Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének
19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelete
a lakások és helyiségek bérletére vonatkozó egyes szabályokról
(egységes szerkezetben)

Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 4. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 5. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 12. § (5) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 19. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 20. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 21. § (6) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 23. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 27. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 33. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 34. § (1) bekezdés a)-c) pontjának, 1993. évi LXXVIII. törvény 35. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 42. § (2) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (1) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 54. § (3) bekezdés, 1993. évi LXXVIII. törvény 58. § (2)-(3) bekezdés, és 1993. évi LXXVIII. törvény 62. § (3) bekezdésének felhatalmazása alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérbeadására, a lakásbérlet tartamára, megszüntetésére, a lakbér mértékére, valamint azok értékesítésére 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. 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 látja 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 útján 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, illetve 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) a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen köteles a bérleményben lakni,
c) szociális helyzete alapján rászoruló a jövedelmi és vagyoni körülményei szerint az,

ca) 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 együttköltöző személy jövedelmét), egyedülálló személy esetén a mindenkori öregségi nyugdíj legkisebb összegének másfélszeresét,

cb) aki az ország területén nem rendelkezik 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan haszonélvezeti jogával,

d) 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) költségelven bérlakás határozott időre, maximum öt évre adható bérbe, amely maximum egy alkalommal újabb öt évvel hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása,

b) a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen köteles a bérleményben lakni,

c) a pályázók 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan haszonélvezeti jogával nem rendelkező, kereső tevékenységet folytató házaspárok, élettársi kapcsolatban élő személyek, egyedülálló személyek,

d)[1] a pályázó vállalja, hogy a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg három havi lakbérnek megfelelő összeget óvadékként befizet az önkormányzat számlájára,

e)[2]

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

a) piaci alapon bérlakás határozott időre, maximum öt évre adható bérbe, amely maximum egy alkalommal újabb öt évvel hosszabbítható meg, ha a bérlőnek nincs lakbér és egyéb költség hátraléka, valamint igazolja, hogy nincs közüzemi tartozása,

b) a bérleti szerződés fennállása alatt a bérlő életvitelszerűen köteles a bérleményben lakni,

c)[3] a bérlő óvadékként a bérleti szerződés megkötésével egyidejűleg három havi lakbérnek megfelelő összeget köteles befizetni az önkormányzat számlájára,

d) a pályázó 1/1 arányban tulajdonát képező lakóingatlannal, illetve lakóingatlan haszonélvezeti jogával nem rendelkezik.

A felek jogai és kötelezettségei
3. §

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

(2) A Képviselő-testület – lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban Ltv.) 19. § (2) bekezdésére figyelemmel – a lakásbérleti szerződésben a bérbeadó és bérlő jogaira és kötelezettségeire vonatkozó megállapodás körében a bérbeadó tekintetében a jogok és kötelezettségek tartalmának meghatározására a bérbeadót hatalmazza fel.

[1] A 2. § (3) bekezdés d) pontja Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelete 1. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

[2] A 2. § (3) bekezdés e) pontját Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (X. 29.) önkormányzat rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

[3] A 2. § (4) bekezdés c) pontja Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelet 1. § (2) bekezdésével megállapított szöveg.

(3) A bérlő a bérleti jogviszony kezdetétől számítva 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.

(4) Amennyiben a bérlő a (3) bekezdésben meghatározott feltételeknek nem tett eleget, a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

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

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) a lakás pontos címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
b) a bérbeadás 1. § (3) bekezdés szerinti jogcímét,
c) a lakás bérleti díját,
d) a lakásra vonatkozó egyéb feltételeket (az ajánlattétel ismérveit),
e) a pályázat követelményeit, benyújtásának határidejét, helyét,
f) a pályázat elbírálásának idejét, az eredményközlés módját.
A pályázati kiírás teljes szövegét az önkormányzat hirdetőtábláján, és honlapján közszemlére kell tenni, és az önkormányzat hivatalos lapjában meg kell jelentetni.

(3)[4]

(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.

[4] A 4. § (3) bekezdését a Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 29.) önkormányzati rendelete 3. §-a hatályon kívül helyezte.

(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 komfortokozata 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.

A lakbér mértéke, külön szolgáltatás díja
7. §

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

(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 lakbér új mértékét 60 nappal hatálybalépése előtt közölni kell a bérlőkkel.

(5) A külön szolgáltatásokért a bérlőnek a lakbéren felül szolgáltatási díjat kell fizetni.

(6) Az önkormányzat kizárólagos tulajdonában lévő épületekben lévő lakások vonatkozásában a külön szolgáltatások körébe tartozik:
a) a közös helyiségek energia ellátása,
b) a Kiszombor, Szent István tér 3/a, Kiszombor, Szent István tér 3/b, Kiszombor, Szent István tér 3/c lépcsőházakban lévő 12 lakásban a lakások központi gázkazánról történő fűtése.

(7) A bérlő a külön szolgáltatások körébe tartozó szolgáltatásokért azt a díjat köteles megtéríteni, amennyibe az adott szolgáltatás a bérbeadónak került, és a bérbeadó azt a szolgáltatást harmadik személy közreműködésével nyújtja, vagy harmadik személytől veszi igénybe.

(8) Amennyiben a bérlő a közüzemi szolgáltatóval nem köt külön szerződést a szolgáltatás igénybevételére, akkor a bérbeadó a külön jogszabályok hatályos rendelkezései szerint, a szolgáltató által megállapított díjtételek alapján számlázza ki a közös helyiségek energia ellátásáért fizetendő havi összeget.

8. §

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 lakást jogcím nélkül használó köteles megfizetni a lakás használatával kapcsolatban felmerült közüzemi díjakat. Azon önkormányzati ingatlanok esetében, ahol az Önkormányzat, mint tulajdonos fizeti meg a közműszolgáltató részére a közüzemi díjat, a lakást jogcím nélkül használó az Önkormányzat részére az általa továbbszámlázott közüzemi díjat köteles megfizetni a lakáshasználat teljes időtartama alatt.

A befogadás és az elhelyezési kötelezettség vállalásának szabálya
9. §

(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.

10. §

(1) Bérlőtárssá válhat az a bérlővel együttköltöző, vagy befogadott nagykorú személy, akit a bérlő az Ltv. 21. § alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül a lakásba befogadhat és önálló jövedelemmel rendelkezik, továbbá a lakásban az együttköltözéstől, vagy befogadástól számított egy év óta életvitelszerűen a bérlővel együtt lakik.

(2) Bérlőtársi jogviszony létesítéséhez a bérbeadó a bérlő és a leendő bérlőtárs közös kérelme alapján járulhat hozzá. Ha a bérbeadó a bérlőtársi jogviszony létesítéséhez hozzájárult, a bérleti szerződés módosításához az összes bérlőtárs aláírása szükséges.

(3) Bérlőtársi jogviszony nem létesíthető, ha:
a) a bérlőnek bérleti díj, illetve közüzemi díjtartozása van;
b) a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, beköltözhető, önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányaddal rendelkezik;
c) ha a leendő bérlőtárs az ország területén bárhol elhelyezkedő, beköltözhető ingatlan önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadán fennálló haszonélvezeti joggal rendelkezik;
d) a leendő bérlőtárs bérlőtársi jogviszony létesítésére irányuló kérelme benyújtását megelőzően lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy bérlőtársi jogviszonyáról lemondott;
e) ha a bérlő bérleti szerződése határozott időtartamra, vagy feltétel bekövetkezéséig szól;
f) ha a bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás van folyamatban.

(4) Közös kérelemre a házastársak bérlőtárssá válnak, a bérleti szerződés módosításával.

(5) Bérlőtársak közös kérelmére a bérbeadó a bérlőtársi jogviszonyt megszünteti.

(6) A bérbeadáskor történő bérlőtársi jogviszony létesítésének feltétele, hogy a házastársak vagy élettársak mindketten megfeleljenek az elhelyezési feltételeknek. A bérbeadáskor a bérlővel bérlőtársi jogviszonyt létesíthet a bérlő házastársa, élettársa, illetve azon személyek, akiket a bérlő az Ltv. alapján a bérbeadó hozzájárulása nélkül fogadhat be a lakásba.

(7)[5] Az önálló bérleti jogviszony vagy a bérlőtársi jogviszony abban az esetben alakulhat át társbérleti jogviszonnyá, ha az a családi kapcsolatok változása miatt (pl.: házasság felbontása, élettársi kapcsolat megszűnése) indokolttá válik. Ebben az esetben az addigi bérlőtársak közös kérelmére az eredeti bérleti szerződést a polgármester módosítja a társbérlők helyiséghasználatra vonatkozó megállapodása szerint. Amennyiben a társbérlők a helyiséghasználatra vonatkozóan nem jutnak egyezségre, vagy más hatóság, vagy bíróság ilyen tartalmú döntést nem hozott, akkor a polgármester jelöli ki a kizárólagosan és közösen használandó helyiségek körét, továbbá az arányosan megosztott bérleti díjak összegét. Megosztott bérleti díjak esetén a megosztott díjak együttes összege nem haladhatja meg a lakásra vonatkozó teljes összegű bérleti díj összegét.

(8)[6] Ha társbérleti lakrész megüresedik, akkor az Önkormányzat a lakásban maradó másik társbérlő részére biztosítja a megüresedett társbérleti lakrész bérleti jogát. Amennyiben a lakásban maradó társbérlő él a bérlet lehetőségével, akkor a polgármester az eredeti szerződést módosítja. Ebben az esetben a lakásban maradó társbérlőnek vállalnia kell, hogy a lakásra vonatkozó teljes összegű bérleti díjat megfizeti. Amennyiben a lakásban maradó társbérlő nem él a teljes lakás bérleti jogával, akkor az Önkormányzat a másik társbérlő kizárólagos használatában lévő helyiségeket lezárja és ezekre pályázatot nem hirdet a lakásban maradó társbérlő bérleti jogviszonyának időtartama alatt.

Albérlet
11. §

(1) A rendelet 2. § (2) és (3) bekezdésében meghatározott szabályok szerinti bérbeadás esetén a bérbeadott lakás albérletbe nem adható.

(2) A rendelet 2. § (4) bekezdésében meghatározott szabályok szerinti bérbeadás esetén a bérlő az általa bérelt lakásnak az 50%-át meg nem haladó részét lakás céljára, a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával legfeljebb egy évi időtartamra albérletbe adhatja, ha a bérlő és a vele jogszerűen együtt élő személyekre az albérletbe adni kívánt területeken kívül személyenként legalább 12 m^2 lakószoba-terület jut.

(3) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni és a bérbeadói hozzájárulás megszerzése céljából előzetesen kell a bérbeadóhoz benyújtani.

(4) A bérbeadói hozzájárulás megadásának feltétele, hogy
a) bérlővel szemben a lakásbérleti jogviszonyt érintően büntető, polgári peres vagy egyéb hatósági eljárás ne legyen folyamatban,
b) a bérlőnek az Önkormányzat és a közüzemi szolgáltatók felé ne álljon fenn tartozása, díjhátraléka,
c) a bérlő a közösségi együttélés szabályait maradéktalanul tartsa be.

(5) Albérleti jogviszony nem létesíthető, ha:
a) a leendő albérlő az ország területén bárhol önkormányzati bérlakással, beköltözhető, önálló lakástulajdonnal, önálló lakásnak minősülő, beköltözhető tulajdoni hányaddal rendelkezik,
b) a leendő albérlő az ország területén bárhol elhelyezkedő, beköltözhető ingatlan önálló lakásnak minősülő tulajdoni hányadán fennálló haszonélvezeti joggal rendelkezik,
c) a leendő albérlő az albérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelme benyújtását megelőzően lakásának bérleti jogáról pénzbeli térítés ellenében, vagy bérlőtársi jogviszonyáról lemondott.

[5] A 10. § (7) bekezdését a Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.
[6] A 10. § (8) bekezdését a Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 29.) önkormányzati rendelete 1. §-a iktatta be.

(6) A lakás bérlője ágybérletet nem létesíthet.

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

A lakásbérlet megszüntetése
12. §

(1) Ha a felek az önkormányzati lakásra megkötött bérleti szerződést közös megegyezéssel úgy szüntetik meg, hogy a bérlő másik, alacsonyabb lakbérrel rendelkező lakásban kerül elhelyezésre, a bérlő jogosult a két lakás éves lakbére közötti különbözet kétszeresére akkor, ha a bérleti jogviszonya 1994. január 1. napja előtt jött létre. A bérlő a különbözet egyszeresére jogosult, ha bérleti jogviszonya 1994. január 1. napja 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) Amennyiben a bérlő e rendelet hatályba lépése után összesen három hónapi lakbérnek megfelelő, vagy annál több hátralékot halmoz fel, bérleti szerződését fel kell mondani és ha szükséges ellene végrehajtási eljárást kell kezdeményezni. A bérleti díj egy részének kiegyenlítése nem minősül a bérleti díj megfizetésének.

(5) Amennyiben a bérlő, vagy a vele együttlakó személyek felszólítás ellenére, továbbra is a közösségi együttélés követelményeivel ellentétes, botrányos, tűrhetetlen magatartást tanúsítanak, vagy a bérleményt, a közös használatú helyiséget, területet rongálják, vagy rendeltetésükkel ellenétesen használják, a bérleti szerződést fel kell mondani.

(6) A felmondási kötelezettség alól kizárólag a Képviselő-testület adhat felmentést kivételesen indokolt családvédelmi okok miatt.

MÁSODIK RÉSZ

A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérlete
13. §

(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,
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 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
14. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában álló ingatlanok értékesítésére csak a (2) bekezdésben meghatározott, indokolt esetekben kerülhet sor.

(2) Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete a Pénzügyi, Ügyrendi, Vagyonnyilatkozat-nyilvántartó és Ellenőrző Bizottság javaslatának figyelembevételével az alábbi feltételek mellett jelölheti ki elidegenítésre az önkormányzati tulajdonban lévő lakásokat és helyiségeket,

a) ha az gazdasági, településrendezési érdekből indokolt,
b) ha a lakásokat, helyiségeket magába foglaló ingatlan fenntartása, vagy felújítása aránytalanul nagy gazdasági terhet róna az önkormányzatra,
c) ha az ingatlanvagyon állományának racionalizálása szükséges.

15. §

(1) A műemléképületben lévő ingatlant a műemlékvédelmi hatóság hozzájárulásával, a külön jogszabály rendelkezéseinek figyelembevételével lehet elidegeníteni.

(2) Közös használatú helyiségeket önálló ingatlanként értékesíteni nem lehet. Ezen helyiségek és területek, valamint az épülethez tartozó földrészletek a leendő tulajdonostársak közös tulajdonába kerülnek.

Elővásárlási joggal nem érintett lakások és helyiségek értékesítése
16. §

(1) Az eladásra kijelölt lakások, vagy helyiségek értékesítése során a vételárat ingatlanforgalmi értékbecslő által a helyi, aktuális forgalmi érték alapulvételével készített értékbecslés alapján kell megállapítani.

(2) Ennek során figyelembe kell venni különösen

a) a hasonló adottságú ingatlanok helyi forgalmi értékét,
b) az épület településen belüli fekvését,
c) az épületben lévő lakások számát, az épülethez tartozó földterület, a közös használatra szolgáló helyiségek és a közös használatra szolgáló területek nagyságát,
d) az épület felszereltségét, műszaki állapotát, az építése és a felújítása óta eltelt időt,
e) a lakás alapterületét és komfortfokozatát,
f) a lakottság tényét.

(3) A forgalmi érték megállapításának figyelemmel kell lenni az önkormányzat mindenkori vagyonrendeletének vonatkozó szabályaira.

Elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése
17. §

(1) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 49. § (1) bekezdésében foglalt elővásárlási joggal rendelkező személyeknek részére lehet lakást elidegeníteni.

(2) A társasházi tulajdonban álló ingatlanban az önkormányzati tulajdoni hányad elidegenítése esetében - ha a társasház alapító okirata másként nem rendelkezik - az ingatlanban lévő lakástulajdonosokat elővásárlási jog nem illeti meg.

(3) A vételi ajánlatnak tartalmaznia kell a vásárlási szándékra vonatkozó kifejezett nyilatkozat mellett a vételár megfizetésére, a kedvezmény, engedmény igénybevételére vonatkozó kérelmet is.

(4) Az elővásárlási jogát - a tartozás rendezéséig - nem gyakorolhatja az, akinek a vásárlás időpontjában Kiszombor Nagyközség Önkormányzata felé tartozása van. Az eladó ezen körülményt hivatalból vizsgálja.

(5) Bérleti- és egyéb közüzemi díj hátralék fennállása esetén az elidegenítésre a hátralék kiegyenlítését követően kerülhet sor.

18. §

(1) Amennyiben az elővásárlásra jogosult személy egy összegben egyenlíti ki a vételárat, akkor 20 %-os vételár kedvezményre jogosult az ingatlan forgalmi értékéből.

(2) A vételár a lakás beköltözhető forgalmi értékének 100 %-a, ha az elővásárlásra jogosult személy részletfizetési kedvezményt kér. Ebben az esetben a szerződés megkötésekor az elővásárlásra jogosult bérlő a vételár 20 %-át köteles megfizetni.

(3) Részletfizetési kedvezmény esetén az elővásárlásra jogosult személy a vételárhátralékot 15 év alatt, egyenlő részletekben köteles törleszteni. A vételárhátralékra kamatot kell fizetnie, melynek mértéke a szerződés megkötésének időpontjában érvényes jegybanki alapkamat összege.

(4) A vételár megállapításakor a forgalmi értékből le kell vonni a bérlőnek – a bérbeadó írásbeli engedélyével - a lakásra fordított és a meg nem térített, számlával igazolt értéknövelő beruházásainak értékét.

19. §

(1) Az önkormányzat javára a vételár hátralék és járulékai erejéig az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot, valamint a jelzálogjog biztosítására a vételár teljes megfizetésének időtartamára elidegenítési és terhelési tilalmat kell kikötni.

(2) Aki a szerződésben vállalt kötelezettségeinek teljesítésével összesen hat havi késedelembe esik, a kedvezményeket elveszti, s vételárhátraléka egy összegben esedékessé válik. Az esedékessé vált követelés behajtásáról a Kiszombori Polgármesteri Hivatal az általános végrehajtási szabályok szerint intézkedik.

(3) Kivételesen méltányolandó ok fennálltakor, az ingatlanok vonatkozásában a Polgármester a vevő kérelmére további részletfizetést, vagy fizetési halasztást engedélyezhet legfeljebb 12 hónapra. Kivételesen méltányolandó esetnek minősül különösen: átmeneti vagy maradandó egészségkárosodás, a közeli hozzátartozók körében bekövetkező haláleset, illetve a munkahely elvesztése a részletfizetési kötelezettség fennállása alatt.

Elővásárlási joggal érintett, nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítése
20. §

(1) Az elidegenítésre kijelölt önkormányzati helyiség forgalmi értékét különösen a helyiségnek a településen és épületen belüli fekvése, felszereltsége, műszaki állapota figyelembevételével kell megállapítani.

(2) Amennyiben a helyiséget az elővásárlásra jogosult bérlő, vagy bérlőtárs vásárolja meg egy összegben, a forgalmi értékből 15 % vételár kedvezményre jogosult.

(3) Részletfizetési kedvezmény biztosításakor a vételár a forgalmi érték 100 %-ával megegyező összeg, azzal, hogy a szerződés megkötésekor az elővásárlásra jogosult vevő a vételár legalább 50 %-át köteles megfizetni. A fennmaradó vételárhátralékra 3 évi részlefizetési kedvezményt biztosít az önkormányzat. A vételárhátralékot a vevő negyedévenként köteles megfizetni, mely után az önkormányzat a szerződéskötés időpontjában érvényes jegybanki alapkamat mértékével megegyező mértékű kamatot köt ki.

(4) A helyiségek elővásárlási jog jogosultjának történő értékesítésre a rendelet 17. § (2)–(5) bekezdés, valamint a 19. § rendelkezéseit kell alkalmazni.

Eljárási szabályok
21. §

(1) Az önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek értékesítéséből befolyt - az értékesítés önkormányzatot terhelő költségeivel csökkentett - vételárát az önkormányzat költségvetésében lakásgazdálkodási célra elkülönítetten kell kezelni, annak felhasználásáról a Képviselő-testület dönt az éves költségvetés készítésekor, illetve szükség szerint.

(2) Az ingatlanok értékesítésének teljes körű lebonyolítását a Kiszombori Polgármesteri Hivatal végzi. Az adásvételi szerződést Kiszombor Nagyközség Önkormányzatának Képviselő-testülete általi jóváhagyását követően a Polgármester írja alá.

Záró rendelkezések
22. §

Ez a rendelet 2024. január 1-jén lép hatályba.

23. §

Hatályát veszti a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 2/2021.(II. 11.) önkormányzati rendelet.

Szirbik Imre sk.
polgármester

dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

A rendelet kihirdetésének időpontja: 2023. szeptember 26.

dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

Módosította a 18/2024. (X. 29.) önkormányzati rendelet.
Egységes szerkezetbe foglalva: 2024. október 30.

Dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

Módosította a 4/2026. (II. 24.) önkormányzati rendelet.
Egységes szerkezetbe foglalva: 2026. február 25.

Dr. Gácsi Zoltán sk.
jegyző

Módosította a 18/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelet.
Egységes szerkezetbe foglalva: 2026. október 30.

Dr. Gácsi Zoltán
jegyző

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

Önkormányzati tulajdonú lakóingatlanok

	bérlemény címe	***típusa***	***alapterület***
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, Óbébai u. 6 /1. lakás	bérlakás	90 m2
23.	Kiszombor, Óbébai u. 6 /2. lakás	bérlakás	87 m2
24.	Kiszombor, Nagyatádi u. 30	bérlakás	54 m2

2. melléklet a 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelethez[7]

LAKÁSBÉRLETI SZERZŐDÉS

mely egyrészt létrejött Kiszombor Nagyközség 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 ../2023.(IX. 26.) 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/m^2 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 alapját, 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,

---

[7] A 2. melléklet Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2026. (X. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-ával megállapított szöveg.

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 tűrni 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 kiüresítve, 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 rendelkezési az irányadóak.

Dátum,

aláírások.

3. melléklet a 19/2023. (IX. 26.) önkormányzati rendelethez[8]

Lakbérek mértéke

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

összkomfortos lakás esetén	*518 Ft/m2/hó*
komfortos lakás esetén	*444 Ft/m2/hó*
komfortnélküli lakás esetén	*126 Ft/m2/hó*
kertes ház esetén	*a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj*

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

összkomfortos lakás esetén	*739 Ft/m2/hó*

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

összkomfortos lakás esetén	*761 Ft/m2/hó*
komfortos lakás esetén	*650 Ft/m2/hó*
komfortnélküli lakás esetén	*186 Ft/m2/hó*
kertes ház esetén	*a mindenkori lakbér 20 %-a kerthasználati díj*

[8] A 3. melléklet a Kiszombor Nagyközség Önkormányzata Képviselő-testületének 18/2024. (X. 29.) önkormányzati rendelete 2. §-ával és 4/2026. (II. 24.) önkormányzati rendelet 1. §-ával megállapított szöveg.