

**ÓCSA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA**  
**Képviselő-testületének**  
**13/2026. (VI. 1.) önkormányzati rendelete**

**az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról**

[1] Ócsa Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt eredeti jogalkotói hatáskörében eljárva

[2] 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, 13. § (1)-(2) bekezdésében, 15. §-ában, 17. § (2) bekezdésében, 18. § (1) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. §-ában, és 35. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. mellékletében és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. Általános rendelkezések**

**1. §**

(1) Az e rendeletben foglaltakat kell alkalmazni Ócsa Város Önkormányzatának tulajdonában lévő valamennyi lakásra.

(2) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Lakás tv.) szabályait kell alkalmazni.

**2. §**

A bérbeadó - jogszabály keretei között - jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

**2. Értelmező rendelkezések**

**3. §**

E rendelet alkalmazásában:

- a) méltányolható minimális lakásigény: az igénylő és a vele együtt költöző családtagok számától függően:
  - aa) egy-két személy esetében egy lakószoba,
  - ab) három személy esetében másfél lakószoba,
  - ac) négy személy esetében két lakószoba,
  - ad) minden további személy esetében további fél szoba,
- b) jövedelem: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének a) pontjában meghatározottak szerint,

- c) óvadék: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvényben meghatározottak szerint,
- d) rendeltetészerű használatra alkalmas állapot: a lakásfelszerelési tárgyak, berendezések működőképesek, esztétikai állapotuk kielégítő, a falak és a nyílászárók tisztasági festése megfelelő minőségben elvégzésre került,
- e) család: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének c) pontjában meghatározottak szerint,
- f) közeli hozzátartozó: a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény 8:1. § (1) bekezdésének 1. pontja szerint,
- g) egyedülélő: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének e) pontjában meghatározottak szerint,
- h) egyedülálló: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének l) pontjában meghatározottak szerint,
- i) háztartás: a szociális igazgatásról és szociális ellátásokról szóló 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdésének f) pontjában meghatározottak szerint,
- j) jogcím nélküli lakáshasználó: Lakás tv. 91/A. § 13. pontja szerinti magánszemély,
- k) forgalmi érték: az az ellenérték, amelyet független felek összehasonlítható körülmények esetén per-, teher- és igénymentes, azonnal birtokba vehető ingatlan tulajdonjogának adásvétele tekintetében egymás között érvényesítenek vagy érvényesítenének, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett;
- l) vételár: azon ellenérték, amely az adásvételi szerződésben tényleges fizetési kötelezettségként rögzítésre kerül, és amely tartalmazza az ügylet után esetlegesen fizetendő általános forgalmi adó összegét függetlenül attól, hogy annak megfizetésére melyik fél kötelezett.

### **3. A lakások bérbeadására vonatkozó általános szabályok**

#### **4. §**

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogosítványokat - a (2) bekezdésben foglaltak kivételével - a Képviselő-testület gyakorolja.

(2) Az önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadási jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a Képviselő-testület által kiválasztott bérlő esetében, a lakásbérleti szerződés megkötése,
- b) bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése,
- c) a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondása, a Humánpolitikai Bizottság, a Gazdasági és Ügyrendi Bizottság, valamint a Városfejlesztési, Műemlékvédelmi Bizottság döntése alapján,
- d) az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából szükséges hitel igénybevétele esetén az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez történő hozzájárulás,
- e) értéknövelő beruházások közül a légkondicionáló berendezés felszereléséhez, továbbá a bontható, beton alap nélküli kerti tárolók telepítéséhez a tulajdonosi hozzájárulásról szóló döntés meghozatala,
- f) lakásbérleti jogviszony esetén, tulajdonosi hozzájáruláshoz kötött személyek befogadásáról szóló döntés meghozatala.

#### **5. §**

(1) Az önkormányzati lakás bérbeadásának feltétele a bérlő bérleti szerződésben történő kötelezettségvállalása arra, hogy a bérleti jogviszony tartama alatt életvitelszerűen a bére adott lakásban lakik. A szerződésben ki kell kötni, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni.

(2) A bérlő távolléte esetén nem lehet felmondani a szerződést, ha azt a Lakás tv. kizárja.

(3) A bérlő a lakást, vagy a lakás egy részét albérletbe nem adhatja, a lakás használatát sem részben, sem egészben másnak semmilyen jogcímen át nem engedheti. A lakás jogosulatlan albérletbe adása azonnali hatályú felmondási okot keletkeztet a bérbeadó oldaláról.

## 6. §

(1) A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrzi. Az ellenőrzés nem járhat a bérlő szükségtelen háborításával.

(2) Soron kívüli ellenőrzést kell végezni, ha a lakás állagmegóvása, illetve a lakók magatartása ezt indokolja.

## 7. §

Az önkormányzati lakásokat bérbe lehet adni:

- a) pályázat útján, vagy
- b) a rendeletben meghatározott közérdekű célok megvalósítása érdekében, vagy
- c) önkormányzati intézményeknél jelentkező foglalkoztatási érdek alapján.

## 8. §

A bérleti jogviszony a bérbeadási feltételek alapján

- a) piaci alapú bérlet,
  - b) szociális, jövedelmi és vagyoni helyzet alapján létesített bérlet (a továbbiakban: szociális alapú bérlet), vagy
  - c) költségelvű bérlet
- lehet.

## 4. A lakások pályázat útján történő bérbeadására vonatkozó általános szabályok

## 9. §

(1) A 7. § a) pontja szerinti bérbeadás esetén, a bérbe adandó lakásokhoz a pályázatot a Képviselő-testület írja ki. A pályázat meghirdetésénél biztosítani kell a nyilvánosságot, ennek érdekében a pályázatot meg kell jelentetni az önkormányzat hivatalos honlapján, és ki kell függeszteni az Ócsai Polgármesteri Hivatal (a továbbiakban: Polgármesteri Hivatal) hirdetőtábláján.

(2) A lakás bérbeadására kiírt pályázatban a bérbeadó határozza meg:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a bérbeadás időtartamát,

- f) a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a lakásra megállapított bérleti díjat,
- h) az óvadék összegét – kivéve a szociális alapú bérlet esetében -,
- i) a Lakás tv. 9. § (1) bekezdésében-, 10. § (2) és (3) bekezdéseiben-, 13. § (1) bekezdésében, a 15. § (1) bekezdésében, a 17. § (2) bekezdésében, és 18. § (1) bekezdésében hivatkozott bérleti szerződés részét képező tartalmi elemeket,
- j) a lakásra megállapított külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget,
- k) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- l) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- m) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- n) az eredmény közlésének módját és időpontját.

(3) A pályázat érvényességi feltételül kiköthető, hogy a bérlő vállalja a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételét. Ebben az esetben a pályázati kiírásban meg kell határozni az elvégzendő munkák jellegét és a költségek viselésének módját és feltételeit.

(4) A pályázatot a pályázati felhívás részeként közzétett pályázati úrlapon írásban a Polgármesteri Hivatal címére kell benyújtani, melyhez mellékelni kell a pályázó és a vele együtt költöző személyek jövedelmére, vagyoni helyzetére, munkaviszonyára, munkavégzésre irányuló igazolásokat a pályázati kiírás szerint.

(5) A pályázatnak tartalmaznia kell azokat az adatokat, melyek azt igazolják, hogy a pályázó a kiírt pályázati feltételeknek megfelel és a pályázó nyilatkozatát, hogy a kiírt pályázati feltételeket elfogadja.

## **5. Piaci alapú lakbéren, pályáztatás útján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok**

### **10. §**

(1) Amennyiben a megüresedett lakást az Képviselő-testület döntése szerint piaci elven kell bérbe adni, úgy a meghirdetett pályázatra benyújtott érvényes pályázat alapján, a lakás bérbevételére az alábbi prioritási sorrend figyelembevételével az lesz jogosult:

- a) aki a lakásra az 1. mellékletben meghatározott piaci lakbér minimumösszegét meghaladó mértékű havi lakbérre tesz ajánlatot, és az érvényes pályázatot benyújtók közül a legmagasabb összegű havi lakbérajánlatot teszi, feltéve, hogy a jövedelmi feltételek vizsgálata alapján hosszú távú fizetőképessége valószínűsíthető,
- b) akinek és az együtt költöző - Polgári Törvénykönyv szerinti - közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme meghaladja a szociális vetítési alap háromszorosát, vagy más, hitelt érdemlő módon igazolja, hogy a piaci lakbér megfizetésére a bérleti jogviszony fennállása alatt képes,
- c) aki minimum 2 havi lakbér mértékének megfelelő, vagy azt meghaladó óvadék megfizetését vállalja,
- d) aki és a vele együtt költöző - Polgári Törvénykönyv szerinti - közeli hozzátartozói nem rendelkeznek Ócsán beköltözhető vagy általuk bérbeadott lakástulajdonnal,
- e) a pályázati eljárás során megtekintett ingatlannal kapcsolatos, esetlegesen szükséges karbantartási-felújítási munkálatok elvégzését saját költségen vállalja – melynek műszaki tartalmát és bekerülési összegét a Felek közös megegyezéssel állapítják meg.

(2) Figyelemmel arra, hogy jogszabály előre nem látható, pontosan meg nem határozható élethelyzeteket nem teljeskörűen ír le, az Önkormányzat más releváns szempontokat is értékelhet.

- (3) Az Önkormányzat fenntartja magának a jogot, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja.
- (4) A pályázók azonos mértékű ajánlata esetén a benyújtott pályázatban igazolt jövedelem nagysága dönt. Ebben az esetben az a pályázó lesz jogosult a lakásbérleti szerződés megkötésére, akinek magasabb jövedelme nagyobb garanciát jelent a bérleti díj folyamatos megfizetésére.
- (5) Önkormányzati lakás piaci elv alapján történő bérbeadása esetén a bérleti szerződést határozott időre, de legfeljebb 5 évre lehet megkötöni.
- (6) A bérlő a határozott idő leteltét megelőző harmadik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés 5 év határozott időre szóló újrakötését, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, vállalja a piaci lakbér megfizetését és lakbér, valamint külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A határidő elmulasztása jogvesztő.
- (7) A kérelmező köteles a (6) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.
- (8) A bérlő bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmével egyidejűleg vizsgálni szükséges, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt
- a lakás, a lakáshoz tartozó udvar, és a lakókörnyezet tisztaságát megóvta, fenntartotta, illetve szükség esetén helyreállította,
  - a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megóvta,
  - a bérleti díjat folytonosan, a szerződésben rögzített határidőben megfizette, valamint
  - betartotta az együttélés szabályait, különösen az Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III. 28.) önkormányzati rendeletében foglaltakat.
- (9) A bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, ha a vizsgálat alapján megállapítható, hogy a bérlő az előző bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott kötelezettségeinek bármelyikét megszegte.
- (10) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló (6) bekezdés szerinti kérelmet a Képviselő-testület jogosult elbírálni.
- (11) Ha a bérleti szerződés meghosszabbítására nem kerül sor, a bérlő minden elhelyezési igény nélkül köteles a vele ott élőkkel együtt elhagyni a lakást és azt kiürítve a bérbeadónak az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával átadni.
- (12) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után, a Lakás tv-ben meghatározott határidőben akkor mondhatja fel, ha a bérlőnek bérleti díj hátraléka halmozódik fel vagy az óvadék összegét nem egészíti ki. Ha a díjhátralék meghaladja a 3 havi mértéket, a bérleti szerződést fel kell mondani. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezzi, bérbeadó a felmondást visszavonja.
- (13) Amennyiben a bérlőnek díjhátraléka keletkezik, úgy a bérbeadó jogosult a hátralék mértékéig az óvadék összegéből magát kielégíteni. Az óvadékot a bérlő a bérbeadó írásbeli felszólításának kézhezvételét követő 15 napon belül köteles kiegyenlíteni az eredeti mértékre.
- (14) Ha a bérleti szerződés megszűnésének időpontjában megállapítást nyer, hogy a bérlő a szerződésből eredő kötelezettségeit nem, vagy nem a szerződés szerint teljesítette, akkor a befizetett óvadékot a bérlőt terhelő kötelezettségek fedezetére kell fordítani.

(15) Ha az óvadék felhasználására a (13) - (14) bekezdésekben foglaltak alapján nem kerül sor, azt a bérbeadó a lakás, bérlő általi visszaadását követő 30 napon belül a bérlőnek visszafizeti.

(16) Az óvadékra a bérbeadót kamatfizetési kötelezettség nem terheli.

(17) Amennyiben a bérleti szerződés a bérlőnek felróható okból a szerződés megkötésétől számított 1 éven belül megszűnik, abban az esetben a Bérbeadó az óvadék visszafizetésére nem köteles.

## **6. A szociális helyzet alapján, pályázat útján történő bérbeadásra vonatkozó szabályok**

### **11. §**

(1) Szociális helyzete alapján önkormányzati bérlakás bérletére azt a személyt, illetve családot kell jogosultnak tekinteni

- a) aki és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozók nem rendelkeznek lakástulajdonnal, lakás hasznélvezeti, vagy használati joggal, lakás bérleti joggal, építési telekkel, nyaralóval, hétvégi házzal és
- b) akinek és az együtt költöző – Polgári Törvénykönyv szerinti – közeli hozzátartozóinak a bérbeadás időpontjában a havi egy főre jutó nettó jövedelme nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének a 280 %-át és vagyonnal nem rendelkeznek,
- c) aki ócsai lakos, és
- d) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltöztethető ingatlant nem idegenített el.

(2) A pályázó csak olyan lakásra adhat be pályázatot, amelynek nagysága nem haladja meg a 3. § a) pont szerinti méltányolható minimális lakásigényének felső határát.

(3) A (2) bekezdés alkalmazása során két félszobát egy teljes lakószobaként kell figyelembe venni. A méltányolható lakásigény felső határának megállapításánál a pályázón túlmenően csak a vele együtt költöző személyeket lehet figyelembe venni.

(4) Szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázati felhívás tartalma alapján a bérleti szerződést határozott időre, legfeljebb 1 évre, vagy ezen időszak alatt, a feltétel bekövetkezéséig lehet megkötni.

(5) A bérlő az 1 évig terjedő határozott idő leteltét megelőző harmadik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés újabb 1 év határozott időre szóló újrakötését, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel és lakbér, valamint külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(6) A kérelmező köteles a (5) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.

(7) A bérlő bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelmével egyidejűleg vizsgálni szükséges, hogy a bérleti jogviszony fennállása alatt

- a) a lakás, a lakáshoz tartozó udvar, és a lakókörnyezet tisztaságát megóvta, fenntartotta, illetve szükség esetén helyreállította,
- b) a lakás és annak berendezési tárgyai épségét megóvta,
- c) a bérleti díjat folytonosan, a szerződésben rögzített határidőben megfizette, valamint
- d) betartotta az együttélés szabályait, különösen az Ócsa Város Önkormányzata Képviselő-testületének a közösségi együttélés alapvető szabályairól és ezek elmulasztásának jogkövetkezményeiről szóló 4/2013. (III. 28.) önkormányzati rendeletében foglaltakat.

(8) A bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, ha a vizsgálat alapján megállapítható, hogy a bérlő az előző bekezdés a)-d) pontjaiban meghatározott kötelezettségeinek bármelyikét megszegte.

(9) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló (5) bekezdés szerinti kérelmet a Képviselő-testület jogosult elbírálni.

(10) Amennyiben a volt bérlő a szociális lakásokra előírt feltételeknek nem felel meg, úgy a feltételek vállalása esetén piaci alapú bérbeadásra vonatkozó feltételek szerint lehet vele bérleti szerződést kötni.

(11) Amennyiben a volt bérlő a piaci alapú bérbeadás feltételeinek teljesítését nem vállalja, úgy a lakást a vele ott élőkkel együtt köteles az eredeti bérleti szerződés lejáratának dátumával elhagyni.

(12) A bérbeadó a bérleti szerződést a következményekre történő figyelmeztetést tartalmazó eredménytelen írásbeli felszólítás után mondhatja fel, ha a bérlőnek bérleti díj hátraléka keletkezik. Ha a díjhátralék meghaladja a 3 havi mértéket, a bérleti szerződést fel kell mondani. Ha a bérlő a felmondási idő leteltét megelőzően a díjhátralékát rendezi, bérbeadó a felmondást visszavonja.

(13) Az (1) bekezdésekben meghatározottakban történt változást a bérlő köteles haladéktalanul írásban bejelenteni az Önkormányzat felé. A bérleti jogviszony a bejelentés napján szűnik meg. A bérlő a bejelentéstől számított 30 napon belül köteles a lakást üresen, a birtokba adás időpontjában fennálló állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

(14) Amennyiben a bérlő a bejelentési kötelezettségét elmulasztja, úgy a bérleti jogviszony a változásról történő tudomásszerzés napján szűnik meg, amely esetben a lakást a felszólítást követő 8 napon belül el kell hagyni.

## **7. Közérdekű feladat megoldására történő bérbeadásra vonatkozó általános szabályok**

### **12. §**

(1) Lakás – pályázati eljárás mellőzésével - költségelvű bérleti díj fizetésével bérbe adható annak az egyedül költöző természetes személynek,

- a) aki az Önkormányzat – koncepcióban, önkormányzati rendeletben vagy képviselő-testületi határozatban lefektetett – céljainak megvalósításában részt vesz, vagy
- b) jogszabályban meghatározott önkormányzati feladatok ellátásában közreműködik, vagy
- c) állami feladatokat ellátó szerv, intézmény állományában alkalmazásban áll, és vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) A kérelemről a Képviselő-testület az (1) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt.

(3) A közérdekből határozott időre bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével, amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, és külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs, a bérleti jogviszony ismételten további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

(4) A bérlő a határozott idő leteltét megelőző harmadik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés újabb 5 év határozott időre szóló újrakötését, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel és lakbér, valamint külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(5) A kérelmező köteles a (4) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.

(6) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló (4) bekezdés szerinti kérelmet a Képviselő-testület jogosult elbírálni.

(7) A bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, ha a vizsgálat alapján megállapítható, hogy a bérlő a 10. § (8) bekezdés a)–d) pontjaiban meghatározott kötelezettségeinek bármelyikét megszegte.

(8) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnéséről, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül köteles írásban tájékoztatni a bérbeadót. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követően a hónap utolsó napján minden egyéb jognyilatkozat megtétele nélkül automatikusan megszűnik. A Lakás tv. bérleti jogviszony felmondására vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a kiköltözés időpontjáig a piaci bérleti díjra vonatkozó fizetési kötelezettség terheli a bérlőt.

(9) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

## **8. Önkormányzati érdek alapján történő bérbeadásra vonatkozó általános szabályok**

### **13. §**

(1) Lakás – pályázati eljárás mellőzésével - költségelvű bérleti díj fizetésével bérbe adható annak az egyedül költöző természetes személynek,

- a) aki Ócsa városban az önkormányzat által fenntartott, vagy működtetett intézményekkel és kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaságokkal foglalkoztatási jogviszonyban áll,
- b) vagy aki Ócsa város területén közfeladatot lát el,
- c) vagy akinek ilyen módon való támogatásához önkormányzati érdek fűződik, továbbá aki vállalja a lakásbérleti szerződés megkötésével egyidejűleg két havi bérleti díjnak megfelelő mértékű óvadék megfizetését a bérbeadó részére.

(2) A kérelemről a Képviselő-testület az (1) bekezdésben foglalt feltételek vizsgálatát követően dönt.

(3) Az önkormányzati foglalkoztatási érdek alapján bérbe adott lakás bérleti szerződését a bérbeadás jogcímének fennállásáig, de legfeljebb 5 évre lehet megkötni. A határozott idő elteltével, amennyiben a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel, és külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs, a bérleti jogviszony ismételt további legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható.

(4) A bérlő a határozott idő leteltét megelőző harmadik hónaptól a határozott idő lejártát megelőző 30. napig kérelmezheti a bérleti szerződés újabb 5 év határozott időre szóló újrakötését, amennyiben az (1) bekezdésben foglalt feltételeknek továbbra is megfelel és lakbér, valamint külön szolgáltatási díj vagy közüzemi tartozása nincs. A határidő elmulasztása jogvesztő.

(5) A kérelmező köteles a (4) bekezdésben meghatározott kérelmét írásban indokolni, és indokait hitelt érdemlő módon igazolni.

(6) A bérleti jogviszony újrakötésére irányuló (4) bekezdés szerinti kérelmet a Képviselő-testület jogosult elbírálni.

(7) A bérleti jogviszony nem hosszabbítható meg, ha a vizsgálat alapján megállapítható, hogy a bérlő a 10. § (8) bekezdés a)–d) pontjaiban meghatározott kötelezettségeinek bármelyikét megszegte.

(8) A bérlő az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnéséről, annak bekövetkezésétől számított tizenöt napon belül köteles írásban tájékoztatni a bérbeadót. A lakásbérleti szerződés az (1) bekezdésben meghatározott feltétel megszűnését követően a hónap utolsó napján minden egyéb jognyilatkozat megtétele nélkül automatikusan megszűnik. A Lakás tv. bérleti jogviszony felmondására vonatkozó rendelkezéseinek figyelembevételével a kiköltözés időpontjáig a piaci bérleti díjra vonatkozó fizetési kötelezettség terheli a bérlőt.

(9) A bérlő a bérleti szerződés megszűnése esetén köteles a lakást tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó rendelkezésére bocsátani.

## **9. Önkormányzati lakások bérbeadása bérlőkijelölési jog alapján és bérleti jogviszony folytatása jogcímén**

### **14. §**

Ócsa Város Önkormányzata a tulajdonában lévő lakásokra más szervnek bérlőkijelölési jogot nem biztosít.

### **15. §**

(1) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén az a személy, akit a Lakás tv. 21. §-a alapján a bérlő a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba, a lakásbérleti jog folytatására a határozott időtartamra létrejött bérleti szerződés szerint hátralevő időig jogosult, ha a bérlő a lakásba befogadta és a bérlő halálakor életvitelszerűen a lakásban lakott.

(2) Határozatlan időre létrejött bérleti szerződés esetén, amennyiben van olyan személy, aki a bérleti jogviszony folytatására jogosult, annak jövedelmi viszonyait vizsgálni kell. A bérbeadó a vizsgálat eredményének függvényében állapítja meg a bérlő által fizetendő bérleti díj összegét.

(3) A bérbeadó tartási szerződés megkötéséhez nem járul hozzá.

(4) Amennyiben a bérleti jogviszony folytatására jogosult személy nincs és az elhunyt bérlő örököse a halálesetet követő 30 napon belül nem adja át a lakást kiürítve, a 31. naptól a piaci lakbér kétszeresét kell megfizetnie.

## **10. A lakáshasználati díj**

### **16. §**

(1) A lakást jogcím nélkül használó lakáshasználati díjat köteles a tulajdonos részére fizetni.

(2) A jóhiszemű jogcím nélküli használó a jelen rendelet 1. mellékletében meghatározott - pályázaton elnyert piaci alapú bérlakások minimuma - bérleti díjjal azonos díjat köteles fizetni, a rosszhiszemű jogcím nélküli használó a jelen rendelet 1. mellékletben meghatározott - pályázaton elnyert piaci alapú bérlakások minimuma - bérleti díjnak az 50 %-kal növelt összegű használati díját köteles a tulajdonos számára megfizetni.

(3) Jogcím nélküli lakáshasználat esetén a bérbeadó a jogcím nélküli lakáshasználóval szemben haladéktalanul megteszi a lakáskiürítés iránt szükséges intézkedéseket, kivéve, ha a Képviselő-testület a lakáshasználatot a lakáshasználó részére engedélyezte.

## **11. Rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná vált lakások cseréje**

### **17. §**

(1) Ha szakértői vélemény alapján, vagy ennek hiányában is megállapíthatóan a lakás rendeltetésszerű és biztonságos használatra alkalmatlanná válik és a tulajdonos a lakás rendeltetésszerű állapotának helyreállításáról nem tud vagy nem kíván gondoskodni, a bérbeadó a képviselő-testület döntése alapján másik lakást ajánlhat fel a bérlőnek.

(2) Az (1) bekezdésben foglalt másik lakás felajánlásakor - határozott idejű bérleti szerződés esetén - a létrejövő új bérleti szerződés a határozott időtartam hátralévő idejére köthető.

(3) Amennyiben a bérlő a bérbeadó által felajánlott lakást nem fogadja el, úgy a bérleti szerződés a bérbeadó ajánlatának elutasításáról szóló döntés közlésével egyidejűleg megszűnik.

## **12. A bérleti jogviszony megszűnése**

### **18. §**

A bérlő vagy a bérbeadó a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését írásban bármikor kezdeményezheti. A bérleti szerződés megszüntetésekor elszámolási kötelezettség terheli a feleket.

### **19. §**

(1) Azonnali hatállyal felmondhatja a bérbeadó a bérleti szerződést,

- a)* ha a bérlő bérleti díj fizetésének nem, vagy annak nem a bérleti szerződésben meghatározott határidőben, azaz késedelmesen tesz eleget, továbbá a bérleti díj évenkénti emelkedésének mértékét figyelmen kívül hagyva attól eltérő mértékben fizeti a bérleti díjat;
- b)* közüzemi, illetve egyéb szolgáltatási díjfizetési kötelezettségének nem, vagy annak nem a bérleti szerződésben meghatározott határidőben, azaz késedelmesen tesz eleget;
- c)* ha az önkormányzat pénzügyi nyilvántartása alapján bárminemű hátralékkal rendelkezik,
- d)* óvadék kiegészítési kötelezettségének nem, vagy késedelmesen tesz eleget;
- e)* bérbeadó írásbeli engedélye nélkül átalakítási munkálatokat végez a bérleményben;
- f)* a bérleményt további albérletbe adja;
- g)* megszegi a jelen rendeletben foglalt vagy a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségét, megakadályozza a bérbeadót a jelen szerződésben rögzített jogai érvényesülésében.

(2) Amennyiben a bérbeadó az azonnali hatályú felmondás jogával él, úgy az elszámolás keretében kártérítés is megilleti a bérbeadót.

(3) Az azonnali hatályú felmondást indokolni kell.

(4) Az azonnali hatályú felmondás a közléssel megszünteti a bérleti szerződést.

(5) A felmondást a másik féllel - írásban - közölni kell. A felmondás a hónap utolsó napjára szólhat. A felmondást a bérleti szerződésben megjelölt címre kell megküldeni. Címváltozás esetén a címet bizonyítható módon közölni kell a másik féllel.

## **20. §**

(1) Bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő a lakást tiszta, üres, a birtokba vételkori állapotnak megfelelően köteles a bérbeadónak visszaadni.

(2) A bérbeadónak a lakás visszaadásakor fel kell mérnie a lakás és a lakberendezés tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A megállapításokat írásba kell foglalni.

(3) Nyilatkoztatni kell a bérlőt az őt terhelő hibák, hiányosságok megszüntetésének, illetve az ellenérték megtérítésének módjáról és határidejéről.

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

(5) A (4) bekezdésben említett megállapodás csak akkor köthető meg, ha a bérlő vállalja, hogy legkésőbb a kiköltözést követő 30 napon belül a költségeket a bérbeadó részére egy összegben megtéríti.

(6) A bérleti jogviszony megszűnésekor, amennyiben a bérlő - a tulajdonos hozzájárulásával - saját költségen beruházást hajtott végre az ingatlanon, és a bérleti szerződés a bérlőnek felróható ok miatt kerül megszüntetésre, a le nem lakott beruházott érték vonatkozásában, a bérlő pénzbeli térítési díjra nem jogosult.

(7) Önkormányzati érdekből a bérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, beleértve a szerződés lejártát is, a bérbeadó másik lakást adhat bérbe a bérlőnek. A bérlő pénzbeli térítésre ez esetben sem jogosult.

(8) A bérleti szerződés megszűnése után a jogcím nélküli lakáshasználó másik lakásban való elhelyezésre nem tarthat igényt, elhelyezéséről maga köteles gondoskodni.

## **13. A bérlőtársi szerződés és hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

### **21. §**

Önkormányzati lakás vonatkozásában bérlőtársi szerződés még a házastársak közös kérésére sem köthető.

### **22. §**

A bérlő házastársa, gyermeke, befogadott gyermekének gyermeke, valamint a szülő befogadására a Lakás tv. rendelkezései az irányadóak. A befogadott személyek vonatkozásában, a befogadás tényét 8 napon belül írásban a bérbeadó részére be kell jelenteni.

### **23. §**

(1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt a lakásba nem fogadhat be, kivéve a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésében meghatározott személyeket.

(2) Bérbeadó a bérlő kérelmére írásban hozzájárulhat a bérlő egyéb hozzátartozójának lakásba történő befogadásához.

(3) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a Polgármesteri Hivatalhoz benyújtani.

(4) A bérleti jogviszony bármilyen okból való megszűnését vagy a bérbeadói hozzájárulás határozott idejének leteltét - ide nem értve a hozzájárulás meghosszabbításának esetét - követően 8 napon belül a hozzájárulás alapján befogadott személy köteles a lakást elhagyni. A befogadott személy kiköltözéséről a bérlőnek kell gondoskodnia.

(5) A bérbeadói hozzájárulás a kedvezményezettet nem jogosítja fel a bérleti jogviszony folytatására vagy másik lakásban való elhelyezés igénylésére.

#### **14. Az önkormányzati lakások lakbérének mértékéről, jellegéről, a megfizetés módjáról, és a külön szolgáltatási díjakról**

##### **24. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonú lakások lakbérének mértékét a rendelet 1. melléklete tartalmazza.

(2) A bérbeadónak a költségelven - közérdekű célból vagy önkormányzati érdekből - bérbeadott lakások esetében legalább olyan mértékű lakbéréket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésével, fenntartásával, karbantartásával és felújításával, a lakásberendezések szükséges pótlásával, cseréjével, valamint az épülettel, az épület berendezéseivel kapcsolatos költségeket.

(3) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (2) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(4) Az önkormányzati lakás bérlője köteles megtéríteni az e rendeletbe foglaltak alapján az általa bérelt önkormányzati lakásra meghatározott lakbért, valamint a bérbeadó által nyújtott és a szerződésben - vagy más megállapodásban - meghatározott külön szolgáltatás díját és - amennyiben a szolgáltatókkal nem a bérlő köt közvetlenül szerződést - a továbbszámlázott rezsiköltségeket.

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

##### **25. §**

(1) A bérbeadó a bérbeadott lakások bérleti díját minden év október 31-ig felülvizsgálhatja az adott lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota, a településen belüli fekvése, forgalmi értéke, továbbá az előző évi költségelemzési adatai alapján és tárgyév november 30-ig javaslatot tesz a Képviselő-testületnek a rendeletben szabályozott díjak következő évi módosítására. Az 1. mellékletben foglalt bérleti díjak módosításáról a Képviselő-testület dönt.

(2) A bérbeadott lakások tekintetében a bérleti szerződésben meghatározott havi lakbér nem lehet alacsonyabb a mindenkor hatályos, e rendelet 1. mellékletében meghatározott lakbérek minimumösszegénél. Ha a bérleti szerződésben rögzített havi lakbér összege a rendelet módosítása folytán a mindenkor hatályos lakbérkategória minimumösszegét nem éri el, a fizetendő havi lakbér a rendeletmódosítás hatálybalépését követő hónap első napjától a hatályos minimumösszegre emelkedik. A bérbeadó a lakbér módosulásáról a bérlőt írásban értesíti.

## **26. §**

Az Önkormányzat e rendeletben foglaltak szerint bérbeadásra kerülő lakásainak jegyzékét a 2. melléklet tartalmazza.

## **15. Önkormányzati tulajdonú lakások elidegenítése**

### **27. §**

(1) A lakások csak abban az esetben idegeníthetők el, ha a képviselő-testület a lakásokat értékesítésre jelöli ki.

(2) Az elővásárlásra jogosult személy részére a lakás eladásra történő kijelölését követő 15 napon belül írásban ajánlatot kell tenni.

(3) Az ajánlatnak tartalmaznia kell a rendeletben meghatározott értékesítési és fizetési feltételeket.

(4) Az ajánlati kötöttség időtartama az ajánlat kézhezvételétől számított 30 nap.

(5) Amennyiben az elővásárlási jog jogosultjának lakbér, közüzemi díj, vagy a bérleti jogviszonyból eredő tartozása van, részére a lakás csak abban az esetben idegeníthető el, ha az adásvételi szerződés megkötéséig hátralékát megfizeti.

### **28. §**

(1) Az elővásárlásra jogosult kérelmére 15 évi részletfizetési kedvezményt biztosít az önkormányzat. A szerződés megkötésekor a megállapított vételár 20 %-át egy összegben kell megfizetni, a fennmaradó részt havi egyenlő részletekben köteles a vevő megfizetni a Ptk. szerinti pénztartozás esetén megállapítható kamattal terheltén.

(2) Ha a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egy összegben fizeti meg, a vételár 3 %-ának megfelelő összegű vételár-engedmény illeti meg.

(3) Ha a vevő a vételár-hátralékot, a szerződésben megállapított részletfizetési kedvezményes időszak felének lejártá előtt, egy összegben fizeti meg, a vételár-hátralék 2 %-ának megfelelő összegű vételárengedmény illeti meg.

(4) A (2)–(3) bekezdésekben meghatározott mértékű vételár-engedményt egyösszegű kifizetés esetén az adásvételi szerződés aláírásával egyidejűleg érvényesítheti a vevő, míg részletfizetés esetén a vételár-hátralék határidő előtti kifizetésére irányuló kérelmét követően esedékes.

(5) Ha a vevő az elővásárlási jog alapján vásárolt lakást 5 éven belül elidegeníti, a vevő a kapott vételárengedményt köteles az eladónak - az adásvételi szerződés megkötését követő 15 napon belül - megtéríteni, és a vételár-hátralék egy összegben esedékessé válik.

(6) Az (5) bekezdésben foglalt vételár-engedmény megtérítése alól a képviselő-testület felmentést akkor adhat, ha a vevő

- a) egészségügyi ok,
- b) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a vele állandó jelleggel jogszerűen együtt lakó személyek számának megváltozása miatt idegeníti el a lakást, feltéve, ha a vételárat újabb lakás szerzésére fordítja.

### 29. §

(1) Az elővásárlási joggal nem érintett lakás esetén a lakás eladását pályázat útján kell meghirdetni és a legmagasabb vételi ajánlatot tevőnek kell értékesíteni.

(2) A vételárat - kivéve, ha a képviselő-testület másként nem rendelkezik - egy összegben kell a szerződés megkötésekor megfizetni.

### 30. §

Ha a vevő a vételárat a szerződés aláírásakor egy összegben nem fizeti meg, az önkormányzat javára az ingatlan-nyilvántartásba a vételár-hátralék és járuléka erejéig jelzálogjogot, valamint a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyezni.

### 31. §

Az önkormányzat a lakások elidegenítéséből származó bevételeit az alábbi célokra használhatja fel:

- a) az önkormányzat tulajdonában lévő lakóépületek, lakások felújítására és korszerűsítésére,
- b) új lakás vásárlására, építésére,
- c) telkek kialakítására, közművesítésre.

## 16. Átmeneti rendelkezések

### 32. §

(1) E rendelet rendelkezéseit – ha e rendelet eltérően nem rendelkezik – a hatálybalépését követően indult bérbeadási, lakbér-megállapítási, lakbér-felülvizsgálati, bérbeadási hozzájárulási, bérleti jogviszony meghosszabbítására vagy újrakötésére irányuló, valamint lakáselidegenítési eljárásokban kell alkalmazni.

(2) E rendelet rendelkezéseit a hatálybalépésekor fennálló önkormányzati lakásbérleti jogviszonyokra is alkalmazni kell a hatálybalépését követően keletkező jogokra, kötelezettségekre és jogkövetkezményekre.

(3) A hatálybalépést megelőzően létrejött bérleti szerződések e rendelet hatálybalépésével nem szűnnek meg, azonban azok tartalmára, teljesítésére, módosítására, meghosszabbítására, újrakötésére, megszűnésére, valamint a lakbér és a külön szolgáltatási díjak megállapítására a hatálybalépést követően e rendelet rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) E rendelet rendelkezései nem érintik a hatálybalépését megelőzően jogszerűen teljesített szolgáltatásokat, megfizetett díjakat, valamint a hatálybalépést megelőzően lezárt eljárások alapján bekövetkezett joghatásokat.

### 33. §

Hatályát veszti az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelet.

### 34. §

Ez a rendelet 2026. július 1-jén lép hatályba.

  
Paul Tamás  
polgármester



  
dr. Szabo György  
jegyző

### Záradék:

A rendelet 2026. június 01. napján a helyben szokásos módon, kifüggesztéssel kihirdetésre került.



  
dr. Szabo György  
jegyző



**Az önkormányzati tulajdonú bérlakások bérleti díja**

1. Pályázaton elnyert piaci alapú bérlakások bérleti díja a pályázati eljárásban megajánlott bérleti díj, de minimum 1.620 Ft/hó/m<sup>2</sup>.
2. Közérdekű célból és önkormányzati érdekből költségelven bérbe adott bérlakások bérleti díja minimum 1.500 Ft/hó/m<sup>2</sup>.
3. Pályázaton elnyert szociális alapú bérlakások bérleti díja a pályázati eljárásban megajánlott bérleti díj, de minimum 950 Ft/hó/m<sup>2</sup>.



## **Önkormányzati tulajdonú lakások**

1. Szociális alapon bérbe adható lakások: 4904, 4913, 4918, 4948, 4950, 4973, 4984, 4989 hrsz. alatt nyilvántartott ingatlanok.

2. Költségelven és piaci alapon bérbe adandó lakások: az ócsai, 672, 1568, 1578, 1599, 1776/A/4, 1894/2/A/6, 1915/8/A/4, 4905, 4906, 4907, 4908, 4909, 4910, 4911, 4912, 4914, 4915, 4916, 4917, 4919, 4921, 4922, 4924, 4925, 4926, 4927, 4928, 4929, 4930, 4931, 4933, 4934, 4935, 4936, 4937, 4938, 4939, 4940, 4941, 4942, 4943, 4944, 4945, 4946, 4947, 4949, 4951, 4952, 4953, 4954, 4956, 4957, 4958, 4959, 4960, 4961, 4962, 4963, 4964, 4965, 4966, 4967, 4968, 4969, 4970, 4971, 4972, 4974, 4975, 4976, 4977, 4980, 4981, 4982, 4983, 4985, 4986, 4987, 4990 hrsz. alatt nyilvántartott lakóingatlanok.

3. Költségelven és piaci alapon bérbe adandó lakások: az Önkormányzat tulajdonába e rendelet hatálybalépését követően kerülő lakás céljára használt ingatlanok.

### Végső előterjesztői indokolás

Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére és elidegenítésére vonatkozó egyes szabályokról szóló 8/2025. (V. 29.) önkormányzati rendelet megalkotása és hatályba lépése óta számos olyan körülmény merült fel az önkormányzat tulajdonában lévő lakásállománnyal kapcsolatban, mely indokoltá tette az azok hasznosításáról szóló önkormányzati rendelet felülvizsgálatát.

A felülvizsgálat eredményeként megállapításra került, hogy egy új, részletesebb szabályozást tartalmazó rendelet megalkotása szükséges, melyben a bérbeadás feltételei és jogcímei, továbbá a bérleti díjak megállapításának módja került bővebben kifejtésre.