szűnik meg és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy, az örökös köteles

- a) a lakást 60 napon belül kiüríteni;
- b) a lakás leadásáig e rendeletben szabályozottak szerint bérleti díjat fizetni;
- c) a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban bérbeadónak visszaadni.

(3) Ha az örökös a hagyatéki tárgyakat határidőre nem szállítja el, azokat az üzemeltető az örökös költségére és veszélyére raktárba helyezi el és gondoskodik annak őrzéséről.

(4) Ha az elhalt bérlőnek lakbértartozása van, a bérbeadó hagyatéki teherként igényét köteles bejelenteni.

17. A lakás bérlő általi felújítása

18.§

(1) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről a bérbeadó köteles gondoskodni. A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és berendezések igazolt költségeit egy összegben, 60 napon belül köteles a bérlő részére megtéríteni, vagy bérleti szerződésben foglaltak szerint az ingatlanra megállapított bérleti díj terhére beszámítható.

(2) Az bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást korszerűsíti, vagy egyéb szempontból a lakás jobb használatát eredményező átalakítást végez.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák megjelölését, befejezésének határidejét, várható költségét és megfizetése feltételeit, módját azzal, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket a bérlő köteles megkérni.

18. Önkormányzati lakások elidegenítése

19.§

(1) Az önkormányzati bérlakás elidegenítéséről, az elidegenítés módjáról a képviselő-testület dönt.

(2) Az eladásra kijelölt önkormányzati tulajdonban álló lakás forgalmi értékét független ingatlanforgalmi szakértő állapítja meg.

(3) A képviselő-testület az ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéket megemelheti, az ingatlant az ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéknél magasabb áron hirdetheti meg.

19. Bérlő által lakott lakás vételár megfizetésének feltételei

20.§

(1) A Képviselő-testület vételárat megállapító döntését követően a polgármester 15 napon belül közli a vételárat és az eladásra irányuló ajánlatot a bérlővel.

(2) A bérlő, mint elővásárlásra jogosult, e jogát az (1) bekezdés szerinti ajánlat kézhezvételét követő 30 napon belül, az eladóhoz intézett elfogadó írásos nyilatkozat útján jogosult gyakorolni.

(3) Ha az elővásárlásra jogosult a (2) bekezdés szerinti nyilatkozatot nem vagy nem határidőben teszi meg, úgy kell tekinteni, hogy elővásárlási jogával nem kíván élni és ez esetben a lakás harmadik személy részére értékesíthető.

(4) Az (1) bekezdés szerinti ajánlati kötöttség időtartama az eladásra irányuló ajánlat közlésétől számított 60 nap.

(5) Nem köthető adásvételi szerződés azzal az elővásárlásra jogosulttal, akinek az eladásra kijelölt ingatlannal összefüggő, bérleti díjból eredő, vagy bármilyen lejárt és meg nem fizetett közüzemi tartozása áll fenn, kivéve, ha ezen tartozását a (4) bekezdésben foglalt határidőben maradéktalanul ki nem egyenlítette.

(6) A (2) bekezdés szerinti nyilatkozat beadását követő 30 napon belül a polgármester az elővásárlásra jogosulttal az adásvételi szerződést megkötöti.

21.§

(1) Ha a lakást az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolja meg, a vételár az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított **forgalmi érték 90%-a**.

(2) Amennyiben a lakásra az elővásárlásra jogosult bérlőnek közüzemi tartozása áll fenn, úgy a tartozás összegével megemelkedik az (1) bekezdés szerinti vételár.

(3) Ha a bérlakást az elővásárlásra jogosult bérlő vásárolja meg, és a szerződés megkötésekor a vételárat egy összegben egyenlíti ki, őt a teljes vételárból **10% árengedmény** illeti meg.

(4) Amennyiben a vevő a vételár teljes összegét vagy egy részét banki hitelből egyenlíti ki, úgy a szerződés megkötésétől számított 90 napon belül köteles a vételárat megfizetni. Ha a vételár kiegyenlítése határidőben nem történik meg, úgy a hátralék után a vevő a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk.) szerinti kamatot köteles fizetni. Amennyiben a vevő a vételár megfizetésével a szerződéskötéstől számított 90 napot meghaladó késedelembe esik, az eladó jogosult az adásvételtől elállni.

(5) **Részletfizetéssel történő vétel esetén az adásvételi szerződésben a tartozás kiegyenlítéséig elidegenítési és terhelési tilalmat** kell bejegyeztetni az ingatlannyilvántartásba Nagykovácsi Községi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) javára. Részletfizetés esetén a szerződéses kamat mértéke a Ptk.-ban meghatározott kamat mérték.

(6) A részletfizetés időtartama 15 év. Részletfizetés esetén az első részlet összege a vételár **20%-a**.

(7) Részletfizetés esetén a vételárhátralék időtartamára lakásbiztosítási szerződést kell kötni az adásvételi szerződés megkötésekor. A tartozás fennállásának időtartama alatt a biztosítási szerződés felmondása vagy a díjfizetés elmulasztása szerződésszegésnek minősül.

(8) A vételárhátralék teljes kiegyenlítéséig a lakás tulajdonjoga másra át nem ruházható. A vételár hiánytalan megfizetéséig az Önkormányzat az ingatlanra vonatkozó tulajdonjogát fenntartja. Ez esetben, az adásvételi szerződésben az elővásárlásra jogosult köteles hozzájárulni ahhoz, hogy a **tulajdonjog-fenntartással történő eladás ténye az ingatlan-nyilvántartásba az eladó javára bejegyzésre kerüljön.**

20. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése

22.§

(1) A Képviselő-testület által elidegenítésre kijelölt lakás pályázat útján értékesíthető. A vételár az ingatlanforgalmi szakértő által megállapított **forgalmi érték 100%-a**.

(2) A pályázati feltételeket a helyben szokásos módon 30 napra közzé kell tenni.

(3) A hirdetményben közölni kell a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát, a legalacsonyabb vételárat (beköltözhető forgalmi értéket), fizetési feltételeket, továbbá a versenytárgyalás helyét, időpontját, egyéb feltételeit. Lehetőséget kell biztosítani az érdeklődőknek arra, hogy a hirdetményben közölt lakást megtekinthessék.

(4) A versenytárgyaláson csak az vehet részt, aki pályázatot nyújtott be.

(5) A lakás annak értékesíthető, aki a legmagasabb vételár megfizetésére tesz ajánlatot és az ajánlati biztosítékot az Önkormányzatnak megfizette.

(6) A versenytárgyalás nyertesével 30 napon belül szerződést kell kötni. Amennyiben a szerződés megkötésére a vevőnek felróható ok miatt nem kerül sor, úgy kell tekinteni, hogy a vevő visszalépett. Ez esetben az eladó jogosult az adásvételtől elállni.

(7) Ha a nyertes a szerződéskötést elmulasztja, a második legmagasabb vételárat ajánlóval kell a szerződést megkötni, amennyiben az általa ajánlott vételár és a nyertes ajánlata között 10 %-nál nem nagyobb a különbség.

(8) Az értékesítés meghiúsulása esetén a pályázatot meg kell ismételni.

21. Záró rendelkezés

23.§

Ez a rendelet 2026. augusztus 1. napján lép hatályba.

Marsi Szilvia
polgármester

Munkácsi György
jegyző

1. melléklet a .../2026.(VI.24.) önkormányzati rendelethez

2. melléklet a .../2026.(VI.24.) önkormányzati rendelethez

A bérlakás lakbérének mértéke Ft/m²/hó

Komfortfokozat	Piaci alapon	Költségelven	Szociális alapon
összkomfortos	800	420	150
komfortos	500	380	130
félkomfortos	---	300	120
komfortnélküli	---	150	100

