



Kóka Község Önkormányzata Polgármesterétől
2243 Kóka, Dózsa György út 1., telefon: 06-29/428-101

ELŐTERJESZTÉS

Készült: Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testületének 2026. augusztus 27-i soros ülésére

Tárgy: Kóka, Nagykátai út 13. szám alatti 2. sz. szolgálati lakás bérlő kijelölése

Előterjesztő: Juhász Ildikó polgármester

Tisztelt Képviselő-testület!

Magyar Falu Program szolgálati lakás pályázatán elnyert támogatással és az önkormányzat saját forrásának bevonásával a Nagykátai út 13. szám alatt két szolgálati lakást alakítottunk ki.

Az 1. számú szolgálati lakás 2024. márciusa óta Dr. Surman Enikő fogorvos bérlő, a 2. számú, kisebb szolgálati lakást korábban Szabóné Vecsei Nikol köztisztviselő kolléganőnk bérelte, de 2025. február végén kiköltözött. Azóta ez a lakás üresen áll.

Az óvodapedagógus álláshirdetésben a szolgálati lakás lehetőségét is felkínáltuk, amivel az egyik jelentkező élni szeretne.

Az óvoda igazgató tájékoztatása alapján az egyik, szeptembertől foglalkoztatni kívánt óvodapedagógus igényli a szolgálati lakást. Más igény a lakásra nem érkezett.

A bérlőkijelölés folyamatát és a szerződéskötés felételeit, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló, 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Lakás tv.) szabályozza, tekintettel annak,

79. § (2) bekezdésére, miszerint: *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 lakás alapterülete: 44 m²

A Lakás tv. 34. § * (1) Az önkormányzati lakások lakbérének mértékét

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon

történő bérbeadás figyelembevételével önkormányzati rendelet állapítja meg.

(2) A szociális helyzet alapján bérbe adott, illetőleg az állami lakás lakbérének mértékét a lakás alapvető jellemzői, így különösen: a lakás komfortfokozata, alapterülete, minősége, a lakóépület állapota és településen, illetőleg a lakóépületen belüli fekvése, valamint a 10. § rendelkezéseinek megfelelően a bérbeadó által a szerződés keretében nyújtott szolgáltatás alapján, továbbá a 13. § (2) bekezdés rendelkezéseinek figyelembevételével kell meghatározni.

(3) * A szociális helyzet alapján történő bérbeadással érintett bérlők részére az önkormányzati lakbértámogatás mértékét, a jogosultság feltételeit és eljárási szabályait az önkormányzat rendeletében kell megállapítani. A bérbeadó a jogosultság fennállását évente felülvizsgálja és a feltételek megszűnése esetén a lakbértámogatás nyújtását megszünteti.

(4) A költségvetés bérbe adott lakás lakbérének mértékét a lakás (2) bekezdésben meghatározott alapvető jellemzői, továbbá a 10. § és a 13. § (1) bekezdésének rendelkezései alapján úgy kell megállapítani, hogy a bérbeadónak az épülettel, az épület központi berendezéseivel és a lakással, a lakásberendezésekkel kapcsolatos ráfordításai megtérüljenek.

(5) A piaci alapon bérbe adott lakás lakbérének mértékét a (4) bekezdésben foglaltak figyelembevételével úgy kell megállapítani, hogy az önkormányzat ebből származó bevételei nyereséget is tartalmazzanak.

(6) Ha a szociális helyzet alapján bérbe adott lakás esetén a bérlő (3) bekezdésben említett önkormányzati lakbértámogatásra való jogosultsága megszűnik, a bérbeadó – a bérlő vagyoni és jövedelmi helyzetének figyelembevételével – a fizetendő havi lakbér összegét az önkormányzati rendelet szerinti magasabb lakbértámogatásnak megfelelően módosíthatja.

Az önkormányzat 2024-ben piaci alapon történő bérbeadásról döntött a szolgálati lakásokat illetően, az akkor megállapított bérleti díj 1.500.- Ft/m² áron került meghatározásra, ennek mértéke azóta változatlan.

Kérem a Képviselő-testületet, tárgyalja meg az előterjesztést és hozzon döntést a bérbeadásról!

Határozati javaslat:

Kóka Község Önkormányzatának Képviselő-testülete,

- bérbe adja az Önkormányzat tulajdonát képező Kóka, Nagykátai út 13. szám alatti, 908/2 hrsz-ú 2. számú lakás-ingatlant 2026.09.01. napjától a Kókai Gesztenyés kert Óvodával köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban-állás idejére, Farkas Gizella (3350 Kál, Géza fejedelem út 4.) részére,
- a 2026. szeptember 1. napjától az ingatlanért fizetendő bérleti díjat, 1.500,- Ft/m², tehát a 44 m² -t figyelembe véve, 66.000,- Ft/hó összegben határozza meg
- felkéri a polgármestert a bérleti szerződés megkötésére.

Határidő: Bérleti szerződés megkötésére: 2026. augusztus 31.

Felelős: Polgármester

Kóka, 2026. augusztus 12.

Juhász Ildikó sk.
polgármester

----- B É R L E T I S Z E R Z Ő D É S -----

amely létrejött bérbeadó és bérlő között (együttesen felek) az alábbi napon, helyen és felételek mellett.

Bérbeadó:

Név: Kóka Község Önkormányzata képviseli: Juhász Ildikó polgármester
Cím: 2243 Kóka, Dózsa György út 1.
Adószám: 15730710-2-13

Bérlő:

Név: Farkas Gizella
Cím: 3350 Kál, Géza fejedelem út 4.

Előzmények:

Kóka Község Önkormányzata a Magyar Falu Program keretében a Nagykátai út 13 alatt, két szolgálati lakást alakított ki. A szolgálati lakások közül, az 2. számú lakást Farkas Gizella, a Kókai Gesztenyészert Óvoda óvodapedagógusa pályázta meg.

Kóka Község Önkormányzat Képviselő-testülete/2026.(VIII.27) számú határozatában Farkas Gizella óvodapedagógust jelölte ki bérlőnek, a Kóka Nagykátai út 13. szám alatti 2. számú bérlakás vonatkozásában, az alábbi feltételekkel:

A felek a következőkben állapodnak meg:

1) Bérbeadó bérbe adja, a bérlő bérbe veszi a Kóka Község Önkormányzatának tulajdonát képező 908/2 hrsz-ú, 2243 Kóka, Nagykátai út 13 szám alatti, 2. számú, 44 m² alapterületű önkormányzati bérlakást (a továbbiakban: bérlemény). A lakáshoz tartozik egy kbm²- nagyságú udvar. A bérleménybe beépített berendezési tárgyakat e szerződés mellékletében tüntetik fel.

Bérlő a bérleményt, 2026.09.01-jén veheti birtokba, és bérleti jogviszonya addig tart ameddig a köznevelési foglalkoztatotti jogviszonya tart.

A bérleti szerződés, annak lejártát megelőzően kérelemre meghosszabbítható.

2) A bérlővel együtt költöző személyek és azok rokonsági foka:

Név:	Rokonsági fok:
Név:	Rokonsági fok:

3) A havi lakbér mértéke: 1500,-Ft/m² bérleti díj figyelembe vételével 66.000, -Ft, azaz hatvanhatezer forint, a bérleti jogviszony létesítésekor.

A bérlő a bérleti díjat minden hónap 20. (huszadik) napjáig előre köteles a bérbeadó részére csekken vagy választása szerint átutalással megfizetni a kiállított számla alapján.

4) A bérlemény használatával együtt járó rezsiköltségek a bérlőt terhelik. A rezsiköltséget a Kókai Polgármesteri Hivatal havonta számlázza ki bérlő részére. Bérlő számla ellenében fizeti a víz-, gáz-, áramdíjat.

Bérlő az egyéb szolgáltatásokra (pl. internet-elérés; hulladékszállítás) önállóan köt szerződést. A bérleti díj és annak járulékos költségeinek megfizetéséért bérlő és a bérlővel együtt költöző nagykorú állampolgárok egyetemlegesen felelősek.

5) A bérleti jogviszony megszűnése:

- Rendes felmondással (felmondási idő mindkét fél részéről 30 (harminc) nap)

- közös megegyezéssel (bármikor)

- a bérlő halálával,

- a köznevelési foglalkoztatotti jogviszony felmondásával

- Rendkívüli felmondással:

- a) a bérbeadó részéről történő azonnali hatályú felmondással, amennyiben

- a bérlő írásos felszólítás ellenére nem tesz eleget a bérleti díj fizetési kötelezettségének,

- a bérlő vagy családtagja a másik bérlőt akadályozza bérleménye rendeltetésszerű használatában,

- a bérlő elmulasztja az őt terhelő karbantartási kötelezettséget,

- a bérlő vagy családtagja a lakást, illetve felszerelési tárgyait rendeltetés ellenesen használja, -

- a bérlő a lakásbérleti szerződésben vállalt kötelezettségeinek maradéktalanul nem tesz eleget.

- ha a bérlő a bérbeadó írásos engedélye nélkül a bérleti szerződés 2. pontjában megnevezetteken kívül más személyt 1 hónapon túli időtartamra befogad a bérleménybe.

(A bérbeadó vagy az általa megbízott személy/szervezet jogosult ellenőrizni azt, hogy a lakásban a bérleti szerződésben megnevezetteken kívül lakik-e más személy.)

- a bérlő egyéb szerződésszegése esetén,

- b) a bérlő részéről történő azonnali hatályú felmondással, ha a bérbeadó megfelelő indok nélkül akadályozza a bérlőt a bérlemény rendeltetésszerű használatában.

6) A bérlő vállalja, hogy a bérleti jogviszony bármilyen jogcímen történő megszűnése esetén sem maga, sem a vele együtt költözők, illetve együtt lakók stb. részére másik lakást, elhelyezést, illetve pénzbeli térítést nem igényel.

7) A bérlő kötelezi magát arra, hogy a bérleti jogviszony bármely jogcímen történő megszűnése esetén a bérleményt a jogviszony megszűnésétől számított 15 napon belül üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, a közművektől kapott záró számlák kiegyenlítését igazoló irattal a leltár jegyzőkönyvben rögzítetteknek megfelelően átadja.

Amennyiben a bérlő nem tesz eleget annak a kötelezettségének, hogy a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleményt üresen és tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban átadja bérbeadó részére, úgy az ehhez szükséges munkálatokat a bérbeadó bérlő terhére elvégezteti.

A bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony megszűnésétől a lakás bérbeadó részére történő átadásáig használati díjat köteles fizetni, a bérleti díjjal megegyező módon és időben. -

A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 0-6 hónapig a használati díj a lakásra megállapított lakbérrel azonos.

A jogcím nélküli használat 7-11 hónapig kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér kétszerese.

A jogcím nélküli használat 12. hónaptól kezdődően a lakáshasználati díj a lakásra megállapított lakbér négyszerese.

8) A bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására a bérlő helyett más személy nem jogosult.

9) A bérlő köteles az együttélés szabályait betartani, a lakást és az épület körüli udvart rendeltetésüknek megfelelően használni. Ezen kötelezettség a bérlővel együtt költöző, illetve együtt élő személyekre is vonatkozik.

10) Bérbeadó gondoskodik

- az épület karbantartásáról,

- az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról.

Bérlő köteles a rendeltetésszerű használat során szükségessé váló karbantartási és kisebb javítási munkákat (pl. kilincsek, csaptelep, WC-tartály hibáinak elhárítása) saját költségén elvégeztetni.

11) Bérlő gondoskodik a bérleményhez tartozó udvar, - amely gépkocsi-beállásul is szolgálhat

- rendben tartásáról, a szükséges fűvágásról stb. Nevezett udvart a 1-es számú bérlemény bérlőjével közösen használja, ezért annak rendbetartásáról is közösen gondoskodnak.

12) Bérlő tudomásul veszi, hogy bérlemény külső felújítását bérbeadó szándékozik elvégeztetni, ezért a külső hőszigetelési és tető-javítási munkákat bérlő tűrni köteles.

13) Bérlő nyilatkozik, hogy a bérlemény energetikai tanúsítványát átvette.

14) A bérleti szerződésben nem szabályozott egyéb kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény és a Polgári Törvénykönyv rendelkezéseit kell alkalmazni.

15) A szerződést felek elolvasás után, mint akaratukkal egyezőt, helybenhagyólag aláírják.
A szerződés három példányban készül.

Kóka, 2026.08.....

Juhász Ildikó
polgármester (bérbeadó)

.....
bérlő