

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról**

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében Kiszombor Nagyközség Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói hatáskörében továbbá a többször módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.), valamint a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére (bérbeadására, a lakásbérlet tartamára, megszüntetésére, továbbá a lakbér mértékére) a következő rendeletet alkotja.

ELSŐ RÉSZ

Lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

A helyi rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Kiszombor Nagyközség Önkormányzata közigazgatási területén tulajdonában lévő, a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggő bérbeadási feladatokat az önkormányzat képviselő-testülete, valamint intézményei látják el.

(3) Az önkormányzat lakásai a képviselő-testület döntése alapján adhatók bérbe. A képviselő-testület döntésével a rendelkezésére álló megüresedett önkormányzati tulajdonú bérlakást

- a) szociális helyzet alapján, vagy
 - b) költségelven, vagy
 - c) piaci alapon
- pályázat alapján adhatja bérbe.

A lakásbérlet létrejötte

2. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó képviselő-testület és a bérlő írásbeli szerződése határozza meg, melyet határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hoz létre.

(2) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés a) pontja szerinti szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) szociális bérlakás határozott időre, maximum egy évre adható bérbe,
- b) szociális helyzete alapján rászoruló a jövedelmi és vagyoni körülményei szerint az,
 - ba) akinél az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkorl öregségi nyugdíj legkisebb összegét (a család jövedelmének megállapításánál figyelembe kell venni valamennyi együttköltöző személy jövedelmét), egyedülálló személy esetén a mindenkorl öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét,

- bb) aki a településen nem rendelkezik önálló lakással, vagy lakhatásra alkalmas ingatlannal,
- c) lakhatási körülményei ellehetetlenültek és annak kialakulásában felróható magatartással vagy mulasztással nem működött közre.

(3) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés b) pontja szerinti költségelven történő bérbeadására az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) a pályázók önálló lakástulajdonnal nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek, egyedülálló személyek,
- b) a pályázó vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi lakbérnek megfelelő összeget óvadékként befizet az önkormányzat számlájára,
- c) a pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják hat havi bérleti díj egy összegben történő megfizetését a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg.

(4) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés c) pontja szerinti piaci alapon történő bérbeadásáról az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen köteles a bérleményben lakni,
- b) a bérlő óvadékként a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi lakbérnek megfelelő összeget köteles befizetni az önkormányzat számlájára.

A felek jogai és kötelezettségei

3. §

(1) A lakbér mértékét a jelen helyi rendelet 3. számú melléklete határozza meg, melynek nagyságát az írásbeli szerződés aláírásával a bérlő elfogad.

A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás bérlőjét a lakbér megfizetésének tekintetében lakbértámogatás illeti meg, amelyre a szociális támogatásokról szóló önkormányzati rendelet lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezései irányadóak.

(2) A képviselő-testület a lakbér mértékét minden év november 30-ig felülvizsgálja, azt módosíthatja.

(3) Ha a felek a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását bíróságtól kérhetik.

A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

(4) A lakásbérleti szerződés tartalmát és az adatszolgáltatás körét a 2. számú melléklet szabályozza.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és befejezés időpontját és mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget. Meg kell állapodni abban is, hogy a bérlő ráfordításait milyen módon nyerheti vissza, pl. a lelakás vagy részben pénzbeli megtérítés és a lakbér egy részébe történő beszámítás.

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő életvitelszerű bentlakását évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – előzetes írásbeli értesítés mellett

ellenőrzi, a bérlő az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

(6) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről. Amennyiben a felek ettől eltérően állapodnak meg, a lakbért ennek figyelembevételével kell meghatározni.

(7) A 2. § (2) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén a bérleti jogviszony kezdetétől számítva a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.

(8) Amennyiben a bérlő a (7) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem tett eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(9) A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést a bejelentett távollét időtartama alatt
a) a lakás elhagyására történő hivatkozással, vagy
b) amennyiben a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

4. §

(1) A lakás 1. § (3) bekezdés szerinti történő bérbeadására a pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani, aki gondoskodik a pályázatok nyilvántartásba vételéről.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- a bérbeadás 1. § (3) bekezdés szerinti jogcímét,
- a lakás bérleti díját,
- a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (az ajánlattétel ismérveit),
- a pályázat követelményeit, benyújtásának határidejét, helyét,
- a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján, és honlapján közzé kell tenni, és az önkormányzat hivatalos lapjában meg kell jelentetni.

(3) A nyilvántartásba vett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi, Vagyonnyilatkozat-nyilvántartó és Ellenőrző Bizottság véleményével ellátva a polgármester a képviselő-testület elé terjeszti.

(4) A polgármester a pályáztatás eredményéről írásban értesíti a pályázókat.

(5) A nyertes pályázóval az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül lakásbérleti szerződést kell kötni.

(6) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó részéről a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat és kötelezettségeket.

5. §

(1) Az önkormányzatnak az 1.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti költségelven történő bérbeadás esetében legalább olyan lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit. A lakbér nagysága az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a. Az üzemeltetésre, fenntartásra és felújításra szánt összeget – amelynek nagysága minimum a beruházási költség 2%-a – csak a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás üzemeltetésére, fenntartására, valamint a lakóház felújítására lehet felhasználni.

(2) Az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségeken felül megállapított lakbérbevétel kizárólag a településen lévő lakóépületek létesítésére, fenntartására és felújítására fordítható.

(3) Az első évben megállapított lakbér nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

6. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, befejezésének határidejét, költségeit, azok megfizetését, azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó a költségeket csak abban az esetben vállalhatja át, ha a lakás komfortkozata ez által növekedik, és a bérlő egyidejűleg vállalja a lakás új komfortfokozatának megfelelő magasabb összegű lakbér megfizetését.

(4) Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárul, a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő igényt tarthat az értéknövelő beruházásai megtérítésére a megállapodásban foglaltak szerint, de mindenképpen a bérlet megszűnésétől számított 1 éven belül.

Lakáshasználati díj

7. §

A lakást jogcím nélkül használó – amennyiben a vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint más lakásra igény nem tarthat – a használat első hat hónapjában a jelen helyi rendelet szerinti lakbérnek megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni, amely ezt követően hat hónapig a négyszeresére, majd hat hónap után a hatszorosára emelkedik.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabálya

8. §

(1) A bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén – befogadhatja élettársát, testvérét, a vele együtt lakó gyermeke

házastársát, élettársát, valamint a Ltv. szerint befogadott gyermeknek nem minősülő gyermekének a gyermekét, ha azok saját lakástulajdonnal vagy bérlettel nem rendelkeznek.

(2) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – másik lakásra nem tarthat igényt.

A lakásbérlet megszüntetése

9. §

(1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik úgy is, hogy a bérbeadó másik alacsonyabb lakbérű lakást kap, ekkor a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbszet kétszeresére akkor, ha a bérleti jogviszonya 1994. január 1. előtt jött létre. A bérlő a különbszet egyszeresét kapja, ha jogviszonya 1994. január 1. után keletkezett.

(2) A bérbeadó a bérlő részére az 1994. január 1-je előtt megkötött lakásbérleti szerződés felmondással történő megszüntetése esetén - amennyiben vele másik lakásra bérleti szerződést nem köt – a lakás korábbi éves (megszűnést megelőző év) lakbérének háromszorosára tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak csak a korábbi hatályos jogszabályok alapján lakás-használatbavételi díjat fizető szociális és egyéb bérlakásban élő bérlőkre vonatkoznak.

(4) A bérlő fizetendőglátás céljára a lakást nem adhatja bérbe.

MÁSODIK RÉSZ

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

10. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló üres, vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségeit

a) pályáztatás útján

b) pályázati eljáráson kívül hasznosítja.

(2) A pályáztatás útján történő hasznosítás esetében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletében foglalt pályázati eljárás szabályait kell alkalmazni.

(3) A pályázati eljárás mellőzésével, egyedi döntéssel is bérbe adható helyiség, ha

a) ha a hasznosítandó helyiség közérdekű célt, vagy az önkormányzat által ellátandó kulturális, egészségügyi, oktatási, vagy szociális feladat megoldását szolgálja,

b) ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség állapota, elhelyezése, méretei alapján hasznosítása más módon nem várható,

c) ha a hasznosítás időtartama vagy jellege az eseti döntést igényli.

(4) A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés szabályozza.

(5) A polgármester jogosult a kizárólag raktár céljára szolgáló, üresen álló, hasznosítandó helyiségek legfeljebb három hónapra történő, eseti bérbeadásáról – a hasznosítás rövid időtartamára és eseti jellegére tekintettel - pályázati eljárás mellőzésével dönteni, illetve ezen

helyiségeket a képviselő-testület által meghatározott bérleti díj ellenében bérbe adni. A polgármester a bérbe adásról a képviselő-testületet a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatja.

Az e bekezdés szerinti döntés alapján létrejött bérleti jogviszonyt – a bérlő kérelmére – a képviselő-testület egy alkalommal, legfeljebb további három hónappal meghosszabbíthatja.

HARMADIK RÉSZ

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

11. §

(1) A képviselő-testület dönt az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről, mely szabadpiaci alapon történhet.

(2) A képviselő-testület elővásárlási jogot biztosít a bérlők részére.

(3) Az eladási ár alapja a szakértői értébecslés, amelyből lefelé csak második pályáztatás (licitálás) esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

Záró rendelkezések

12. §

(1) E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet, az azt módosító 8/2006. (III.28.) KKÖT r., 1/2007. (I.30.) KKÖT r., 4/2008. (II.7.) KKÖT r., 10/2008. (III.26.) KKÖT r., 1/2009. (I.28.) KKÖT r., 16/2009.(X. 28.) KKÖT r.,17/2009. (X.28.) KKÖT r., 3/2011. (I.26.) önkormányzati rendelet, 2/2012. (II.1.) önkormányzati rendelet, 2/2013. (I. 30.) önkormányzati rendelet, valamint a költségelví bérlet alapján biztosított önkormányzati bérakások bérbeadási feltételeiről szóló 5/2002. /III. 26./ KKÖT rendelet, az azt módosító 20/2003. (X.2.) KKÖT r., 12/2004.(VI.07.) KKÖT r., 13/2004.(VI.25.) KKÖT r., 18/2004. (IX. 13.) KKÖT. r., 4/2006. (I. 31.) KKÖT r., 2/2007.(I.30.) KKÖT r., 5/2008.(II.7.) KKÖT r., 11/2008. (III.26.) KKÖT r., 2/2009. (I.28.) KKÖT r., 2/2010. (I.27.) KNÖT r., 4/2011. (I.26.) önkormányzati rendelet, 3/2013. (I. 30.) önkormányzati rendelet.

(2) Kihirdetve: 2021. február 11. napján.

Szirbik Imre sk.
polgármester

Dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

Hirdetőtáblára kihelyezve: 2021. február 11.



Dr. Gácsi Zoltán
jegyző

1. számú melléklet

	<i>bérlemény címe</i>	<i>típusa</i>	<i>alapterület</i>
1.	Kiszombor, Móricz Zsigmond u. 4	bérlakás	105 m ²
2.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 1. lakás	bérlakás	53 m ²
3.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 2. lakás	bérlakás	53 m ²
4.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 3. lakás	bérlakás	53 m ²
5.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 4. lakás	bérlakás	53 m ²
6.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 1. lakás	bérlakás	53 m ²
7.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 2. lakás	bérlakás	53 m ²
8.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 3. lakás	bérlakás	53 m ²
9.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 4. lakás	bérlakás	53 m ²
10.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 1. lakás	bérlakás	53 m ²
11.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 2. lakás	bérlakás	53 m ²
12.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 3. lakás	bérlakás	53 m ²
13.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 4. lakás	bérlakás	53 m ²
14.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/1. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
15.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/2. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
16.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/3. lakás	költségelvű bérlakás	65 m ²
17.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/4. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
18.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/5. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
19.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/6. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
20.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/7. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
21.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/8. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
22.	Kiszombor, Óébbai u. 6 /1. lakás	bérlakás	90 m ²
23.	Kiszombor, Óébbai u. 6 /2. lakás	bérlakás	87 m ²
24.	Kiszombor, Nagyatádi u. 30	bérlakás	54 m ²

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

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

1. A bérbeadó bérbe adja a tulajdonában lévő Kiszombor, (utca, házszám, / ajtó) m², komfortfokozatú lakást az/2021.(II. ...) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdés) pontja szerinti jogcímen-tól-ig, azaz feltétel fennállása idejére a/.....(....) KNÖT. határozat alapján.
A lakás helységei:
.....
2. A bérbeadó az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlanért Ft/m² lakbért, összesen havi Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő minden hónap 15-ig fizet meg.
A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja.
- * A bérlő vállalja a pályázatban tett nyilatkozata szerinti hat havi bérleti díj, azaz Ft előre történő megfizetését a szerződés aláírásával egyidejűleg.
- ** A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **egy havi lakbérnek** megfelelő összeget köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.
3. A bérbeadó lakás-használatbevételi díjat nem kér.
4. A bérbeadó külön megállapodás alapján hozzájárul a lakás korszerűsítéséhez, komfortosításához, majd ezt követően szerződés módosítására kerül sor.
5. A felek jogai és kötelezettségei e szerződés mellékletét képezi.
A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használattal együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérlő sürgősszerűen háborítása nélkül – ellenőriz, a bérlő az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba jutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.
6. A bérlővel a jelen szerződés alapján együtt költöző(k):
.....
.....
.....
.....

7. A felek jogait és kötelezettségeit e szerződés melléklete tartalmazza:
8. A bérelő az 1-7. pontban foglaltakat tudomásul veszi, és azt elfogadja.
9. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok az irányadók.

Kiszombor, _____

polgármester
bérbeadó

bérelő

bérelőtárs

* A 2.§ (3) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

** A 2.§ (3) és (4) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

Mellékletek:

1. A felek jogai és kötelezettségei
2. Bérlemény leltári jegyzőkönyv

A felek jogai és kötelezettségei

- 1./ A felek, ha a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett lakbért kell fizetni.
- 2./ A bérbeadó köteles a bérlő részére a bérleti idő kezdetekor a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakás-berendezésekkel 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./ 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.
- 4./ A bérbeadó köteles gondoskodni
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) 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.
- 5./ A bérbeadó a 4./ pontban rögzített kötelezettségét:
 - a) 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,
 - b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggően köteles teljesíteni.
- 6./ 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.
- 7./ Ha a bérbeadó az 5./ pont b) alpontjában 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 költségére a munkát elvégezheti.
- 8./ A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.
- 9./ A bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.

10./ A bérlőt és a vele együttlakó személyeket a többi bérlő jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

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

12./ Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó követelheti a bérlőtől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését.

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

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

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

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

16./ A bérlő a bérleti szerződéshez az alábbi adatszolgáltatásra köteles:

- a) neve (leánykori neve), anyja neve,
- b) születési helye, ideje,
- c) a személyazonosító okmányának száma,
- d) esetleges más lakcíme, tartózkodási helyének címe,
- e) munkahelyének neve, címe.

17./ 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.

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

polgármester
bérbeadó

bérlő

bérlőtárs

1/a A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	352,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás esetén	301,- Ft/m ² /hó
komfortnélküli lakás esetén	86,- Ft/m ² /hó
garázs esetén	251,- Ft/m ² /hó
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj

1./b A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta a következő

összkomfortos lakás esetén	478,- Ft/m ² /hó
----------------------------	-----------------------------

1./c Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját minden év február 15. napjáig felül kell vizsgálni.

A képviselő-testület egyedi döntésével a megállapított lakbértől kérelemre eltérhet.

1. számú melléklet

	<i>bérlemény címe</i>	<i>típusa</i>	<i>alapterület</i>
1.	Kiszombor, Móricz Zsigmond u. 4	bérlakás	105 m2
2.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 1. lakás	bérlakás	53 m2
3.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 2. lakás	bérlakás	53 m2
4.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 3. lakás	bérlakás	53 m2
5.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 4. lakás	bérlakás	53 m2
6.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 1. lakás	bérlakás	53 m2
7.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 2. lakás	bérlakás	53 m2
8.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 3. lakás	bérlakás	53 m2
9.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 4. lakás	bérlakás	53 m2
10.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 1. lakás	bérlakás	53 m2
11.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 2. lakás	bérlakás	53 m2
12.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 3. lakás	bérlakás	53 m2
13.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 4. lakás	bérlakás	53 m2
14.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/1. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
15.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/2. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
16.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/3. lakás	költségelvű bérlakás	65 m2
17.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/4. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
18.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/5. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
19.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/6. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
20.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/7. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
21.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/8. lakás	költségelvű bérlakás	62 m2
22.	Kiszombor, Óébbai u. 6 /1. lakás	bérlakás	90 m2
23.	Kiszombor, Óébbai u. 6 /2. lakás	bérlakás	87 m2
24.	Kiszombor, Nagyatádi u. 30	bérlakás	54 m2

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

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

1. A bérbeadó bérbe adja a tulajdonában lévő Kiszombor, (utca, házszám, / ajtó) m², komfortfokozatú lakást az/2021.(II. ...) önkormányzati rendelet 1.§ (3) bekezdés) pontja szerinti jogcímen-tól-ig, azaz feltétel fennállása idejére a/.....(....) KNÖT. határozat alapján. A lakás helységei:
.....
2. A bérbeadó az önkormányzati rendeletben foglaltak alapján az ingatlanért Ft/m² lakbért, összesen havi Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő minden hónap 15-ig fizet meg.
A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja.
* A bérlő vállalja a pályázatban tett nyilatkozata szerinti hat havi bérleti díj, azaz Ft előre történő megfizetését a szerződés aláírásával egyidejűleg.
A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **egy havi lakbérnek megfelelő összeget köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.
3. A bérbeadó lakás-használatbevételi díjat nem kér.
4. A bérbeadó külön megállapodás alapján hozzájárul a lakás korszerűsítéséhez, komfortosításához, majd ezt követően szerződés módosítására kerül sor.
5. A felek jogai és kötelezettségei e szerződés mellékletét képezi.
A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használattal együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérlő sürgősségtelen háborítása nélkül – ellenőriz, a bérlő az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba jutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.
6. A bérlővel a jelen szerződés alapján együtt költöző(k):
.....
.....
.....
.....

7. A felek jogait és kötelezettségeit e szerződés melléklete tartalmazza:
8. A bérlő az 1-7. pontban foglaltakat tudomásul veszi, és azt elfogadja.
9. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok az irányadók.

Kiszombor, _____

polgármester
bérbeadó

bérlő

bérlőtárs

* A 2.§ (3) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

** A 2.§ (3) és (4) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

Mellékletek:

1. A felek jogai és kötelezettségei
2. Bérlemény leltári jegyzőkönyv

A felek jogai és kötelezettségei

- 1./ A felek, ha a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett lakbért kell fizetni.
- 2./ A bérbeadó köteles a bérlő részére a bérleti idő kezdetekor a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakás-berendezésekkel 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./ 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.
- 4./ A bérbeadó köteles gondoskodni
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) 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.
- 5./ A bérbeadó a 4./ pontban rögzített kötelezettségét:
 - a) 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,
 - b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggően köteles teljesíteni.
- 6./ 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.
- 7./ Ha a bérbeadó az 5./ pont b) alpontjában 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.
- 8./ A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.
- 9./ A bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.

10./ A bérlet és a vele együttlakó személyeket a többi bérlet jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

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

12./ Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlet vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó követelheti a bérletől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését.

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

14./ A bérlet köteles tölteni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával összefüggő, valamint a más bérletet terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik az általa bérelt lakás megsemmisülését.

15./ A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlet köteles a lakást saját ingóságaitól kiürítve, és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.

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

16./ A bérlet a bérleti szerződéshez az alábbi adatszolgáltatásra köteles:

- a) neve (leánykori neve), anyja neve,
- b) születési helye, ideje,
- c) a személyazonosító okmányának száma,
- d) esetleges más lakcíme, tartózkodási helyének címe,
- e) munkahelyének neve, címe.

17./ A bérlet a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen az általa bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használat mellett együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérlet szükségtelen háborítása nélkül – ellenőriz. A bérlet köteles az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tölteni.

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

polgármester
bérbeadó

bérlet

bérletárs

3. számú melléklet

1/a A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	352,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás esetén	301,- Ft/m ² /hó
komfortnélküli lakás esetén	86,- Ft/m ² /hó
garázs esetén	251,- Ft/m ² /hó
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj

1./b A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta a következő

összkomfortos lakás esetén	478,- Ft/m ² /hó
----------------------------	-----------------------------

1./c Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját minden év február 15. napjáig felül kell vizsgálni.

A képviselő-testület egyedi döntésével a megállapított lakbértől kérelemre eltérhet.

**Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
___/2021.(____) önkormányzati rendelete
lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes
szabályokról**

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének feladat- és hatáskörében Kiszombor Nagyközség Polgármestere a katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében, az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdése szerinti eredeti jogalkotói hatáskörében továbbá a többször módosított, a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.), valamint a lakáscélú állami támogatásokról szóló 12/2001. (I. 31.) Korm. rendelet felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletére (bérbeadására, a lakásbérlet tartamára, megszüntetésére, továbbá a lakbér mértékére) a következő rendeletet alkotja.

**ELSŐ RÉSZ
Lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete**

A helyi rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed Kiszombor Nagyközség Önkormányzata közigazgatási területén tulajdonában lévő, a rendelet 1. számú mellékletében meghatározott lakásokra és nem lakás céljára szolgáló helyiségekre.

(2) A rendelet hatálya alá tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekkel összefüggő bérbeadói feladatokat az önkormányzat képviselő-testülete, valamint intézményei látják el.

(3) Az önkormányzat lakásai a képviselő-testület döntése alapján adhatók bérbe. A képviselő-testület döntésével a rendelkezésére álló megüresedett önkormányzati tulajdonú bérlakást

- a) szociális helyzet alapján, vagy
- b) költségelven, vagy
- c) piaci alapon
pályázat alapján adhatja bérbe.

A lakásbérlet létrejötte

2. §

(1) A lakásbérleti jogviszonyt a bérbeadó képviselő-testület és a bérlő írásbeli szerződése határozza meg, melyet határozott vagy határozatlan időre, illetőleg feltétel bekövetkezéséig hoz létre.

(2) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés a) pontja szerinti szociális helyzet alapján történő bérbeadásáról az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) szociális bérlakás határozott időre, maximum egy évre adható bérbe,
- b) szociális helyzete alapján rászoruló a jövedelmi és vagyoni körülményei szerint az,

- ba) akinél az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegét (a család jövedelmének megállapításánál figyelembe kell venni valamennyi együttműködő személy jövedelmét), egyedülálló személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét,
- bb) aki a településen nem rendelkezik önálló lakással, vagy lakhatásra alkalmas ingatlannal,
- c) lakhatási körülményei ellehetetlenültek és annak kialakulásában felróható magatartással vagy mulasztással nem működött közre.

(3) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés b) pontja szerinti költségelven történő bérbeadására az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) a pályázók önálló lakástulajdonnal nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek, egyedülálló személyek,
- b) a pályázó vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi lakbérnek megfelelő összeget óvadékként befizet az önkormányzat számlájára,
- c) a pályázatok elbírálása során előnyt élveznek azok a pályázók, akik vállalják hat havi bérleti díj egy összegben történő megfizetését a bérleti szerződés aláírásával egyidejűleg.

(4) Az önkormányzati bérlakás 1. § (3) bekezdés c) pontja szerinti piaci alapon történő bérbeadásáról az alábbi feltételekkel köthető szerződés:

- a) a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen köteles a bérleményben lakni,
- b) a bérlő óvadékként a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg egy havi lakbérnek megfelelő összeget köteles befizetni az önkormányzat számlájára.

A felek jogai és kötelezettségei

3. §

(1) A lakbér mértékét a jelen helyi rendelet 3. számú melléklete határozza meg, melynek nagyságát az írásbeli szerződés aláírásával a bérlő elfogad.

A szociális helyzet alapján bérbe adott önkormányzati bérlakás bérlőjét a lakbér megfizetésének tekintetében lakbértámogatás illeti meg, amelyre a szociális támogatásokról szóló önkormányzati rendelet lakásfenntartási támogatásra vonatkozó rendelkezései irányadóak.

(2) A képviselő-testület a lakbér mértékét minden év november 30-ig felülvizsgálja, azt módosíthatja.

(3) Ha a felek a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását bíróságtól kérhetik.

A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett, ennek hiányában a bérbeadó által közölt lakbért kell fizetni.

(4) A lakásbérleti szerződés tartalmát és az adatszolgáltatás körét a 2. számú melléklet szabályozza.

(5) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak arra vonatkozóan, hogy a lakást a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá.

A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és befejezés időpontját és mindkét fél által elfogadott szakértő által készített költségvetés szerinti bekerülési összeget. Meg kell állapodni abban is, hogy a

bérlő ráfordításait milyen módon nyerheti vissza, pl. a lakás vagy részben pénzbeli megtérítés és a lakbér egy részébe történő beszámítás.

A bérbeadó a lakás rendeltetésszerű használatát és a bérlő életvitelszerű bentlakását évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – előzetes írásbeli értesítés mellett ellenőrzi, a bérlő az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.

(6) A bérlő köteles gondoskodni a lakás burkolatainak, ajtóinak és ablakainak, valamint berendezéseinek karbantartásáról, felújításáról, pótlásáról, cseréjéről.

Amennyiben a felek ettől eltérően állapodnak meg, a lakbért ennek figyelembevételével kell meghatározni.

(7) A 2. § (2) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén a bérleti jogviszony kezdetétől számítva a bérlő köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni. A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.

(8) Amennyiben a bérlő a (7) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem tett eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

(9) A bérbeadó nem mondhatja fel a bérleti szerződést a bejelentett távollét időtartama alatt

a) a lakás elhagyására történő hivatkozással, vagy

b) amennyiben a bérlő a bejelentést menthető okból mulasztotta el és erről a bérbeadót – felhívására – írásban tájékoztatja.

4. §

(1) A lakás 1. § (3) bekezdés szerinti történő bérbeadására a pályázatokat a polgármesterhez kell benyújtani, aki gondoskodik a pályázatok nyilvántartásba vételéről.

(2) A pályázati kiírásnak tartalmaznia kell:

- a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- a bérbeadás 1. § (3) bekezdés szerinti jogcímét,
- a lakás bérleti díját,
- a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (az ajánlattétel ismérveit),
- a pályázat követelményeit, benyújtásának határidejét, helyét,
- a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.

A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján, és honlapján közzé kell tenni, és az önkormányzat hivatalos lapjában meg kell jelentetni.

(3) A nyilvántartásba vett pályázatokat a Pénzügyi, Ügyrendi, Vagyonynyilatkozat-nyilvántartó és Ellenőrző Bizottság véleményével ellátva a polgármester a képviselő-testület elé terjeszti.

(4) A polgármester a pályáztatás eredményéről írásban értesíti a pályázókat.

(5) A nyertes pályázóval az értesítés kézhezvételétől számított 15 napon belül lakásbérleti szerződést kell kötni.

(6) A lakásbérleti szerződést a bérbeadó részéről a polgármester írja alá és gyakorolja az egyéb bérbeadói jogokat és kötelezettségeket.

5. §

(1) Az önkormányzatnak az 1.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti költségelven történő bérbeadás esetében legalább olyan lakbéreket kell megállapítania, amelyek fedezik az adott bérlakás üzemeltetésének, fenntartásának és felújításának költségeit. A lakbér nagysága az első évben nem lehet kevesebb, mint az adott lakásra eső teljes beruházási költség 2 %-a. Az üzemeltetésre, fenntartásra és felújításra szánt összeget – amelynek nagysága minimum a beruházási költség 2%-a – csak a kalkuláció alapjául szolgáló épület és lakás üzemeltetésére, fenntartására, valamint a lakóház felújítására lehet felhasználni.

(2) Az üzemeltetési, fenntartási és felújítási költségeken felül megállapított lakbérbevétele kizárólag a településen lévő lakóépületek létesítésére, fenntartására és felújítására fordítható.

(3) Az első évben megállapított lakbér nagyságát minden évben úgy kell módosítani, hogy annak értékállósága biztosított legyen.

6. §

(1) A bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást átalakítja, korszerűsíti.

(2) A megállapodásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkák konkrét megjelölését, befejezésének határidejét, költségeit, azok megfizetését, azok megfizetésének feltételeit, módját, valamint azt, hogy a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyt a bérlő köteles megkérni.

(3) A bérbeadó a költségeket csak abban az esetben vállalhatja át, ha a lakás komfortkozata ez által növekedik, és a bérlő egyidejűleg vállalja a lakás új komfortfokozatának megfelelő magasabb összegű lakbér megfizetését.

(4) Amennyiben a bérbeadó a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárul, a bérleti jogviszony megszűnése esetén bérlő igényt tarthat az értéknövelő beruházásai megtérítésére a megállapodásban foglaltak szerint, de mindenképpen a bérlet megszűnésétől számított 1 éven belül.

Lakáshasználati díj

7. §

A lakást jogcím nélkül használó – amennyiben a vonatkozó jogszabályi rendelkezés szerint más lakásra igény nem tarthat – a használat első hat hónapjában a jelen helyi rendelet szerinti lakbérnek megfelelő mértékű használati díjat köteles fizetni, amely ezt követően hat hónapig a négyszeresére, majd hat hónap után a hatszorosára emelkedik.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabálya

8. §

(1) A bérlő a törvényben meghatározott eseteken kívül – a bérbeadó előzetes írásbeli hozzájárulása esetén – befogadhatja élettársát, testvérét, a vele együtt lakó gyermeke

házastársát, élettársát, valamint a Ltv. szerint befogadott gyermeknek nem minősülő gyermekének a gyermekét, ha azok saját lakástulajdonnal vagy bérlettel nem rendelkeznek.

(2) A lakásbérleti szerződés megszűnése után a lakásban visszamaradó személy – jogszabályban meghatározott kivételektől eltekintve – másik lakásra nem tarthat igényt.

A lakásbérlet megszüntetése

9. §

(1) A felek az önkormányzati lakásra kötött szerződést közös megegyezéssel megszüntethetik úgy is, hogy a bérbeadó másik alacsonyabb lakbérű lakást kap, ekkor a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbséget kétszeresére akkor, ha a bérleti jogviszonya 1994. január 1. előtt jött létre. A bérlő a különbséget egyszeresét kapja, ha jogviszonya 1994. január 1. után keletkezett.

(2) A bérbeadó a bérlő részére az 1994. január 1-je előtt megkötött lakásbérleti szerződés felmondással történő megszüntetése esetén - amennyiben vele másik lakásra bérleti szerződést nem köt – a lakás korábbi éves (megszűnést megelőző év) lakbérének háromszorosára tarthat igényt.

(3) A (2) bekezdésben foglaltak csak a korábbi hatályos jogszabályok alapján lakás-használatbavételi díjat fizető szociális és egyéb bérlakásban élő bérlőkre vonatkoznak.

(4) A bérlő fizetővendéglátás céljára a lakást nem adhatja bérbe.

MÁSODIK RÉSZ

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete

10. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló üres, vagy megüresedő nem lakás céljára szolgáló helyiségeit

a) pályáztatás útján

b) pályázati eljáráson kívül hasznosítja.

(2) A pályáztatás útján történő hasznosítás esetében az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló rendeletében foglalt pályázati eljárás szabályait kell alkalmazni.

(3) A pályázati eljárás mellőzésével, egyedi döntéssel is bérbe adható helyiség, ha

a) ha a hasznosítandó helyiség közérdekű célt, vagy az önkormányzat által ellátandó kulturális, egészségügyi, oktatási, vagy szociális feladat megoldását szolgálja,

b) ha a nem lakás céljára szolgáló helyiség állapota, elhelyezése, méretei alapján hasznosítása más módon nem várható,

c) ha a hasznosítás időtartama vagy jellege az eseti döntést igényli.

(4) A bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit a bérleti szerződés szabályozza.

(5) A polgármester jogosult a kizárólag raktár céljára szolgáló, üresen álló, hasznosítandó helyiségek legfeljebb három hónapra történő, eseti bérbeadásáról – a hasznosítás rövid időtartamára és eseti jellegére tekintettel - pályázati eljárás mellőzésével dönteni, illetve ezen

helyiségeket a képviselő-testület által meghatározott bérleti díj ellenében bérbe adni. A polgármester a bérbe adásról a képviselő-testületet a soron következő képviselő-testületi ülésen tájékoztatja.

Az e bekezdés szerinti döntés alapján létrejött bérleti jogviszonyt – a bérlő kérelmére – a képviselő-testület egy alkalommal, legfeljebb további három hónappal meghosszabbíthatja.

HARMADIK RÉSZ

Az önkormányzati lakások és helyiségek elidegenítése

11. §

(1) A képviselő-testület dönt az önkormányzati lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek értékesítéséről, mely szabadpiaci alapon történhet.

(2) A képviselő-testület elővásárlási jogot biztosít a bérlők részére.

(3) Az eladási ár alapja a szakértői értébecslés, amelyből lefelé csak második pályáztatás (licitálás) esetén lehet eltérni, amennyiben az első eredménytelen volt.

Záró rendelkezések

12. §

(1) E rendelet a kihirdetése napját követő napon lép hatályba, egyidejűleg hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005.(XI. 29.) KKÖT rendelet, az azt módosító 8/2006. (III.28.) KKÖT r., 1/2007. (I.30.) KKÖT r., 4/2008. (II.7.) KKÖT r., 10/2008. (III.26.) KKÖT r., 1/2009. (I.28.) KKÖT r., 16/2009.(X. 28.) KKÖT r.,17/2009. (X.28.) KKÖT r., 3/2011. (I.26.) önkormányzati rendelet, 2/2012. (II.1.) önkormányzati rendelet, 2/2013. (I. 30.) önkormányzati rendelet, valamint a költségelvű bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási feltételeiről szóló 5/2002. /III. 26./ KKÖT rendelet, az azt módosító 20/2003. (X.2.) KKÖT r., 12/2004.(VI.07.) KKÖT r., 13/2004.(VI.25.) KKÖT r., 18/2004. (IX. 13.) KKÖT. r., 4/2006. (I. 31.) KKÖT r., 2/2007.(I.30.) KKÖT r., 5/2008.(II.7.) KKÖT r., 11/2008. (III.26.) KKÖT r., 2/2009. (I.28.) KKÖT r., 2/2010. (I.27.) KNÖT r., 4/2011. (I.26.) önkormányzati rendelet, 3/2013. (I. 30.) önkormányzati rendelet.

(2) Kihirdetve: 2021. február 11. napján.

Szurbik Imre
polgármester

Dr. Gácsi Zoltán
jegyző

	<i>bérlemény címe</i>	<i>típusa</i>	<i>alapterület</i>
1.	Kiszombor, Móricz Zsigmond u. 4	bérlakás	105 m ²
2.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 1. lakás	bérlakás	53 m ²
3.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 2. lakás	bérlakás	53 m ²
4.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 3. lakás	bérlakás	53 m ²
5.	Kiszombor, Szent István tér 3/ a 4. lakás	bérlakás	53 m ²
6.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 1. lakás	bérlakás	53 m ²
7.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 2. lakás	bérlakás	53 m ²
8.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 3. lakás	bérlakás	53 m ²
9.	Kiszombor, Szent István tér 3/ b 4. lakás	bérlakás	53 m ²
10.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 1. lakás	bérlakás	53 m ²
11.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 2. lakás	bérlakás	53 m ²
12.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 3. lakás	bérlakás	53 m ²
13.	Kiszombor, Szent István tér 3/ c 4. lakás	bérlakás	53 m ²
14.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/1. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
15.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/2. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
16.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/3. lakás	költségelvű bérlakás	65 m ²
17.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/4. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
18.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/5. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
19.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/6. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
20.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/7. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
21.	Kiszombor, Nagyszentmiklósi u. 3/8. lakás	költségelvű bérlakás	62 m ²
22.	Kiszombor, Óbébai u. 6 /1. lakás	bérlakás	90 m ²
23.	Kiszombor, Óbébai u. 6 /2. lakás	bérlakás	87 m ²
24.	Kiszombor, Nagyatádi u. 30	bérlakás	54 m ²

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

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

1. A bérbeadó bérbe adja a tulajdonában lévő Kiszombor, (utca, házszám, / ajtó) m², komfortfokozatú lakást az/2021.(II. ...) 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/m² lakbért, összesen havi Ft lakbért állapít meg, melyet a bérlő minden hónap 15-ig fizet meg.
A bérbeadó minden évben a lakbér mértékét felülvizsgálja, a változtatás jogát fenntartja.
- * A bérlő vállalja a pályázatban tett nyilatkozata szerinti hat havi bérleti díj, azaz Ft előre történő megfizetését a szerződés aláírásával egyidejűleg.
- ** A bérlő a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg **egy havi lakbérnek** megfelelő összeget köteles **óvadékként** befizetni az önkormányzat számlájára.
3. A bérbeadó lakás-használatbevételi díjat nem kér.
4. A bérbeadó külön megállapodás alapján hozzájárul a lakás korszerűsítéséhez, komfortosításához, majd ezt követően szerződés módosítására kerül sor.
5. A felek jogai és kötelezettségei e szerződés mellékletét képezi.
A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva köteles életvitelszerűen a bérelt lakásban lakni, melyet a rendeltetésszerű használatával együtt a bérbeadó évente egy alkalommal – a bérlő szükségtelen háborítása nélkül – ellenőriz, a bérlő az ellenőrzés jelzett időpontjában a lakásba jutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles.
A bérlő a lakásból történő kettő hónapot meghaladó távollétét és annak várható időtartamát előzetesen írásban a bérbeadónak köteles bejelenteni.
6. A bérlővel a jelen szerződés alapján együtt költöző(k):
.....
.....
.....
.....

7. A felek jogait és kötelezettségeit e szerződés melléklete tartalmazza:
8. A bérlő az 1-7. pontban foglaltakat tudomásul veszi, és azt elfogadja.
9. E szerződésben nem szabályozott kérdésekben a hatályos jogszabályok az irányadók.

Kiszombor, _____

polgármester
bérbeadó

bérlő

bérlőtárs

* A 2.§ (3) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

** A 2.§ (3) és (4) bekezdésében meghatározott bérbeadás esetén alkalmazandó.

Mellékletek:

1. A felek jogai és kötelezettségei
2. Bérlemény leltári jegyzőkönyv

A felek jogai és kötelezettségei

- 1./ A felek, ha a lakbér módosításában nem tudnak megegyezni, annak megállapítását bíróságtól kérhetik. A bíróság jogerős határozatáig a lakásért a korábban fizetett lakbért kell fizetni.
- 2./ A bérbeadó köteles a bérlő részére a bérleti idő kezdetekor a lakást a komfortfokozatának megfelelő lakás-berendezésekkel 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./ 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.
- 4./ A bérbeadó köteles gondoskodni
 - a) az épület karbantartásáról,
 - b) az épület központi berendezéseinek állandó üzemképes állapotáról,
 - c) 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.
- 5./ A bérbeadó a 4./ pontban rögzített kötelezettségét:
 - a) 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,
 - b) azonnali beavatkozást nem igénylő hibák esetében pedig általában az épület karbantartásával vagy felújításával összefüggően köteles teljesíteni.
- 6./ 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.
- 7./ Ha a bérbeadó az 5./ pont b) alpontjában 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 költségére a munkát elvégezheti.
- 8./ A bérlő a lakbért a szerződésben meghatározott összegben és időpontban köteles a bérbeadó részére megfizetni.
- 9./ A bérlő és a vele együttlakó személyek kötelesek a lakást rendeltetésszerűen, a szerződésnek megfelelően használni.

10./ A bérlet és a vele együttlakó személyeket a többi bérlet jogainak és érdekeinek sérelme nélkül megilleti a közös használatra szolgáló helyiségek és területek használatának a joga.

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

12./ Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben a bérlet vagy a vele együttlakó személyek magatartása miatt kár keletkezik, a bérbeadó követelheti a bérletől a hiba kijavítását vagy a kár megtérítését.

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

14./ A bérlet köteles tölteni az épület karbantartásával, felújításával, helyreállításával összefüggő, valamint a más bérlet terhelő egyéb munkák elvégzését, ha ezek nem eredményezik az általa bérelt lakás megsemmisülését.

15./ A lakásbérleti szerződés megszűnésekor a bérlet köteles a lakást saját ingóságaitól kiürítve, és a lakásberendezéseket rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadó részére átadni.

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

16./ A bérlet a bérleti szerződéshez az alábbi adatszolgáltatásra köteles:

- a) neve (leánykori neve), anyja neve,
- b) születési helye, ideje,
- c) a személyazonosító okmányának száma,
- d) esetleges más lakcíme, tartózkodási helyének címe,
- e) munkahelyének neve, címe.

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

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

polgármester
bérbeadó

bérlet

bérletárs

1/a A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés a) és c) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta – komfortfokozattól függően - a következő:

összkomfortos lakás esetén	352,- Ft/m ² /hó
komfortos lakás esetén	301,- Ft/m ² /hó
komfortnélküli lakás esetén	86,- Ft/m ² /hó
garázs esetén	251,- Ft/m ² /hó
kertes ház esetén	a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj

1./b A lakbér mértéke a jelen rendelet 1.§ (3) bekezdés b) pontja szerinti bérbeadás esetén havonta a következő

összkomfortos lakás esetén	478,- Ft/m ² /hó
----------------------------	-----------------------------

1./c Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját minden év február 15. napjáig felül kell vizsgálni.

A képviselő-testület egyedi döntésével a megállapított lakbértől kérelemre eltérhet.

INDOKOLÁS

a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló ___/2021. (____) önkormányzati rendelethez

A katasztrófavédelemről és a hozzá kapcsolódó egyes törvények módosításáról szóló 2011. évi CXXVIII. törvény 46. § (4) bekezdésében biztosított hatáskörében a képviselő-testület feladat-és hatáskörében eljáró polgármesternek biztosítania kell az önkormányzat folyamatos, zavartalan működését.

A jelenleg hatályban lévő, a lakások és helyiségek bérletéről, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 28/2005. (XI. 29.) KKÖT rendelet, valamint a költségvető bérlet alapján biztosított önkormányzati bérlakások bérbeadási feltételeiről szóló 5/2002. (III. 26.) KKÖT. rendelet felülvizsgálata az időközben bekövetkezett jogszabályváltozások miatt vált szükségessé.

Az előző évek során már több alkalommal kerültek módosításra a fenti rendeletek, ezért egy új, egységes rendelet megalkotása vált indokolttá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozóan. Az új rendelet megalkotása a korábbi rendeletek hatályon kívül helyezése mellett biztosítja az átláthatóságot az önkormányzati lakásgazdálkodás területén.

A felülvizsgálat keretében az új rendelet megalkotásának társadalmi és szakmai célja az, hogy az önkormányzat átláthatóan egységes rendszerben és szerkezetben foglalja össze az önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodással kapcsolatos szabályait, biztosítva ezzel az érintettek széles körű és egyértelmű tájékoztatását.

A veszélyhelyzet ideje alatt az állami és önkormányzati bérleti szerződésekre vonatkozó eltérő szabályokról szóló 609/2020. (XII. 18.) Korm. rendelet 1. § (2) bekezdése értelmében a veszélyhelyzet megszűnését követő kilencvenedik napig a nemzeti vagyonról szóló törvény rendelkezéseitől eltérően az állam vagy helyi önkormányzat tulajdonában lévő lakás tekintetében fennálló lakásbérleti szerződés, illetve az állami vagy önkormányzati tulajdonú helyiség tekintetében fennálló bérleti szerződés tartalma nem módosítható úgy, hogy az a bérleti díj megemelését eredményezze. Erre tekintettel, a rendelet-tervezet a korábban alkalmazott bérleti díjak tekintetében emelést nem tartalmaz.

A rendelet megalkotásának jelentős gazdasági, költségvetési hatása nincs, az adminisztratív terhek nem nőnek.

A rendelettel kapcsolatos indokolás a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 18. §-án alapul.

A rendelet ezen indokolását a Nemzeti Jogszabálytárban közzé kell tenni.

Kiszombor, 2021. február 8.


Dr. Gácsi Zoltán
jegyző