



ELŐTERJESZTÉS
ABOD KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK

2026. AUGUSZTUS 7. NAPJÁN TARTANDÓ RENDKÍVÜLI, NYILVÁNOS ÜLÉSÉRE

SORSZÁM: 51.

MELLÉKLETEK: 0 DB

TÁRGY: Önkormányzati szociális bérlet bérbeadásáról

ELŐTERJESZTŐ: Rescsánszki Bertalanné polgármester

ELŐTERJESZTÉST KÉSZÍTETTE: dr. Vártás József jegyző

VÉLEMÉNYEZÉSRE MEGKAPTA:

- Ügyrendi Bizottság

EGYEZTETVE BELSŐ SZERVEZETI EGYSÉGEKKEL:

Hatósági Osztály: Birinyiné Dr. Bakó Annamária
2026. augusztus 5. osztályvezető

Jegyzői Kabinet: Szlifka Béla
2026. augusztus 5. osztályvezető

Pénzügyi Osztály: Pachmanné Tóth Anita
2026. augusztus 5. osztályvezető

Városfejlesztési Osztály: Slezsák Ágnes
2026. augusztus 5. osztályvezető

EGYEZTETVE KÜLSŐ SZERVEZETTEL: -

AZ ELŐTERJESZTÉS A JOGSZABÁLYI RENDELKEZÉSEKNEK MEGFELEL:

Dr. Vártás József jegyző 2026. augusztus 5.

AZ ELŐTERJESZTÉSEKKEL KAPCSOLATOS DÖNTÉSHOZATAL:

Rendeletalkotás ☐
Határozathozatal ☐ normatív
☐ hatósági
☒ egyéb

A döntéshez egyszerű ☒
minősített ☐ többség szükséges.

Felelős tisztségviselő jóváhagyása: Rescsánszki Bertalanné polgármester

Abod, 2026. augusztus 5.



Rescsánszki Bertalanné
Rescsánszki Bertalanné
polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

A Magyarországi helyi önkormányzatairól szóló CLXXXIX. törvény (továbbiakban: Mötv.) 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó önkormányzati feladatok közé tartozik a lakás és helyiséggazdálkodás. Abod Község Önkormányzata 42/2021. (VIII.25.) önkormányzati határozatával a tulajdonát képező Abod, Magyar út 20. szám alatti (198 hrsz.) ingatlan eladásával egyidőben megvásárolta az Abod, Tóth út 6. szám alatti (72 hrsz.) „kivett lakóház, udvar” művelési ágú ingatlant, melynek nettó alapterülete 200 m².

Az ingatlan megvásárlása és a tulajdonjog átvezetése az ingatlan nyilvántartásban megtörtént. A korábbiakban említett, eladott ingatlan a 2018. évben a Közfoglalkoztatási program keretében termelt javak értékesítéséből származó bevételéből került megvásárlásra, és amely ingatlan a START mezőgazdasági munkaprogram keretében nevelt állatok tartási helyeként és a megtermelt javak, valamint gépek, eszközök tarolására szolgált.

Az ingatlan eladásából származó bevételből vásárolt Abod, Tóth út 6. szám alatti ingatlan hasonló célt szolgál, ezen túl az ingatlanban lakhatásra alkalmas helyiségek (szoba, konyha, előszobák, kamra) van kialakítva.

Korábban említett közfoglalkoztatási mezőgazdasági programban került alkalmazásra Török Péterné, aki az Abod, Tóth út 6. szám alatti ingatlanban került elhelyezésre – bérlőként – ezáltal biztosított lett az itt elhelyezett javak őrzése és az állatok hétvégén történő etetése.

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) 1. § (1) bekezdése szerint:

„A törvény hatálya kiterjed minden lakásra - ideértve a nyugdíjasházban, garzonházban, a szobabérlők házában (a továbbiakban együtt: otthonház) lévő lakást, illetőleg lakrészt és a szükséglakást is -, továbbá a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.”

Az Ltv. 2. § (5) bekezdése kimondja, hogy:

„A lakás bérbeadásának érvényességéhez a szerződés írásba foglalása szükséges.”

Az Ltv. 3. § (1) bekezdése úgy rendelkezik, hogy:

„A helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakásra (a továbbiakban: önkormányzati lakás) a tulajdonos önkormányzat - e törvény keretei között alkotott - rendeletében (a továbbiakban: önkormányzati rendelet) meghatározott feltételekkel lehet szerződést kötni. Az önkormányzati rendeletben meg kell határozni az önkormányzati lakás szociális helyzet alapján történő bérbeadásának a lakás bérbeadásakor fennálló jövedelmi és vagyoni körülményekhez igazodó feltételeit. Az önkormányzati rendelet a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén szabályozhatja a Ptk. rendelkezéseinek megfelelő óvadék kikötésének lehetőségét és feltételeit.”

Az Ltv. 79. § (2) bekezdése azonban az Abod Község Képviselő-testületének felmentést ad a tárgykörre vonatkozó rendeletalkotási kötelezettség alól akkor amikor kimondja:

*„A községi önkormányzatnak **nem kell rendeletben megállapítani az önkormányzati lakások és helyiségek bérletére, elidegenítésére vonatkozó szabályokat, ha a tulajdonában lévő lakások száma, illetőleg helyiségek esetében a bérbeadás útján hasznosított helyiségek száma nem haladja meg a húszat.**”*

A fenti szabályozás alapján a Képviselő-testületet rendelet alkotási kötelezettség nem terheli – mivel az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek száma nem haladja meg a húszat - azonban a kérdéskörben határozati formában történő döntés szükséges.

A bérbeadásnak egyetlen jogszabályban megfogalmazott feltétele van, amelyet az Ltv. 11/A. § (1) bekezdése fogalmaz meg:

„A bérbeadó az épületre, az abban lévő lakásra és nem lakás céljára szolgáló helyiségre vonatkozó, jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítványt vagy annak másolatát a szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni, és azt a szerződés megkötésével egyidejűleg az új bérlő részére átadni.”

Az ingatlanra vonatkozóan - annak megvételekor – az energetikai tanúsítvány HET-01333084 azonosító szám alatt elkészítésre került.

Képviselő-testület 38/2022.(VI.24.) határozatával az Abod, Tóth út 6. szám alatti „kivett lakóház udvar” megnevezésű ingatlanból 1 szoba, 1 konyha, 1 előszoba helyiségeket határozatlan időre önkormányzati lakásként bérbe adott Török Péterné részére 2022. július 1. napjától és a bérbeadott lakásrész bérleti díját nettó 10 000 forint/hó összegben állapította meg.

A bérlő szociális helyzete alapján (közfoglalkoztatott, ingatlannal nem rendelkezik) javaslom a Képviselő-testületnek, hogy az ingatlan bérbeadott részét 2026. augusztus hónaptól bérleti díj fizetése nélkül biztosítsa szociális bérlakásként Török Péterné részére azzal, hogy a bérlő vállalja az ingatlanon tartott önkormányzati használatok hétfői és ünnepnapokon történő gondozását.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testület a beszámoló megtárgyalására és a határozati javaslat elfogadására.

**Abod Község Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026.(...) határozata**

Önkormányzati szociális bérlakás bérbeadásáról

Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete megtárgyalta az Önkormányzati szociális bérlakás bérbeadásáról szóló előterjesztést és az alábbi döntést hozza:

1. Abod Község Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület) a 38/2022.(VI.24.) határozatának 2. pontját az alábbiak szerint módosítja:
„2. Képviselő-testület a - közfoglalkoztatási programba be nem vont - szociális alapon bérbeadott lakásrészt 2026. augusztus hónaptól szociális bérlakásként bérleti díj fizetése nélkül biztosítja a bérlő részére azzal, hogy a bérlő vállalja az ingatlanon tartott önkormányzati használatok hétfői és ünnepnapokon történő gondozását.”
2. Képviselő-testület elrendeli a szerződésmódosítás elkészítését és felhatalmazza a polgármestert annak aláírására és tartalmának teljeskörű meghatározására.

Felelős: polgármester
Végrehajtásért felelős: Pénzügyi Osztály, Hatósági Osztály
Közreműködik: Jegyzői Kabinet
Határidő: 2026. augusztus 10.
Értesül: bérlő, osztályok

Edelény, 2026. augusztus 5.



Rescsánszki Bertalan
Rescsánszki Bertalanné
polgármester