



Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzat Polgármestere

2254 Szentmártonkátai, Rákóczi út 52/c.

Tel/Fax: 29/462-101

e-mail cím: polgarmester@szentmartonkata.hu

Szám:K/2414...../2025.
.....K/2415...../2025. PJB.

ELŐTERJESZTÉS

a Képviselő-testület 2025.05.29-i munkaterv szerinti ülésére
a Pénzügyi és Jogi Bizottság ülésére

Tárgy: Önkormányzati lakás bérbeadás iránti kérelem

Előterjesztő: Skoda Ferenc polgármester

Mell.: Kérelem, Lakásbérleti szerződés tervezet

Készítette: Virág Anikó vezető-főtanácsos

Törvényességi szempontból kifogást nem emelek: Dr. Nagy Lajos jegyző

Törvényességi véleményezésre benyújtva: 2025.05.19.

Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete

Pénzügyi és Jogi Bizottság

Helyben

Tisztelt Képviselő-testület! Tisztelt Bizottság!

E.E. (továbbiakban: Kérelmező) önkormányzati lakás biztosítását kérte 2025. június 1. napjától Szentmártonkátai Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testületétől.

Kérelmező a Pest Vármegyei Rendőr-főkapitányság Nagykátai Rendőrkapitányság Tápiószecsői Rendőrőrsén teljesít rendőri szolgálatot, azonban munkáltatója szolgálati lakást nem tud részére biztosítani.

A Szentmártonkátai, belterület 1118 hrsz-ú, természetben 2254 Szentmártonkátai, Bacsó Béla út 117. szám alatt található összesen 73,51 m² alapterületű önkormányzati bérlakás (továbbiakban: Bérlemény) jelenleg üres. Az ingatlan az alábbi helyiségekből áll: két szoba, egy közlekedő-előtér, egy konyha padlásfeljáróval, egy fürdőszoba, egy mellékhelyiség helyiség, amely összkomfort komfortfokozatúnak felel meg (1993. évi LXXVIII. törvény 91/A § 2. pont).

A szerződés időtartamát 2025. év június hónap 01. napjától 2 évre javaslom megkötni azzal a bontó feltétellel, hogy amennyiben a II. számú háziorvosi körzetbe érkező háziorvos igényt tart a lakásra, vagy a Bérlet rendőrségi munkaviszonya megszűnik, úgy ezek a tények megszüntetik 2 éven belül is a lakásbérleti jogviszonyt!

A bérleti díj összege összkomfortos lakás esetén (piaci alapon) a jelenlegi lakásrendelet alapján 1.000 Ft/m²/hó, azaz 73,51 m² x 1.000 Ft = 73. 510,- Ft.

A bérbeadás feltételeit a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései szabályozzák.

Az előterjesztés megtárgyalása a Bizottság és a Képviselő-testület előtt, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 46. § (1) bekezdésére figyelemmel nyilvános ülésen történik.

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet és a Bizottságot, hogy az előterjesztést vitassa meg és hozza meg döntését.

Szentmártonkátá, 2025. május 19.



Skoda Ferenc
polgármester

Pénzügyi és Jogi Bizottság határozati javaslat:
Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
Pénzügyi és Jogi Bizottság
...../2025. (V.) PJB. határozata

Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének Pénzügyi és Jogi Bizottsága megtárgyalta E.E. önkormányzati bérlakás iránti kérelméről szóló előterjesztést és úgy dönt, hogy az előterjesztésben foglalt feltételekkel javasolja a Képviselő-testületnek:

- 1.) a Szentmártonkátá, belterület 1118 hrsz-ú, természetben 2254 Szentmártonkátá, Bacsó Béla út 117. szám alatt található összesen 73,51 m² alapterületű, összkomfort komfortfokozatú önkormányzati bérlakás bérbeadását a kérelmező részére, 2025. június 01. napjától, 2 éves időtartamra, **bruttó 73.510,-Ft/hó bérleti díj** összeggel, azzal a bontó feltétellel, hogy amennyiben a II. számú háziorvosi körzetbe érkező háziorvos igényt tart a lakásra, vagy a Bérlő rendőrségi munkaviszonya megszűnik, úgy ezek a tények megszüntetik 2 éven belül is a lakásbérleti jogviszonyt.
- 2.) hatalmazza fel a polgármestert, hogy az 1. pontban részletezett bérleti szerződést Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata nevében aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: Gácsi Zsolt bizottság elnöke

Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
...../2025. (V. 29.) önkormányzati határozata

Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete megtárgyalta E. E. önkormányzati bérlakás iránti kérelméről szóló előterjesztést és úgy dönt,

1. hogy az előterjesztésben foglalt feltételekkel bérbe adja a Szentmártonkátá, belterület 1118 hrsz-ú, természetben 2254 Szentmártonkátá, Bacsó Béla út 117. szám alatt található összesen 73,51 m² alapterületű, összkomfort komfortfokozatú önkormányzati bérlakást a kérelmező részére, 2025. május 01. napjától, 2 éves időtartamra, **bruttó 73.510,-Ft/hó bérleti díj** összeggel, azzal a bontó feltétellel, hogy amennyiben a II. számú háziorvosi körzetbe érkező háziorvos igényt tart a lakásra, vagy a Bérlő rendőrségi munkaviszonya megszűnik, úgy ezek a tények megszüntetik 2 éven belül is a lakásbérleti jogviszonyt.
2. felhatalmazza a polgármestert, hogy az 1. pontban részletezett bérleti szerződést, Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata nevében aláírja.

Határidő: azonnal

Felelős: Skoda Ferenc polgármester

Kérelem önkormányzati lakás igényléséhez

Tisztelt Polgármesteri hivatal!

Tisztelt Skoda Ferenc Polgármester Úr!

Alulírott, **Erdei Enikő r. őrm.** (Szül. : 1988. 12. 24. A.n.: Erdei Ilona) 2241 Süllysáp, Szilvafasor utca. 53. szám alatti lakos, azzal a kéréssel fordulok a Szentmártonkátai önkormányzat képviselői testületéhez, valamint Skoda Ferenc Polgármester úrhoz hogy a Szentmártonkáta, Rákóczi utca 50/B. számú szolgálati lakáshoz való jutásomat elősegíteni szíveskedjenek.

2024.04.15.-én szereltem fel a Pest Vármegyei-Rendőr-Főkapitányság, Nagykátai Rendőrkapitányság, Tápiószecsői Rendőrőrs állományába, mint járőr. Sajnálatosan élethelyzetem megváltozott, emiatt a süllysápi címemről hamarosan el kell költöznöm. Mivel a szüleim a Szabolcs Szatmár Bereg Vármegyei Ibrányban élnek, ami a szolgálati helyemtől 250 km távolságra van a napi ingázásom ezesetben onnan nem megoldható. Továbbá a havi jövedelmem nem teszi lehetővé az önálló albérlet fenntartását, ezért szeretném igénybe venni a fenti címen leírt szolgálati lakást.

Kérem, hogy az elbírálásról tájékoztatni szíveskedjenek.

Tápiószecső 2025. Április 14.

.....
Erdei Enikő r.őrm.

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

melyet kötöttek **Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata** (2254 Szentmártonkáta, Rákóczi út 52/c., adószám: 15730758-2-13, önk. azonosító: 730754, képv.: Skoda Ferenc polgármester), mint Bérbeadó - a továbbiakban: **Bérbeadó**,

másrészről **E. E.** (születési név: ..., születési hely, idő:, anyja neve:, állampolgársága: magyar, lakcím:), mint Bérelő - a továbbiakban: **Bérelő**,

együttesen, mint felek – a továbbiakban: **felek**

– között, az alulírott napon és helyen az alábbi feltételekkel:

Bérlemény adatai:

1./ Bérbeadó bérbe adja a tulajdonában és kezelésében lévő, a Szentmártonkáta, 1118 hrsz-ú, természetben 2254 Szentmártonkáta, Bacsó Béla út 117. szám alatt található (továbbiakban: Bérlemény), összesen 73,51 m² alapterületű, két szoba, egy közlekedő-előtér, egy konyha padlásfeljáróval, egy fürdőszoba, egy mellékhelyiség helyiségekből álló, részben felújított, bútorozatlan lakást, beépített szaniterekkel és fűtésrendszerrel. Bérelő a Bérleményhez tartozó garázst és udvart is használhatja.

A Bérlemény összkomfort komfortfokozatú ingatlan (1993. évi LXXVIII. törvény 91/A § 2. pont), mely jelen szerződés mellékletét képező „*leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyvben*” szereplő vagyontárgyakkal együtt, rendeltetésszerű használatra alkalmas és a felek által megismert, illetve fényképekkel rögzített állapotban (a továbbiakban: lakás) kerül átadásra.

2./ A Bérelő kijelenti, hogy a 1./ pontban körülírt bérleményt bérbe veszi.

3./ Szerződés időtartama: **2025. év június hónap 01. napjától 2 év, de azzal a bontó feltétellel, hogy amennyiben a II. számú háziorvosi körzetbe érkező háziorvos igényt tart a lakásra, vagy a Bérelő rendőrségi munkaviszonya megszűnik, úgy ezek a tények megszüntetik 2 éven belül is a lakásbérleti jogviszonyt. Ezen esetekben a Bérelőnek 30 napon belül el kell hagynia az ingatlant a 9. pontban rögzítettek szerint!**

4./ A bérleti díj összege: ..., - Ft/hó, azaz Ft/hó, mely a Szentmártonkáta Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában került megállapításra.

5./ A Bérelő a bérleti díjat, a bérleti szerződés 4./ pontjában meghatározott összegben köteles a bérbeadó részére átutalással megfizetni, a Bérbeadó OTP Banknál vezetett 11742063-15392622 számú bankszámlájára.

A bérleti díj havonta előre egy összegben számla ellenében, legkésőbb a tárgyhó 15. napjáig esedékes.

6./ A Bérelővel nem költözik családtag, élettárs.

7./ A Bérelő a lakás használatához – a fenti üzemeltetéssel, illetve egyéb szolgáltatásokkal nem érintett szolgáltatásokon tekintetében – a közüzemi, vagy egyéb (pl. tv, internet) szolgáltatókkal köteles a fogyasztói szerződéseket megkötni és azokat jelen bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül a Bérbeadónak bemutatni.

8./ A Bérbeadó a lakást a komfortfokozatnak megfelelő – a jelen szerződés mellékletét képező „*leltár és állapotrögzítő jegyzőkönyv*” szerint – lakásberendezésekkel együtt **2025. év június hónap 01. napjától** adja át a Bérelő birtokába és ettől a naptól terheli a 4./ pont szerinti bérleti díjfizetési kötelezettség, valamint ettől a naptól gyakorolja jogait, illetve ettől a naptól terhelik a kötelezettségek. A birtokbaadással egyidejűleg a felek a közüzemi órákat leolvassák, jegyzőkönyvben rögzítik.

9./ A Bérbeadó a lakás átadásakor a leltárba felvett lakásberendezési tárgyakért a Bérelő rendeltetésszerű használata esetén a birtokbaadást követően a szerződés megszűnéséig szavatossági felelősséggel tartozik.

Jelen szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a Bérelő legalább olyan, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban köteles a leltári lakásberendezési tárgyakat a Bérbeadó részére visszaadni, ahogyan azokat jelen szerződés alapján átvette, leszámítva a használattal járó természetes elhasználódás mértékét.

10./ A Bérelő a lakást rendeltetésnek megfelelő módon köteles használni. Az ettől eltérő használatból eredő károkat köteles helyreállítani, vagy megtéríteni. A lakásban PB gázpalackos készülék használata tilos.

11./ Ha a felek másként írásban nem állapodnak meg, a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a Bérelő köteles, a Bérbeadóval szemben megtérítési igény nélkül. (a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) 13.§ (1) bek.) (így különösen: a hideg-meleg burkolat javítása, védőkezelése, falak festése, meszelése, tapéta cseréje, ajtók ablakok javítása, mázolása, zárak, vasalatok cseréje).

12./ A Bérelő köteles a háztartási hulladékot az utcai edénybe elhelyezni, melynek elszállíttatása közszolgáltatói szerződés alapján, a Bérbeadó kötelezettsége.

Bérelő vállalja, hogy a szemétszállítás díjának rá eső részét tovább számlázással megfizeti.

13./ A Bérelő köteles a társasház, lakóépület házirendjét, tűzvédelmi utasítását a lakáshasználat során betartani és a lakásegység előtti területet tisztántartani, csúszásmentesíteni.

14./ A Bérelő köteles tűrni:

- a lakás, illetve a lakást magába foglaló épület (a továbbiakban: épület) karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével, korszerűsítésével kapcsolatos munkák Bérbeadó általi elvégzését;

- építési, szerelési munkák elvégzését, ha az az épület, vagy a lakás, vagy az épületben lévő más bérlemények állagának megóvása, lényeges hiba elhárítása, kár megelőzése érdekében szükséges.

Ha a Bérő akadályozza a lakás, az épület egészét vagy részét, illetve más bérlemények lakhatóságát érintő munkák elvégztetését és ebből kár keletkezik, annak megtérítéséért a polgári jog szabályai szerint felel.

15./ Amennyiben bármelyik fél tudomására jut, hogy a lakás nem rendeltetésszerű használatra alkalmas, a másik felet tájékoztatni kell erről, megállapítva, hogy a helyreállítási kötelezettség melyik felet terheli.

Ha a felek, a másik fél írásbeli felszólítása ellenére sem teljesíti kellő időben kötelezettségét, vagy a tájékoztatásra nem nyilatkozik, akkor a másik fél, az azonnali beavatkozást igénylő munkák esetében egyidejű értesítési kötelezettséggel a másik fél költségére a szükséges munkákat elvégeztetheti.

Egyéb munkák esetében pedig a felhívás eredménytelen elteltétől számított 60 nap elmúltával egyidejű értesítési kötelezettséggel a lakás rendeltetésszerű használhatóságát érintő munkálatokat a másik fél költségére elvégeztetheti.

16./ A Bérbeadó a bérleti jogviszony fennállása alatt szavatol azért, hogy a lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas legyen. Ha e kötelezettségét megszegi, a hibás teljesítés jogkövetkezményeit úgy kell alkalmazni, hogy a Bérőt árleszállítás helyett a lakbér mérséklése illeti meg.

Ha a Bérő követ el szerződésszegést a lakás használatával kapcsolatban, vagy karbantartási, felújítási, csere kötelezettségének a Bérbeadó felszólítására nem tesz eleget, a Bérbeadó a törvényben megállapított módon, a szerződésszegés miatti felmondásra vonatkozó szabályok szerint (rendkívüli felmondással) a bérleti jogviszonyt felmondhatja.

17./ A Bérbeadó és a Bérő megállapodhatnak abban, hogy a Bérő a szükséges hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségével és a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása birtokában a lakást korszerűsítheti, átalakíthatja.

A Bérő a fentiek szerinti beruházással felmerült, számlákkal igazolt, és a Bérbeadó által előzetesen jóváhagyott költségeit – a felek külön írásbeli megállapodása alapján – a munka befejezése után a bérleti díjba történő beszámítás, vagy a Bérbeadó általi megtérítés útján igényelheti.

18./ A Bérő a lakásba a Lakás tv. 21. § (2) bekezdésben megjelölt személyeken kívül a Bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása nélkül más személyt nem fogadhat be.

19./ A Bérő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszonynak fennállása alatt köteles életvitelszerűen a lakásban lakni. A Bérő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak megközelítőleg pontos időtartamát a távollét megkezdését megelőzően a Bérbeadónak írásban bejelenteni.

20./ A Bérő köteles a Bérbeadónak írásban bejelenteni a bérleti jogviszonnyal kapcsolatos bármely változást, a változást bekövetkezésétől számított 72 órán belül.

21./ A Bérbeadó a rendeltetésszerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente egyszer ellenőrzi, illetve amennyiben alapos indokkal feltételezi a Bérbeadó,

hogy az ingatlant nem rendeltetésszerűen használja a Bérlo, több alkalommal is jogosult a használat ellenőrzésére. A Bérlo arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani, és az ellenőrzést tűrni köteles. Ez a rendelkezés megfelelően irányadó a rendkívüli káresemény, illetőleg a veszélyhelyzet fennállása miatt a lakáson belül szükséges hibaelhárítás elvégzésének biztosítása esetén.

22./ Ha az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával, átalakításával, bővítésével kapcsolatos munkák csak a Bérlo és a vele együtt lakó személy átmeneti kiköltöztetése esetén végezhető el, a lakásbérleti jogviszony a munkák elvégzésének időtartamára szünetel. A szünetelést és annak időtartamát a Bérbeadó és a Bérlo megállapodása, ennek hiányában a bíróság állapítja meg.

23./ A szünetelés időtartamára a Bérlo és a vele együtt lakó személyek a lakást kötelesek kiüríteni, és az átmeneti vagy a megállapodás szerinti lakásba költözni. A szünetelés időtartama alatt a Bérlo a kiürített lakás után bérleti díjfizetési nem terheli.

24./A jelen határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnik

- a határozott időre szóló, illetőleg valamely feltétel bekövetkezéséig tartó lakásbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor;
- ha a lakás megsemmisül;
- ha a Bérlo meghal és nincs a lakásbérleti jog folytatására jogosult személy;
- ha a Bérlo Magyarországot területéről kiutasították;
- ha a Bérlo lakásbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti;
- ha a Bérlo lakásbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik.

25./ Felek megállapodnak, hogy jelen bérleti szerződés megszüntethető

- a felek által írásban, közös megegyezéssel,
- bármelyik fél által, a másik fél szerződésszegése miatti szabályok szerint azonnali hatályú - rendkívüli - felmondással.

26./ Felek megállapodnak abban, hogy a jelen bérleti szerződést bármelyikük jogosult a másik félhez intézett írásbeli nyilatkozattal és legalább egy hónapos felmondási idő biztosításával felmondani. A bérlet megszűnése esetén a bérlo köteles a lakást eredeti állapotában a bérbeadó részére kiürítve átadni, valamint a tartózkodási helyről 48 órán belül kijelentkezni.

27./ Amennyiben a lakást a Bérlo nem rendeltetésének megfelelő módon használja, a Bérbeadó jogosult a szerződést írásban, azonnali hatállyal – rendkívüli felmondás Bérlo részére történő megküldésével – egyoldalúan megszüntetni.

28./ A Bérlo tudomással bír arról, hogy ha legalább 2 havi bérleti díjhátraléka keletkezik és azt a Bérbeadó felszólítása ellenére nem fizeti meg, akkor a bérleti jogviszonyát a Bérbeadó rendkívüli felmondással, azonnali hatállyal felmondhatja.

28./ Bérbeadó jelen szerződést rendkívüli felmondással megszüntetheti abban az esetben is, ha a Bérlo a szerződésben és a jogszabályokban foglalt tűrési kötelezettségének kellő időben nem tesz eleget, az épület állagvédelmével, vagy a bérlemény rendeltetészerű használatával kapcsolatban a lakásban, vagy a lakás valamely helyiségében akadályozza a Bérbeadót a szükséges munkák elvégzésében és ezen ok miatt a lakásban állagromlás vagy kár következik be.

29./ Bérő a bérleti szerződés bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas, legalább a jelen szerződés megkötésekor állapotban köteles a Bérbeadónak visszaadni a jelen szerződés mellékletét képező „*létár és állapotrögzítő jegyzőkönyv*” szerinti vagyontárgyakkal, a felek által egyeztetett időpontban. Amennyiben a lakást a Bérő nem adja vissza a Bérbeadó birtokába, jogcím nélkül használónak minősül és jelen szerződés szerinti bérleti díjnak megfelelő mértékű lakáshasználati díjat köteles fizetni.

30./ Abban az esetben, ha a Bérő kötelezettségszegéséből fakadóan a Bérbeadó a lakást nem tudja hasznosítani, a Bérő az ebből eredő károkat köteles a Bérbeadónak megfizetni.

31./ Polgármester, - mint Bérbeadó képviselője - jelen Bérleti szerződést, a Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének .../2025. (V. 29.) önkormányzati határozatában kapott felhatalmazás alapján írja alá.

32./ A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény rendelkezései az irányadóak.

A jelen szerződést a szerződő felek, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Szentmártonkátá, 2025. év május hónap 30. nap

Mellékletek:

1. sz.: Létár és állapotrögzítő jegyzőkönyv

.....
Skoda Ferenc
Polgármester
Szentmártonkátá Nagyközség Önkormányzata
Bérbeadó

.....
E. E.
Bérő

jogi ellenjegyző:

pénzügyi ellenjegyző:

.....
Dr. Nagy Lajos
Jegyző

.....
Némethné Povázson Éva
Gazdasági vezető