

<i>Sorszám:</i> <b>Ny/5.</b>	<i>Tárgy:</i> <b>Békés Város Önkormányzata lakásrendeletének magalkotása</b>
<i>Döntéshozatal módja:</i> <b>Minősített többség az Mötv 50. §-a alapján</b>	<i>Véleményező bizottság:</i> <b>Ügyrendi, Lakásügyi és Közrendvédelmi Bizottság, Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság</b>
<i>Tárgyalás módja:</i> <b>Nyílt ülés</b>	<i>Előkészítette:</i> <b>Dr. Varsandán-Széni Ildikó jogász Nánási Zsolt osztályvezető, Városüzemeltetési Osztály</b>

## Tisztelt Képviselő-testület!

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a 2020. június 25. napján megtartott ülésén elfogadta az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendeletét (*a továbbiakban: Lakásrendelet*), mely 2020. július 1. napjától hatályos. A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

A Lakásrendelet az elmúlt években számos módosításon átesett, jelenleg egy átfogó felülvizsgálatot követően további módosítások indokoltak. Ezeknek jelentős része a Rendelet szövegét érintő pontosításokat jelent, melyek a szabályozás érdemi részére nincsenek hatással.

Tekintettel arra, hogy a Lakásrendeletet számos helyen módosítani szükséges, annak érdekében, hogy az egységes szerkezete megmaradjon, és könnyen áttekinthető legyen, javasoljuk, hogy ne a jelenleg is hatályos 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet kerüljön módosításra, hanem egy újat fogadjon el a Tisztelt Képviselő-testület.

A Lakásrendelet érintő legfontosabb változások az alábbiakban részletesen bemutatásra kerülnek.

## Előterjesztés Békés Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2026. január 22-i ülésére

A Magyarország biztonságát szolgáló egyes törvények módosításáról szóló 2022. évi L. törvény 16. §-ának indokolása szerint *a jogszabály a társadalombiztosítási nyugdíjakhoz nem kapcsolódó ellátásokra, jövedelemhatárookra és egyéb összeghatárookra – a bírósági végrehajtásról szóló törvény kivételével – egységes viszonyítási alapot vezet be szociális vetítési alap elnevezéssel.* A szociális területen az öregségi nyugdíjminimumot, mint viszonyszámot felváltotta a szociális vetítési alap fogalma. Az öregségi nyugdíjminimum elsősorban a nyugdíj szakágazat mutatószáma, amelyet a társadalombiztosítási nyugellátásokhoz kapcsolódóan használnak. A szociális vetítési alap összege jelenleg megegyezik az öregségi nyugdíjminimum összegével, ami 28.500 Forint. A hatályos Lakásrendelet az öregségi nyugdíjminimum fogalmát használja, ezért javasoljuk, hogy az új rendeletbe a fent leírtak figyelembevételével a szociális vetítési alap fogalma kerüljön beépítésre.

A jelenleg is hatályos Lakásrendelet 23. § (1) bekezdése rendelkezik arról, hogy rászorultság további fennállása esetén a bérlő indokolt kérésére a lakásbérleti szerződés – a lejárat napját követő 15 napon belül – 5 alkalommal, újabb 1 éves határozott időre meghosszabbítható. A gyakorlatban a lejárat bérleti szerződések meghosszabbítása a bérlő kérelmére, a lejárat napját megelőzően történik, ezért a rendelet ezen része a gyakorlathoz igazítva kerül módosításra.

A hatályos lakásrendelet nem rendelkezik egyértelműen a piaci alapú lakásbérleti szerződések meghosszabbításának rendjéről. Az új szabályozás szerint a Bizottság a szerződés lejártát megelőzően – a bérlő indokolt kérelmére – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb 3 év határozott időtartamra többször is meghosszabbíthatja majd.

A jelenlegi szabályozás szerint a lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a pályázó a pályázat elbírálásának időpontjáig óvadékot köteles fizetni. A fizetendő óvadék alsó határa: 70.000,- Ft, mely összeg a pályázaton nem nyert személyek részére 8 napon belül visszafizetésre kerül. A módosítást követően a fizetendő óvadék mértékét a Bizottság a pályázat kiírásakor határozza meg, figyelembe véve az ingatlan főbb paramétereit. Ebben az esetben egy nagyobb alapterületű, jobb elhelyezkedésű ingatlan esetében magasabb óvadék állapítható meg.

A Rendelet hatályos állapota szerint az üzlethelyiségek átalakítása, felújítása, értéknövelő beruházás kivitelezése csak a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával végezhető. A helyiségbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkört a Képviselő-testület nevében a BKSZ Kft., mint vagyongekezelő gyakorolja. Javasoljuk, hogy az üzlethelyiségek átalakítása, felújítása, értéknövelő beruházás kivitelezése az új rendelet szabályai szerint a tulajdonos hozzájárulásával legyenek végezhetőek.

A jelenleg hatályos szabályozás az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába került lakóépületeinek elidegenítéséből származó teljes bevételeinek felhasználásáról rendelkezik. Az új rendelkezés kiterjedne valamennyi önkormányzati tulajdonú lakóépület elidegenítéséből származó teljes bevételeinek felhasználására.

A Lakásrendelet 8. számú mellékletében új elemként jelenik meg a piaci alapú lakáspályázat értékelési szempontrendszer. A Rendelet-tervezet elfogadásával a 2026. január 1. napját követően piaci alapú lakáspályázat során a melléklet szerinti pontrendszer alapján történne az érvényes pályázatot benyújtó pályázók értékelése.

A Lakásrendelet 3. számú melléklete rögzíti az önkormányzat tulajdonában lévő bérlakások bérleti díjának mértékét – komfortfokozat szerint differenciálva - az alábbiak szerint:

**I.**

**Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	összkomfortos:	560,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>2.</b>	komfortos:	621,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>3.</b>	félkomfortos:	359,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>4.</b>	komfort nélküli:	270,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>5.</b>	szükséglakás:	179,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

**II.**

**A 3. melléklet I. pontjában foglaltaktól eltérően a kertés házak esetében a lakbérek mértéke a következő:**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	összkomfortos:	413,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>2.</b>	komfortos:	491,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>3.</b>	félkomfortos:	359,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>4.</b>	komfort nélküli:	210,- Ft/m <sup>2</sup> /hó
<b>5.</b>	szükséglakás:	179,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

**III.**

**A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke:**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások esetében:	875,- Ft/m <sup>2</sup> /hó

A jelenleg alkalmazott lakbérek 2023 óta változatlanok, és nem biztosítanak megfelelő fedezetet a lakások állagmegóvásához, a szükséges javítások elvégzéséhez, valamint a rendeltetésszerű és biztonságos használat feltételeinek fenntartásához. A lakbérek mérsékelt emelése elengedhetetlen ahhoz, hogy az önkormányzat a szociális bérlakás-állományt hosszú távon is megőrizze, és elkerülhető legyen az ingatlanok műszaki állapotának további romlása.

Az önkormányzat a lakbérek megállapítása során kiemelten figyelembe veszi a bérlők szociális helyzetét és teherbíró képességét. A lakbéremelés mértéke a piaci lakbérektől továbbra is jelentősen elmarad, és nem veszélyezteti a szociális bérlakások alapvető célját, a rászoruló személyek és családok lakhatásának biztosítását. A piaci alapú lakbérekről szintén elmondható, hogy azok jelentősen elmaradnak a tényleges piaci bérleti díjaktól, még egy nagyobb mértékű bérleti díj emelés esetén is. Az alábbiakban a bérleti díj különböző mértékű megemelésével esedékes bérleti díjak kerülnek bemutatásra.

**Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások lakbéréinek mértéke különböző mértékű bérleti díj emelések esetén (bruttó Ft/m<sup>2</sup>/hó):**

	<b>Komfortfokozat</b>	<b>Jelenlegi</b>	<b>10%-os emelés</b>	<b>15%-os emelés</b>	<b>20%-os emelés</b>
<b>1.</b>	összkomfortos:	560	615	645	670
<b>2.</b>	komfortos:	621	685	715	745
<b>3.</b>	félkomfortos:	359	395	415	430
<b>4.</b>	komfort nélküli:	270	295	310	325
<b>5.</b>	szükséglakás:	179	195	205	215

A szociális alapú bérleti díj egy 50 m<sup>2</sup> területű komfortos bérlakás vonatkozásában jelenleg 31.050,- Ft. A bérleti díj 10 %-os megemelésével 34.250,- Ft, 15 %-os emelést követően 35.750,- Ft, míg egy 20 %-os emelést követően 37.250,- Ft összegre változna.

A piaci alapú bérleti díj jelenleg bruttó 875 Ft/m<sup>2</sup>/hónap. Ez 10 %-os emelést követően 965 Ft/m<sup>2</sup>/hónap, 20 %-os emelést követően 1050 Ft/m<sup>2</sup>/hónap, míg 30 %-os emelést követően 1140 Ft/m<sup>2</sup>/hónap bérleti díjat jelentene. Egy 50 m<sup>2</sup> területű bérlakás vonatkozásában a jelenlegi díjszabás szerint 43.750,- Ft a bérleti díj. A bérleti díj 10 %-os megemelésével 48.250,- Ft, 20 %-os emelést követően 52.500,- Ft, míg egy 30 %-os emelést követően 57.000,- Ft összegre változna.

A bérlők szociális helyzetét és teherbíró képességét szem előtt tartva javasoljuk, hogy a szociális alapú bérleti díjak 10 %-kal, míg a piaci alapú bérleti díjak 20 %-kal kerüljenek megemelésre úgy, hogy a bruttó Ft/nm/hó 10 Ft-ra kerekítve kerüljön megállapításra. Ezek alapján a bérleti díjak az alábbiak szerint alakulnának.

**I.**

**Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások és kertes házak lakbéréinek mértéke (bruttó Ft/m<sup>2</sup>/hó):**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	Komfortfokozat	Ingatlan típusa	
		Lakás	Kertes ház
<b>1.</b>	összkomfortos:	620	450
<b>2.</b>	komfortos:	690	540
<b>3.</b>	félkomfortos:	400	400
<b>4.</b>	komfort nélküli:	300	230
<b>5.</b>	szükséglakás:	200	200

**II.**

**A piaci alapon, valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások, kertes házak lakbéréinek mértéke (bruttó Ft/m<sup>2</sup>/hó):**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások, kertes házak esetében:	1050

**Előzetes hatásvizsgálat**

az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet-tervezethez

**1. A tervezett jogszabály társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásával az önkormányzat igyekszik a lakásgazdálkodás során alkalmazott szabályrendszert a kialakult gyakorlattal összhangba hozni. Az új rendelet elfogadásával az az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére vonatkozó rendelkezések egyértelműbbé és átláthatóbbá válnak.

**2. Környezeti és egészségi következményei:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának közvetlen környezeti, egészségi következményei nincsenek.

**3. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:**

A rendeletben foglaltak végrehajtásának az adminisztratív terheket befolyásoló lényeges hatása nincs.

**4. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**

A rendelet megalkotása a jelenlegi működésnek megfelelően szükséges, a jogalkotás elmaradása ilyen értelemben semmilyen hátrányos következménnyel nem jár.

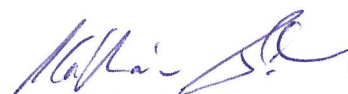
**5. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, tárgyi, szervezeti és pénzügyi feltételek az Önkormányzatnál rendelkezésre állnak.

Az előterjesztésben foglaltak egyben a jogszabálytervezet jogalkotásáról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a szerinti általános indokolását is képezik.

**Kérem a Tisztelt Képviselő-testülettől a rendelet-tervezet elfogadását.**

**Békés, 2026. január 19.**



**Kálmán Tibor**  
polgármester



Jogi ellenjegyző



Pénzügyi ellenjegyző

**AZ ÖNKORMÁNYZATI LAKÁSOK ÉS HELYISÉGEK BÉRLETÉRŐL, VALAMINT  
ELIDEGENÍTÉSÜKRE VONATKOZÓ EGYES SZABÁLYOKRÓL**

**(TERVEZET)**

Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 19. § (1) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 22. § (3) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. § (1)-(3) bekezdésében, 58. § (2) bekezdésében és 84. § (1)-(2) bekezdéseiben kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés d) pontjában meghatározott, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) 9. pontjában meghatározott feladatkörében, és az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva a következőket rendeli el:

**ELSŐ RÉSZ**

**Általános rendelkezések**

**1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed minden olyan lakásra – beleértve a szükséglakást is –, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségre – kivéve az intézmények használatában lévő helyiségeket, – amely Békés Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában van.

(2) A rendelet célja, hogy a polgári jog alapelveit szem előtt tartva megteremtse az önkormányzat tulajdonában lévő lakásokkal való eredményesebb gazdálkodás feltételeit.

**MÁSODIK RÉSZ**

**Az önkormányzati lakások bérletére vonatkozó szabályok**

*I. Fejezet*

*Az önkormányzati lakások bérletének általános szabályai*

**1. Bérbeadói jogok gyakorlása**

**2. §**

(1) A lakásbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkör gyakorlója – az e rendeletben szabályozott eltérésekkel - Békés Város Önkormányzatának Képviselő-testülete (a továbbiakban: képviselő-testület).

(2) A képviselő-testület a bérbeadói jogok gyakorlását részben átruházza

- a) az Ügyrendi, Lakásügyi, és Közrendvédelmi Bizottságra (a továbbiakban: bizottság),
- b) a polgármesterre.

(3) A képviselő-testület megállapítja, és évente felülvizsgálja a lakbérek mértékét.

(4) A bizottság

- a) javaslatot tesz a képviselő-testületnek a (3) bekezdésben meghatározott döntések meghozatalára,
- b) dönt a lakások bérbeadásának feltételeiről,
- c) dönt a lakás szociális alapon történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
- d) dönt a lakás szakember elhelyezés céljára történő bérbeadásáról, kijelöli a bérlőt,
- e) dönt a lakáscserére benyújtott kérelmekről,
- f) dönt a lakásigénylők nyilvántartásba vételéről,
- g) dönt a lakáscsere kérelmek nyilvántartásba vételéről,
- h) dönt a lakás albérletbe adásáról,
- i) dönt a lejárt lakásbérleti szerződések meghosszabbításáról,
- j) dönt a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződések közös megegyezéssel történő megszüntetéséről,
- k) dönt a lakásügyben benyújtott egyéb kérelmekről.

(5) A polgármester

- a) a bérbeadási jogkör gyakorlója, ha az elhelyezésre belvíz, árvíz vagy egyéb rendkívüli helyzet miatt kerül sor,
- b) a bérbeadási jogkör gyakorlója - az önkormányzat intézménye, illetve az önkormányzat által alapított szervezet vezetőjének javaslatát figyelembe véve -, ha a lakás intézmény, illetve szervezet működését biztosító ingatlan területén fekszik,
- c) jogosult meghatározni a rendeletben nem szabályozott egyéb kérdésekben a bérlővel kötött megállapodás tartalmát.

(6) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások lakásbérlettel kapcsolatos egyes előkészítési, végrehajtási feladatait az önkormányzattal szerződéses jogviszonyban álló, vagyonhasznosítással megbízott szervezet (a továbbiakban: vagyonhasznosító) látja el, így különösen:

- a) nyilvántartást vezet az önkormányzat tulajdonában lévő és bérbeadás útján hasznosítható lakásokról, a bérlőkről, a befizetett lakbérekéről és a hátralékokról,
- b) a Képviselő-testület döntésének megfelelő tartalommal elkészíti a lakásbérleti szerződéseket, lakásbérleti szerződés-módosításokat, a lakásbérleti szerződések felmondásait, illetve aláírja azokat,
- c) közreműködik a lakásgazdálkodással kapcsolatos végrehajtási eljárásokban.
- d) az önkormányzat és a vagyonhasznosító között fennálló szerződés alapján ellátja azokat a feladatokat, amelyek a lakáskezelési, fenntartási, üzemeltetési, hibaelhárítási, karbantartási és felújítási tevékenységgel, valamint a lakások rendeltetésszerű használatra átadásával, visszavételével, a lakbérek és egyéb szolgáltatási díjak közlésével, kiszámlázásával, beszedésével és kezelésével kapcsolatosak,
- e) szükség esetén információt nyújt a képviselő-testület, a bizottság, és a polgármester részére a döntéshozatal elősegítése érdekében a megüresedő lakásokról és a fizetési hátralékkal rendelkező bérlőkről,
- f) évente legalább kétszer ellenőrzi a lakások rendeltetésszerű használatát.

## 2. Lakásbérlet létrejötte

### 3. §

(1) Lakásbérleti szerződés azzal a nagykorú természetes személlyel köthető, aki a (2) bekezdésben felsorolt jogcímek alapján önkormányzati bérlakásra jogosult.

(2) Az önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat az alábbi jogcímek szerint hasznosítja:

- a) szociális jellegű bérbeadás,
- b) szakember elhelyezés,
- c) pályázat útján piaci alapon történő bérbeadás, valamint pályázat útján fiatalok otthoneremtésének biztosítása céljára történő bérbeadás,
- d) nem lakás céljára történő bérbeadás.

#### 4. §

(1) A kérelmező a lakásigénylés során az alábbi személyes adatszolgáltatásra köteles:

- a) név,
- b) születési hely, idő,
- c) anyja neve,
- d) lakcím (állandó, ideiglenes),
- e) tartózkodási hely,
- f) munkahely,
- g) jövedelmi, vagyoni viszonyokra vonatkozó igazolások, nyilatkozatok,
- h) tartós egészségkárosodás esetén az egészségi állapotra vonatkozó igazolás.

(2) Ezen adatszolgáltatási kötelezettség az igénylővel közös háztartásban élő valamennyi személyre vonatkozik.

(3) Az (1) bekezdésben felsorolt megfelelő igazolások hiányában nem köthető meg a kérelmezővel a lakásbérleti szerződés. Ha a szerződés már megkötésre került, a valótlan adatok szolgáltatása felmondási oknak minősül.

(4) Határozatlan idejű lakásbérleti szerződéssel rendelkező, szociális alapon bérbe adott lakásban élő bérlő köteles a rendelet 4. § (1) bekezdés g) pontjában meghatározott igazolásokat legkésőbb minden év január 31. napjáig a bérbeadó felhívására bemutatni.

#### 5. §

A rendelet 1. melléklete tartalmazza az önkormányzat tulajdonában lévő, bérbe adható lakások jegyzékét.

#### 6. §

(1) A bérbeadó a bérlő és a vele együtt lakó házastársa közös kérelmére – a házastársnak a lakásba való beköltözésének időpontjától függetlenül – a bérlőtársi szerződést köteles megkötöni.

(2) Társbérleti szerződés önkormányzati lakásra nem köthető.

### 3. A bérbeadó és a bérlő jogai és kötelezettségei

#### 7. §

(1) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles

- a) életvitelszerűen a lakásban lakni;

b) félévente a közüzemi szolgáltatások vonatkozásában tartozásmentességről szóló igazolást bemutatni.

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

- a) a bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltételeket nem teljesíti;
- b) a bérlő a lakbért és a lakás használatával felmerülő valamennyi költséget (közös költséget illetve rezsiköltséget) a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg;
- c) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt egyéb lényeges kötelezettségét nem teljesíti;
- d) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak;
- e) a bérlő a lakásban állatot tart;
- f) a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, vagy területet rongálják vagy nem rendeltetésszerűen használják.

## **8. §**

(1) A bérlő köteles az ingatlanhoz tartozó udvar, kert és kerítés tisztántartásáról, műveléséről, karbantartásáról gondoskodni. A kertre vonatkozóan a művelés minimálisan a folyamatos gazmentesen tartást és a benne lévő fák, egyéb ültetvények szakszerű gondozását jelenti.

(2) Több lakásból álló ingatlan esetén a kerti és az udvari munkálatok elvégzésére a bérlők egyetemlegesen kötelezettek.

## **9. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák

- a) megjelölését,
- b) várható időtartamát,
- c) költségeit, azok megfizetésének feltételeit, módját, megtérítésének mértékét, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó – a bérlő kérésére – csak a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételéhez szükséges mértékű meg nem haladó költségek megfizetését vállalja.

(4) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a lakás átalakításával, korszerűsítésével felmerült költségeknek – a megállapodás szerint – a bérbeadó maximum 25 %-át a lakbérbe való beszámítással egyenlíti ki. A beszámítás időtartama nem haladhatja meg a lakásbérleti jogviszony időtartamát.

## **10. §**

(1) A lakásbérlet megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint a vagyonhasznosítónak átadni.

(2) A bérbeadó és a bérlő írásban megállapodhatnak abban, hogy a lakásbérleti szerződés megszűnésekor a lakást és a lakásberendezéseket a bérbeadó teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

(3) A (2) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy a kiköltözést megelőző 30 napon belül a költségeket a bérbeadónak megelőlegezi. A szerződésben rögzíteni kell, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését követő 15 napon belül a bérlővel elszámol.

(4) A bérlő kérelme alapján a költségeket több – de legfeljebb 12 havi – részletekben is megtérítheti. Ennek konkrét feltételeit a megállapodásban rögzíteni kell.

#### **4. Lakáshasználati díj**

##### **11. §**

(1) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől a lakásra megállapított lakbérrel azonos összegű használati díjat köteles a bérbeadó részére fizetni.

(2) A vagyonhasználó az (1) bekezdésben említett személyek esetében a jogcím nélküli lakáshasználat kezdetétől számított 30 napon belül köteles a lakás kiürítése iránti peres eljárást megindítani.

(3) A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követően félévente az eredeti lakbér 25 %-ának megfelelő összeggel emelkedik. A lakáshasználati díj emeléséről a jogcím nélküli lakáshasználót előzetesen írásban értesíteni kell.

#### **5. A szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése és a pénzbeli térítés**

##### **12. §**

(1) A képviselő-testület és a bérlő a határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetheti úgy, hogy a bérbeadó a bérlő részére

- a) másik lakást ad bérbe, vagy
- b) a másik lakás bérbeadása mellett egyszeri pénzbeli térítést fizet, vagy
- c) a másik lakás bérbeadása helyett egyszeri pénzbeli térítést fizet.

(2) Az (1) bekezdés a) pontjában foglaltak alapján a bérlő

- a) kevesebb szobaszámú, vagy kisebb alapterületű, vagy alacsonyabb komfortfokozatú, vagy
- b) azonos szobaszámú, alapterületű, komfortfokozatú, de a településen belül eltérő fekvésű, vagy
- c) nagyobb szobaszámú, nagyobb alapterületű, magasabb komfortfokozatú lakás bérbeadását kérheti.

##### **13. §**

(1) A pénzbeli térítés összegét e rendelet 2. melléklete tartalmazza.

(2) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás használati értékének a különbözete.

##### **14. §**

Ha a szociális intézményből elbocsájtott személy az intézménybe utaláskor a lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le a lakásügyi hatóság javára, részére legfeljebb 1 lakószobás, komfortos lakás bérbeadása ajánlható fel a pénzbeli térítés visszafizetése mellett.

## **6. A bérbeadó hozzájárulása a lakáscsere szerződéshez**

### **15. §**

(1) A bizottság a bérleti jog átruházásához, illetve a lakáscsere szerződéshez kizárólag akkor adhatja meg hozzájárulását, ha az önkormányzati lakás bérlője a lakást másik önkormányzati lakás bérletére cseréli el.

(2) A bizottság a hozzájárulást megtagadja, ha

- a) a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás bérletére kötött szerződés határozott időre vagy feltétel bekövetkezéséig szól, és az új bérlő határozatlan időtartamú szerződést kíván kötni, vagy
- b) a felek szándéka ténylegesen az önkormányzati lakás lakásbérleti jogának jogellenes átruházására irányul, vagy
- c) a bérlőkijelölésre vagy az ismételten gyakorolható bérlőkiválasztásra jogosult a cseréhez nem járult hozzá, vagy
- d) ha az elcserélni kívánt vagy a bérleti jog átruházással érintett önkormányzati lakás használatával kapcsolatban bármilyen tartozás (különösen lakbér, rezsi) áll fenn, a tartozás kiegyenlítéséig.

(3) A lakáscsere végrehajtásakor a bérlővel együtt lakó valamennyi személy köteles a lakást a bérlővel együtt elhagyni.

(4) A polgármester – a bizottság döntése alapján – a hozzájárulást írásban köteles megadni. Ennek keretében tájékoztatni kell a cserepartnert a lakással összefüggő – e rendelet szabályai szerinti – bérlői kötelezettségekről, valamint a lakbér összegéről.

(5) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérő tartalmú lakásbérleti szerződés csak a csere folytán bérleti jogot szerző hozzájárulásával köthető.

## **7. Hozzájárulás az albérleti szerződéshez**

### **16. §**

(1) A bizottság a teljes lakás albérletbe adásához nem járulhat hozzá.

(2) A lakás egy részének albérletbe adásáról kérelem alapján a bizottság egyedi határozattal dönt. Hozzájárulás akkor adható, ha az alábbi feltételek mindegyike teljesül:

- a) a bérlőnek nincs bérleti díj tartozása,
- b) a bérlőnek nincs közüzemi díj tartozása,
- c) a bérlő érvényes bérleti szerződéssel rendelkezik,
- d) a hozzájárulás legfeljebb a bérleti szerződés lejártáig adható.

(3) Egyszobás lakás albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

(4) A bizottság a lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó volt albérlő elhelyezésére kötelezettséget nem vállal.

## **8. Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbére**

### **17. §**

A képviselő-testület minden év legkésőbb március 31. napjáig megállapítja a tárgyév május 1. napjával érvényes lakberek összegét.

### **18. §**

A lakberek mértékét e rendelet 3. melléklete tartalmazza.

### *II. Fejezet*

#### *Szociális alapon bérbbe adott lakásokra vonatkozó rendelkezések*

### **19. §**

(1) A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki a megüresedett lakások bérbbevitelére a szociális helyzetük alapján rászoruló állampolgárok számára.

(2) Kizárólag szociális alapon, a Békés Városi Szociális Szolgáltató Központ ajánlásának figyelembe vételével, pályázati eljárás lefolytatása nélkül adhatók bérbbe a rendelet 5. számú mellékletében felsorolt lakások, a TOP-4.3.1-16 Leromlott városi területek rehabilitációja megnevezésű pályázat fenntartási idejének lejáratáig szóló határozott időre.

(3) Szociális jellegű önkormányzati bérlakásra az az igénylő jogosult, akinek a vele együtt költözőkre tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelme

- a) a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegét meghaladja, de nem haladja meg a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, egyedülálló bérlő esetén a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és
- b) nincs olyan hasznosítható ingatlana, járműve, vagyoni értékű joga, amelynek
  - ba) külön-külön számított forgalmi értéke a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének a húszszorosát, vagy
  - bb) együttes forgalmi értéke a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének a hetvenszeresét meghaladja.

(4) Az egy főre jutó havi jövedelem kiszámítása akként történik, hogy a család pályázat benyújtását megelőző 3 havi összes nettó jövedelmének átlagát osztani kell az együtt költözők számával.

(5) A jövedelem meghatározásakor a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. §-ában foglalt rendelkezések az irányadók.

(6) A bérbeadói jogkör gyakorlója az egy szobás bérlakások közül, kizárólag egyedülálló (egyedül költöző), szociális helyzetük alapján rászoruló bérlők részére is írhat ki lakáspályázatot, amely feltételt a pályázati kiírásban minden esetben rögzíteni szükséges.

(7) A szociális bérlakásra jogosult személynek bérbbe adható lakás szobaszáma a vele együtt költözők számától függően a következő:

- a) 1-3 fő esetén 1 szobás lakás,
- b) 3-5 fő esetén 2 szobás lakás,
- c) 5 főnél több személy esetén 3 szobás lakás.

## 20. §

(1) A pályázati kiírást az önkormányzat lapjában kell közzétenni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszteni.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a fizetendő lakbér összegét,
- e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
- g) a pályázni jogosultak körét,
- h) a pályázat érvénytelenségének okait,
- i) figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat benyújtását követően az adattartalom módosítására, illetve mellékletek utólagos becsatolására nincs lehetőség,
- j) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitva álló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó következményről,
- k) a bérbeadás jogcímét.

(3) A pályázat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között legalább – naptári napban számított - 15 nap különbség legyen.

(4) A benyújtott pályázathoz kötelezően csatolni kell

- a) a pályázó és a keresőképes együttműködő személyek jövedelemigazolását,
- b) tartós betegség, mozgáskorlátozottság esetén az arról szóló orvosi igazolást, melyből megállapítható, hogy az állapot a pályázat benyújtásakor fennáll,
- c) a terheesség fennállását igazoló orvosi igazolást,
- d) nappali tagozaton tanulói jogviszonyban álló nagykorú eltartott gyermek esetén iskolalátogatási igazolást,
- e) élettársi együttélés esetén ennek igazolásra kiadott hatósági bizonyítványt,
- f) az egészségi állapotot kedvezőtlenül befolyásoló egészségtelen lakhatási körülmény esetén az orvos által kiadott igazolást.

(5) A jelen § (4) bekezdésében meghatározott bármely igazolás vagy bizonyítvány hiánya esetén a pályázat érvénytelen.

## 21. §

(1) A pályázatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani az e rendelet 6. melléklete szerinti nyomtatványon. A munkaviszonyból származó jövedelem igazolása a munkáltató által kibocsátott szabályszerű jövedelemigazolással történik.

(2) A pályázati lapot igénylőkről, illetve a pályázatot benyújtókról névsort kell vezetni, amelyen a pályázó aláírásával igazolja a pályázati anyag átvételét, illetve a pályázat leadását.

(3) A személyesen leadott pályázatok átvételéről a pályázó részére átvételi elismervényt kell adni.

(4) A benyújtott pályázat érvénytelen ha,

- a) azt a benyújtására meghatározott határidő után nyújtották be,
- b) az nem felel meg a pályázati kiírás feltételeinek,
- c) hiányos (adatokat nem közöl, szociális rászorultság nem állapítható meg, mellékletet nem csatol, így a nyilatkozat valóságtartalma nem állapítható meg),
- d) a közölt adatok nem felelnek meg a valóságnak,
- e) a pályázati anyag aláírása nem történt meg.

## **22. §**

(1) A pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A pályázók sorrendjének megállapításánál e rendelet 7. mellékletében foglalt pontrendszer az irányadó.

(2) Azonos sorrendet elért, az első és második helyen azonos pontszámot elérő bérlőnek javasolható pályázók esetén a Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a pályázati határidő lejárátát követő 30 napon belül környezettanulmányt végez, amelynek alapján javaslatot készít a bizottság felé a bérlő személyére.

(3) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a (2) bekezdésben foglaltakon túlmenően bármely pályázónál végezethet környezettanulmányt.

(4) A Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a döntés előkészítése során - a (2) bekezdésben foglaltakon túl - a pályázatokban feltüntetett adatokat és tényeket az adatvédelmi szabályok betartásával adatgyűjtés, személyes meghallgatás alapján ellenőrizheti.

(5) Ha a meghirdetett lakásra érvényes ajánlat nem érkezik, a soron következő pályázati kiírás alkalmával kell a lakást ismét meghirdetni.

## **23. §**

(1) A rászorultság további fennállása esetén a bérlő indokolt kérésére a lakásbérleti szerződés – a lejárát napját megelőzően– 5 alkalommal újabb 1 éves határozott időre meghosszabbítható.

(2) Amennyiben a bérlő a vele együtt lakókra tekintettel meghatározott egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 2,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

(3) Amennyiben a bérlő egyedülálló és egy főre jutó havi nettó jövedelmének összege meghaladja a szociális vetítési alap mindenkori legkisebb összegének 3,5-szeresét, és az elhelyezését más módon nem tudja megoldani, úgy a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

## **24. §**

- (1) A bérlő a szociális alapon bérbe adott lakás esetében e rendelet 19. § (2) bekezdésében meghatározott jövedelmi, vagyoni viszonyaiban bekövetkező változást 30 napon belül köteles bejelenteni a bérbeadónak.
- (2) A pályázati kiírás jogosultsági feltételeiben bekövetkező – (1) bekezdés szerinti - utólagos változás esetén a bérbeadó javaslatot tesz a bizottságnak a bérleti szerződés megszüntetésére.
- (3) Különös méltánylást igénylő esetben – betegség, fogyatékoság, 3 év alatti gyermek nevelése - a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés eredeti határidőig, vagy más, egyedileg meghatározott határidőig történő változatlan fenntartásához.
- (4) A (2) bekezdésben foglaltak esetén, amennyiben a bérlő lakáshelyzetét nem tudja megoldani és ezt nyilatkozatával igazolja, a bizottság hozzájárulhat a bérleti szerződés legalább 1 évig való fenntartásához, szociális alapon bérbe adott lakásokra vonatkozó lakbérfizetési kötelezettséggel.
- (5) A bérbeadó köteles a (2) bekezdés szerint eljárni, ha a bérleti jogviszony fennállása alatt megállapítja, hogy a bérlő a pályázatban valótlan adatot közölt, vagy a 30 napos bejelentési kötelezettségének nem tett eleget és annak mulasztását megfelelően igazolni nem tudja.
- (6) Az (1) bekezdésben foglaltakat a bérleti szerződésben rögzíteni kell.

### *III. Fejezet*

#### *Szakember elhelyezésre vonatkozó rendelkezések*

#### **25. §**

- (1) Békés város közigazgatási területén közfeladatot ellátó szervek megfelelő szakemberellátása érdekében – jövedelmi, vagyoni és szociális helyzetől függetlenül – lakás biztosítható annak a szakembernek, akinek alkalmazása a feladat ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) Rendkívül indokolt esetben – ha ezt a város szakember-ellátási érdeke is indokolja – a bérlet időtartama meghosszabbítható, esetenként legfeljebb 3 év határozott időtartamra.
- (3) Szakember elhelyezése céljából lakást a (4) bekezdés szerinti feltételekkel lehet bérbe adni a bizottság határozata alapján annak a személynek, aki az (1) bekezdésben meghatározott szervvel munkaviszonyban áll.
- (4) A szakember elhelyezése céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
  - a) a lakásbérleti szerződés legfeljebb a munkaviszony fennállásáig szólhat,
  - b) bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozó nem jogosult,
  - c) a bérlő a munkaviszony megszűnése, vagy a lakásbérlet megszűnése esetén elhelyezésre nem tarthat igényt,
  - d) a bérlő a lakást nem cserélheti el.
- (5) A szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások esetén a bérlő a bérleti díjat a rendelet 3. melléklet III. táblázat 1. sorában meghatározott mérték alapján köteles megfizetni.

### *IV. Fejezet*

#### *Pályázat útján történő lakásbérbeadás*

## 9. A piaci alapon bérebe adott lakások pályázati eljárása

### 26. §

(1) A bizottság a megüresedéstől függően, az önkormányzat lakásgazdálkodási érdekeinek figyelembevételével pályázatot ír ki megüresedett lakások piaci alapon történő bérbevételére.

(2) A pályázati kiírást az önkormányzat lapjában kell közzétenni és a polgármesteri hivatal hirdetőtábláján 15 napra kifüggeszteni.

(3) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell

- a) a lakás pontos megjelölését (utca, házszám, szint, ajtószám),
- b) a lakás alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- c) a bérleti szerződés időtartamát,
- d) a fizetendő lakbér összegét,
- e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételével meghirdetett lakás esetén az elvégzendő munkák megjelölését és költségeit,
- f) a pályázat benyújtásának helyét, idejét és módját,
- g) a pályázni jogosultak körét,
- h) a pályázat érvénytelenségének okait,
- i) figyelemfelhívást arra vonatkozóan, hogy a pályázat benyújtását követően az adattartalom módosítására, illetve mellékletek utólagos becsatolására nincs lehetőség,
- j) figyelemfelhívást a lakás elfoglalására nyitva álló határidőről és annak elmulasztására vonatkozó következményről,
- k) a bérbeadás jogcímét.

(3) A pályázat benyújtására vonatkozó időpontot a pályázati kiírásban úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzététele és a benyújtási határidőnek megállapított időpont között legalább – naptári napban számított – 15 nap különbség legyen.

(4) Pályázatot kizárólagos használatot biztosító lakástulajdonnal nem rendelkező helyi lakos nyújthat be.

(5) A pályázó a pályázatához köteles benyújtani az ő és vele együtt költözők jövedelemigazolását, ennek elmulasztása esetén a pályázata érvénytelen.

(6) Nem vehet részt a pályázaton, és érvénytelen annak a pályázata, aki az óvadékra vonatkozó fizetési kötelezettségének nem tett eleget.

(7) Kizárható a pályázatból az a pályázó, aki jövedelmi viszonyai miatt vélelmezhetően nem lesz képes a bérleti díjat megfizetni.

(8) A pályázat elbírálása során előnyben részesül az a pályázó, aki munkaviszonnyal, illetve ezzel egyenértékű foglalkoztatási jogviszonnyal rendelkezik.

### 27. §

(1) A pályázati határidő lejártát követő 30 napon belül a bizottságot össze kell hívni a pályázat eredményességének és a pályázók sorrendjének megállapítására. A pályázók sorrendjének megállapításánál e rendelet 8. mellékletében foglalt pontrendszer az irányadó.

(2) Az e rendelet 26. § (3) bekezdés e) pontja szerinti feltétellel meghirdetett lakás esetében a lakásbérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a lakás helyreállításának költségeit,
- b) a költségek bérlő részére történő megtérítésének módját, (a tényleges ráfordítás költsége a tervezettet nem haladhatja meg),
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, amely a bérlő kérésére indokolt esetben meghosszabbítható.

(3) A (2) bekezdésben szabályozott helyreállítási költségek nem haladhatják meg a havi lakbér 25 %-át, és a beszámítás legfeljebb a bérlet időtartamára szólhat.

(4) A 29. § (1) bekezdésében meghatározott pályáztatási kötelezettség mellőzhető, ha

- a) a lakás bérbeadása a képviselő-testület által alapított költségvetési szerv részére történik, a költségvetési szerv alapító okiratában rögzített feladatok, tevékenységek ellátására,
- b) a lakás bérbeadása a képviselő-testület által jóváhagyott és az önkormányzat szerződésben vállalt – az önkormányzati vagyon állagának megóvására, védelmére irányuló – kötelezettségének teljesítését szolgálja.

(5) A pályázati hirdetményt a lakás megüresedésétől – a bérbeadás céljára épített lakások esetében az épület használatbavételi engedélyének kiadásától – számított 30 napon belül a Polgármesteri Hivatal hirdetőtábláján, valamint a helyi sajtóban közzé kell tenni.

## **28. §**

(1) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést, legfeljebb 3 év határozott időtartamra.

(2) A bizottság a szerződés lejártát megelőzően – a bérlő indokolt kérelmére – pályázati eljárás lefolytatása nélkül a bérlet időtartamát legfeljebb 3 év határozott időtartamra többször is meghosszabbíthatja.

## **10. A fiatalok otthonteremtésének biztosítása céljára bérbe adandó lakások pályázati eljárása**

### **29. §**

(1) Pályázat útján kell bérbe adni az e rendelet 4. mellékletében felsorolt lakásokat.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a meghirdetett lakás műszaki jellemzőit (szobaszám, alapterület, komfortfokozat),
- b) a lakás épületen és településen belüli fekvését, pontos címét,
- c) a pályázat benyújtásának határidejét.

(3) Pályázatot kizárólagos használatot biztosító lakástulajdonnal nem rendelkező helyi lakos nyújthat be.

(4) A pályázó a pályázatához köteles benyújtani az ő és vele együtt költözők jövedelemigazolását, ennek elmulasztása esetén a pályázata érvénytelen.

(5) A pályázatokat a bizottság bírálja el.

(6) Kizárható a pályázatból az a pályázó, aki jövedelmi viszonyai miatt vélelmezhetően nem lesz képes a bérleti díjat megfizetni.

(7) A bérbeadó a pályázatot elnyert személlyel köti meg a lakásbérleti szerződést, legfeljebb 2 év határozott időtartamra.

## **11. Óvadék**

### **30. §**

(1) A lakás piaci alapon történő bérbeadása esetén a pályázó a pályázat elbírálásának időpontjáig óvadékot köteles fizetni.

(2) A fizetendő óvadék mértékét a bizottság a pályázat kiírásakor határozza meg, figyelem bevéve az ingatlan főbb paramétereit. Az óvadék összege a pályázaton nem nyert személyek részére 8 napon belül visszafizetésre kerül.

(3) Lakásbérleti jogviszony megszűnése esetén a bérbeadó a bérlő által befizetett óvadékot lakbérhátralék, és a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségei megtérüléséhez használhatja fel.

(4) A (3) bekezdésben meghatározott költségek hiányában a bérbeadó a lakás visszaadását követő 30 napon belül köteles a bérlőnek az óvadék összegét kamatmentesen visszafizetni.

## **12. Bérlőkijelölési jog**

### **31. §**

(1) Önkormányzati bérlakásra bérlőkijelölési jogot biztosító együttműködési megállapodásról és annak feltételeiről a képviselő-testület dönt.

(2) Az együttműködési megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérlőkijelölési jog biztosításának módját (díjmentes, vagy térítési díj köteles)
- b) a bérlőkijelölési jog biztosításának időtartamát (határozott idejű vagy valamely feltétel bekövetkeztéig szóló),
- c) a bérlőkijelölési jog biztosításának célját,
- d) a bérlőkijelölési jog gyakorlásával kapcsolatos eljárásrendet,
- e) a bérlőkijelölési joggal érintett lakás üzemeltetési és fenntartási költségeinek viselésével kapcsolatos rendelkezéseket.

(3) Ha a bérlőkijelölési joggal érintett lakást ismételten bérbe lehet adni – ide nem értve a bérlőkijelölési jog megszűnésének esetét – a bérbeadó a bérlőkijelölési jog jogosultját írásban 90 napos határidővel felhívja az új bérlő személyének közlésére. Amennyiben a bérlőkijelölésre jogosult a bérlőkijelölési jogával a felhívás átvételét követő 90 napon belül nem él, úgy a bérlőkijelölési jogát elveszti, és a lakás az általános szabályok szerint adható bérbe.

(4) Az együttműködési megállapodásban meghatározott bérlakások bérlőkijelölési jog alapján adhatóak bérbe. A bérleti jog megszerzése nem pályázati eljárás keretében történik.

(5) A bérleti szerződést a bérlőkijelölésre jogosult által meghatározott személlyel kell megkötöni.

- (6) A bérlőkijelölési jog alapján bérbe adott lakások bérlői a rendelet 3. melléklet III. táblázatban meghatározott mértékű lakbér megfizetésére kötelesek.
- (7) A bérleti szerződés a bérlőkijelölési jog gyakorlására jogosult által meghatározott időtartamra szól.
- (8) A bérleti jogviszonyra a joggyakorlást biztosító megállapodásban szereplő rendelkezések megfelelően irányadók.

### HARMADIK RÉSZ A helyiségbérlet szabályai

#### **32. §**

Folyamatos nyilvántartást kell vezetni a bérbeadás útján hasznosítható, valamint a bérlet útján hasznosított helyiségekről.

#### **33. §**

- (1) A helyiségbérletekkel kapcsolatosan a bérbeadási jogkört a Képviselő-testület nevében a vagyonhasznosító gyakorolja.
- (2) A pályázati úton hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a bizottság folytatja le és hozza meg a döntést.
- (3) E rendeletben meghatározott kivételes esetekben a bérbeadási jogkört a polgármester is gyakorolhatja
- (4) A vagyonhasznosítási szerződés keretében hasznosított helyiségek esetében a pályázati eljárást a vagyonhasznosító folytatja le, az e rendeletben foglaltak szerint azzal, hogy a nyertes pályázóval kötendő bérleti szerződés érvényességéhez a polgármester jóváhagyó nyilatkozata szükséges.

#### **34. §**

- (1) A bérbeadó az üres, nem lakás céljára szolgáló helyiségeket a 39. §-ban foglaltak kivételével pályázati eljárás lefolytatása útján adhatja bérbe.

#### **35. §**

- (1) A helyiséget legfeljebb 3 év határozott időre, vagy meghatározott feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.
- (2) A bérbeadó a határozott időre bérbe adott helyiséget a bérlő részére, további 3 évre többször is bérbe adhatja, pályázati kiírás nélkül, amennyiben a bérlő a korábbi bérleti szerződésben vállalt kötelezettségeit teljesítette.
- (3) A bérlő a bérleti szerződés lejárta előtt legalább 30 nappal, a bérbeadóhoz benyújtott írásbeli kérelmében kérheti a helyiség ismételt bérbeadását.

#### **36. §**

- (1) A pályázati hirdetésménynek tartalmaznia kell a bérbeadásra meghirdetett helyiség

- a) településen belüli elhelyezkedését,
- b) alapterületét,
- c) felhasználásának célját (például: üzlet, műhely, iroda, raktár),
- d) felszereltségi állapotát,
- e) után fizetendő bérleti díj alsó határát.

(2) Az (1) bekezdésben foglaltakon felül a hirdetménynek tartalmaznia kell az óvadék összegét, mely egyedileg kerül meghatározásra, és a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét, határidejét, továbbá a tárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

(3) A pályázati hirdetményt a lakosság számára legalább 15 napig a helyben szokásos módon, valamint írott helyi sajtóban és helyi elektronikus médiában közzé kell tenni.

### **37. §**

(1) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell

- a) a pályázó nevét és címét,
- b) nyilatkozatot arról, hogy a pályázati feltételeket elfogadja.

(2) Ha az előírt időben csak egy pályázati ajánlat érkezik, a helyiség a pályázónak bérbe adható, vagy a pályázati kiírás megismételhető.

### **38. §**

(1) A pályázati tárgyaláson csak az a pályázó vehet részt, aki a pályázati ajánlatát az előírt határidőben és tartalommal benyújtotta, és az óvadék összegét megfizette.

(2) A pályázók közül az részesül előnyben, aki a versenytárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja.

(3) Ha a pályázat nyertese a bérleti jog elnyerésétől számított 15 napon belül nem köti meg a bérleti szerződést, akkor a következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.

(4) Amennyiben a helyiség bérlő általi használata speciális technológia beépítését, beszerelését igényli, az átalakításhoz maximum 50 % összegű bérbeszámítás engedélyezhető, számlával igazoltan; feltéve, ha az elkészült beruházás nem mozdítható és az önkormányzat tulajdonába kerül.

(5) A (4) bekezdésben leírt esetben a bérbeszámítás maximum 12 hónapra szólhat.

### **39. §**

(1) Helyiségbérleti jogviszony létrehozására irányuló kérelem beérkezése esetén a Képviselő-testület minősített többségű döntéssel a pályáztatás alól felmentést adhat.

(2) A Polgármester pályázati eljárás lefolytatása nélkül az üresen álló helyiségeket ideiglenesen maximum három hónapra bérbe adhatja. Ismételt bérbeadásra akkor kerülhet sor, ha a bérbeadásra meghirdetett pályázat eredménytelen.

### **40. §**

Önkormányzati helyiség bérleti jogának átruházásához, cseréjéhez, albérletbe adásához hozzájárulás nem adható.

#### 41. §

- (1) A vagyonhasználó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek átadni.
- (2) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, vagy berendezze.
- (3) A helyiség átalakítása, felújítása, értéknövelő beruházás kivitelezése csak a tulajdonos írásbeli hozzájárulásával végezhető.

#### 42. §

- (1) A bérlő köteles gondoskodni
  - a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak, berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, vagy cseréjéről,
  - b) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy üzemben tart
  - c) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról, megvilágításáról, a nem háztartási szemét elszállításáról, amely a bérlő tevékenysége során keletkezett.
- (2) A bérbeadó az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott munkálatok elvégzését átvállalhatja, ha a bérlő a munkák értékével emelt bérleti díj megfizetését vállalja.

#### 43. §

A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a vagyonhasználónak átadni.

### NEGYEDIK RÉSZ

#### Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek elidegenítéséről

#### 44. §

- (1) A lakások és helyiségek elidegenítési eljárásának irányításáért, szervezéséért és ellenőrzéséért a polgármester a felelős.
- (2) Az értékesítés során az alábbi feladatokat kell elvégezni:
  - a) elkészíteni a lakásokra vonatkozó, helyszíni felmérésen alapuló műszaki állapotfelmérést, lakásonként rögzítve;
  - b) értékbecslés készíttetése;
  - c) ajánlattétel az elővásárlási joggal rendelkezők részére, az ajánlat tartalmazza:
    - ca) a lakás ingatlan-nyilvántartási adatait,
    - cb) a lakás műszaki állapotára vonatkozó tájékoztatást,
    - cc) a lakás forgalmi értékét,
    - cd) a lakás vételárát és a fizetési feltételeket,
    - ce) a szerződési nyilatkozat határidejét,
    - cf) az ajánlati kötöttség idejét.

- d) az ajánlat közlésével egy időben az elővásárlási joggal rendelkező részére meg kell küldeni a nyilatkozat nyomtatványt azzal a felhívással, hogy az elővásárlási joggal rendelkező a vételi szándékát írásban igazolja vissza.
- (3) Az adásvételi szerződéseket az önkormányzat részéről a Polgármester írja alá.
- (4) A vételárra vonatkozó ajánlati kötöttség ideje az ajánlat kézhezvételétől számított 60 nap.

### **13. Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése**

#### **45. §**

- (1) Elővásárlási joggal érintett lakások eladása esetén
- a) a lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke,
- b) a vételár egy összegű megfizetése esetén a vevőt 5 % vételárengedmény illeti meg,
- c) a vevő kérelmére részletfizetési kedvezményt kell biztosítani,
- d) a részletfizetés esetén a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni,
- e) a részletfizetés időtartama 15 év,
- f) a szerződéses kamat mértéke a jegybanki alapkamat + 5 % a futamidő teljes időtartama alatt, a törlesztő részleteket havi egyenlő mértékben kell megállapítani.
- (2) Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a részletfizetéssel történő ingatlan értékesítésére kamatmentesség nem állapítható meg.
- (3) A vételár hátralék egy összegű megfizetése esetén a vevőt 10 % engedmény illeti meg, abban az esetben, ha a törlesztő részletek megfizetésekor 3 hónapnál hosszabb idejű hátraléka nem volt a futamidő alatt.
- (4) A részletfizetést vállalók ingatlanára a fennálló tartozás összegének erejéig jelzálogjogot kell bejegyezni, és a hátralék teljes összegének megfizetéséig ennek biztosítékaul szolgáló elidegenítési és terhelési tilalmi jogot kell bejegyeztetni az Önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba.

#### **46. §**

- (1) A 45. § (1) bekezdés a) pont esetében a lakások vételára a dokumentált forgalmi értéknek megfelelő összeg, amennyiben e rendelet másként nem rendelkezik.
- (2) Az (1) bekezdésben foglaltaktól eltérően, amennyiben a bérlő a lakáson saját költségén értéknövelő beruházást végzett, a vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak az értékét. Az értéknövelő beruházás értékét a bérlő vagy a vele együtt lakó személy nevére kiállított, a felújítást igazoló számlák, vagy a megbízott független ingatlanszakértő által készített szakvélemény alapján kell megállapítani

### **14. Elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése**

#### **47. §**

- (1) Az értékesítésre kijelölt lakásokat – megüresedésük esetén – a Bizottság által lebonyolított árverés alapján lehet értékesíteni.

- (2) A lakás irányára a lakás ingatlanszakértő által megállapított forgalmi értéke.
- (3) Az adásvételi szerződést a legmagasabb vételi ajánlatot tevő vevővel kell megkötni.
- (4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétele esetén 60 napon belül.
- (5) Az (1) bekezdés szerinti árveréstől a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 13. § (1) bekezdésében meghatározott értékhatár figyelembevételével, a képviselő-testület minősített többségű döntéssel felmentést adhat, ha a lakás elidegenítése államháztartási körbe tartozó szervezet, egyház, vagy más társadalmi szervezet, illetve önkormányzat többségi tulajdoni részesedésével működő gazdasági társaság részére történik.

## **15. Az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek elidegenítése**

### **48. §**

Az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről – a bérlő kérelmére vagy a tulajdonos kezdeményezésére – a Pénzügyi és Városfejlesztési Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

### **49. §**

- (1) Az elővásárlási joggal érintett önkormányzati helyiség vételára legalább a független ingatlanszakértő által megállapított helyi forgalmi érték.
- (2) Elővásárlási jog gyakorlása esetén az eladó ajánlati kötöttségének ideje, az ajánlatnak a jogosult általi kézhezvételtől számított 60 nap.
- (3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell:
  - a) a helyiség ingatlan-nyilvántartási adatait,
  - b) a helyiség műszaki állapotára vonatkozó adatokat, tájékoztatást,
  - c) a vételár összegét, és megfizetésének feltételeit.
- (4) A vételárat egy összegben kell megfizetni, az adás-vételi szerződés aláírásától számított 30 napon belül, banki hitel felvétel esetén 60 napon belül.
- (5) A vevőt sem árengedmény, sem vételár kedvezmény nem illeti meg.
- (6) Csak különösen indokolt esetben értékesíthető az olyan helyiség, amely az értékesítést megelőző öt éven belül felújításra került.

## **16. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

### **49/A. §**

- (1) Az önkormányzat a tulajdonában lévő lakóépületeinek (a bennük lévő lakások) elidegenítéséből származó, meglévő, illetve a jövőben befolyó teljes bevételét a számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán helyezi el.
- (2) A lakások elidegenítéséből származó bevételek különösen:

- a) a lakás adásvételi szerződésben rögzített vételárának teljes összege, vagy részletfizetés esetén annak törlesztő részletei,
- b) az elkülönített számláról folyósított lakásépítési, lakásvásárlási támogatásban részesülők kamatmentes kölcsönének törlesztő részletei.

#### **49/B. §**

A lakások elidegenítéséből származó bevételekből le kell vonni az értékesítéssel összefüggésbe hozható kiadások közül:

- a) az épület elidegenítésére való előkészítésével,
- b) a földrészlet megosztásával,
- c) a társasházzá alakítással,
- d) a forgalmi érték megállapításával,
- e) az elidegenítés lebonyolításával kapcsolatban felmerült tényleges költségeket.

#### **49/C. §**

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó – a 49/B. § szerinti kiadásokkal csökkentett - bevételeit kizárólag lakáscélokra és infrastrukturális beruházásokra fordítja, különösen:

- a) új lakás építésére, vagy használt lakás megvásárlására,
- b) lakóépület teljes vagy részleges felújítására,
- c) városrehabilitációra,
- d) az EU-források felhasználásához szükséges önrész biztosítására,
- e) a Polgármesteri Hivatal adott évi költségvetésében tervezett mértékig önkormányzati lakásépítési, lakásvásárlási kamatmentes kölcsönök nyújtására,
- f) a lakóövezetbe sorolt építési telkek kialakítására, közművesítésére,
- g) a lakáscélú állami támogatásokról szóló külön jogszabály szerinti pályázati önrész finanszírozására, ideértve a társasházi tulajdonosoktól átvállalt önrészt is.

### **ÖTÖDIK RÉSZ ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

#### **50. §**

(1) E rendelet rendelkezéseit – a (2) bekezdésben foglaltak kivételével – a hatálybalépése után indult eljárásokban kell alkalmazni.

#### **51. §**

Hatályát veszti Az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 12/2020. (VI. 29.) önkormányzati rendelet.

#### **52. §**

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

**Kálmán Tibor sk.**  
**polgármester**

**Tárnok Lászlóné sk.**  
**jegyző**

**A rendelet kihirdetésre került: 2026. .... hó ..... napján**

**Tárnok Lászlóné**  
**jegyző**

1. melléklet a .../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

**Az önkormányzat tulajdonában lévő bérbé adható lakások jegyzéke**

	<b>A</b>	<b>B</b>
	<i>Lakás címe</i>	<i>komfortfokozat</i>
1	Ady 6. A. 2/8.	komfortos
2	Ady 6. A. 4/12.	komfortos
3	Ady 6. B. 1/3.	komfortos
4	Ady 6. B. 2/8.	komfortos
5	Ady 6. B. 3/10.	komfortos
6	Ady 6. B. 3/11.	komfortos
7	Ady 6. B. 4/12.	komfortos
8	Ady 6. B. 4/13.	komfortos
9	Ady 6. B. 4/14.	komfortos
10	Ady 6. C. 2/7.	komfortos
11	Ady 6. C. 4/12.	komfortos
12	Ady 6. D. 2/7.	komfortos
13	Ady 6. D. 3/11.	komfortos
14	Ady 6. D. 3/9.	komfortos
15	Ady 6. D. 4/12.	komfortos
16	Ady 6. D. 4/14.	komfortos
17	Ady 6. E. 3/11.	komfortos
18	Ady 6. E. fsz. 1.	komfortos
19	Ady 6. E. fsz. 2.	komfortos
20	Ady 6. F. 1/5.	komfortos
21	Ady 6. F. 2/6.	komfortos
22	Ady 6. F. 2/7.	komfortos
23	Ady 6. F. 3/10.	komfortos
24	Ady 6. F. 4/12.	komfortos
25	Ady 6. F. 4/13.	komfortos
26	Ady u. 10. III. 10.	komfortos
27	Ady u. 6. D. 4/13.	komfortos
28	Bercsényi u. 16.	összkomfortos
29	Bercsényi u. 5.	összkomfortos
30	Bocskai u. 16. 1. lakás	összkomfortos
31	Bocskai u. 16. 2. lakás	összkomfortos
32	Borosgyán u. 30.	összkomfortos
33	Csabai u. 42. 1. számú lakás	összkomfortos
34	Csabai u. 42. 2. számú lakás	összkomfortos
35	Csallóközi u. 48.	összkomfortos
36	Csallóközi u. 6379/4	összkomfortos

37	Csallóközi u. 6379/5	összkomfortos
38	Décséri u. 3.	összkomfortos
39	Fáy 11. 3/24.	komfortos
40	Fáy 11. 3/25.	komfortos
41	Fáy 11. 3/28.	komfortos
42	Fáy 11. 4/30.	komfortos
43	Fáy 11. fsz. 1.	komfortos
44	IX. ker. 84. Tanya 1.a.	komfortos
45	IX. ker. 84. Tanya 2.a.	komfortos
46	IX. ker. 84. Tanya 3.a.	komfortos
47	IX. ker. 84. Tanya 4.a.	komfort nélküli
48	Karacs T. u. 2/A. IV/13.	komfortos
49	Karacs T. u. 5. 3/9.	komfortos
50	Karacs T. u. 5. 2/6.	komfortos
51	Karacs T. u. 5. 3/10.	komfortos
52	Karacs T. u. 5. 3/11.	komfortos
53	Karacs T. u. 5. 4/14.	komfortos
54	Karacs T. u. 5. fsz. 2.	komfortos
55	Karacs T. u. 5. II/8.	komfortos
56	Karacs T. u. 7 3/11	komfortos
57	Karacs T. u. 7. 1/3.	komfortos
58	Karacs T. u. 7. 1/4.	komfortos
59	Karacs T. u. 7. 1/5.	komfortos
60	Karacs T. u. 7. 2/6.	komfortos
61	Karacs T. u. 7. 2/7.	komfortos
62	Karacs T. u. 7. 2/8.	komfortos
63	Karacs T. u. 7. 3/9.	komfortos
64	Karacs T. u. 7. 4/12.	komfortos
65	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos
66	Karacs T. u. 7. 4/14.	komfortos
67	Karacs T. u. 7. fsz. 1.	komfortos
68	Kastélyzug u. 1.	összkomfortos
69	Kossuth u. 1. III/24.	komfortos
70	Kossuth u. 10/A B. ép.	komfortos
71	Kossuth u. 10/a. 2/10.	komfortos
72	Kossuth u. 10/a. 2/11.	komfortos
73	Kossuth u. 10/a. 2/12.	komfortos
74	Kossuth u. 10/a. 2/14.	komfortos
75	Kossuth u. 10/A. 2/6.	komfortos
76	Kossuth u. 10/a. 3/17.	komfortos
77	Kossuth u. 10/a. 3/19.	komfortos
78	Kossuth u. 10/a. 4/22.	komfortos
79	Kossuth u. 23/C. III/20.	komfortos
80	Kossuth u. 30. 1.a.	komfortos
81	Kossuth u. 30. 2.a.	komfortos
82	Kossuth u. 30. 3.a.	komfortos

83	Kossuth u. 30. 4.a.	komfortos
84	Kossuth u. 30. 5.a.	komfortos
85	Kossuth u. 30. 6.a.	komfortos
86	Kossuth u. 30. 7.a.	komfortos
87	Kossuth u. 30. 8.a.	komfortos
88	Kossuth u. 7/A. III/37.	komfortos
89	Lengyel Lajos u. 47. 1. lakás	összkomfortos
90	Lengyel Lajos u. 47. 2. lakás	összkomfortos
91	London u. 27.	összkomfortos
92	Magyar u. 22.	összkomfortos
93	Mátyás K. u. 33.	összkomfortos
94	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos
95	Petőfi u. 24. 2.a.	komfortos
96	Petőfi u. 40. 1.a.	összkomfortos
97	Petőfi u. 40. 2.a.	összkomfortos
98	Petőfi u. 40. 3.a.	összkomfortos
99	Petőfi u. 89.	összkomfortos
100	Raktár sor 2.	félkomfortos
101	Szabadkai u. 54.	összkomfortos
102	Szarvasi u. 16. I/1.	komfortos
103	Szarvasi u. 34.	komfortos
104	Szarvasi u. 4/A. 2/7.	komfortos
105	Szarvasi u. 4/A. 3/10.	komfortos
106	Szarvasi u. 4/A. 3/11.	komfortos
107	Szarvasi u. 4/A. 3/9.	komfortos
108	Szarvasi u. 4/B. 2/6.	komfortos
109	Szarvasi u. 4/B. 3/10.	komfortos
110	Szarvasi u. 4/C. 3/10.	komfortos
111	Széchenyi tér 1/A II/11	komfortos
112	Széchenyi tér 4/2. 1/1.	összkomfortos
113	Széchenyi tér 4/2. 1/2.	összkomfortos
114	Széchenyi tér 4/2. 1/3.	összkomfortos
115	Tavaszi u. 7033/20	összkomfortos
116	Tavaszi u. 7033/21	összkomfortos
117	Tompa u. 18.	összkomfortos
118	Tóth u. 9.	összkomfortos
119	Vásárszél 4. 1/5.	komfortos
120	Vásárszél 4. 1/6.	komfortos
121	Vásárszél 4. 1/7.	komfortos
122	Vásárszél 4. 1/8.	komfortos
123	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos
124	Vásárszél 4. fsz. 2.	komfortos
125	Vásárszél 4. fsz. 3.	komfortos
126	Vásárszél 4. fsz. 4.	komfortos
127	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos
128	Veres P. tér 9. 1/16.	komfortos

129	Veres P. tér 9. 1/17.	komfortos
130	Veres P. tér 9. 1/18.	komfortos
131	Veres P. tér 9. 1/19.	komfortos
132	Veres P. tér 9. 1/20.	komfortos
133	Veres P. tér 9. 1/21.	komfortos
134	Veres P. tér 9. 1/22.	komfortos
135	Veres P. tér 9. 1/23.	komfortos
136	Veres P. tér 9. 1/24.	komfortos
137	Veres P. tér 9. 1/25.	komfortos
138	Veres P. tér 9. 1/26.	komfortos
139	Veres P. tér 9. 1/27.	komfortos
140	Veres P. tér 9. 1/28.	komfortos
141	Veres P. tér 9. 1/29.	komfortos
142	Veres P. tér 9. 1/30.	komfortos
143	Veres P. tér 9. 1/31.	komfortos
144	Veres P. tér 9. 1/32.	komfortos
145	Veres P. tér 9. 2/33.	komfortos
146	Veres P. tér 9. 2/34.	komfortos
147	Veres P. tér 9. 2/35.	komfortos
148	Veres P. tér 9. 2/36.	komfortos
149	Veres P. tér 9. 2/37.	komfortos
150	Veres P. tér 9. 2/38.	komfortos
151	Veres P. tér 9. 2/39.	komfortos
152	Veres P. tér 9. 2/40.	komfortos
153	Veres P. tér 9. 2/41.	komfortos
154	Veres P. tér 9. 2/42.	komfortos
155	Veres P. tér 9. 2/43.	komfortos
156	Veres P. tér 9. 2/44.	komfortos
157	Veres P. tér 9. 2/45.	komfortos
158	Veres P. tér 9. 2/46.	komfortos
159	Veres P. tér 9. 2/47.	komfortos
160	Veres P. tér 9. 2/48.	komfortos
161	Veres P. tér 9. fsz. 1.	komfortos
162	Veres P. tér 9. fsz. 10.	komfortos
163	Veres P. tér 9. fsz. 11.	komfortos
164	Veres P. tér 9. fsz. 12.	komfortos
165	Veres P. tér 9. fsz. 13.	komfortos
166	Veres P. tér 9. fsz. 14.	komfortos
167	Veres P. tér 9. fsz. 15.	komfortos
168	Veres P. tér 9. fsz. 2.	komfortos
169	Veres P. tér 9. fsz. 3.	komfortos
170	Veres P. tér 9. fsz. 4.	komfortos
171	Veres P. tér 9. fsz. 5.	komfortos
172	Veres P. tér 9. fsz. 6.	komfortos
173	Veres P. tér 9. fsz. 7.	komfortos
174	Veres P. tér 9. fsz. 8.	komfortos

175	Veres P. tér 9. fsz. 9.	komfortos
176	Veres Péter tér 7/A /13.	komfortos
177	Veres Péter tér 7/A V/15	komfortos
178	Veres Péter tér 7/B 4/10	összkomfortos
179	Veres Péter tér 7/B. IV/11.	komfortos
180	Veres Péter tér 9. 2/49.	komfortos

2. melléklet a .../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

**Pénzbeli térítés összege**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>	<b>D</b>	<b>E</b>	<b>F</b>
	<i>Lakás komfortfokozata</i>	<i>1 szobás</i>	<i>1,5 szobás</i>	<i>2 szobás</i>	<i>2,5 szobás</i>	<i>3 szobás</i>
1	Összkomfortos	20.000 Ft	36.000 Ft	42.000 Ft	58.000 Ft	64.000 Ft
2	Komfortos	16.000 Ft	24.000 Ft	26.000 Ft	30.000 Ft	56.000 Ft
3	Félkomfortos	8.000 Ft	10.000 Ft	16.000 Ft	20.000 Ft	24.000 Ft
4	Komfort nélküli	6.000 Ft	8.000 Ft	12.000 Ft	14.000 Ft	16.000 Ft

### 3. melléklet a .../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

#### I.

**Békés város közigazgatási területén a szociális elhelyezés céljára bérbe adott lakások és kertes házak lakbéréinek mértéke (bruttó Ft/m<sup>2</sup>/hó):**

	<b>A</b>	<b>B</b>	<b>C</b>
	Komfortfokozat	Ingatlan típusa	
		Lakás	Kertes ház
<b>1.</b>	összkomfortos:	620	450
<b>2.</b>	komfortos:	690	540
<b>3.</b>	félkomfortos:	400	400
<b>4.</b>	komfort nélküli:	300	230
<b>5.</b>	szükséglakás:	200	200

#### II.

**A piaci alapon valamint szakember elhelyezés céljára bérbe adott lakások, kertes házak lakbéréinek mértéke (bruttó Ft/m<sup>2</sup>/hó):**

	<b>A</b>	<b>B</b>
<b>1.</b>	Békés város közigazgatási területén fekvő lakások, kertes házak esetében:	1050

**4. melléklet a ../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez**

<b>Az EFOP-1.2.11-16-2017-00046 pályázat keretében bérbe adható lakások</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>
	Lakás címe	Komfort fokozat
1.	Ady Endre u. 6/D. 3/11.	komfortos
2.	Ady Endre u. 10/A. 3/31.	komfortos
3.	Karacs T. u. 2/A. 4/13.	komfortos
4.	Karacs T. u. 5. 2/8.	komfortos
5.	Karacs T. u. 7. 1/3.	komfortos
6.	Karacs T. u. 7. 3/10.	komfortos
7.	Karacs T. u. 7. 3/11.	komfortos
8.	Karacs T. u. 7. 4/12.	komfortos
9.	Karacs T. u. 7. 4/13.	komfortos
10.	Kossuth u. 1. 3/24	komfortos
11.	Kossuth u. 23/C. 3/20.	komfortos
12.	Kossuth u. 7. 3/37.	komfortos
13.	Petőfi u. 24. 1.a.	komfortos
14.	Széchenyi tér 1/A II/11.	komfortos
15.	Vásárszél 4. fsz. 1.	komfortos
16.	Veres P. tér 7/A 5/13.	komfortos
17.	Veres P. tér 7/A. 5/14.	komfortos
18.	Veres P. tér 7/B. 4/10.	komfortos
19.	Veres P. tér 7/B. 4/11.	komfortos

5. melléklet a ../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

<b>A TOP-4.3.1-16 Leromlott városi területek rehabilitációja megnevezésű pályázat keretében bérbe adható lakások</b>		
	<b>A</b>	<b>B</b>
	Lakás címe	Komfort fokozat
1.	Bercsényi u. 16.	összkomfortos
2.	Bercsényi u. 5.	összkomfortos
3.	Bocskai u. 16. 1. lakás	összkomfortos
4.	Bocskai u. 16. 2. lakás	összkomfortos
5.	Csallóközi u. 48.	összkomfortos
6.	Csallóközi u. 6379/4	összkomfortos
7.	Csallóközi u. 6379/5	összkomfortos
8.	Kastélyzug u. 1.	összkomfortos
9.	Lengyel Lajos u. 47. 1. lakás	összkomfortos
10.	Lengyel Lajos u. 47. 2. lakás	összkomfortos
11.	Mátyás K. u. 33.	összkomfortos
12.	Tavaszi u. 7033/20	összkomfortos
13.	Tavaszi u. 7033/21	összkomfortos
14.	Tompa u. 18.	összkomfortos
15.	Tóth u. 9.	összkomfortos

6. melléklet a .. /2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

**PÁLYÁZATI ADATLAP**  
**önkormányzati lakás bérbevételére szociális rászorultság alapján**

Alulírott (név) .....  
(születési név) .....  
(születési helye és ideje) .....  
(anyja neve) .....(állampolgársága).....  
Békés, ..... utca .....szám alatti lakos szociális rászorultságom alapján bérleti szerződést kívánok kötni az önkormányzat tulajdonát képező Békés ..... utca ..... szám..... fsz/em ..... ajtószám alatti bérlakásra.  
A lakásba összesen ..... fő költözne.  
Nyilatkozom, hogy Békés városában legalább két éve bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkezem:           igen           nem (Aláhúzással jelezze!)

**I.**

**Személyi körülményeim**

- 1.) Orvosilag igazolt terhesség áll fenn: igen   nem (Aláhúzással jelezze!)
- 2.) Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim száma: .....
- 3.) Közös háztartásban élő nagykorú eltartott gyermekem (gyermekeim) közép/felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos tanulója (tanulói):   igen           nem (Aláhúzással jelezze!)
- 4.) Házastársam, élettársam (a megfelelő aláhúzandó)  
neve, születési neve: .....  
születési helye és ideje: .....  
.....  
anyja neve: .....  
.....
- 5.) Gyermekeimet egyedül nevelem:   igen           nem  
(Aláhúzással jelezze!)
- 6.) Pályázóra vonatkozó adatok:**  
Munkaviszonyban állok.  
Vállalkozó vagyok.  
Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).  
CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülök.  
Közmunkás vagyok,  
Öregségi nyugdíjas vagyok,  
Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban, egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,  
Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,  
Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,  
Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.  
(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

**Pályázóval együttköltöző I. személyre vonatkozó adatok:**

Munkaviszonyban állok.  
Vállalkozó vagyok.  
Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).

CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES ÉS GYET ellátásban részesülök.

Közmunkás vagyok,

Öregségi nyugdíjas vagyok,

Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban, egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,

Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.

(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

**Pályázóval együttműködő II. személyre vonatkozó adatok:**

Munkaviszonyban állok.

Vállalkozó vagyok.

Egyéb foglalkoztatási jogviszonyban állok (megbízási szerződés, stb.).

CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES ÉS GYET ellátásban részesülök.

Közmunkás vagyok,

Öregségi nyugdíjas vagyok,

Rehabilitációs pénzbeli ellátásban, rokkantsági ellátásban, egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban részesülök,

Foglalkoztatást helyettesítő támogatásban részesülök,

Foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesülök.

(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

- 7.) Tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos vagyok és otthonomban tartós gondozásra, ápolásra szorulok, illetve családomban tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi, értelmi fogyatékos személy van, aki otthonomban tartós gondozásra, ápolásra szorul.

Pályázó betegsége/fogyatékosága .....

Együttműködő családtag betegsége/fogyatékosága

a. neve: .....

b. rokoni kapcsolat: .....

c. betegsége/fogyatékosága:

.....

d. neve: .....

e. rokoni kapcsolat: .....

f. betegsége/fogyatékosága:

.....

- 8.) A jelenlegi lakásban tartózkodásom jogcíme:

a) Albérlő

b) Családtag

c) Jóhiszemű jogcím nélküli

d) Szolgálati lakás

e) Szívességi lakáshasználó

f) Egyéb

(A megfelelőt aláhúzással jelezze!)

- 9.) Az általam lakott lakás/lakóépület

a) alapterülete: ..... m<sup>2</sup>

b) szobaszáma .....

c) ténylegesen ott lakók száma: ..... fő

## II.

### Tájékoztató az együttköltöző családtagokról

Közös háztartásban élő kiskorú gyermekeim

Neve	Születési éve	Anyja neve	Iskola/óvoda elnevezése
------	---------------	------------	----------------------------

.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....

Közös háztartásban élő nagykorú eltartottak

Neve	Születési éve	Anyja neve	Rokoni kapcsolat	Iskola elnevezése
------	---------------	------------	------------------	----------------------

.....	.....	.....	.....	.....
.....	.....	.....	.....	.....

## III.

### Nyilatkozta bérlőtársi szerződés létesítéséről CSAK HÁZASTÁRSÁK ESETÉN TÖLTENDŐ KI!

Alulírott kijelentjük, hogy kedvező elbírálás esetén a bérlakásra bérlőtársi szerződést kívánunk kötni.

Békés, ..... év ..... hó ..... nap

.....  
pályázó aláírása

.....  
házastárs aláírása

#### IV.

#### Vagyoni adataim, beleértve az együttköltöző családtagokat is (aláhúzással jelezze!):

- 1.) Beépíthető házhely:   nincs                    van  
    címe: .....  
    értéke: .....  
    tulajdoni hányad: .....
- 2.) Üdülőtelek, üdülő, hétvégi ház:   nincs                    van  
    címe: .....  
    értéke: .....  
    tulajdoni hányad: .....
- 3.) Tulajdont (résztulajdont) képező lakóház, lakás:   nincs                    -                    van  
    címe: .....  
    értéke: .....  
    tulajdoni hányad: .....
- 4.) A család tulajdonában gépkocsi:   nincs                    -                    van  
    típusa: .....  
    kora: ..... év                                    értéke .....  
    Ft.

#### Nyilatkozat ingatlan tulajdonról

Alulírott ..... (név)  
.....  
(születési ..... név)  
.....  
(születési ..... hely ..... és ..... ideje)  
.....  
(anyja neve) ..... (állampolgársága)  
.....

Békés, ..... utca ..... szám alatti lakos  
büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy jelen pályázat benyújtásakor  
(aláhúzással jelezze a megfelelő változatot!)

- a) **sem én, sem a velem együttköltözők együttesen nem rendelkezünk** Magyarországon be-  
költözhető lakástulajdonnal, üdülővel, beépíthető lakótelekkel vagy üdülőtelekkel.  
b) **sem a pályázónak sem a vele együtt költözőknek nincs** olyan hasznosítható ingatlana, jár-  
műve, vagyoni értékű joga amely meghaladja a Rendelet 19. § (2) pontjában meghatározott  
értéket.

Az ingatlanok címe, fekvése, helyrajzi száma és művelési ága:

1. ....  
..  
2. ....  
..  
3. ....  
..

Békés, ..... év ..... hó ..... nap

.....  
pályázó aláírása

## VI.

### Nyilatkozat

Vállalom, hogy a pályázat elnyerése esetén a 1993. évi LXXVIII. törvény és a \_\_\_/2025. (\_\_\_\_\_) számú önkormányzati rendelet feltételei szerint lakásbérleti szerződést kötök.

Büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy a pályázati adatlapon feltüntetett adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy a Polgármesteri Hivatal kijelölt szervezeti egysége a közölt adatokat ellenőrizheti és környezettanulmányt készíthet, illetve a valótlan adatok közlése magával vonja a pályázati lap érvénytelenségét, valamint a későbbiek során a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását.

Békés, ..... év ..... hó ..... nap

.....  
pályázó aláírása

.....  
házastárs aláírása

**A pályázathoz csatolni kell az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló \_\_\_/2025. (\_\_\_\_\_) számú önkormányzati rendelet 20. § (4) bekezdésében meghatározott mellékleteket.**

**7. melléklet a .../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez**

**Szociális helyzet alapján bérbe adandó lakások értékelési pontrendszer**

A. Kérdés száma:	B. Értékelési szempontok:	C. Pontszám:
1.	Igazolt terhesség fennállása	20
2.	Ajánlattevővel közös háztatásban élő kiskorú gyermekek száma	
	a) 1 gyerek	30
	b) 2 gyerek	40
	c) 3 gyerek vagy 3 gyermeknél több	50
3.	Ajánlattevővel közös háztartásban lévő nagykorú közép/felsőoktatási intézmény nappali tagozatán tanuló gyermekenként	10
4.	Házasságban élő	15
	Hatósági bizonyítvánnyal igazolt élet-társi együttélés	8
5.	Kiskorú gyermeket egyedül nevelő	40
6.	Munkaviszonyban álló, vállalkozó, egyéb foglalkoztatási jogviszonyban álló, CSED, GYED, GYED EXTRA, GYES és GYET ellátásban részesülő együtt költözőként (maximum 40 pont adható)	25
	Közmunkás jogviszonyban foglalkoztatott együtt költözőként (maximum 40 pont adható)	20
	Öregségi nyugdíjas, rehabilitációs pénzügyi ellátásban, rokkantsági ellátásban együtt költözőként (maximum 30 pont adható)	15
	Egészségkárosodási és gyermekfelügyeleti támogatásban, foglalkoztatást helyettesítő támogatásban, foglalkozási törvény alapján járó munkanélküli segélyben részesül együttköltözőként. (maximum 20 pont adható)	10

A. Kérdés száma:	B. Értékelési szempontok:	C. Pontszám:
7.	A pályázó vagy azzal együttműködő testvére, szülője vagy gyermeke tartósan beteg, autista, érzékszervi, testi értelmi fogyatékos személlyel él, aki otthonában tartós gondozásra, ápolásra szorul, személyenként (maximum 50 pont adható)	25
8.	A jelenlegi lakásban tartózkodás jogcíme:	
	a) Albérlő; anyaothton; hajléktalan szálló	6
	b) Családtag	5
	c) Jóhiszemű jogcím nélküli	4
	d) Szolgálati lakás	3
	e) Szívességi lakáshasználó	2
	f) Egyéb	1
9.	Jelenlegi lakásban az egy főre jutó m <sup>2</sup> (m <sup>2</sup> x szobaszám) / Fő	
	0 - 10	5
	10,1 - 15	3
	15,1 - 20	1
	20 -	0
10.	Békésen bejelentett lakóhellyel rendelkezik:	
	a) 2 év - 5 év	10
	b) 6 év - 10 év	15
	c) 11 év felett	20
11.	Békésen bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik:	
	a) 2 év - 3 év	3
	b) 3 év - 5 év	5
12.	A pályázónál végzett környezettanulmány alapján adható pontszám.	1-20
13.	A Békés Városi Szociális Szolgáltató Központ igazgatója által adott szakvélemény alapján adható pontszám.	1-20

8. melléklet a ../2026. (I. 22.) önkormányzati rendelethez

Piaci alapú lakáspályázat értékelési szempontjai

A. Kérdés száma:	B. Értékelési szempontok:	C. Pontszám:
<b>1.</b>	<b>Háztartás egy főre jutó nettó jövedelme</b>	
	a) 100.000 – 200.000 Ft	10
	b) 200.001 – 250.000 Ft	15
	c) 250.001 Ft felett	20
<b>2.</b>	<b>A pályázó legalább havi 20.000 Ft lakás előtakarékossággal rendelkezik</b>	10
<b>3.</b>	<b>Pályázó vagy bérlőtárs életkora</b>	
	a) 30 év alatti	8
	b) 30 – 35 év közötti	5
<b>3.</b>	<b>Munkaviszony</b>	
	a) legalább 3 év folyamatos munkaviszony	10
	b) legalább 5 év folyamatos munkaviszony	15
	c) 5 éven túli folyamatos munkaviszony	20
<b>4.</b>	<b>Felsőfokú végzettséggel (egyetem, főiskola) vagy szakképzettséggel rendelkezik</b>	15
<b>5.</b>	<b>Békésen bejelentett lakóhellyel rendelkezik</b>	
	a) 2 év - 5 év	5
	b) 6 év - 10 év	8
	c) 11 év felett	10
<b>6.</b>	<b>Békésen bejelentett tartózkodási hellyel rendelkezik</b>	
	a) 2 év - 3 év	3
	b) 3 év - 5 év	5
<b>7.</b>	<b>A Békés Városi Szociális Szolgáltató Központ igazgatója által adott szakvélemény alapján adható pontszám.</b>	1-20