

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
19/2026. (VI. 29.)
önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja a bérbeadott lakások értékesítési szabályainak, valamint a szolgálati lakáskörbe tartozó lakóingatlanok körének felülvizsgálata.

[2] Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

1. §

A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet (a továbbiakban: Rendelet) 44. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

"44. § (1) A közgyűlés egyedi döntése alapján – a 9. mellékletben meghatározott kivétellel – elidegenítésre kijelölhetőek az önkormányzat tulajdonában álló, határozott vagy határozatlan időre bérbe adott lakások, az Ltv. 49. §-ában meghatározott jogosulti kör részére.

(2) Az elővásárlási jog jogosultja az érintett lakás elidegenítésre történő kijelöléséről írásbeli tájékoztatást kap, mely tájékoztatás tartalmazza e rendelet releváns rendelkezéseit azzal, hogy az ajánlati kötöttség időtartama: 90 nap.

(3) A jogosult elővásárlási jogával akkor élhet, ha nincs lakbértartozása, a külön szolgáltatásokkal kapcsolatos díjtartozása és közüzemi díjtartozása.

(4) A lakás vételára egy összegben, vagy részletfizetéssel egyenlíthető ki. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele nélküli vásárlás esetén a vételár a helyi forgalmi érték teljes összegének 90%-a, részletre vétel esetén a helyi forgalmi érték teljes összegének 95%-a. Részletvásárlás esetén teljes vételár befizetésére 15 évre részletfizetési kedvezményt kell biztosítani.

(5) Egyösszegű vásárlás esetén a vevő a vételárat a szerződés megkötésekor egyösszegben köteles kiegyenlíteni, pénzügyi hitel igénybevétele esetén az Önkormányzat a teljes vételár kifizetéséig tulajdonjogát fenntartja. Részletfizetési kedvezmény igénybevétele esetén a megállapított vételár 20 %-át a szerződés megkötésekor egyösszegben be kell fizetni, és az első vételár-részlet megfizetése után fennmaradó hátralékra a havonta fizetendő részleteket egyenlő mértékben kell megállapítani. Részletvásárlás esetén a szerződéses kamat mértéke a mindenkori jegybanki alapkamatnak megfelelő érték.

(6) A teljes vételár kifizetéséig az ingatlanra a vételárhátralék és járulécai erejéig jelzálogjogot, illetve annak biztosítására elidegenítési és terhelési tilalmat kell bejegyeztetni.

(7) Amennyiben a vevő részletfizetési kötelezettségének 3 hónapot meghaladóan külön fizetési felszólítás ellenére sem tesz eleget, akkor az önkormányzat az adásvételi szerződéstől írásbeli egyoldalú nyilatkozatával elállhat, melynek biztosítékaul visszavásárlási jogot kell bejegyeztetni az ingatlan-nyilvántartásba. A visszavásárlási vételi ár megegyezik az adásvételi szerződésben meghatározott eladási árral az esetleges beruházások megtérítési kötelezettségének mellőzésével. Az Önkormányzat az önkormányzati tulajdonjog

visszajegyzését követően fizeti vissza a már teljesített részleteket a felmerülő kamat levonásával.

(8) A bérlakásra fennálló bérleti jogviszony az adásvételi szerződés megkötésének időpontjában szűnik meg, ezzel az időponttal köteles elszámolni a volt bérlő a bérbeadóval és közüzemi szolgáltatókkal.

(9) Az ingatlan további jelzálogjoggal történő megterheléséről a polgármester dönt.

2. §

A Rendelet 9. melléklete helyébe e rendelet 1. melléklete lép.

3.§

(1) E rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) Hatályát veszti a Rendelet 44/A – 47. §-a.

Kaposvár, 2026. június 18.

Szita Károly
polgármester

dr. Csillag Gábor
jegyző

1. melléklet a 19/2026. (VI. 29.) önkormányzati rendelethez

„9. melléklet
a 49/1993. (XII. 15.) önkormányzati rendelethez

„Színházi” és szolgálati, valamint költségvetési szerv kezelésében levő lakások, valamint eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok

Csiky Gergely Színház és Kulturális Központ Nonprofit Kft. munkavállalóinak elhelyezésére szolgáló lakások

1. Bajcsy-Zs. u. 11. fsz. 1. (2 db lakrész)
2. Baross G. u. 25–27. III/13.
3. Baross G. u. 25–27. III/14.
4. Baross G. u. 25–27. III/17.
5. Rákóczi tér 6. I–IV. emelet (24 db garzon)
6. Tallián Gy. köz 19. III/23.

Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. kezelésében levő szolgálati lakások

1. Dózsa Gy. u. 2. I/4.–4.
2. Füredi u. 79. I/2.
3. Füredi u. 79. I/3.
4. Füredi u. 79. I/4.
5. Honvéd u. 21. VII/1.
6. Hunyadi J. u. 79. I/5.
7. Hunyadi J. u. 79. II/4.
8. Kanizsai u. 10. IV/4.
9. Kossuth tér 5. II/10.
10. Sávház III. lph. 5/25.
11. Sávház III. lph. 7/27.
12. Sávház III. lph 8/23.

Kaposvári Humánszolgáltatási Gondnokság kezelésében levő szolgálati és egyéb hasznosítású lakások

1. Erdősor u. 9.
2. Kaposfüredi u. 100/a.
3. Kaposfüredi u. 100/a (tetőtér)
4. Kisfaludy u. 26/a.
5. Pécsi u. 122.

Kaposvári Szakképzési Centrum kezelésében és hasznosításában levő, Damjanich u. 17. szám alatti intézmény területén levő lakások

Eladási tilalom alatt álló lakóingatlanok:

- Bárczi G. u. 4. (Nyugdíjasház)
Berzsenyi u. 2/b.
Berzsenyi u. 2/c.

Berzsenyi u. 4.
Berzsenyi u. 34–36.
Cseri u. 10.
Fő u. 34.
Fő u. 84. (Fecskeház)
Noszlopy G. u. 6.
Sávház
Zsigmondy R. u. 2.

Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
19/2026. (VI. 29.)
önkormányzati rendeletének indokolása

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: Ltv.) végrehajtásáról szóló 49/1993. (XII.15.) önkormányzati rendelet módosításáról

Általános indokolás

A rendelet megalkotásának indoka az önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok körének, valamint ezen körbe tartozó ingatlanok értékesítése során alkalmazandó szabályok felülvizsgálata a lakásállomány fenntarthatóságának javítása érdekében.

Részletes indokolás

1. §-hoz

A határozott, illetve határozatlan idejű bérlet részére történő értékesítés szabályrendszerét állapítja meg.

2. §-hoz

A szolgálati lakáskör felülvizsgálata miatt a melléklet korrigálása.

3. §-hoz

A rendelet hatályba lépését állapítja meg, valamint egyes rendelkezések hatályon kívül helyezéséről rendelkezik.