

# **Gyarmat Község Önkormányzata Képviselő-testületének 9/2026. (III. 25.) önkormányzati rendelete**

## **az önkormányzat tulajdonában lévő lakások bérletéről**

[1] Gyarmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvénnyel összhangban - a polgári jog alapelveit szem előtt tartva - meg kívánja teremteni és szabályozni az Önkormányzat tulajdonában álló lakáscélú helyiségek bérleti jogviszonyának feltételeit a lakás célú helyiségek bérbeadása érdekében.

[2] Gyarmat Község Önkormányzat Képviselő-testülete - a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdésében, továbbá Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az alábbi rendeletet alkotja:

### **1. A rendelet hatálya**

#### **1. §**

- (1) E rendelet hatálya Gyarmat Községi Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) kizárólagos tulajdonában álló lakáscélú ingatlanokra (a továbbiakban: lakás) terjed ki.
- (2) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló lakáscélú ingatlanok jegyzékét az 1. sz. melléklet tartalmazza.
- (3) E rendelet hatálya nem terjed ki az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

### **2. Az önkormányzati lakások bérbeadásának általános feltételei**

#### **2. §**

- (1) A lakások tekintetében a tulajdonosi, bérbeadói jogokat a Képviselő-testület gyakorolja.
- (2) A lakások bérletével összefüggő adminisztratív és előkészítő feladatok ellátásával a Képviselő-testület a jegyzőt bízta meg.
- (3) Az Önkormányzat a lakásokat piaci alapon, kizárólag pályázat (versenyeztetés) útján adja bérbe. A bérlő személyéről a lefolytatott pályázati eljárás eredményeként a Képviselő-testület dönt.
- (4) A lakásokra vonatkozó bérleti szerződés kizárólag határozott időtartamra, legfeljebb 3 évre köthető. Határozatlan időtartamú lakásbérleti szerződés kötése tilos.
- (5) A határozott időtartam lejártát megelőzően – a bérlőnek a szerződés lejártát legalább 30 nappal megelőzően írásban benyújtott kérelmére – a Képviselő-testület dönthet a bérleti szerződés meghosszabbításáról. A bérleti jogviszony korlátlan alkalommal további legfeljebb 3 éves időtartamra meghosszabbítható.

(6) A Képviselő-testület döntése alapján a bérleti szerződést az Önkormányzat képviselőjében a polgármester köti meg. A bérleti szerződést írásban, a Képviselő-testület döntéséről szóló értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül kell megkötni.

(7) Amennyiben a kiválasztott bérlő az értesítést követő 15 napon belül a szerződéskötésre nem jelentkezik, és annak elmaradását alapos okkal nem menti ki, a Képviselő-testület bérlőkiválasztásáról szóló döntését hatálytalannak kell tekinteni. Ebben az esetben a Képviselő-testület jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével szerződést kötni, vagy a lakás bérbeadására új pályázatot kiírni.

### 3. A pályázati eljárás szabályai

#### 3. §

(1) A lakások bérbeadása a polgármester által kiírt nyilvános pályázat útján történik. A pályázati felhívást az Önkormányzat hivatalos hirdetőtábláján kell közzétenni úgy, hogy a közzététel és a pályázati ajánlatok benyújtásának határideje között legalább 15 nap teljen el.

(2) A pályázati felhívásnak legalább az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a) a bérbeadásra meghirdetett lakás pontos címét, helyrajzi számát és főbb műszaki jellemzőit (alapterület, szobaszám, komfortfokozat);
- b) a bérleti jogviszony legmagasabb időtartamát, amely legfeljebb 3 év lehet;
- c) a jelen rendelet 2. sz. mellékletében megállapított fix havi bérleti díjat, mint a pályázat során megajánlható legalacsonyabb (induló) bérleti díj összegét;
- d) a pályázati ajánlat benyújtásának helyét, módját és határidejét;
- e) a pályázat elbírálásának főbb szempontjait, különös tekintettel arra, hogy a pályázatot az nyeri, aki a legmagasabb összegű havi bérleti díj megfizetését vállalja;
- f) tájékoztatást arról, hogy a bérleti szerződés megkötésének feltétele 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (kaució) egyösszegű megfizetése.

#### 4. §

(1) A pályázati ajánlatot írásban, zárt borítékban kell benyújtani. A pályázatnak tartalmaznia kell a pályázó azonosító adatait, a megajánlott bérleti díj összegét, valamint a pályázati feltételek kifejezett, írásbeli elfogadását.

(2) Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha:

- a) azt a benyújtásra meghatározott határidőn túl nyújtották be;
- b) nem felel meg a pályázati kiírás, illetve a jelen rendelet feltételeinek;
- c) a megajánlott bérleti díj nem éri el a rendelet 2. sz. mellékletében meghatározott induló bérleti díj összegét;
- d) hiányos, és a pályázó a kiíró hiánypótlási felhívásának a megadott határidőben nem tett eleget.

(3) A beérkezett pályázatokat a Képviselő-testület a benyújtási határidő lejártát követő soron következő ülésén bírálja el. A Képviselő-testület jogosult a pályázati eljárást – külön indokolás nélkül – eredménytelenné nyilvánítani.

(4) Eredményes eljárás esetén a Képviselő-testület azzal a pályázóval köt bérleti szerződést, aki az érvényes ajánlatot tevők közül a legmagasabb havi bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.

(5) Amennyiben több pályázó azonos összegű, legmagasabb bérleti díjra tesz ajánlatot, a Képviselő-testület a nyertes személyéről – az azonos ajánlatot tevő pályázók részvételével megtartott – szóbeli versenytárgyalás (licit) útján dönt.

#### **4. A bérleti díj és az egyéb fizetési kötelezettségek**

##### **5. §**

(1) A lakások piaci alapú bérbeadása esetén alkalmazandó legalacsonyabb (induló) havi bérleti díj összegét e rendelet 2. sz. melléklete határozza meg.

(2) A bérleti szerződésben rögzített fizetendő havi bérleti díj összege a pályázati eljárás (versenyeztetés) során a nyertes bérlő által megajánlott legmagasabb összeg, amely nem lehet alacsonyabb a 2. sz. mellékletben meghatározott induló bérleti díjnál.

(3) A bérleti díjon felül a bérlő köteles viselni a lakás használatával kapcsolatban felmerülő valamennyi közüzemi (víz, villany, gáz, szemétszállítás) és külön szolgáltatási díjat.

(4) A bérleti szerződés megkötésének és a lakás birtokbavételének feltétele 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegű óvadék (kaució) bérlő általi egyösszegű megfizetése. Az óvadék a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlőnek visszajár, azzal, hogy a bérbeadó abból a bérlő esetleges lakbér- vagy közüzemidíj-tartozását, továbbá a lakásban okozott kár ellenértékét jogosult közvetlenül kielégíteni.

##### **6. §**

(1) A Képviselő-testület a 2. sz. mellékletben meghatározott induló bérleti díj összegét minden év március 31. napjáig felülvizsgálja, és dönt annak esetleges önkormányzati rendeletmódosítással történő megváltoztatásáról.

(2) A rendelet 2. sz. mellékletének módosítása esetén a bérbeadó jogosult a már megkötött lakásbérleti szerződésekben megállapított szerződött bérleti díjat egyoldalúan módosítani.

(3) A megemelt bérleti díj összegéről a polgármester a bérlőt írásban értesíti.

(4) A bérlő az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül jogosult a határozott idejű bérleti szerződést a következő hónap utolsó napjára írásban felmondani (rendes felmondás), amennyiben a megemelt bérleti díjat nem kívánja megfizetni.

(5) Ha a bérlő a (4) bekezdésben biztosított határidőn belül a bérleti szerződést írásban nem mondja fel, a hallgatást és a felmondástól való tartózkodást a megemelt bérleti díj elfogadásának kell tekinteni.

(6) Amennyiben a bérlő a (4) bekezdés szerinti felmondási jogával él, a felmondási időtartamra a módosítás előtti bérleti díj megfizetésére köteles.

(7) Az a személy, aki a lakást jogcím nélkül használja, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a lakásra megállapított bérleti díjjal azonos összegű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

(8) A jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a használati díj a lakásra megállapított mindenkori bérleti díj kétszeresére, hat hónap elteltével a háromszorosára emelkedik.

## 7. §

A Képviselő-testület kivételes méltányossági jogkörében eljárva, a bérlő egyedi, megfelelően indokolt írásbeli kérelmére, határozott időtartamra – de legfeljebb 12 hónapra – a fizetendő bérleti díj legfeljebb 50 %-át elengedheti.

## 5. A felek jogai és kötelezettségei, garanciális szabályok

### 8. §

(1) A bérbeadó a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt, leltárt is tartalmazó átadás-átvételi jegyzőkönyv felvétele mellett, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja át a bérlőnek.

(2) A bérleti jogviszony megszűnésekor a bérlő köteles a lakást és a lakásberendezéseket tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, a saját ingóságaitól kiürített állapotban a bérbeadónak visszaadni. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségét nem teljesíti, az Önkormányzat jogosult a szükséges munkálatokat a bérlő költségére és veszélyére (az óvadék terhére is) elvégeztetni.

### 9. §

(1) A bérlő köteles a lakást rendeltetésszerűen, a bérleti szerződésnek megfelelően használni.

(2) A lakás bérbeadásának feltétele, hogy a lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. A bérlő által bejelentett – különösen: egészségügyi ok, munkahely megváltozása, tanulmányok folytatása miatt történő – távolléte alatt, erre hivatkozással a szerződést felmondani nem lehet. Nem lehet felmondani a szerződést abban az esetben sem, ha a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el, és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

(3) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, valamint a rendeltetésszerű használat során felmerülő hibák kijavításával kapcsolatos költségek – esetenként – 100.000 Ft összeghatárig a bérlőt terhelik.

(4) Az esetenként 100.000 Ft-ot meghaladó karbantartási és javítási költségek, továbbá az épület központi berendezéseinek, valamint a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek pótlásával és cseréjével kapcsolatos költségek az Önkormányzatot mint bérbeadót terhelik.

(5) A (4) bekezdésben foglaltaktól eltérően a bérlő köteles a hiba kijavítására vagy a kár megtérítésére értékhatártól függetlenül, amennyiben a lakásban, a lakásberendezésekben vagy az épületben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt (rendeltetésellenes használat, szándékos vagy gondatlan károkozás) keletkezik kár.

(6) A 100.000 Ft-ot meghaladó karbantartás, javítás, valamint a pótlás és csere szükségességét a bérlő köteles a bérbeadónak haladéktalanul bejelenteni. A bérlő a lakásban átalakítást, felújítást, korszerűsítést kizárólag a Képviselő-testület előzetes írásbeli engedélyével és a bérbeadóval kötött külön írásbeli megállapodás alapján végezhet.

### 10. §

(1) Az Önkormányzat képviselőjében a polgármester vagy a jegyző (illetve az általuk megbízott személy) a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal a helyszínen ellenőrizheti.

(2) Az ellenőrzésről a bérlőt az ellenőrzés időpontját megelőzően legalább 8 nappal írásban értesíteni kell. A bérlő köteles arra alkalmas időben az ellenőrzés céljából a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

(3) Nem rendeltetésszerű használat, vagy a lakás állagát veszélyeztető károkozás alapos gyanúja esetén az ellenőrzés előzetes értesítés nélkül is lefolytatható.

## 11. §

(1) A lakás albérletbe adása, a lakáshasználat harmadik személynek történő átengedése, vagy a bérleti jog bármilyen formában történő átruházása szigorúan tilos, és a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

(2) A bérlő a lakásba más személyt – a Lakástörvény 21. § (2) bekezdése alapján bérbeadói hozzájárulás nélkül befogadható személyeken (házastárs, gyermek, befogadott gyermekének a gyermeke, valamint szülő) kívül – kizárólag a Képviselő-testület előzetes írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

## 12. §

(1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha a bérlő a bérleti díjat, vagy a közüzemi díjakat a fizetésre megállapított időpontig nem fizeti meg. A bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással élhet.

(2) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja akkor is, ha a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókörnyezettel szemben az együttélés követelményeit kirívóan sértő magatartást tanúsítanak, vagy a lakást nem rendeltetésszerűen használják.

## 6. Záró rendelkezések

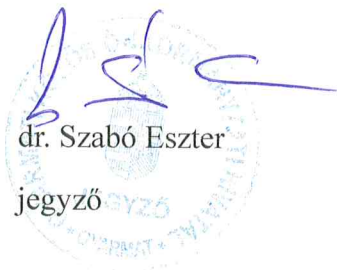
### 13. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Nagy Róbert  
polgármester



dr. Szabó Eszter  
jegyző



A rendelet kihirdetése 2026. március 25. napján megtörtént.

dr. Szabó Eszter jegyző



1. melléklet a 9/2026. (III. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

2. melléklet a 9/2026. (III. 25.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 2. sz. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)

## Végső előterjesztői indokolás

### **Általános indokolás 1. § - 13. §-hoz:**

Gyarmat Községi Önkormányzat nem rendelkezik a tulajdonában álló lakáscélú ingatlanok bérbeadását szabályozó rendelettel. A jogalkotás célja, hogy megteremtse a kizárólagos önkormányzati tulajdont képező lakások átlátható, a jogszabályi előírásoknak megfelelő hasznosításának kereteit. A szabályozás fókuszában az önkormányzat vagyonának hatékony, bevételtermelő működtetése áll, a tervezet szociális vagy költségalapú bérbeadást nem tartalmaz. A rendelet megalkotását Magyarország Alaptörvénye 32. cikke, valamint a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdése teszi a helyi önkormányzat kötelezettségévé. Tekintettel arra, hogy a lakások piaci alapú hasznosítása történik, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 11. § (16) bekezdése értelmében a bérbeadás kizárólag nyilvános pályáztatás (versenyeztetés) útján lehetséges. Ennek megfelelően a rendelet rögzíti az induló bérleti díjakat, a szerződéskötésre pedig a legmagasabb összeget megajánló érvényes pályázóval kerülhet sor. Az önkormányzat vagyoni érdekeinek és a bevételek értékállóságának biztosítása érdekében a tervezet szigorú garanciális szabályokat állapít meg. A lakásbérleti szerződés kizárólag határozott időre, legfeljebb 3 évre köthető, a megállapított bérleti díjakat pedig a Képviselő-testület évente köteles felülvizsgálni, és jogosult azokat egyoldalúan, rendeletmódosítással megemelni. A birtokba adás elengedhetetlen feltétele kéthavi óvadék megfizetése. A tervezet a fentiekben túl részletesen szabályozza a lakásfenntartás és karbantartás költségviselését, az életvitelszerű bentlakás ellenőrzését, az engedély nélküli albérletbe adás szigorú tilalmát, a jogcím nélküli használat esetére fizetendő emelt összegű használati díjat, továbbá egy szűk körű, legfeljebb 12 hónapra szóló méltányossági jogkört is biztosít a Képviselő-testület számára a bérlők esetleges díjkedvezményéhez.



**Gyarmat Községi Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló,  
bérbe adható lakások jegyzéke**

<b>Ssz.</b>	<b>Címe</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Főbb műszaki adatok (alapterület, szobaszám, komfortfokozat)</b>
1.	9126 Gyarmat, Jókai utca 4-6	276	Alapterület: 61,50 m2, összkomfortos, 2 szoba
2.	9126 Gyarmat, Jókai utca 4-6	276	Alapterület: 76,70 m2, összkomfortos, 3 szoba

**Az önkormányzati lakások bérbeadása  
esetén alkalmazandó bérleti díjak**

<b>Ssz.</b>	<b>Címe</b>	<b>Hrsz</b>	<b>Bérleti díj (Ft/hó)</b>
1.	9126 Gyarmat, Jókai utca 4-6. („kis lakás”)	276	80.000,-
2.	9126 Gyarmat, Jókai utca 4-6. („nagy lakás”)	276	100.000,-