



**Kecskemét Megyei Jogú Város  
Polgármestere**

**ELŐTERJESZTÉS**  
**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**2026. június 18-án**  
**tartandó ülésére**

**Tárgy: Lakásgazdálkodási közfeladat ellátásával kapcsolatos döntések  
(Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló  
22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása)**

**Az előterjesztést készítette:** Dr. Patay Balázs irodavezető  
Szervezési és Jogi Iroda  
Dr. Fölföldi Klára osztályvezető  
Jogi Osztály

**Kezelési megjegyzés:** rendelet-tervezet

**Döntési változatok száma:** 1

**Határozat-tervezet melléklete:**

**Előterjesztés melléklete:** hatásvizsgálati lap

**Véleményezésre megkapta:**

**Egyéb szervezet, külső szakértő:**

**Megtárgyalta:** Gazdálkodó Város Bizottság  
Szabályozási Bizottság  
Gondoskodó Város Bizottság

**Törvényességi észrevételem nincs:**

Dr. Temesvári Péter sk.  
jegyző

**Kecskemét Megyei Jogú Város Polgármestere**  
**Ügyiratszám: 11461-1/2026.**

## **ELŐTERJESZTÉS**

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése**  
**2026. június 18-án tartandó ülésére**

**Tárgy: Lakásgazdálkodási közfeladat ellátásával kapcsolatos döntések**  
**(Az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása)**

**Tisztelt Közgyűlés!**

### **I.**

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Lakásrendelet) 1. § (4) bekezdése alapján az önkormányzat a lakás bérbeadásához fűződő jogokat és kötelezettségeket közszolgáltatási szerződés alapján a közszolgáltatást végző gazdasági társaság útján gyakorolja és teljesíti.

Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése 182/2025. (X.2.) határozata alapján Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata és a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. között 2025. november 1. napjával közszolgáltatási szerződés lépett hatályba, mely alapján 2025. november 1. napjától az önkormányzat tulajdonában lévő lakások vonatkozásában a teljes körű kezelési, üzemeltetési, karbantartási feladatokat a Kecskeméti Lakásmenedzsment Kft. (a továbbiakban: Közszolgáltató) látja el.

A Közszolgáltatónak a közszolgáltatás elvégzéséért a közszolgáltatási szerződés 5. pontja alapján az önkormányzat ellentételezést teljesít, mely az (EU) 2025/2630 európai bizottsági határozat alapján állami támogatásnak minősül.

Az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 37/2011. (III. 22.) Korm. rendelet 19. §-a alapján alkalmazandó 20. § (5) bekezdése szerint az (EU) 2025/2630 bizottsági határozat hatálya alá tartozó, állami támogatásnak minősülő kompenzáció esetében a támogatást nyújtót jelentés készítési kötelezettség terheli az európai uniós ügyekben illetékes miniszter felé, melyet minden év március 30-áig kell teljesítenie.

A Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése szerint a Közszolgáltató köteles a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról a következő év május 1. napjáig beszámolni.

Tekintettel arra, hogy a kompenzáció megállapításának és ezzel együtt a támogatási jelentés elkészítésének előkérdése a lakáshasznosítási javaslat végrehajtásáról szóló beszámoló elfogadása, ahhoz, hogy az önkormányzat, mint támogató a részére előírt fenti határidőt teljesíteni tudja, szükséges a Lakásrendelet 4. § (7) bekezdésében foglalt határidőt március 1. napjára módosítani.

## II.

A Lakásrendelet alkalmazása során több esetben előfordult, hogy a Nyíri út 77/C. szám alatti nyugdíjasházban (Margaréta Otthon) lévő 1,5 szobás lakások hasznosítása nem volt megoldható, tekintettel arra, hogy egyedülálló személlyel a Lakásrendelet 20. § (1) bekezdésének b) pontja alapján nem köthető bérleti szerződés erre a lakástípusra.

Figyelemmel azonban arra a körülményre, hogy a nyugdíjasházi bérleményekre szinte kivétel nélkül egyedülálló személy nyújt be pályázatot, a rendelet hivatkozott részébe egy kivételszabály beépítésére tett javaslatot a közszolgáltató.

## III.

A Lakásrendelet 5/A. §-a szabályozza az ún. bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanok hasznosításának feltételeit. Ezek szerint az önkormányzat együttműködési megállapodást köthet költségelven vagy piaci alapon hasznosított lakásokra vonatkozóan olyan jogi személyekkel, amelyek vagy közcélú feladatot látnak el (pl. gyermekvédelmi szervezetek, felsőoktatási intézmények), vagy mint munkáltatók kiemelten érdekeltek a munkaerő hatékony eloszlásában és szabad áramlásában. E személyek körét javasolt a jövőben kiegészíteni a szolgálati lakások hasznosításának szabályai között felsorolt, az önkormányzattal együttműködési megállapodást kötött egyházi jogi személyekkel.

## IV.

Szintén a Lakásrendelet alkalmazása során merült fel több esetben olyan különös méltánylást érdemlő körülmény, amely szerint önkormányzati lakás bérlője a bérleményében olyan személy tartására volt köteles, akinek egészségügyi állapota folyamatos orvosi felügyeletet indokol, ugyanakkor állapotában javulás nem várható.

A Lakásrendelet 29. §-a állapítja meg az önkormányzati lakások értékesítésének feltételeit. Eszerint a lakáshasznosítási javaslatban elsősorban olyan lakás jelölhető ki elidegenítésre, amely rendeltetésszerű használatra alkalmatlan állapotban van. A Lakásrendelet 29. § (6) bekezdése meghatározza azon lakástípusok körét, melyek értékesítésre nem kijelölhetőek.

Javaslom, hogy a szolgálati lakások, a bontásra vagy felújításra kijelölt lakások, a bérlőkijelölési joggal érintett lakások és az ezeknek nem minősülő, határozott időre bérbeadott lakások vonatkozásában kerüljön olyan szabályozás bevezetésre, amely alapján a fent hivatkozott különös méltánylást érdemlő körülmények igazolt fennállása esetén a lakás elidegenítésre kijelölhető legyen.

Javaslom, hogy elidegenítés esetén a Lakásrendelet 32. §-ában meghatározott vételár ilyen esetben a beköltözhető forgalmi érték 50 százaléka legyen, azonban annak teljesítésére a Lakásrendelet 33. §-ában foglalt további fizetési kedvezményeket a bérlő már ne tudjon igénybe venni.

Javaslom, hogy a rendelet rendelkezései a kihirdetést követő napon lépjenek hatályba.

## **Részletes indokolás**

### **A rendelet-tervezet 1. §-ához:**

A Lakásrendelet 5/A. §-át szabályozza újra, a bérlőkijelölési joggal érintett ingatlanok körét bővítve, amelynek eredményeként az egyházakkal és egyházi jogi személyekkel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek részére egyszerűbbé válik az önkormányzati lakások hasznosítása.

### **A rendelet-tervezet 2. §-ához:**

A Lakásrendelet 22. §-át egészíti ki annak érdekében, hogy az ún. Nyugdíjasházban lévő, 1 szobánál nagyobb lakások egyedül költöző személyek számára is bérbeadhatóak legyenek.

### **A rendelet-tervezet 3. §-ához:**

A Lakásrendelet 29. §-át egészíti ki egy olyan különös méltánylást érdemlő feltétel bevezetésével, amelynek fennállása esetén bizonyos önkormányzati lakások elidegenítésre kijelölhetővé válnak.

### **A rendelet-tervezet 4. §-ához:**

A Lakásrendelet 32. §-át egészíti ki az e rendelettel elidegeníthetővé nyilvánítható lakások vételárának és a vételár fizetési feltételeinek meghatározásával.

### **A rendelet-tervezet 5. §-ához:**

A Lakásrendelet 4. § (7) bekezdése vonatkozásában tartalmaz szövegcsérés módosítást annak érdekében, hogy az önkormányzat, mint támogató meg tudjon felelni az európai uniós versenyjogi értelemben vett állami támogatásokkal kapcsolatos eljárásról és a regionális támogatási térképről szóló 7/2011. (III. 22.) Korm. rendeletben foglalt előírásoknak.

Ezen felül a közérdekű feladat ellátására létesíthető lakásbérlet szabályai vonatkozásában tartalmaz szövegcsérés technikai jellegű pontosítást.

### **A rendelet-tervezet 6. §-ához:**

Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Kérem, hogy a Tisztelt Közgyűlés az elterjesztést és rendelet-tervezetet megtárgyalni és az abban foglaltakat elfogadni szíveskedjen.

**Kecskemét, 2026. június 8.**

**Szemereyné Dr. Pataki Klaudia sk.  
polgármester**

## HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosítása**

### **1. Társadalmi hatások**

A rendelet módosítása a bérlők vonatkozásában kedvezőbb feltételeket szab meg a lakáshasznosítási javaslatban értékesítésre kijelölhető ingatlanok bővítésével.

### **2. Gazdasági, költségvetési hatások**

A rendelet módosításának közvetlen gazdasági hatása nincs, közvetetten a szabályozásra kerülő ingatlanok értékesítése a költségvetés bevételeit növeli, az önkormányzat vagyonát csökkenti.

### **3. Környezeti következmények**

A rendelet módosításának a környezetre nincs hatása.

### **4. Egészségi következmények**

A rendelet módosításnak egészségügyi következményei nincsenek.

### **5. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások**

A rendelet módosítása az adminisztratív terheket nem érinti.

### **6. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei**

A rendelet módosítását annak alkalmazása során felmerült szociális kérdések és körülmények indokolják, elmaradásának következményei elhanyagolhatóak.

### **7. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek**

A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek rendelkezésre állnak.

### **8. A jogszabály tervezetéhez tartozó indokolás közzététele**

A jogszabály előkészítője álláspontja szerint a rendelet módosítása kapcsán a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-a alapján az indokolás közzétételére vonatkozó kötelezettség áll fenn.

### **9. Európai uniós jogból eredő kötelezettségek**

A rendelet módosítás európai uniós jogból eredő kötelezettséget nem érint.

## RENDELET-TERVEZET:

### **Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének .../2026. (VI. 18.) önkormányzati rendelete**

#### **az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzatának kiemelt közfeladata, hogy Kecskemét megyei jogú város közigazgatási területén az önkormányzati bérlakás-gazdálkodás hatékony, egyensúlyi működése megvalósuljon.

[2] Ennek érdekében Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlése az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésben meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdésének a) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, az 1. § és a 2. § vonatkozásában a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdése 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024 (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 3.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gazdálkodó Város Bizottság, a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024 (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4.4.1. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Gondoskodó Város Bizottság és a Közgyűlés és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 13/2024. (X.8.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 7.4.2. pontjában biztosított véleményezési jogkörében eljáró Szabályozási Bizottság véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

#### **1. §**

A Kecskemét Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 22/2015. (X.22.) önkormányzati rendelete az önkormányzat tulajdonában álló lakások bérletéről és elidegenítéséről szóló 22/2015. (X. 22.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Lakásrendelet) 5/A. § (1)–(3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(1) Az önkormányzat együttműködési megállapodást köthet költségelven vagy piaci alapon hasznosított lakásokra

- a) kecskeméti székhellyel vagy telephellyel rendelkező munkáltatóval, az azzal foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló munkavállalóinak elhelyezése érdekében,
- b) olyan gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezettel, amely programjaival az átmeneti vagy tartós nevelésben részesült, vagy utógondozotti ellátásban részesülő, vagy az utógondozói ellátást követően a gyermekvédelmi feladatot ellátó szervezet egyéb programjában részt vevő személyek társadalomba történő integrálódását segítik elő, az ezen programokban részt vevő 35 év alatti személyek elhelyezése érdekében,
- c) Kecskeméten a nemzeti felsőoktatásról szóló törvény szerinti képzést nyújtó intézménnyel, az azzal hallgatói jogviszonyban álló személyek elhelyezése érdekében,
- d) az önkormányzattal együttműködési megállapodást kötött egyházzal, annak alapszabálya szerinti egyházi jogi személlyel foglalkoztatásra irányuló jogviszonyban álló személyek elhelyezése érdekében.

(2) A megállapodás megkötésének feltétele, hogy a szerződő készfizető kezességet vállaljon az általa javasolt bérlő bérleti díj, különszolgáltatások díja és közüzemi díjtartozása megfizetésére, valamint vállalja az üresen állás költségeinek a megfizetését.

(3) Az (1) bekezdés a) pontjában foglalt esetben amennyiben jogszabály kizárja azt, hogy a munkáltató készfizető kezességet vállaljon, az együttműködési megállapodás a készfizető kezességvállalás mellőzésével is megköthető, de a munkáltatónak vállalnia kell az üresen állás költségeinek megfizetését.”

## 2. §

A Lakásrendelet 22. §-a a következő (3a) bekezdéssel egészül ki:

„(3a) A 20. § (1) bekezdésének b) pontjában meghatározott nagyságú lakás 1 személy számára is bérbeadható”

## 3. §

A Lakásrendelet 29. §-a a következő (6a) bekezdéssel egészül ki:

„(6a) Különös méltánylást érdemlő esetben a (6) bekezdés a), c), g) és h) pontok alá tartozó lakás elidegenítésre kijelölhető, amennyiben a bérlő olyan személy közös háztartásban való tartására köteles, akinek egészségügyi állapota folyamatos orvosi felügyeletet indokol és állapotában javulás igazoltan nem várható.”

## 4. §

A Lakásrendelet 32. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A 29. § (6a) bekezdésében meghatározott lakás esetén a vételár a beköltözhető forgalmi érték 50 százaléka azzal, hogy a bérlőt a 33. § (5) és (6) bekezdésében foglalt fizetési kedvezmény nem illeti meg.”

## 5. §

A Lakásrendelet

- a) 4. § (7) bekezdésében a „május” szövegrész helyébe a „március” szöveg,
- b) 20/B. alcím címében a „megoldása érdekében” szövegrész helyébe az „ellátására” szöveg,
- c) 28/B. § (1) bekezdésében a „megoldására” szövegrész helyébe az „ellátására bérleti szerződés köthető” szöveg és a „személy részére lehet elhelyezést biztosítani” szövegrész helyébe a „természetes személlyel” szöveg lép.

## 6. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.