

## **Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 10/2026. (IV. 30.) önkormányzati rendelete**

### **Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások bérletére, valamint elidegenítésére vonatkozó szabályok egységesítése, alkalmazhatóságának egyszerűsítése, a lakásokkal való ésszerű és a piaci viszonyokat is figyelembe vevő gazdálkodás érdekében, továbbá a bérlők méltányos érdekeit is szem előtt tartva a jogszabályokban meghatározott jogaival és kötelezettségeivel összhangban alakítja ki a helyi szabályozás kereteit.

[2] Abony Város Önkormányzata Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában foglalt jogkörében, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) és (2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 9. § (1) bekezdésében, 10. § (2) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 13. § (1) és (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, 35. § (2) bekezdésében, 68. § (2) bekezdésében, 80. § (1) és (2) bekezdésében, 84. § (1) és (2) bekezdésében, 86. § (2) bekezdésében és a 91/A. § 18. pontjában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

#### **1. §**

(1) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 2. § 5. pontja a következő d) alponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában*

*Önkormányzati érdek különösen:)*

„d) IV. fejezetben meghatározott projektlakások esetében a támogatási szerződésben foglaltaknak való megfelelés”

(2) Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet 2. §-a a következő 6. ponttal egészül ki:

*(E rendelet alkalmazásában)*

„6. Projekt keretében meghatározott szegregátum, szegregációval veszélyeztetett terület vagy kiegészítő jogosultsági terület (továbbiakban: projektben meghatározott akcióterület): Ceglédi út - Somogyi Imre u. - Bihari János u. - Somogyi Imre u. - Bicskei út - Jósika Miklós u. - Török Ignác u. - Lóherés dűlő - belterület határa, valamint ezt kiegészítve Belsőerdő dűlő; Török Ignác utca 19/a házzáig, Lődomb utcáról nyíló Csokonai utca 31. házzáig (eddig beépített terület, ezt követően erdős rész található); Csokonai utca András utca, valamint a Bicskei út 43. által határolt terület; Ceglédi út – Somogyi Imre utca – Bihari János utcák által határolt terület.”

## 2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet IV. Fejezet címe helyébe a következő rendelkezés lép:

*„IV. Fejezet*

***„Szociális célú városrehabilitáció Abonyban (ERFA)” című projekt keretében épült szociális lakások bérbeadásával kapcsolatok szabályok”***

## 3. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

**„30/A. A bérbeadás feltételei**

### 106/A. §

Ezen fejezet rendelkezései kizárólag a TOP-PLUSZ-1.2.2-21.PT1-2022-00001 azonosítószámú, „Szociális célú városrehabilitáció Abonyban (ERFA)” című projekt (továbbiakban: projekt) keretében épült szociális lakásokra és azok bérbeadásának szabályozására terjed ki. (továbbiakban: projektlakások)

### 106/B. §

A projektlakás bérletére az az abonyi - projektben meghatározott akcióterületen - bejelentett lakóhellyel vagy tartózkodási hellyel rendelkező nagykorú személy jogosult,

- a) aki a költözés időpontját megelőzően legalább egy éve életvitelszerűen a projekt keretében meghatározott szegregátumban, szegregációval veszélyeztetett területen vagy kiegészítő jogosultsági területen él, illetve a projekt megvalósítási időszak alatt oda született személyek. Az életvitelszerű ott tartózkodás tényét elsősorban lakcímet igazoló hatósági igazolvánnyal kell igazolni. Ennek hiányában az életvitelszerű tartózkodás igazolására a jegyző jogosult,
- b) aki a TOP\_PLUSZ-3.1.2-21-PT1-2022-00001 számú, Társadalmi Integráció Abonyban I. (ESZA+) (továbbiakban: ESZA+) projekt legalább egy programelemében részt vett,
- c) aki vállalja az együttműködést az integráció céljának elérésében az önkormányzattal, konzorciumi partnerekkel és az ESZA+ konstrukciójában biztosított szociális munkással,
- d) aki rendelkezik legalább a szociális vetítési alap háromszoros összegével megegyező jövedelemmel, melyet három havi jövedelemre vonatkozó igazolással köteles igazolni.”

## 4. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

**„30/B. A projektlakás bérletére irányuló kezdeményezés**

### 106/C. §

(1) A projektlakások bérleti jogával kapcsolatos kezdeményezés kérelem alapján történhet. A kérelmet az e fejezetben meghatározott tartalommal a Polgármesternek címezve a Polgármesteri Hivatalba kell benyújtani.

(2) A kérelemnek tartalmaznia kell:

- a) a kérelem tárgyát képező lakás címét,
- b) a kérelmező alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), állampolgárságát, lakó-, illetve tartózkodási helyét,
- c) a kérelmezővel együttlakó és együtt költöző személyek alapvető személyi adatait (nevét, leánykori nevét, születési helyét, idejét, anyja nevét, családi állapotát), hozzátartozói minőségét,
- d) a kérelmezőnek a szociális vetítési alap háromszoros összegével megegyező, a kérelmezés időpontját megelőző három havi jövedelmének igazolását,
- e) a projekt felhívási feltételeinek és céljának megismeréséről szóló nyilatkozatot,
- f) egyéb nyilatkozatok, egyéb dokumentumok.

(3) Az ingatlanban lakóhely vagy tartózkodási hely létesítésére az a személy jogosult, aki megfelel az e rendeletben meghatározott feltételeknek, azzal, hogy a közvetlenül szomszédos, egymással fizikai határvonalat alkotó, külön helyrajzi számon nyilvántartott ingatlanokban együttesen legfeljebb 8 fő létesíthet lakóhelyet vagy tartózkodási helyet; a meghatározott létszámkorlát alól kivételt képez, ha mindkét érintett ingatlanba egy-egy család – e rendelet alkalmazásában: egygenerációs szülő(k) és gyermekeik – költözik be, feltéve, hogy az ingatlanonkénti lakósűrűség nem haladja meg az 5. mellékletben meghatározott lakások befogadóképességét, azaz az 5 főt.”

## **5. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### **„30/C. A bérbeadás jogcíme**

#### **106/D. §**

A projektlakások bérbeadása önkormányzati érdekből történik.”

## **6. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### **„30/D. A bérbeadás ideje**

#### **106/E. §**

A projektlakást határozott időre, a projekt záró pénzügyi- és szakmai beszámolójának elfogadását követő 5 évre lehet bérbeadni. A projekt záró pénzügyi- és szakmai beszámolójának elfogadásáról és a bérleti szerződés pontos lejárat dátumáról a Polgármesteri Hivatal az elfogadást követő 30 napon belül értesíti a projektlakások bérlőit.”

## 7. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### „30/E. A felek jogai és kötelezettségei

#### 106/F. §

(1) A Bérbeadó köteles a projektlakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a bérleti szerződésben meghatározott feltételekkel és időpontban, tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a Bérelőnek átadni. A birtokba adáskor a helyszínen leltárt kell készíteni, melyben fel kell tüntetni a projektlakás, és a lakásberendezések tényleges állapotát, az esetleges hibákat, hiányosságokat. A bérleti jogviszony fennállása alatt és a bérleti jogviszony megszűnését követően a Bérelő által a lakásberendezésekben keletkeztetett hibák, hiányosságok észlelését követően haladéktalanul értesíti Bérbeadó a Bérlőt. A hibák, hiányosságok kijavításáról, cseréjéről a Bérbeadó gondoskodik, melynek költségét tovább számlázás útján a Bérelő viseli. A Bérelő az átvételt – észrevételeinek írásbeli rögzítésével – a projektlakás átadási jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(2) A Képviselő-testület a bérleti szerződés megkötésére kijelölt szervet – polgármestert – felhatalmazza a jelen rendeletben nem szabályozott kérdésekben a bérelővel történő megállapodás tartalmának meghatározására.

(3) A lakásbérleti szerződés fennállása alatt a bérelő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni.

(4) A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésbe foglalt kötelezettségek teljesítését szükség szerint – a bérelő szükségtelen háborgatása nélkül – ellenőrzi.

(5) A 106/C. § (3) bekezdésében meghatározott létszámkorlátok betartását a Bérbeadó a lakcímnnyilvántartás adatai alapján, valamint helyszíni ellenőrzés keretében vizsgálhatja.”

## 8. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a következő alcímmel egészül ki:

### „30/F. Lakbér mértéke és a lakbérfizetési és egyéb fizetési kötelezettség

#### 106/G. §

A projektlakásokra vonatkozó havi fizetendő lakbér mértékét a rendelet 5. melléklete tartalmazza.

#### 106/H. §

(1) Lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérelő lakbért köteles fizetni. A bérlőt a lakbérfizetési kötelezettség a lakásbérleti szerződésben megjelölt naptól terheli.

(2) A bérelő az e rendeletben megállapított és a Hivatal által közölt lakbért köteles havonta előre egy összegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig megfizetni.

(3) A lakbér az alábbi szolgáltatások ellenértékét tartalmazza:

a) a lakás, a lakáshoz tartozó helyiségek, és a közös helyiségek és területek használata,

- b) a tulajdonost terhelő kötelezettségek teljesítése, felújítási alap képzése,
- c) a bérleti szerződések keletkezésével, szüneteltetésével, megszűnésével összefüggő bérbeadói feladatok ellátása, az ingatlanok, a lakások nyilvántartása, a szervezési és adminisztratív feladatok ellátása,
- d) a lakbérek közlése és beszedése.

(4) A bérlő a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben meghatározottak szerint, a lakbéren felül köteles a bérbeadónak – vagy a bérbeadó által kijelölt szervezet részére – megfizetni a külön szolgáltatások díját. A díjfizetési kötelezettség havonta előre, a lakbérrel együtt esedékes.

(5) A közüzemi szolgáltatók, illetve a közüzemi díj beszedésére jogosult szervezetek (a továbbiakban együtt: szolgáltatók) által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére köteles megfizetni.

(6) Amennyiben bármely oknál fogva a szolgáltató a közüzemi díjat a bérbeadó felé számlázza, úgy azt a bérbeadó, mint külön szolgáltatás díját áthárítja a szolgáltatást ténylegesen igénybe vevő bérlőre.

(7) A külön szolgáltatásokért járó díj nemfizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményei megegyeznek a lakbér meg nem fizetésének vagy késedelmes megfizetésének jogkövetkezményeivel.

(8) A bérleti szerződés felmondásának szabályait is akkor alkalmazni kell, ha a szolgáltatók által a bérlő részére közvetlenül számlázott közüzemi szolgáltatások díját a bérlő a szolgáltatók részére nem fizeti meg és emiatt a bérbeadónak a meg nem fizetett díjakért, külön jogszabály előírásai szerint a szolgáltatók felé helytállási kötelezettsége vagy bármilyen felelőssége (fizetési kötelezettsége) keletkezik.”

## 9. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet IV. Fejezete a következő alcímmel egészül ki:

### **„30/G. Lakásbérlet megszűnése**

#### **106/I. §**

(1) A bérbeadó és a bérlő a lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel – írásban – bármikor megszüntetheti.

(2) A bérbeadó a lakásbérleti jogviszonyt felmondással megszünteti, ha

- a) a bérlő a lakást – előzetes ellenőrzést követően – nem rendeltetésszerűen használja, és e magatartása a bérbeadó által két alkalommal írásban közölt felszólítás ellenére is fennáll;
- b) a bérlő legalább háromhavi lakbértartozást halmoz fel, és annak rendezésére részletfizetési kérelmet nem terjeszt elő;
- c) a bérlő részére engedélyezett részletfizetési megállapodást nem teljesíti, és legalább egyhavi részlettel elmaradásba kerül.

(3) A (2) bekezdés szerinti felmondást a bérbeadó írásban közli a bérlővel. A felmondásnak tartalmaznia kell a felmondás okát, a megszüntetés jogalapját, valamint a jogviszony megszűnésének időpontját.

(4) A lakásbérleti jogviszony felmondás esetén a felmondás közlésétől számított 30. napon szűnik meg, kivéve, ha jogszabály vagy a felek megállapodása ennél hosszabb határidőt állapít meg.

(5) A bérlő köteles a lakást a jogviszony megszűnésének napjáig rendeltetésszerű állapotban elhagyni, és azt a bérbeadó részére visszaadni.

(6) Amennyiben a bérlő a lakást a jogviszony megszűnését követően nem hagyja el, a bérbeadó jogosult a jogviszony megszűnésének megállapítása és a lakás kiürítése iránt hatósági vagy bírósági eljárást kezdeményezni.”

## 10. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet a 31. alcímét megelőzően a következő fejezetcímmel egészül ki:

„V. Fejezet

## ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK ”

## 11. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő lakások bérletéről, valamint elidegenítéséről szóló 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelet az 1. melléklet szerinti 5. melléklettel egészül ki.

## 12. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba, és a kihirdetését követő második napon hatályát veszti.

**Kelt:** Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. április 29-i ülésén.



**Kihirdetve: Abony, 2026. április 30. napján**



I. melléklet az 10/2026. (IV. 30.) önkormányzati rendelethez

„5. melléklet a 24/2022. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

**Abony Város Önkormányzatának tulajdonában álló projektlakások bérleti díja**

	<b>Helyrajzi szám</b>	<b>Cím</b>			<b>Komfortfokozat</b>	<b>Szoba</b>	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Lakbér Ft/m<sup>2</sup></b>
1	2898/1	Mikes Kelemen	utca	59.	összkomfortos	2	57,21	150
2	2898/2	Mikes Kelemen	utca	59/a.	összkomfortos	2	57,21	150
3	3829	Hermann Ottó	utca	6/a.	összkomfortos	2	57,21	150

”

