



PÁPA VÁROS POLGÁRMESTERE

8500 Pápa, Fő utca 5.

Tel: 89/515-000

Fax: 89/515-083

E-mail: polgarmester@papa.hu

91

ELŐTERJESZTÉS
a Képviselőtestület 2026. június 25-i ülésére

Tárgy: Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének .../2026. (...) önkormányzati rendelet-tervezete az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2025. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról

Előadó: Gróber Attila polgármester

**Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének
.../2026. (...) önkormányzati rendelet-tervezete
az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló
23/2025. (VII.9.) önkormányzati rendelet módosításáról**

- [1] A rendelet megalkotásának célja az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletére vonatkozó feltételek módosítása a jogszabály alkalmazása során felmerült gyakorlati tapasztalatok alapján.
- [2] Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében és az egyes állami tulajdonban lévő vagyontárgyak önkormányzatok tulajdonába adásáról szóló 1991. évi XXXIII. törvény 2. § (8) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában foglalt feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

Pápa Város Önkormányzata Képviselőtestületének az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló 23/2025. (VII.9.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Nem köthet bérleti szerződést az,)

- „c) aki vagy akinek a házastársa, élettársa, bejegyzett élettársa önkormányzati lakás bérlője,”

2. §

- (1) A Rendelet 5. § (3) bekezdés b) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázathoz mellékelni kell:)

- „b) a Pápai Polgármesteri Hivatal Adóügyi Csoportja által kiállított igazolást arról, hogy
ba) a pályázónak az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása nincs, vagy
bb) a pályázó az adózók nyilvántartásában nem szerepel,”

- (2) A Rendelet 5. § (8) bekezdése a következő c) és d) ponttal egészül ki:

(Érvénytelen a pályázat, amennyiben)

- „c) a pályázó egyidőben több lakásra nyújt be pályázatot, vagy a pályázatában több lakást jelöl meg,
d) a 2. § (3) bekezdésében meghatározott kizáró ok áll fenn a pályázóval szemben.”

3. §

A Rendelet 11. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

- „(7) A bérleti szerződés megkötésére a 2. § (3) bekezdés a) pontjában foglaltakat nem kell alkalmazni.”

4. §

A Rendelet 13. § (4) bekezdés a) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A kérelemhez mellékelni kell:)

- „a) a Pápai Polgármesteri Hivatal Adóügyi Csoportja által kiállított igazolást arról, hogy
aa) a kérelmezőnek az Önkormányzattal szemben lejárt adótartozása nincs, vagy
ab) a kérelmező az adózók nyilvántartásában nem szerepel,”

5. §

A Rendelet 15. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) Ha az óvadék nem fedezi a hátralék és a kötelezettségek teljesítését, a bérbeadó az azt meghaladó összeg behajtásáról intézkedik, ha pedig pénzmaradvány keletkezik, azt a közművek átírását követő 8 napon belül a volt bérlő részére megfizeti.”

6. §

A Rendelet 16. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat nem kell alkalmazni a 9. § és a 11. § szerint bérbeadott lakás bérlőjére.”

7. §

A Rendelet 25. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó a pénzbeli térítést a lakás és a hozzá tartozó közös használatú helyiségek tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő, jegyzőkönyvben rögzített átadását és a közművek átírását követő 8 napon belül fizeti meg a bérlőnek.”

8. §

A Rendelet 27. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti szerződés megszűnésekor a volt bérlő köteles a lakást a hozzá tartozó közös használatú helyiségekkel együtt tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni. Az átadás-átvételt jegyzőkönyvben kell rögzíteni.”

9. §

A Rendelet 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a bérleti szerződés a bérlő halála miatt szűnt meg és nincs a lakásban visszamaradó személy, a bérbeadó írásban felhívja az örököst, hogy a lakást és a hozzá tartozó közös használatú helyiségeket 30 napon belül ürítse ki és adja a bérbeadó birtokába.”

10. §

A Rendelet

- a) 5. § (3) bekezdés c) pont nyitó szövegrészában a „megelőző hónapra” szövegrész helyébe a „megelőző három hónapra” szöveg,
 - b) 13. § (4) bekezdés b) pont nyitó szövegrészában a „megelőző hónapra” szövegrész helyébe a „megelőző három hónapra” szöveg,
 - c) 16. § (4) bekezdés a) pontjában a „megelőző hónapra” szövegrész helyébe a „megelőző három hónapra” szöveg
- lép.

11. §

Hatályát veszti a Rendelet 16. § (2) bekezdésében a „szociális lakbért fizető” szövegrész.

12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Pápa, 2026. június 18.

Gróber Attila
polgármester

Dr. Nagy Krisztina
jegyző

Általános indokolás

Pápa Város Önkormányzatának Képviselőtestülete 2025. július 9-én fogadta el az önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítéséről szóló önkormányzati rendeletet. A jogalkalmazás során több olyan gyakorlati kérdés merült fel a bérleti szerződés megszűnése, a lakbér felülvizsgálata és a pályázati eljárások során, amelyek indokolttá tették egyes rendelkezések pontosítását és kiegészítését.

Részletes indokolás

Az 1. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet módosítja az általános rendelkezéseket, mely szerint az önkormányzati bérlakás bérlője mellett nem köthet bérleti szerződést a bérlő házastársa, élettársa, bejegyzett élettársa sem.

A 2. §-hoz

A hatályos önkormányzati rendelet szerint a pályázathoz a tartozásmentességet igazoló adószámla kivonatát kell csatolni. Ez a rendelkezés módosul akként, hogy azt is igazolni kell, hogy a pályázó nem szerepel az adózók nyilvántartásában.

A pályázati eljárások során elfordulhat az, hogy ugyanaz a személy egy időben több lakásra is pályázatot nyújt be, vagy a pályázati adatlapon több lakást jelöl meg. Az önkormányzati rendelet-tervezet módosítja az általános rendelkezéseket, miszerint ezekben az esetekben nem köthető bérleti szerződés.

A 3. §-hoz

A rendelkezés a bérleti szerződés megkötésére vonatkozó eljárási szabályokat pontosítja. Fő szabályként nem köthet bérleti szerződést az, aki Pápa városban nem rendelkezik lakóhellyel. Az önkormányzati rendelet-tervezet szerint ezt a rendelkezést nem kell alkalmazni közérdekű bérbeadás esetén.

A 4. §-hoz

Az adóigazolásokra vonatkozó szabályokat harmonizálja a 2. §-ban foglaltak szerint.

Az 5. §-hoz

Az óvadék elszámolására vonatkozó szabályokat módosítja akként, hogy a maradvány visszafizetésének határidejét nem a lakás birtokba vételének, hanem a közművek átírásának időpontjához képest határozza meg.

A 6. §-hoz

A Rendelet alapján az önkormányzati lakás lakbérét a komfortfokozata, alapterülete, övezeti besorolása, valamint a bérlő és a vele együtt élő családtagjai jövedelmi és vagyoni viszonyainak figyelembevételével kell megállapítani. Az önkormányzati rendelet-tervezet alapján a lakbér évenkénti felülvizsgálatát a szociális, a költségalapú és a piaci lakbért fizető bérlőkre is kiterjeszti. Ez alól kivételt jelentenek azok a bérlők, akik a lakást rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételi kötelezettség előírásával, vagy közérdekű célból vették bérbe.

A 7. §-hoz

A bérleti szerződés rendes felmondással történő megszűnésének esetére szabályozza a pénzbeli térítés elszámolásának határidejét.

A 8-9. §-hoz

A bérleti szerződés megszűnésekor a kötelezett a lakás mellett a hozzá tartozó közös használatú helyiségeket is köteles tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban birtokba adni a bérbeadónak.

10. §-hoz

Az önkormányzati rendelet-tervezet a jövedelemvizsgálathoz kapcsolódó időszakot módosítja, amely valósabb képet ad a pályázók és a bérlők jövedelmi helyzetéről.

11. §-hoz

A lakbér felülvizsgálatának módosítása miatt indokolt a szövegrész hatályon kívül helyezése.

12. §-hoz

A hatálybaléptető rendelkezést tartalmazza.

Előzetes hatásvizsgálat

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat.) 17. §-a szerint a jogszabályok előkészítője - a jogszabály feltételezett hatásaihoz igazodó részletességű - előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. A hatásvizsgálat során vizsgálni kell a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatását, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai az önkormányzati rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

Társadalmi, gazdasági, költségvetési hatásai

A jövedelemvizsgálat időszakának módosítása (megelőző három hónap figyelembevétele) valósabb képet ad a pályázók anyagi helyzetéről, ezáltal a szociális szempontok érvényesítése kiegyensúlyozottabbá válik.

A módosításoknak közvetlen költségvetési hatása nincs, azonban az óvadék és pénzbeli térítés elszámolásának egyértelműsítése csökkenti a késedelmes vagy vitatott kifizetésekből eredő adminisztratív terheket.

Környezeti és egészségi következményei:

A rendelet módosítása nem tartalmaz olyan rendelkezést, amely közvetlen környezeti vagy egészségi hatással járna.

Adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:

Az önkormányzati rendelet-tervezet elfogadása az adminisztratív terheket jelentősen nem növeli.

A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:

Az önkormányzati rendelet módosításával megszüntethetőek azok a jogalkalmazás során jelentkező problémák, amelyek a bérleti jogviszonyok létesítését, az elszámolási folyamatokat és a pályázati eljárásokat nehezítik.

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

Az önkormányzati rendelet alkalmazásához szükséges feltételek rendelkezésre állnak.

A módosítások végrehajtása nem jár többletköltséggel az önkormányzat számára.

Összeállította: Dr. Nagy Krisztina jegyző

Benecz Rita szociális és közigazgatási osztályvezető

Bakalár Attila igazgatási és lakástügyi csoportvezető

Pápa, 2026. június 18.


Gróber Attila
polgármester

