



**Kiszombor Nagyközség Polgármesterétől**

6775 Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8.

Tel: 62/525-090

E-mail: ph@kiszombor.hu

Üsz.: 22-138/2026.

**Tárgy:** a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó  
egyes szabályokról szóló rendelet módosítása

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának  
Képviselő-testülete**

KISZOMBOR

***Tisztelt Képviselő-testület!***

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelete (a továbbiakban: Rendelet) 2. § (3) és (4) bekezdése rendelkezik az önkormányzati bérlakások költségelven, illetve piaci alapon történő bérbeadásáról.

A jelenleg hatályos rendelkezések szerint a bérbeadás feltételei között 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék befizetése szerepel.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj mértéke a lakbér valamint a külön szolgáltatások bérlő részére továbbszámolt díjainak összegéből tevődik össze, valamint az egy havi bérleti díjnak megfelelő óvadék összege nem fedezi a bérlakás tiszta, rendeltetésszerű állapotba történő helyreállításának költségeit abban az esetben, ha a bérlő a bérlakásból ennek elmulasztásával költözik ki, javaslom, hogy mindkét lakás típus esetében az óvadék mértéke a szerződéskötés napján érvényben lévő lakbér három havi összegében kerüljön meghatározásra.

Ugyanakkor a Rendelet 2. § (3) bekezdés e) pontja kimondja, hogy a pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják három havi bérleti díj egy összegben történő megfizetését a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg, ami félreértésre adott okot, mivel a bérbeadó eredeti szándéka nem ezen összeg lelakása, hanem az óvadék összegének növelése lett volna. Ezen félreértés további elkerülése érdekében javaslom, hogy a Rendelet 2. § (3) bekezdése e) pontjának hatályon kívül helyezését.

Ezen rendelkezések módosításának megfelelően a Rendelet 2. számú mellékletében szereplő Bérleti szerződés 2. pontja az alábbiak szerint módosul:

„2. A bérbeadó az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlanért ..... Ft/m<sup>2</sup> lakbért, valamint összesen havi ..... Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő a számla szerint minden hónap utolsó napjáig fizet meg. A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja. A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **három havi lakbérnek** megfelelő összeget, azaz ..... Ft-ot köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.”

Kérem a Tisztelt Képviselő-testületet, hogy az előterjesztést megtárgyalni és döntését meghozni szíveskedjen.

Kiszombor, 2026. október 20.

Tisztelettel:

  
**Szirbik Imre**  
polgármester



**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2026. (II. 24.) önkormányzati rendelete  
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló  
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról**

[1] A rendelet célja az önkormányzati tulajdonú lakások bérbeadási feltételeinek szabályozása.

[2] Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdés és 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletének b) pontjának felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következő rendeletet alkotja.

**1. §**

(1) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„d) a pályázó vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg három havi lakbérnek megfelelő összeget óvadékként befizet az önkormányzat számlájára,”

(2) A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

„c) a bérlő óvadékként a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg három havi lakbérnek megfelelő összeget köteles befizetni az önkormányzat számlájára,”

**2. §**

A lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

**3. §**

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdés e) pontja.

**4. §**

Ez a rendelet 2026. november 1-jén lép hatályba.

Szurbik Imre  
polgármester

dr. Gácsi Zoltán  
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja:

dr. Gácsi Zoltán  
jegyző

„2. melléklet a 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelethez

## LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely egyrészt létrejött Kiszombor Nagyközség Önkormányzata (Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 8., képviselője ..... polgármester) mint bérbeadó, másrészt ..... (név) ..... (lakcím) mint bérlő között az alábbi feltételekkel.

1. A bérbeadó bérbe adja a tulajdonában lévő Kiszombor, ..... (utca, házszám, / ajtó) ..... m<sup>2</sup>, ..... komfortfokozatú lakást az .../2023.(IX. 26.) önkormányzati rendelet 1. § (3) bekezdés ....) pontja szerinti jogcímen .....-tól .....-ig, azaz ..... feltétel fennállása idejére a ...../.....(....) KNÖT. határozat alapján. A lakás helyiségei: .....

2. A bérbeadó az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlanért ..... Ft/m<sup>2</sup> lakbért, valamint összesen havi ..... Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő a számla szerint minden hónap utolsó napjáig fizet meg. A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja. A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **három havi lakbérnek** megfelelő összeget, azaz ..... Ft-ot köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.

3. A felek jogai és kötelezettségei:

3.1. A bérbeadó köteles a bérlő részére a bérleti idő kezdetekor a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel üzemképes állapotban, rendeltetésszerű használatra átadni. A bérbeadó felel a szerződésben foglaltakért, valamint szavatol azért, hogy a lakás bérlő részére történő átadásakor rendeltetésszerű használatra alkalmas.

3.2. Bérlő köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat a közműszolgáltatók által kiállított számla alapján, ezért bérlő köteles az érintett közmű szolgáltatókkal szerződést kötni a bérleti szerződés megkötésétől számított 15 napon belül.

3.3. Amennyiben az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a bérlők az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat kötelesek megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

3.4. A bérlő a szavatossági hiba elhárításához szükséges munkát a bérbeadó helyett és költségére elvégezheti, ha a hiba elhárításáról bérbeadó a bérlő írásbeli felszólításában megjelölt megfelelő határidőben nem gondoskodik.

3.5. A bérbeadó köteles gondoskodni:

3.5.1. az épület karbantartásáról,

3.5.2. az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,

3.5.3. a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, továbbá a helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák megszüntetéséről.

Az épülettel, illetőleg a területtel összefüggő egyéb kötelezettségek teljesítésére a felek megállapodása az irányadó.

3.6. A bérbeadó a szerződés 3.5. pontjában rögzített kötelezettségét:

3.6.1. életveszélyt okozó, továbbá az épület állagát veszélyeztető vagy a lakás, illetőleg az szomszédos lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek rendeltetésszerű használatát ténylegesen akadályozó hibák esetében haladéktalanul,

3.6.2. azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggően köteles teljesíteni.

3.7. A bérlő az igazolt költségének egy összegben való megtérítését igényelheti a bérbeadótól, ha helyette azonnali beavatkozást igénylő munkát végzett, feltéve, hogy az a másik félnek méltatlan megterhelést nem okoz. A kifizetés azonnal, egyösszegben történik.

3.8. Ha a bérbeadó a 3.4. pontjában foglalt kötelezettségét, az ott megjelölt időpontban, a bérlő felszólítása ellenére sem teljesíti, akkor a bérlő a bíróságtól kérheti a bérbeadó kötelezését a hiba kijavítására; ebben az esetben a bérlő a bérbeadó helyett és költségre a munkát elvégezheti.

3.9. A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.

3.10. A bérlő és a vele együtt lakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.

3.11. A bérlőt és a vele együtt lakó személyeket a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

3.12. A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről, ha a felek eltérően nem állapodnak meg.

3.13. Amennyiben az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együtt lakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó követelheti a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését.

3.14. Az életveszély elhárításához szükséges munka a másik fél felszólítása nélkül is elvégezhető, erről a másik felet egyidejűleg értesíteni kell.

3.15. A bérlő köteles túrni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával összefüggő, valamint a más bérlőt terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik az általa bérelt lakás megsemmisülését.

3.16. A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlő köteles a lakást saját ingóságaitól kiürésítve, és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.

3.17. A bérlő a lakás bérbeadó részére történő átadását megelőzően köteles tisztasági meszelést végeztetni.

3.18. A bérlő a bérleti szerződéshez az alábbi adatszolgáltatásra köteles:

3.18.1. neve (leánykori neve), anyja neve,

3.18.2. születési helye, ideje,

3.18.3. a személyazonosító okmányának száma,

3.18.4. esetleges más lakcíme, tartózkodási helyének címe,

3.18.5. munkahelyének neve, címe.

3.19. A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen az általa bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használattal együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőriz. A bérlő köteles az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni.

3.20. A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.

4. A bérlővel a jelen szerződés alapján együtt költöző(k):  
.....

5. A bérlő az 1–4. pontban foglaltakat tudomásul veszi, és azt elfogadja.

A jelen szerződésben nem szabályozott kérdésekben a 2013 évi V. törvény a Ptk. és a Lakás és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére vonatkozó 1993. évi LXXVIII.tv., valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 19/2023.(IX. 26.) önkormányzati rendeletének rendelkezései az irányadók.

Dátum,

aláírások.”

## ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLATI LAP

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló  
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló  
\_\_\_\_\_/2026. (\_\_\_\_\_) önkormányzati rendelethez**

A tervezett jogszabály várható következményei, különösen:

**Társadalmi hatás:**

A rendelet módosításával egyértelművé válik a lakások bérbeadásának feltételrendszere.

**Gazdasági hatás:** nem jelentős.

**Költségvetési hatás:** az óvadék megemelkedett összegével az önkormányzat bevétele növekszik.

**Környezeti és egészségi következmények:** nem jelentős.

**Adminisztratív terheket befolyásoló hatás:** nem jelentős.

**A jogszabály megalkotásának szükségessége:** -

**A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** az alkalmazáshoz szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

Kiszombor, 2026. október 20.

  
**Dr. Gácsi Zoltán**  
jegyző



## INDOKOLÁS

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének  
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról szóló  
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelet módosításáról szóló  
\_\_\_\_\_/2026. (\_\_\_\_\_) önkormányzati rendelethez**

A jelenleg hatályos rendelkezések szerint a bérbeadás feltételei között 1 havi bérleti díjnak megfelelő óvadék befizetése szerepel.

Tekintettel arra, hogy a bérleti díj mértéke a lakbér valamint a külön szolgáltatások bérlő részére továbbszámolt díjainak összegéből tevődik össze, valamint az egy havi bérleti díjnak megfelelő óvadék összege nem fedezi a bérlakás tiszta, rendeltetésszerű állapotba történő helyreállításának költségeit abban az esetben, ha a bérlő a bérlakásból ennek elmulasztásával költözik ki, indokolt, hogy az óvadék mértéke a szerződéskötés napján érvényben lévő lakbér három havi összegében kerüljön meghatározásra.

Ugyanakkor a Rendelet 2. § (3) bekezdés e) pontja kimondja, hogy a pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják három havi bérleti díj egy összegben történő megfizetését a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg, ami félreértésre adott okot, mivel a bérbeadó eredeti szándéka nem ezen összeg lelakása, hanem az óvadék összegének növelése lett volna. Ezen félreértés további elkerülése érdekében indokolt Rendelet 2. § (e) pontjának hatályon kívül helyezését.

Ezen rendelkezések módosításának megfelelően a Rendelet 2. számú mellékletében szereplő Bérleti szerződés 2. pontja is módosításra kerül.

A rendelet-tervezet az uniós jogból eredő kötelezettségekkel összhangban áll, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20. §-ában foglalt egyeztetési kötelezettség a rendelet tervezetével szemben nem áll fenn.

A rendelet ezen indokolását a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Kiszombor, 2026. október 20.

  
Dr. Gácsi Zoltán  
jegyző  
