



Orosháza Város Önkormányzat Polgármesterétől

Iktatószám: JK/832-1/2026.

Tárgy: A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendelet módosítása

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete

Tisztelt Képviselő-testület!

Orosháza Város Önkormányzat Képviselő-testülete 2025. július 3-i ülésén alkotta meg a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendeletét (a továbbiakban: Rendelet), mely a korábbi szabályozástól alapjaiban eltérő ingatlangazdálkodási elvek mentén került felépítésre, és a feladatok ellátására egy új működési struktúrát alakított ki a Polgármesteri Hivatalon belül külön szervezeti egység felállításával.

A 2025. áprilisában létrejött Lakás-és Helyiséggazdálkodási Csoport kezdeményezésére, az elmúlt több mint egy év gyakorlati tapasztalatainak figyelembevételével, a feladatuk ellátásához kapcsolódó ügyek intézése során felmerült, illetve az előre nem látott esetek megoldása, nem várt élethelyzetek kezelése érdekében felülvizsgálatra került a Rendelet, melynek eredményeként a következőkben látszik indokoltnak a Képviselő-testületnek döntést hoznia a jogszabály módosítása által.

Gyakorlati tapasztalat, hogy az elavult műszaki állapotú lakásoknál olyan sürgős beavatkozás válik szükségessé, amely nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű lakáshasználatot. Ezekben az esetekben a bérlő megfelelő elhelyezése nem tűr halasztást, javasolt a gyors döntéshozatal miatt a szerződés-módosítás jogkörének áthelyezése polgármesteri hatáskörbe a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága és a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.

Szintén polgármesteri hatáskörbe kerül a gyors intézkedés érdekében a krízishelyzetbe került személy lakhatásának biztosítása, a Családsegítő Szolgálat írásos javaslata kellően alátámasztott a megalapozott döntéshez.

Szintén az elmúlt időszakban felmerült probléma, hogy a bérbeadott ingatlan vonatkozásában olyan önkormányzati érdek merült fel, mely a szerződés megszüntetését igényelte volna. A korábbi szabályozás nem adott lehetőséget arra, hogy a jogszerű bérlő újabb pályázati eljárás lefolytatása nélkül jusson önkormányzati lakáshoz, jelen rendelet-tervezet nem hozza hátrányos helyzetbe azt, akinek az adott ingatlanban a lakhatása rajta kívül álló, önkormányzati érdek miatt már nem biztosítható.

A rendelet-tervezet pályázati eljáráson kívüli döntéshozatalt, és speciális szabályozást biztosít azon jogi személyeknek, amelyek a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján a rászoruló családok részére lakhatást biztosító közfeladatot látnak el.

Egyre gyakrabban előfordul, és a Polgármesteri Hivatal részére jelentős többletfeladatot eredményez a lakbérek késedelmével kapcsolatos ügyintézés. A fizetési felszólítások elkészítésének,

postázásának, valamint az ezzel kapcsolatos egyéb adminisztráció költségét jelenleg az önkormányzat finanszírozza, ezt a rendelet-tervezet egy 3000,- Ft-os költségátalány bevezetésével kívánja a nem szerződészerűen teljesítő bérlőre hárítani. A módosítás célja nem további pénzügyi terhelése a bérlőnek, hanem egy preventív szabályozás, a rendszeresen fizetési késedelme eső, magát okkal ki nem mentő bérlői magatartás visszaszorítása.

A lakbér-, és egyéb hátralék felhalmozódásának elkerülésére a jelenlegi szabályozás a bérleti jogviszony létesítésekor csak a bérlővel szemben írta elő az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal felé fennálló tartozás tilalmát, jelen rendelet-módosítás a kört kibővíti a bérlővel együtt költöző személyek vonatkozásában is.

Szintén a fizetési hátralékok megelőzése miatt mindhárom típusú pályázati formánál követelményként kerül előírásra annak igazolása, hogy a pályázónak vagy a vele együtt költöző személynek a pályázat benyújtását megelőző 5 évben állami, vagy önkormányzati tulajdonú lakás vonatozásában nincs lejárt tartozása.

A gyakorlatban előfordult néhány eset, amikor a pályázó benyújtott pályázata minden formai és alaki feltételnek megfelelt, azonban az összes rendelkezésre álló, vagy a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága, a Lakásügyi Tanács, vagy a Polgármesteri Hivatal tudomására jutott egyéb információ, dokumentum alapján nem garantált, hogy a pályázó a vonatkozó jogszabályok és a bérleti szerződés szerinti bérlői magatartást fogja tanúsítani. Erre tekintettel a rendelet-tervezet a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményezési jogkörében egy szélesebb mérlegelési lehetőséget biztosít.

Gyakorlatban időnként felmerülő – leginkább az új bérlő oldaláról jelentkező - probléma, hogy a bérleti szerződés megkötésére nyitva álló 30 napos határidő nem elegendő, a rendelet-tervezet lehetőséget biztosít a polgármesternek arra, hogy indokolt esetben ezen határidőt további 30 nappal meghosszabbíthassa.

Sajnálatos tény, hogy néhány bérlő, illetve közeli hozzátartozója olyan súlyos betegségben vagy fogyatékosságban szenved, mely megakadályozza azt, hogy lakhatását hosszabb távon önerőből tudja biztosítani. Ezen rászorulóknak részére a szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén a rendelet-módosítás az egy alkalommal 5 évre hosszabbítható 5 éves bérleti időtartam kapcsán további ismételt hosszabbítást engedélyez.

A hatályos szabályozás a bérlő részéről átalakítására, felújítására, korszerűsítésére vonatkozó igény elbírálását a Képviselő-testület hatáskörébe utalja.

A nyári időszakban több légkondicionáló berendezés felszerelésére irányuló igény érkezett a bérlőktől, a testületi ülészünet miatt annak engedélyezése akadályba ütközött, ezért a rendelet-módosítás lehetőséget biztosít a polgármesternek a gyors döntéshozatalra azokban az esetekben, amikor az igény olyan átalakításra, felújításra, korszerűsítésre irányul, amely nem keletkeztet az Önkormányzatnak anyagi kötelezettséget. (pl. a klímafelszerelést nem kívánja megtéríttetni, hanem a szerződés lejártakor a berendezést magával viszi.)

A Rendelet 8. § (3) bekezdése akként rendelkezik, hogy *a Képviselő-testület a lakások lakbérét minden év szeptember 30. napjáig felülvizsgálja és megállapítja a következő évre vonatkozó bérleti díjakat. A bérleti díjak változása esetén a Szervezeti egység a bérlőket legkésőbb december 20. napjáig írásban tájékoztatja.*

A Központi Statisztikai Hivatal közlése szerint 2025. évben az infláció mértéke 4,4 %-os volt. Erre tekintettel, a megváltozott gazdasági és költségviszonyokhoz igazodó, a bérlők számára egy mérsékelt korrekciót jelentő 4 %-os (a kerekítési szabályok alkalmazásával) lakbér emelés vált indokolttá 2027. évtől, tekintettel arra, hogy az ingatlanok fenntartásával és üzemeltetésével kapcsolatos költségek emelkednek, illetve a lakásállomány jelentős része továbbra is elavult, a karbantartások, felújítások, halasztást nem tűrő nagyobb beruházások (pl. kazáncsere, tetőjavítás) jelentős forrást igényelnek.

A város jelen gazdasági helyzetében nem engedhető meg, hogy a lakások fenntartásához, illetve felújításához szükséges forrásokat más önkormányzati feladatellátás terhére, a költségvetés kiadási oldalának növelésével biztosítsuk, annak a törekvésnek kell érvényre jutnia, hogy a bérlők lakhatási körülményeinek javítását elsősorban a lakbérekből származó bevételnek kell szolgálnia.

A bérleti díjak változását az alábbi táblázat tartalmazza:

Lakások bérleti díja

1. Szociális helyzet alapján bérbeadott *lakások* bérleti díja

		2026-os bérleti díj	2027-es bérleti díj
1	összkomfortos <i>lakás</i>	460,- Ft/m ² /hó	480,- Ft/m ² /hó
2	komfortos <i>lakás</i>	400,- Ft/m ² /hó	415,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos <i>lakás</i>	120,- Ft/m ² /hó	125,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli <i>lakás</i>	90,- Ft/m ² /hó	95,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérlők Házában lévő lakások	435,- Ft/m²/hó	kivezetve

2. Szolgálati *lakások* és közérdekű célból bérbeadott *lakások* bérleti díja

		2026-os bérleti díj	2027-es bérleti díj
1	összkomfortos <i>lakás</i>	890,- Ft/m ² /hó	925,- Ft/m ² /hó
2	komfortos <i>lakás</i>	700,- Ft/m ² /hó	730,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos <i>lakás</i>	220,- Ft/m ² /hó	230,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli <i>lakás</i>	160,- Ft/m ² /hó	165,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérlők Házában lévő lakások	760,- Ft/m²/hó	kivezetve
6	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti <i>lakások</i>	1050,- Ft/m ² /hó	1090,- Ft/m ² /hó

3. Piaci alapon bérbeadott *lakások* minimum bérleti díja

		2026-os bérleti díj	2027-es bérleti díj
1	összkomfortos <i>lakás</i>	1.050,- Ft/m ² /hó	1.090,- Ft/m ² /hó

		2026-os bérleti díj	2027-es bérleti díj
2	komfortos lakás	810,- Ft/m ² /hó	840,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	250,- Ft/m ² /hó	260,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	180,- Ft/m ² /hó	190,- Ft/m ² /hó
5	Garzonbérők Házában lévő lakások	880,- Ft/m²/hó	kivezetve
6	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	1.200,- Ft/m ² /hó	1.250,- Ft/m ² /hó

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. tv. 17. §-a alapján a rendelet-tervezet hatásai:

- Társadalmi, gazdasági és költségvetési hatások:** A rendelet-tervezet az alaprendelet megalkotása óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatainak figyelembevételével, a lakásügyek intézése során felmerült, illetve az előre nem látott esetek megoldása, nem várt élethelyzetek kezelését igyekszik elősegíteni. A lakbérének a fogyasztói árindexnek megfelelő mértékű emelése a költségvetés bevételi oldalát növeli, a keletkezett forrás a lakásállomány karbantartására, felújítására, korszerűsítésére fordítható.
- Környezeti és egészségi következmények** nincsenek.
- Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** A rendelet-tervezet az adminisztratív terheket nem befolyásolja.
- A rendelet megalkotásának szükségessége, elmaradásának várható következményei:** A rendelet-tervezet által biztosításra kerül a lakásgazdálkodás hatékonyságának növelése.
- A rendelet alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek** a hivatalon belül adottak.

A Magyar Közlöny kiadásáról, valamint a jogszabály kihirdetése során történő és a közjogi szervezetszabályozó eszköz közzététele során történő megjelöléséről szóló 5/2019. (III. 13.) IM rendelet (a továbbiakban: IM rendelet) 20. §-a értelmében – az IM rendelet 21. §-a szerinti kivételek alkalmazásán kívül - az adott jogszabály tervezetéhez tartozó indokolást közzé kell tenni a Nemzeti Jogszabálytárban.

Az önkormányzati rendelet tervezetéhez tartozó indokolást – a jogszabály előkészítőjének az indokolásban kifejtett, erre vonatkozó álláspontja alapján – nem kell közzétenni, ha a jogszabály

- jelentős társadalmi, gazdasági, költségvetési hatása, környezeti és egészségi következménye, adminisztratív terheket befolyásoló hatása nem kimutatható, illetve
- technikai vagy végrehajtási jellegű.

A jelen rendelet az előzetes hatásvizsgálat alapján a gazdálkodásra és a költségvetés helyzetére lényegi hatással van, ezért szükségesnek tartom a kihirdetésre kerülő önkormányzati rendelethez csatolt indokolásnak a Nemzeti Jogszabálytárban való közzétételét.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet a rendelet-tervezet elfogadására.

Orosháza, 2026. szeptember 24.

Raffai János
polgármester

Orosháza Város Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII.8.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja az elmúlt időszakban felmerült olyan gyakorlati tapasztalatok és élethelyzetek kezelése, melyek jogi szabályozást igényelnek.

[2] Orosháza Város Önkormányzata 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. §-ában, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet [2] preambulumbekendése helyébe a következő preambulumbekendés lép:

„[2] Orosháza Város Önkormányzata 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, 12. § (5) bekezdésében, 19. §-ában, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 54. §-ában, 58. § (2)-(3) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1)-(2) bekezdésében, valamint a 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezetének véleményének kikérésével a következőket rendeli el:”

2. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 5. §-a a következő (6) és (7) bekezdéssel egészül ki:

„(6) Amennyiben a bérlet tárgyát képező lakás vonatkozásában olyan műszaki problémák merülnek fel, amelyek a rendeltetésszerű használatot nem teszik lehetővé, élet- és vagyonbiztonságot veszélyeztető helyzet keletkezik, és az Önkormányzat másik lakást tud biztosítani, úgy a szerződés a bérlet tárgya tekintetében módosítható. Haladéktalan intézkedést igénylő esetben a szerződés módosítására a polgármester jogosult, melyről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát és a Képviselő-testületet a soron következő ülésen tájékoztatja.

(7) A Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület döntése alapján a bérleti szerződés a bérlet tárgya tekintetében módosítható abban az esetben is, ha a lakás egyéb önkormányzati érdek (pl: vagyongazdálkodási érdek, bontás, felújítás, rekonstrukció, funkcióváltás vagy önkormányzati feladat ellátásához szükséges ingatlanhasználat) felmerülése miatt a bérlő részére a továbbiakban nem biztosítható.”

3. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 7. §-a a következő h) ponttal egészül ki:

(A lakás bérbé adható:)

„h) a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján történő elhelyezés érdekében.”

4. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 8. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Amennyiben a bérlő a lakbérfizetési kötelezettségének határidőre nem tesz eleget, és részére fizetési felszólítás kerül kiküldésre, annak díja 3.000,- Ft. Ezen fizetési kötelezettséget a lakásbérleti szerződésben kifejezetten rögzíteni kell.”

5. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A 7. § h) pontja szerinti esetben a lakásbérleti szerződés jogi személlyel is megkötethető.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 9. §-a a következő (3) bekezdéssel egészül ki:

„(3) Nem köthető lakásbérleti szerződés abban az esetben sem, ha a (2) bekezdésben foglalt valamely kizáró feltétel a bérlővel együttköltöző személyek vonatkozásában áll fenn.”

6. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 10. § (2) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:)

„h) a pályázat érvénytelenségének okait, (ha határidő után nyújtották be, nem felel meg a pályázati feltételeknek, hiánypótlási felhívás ellenére is hiányos, a kérelmező kérelmében valótlan adatokat közölt)”

7. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 12. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A pályázathoz csatolni szükséges:)

„h) nyilatkozat arról, hogy a pályázónak vagy a vele együtt költöző személynek a pályázat benyújtását megelőző 5 évben állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásban állt-e fenn bérleti jogviszonya, amennyiben igen, arról igazolás, hogy ezen jogviszonnyal kapcsolatban nincs lejárt tartozása.”

8. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A Polgármesteri Hivatal köteles a nem krízishelyzetre alapuló lakásügyeket előkészíteni és a döntéshozatalhoz szükséges dokumentumokat úgy rendelkezésre bocsátani, hogy a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága a soron következő rendes ülésen megtárgyalhassa.”

(2) A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázat nyertese az, aki a pályázati eljárás során a 2. melléklet szerinti sorolási szempontok alapján a legmagasabb pontszámot kapta, és a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága a pályázatot az összes rendelkezésre álló információ mérlegelésével együtt támogatja. Amennyiben a legmagasabb pontszámot elért pályázót a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága nem támogatja, úgy a pályázatok elbírálásánál ezen pályázó pályázatát figyelmen kívül kell hagyni.”

9. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 15. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„15. §

A lakásbérleti szerződést, valamint a szerződés hatályának meghosszabbítására vonatkozó szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.”

10. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 16. §-a a következő (2a) bekezdéssel egészül ki:

„(2a) Különös méltánylást igénylő esetben (pl. súlyos betegség vagy fogyatékosság) a lakásbérleti szerződés több alkalommal is meghosszabbítható további 5 évre, amennyiben a bérlő a (2) bekezdésben foglalt követelményeknek megfelel.”

11. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 20. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„20. §

Szolgálati *lakás* jogcímen és közérdekű célból nem biztosítható lakhatás olyan személynek, aki Orosházán, vagy Orosháza 50 km-es vonzáskörzetében beköltözhető *lakással* rendelkezik, továbbá annak a személynek, akinek (vagy a vele együtt költöző személynek) vonatkozásában, a bérbeadás szempontjából jelentőséggel bíró, a bérleti jogviszony várható szerződésszerű teljesítésével, a fizetési kötelezettségek teljesítésével vagy a lakóközösség biztonságával közvetlenül összefüggő, jogszerűen kezelhető, kellően ellenőrzött és dokumentált negatív tény vagy körülmény merül fel.”

12. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 21. §-a a következő c) ponttal egészül ki:

(A lakás igényléséhez az alábbi dokumentumok szükségesek:)

„c) nyilatkozat arról, hogy a pályázónak vagy a vele együtt költöző személynek a pályázat benyújtását megelőző 5 évben állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásban állt-e fenn bérleti jogviszonya, amennyiben igen, arról igazolás, hogy ezen jogviszonnyal kapcsolatban nincs lejárt tartozása”

13. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 22. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A szerződést a Képviselő-testület döntése alapján a polgármester köti meg határozott időre, illetve feltételhez kötötten, de legfeljebb a munkaviszony fennállása idejére, legkésőbb a Képviselő-testület döntésétől számított 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.”

14. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 27. § (1) bekezdése a következő h) ponttal egészül ki:

(A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:)

„h) nyilatkozat arról, hogy a pályázónak vagy a vele együtt költöző személynek a pályázat benyújtását megelőző 5 évben állami vagy önkormányzati tulajdonú lakásban állt-e fenn bérleti jogviszonya, amennyiben igen, arról igazolás, hogy ezen jogviszonnyal kapcsolatban nincs lejárt tartozása.”

15. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 28. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatokat a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményezi és a Képviselő-testület nyílt ülésen bírálja el. A pályázat nyertese az, aki a pályázati feltételeknek megfelel, és a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot. Ha a legmagasabb összegű bérleti díjat ajánló pályázó (vagy a vele együtt költöző személy) vonatkozásában, a bérleti jogviszony várható szerződésszerű teljesítésével, a fizetési kötelezettségek teljesítésével vagy a lakóközösség biztonságával közvetlenül

összefüggő, jogszerűen kezelhető, kellően ellenőrzött és dokumentált tények és körülmény merülnek fel, úgy a pályázatok elbírálásánál ezen pályázó pályázatát figyelmen kívül kell hagyni.”

16. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 31. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.”

17. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 34. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) Ha a lakás bérlőjének kijelölésére vagy kiválasztására megállapodás vagy jogszabály meghatározott szervet jogosít fel, az általa kijelölt személlyel, feltétellel és időtartamra kell a lakásbérleti szerződést megkötni a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján legkésőbb a Képviselő-testület döntésétől számított 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.”

18. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 35. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

„35. §

Az Orosházi Kistérség Egyesített Gyermekjóléti Központja és Családsegítő Szolgálatának (a továbbiakban: Családsegítő Szolgálat) írásbeli javaslatára a polgármester jogosult a krízishelyzetben lévő személlyel bérleti jogviszonyt létesíteni méltányosságból, egyedi mérlegelés alapján, a bérlet létesítését kizáró ok vizsgálata nélkül a pályáztatási eljárás mellőzésével.”

19. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 38. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg legfeljebb 6 hónapos határozott időtartamra. A polgármester a döntésről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát és a Képviselő-testületet annak soron következő ülésén tájékoztatja. A bérleti szerződés a Családsegítő Szolgálat írásbeli javaslata alapján a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága támogatásával a Képviselő-testület zárt ülésen hozott döntése alapján legfeljebb további 6 hónappal hosszabbítható meg.”

20. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

„19/A. Elhelyezés a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján

38/A. §

(1) A Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága javaslatára a Képviselő-testület döntése alapján lakásbérleti szerződés köthető a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján családok átmeneti otthona feladatellátás keretében történő szolgáltatások nyújtására legfeljebb 5 évre.

(2) A bérleti szerződés több alkalommal is hosszabbítható legfeljebb további 5 évre.

(3) A lakásbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.

(4) A bérlő az 1. melléklet 2. pontja szerint a szolgálati *lakások* és közérdekű célból bérbeadott *lakások* bérleti díját köteles fizetni.”

21. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 45. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A (3) bekezdéstől eltérően amennyiben az átalakítás, felújítás, korszerűsítés az Önkormányzat számára pénzügyi kötelezettséget nem keletkeztet, úgy az igényt a polgármester hagyja jóvá. A polgármester a döntésről a Társadalmi Kapcsolatok Bizottságát és a Képviselő-testületet annak soron következő ülésén tájékoztatja.”

22. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 63. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A helyiségbérleti szerződést a polgármester köti meg a Képviselő-testület döntésétől számított legkésőbb 30 napon belül. A szerződő fél oldalán felmerült igazolt és méltányolható akadály esetén a határidő a polgármester döntésével egy alkalommal, legfeljebb további 30 nappal meghosszabbítható.”

23. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklete az 1. melléklet szerint módosul.

24. §

A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet

- a) 7. § g) pontjában a „.” szövegrész helyébe a „,” szöveg,
 - b) 33. §-ában a „30 napon” szövegrész helyébe a „jelen rendeletben meghatározott” szöveg,
 - c) 55. § (2) bekezdésében a „3” szövegrész helyébe a „13” szöveg,
 - d) 63. § (4) bekezdésében a „30 napon” szövegrész helyébe a „jelen rendeletben meghatározott határidőn belül” szöveg,
 - e) 2. mellékletében foglalt táblázat 14. sor 2. mezőjében a „fogyatékos személlyel” szövegrész helyébe a „fogyatékossgal” szöveg
- lép.

25. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet

- a) 10. § (2) bekezdés i) pontja,
- b) 14. § (2) bekezdése,
- c) 14. § (4) bekezdése,
- d) 19. § d) pontja,
- e) 39. § (3) bekezdése,
- f) 3. mellékletében foglalt táblázat A:5 mezője,
- g) 3. mellékletében foglalt táblázat B:5 mezője.

26. §

(1) Ez a rendelet – a (2) bekezdésben foglalt kivétellel – 2026. szeptember 29-én ... órakor lép hatályba.

(2) A 23. § és az 1. melléklet 2027. január 1-jén lép hatályba.

27. §

E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvének való megfelelést szolgálja.

(Raffai János)
polgármester

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

Kihirdetve: 2026. napján... órakor

(Dr. Tatár Zoltán)
jegyző

1. melléklet az .../... (....) önkormányzati rendelethez

1. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 1. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	A	B
1	összkomfortos lakás	480,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	415,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	125,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	95,- Ft/m ² /hó

”

2. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 2. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	A	B
1	összkomfortos lakás	925,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	730,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	230,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	165,- Ft/m ² /hó
5	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	1090,- Ft/m ² /hó

”

3. A lakások és helyiségek bérletére és elidegenítésére vonatkozó szabályokról szóló 12/2025. (VII. 8.) önkormányzati rendelet 1. melléklet 3. pontjában foglalt táblázat helyébe a következő rendelkezés lép:

”

	A	B
1	összkomfortos lakás	1.090,- Ft/m ² /hó
2	komfortos lakás	840,- Ft/m ² /hó
3	félkomfortos lakás	260,- Ft/m ² /hó
4	komfort nélküli lakás	190,- Ft/m ² /hó
5	Orosháza, Szabadság tér 5. sz. alatti lakások	1.250,- Ft/m ² /hó

”

Végső előterjesztői indokolás

Az alaprendelet megalkotása óta eltelt időszak gyakorlati tapasztalatainak figyelembevételével, a lakásügyek intézése során felmerült, illetve az előre nem látott esetek megoldása, nem várt élethelyzetek kezelése érdekében vált indokolttá jelen rendelet megalkotása.

Gyakorlati tapasztalat, hogy az elavult műszaki állapotú lakásoknál olyan sürgős beavatkozás válik szükségessé, amely nem teszi lehetővé a rendeltetésszerű lakáshasználatot. Ezekben az esetekben a bérlő megfelelő elhelyezése nem tűr halasztást, a szerződés-módosítás jogköre áthelyezésre kerül polgármesteri hatáskörbe a Képviselő-testület utólagos tájékoztatása mellett.

Szintén polgármesteri hatáskörbe kerül a gyors intézkedés érdekében a krízishelyzetbe került személy lakhatásának biztosítása.

A rendelet-módosítás lehetőséget biztosít arra, hogy a jogszerű bérlő újabb pályázati eljárás lefolytatása nélkül jusson önkormányzati lakáshoz, ha az adott ingatlanban a lakhatása rajta kívül álló, önkormányzati érdek miatt már nem biztosítható.

A rendelet-tervezet pályázati eljáráson kívüli döntéshozatalt, és speciális szabályozást biztosít azon jogi személyeknek, amelyek a gyermekek védelméről és a gyámügyi igazgatásról szóló törvény alapján a rászoruló családok részére lakhatást biztosító közfeladatot látnak el.

Preventív célzattal kerül bevezetésre a fizetési késedelembe esett bérlő részére egy 3000,- Ft-os költségátalány bevezetése, melynek célja a lakásbérleti szerződést nem teljesítő, magát okkal ki nem mentő bérlői magatartás visszaszorítása.

A lakbér-, és egyéb hátralék felhalmozódásának elkerülésére a jelenlegi szabályozás a bérleti jogviszony létesítésekor csak a bérlővel szemben írta elő az Önkormányzat és a Polgármesteri Hivatal felé fennálló tartozás tilalmát, jelen rendelet-módosítás a kört kibővíti a bérlővel együtt költöző személyek vonatkozásában is.

Szintén a fizetési hátralékok megelőzése miatt mindhárom típusú pályázati formánál követelményként kerül előírásra annak igazolása, hogy a pályázónak vagy a vele együtt költöző személynek a pályázat benyújtását megelőző 5 évben állami, vagy önkormányzati tulajdonú lakás vonatozásában nincs lejárt tartozása.

A rendelet-módosítás szélesebb körű mérlegelési lehetőséget biztosít a Társadalmi Kapcsolatok Bizottsága véleményező jogkörének gyakorlásához, hogy egy formailag és alakilag megfelelő pályázat kapcsán egyéb rendelkezésre álló információ vagy dokumentum figyelembevételével együtt alakíthassa ki javaslatát.

A rendelet-tervezet lehetőséget biztosít a polgármesternek arra, hogy indokolt esetben a 30 napos szerződéskötési határidőt további 30 nappal meghosszabbíthassa.

A rendelet-tervezet a szociális helyzet alapján történt bérbeadás esetén az egy alkalommal 5 évre hosszabbítható 5 éves bérleti időtartam kapcsán további ismételt hosszabbítás lehetőségét tartja fenn azon személyeknek, akik súlyos betegségben vagy fogyatékosságban szenvednek vagy ilyen hozzátartozóról gondoskodnak, és ezáltal akadályoztatva vannak abban, hogy lakhatásukat hosszabb távon önerőből tudják biztosítani.

A rendelet-módosítás - az ügyintézés egyszerűsítése érdekében - lehetőséget biztosít a polgármesternek saját hatáskörben történő döntéshozatalra azokban az esetekben, amikor átalakításra, felújításra, korszerűsítésre irányuló igény nem keletkeztet az Önkormányzatnak anyagi kötelezettséget.