

Jegyzőkönyv

Készült: Besenyszög Város Képviselő-testületének Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottsága 2026. szeptember 17-én megtartott nyílt üléséről

Mutató:

<i>Határozat tárgya:</i>	<i>Határozat</i>	<i>Old</i>
Napirendi pont elfogadása	5/2026.(IX.17.)	6
Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására	6/2026.(IX.17.)	9

JEGYZŐKÖNYV

Készült: Besenyszög Város Önkormányzat Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottsága
2026. szeptember 17.-én megtartott nyílt üléséről

Jelen vannak: Lukácsné Boros Anikó bizottság elnöke
Nagyné Donkó Mária Gabriella
Kovács Marietta
Csapó Pálné
Szabó Ágnes bizottsági tagok

Távollévők: Bene Ferenc
Balogné Szabó Irén

Tanácskozási joggal meghívottak: Dr. Kelles Mária jegyző

Jegyzőkönyvvezető: Szakali Angéla

Lukácsné Boros Anikó elnök megállapítja, hogy a Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottság tagjai közül 5 fő megjelent, távolmaradt 2 fő, így az ülést határozatképesnek nyilvánítja és megnyitja. A meghívóban szereplő napirendi pontokat a Bizottság egyhangú igen szavazattal elfogadja az alábbi határozatával:

5/2026.(IX.17.) SzMISB határozat

Bizottsági ülés napirendi pontjainak elfogadásáról

Besenyszög Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottság a 2026. szeptember 17.-i ülésének napirendi pontjait az alábbiak szerint elfogadja:

1. Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előadó: Dr. Kelles Mária jegyző

Értesülnek:

1.) Bizottság tagjai

I. Napirendi pont tárgyalása:

Előterjesztés az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására (előterjesztés írásos anyaga mellékelve)

Dr. Kelles Mária: Tisztelt Bizottság! A rendelet módosítás a korábbi bizottsági üléseken elhangzott javaslatok alapján készítettük el. Néhány pontját a zárt ülésen már érintettük.

A rendelet 3. § (3) bekezdés e) pontja alapján szociális bérlakásra az jogosult, akinek családja *nem rendelkezik rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő, beköltözhető lakás tulajdonjogával (kivétel, ha haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant a haszonélvező lakja), haszonélvezeti, használati, vagy bérleti jogával. Kivétel, ha a bérbeadás a Gyermekejóléti Szolgálat javaslata alapján családvédelmi szempontból dokumentálhatóan különös indokolt. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságáról környezettanulmányt kell készíteni, amelyen részt vesz a Bizottság kijelölt tagja.*

Szakali Angéla: Ezen szakaszból kivettük a bizonyos tulajdoni hányaddal való maximális rendelkezést. Ez miatt is előfordult, hogy olyanok adtak be kérelmet, akik vásároltak ingatlant, de

felújítás idejére kérnek bérlakást. A Bizottság kérése volt, hogy legyen visszaállítva az a szabályozás, hogy azoknak adjunk bérlakást, akiknek egyáltalán nincs ingatlanuk, vagy alkalmatlan a lakhatásra. Továbbá, Besenyszögön nagyon ritka, de előfordul, hogy gyermekvédelmi szempontból anyát és gyermekeit kellene elhelyezni a saját tulajdonú ingatlanból. Ez a rendelkezés az ő érdeküket szolgálná, hogy hamarabb tudnának bérlakáshoz jutni.

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Igen, ez így van. Azt gondolom, hogy a Család és Gyermejjóléti Szolgálat nem fog visszaélni ezzel a rendelkezéssel. Csak azoknak segít, akik együttműködnek. A zárt ülésen tárgyalt család ilyen, maximálisan együttműködő.

Dr. Kelles Mária: A rendelet 3. § (3) bekezdése g)-h) ponttal egészül ki, azaz nem jogosult bérlakásra az aki

g) a kérelem benyújtását megelőzően nem adott el az önkormányzattól vásárolt bérlakást,

h) a jelenlegi lakásának költségét sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a lakás rendeltetésszerű használata.

Szakali Angéla: Bérlakásra várakozók között van olyan, aki kb. a második albérletet hagyja el úgy, hogy több százezer forintos albérleti, rezszi tartozást hagyott a tulajdonosra, a lakást leamortizálta és az ingatlanon nagy mennyiségű szemetet halmozott fel. Bérlakásban ilyen életvitel mellett anyagi kára keletkezne az önkormányzatnak.

Dr. Kelles Mária: A rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontja egészül ki azzal, hogy *nem minősül vagyonnak az az ingatlan, melyet – gyámhivatal, gyermekjóléti szolgálat dokumentuma alapján - családvédelmi szempontból elhagytak.* Így ezen családok nem piaci alapú lakbért, hanem szociális alapú lakbért fizetnének.

Szakali Angéla: Esetleg itt határozzunk-e meg időpontot, hogy a vagyont 1-2 éven belül köteles értékesíteni ?

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Szerintem nem kell. A vagyon eladása ilyen esetben nem olyan egyszerű, mert mondjuk a bántalmazó fél nem járul hozzá, babaváró és egyéb lakásvásárlási támogatásokkal van megterhelve az ingatlan, ami mondjuk végrehajtás alatt is van. Jelzem még egyszer, hogy a Gyermejjóléti Szolgálat nem fog visszaélni a javaslattal, csak azokat javasolja, akik együttműködnek.

Lukácsné Boros Anikó: Többször is említettem annak a besenyszögi lakos esetét, aki gyermekeivel együtt elhagyta az apát és más településen albérletben él. Besenyszögön dolgozik, a gyermek a helyi általános iskola tanulója. Az apa nem hajlandó a közös otthont elhagyni, még úgy sem, hogy az anya 1/1 arányú tulajdonosa a lakásnak. Jogosult lehet bérlakásra?

Szakali Angéla: Ezzel kapcsolatban volt már egyeztetés a Gyermejjóléti Szolgálattal.

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Itt 1/1 arányú tulajdonjog van, a mostani bérlőnek ½, de ő le akar mondani róla a tartozás átvállalása után. Azt gondolom, hogy őneki ragaszkodnia kellene a tulajdonához.

Dr. Kelles Mária: A rendelet 3. § (6) bekezdése módosul. A lakásbérleti szerződés legfeljebb 1 éves lehet, meghosszabbítását több alkalommal kérelmezhető, ami legfeljebb 5 év lehet. Ebbe az 5 évbe figyelembe kell venni a korábbi bérleti jogviszonyban töltött időt. A Bizottság jelenleg is így hozza döntéseit, de ez most írásban is szabályozásra kerül.

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Tehát, ha volt korábban bérleti jogviszonya, akkor a jelenlegi jogviszony nem lehet 5 év, hanem a korábbi jogviszony idővel csökkentett.

Dr. Kelles Mária: Igen. A rendelet 3. §-a (12) bekezdéssel egészülne ki. Ezzel szabályozásra kerülne a bérlakásra várók nyilvántartásából való kikerülés lehetősége, ezek:

- a) lakásproblémáját önerőből megoldotta,
- b) lemondott a bérbevétel iránti igényéről,
- c) műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el,
- d) a 3. § (10) bekezdésében foglalt felülvizsgálatnak a megadott határidőben nem tesz eleget, illetve a felülvizsgálat eredményeképpen, ha az igénylő körülményeinek változása következtében nem jogosult bérlakásra.

A rendelet 5. § (6),(7) bekezdései módosulnak. A piaci alapú bérlakásra jogosultság esetében is, amennyiben a jogosultság megállapítása és a bérbeadás között 1 év eltelik, a jogosultságot újból vizsgálni szükséges. Ez esetben is, a várakozók nyilvántartásra vonatkozóan az előbb említett rendelkezések az irányadóak.

A rendelet 6. § (2),(4) bekezdései a következőképpen módosulnak. A piaci alapú bérlés esetében a rendelet kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését köti ki, melyet a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. Jelenleg nincs szabályozva, hogy a bérleti jogviszony megszűnését követően az óvadék, hogyan kerül visszafizetésre, ha a bérlő rendeltetésszerűen hagyja el a bérleményt. Ezek: *Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, közüzemi díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál. Amennyiben a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor az átadáskori jegyzőkönyv szerint feltüntetett tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadónak, és a bérbeadó felé tartozása nincs, úgy az óvadékot részére vissza kell fizetni.*

Szociális célú bérbeadás esetén nincs óvadék fizetés, ha a bérlő nem rendeltetésszerűen adja vissza a bérleményt, akkor a rendelet 6. § (4) bekezdése szerint befizetett bérleti díj 50 %-a nem kerülne kifizetésre, vagy az okozott kár összegével csökkenthető.

Szakali Angéla: Nem olyan rég óta van piaci alapú bérlés, nem alkalmaztuk az óvadék fizetését. Azonban az utóbbi időben a bérlők nem megfelelő állapotban hagyják/hagyták el a bérleményt, ezért az óvadék megfizetését fogjuk alkalmazni és az elmondott szabályozás még szükséges hozzá. A szociális bérlakás esetében a bérleti díj 50 %-a már kifutóban van, de vannak akik jogosultak rá a jogviszony megszűnését követően.

Dr. Kelles Mária: A rendelet kimondja, hogy a bérlakásban, valamint a bérlemény területén állatot tartani tilos. Emiatt már mondtak vissza bérlakás igényt. Mit gondolna a bizottság arról, ha az állattartást megengednénk a bérlemény területén ?

Lukácsné Boros Anikó: Én nem tartom jó ötletnek, látva azt, amikor meg volt engedve, hogy micsoda károkat okoztak a bérlakásban.

Csapó Pálné: Én sem támogatom.

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Megengedjük az udvaron és utána a lakásba is bemennek. Egyébként tudomásom van arról, hogy továbbra is tartanak állatokat.

Lukácsné Boros Anikó: Ezt Angéla a lakás rendeltetésszerű használata kapcsán ellenőrzi.

Nagyné Donkó Mária Gabriella: Igen, de amikor ellenőrzésre kerül sor addig elviszik őket.

A Bizottság a napirendi pont megvitatása után egyhangú szavazattal az alábbi határozatot hozza:

6/2026.(IX.17.) SzMISB határozat

A Bizottság az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására előterjesztését elfogadásra javasolja a Képviselő-testület elé.

A napirendi pontok megtárgyalása után a bizottsági tagok munkáját megköszönve, Lukácsné Boros Anikó az ülést bezárja.



Lukácsné Boros Anikó
bizottság elnöke



Kovács Marietta
bizottsági tag

MEGHÍVÓ

Besenyszög Város Önkormányzat Képviselő-testületének Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottsága ülését

2026. szeptember 17.-én (csütörtök) 14.00 órakor tartja, melyre tisztelettel meghívom.

Az ülés helye: Városháza emeleti tárgyaló

NAPIRENDI JAVASLAT

Zárt ülés:

1.) Rendkívüli települési támogatás iránti kérelem
Előadó: Szakali Angéla

2.) Települési gyógyszer támogatás iránti kérelem
Előadó: Szakali Angéla

3.) Önkormányzati bérlakás ügy
Előadó: Szakali Angéla

Nyílt ülés:

1.) Az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről, cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023.(IX.27.) önkormányzati rendelet módosítására
Előadó: Dr. Kelles Mária jegyző

Besenyszög, 2026. szeptember 11.




Lukácsné Boros Anikó sk.
elnök

JELENLÉTI ÍV

*Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testületének
Szociális, Művelődési, Ifjúsági és Sportügyi Bizottságának
2026. szeptember 17.-én tartandó zárt, nyílt ülésére*

Lukácsné Boros Anikó

L. Boros Anikó

Nagyné Donkó Mária Gabriella

Nagyné Donkó Mária Gabriella

Kovács Marietta

Kovács Marietta

Bene Ferenc

.....

Balogné Szabó Irén

.....

Csapó Pálné

Csapó Pálné

Szabó Ágnes

Szabó Ágnes

Tanácskozási joggal meghívottak:

Dr. Kelles Mária jegyző

Dr. Kelles Mária

.....

.....

.....

.....

.....

Besenyszög Város Önkormányzata Képviselő-testületének
..../2026.(IX. .) számú rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő önkormányzati lakások és helyiségek bérletéről,
cseréjéről, valamint elidegenítéséről szóló 12/2023. (IX.27.) önkormányzati rendelet
módosításáról

[1] A Képviselő-testület az önkormányzati bérlakás-állomány hatékonyabb, fenntarthatóbb gazdálkodásának biztosítása, valamint a lakásbérbeadási feltételeknek a megváltozott gazdasági és társadalmi környezethez történő igazítása céljából alkotja e rendeletet.

[2] Besenyszög Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az 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. § (1) és (2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1) – (6) bekezdéseiben, 35. § (2) bekezdésében, 36. § (2) bekezdésben, 42. §-ában, 49. §-ában, 52. §-ában, 53. §-ában, 54. § (1) - (3) bekezdéseiben, 58. § (1) - (3) bekezdéseiben, 80. § (1)-(2) bekezdéseiben, 84. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva; a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 79. § (1) bekezdésében biztosított véleményezési jogkörében eljáró, a bérlők és a bérbeadók településen működő érdekképviselői szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. §

A rendelet 3. § (3) bekezdés e) pontja a következőképpen módosul:

e) ő és vele együtt költöző családtagja, hozzátartozója nem rendelkezik rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban lévő, beköltözhető lakás tulajdonjogával (kivétel, ha haszonélvezeti joggal terhelt ingatlant a haszonélvező lakja), haszonélvezeti, használati, vagy bérleti jogával. Kivétel, ha a bérbeadás a Gyermekjóléti Szolgálat javaslata alapján családvédelmi szempontból dokumentálhatóan különös indokolt.

A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmatlanságáról környezettanulmányt kell készíteni, amelyen részt vesz a Bizottság kijelölt tagja.

2. §

A rendelet 3. § (3) bekezdése g)-h) ponttal egészül ki:

g) a kérelem benyújtását megelőzően nem adott el az önkormányzattól vásárolt bérlakást,

h) a jelenlegi lakásának költségét sem tudja viselni, vagy életvitele alapján tőle nem várható el a lakás rendeltetésszerű használata.

3. §

A rendelet 3. § (4) bekezdés b) pontja a következőképpen módosul:

(4) Szociális helyzete alapján önkormányzati lakás azon nagykorú személyeknek adható bérbe:

- a) akik családjában – a velük együtt költöző családtagokat számítva – az egy főre jutó jövedelem nem haladja meg a szociális vetítési alap összegének 400 %-át és
- b) a közös háztartásban együtt élő egyik családtag sem rendelkezik a szociális törvényben meghatározott vagyonnal. *Nem minősül vagyonnak az az ingatlan, melyet – gyámhivatal, gyermekjóléti szolgálat dokumentuma alapján - családvédelmi szempontból elhagytak.*

4. §

A rendelet 3. § (6) bekezdése a következőképpen módosul:

(6) A szociális célú lakást a Bizottság legfeljebb 1 évre utalhatja ki. Amennyiben a bérlő a szociális célú bérbeadás feltételeinek továbbra is megfelel és a bérleti szerződésbe foglalt kötelezettségeknek is maradéktalanul eleget tett, kérelmezheti a lakásbérleti szerződés legfeljebb 1 éves meghosszabbítását. A meghosszabbítás több alkalommal kérelmezhető, ami legfeljebb 5 év lehet. *Ezen időpontnál figyelembe kell venni a korábbi bérleti jogviszonyban töltött időt.*

5. §

A rendelet 3. §-a (12) bekezdéssel egészül ki:

(12) *A Bizottság a bérlakásra jogosultak nyilvántartásából törli azt a jogosultat, aki:*

- a) lakásproblémáját önerőből megoldotta,*
- b) lemondott a bérbevétel iránti igényéről,*
- c) műszakilag megfelelő, részére legalább két felajánlott lakást nem fogad el,*
- d) a 3. § (10) bekezdésében foglalt felülvizsgálatnak a megadott határidőben nem tesz eleget, illetve a felülvizsgálat eredményeképpen, ha az igénylő körülményeinek változása következtében nem jogosult bérlakásra.*

6. §

A rendelet 5. § (6),(7) bekezdései a következőképpen módosulnak:

(6) Kérelem esetén a bérlakásra jogosultságról a kérelem benyújtását követő ülésen a Bizottság dönt. A jogosultakról az önkormányzat nyilvántartást vezet. Bérlakás üresedésekor a Bizottság a nyilvántartás alapján dönt az új bérlő személyéről. *Amennyiben a jogosultság megállapítása és a bérbeadás között 1 év eltelik, a jogosultságot újból vizsgálni szükséges.* Pályázat esetén a lakás bérlőjét az igénylők közül – a (1) bekezdésben szereplő határidő leteltét követő ülésen – a Bizottság jelöli ki. *A nyilvántartásra vonatkozóan a 3. § (12) bekezdés rendelkezései az irányadóak.*

(7) A piaci alapú lakást a Bizottság legfeljebb 1 évre utalhatja ki. Amennyiben a bérlő a piaci célú bérbeadás feltételeinek továbbra is megfelel és a bérleti szerződésbe foglalt kötelezettségeknek is maradéktalanul eleget tett, a bérleti jogviszony megszűnése előtt 60 nappal kérelmezheti a lakásbérleti szerződés legfeljebb 1 éves meghosszabbítását. A meghosszabbítás több alkalommal kérelmezhető, ami legfeljebb 5 év lehet. *Ezen időpontnál figyelembe kell venni a korábbi bérleti jogviszonyban töltött időt.*

7. §

A rendelet 6. § (2),(4) bekezdései a következőképpen módosulnak:

(2) Bérbeadó a nem szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén kéthavi bérleti díj összegének megfelelő óvadék megfizetését köti ki. Az óvadékot a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg kell megfizetni. *Az óvadék az önkormányzati bérlakással összefüggő lakbér, közüzemi díjak, valamint a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotának helyreállításához szükséges költségek biztosítására szolgál. Amennyiben a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor az átadáskori jegyzőkönyv szerint feltüntetett tiszta, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadónak, és a bérbeadó felé tartozása nincs, úgy az óvadékot részére vissza kell fizetni.*

(4) 2025. február 14. napjáig megkötött szociális célú bérbeadás esetén a befizetett bérleti díj 50 %-a visszafizetésre kerül abban az esetben, ha a bérlő Besenyszögön telepszik le és *a bérlő a lakást a lakásbérlet megszűnésekor az átadáskori jegyzőkönyv szerint feltüntetett rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adja vissza a bérbeadónak és a bérbeadó felé tartozása nincs. Ellenkező esetben a visszafizetés a tartozás, valamint az okozott kár összegével csökkenthető.*

8. §

(1) A rendelet kihirdetése napját követő napon lép hatályba, rendelkezéseit a folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Balogh Zoltán
polgármester

Dr. Kelles Mária
jegyző