

ELŐTERJESZTÉS

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

Önkormányzatunk jelenlegi bérlakásállománya nem egységes, a 100%-os önkormányzati tulajdonú tömbházak mellett nem elhanyagolható a városban elszórtan elhelyezkedő, rendkívül változatos korú (a századfordulón épültektől az újépítésűig) és műszaki állapotú lakásaink száma. Ezen adottságok az üzemeltetési feladatok ellátását is megnehezítik.

A bérlakásállományunk fenntartási költségeinek racionalizálásához, illetve a hosszú távon megtartandó lakóházaink műszaki állapotának szinten tartásához szükséges az elszórtan elhelyezkedő, illetve önkormányzati költségviselés mellett gazdaságosan nem felújítható lakások értékesítése.

Fentiekre tekintettel javaslatot teszünk a csatolt határozati javaslatok szerinti lakások értékesítésére azzal, hogy az 1. határozati pont a jelenleg bérlet útján hasznosított, míg a 2. határozati pont szerinti lista a már most üres bérlakásokat foglalja magába.

Az 1. lista szerinti lakások esetében lehetőséget kívánunk biztosítani arra, hogy a bent lakó bérlő – elővásárlási jogosultként – megvásárolhassa a lakást, míg az üres lakások az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.03.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek megfelelően pályázati eljárás keretében kerülnek értékesítésre. Amennyiben a bent lakó bérlő nem kívánja megvásárolni az ingatlant, akkor a lakás a leadását követően kerülne a 2. határozati javaslat szerinti lakásokhoz hasonlóan értékesítésre kijelölésre.

A Kaposvár, Baross G. u. 25-27. szám alatti társasházi ingatlanban levő lakások a Kaposvári Önkormányzati Vagyonkezelő és Szolgáltató Zrt. tulajdonát képezik azzal, hogy azok hasznosítási jogát Önkormányzatunk gyakorolja. Ezen vegyes tulajdonosi-hasznosítási állapot hosszútávon nem teszi lehetővé a lakások általános műszaki állapotának javulását. Javasolom, hogy ezen lakáskör kapcsán is több lépcsőben engedélyezzük az értékesítést, illetve a Társaság általi közvetlen hasznosítást azzal, hogy a szolgálati lakáskörből ily módon kieső lakások - az értékesítés végbemenetével egyidejűleg – pótlásra kerüljenek jó adottságú, de műszaki állapotuk miatt szociális bérlakásként nem hasznosítható lakások - felújítást követő - szolgálati körbe sorolásával.

Az értékesítésből származó bevételek a Lakástörvény vonatkozó rendelkezései alapján lakáscélokra kerülnek felhasználásra.

Kérjük a Tisztelt Közgyűlést, hogy az előterjesztést tárgyalja meg, és a határozati javaslatokat, valamint a rendelet-tervezetet fogadja el.

Kaposvár, 2026. június 8.

**Szita Károly
polgármester**

**dr. Csillag Gábor
jegyző**

HATÁROZATI JAVASLATOK:

1. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy 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 alapján az alábbi, önkormányzati tulajdonú bérlakásokat 2026. július 15. napjától értékesítésre kijelöli, azzal, hogy azok első sorban a jelenlegi bérlő részére kerülnek értékesítésre. Amennyiben az ingatlan bérlő általi megvásárlására nem kerül sor, akkor új bérlő kijelölésére – a bérlőtársi szerződés megkötését és a bérleti jogviszony folytatását kivéve – nem kerülhet sor. A lakóingatlan megüresedést követően az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012 (X.03.) önkormányzati rendelet rendelkezéseinek betartásával értékesíthető.

cím	helyrajzi szám	alapterület
Kaposvár, Ady E. u. 8. I. 6.	295/A/6	76 m ²
Kaposvár, Bajcsy-Zs. u. 5. al.1.	850/A/1	42 m ²
Kaposvár, Baross G. u. 19/C. B.ép. fsz.3.	469/2/B/3	45 m ²
Kaposvár, Baross G. u. 19/C. B.ép. 1/1.	469/2/B/8	53 m ²
Kaposvár, Fő u. 14. I/4.	41/A/10	43 m ²
Kaposvár, Fő u. 20. I/2.	44/A/4	70 m ²
Kaposvár, Fő u. 20. I/3.	44/A/5	78 m ²
Kaposvár, Fő u. 66.fsz.4.	598/B/2	31 m ²
Kaposvár, Fő u. 66.fsz.7.	598/G/2	27 m ²
Kaposvár, Fő u. 66. fsz. 9.	598/A/3	78 m ²
Kaposvár, Fő u. 76. fsz.2.	603/1/A/2	40 m ²
Kaposvár, Fő u. 76.fsz.3.	603/1/A/3	38 m ²
Kaposvár, Hársfa u. 28. 2 db lakás	484 (72/100-ad tul.hányad)	36 m ² + 39 m ² lakás
Kaposvár, Kálvária u. 19. fsz.2.	7577/A/2	65 m ²
Kaposvár, Komárom u. 23. fsz.1.	5262/A/1	50 m ²
Kaposvár, Komárom u. 23. fsz.2.	5262/A/2	50 m ²
Kaposvár, Komárom u. 23. fsz.3.	5262/A/3	50 m ²
Kaposvár, Komárom u. 23. I.3.	5262/A/6	50 m ²
Kaposvár, Kossuth L. u. 8/a. fsz.3.	334/A/5	23 m ²
Kaposvár, Kossuth tér 4. fsz. 2.	100/3/A/2	65 m ²
Kaposvár, Kossuth tér 4. fsz. 9.	100/3/B/1	102 m ²
Kaposvár, Kossuth tér 4. fsz. 10.	100/3/B/2	63 m ²
Kaposvár, Kölcsey F. u. 2. fsz.1.	9860/A/1	50 m ²
Kaposvár, Madár u .18.1.	10365/A/1	50 m ²
Kaposvár, Madár u. 18.3.	10365/A/3	50 m ²
Kaposvár, Mikszáth K . u. 6. 3.	8235/2/B/3	56 m ²
Kaposvár, Rákóczi tér 5. fsz. 3.	432/B/3	28 m ²
Kaposvár, Rákóczi tér 13. 1.4.	458/A/12	47 m ²
Kaposvár, Sigray u. 11.fsz.4.	10172/1/A/4	41 m ²
Kaposvár, Szigetvári u. 82. lakóház, udvar, gazdasági épület	7381	telek terület: 1719 m ²
Kaposvár, Toponári út 46.fsz.2.	13152/A/2	46 m ²
Kaposvár, Virág u. 116.fsz.2.	2003/2/B/3	44 m ²
Kaposvár, Zárda köz 3. 2.lph. 2/7.	867/3/A/24	39 m ²
Kaposvár, Zárda köz 3. 3. lph. 1/4.	867/3/A/18	39 m ²

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2026. augusztus 15. (bérleti tájékoztató levél)

2. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy az alábbi, önkormányzati tulajdonú lakásokat a bérlakásállományból kivonja és az önkormányzati vagyongazdálkodásról szóló 59/2012. (X.03.) önkormányzati rendeletben meghatározott eljárási rend szerint, nyilvános pályázati eljárás keretében értékesíti:

cím	helyrajzi szám	alapterület
Kaposvár, Baross G. u. 17.	451/A/3-9	7 db lakás (az 1 db lakott lakás bérletjének kiköltözését követően)
Kaposvár, Berzsenyi u. 2. tt.17.	282/A/22	38 m ²
Kaposvár, Dózsa Gy. u. 4. k.1.	48/B/1	14 m ²
Kaposvár, Kanizsai u. 57.fsz.3.	9131/3/A/3	70 m ²
Kaposvár, Kanizsai u. 57.fsz.4.	9131/3/A/4	45 m ²
Kaposvár, Madár u. 20. 2.	10365/B/2	35 m ²
Kaposvár, Mikszáth K. u. 2. fsz.5.	8189/A/5	86 m ²
Kaposvár, Toponári út 46. fsz. 3.	13152/A/3	46 m ²
Kaposvár, Virág u. 114. al.3.	2003/2/A/1	44 m ²
Kaposvár, Virág u. 114.fsz.1.	2003/2/A/2	44 m ²

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2026. július 31. (értékbecslés megrendelése)

3. Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlése úgy határozott, hogy hozzájárul ahhoz, hogy a Kaposvári Önkormányzati Vagyongazdálkodó és Szolgáltató Zrt. az alábbi lakóingatlanait a bent lakó bérlő részére értékesítse, vagy a kijelölés lejártát követően szabadon értékesítse vagy közvetlenül hasznosítsa.

A Közgyűlés úgy határozott, hogy a szolgálati lakáskörből ily módon kieső lakások - az értékesítés végbemenetével egyidejűleg – pótlásra kerüljenek jó adottságú, de műszaki állapotuk miatt szociális bérlakásként nem hasznosítható lakások – önkormányzati költségviseléssel történő felújítást követő - szolgálati körbe sorolásával.

Kaposvár, Baross G. u. 25–27. I/1.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. I/2.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. I/6.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. IV./19.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. IV./20.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. IV/22.
Kaposvár, Baross G. u. 25–27. IV/23.

Felelős: Szita Károly polgármester
Közreműködik: Balogh Beáta gazdasági igazgató
Határidő: 2026. július 31. (határozat közzélése)

**Kaposvár Megyei Jogú Város Önkormányzat Közgyűlésének
.../2026. (.....)
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 járulékai 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/2026. (.....) 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 Vagyongkezelő 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
...../2026. (.....)
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.

TÁJÉKOZTATÓ AZ ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT EREDMÉNYÉRŐL

Rendelet-tervezet címe:	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			
Rendelet-tervezet valamennyi jelentős hatása, különösen				
Társadalmi, gazdasági hatás:	Költségvetési hatás:	Környezeti, egészségügyi következmények:	Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:	Egyéb hatás:
bérlakásállomány racionalizálásával a kiadás-bevételi arány javulása	Van, bevételnövekedés	nincs	nincs	nincs
A rendelet megalkotása szükséges a lakásállomány fenntarthatóságának javítása érdekében.				
A rendelet megalkotásának elmaradása esetén várható következmények: a lakásállomány műszaki állapotának leromlása.				
A rendelet alkalmazásához szükséges feltételek:				
Személyi:	Szervezeti:	Tárgyi:	Pénzügyi:	
rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	rendelkezésre áll	