

Szám: 01/ 101 - 29. / 2025.

## ELŐTERJESZTÉS

**Készült:** A Képviselő-testület 2025. február 27-i nyilvános ülésére

**Tárgy:** Tihany Község lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló rendelet

**Melléklet:** Lakásrendelet tervezet

**Előterjesztő:** Kötél Balázs polgármester

**Ellenjegyezte:** Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

**Előterjesztést készítette:** dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

<b>Tárgyalás:</b>	nyilvános ülés	<input checked="" type="checkbox"/>
	zárt ülés	<input type="checkbox"/>
<b>Elfogadás:</b>	egyszerű többség	<input type="checkbox"/>
	minősített többség	<input checked="" type="checkbox"/>
<b>Véleményezi:</b>	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	<input checked="" type="checkbox"/>
	Szociális Bizottság	<input type="checkbox"/>

### Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Községben jelenleg a - többször módosított - 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelet szabályozza az önkormányzati tulajdonú lakások és üzlethelyiségek bérbeadását és hasznosítását. Az eltelt időszakban jelentős változások történtek mind a lakásgazdálkodási helyzetben, mind a jogszabályi környezetben, amelyek szükségessé teszik egy új, korszerű lakásrendelet megalkotását.

**Az új rendelet célja, hogy:**

- Átlátható és igazságos bérbeadási rendszert biztosítson.
- Szociálisan rászoruló lakosok lakhatását támogassa.
- Hatékonyabb önkormányzati lakásgazdálkodást tegyen lehetővé.
- Összhangban álljon a vonatkozó jogszabályokkal és az önkormányzat pénzügyi lehetőségeivel.

A rendelet-tervezetben az alábbiak kerülnek rögzítésre:

1. **A lakásbérleti jogviszony feltételeinek korszerűsítése**
  - A jogosultsági feltételek pontos meghatározása,
  - A bérleti időtartam szabályozása.
2. **Új pályázati rendszer bevezetése**
  - A bérleti jog elnyerésére vonatkozó pontrendszer bevezetése.
3. **Lakbér-megállapítási szabályok módosítása**
  - Szociális és piaci alapú lakbér differenciált meghatározása.
4. **Fenntartható lakásgazdálkodás biztosítása**
  - A lakások karbantartására és felújítására vonatkozó önkormányzati és bérlői kötelezettségek egyértelműsítése.
  - Üresen álló lakások hasznosításának hatékonyabbá tétele.

## **ELŐZETES HATÁSVIZSGÁLAT**

(a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 17. §-a alapján)

A jogalkotásról szóló törvény szerint a jogszabály előkészítője előzetes hatásvizsgálat elvégzésével felméri a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat eredményéről önkormányzati rendelet esetén tájékoztatni kell a helyi önkormányzat képviselő-testületét.

**A tervezett jogszabály hatásai:**

1. **A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások:** a rendelettervezet a vonatkozó tárgyköröket érintően meghatározza az Önkormányzat vagyongazdálkodást, ahhoz kereteket határoz meg védve az önkormányzati vagyont. Ezt a célt szolgálja az is, hogy az egyes tárgykörök esetén a döntési kompetencia képviselő-testületi hatáskör.  
A várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások az eddigiekhez képest mértékadóan nem változnak, viszont a szabályozottságból eredően azok jobban tervezhetőek, nyomonkövethetőek, stabilitást, kiszámíthatóságot eredményeznek.
2. **A várható környezeti és egészségi következmények:** a rendelettervezet az eddigiekhez képest érdemi változást nem okoz a környezeti, egészségi következmények terén, viszont egyes társadalmi csoportok, szervezetek részére stabilabb, tervezhetőbb jogi környezetet teremt, melynek közvetett, pozitív egészségügyi hatása lehet.
3. **A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** ezen hatások minimálisak, minimálisan több döntés-előkészítési munkát, adminisztrációs terhet jelent.
4. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**  
A lakásrendelet célja, hogy átlátható és igazságos bérbeadási rendszert biztosítson. Szociálisan rászoruló lakosok lakhatását támogassa. Hatékonyabb önkormányzati lakásgazdálkodást tegyen lehetővé.

Összhangban álljon a vonatkozó jogszabályokkal és az önkormányzat pénzügyi lehetőségeivel.

Ezen rendelkezések elmaradása az adott tárgykörökben szabályozatlanságot, jogi és jogalkalmazási bizonytalanságot jelent az érintettek részére.

5. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** Az Önkormányzat, Tihany Közös Önkormányzati Hivatala rendelkezik a végrehajtáshoz szükséges szervezeti, személyi és tárgyi feltételekkel.

### Indokolás

Tihany Község Önkormányzatának vagyongazdálkodásában szereplő lakások, házas-ingatlanok és nem lakáscélú üzleti helyiségek hasznosításával kapcsolatosan egy új, pontosan körülhatárolt rendszer kidolgozása vált szükségessé, melyben egy korszerű és a település igényeihez igazodó jogosultsági feltételrendszer kerül szabályozásra. Átgondolásra kerülnek az ingatlanok bérbeadásával kapcsolatos bérleti időtartamok, valamint az ingatlanok hatékony hasznosításának érdekében új bérleti lehetőség került rögzítésre, mellyel kedvezményes bérleti lehetőséget kívánunk biztosítani a tihanyi kötődésű személyek számára.

Mindezek alapján kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és döntésének meghozatalára.

### DÖNTÉSI JAVASLAT

**Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének  
.../2025. (II. 27.) önkormányzati rendelete  
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről,  
az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről**

(a rendelet tervezet az előterjesztéshez mellékelve)


Tihany, 2025. február 21.



Kötél Balázs  
polgármester



Az előterjesztés törvényes!



Dr. Nagy Rúsztém Zoltán  
jegyző



**Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének 5/2025. (II.28.) önkormányzati  
rendelete**  
**az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az  
elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről**

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó szabályok, valamint a lakbérek mértéke meghatározásra kerüljenek, valamint, hogy az Önkormányzat lakás- és helyiséggazdálkodása a települési igényekkel összhangban történjen.

[2] Tihany Község Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32.cikk (2) bekezdésében és a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 3. § (1)-(2) bekezdésében, 4. § (3) bekezdésében, 5. § (3) bekezdésében, 12. § (5) bekezdésében, 19. § (1)-(2) bekezdésében, 20. § (3) bekezdésében, 21. § (6) bekezdésében, 23. § (3) bekezdésében, 27. § (2) bekezdésében, 31. § (2) bekezdésében, 33. § (3) bekezdésében, 34. § (1), (3), (6) bekezdésében, 35. § (2) bekezdésében 42. § (2), 54. § (1) és (3), 58. § (2) és (3), 68. § (2), 80. § (1) és (2), 81. § (1) és 84. § (1) és (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, valamint 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 16.§ (1) bekezdésének l) pontjában az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) és e) pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a Tihany község Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletéről, a lakások lakbérének mértékéről a következőket rendeli el:

*I. Fejezet*

**ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

**1. A rendelet hatálya**

1. § (1) A rendelet hatálya kiterjed Tihany Község Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló, bérbeadás útján hasznosított illetve hasznosítható lakásra, lakás céljára szolgáló házas-ingatlanra és a hozzátartozó földrészletre (a továbbiakban együttesen: lakások), valamint a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiségekre), elidegenítésükre.

(2) A rendelet hatálybalépése előtt létrejött bérleti szerződések esetén a bérbeadó által a szerződés keretében a bérlőnek nyújtott szolgáltatásokra – ha a felek másként nem állapodnak meg – a szerződés megkötésekor hatályos rendelkezéseket kell alkalmazni.

**2. A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szerv**

2. § A törvényben meghatározott bérbeadói jogok és kötelezettségek gyakorlását az e rendeletben szabályozott kivételekkel a Képviselő-testület gyakorolja.

3. § (1) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik:

- a) a bére adható lakások, házas-ingatlanok kijelölése,
- b) a bérleti jogviszony létrehozására irányuló pályázat kiírása, ennek keretében a bérleti szerződés tartalmi elemeinek meghatározása és a pályázat elbírálása,
- c) bérleti díj mértékének meghatározása,

- d) a bérleti szerződés meghosszabbítása, módosítása,
- e) helyiség bérleti jogának átruházásához, elcseréléséhez vagy albérletbe adásához történő önkormányzati hozzájárulás,
- f) a bérbeadót terhelő, de a bérlő által átvállalt kötelezettségekkel kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- g) az épülettel, a közös használatú helyiségekkel és területtel összefüggő kötelezettségek teljesítésével kapcsolatos megállapodás jóváhagyása,
- h) a bérlakás bérlő által történő - nettó egymillió forintot meghaladó - átalakításáról, korszerűsítéséről szóló megállapodás jóváhagyása.

(2) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság (a továbbiakban: Bizottság) hatáskörébe tartozik:

- a) a szociális és piaci alapon bérbe adandó lakásokra kiírt pályázati eljárás során beérkezett pályázatok bontása,
- b) a szociális és piaci alapon bérbe adandó lakásokra kiírt pályázati eljárás során beérkezett pályázatok hiánypótlásra felhívása,
- c) a szociális és piaci alapon bérbe adandó lakásokra kiírt pályázatok rangsorolásáról való döntés,
- d) a szociális és piaci alapon bérbe adandó lakásokra kiírt pályázatok elbírálására vonatkozó javaslatétel a Képviselő-testület részére.

(3) Az Önkormányzat tulajdonában álló lakásokkal kapcsolatos bérbeadói jogosítványok közül a polgármester hatáskörébe tartozik:

- a) a bérleti szerződés megkötése
- b) ahol a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) a felek megállapodására utal, ott a megállapodás tartalmát bérbeadói részről meghatározza az Ltv. és e rendelet keretei között,
- c) a bérlakásba történő befogadáshoz a bérbeadói hozzájárulás megadásával kapcsolatos jogok gyakorlása,
- d) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetésére vonatkozó megállapodás megkötése,
- e) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása,
- f) a döntés a bérlő szerződésszegő magatartása esetén a lakásbérleti szerződés felmondásáról,
- g) a bérlakás bérlő által történő - nettó egymillió forintot nem meghaladó - átalakításáról, korszerűsítéséről szóló megállapodás jóváhagyása.

(4) A Hivatal:

- a) ellátja a pályázatok meghirdetésével és a pályázati tárgyalások lefolytatásával kapcsolatos feladatokat,
- b) döntésre előkészíti a lakások és helyiségek cseréjével, befogadással, bérleti jogviszony folytatásával kapcsolatos feladatokat,
- c) ellátja a bérlő szociális rászorultságának és a lakás rendeltetésszerű használatának tulajdonosi ellenőrzésével, felülvizsgálatával kapcsolatos feladatokat,
- d) havonta figyelemmel kíséri a hátralékok alakulását, és intézkedéseket, vagy a bérleti szerződés felmondását kezdeményezi a kintlévőségek csökkentése érdekében,
- e) folyamatos nyilvántartást vezet az Önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatálya alá tartozó bérbeadás útján hasznosított lakásokról és nem lakás céljára szolgáló helyiségekről.

(5) A (4) bekezdés e) pontja szerinti nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

- a) a lakás (helyiség) alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát,
- b) a bérlő nevét,
- c) a bérleti jogviszony tartalmát,
- d) a lakás bérbeadás módját.

### **3. A lakásbérlet létrejötte**

**4. § (1)** A lakásbérleti jog a lakásra és a lakáshoz tartozó helyiségekre terjed ki, mely jog gyakorlására írásba foglalt szerződést kell kötni a jelen rendeletben meghatározott feltételekkel

(2) A bérlő köteles életvitelszerűen a lakásban lakni, azzal a kikötéssel, hogy a bérlő a lakásból történő két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát köteles írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Amennyiben bérlő e kötelezettségének nem tesz leget, a mulasztás lényeges kötelezettség szegésnek minősül.

### **4. A bérleti díj fizetési kötelezettség**

**5. § (1)** A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a lakás használatáért a bérlő az 5. számú mellékletben rögzített bérleti díjat, a közüzemi díjakat, szemétszállítási díjat köteles fizetni.

(2) A bérleti díj és az egyéb díjak és költségek attól az időponttól esedékesek, amikor a bérbeadó a lakást a lakásbérleti szerződésnek megfelelően a bérlőnek átadta.

(3) A bérleti díjat minden hónap 10. napjáig kell megfizetni az Önkormányzat számlájára.

(4) A lakbér összegén túl, a bérbeadó által a bérleti szerződés alapján nyújtott külön szolgáltatások díját (víz-, csatorna használat, kábel tv, stb.) is köteles a bérlő megfizetni.

**6. §** Bérleti díj nemfizetése esetén a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további nyolc napon belül írásban felmondással él.

### **5. A felek jogai és kötelezettségei**

**7. § (1)** A felek jogaira és kötelezettségeire a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) szabályai az irányadók azzal, hogy ahol az Ltv. a felek megállapodására utal, annak tartalmát a bérbeadó a törvény és e rendelet keretei között állapítja meg és a bérleti szerződés tartalmazza.

(2) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a mérőórák állását.

(3) A lakás átadásakor leltárt kell felvenni, melyben fel kell tüntetni a lakás, a lakásberendezések tényleges állapotát (pl. a lakásberendezések hiánya, a burkolatok, festés, mázolás állapota, stb.), valamint a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő az átvételt a leltár aláírásával köteles elismerni.

(4) A lakás átadásakor észlelt hibák, hiányosságok megszüntetéséről - a felek eltérő megállapodásának hiányában - a bérbeadó köteles gondoskodni. A lakás rendeltetésszerű használatra akkor alkalmas, ha tiszta és az épület központi berendezéseinek lakásban lévő részei, valamint a komfortfokozatának megfelelő lakásberendezései üzemképes állapotban vannak.

(5) A szerződéskötéskor a felek megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a szükséges munkát a bérbeadó helyett elvégzi. Ez esetben a bérbeadó a megállapodásban szereplő munkák és

berendezések igazolt költségeit egy összegben 30 napon belül a bérlő részére megtéríteni köteles.

(6) Helyreállításra, korszerűsítésre szoruló lakások pályáztatása esetén a bérbeadó a bérlőnek a lakást jegyzőkönyvbe foglalt állapotban adja át, megjelölve a helyreállítással, korszerűsítéssel érintett munkálatokat és azok elvégzési határidejét.

(7) A bérlő értéknövelő beruházást a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül nem végezhet.

(8) A bérlő az azonnali beavatkozást igénylő munkát a bérbeadó írásbeli felszólítása nélkül is elvégezheti, erről a bérbeadót a munkálatok megrendelését, illetőleg megkezdését megelőzően köteles - igazolható módon - haladéktalanul értesíteni. A bérbeadó a felmerült és igazolt költségeket 30 napon belül egy összegben téríti meg.

(9) A bérbeadó köteles gondoskodni az épület karbantartásáról, a központi berendezések állandó üzemképes állapotáról, a közös használatra szolgáló helyiségek állagában, e helyiségek berendezéseiben keletkezett hibák, hiányosságok megszüntetéséről, a lakásban lévő elektromos vezetéknek és érintésvédelmi rendszernek a felújításáról, vagy a hatósági előírásoknak megfelelő kialakításáról. Ezek alól kivételt képeznek a rendeltetésszerű használatból adódó karbantartási feladatok.

(10) Ha a lakásban, illetve az épületben a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása, vagy mulasztása miatt kár keletkezik, a bérbeadó a bérlőt a hiba kijavítására kötelezheti, vagy kötelezés hiányában bérlő köteles a kárt megtéríteni.

(11) A bérbeadó a lakásbérleti szerződésben előírhatja, hogy a bérbeadó évenként, a bérlő előzetes írásbeli értesítése mellett és a bérlő sürgősen háborítása nélkül jogosult a lakás rendeltetésszerű használatát, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését ellenőrizni, amelyet a bérlő tűrni köteles. Legkorábban az írásbeli értesítés kézbesítését követő 8. napon lehet az ellenőrzést végrehajtani.

(12) A bérlő arra alkalmas időben a lakásba történő bejutást biztosítani és az ellenőrzést tűrni köteles. A bérlő tűrési kötelezettségének nem teljesítése esetén a bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja arra való hivatkozással, hogy a bérlő a szerződésben vállalt kötelezettségét nem teljesíti.

(13) A lakás burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a lakás berendezéseinek karbantartásával, felújításával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a bérbeadó és a bérlő írásba foglalt megállapodása az irányadó. Megállapodás hiányában a karbantartással kapcsolatos költségek a bérlőt, a pótlással és cserével kapcsolatos költségek a bérbeadót terhelik.

(14) A lakást jogcím nélkül használó köteles a bérbeadóval megbízott szervnek használati díjat fizetni. A lakáshasználati díj mértéke a jogcím nélküli használat kezdetétől azonos a bérleti díjjal, a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével a lakásra megállapított bérleti díj összegének kétszerese.

(15) A jogcím nélküli lakáshasználó az Önkormányzattól másik lakásra nem tarthat igényt.

(16) A bérlő a lakást vagy házassági ingatlant, vagy annak egy részét, sem lakás, sem egyéb célra vagy bármely más jogcímen harmadik személynek albérlésbe nem adhatja.

## **6. A bérlőre vonatkozó előírások**

**8. §** (1) Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlant szerez, köteles ezt 10 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.

(2) Önkormányzati lakás bérlőjének halála esetén a bérbeadó a bérlő tekintetében az eredeti lakásbérleti szerződést módosítja, ha van olyan személy, aki a Ltv. 32. § alapján jogosult a lakásbérleti jog folytatására.

(3) A lakásbérleti jogviszony folytatására jogosult személy köteles bejelenteni a lakásbérleti jogviszony folytatására való jogosultságát. A bérlő halála esetén a bérleti jogviszony folytatására jogosultság elismerésére irányuló kérelmet a jogosultság megnyílását követő 30 napon belül kell írásban benyújtani.

**9. § (1)** Megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni:

- a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról,
- b) a lakás belső festéséről és mázolásáról,
- c) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhalózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
- d) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben történő meghibásodás bérbeadó részére történő bejelentéséről,
- e) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,
- f) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,
- g) a háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről,
- h) a házas-ingatlanhoz tartozó terület rendszeres karbantartásáról, fűnyírásáról, növényzet ápolásáról, gyommentesítéséről.

(2) A bérlő a szerződésben vállalt és e rendeletben felsorolt kötelezettségeit olyan időpontban és módon köteles teljesíteni, ahogy azt a lakás illetőleg a lakásberendezések állapota szükségessé teszi.

(3) Ha az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a bérlő vagy a vele együttlakó személyek magatartása folytán kár keletkezik, a hibák kijavításáról, az eredeti állapot helyreállításáról, illetőleg a kár megtérítéséről - függetlenül a bérlet időtartamától - a bérlő köteles 15 napon belül gondoskodni.

## **7. A bérlőtársi szerződés megkötésének és a lakásban maradó társbérlő részére történő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadásának lehetősége**

**10. § (1)** Önkormányzati lakásra bérlőtársi szerződést jogszabályban foglalt kivételtől eltekintve a bérbeadó nem köt.

(2) Önkormányzati lakásban lévő megüresedett társbérleti lakrész bérbeadására a bérbeadó nem biztosít lehetőséget.

## **8. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz**

**11. § (1)** A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében a meghatározott személyeket.

(2) A bérlő köteles írásban 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak a bérbeadó hozzájárulása nélkül befogadható személyek esetében a befogadott személy nevét, rokoni kapcsolatát és a befogadás napját.

(3) Bérlő a lakásba az Ltv. 21.§ (2) bekezdésében meghatározott személyeken kívül más személyt a bérbeadó írásbeli hozzájárulásával fogadhat be.

(4) A 3.§ (3) bekezdésének c.) pontja alapján a befogadás az alábbi feltételekkel történhet:

- a) a befogadni szándékozó bérlő által bérelt bérlakás nagysága szobánként legfeljebb 2 fő lehet,
- b) befogadás előtt a befogadó bérlő a befogadni kívánt személlyel együtt írásban kéri a hozzájáruló nyilatkozatot, konkrétan megjelölve a befogadás indokát.

(5) A kérelemhez csatolni kell a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja.

(6) A bérbeadó a hozzájárulást megtagadja, ha a bérlőnek díjtarozása (bérleti, közüzemi, egyéb) van, továbbá ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással rendelkezik. A hozzájárulás állandó lakhely létesítésére lehetőséget nem biztosít (tartózkodási helyként jelentkezhet be) és a bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésre nem tarthat igényt.

(7) A bérlő köteles 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak, ha a befogadott személy a lakásból állandó jelleggel kiköltözik vagy kijelentkezett.

(8) A (2) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

## **9. Átalakítás, korszerűsítés**

**12. § (1)** A bérlő és a bérbeadó - a bérlő írásbeli kérelmére - megállapodhatnak abban, hogy a bérlő a lakást a megállapodásban előírt módon és határidőig átalakíthatja, korszerűsítheti a bérbeadó műszaki ellenőrzése mellett. A munkák elvégzéséhez a megállapodáson túl a bérlőnek előzetesen tulajdonosi hozzájárulást kell kérnie. A kérelemnek tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok konkrét megjelölését és indokát, a költségvetés becsatolásával annak várható költségét. A munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és tervet, valamint a munkálatok befejezésének tervezett kezdő és befejezésének várható idejét. A kérelem elbírálásáról és a megállapodás tartalmáról nettó egymillió forintot meghaladó esetben a Képviselő-testület dönt, egyéb esetben Tihany Község Polgármestere.

(2) A bérbeadói hozzájárulás nem pótolja a külön jogszabályokban előírt hatósági engedélyek beszerzésének kötelezettségét. Az engedélyek beszerzése és az ezekkel kapcsolatos költségek viselése a bérlő feladata.

(3) A költségek viseléséről és a bérbeszámításról a megállapodásban kell rendelkezni.

(4) Ha a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, vagy nem megfelelő minőségben végezte el, amennyiben a megállapodás bérleti díj-beszámítást tartalmazott, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 60 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.

(5) A bérlő a saját költségén, hozzájárulás nélkül - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állapotának sérelme nélkül köteles elbontani és elszállítani, valamint az eredeti állapotot visszaállítani vagy annak költségét megtéríteni. A bérlő a lakásberendezéseket leszerelés és elvitel helyett a bérbeadónak térítésmentesen felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

## *II. Fejezet*

### *A LAKÁSOK BÉRBEADÁSA*

#### **10. A lakások bérbeadásának jogcímei és általános feltételei**

**13. § (1)** Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakásokat pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérbe lehet adni.

(2) A pályázat útján történő bérbeadással az alábbi jogcímek szerint hasznosíthatja:

a) szociális helyzet alapján,

- b) piaci alapon történő bérbeadás:
  - ba) tisztán piaci alapon,
  - bb) piaci alapú kedvezményes formában.

(3) A pályázaton kívül történő bérbeadással az alábbi jogcímek szerint hasznosíthatja:

- a) szolgálati bérlakás jogcímen,
- b) e rendeletben meghatározott közérdekű célok,
- c) lakáscsere jogcímen,
- d) krízishelyzet alapú bérbeadás jogcímen,
- e) szociális intézményből elbocsátott személy részére, amennyiben önkormányzati lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés nélkül mondott le.

(4) Az Önkormányzat a tulajdonában álló lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértékét 7. melléklet tartalmazza, melynek mértékét a Képviselő-testület jogosult felülvizsgálni.

**14. § (1)** Amennyiben a szociális intézményből elbocsátott személy önkormányzati lakásbérleti jogviszonyáról az intézménybe utalásakor pénzbeli térítés nélkül mondott le, úgy részére – kérésére - Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testülete, mint bérbeadó, üresen álló, beköltözhető, - a 19. §. szerinti- szociális bérlakást köteles azonnal biztosítani, pályázaton kívül. A kérelmezőnek ebben az esetben is meg kell felelnie a szociális helyzet alapján történő bérbeadás feltételeinek, kifejezetten a 20. § foglalt feltételeknek azzal, hogy ehhez pályázatot nem kell benyújtania.

(2) Amennyiben a szociális intézménybe utalásakor a bérlő az önkormányzati lakásbérleti jogviszonyáról pénzbeli térítés ellenében mondott le és az intézményből elbocsátották, úgy részére másik lakás bérbeadása a rendeletben foglalt szabályok szerint történhet.

**15. § (1)** Lakást bérbe adni kizárólag határozott időre lehet. A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 2 év lehet, kivétel ez alól a 13.§ (3) bekezdés a) pontjába foglalt szolgálati és a 13.§ (3) bekezdés d) pontjába foglalt krízis jellegű bérbeadás. Önkormányzati bérlakásra vonatkozó bérleti jogviszonyt a Képviselő-testületnek címzett, de a polgármesternek benyújtott kérelem benyújtásával legfeljebb 3 évvel lehet meghosszabbítani.

(2) A határozott időre szóló bérlet hosszabbítása a Képviselő-testület döntésén alapul, melyet a bérlő által benyújtandó kérelem és a kérelemhez csatolt dokumentumok figyelembe vételével hozza meg.

(3) Képviselő-testület a hosszabbításhoz nem járul hozzá, ha:

- a) a bérlő által bérelt ingatlant más formában kívánja hasznosítani;
- b) a bérlő a bérleti szerződésben rögzített kötelezettségeinek a bérleti jogviszonyának fennállása alatt nem, vagy csak többszöri - legalább két alkalommal történő - írásbeli felszólításra tett eleget;
- c) a lakást nem rendeltetésszerűen használta.

(4) A határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül a bérleti szerződés lejártának napját követő 30 napon belül elhagyni a vele ott élőkkel együtt.

**16. § (1)** A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt pénzbeli óvadékot (a továbbiakban: óvadék) kell nyújtania, kivétel ez alól a 13. § (2) bekezdés a) pontjába, valamint a 13. § (3) bekezdés c) – e) pontjaiban foglalt bérbeadások. Az óvadékot az Önkormányzat bankszámlájára a szerződéskötés időpontjáig kell megfizetni.

(2) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által a bérlemény vonatkozásában felhasználásra kerül - a bérbeadó felszólításának kézhezvételét

követő 30 napon belül - az óvadékot ki kell egészíteni. Ha e kötelezettségét a bérlő nem teljesíti, a törvényben meghatározott eljárás keretében fel kell mondani a lakásbérleti szerződést.

(3) Az óvadék a bérlőre háruló kötelezettségek bérbeadó által történő teljesítésének költségeit fedezi. Az óvadékból a bérbeadó követelése akkor elégíthető ki, ha a bérlő kötelezettségét írásbeli felhívás ellenére sem teljesíti és azt helyette a bérbeadó végzi el.

(4) A szerződés megszűnésekor a lakás visszaadását követő 15 napon belül a fel nem használt óvadékot kamat nélkül vissza kell fizetni.

### **11. Pályázat útján történő bérbeadás általános feltételei**

**17. § (1)** Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakásokat — a Képviselő-testület döntése alapján — pályázat útján kell meghirdetni, a döntéstől számított 30 napon belül.

(2) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon (különösen a honlapon és a helyi TV) közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás jogcímét,
- b) a lakás címét, alapterületét, szobaszámát, komfortfokozatát és műszaki állapotát,
- c) a bérbeadó megnevezését,
- d) a lakás megtekintésének feltételeit,
- e) a lakásra megállapított bérleti díjat és a külön szolgáltatások díjának megtérítésére vonatkozó kötelezettséget, a bérleti díj időszakonkénti emelésének feltételeit és módját. Kivétel képez ez alól a 13. § (2) bekezdésének b) pontjába foglalt piaci alapon történő bérbeadás esete,
- f) a bérbeadás időtartamát, a bérleti jogviszonyt megszüntető feltételeket,
- g) a pályázaton való részvétel, illetve a pályázat elbírálásának feltételeit, módját és határidejét,
- h) a pályázat benyújtásának feltételeit, módját és határidejét,
- i) a pályázat szempontjából lényeges egyéb körülményeket, információkat,
- j) a bérlőt terhelő felújítási kötelezettségeket,
- k) az eredmény közlésének módját és időpontját,
- l) a szerződés megkötésének módját és határidejét.

(4) A pályázat benyújtási határideje a pályázat közzétételét követő 30 nap. Közzététel időpontja az önkormányzati hirdetőtáblán történő kifüggesztés időpontja.

**18. § (1)** A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon (1, 3, 4. melléklet) írásban kell benyújtani a Hivatalhoz.

(2) A pályázatokhoz munkáltatói és jövedelemigazolást, továbbá minden érintett esetén a pályázattal és a lakás, házas-ingatlan bérletével kapcsolatos személyes adatok kezeléséről szóló nyilatkozatot kell csatolni.

(3) A pályázatok a benyújtási határidő leteltét követő 5 munkanapon belül a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság által kerülnek felbontásra.

(4) A pályázat bontása során a Pénzügyi és Gazdasági Bizottság a zárt borítékokat felbontja, dönt a pályázatok érvényességéről, a döntéséről jegyzőkönyvet készít. A pályázót 5 munkanapos határidővel írásban hiánypótlásra hívja fel, amennyiben a pályázati adatlap, vagy annak mellékletei hiányosan kerülnek benyújtásra. A hiánypótlási határidő leteltét követően további hiánypótlásnak nincs helye. A Pénzügyi és Gazdasági Bizottság javaslata alapján a Képviselő-testület a benyújtási határidőt követő 30 napon belül, de legkésőbb a soron következő rendes Képviselő-testületi ülésén dönt a pályázat nyerteséről.

(5) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 15 napon belül nem köti meg, a pályázók közül a bérleti szerződést a következő legjobb eredményt elérő személlyel kell megkötni.

(6) Ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek nyilvánítja.

(7) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.

(8) Bérelő - kivéve a 13.§ (2) bekezdésének a) pontjának esetét - a szerződés aláírásától számított 15 napon belül közjegyzői okiratban kiköltözési nyilatkozatot köteles tenni, mely nyilatkozatát a Bérbeadó részére a közjegyzői okirat aláírását követő 8 napon belül át kell adnia. A lakásbérleti szerződés a Bérelő közokiratba foglalt nyilatkozatának Bérbeadó részére történő, igazolt átadásának napján lép hatályba. Az ingatlan birtokba adása a lakásbérleti szerződés hatályba lépését követő 5 munkanapon belül történik.

## **12. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás különös szabályai**

**19. § (1)** Önkormányzati bérlakásra szociális helyzet alapján való jogosultság megállapítására a pályázatot a Képviselő-testület írja ki.

(2) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon (különösen a honlapon és a helyi TV) közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni.

(3) Az Önkormányzat szociális helyzet alapján a lakásbérleti jogviszony keretében lakbértámogatást nem biztosít.

**20. § (1)** Szociális helyzet alapján önkormányzati bérlakásra (szociális bérlakás) az a nagykorú, cselekvőképes magyar állampolgár jogosult, aki és a vele együtt-költöző hozzátartozója

- a) legalább 5 éve tihanyi lakóhellyel, vagy tihanyi munkahellyel és tartózkodási hellyel rendelkezik vagy rendelkezik és életvitelszerűen a településen él,
- b) akinek, vagy házastársának, élettársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, hasznélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás, nem rendelkezik személyi tulajdonú lakás egészének vagy részének tulajdonjogával – ide nem értve a hasznélvezettel terhelt lakást -,
- c) nem rendelkezik nyaralóval vagy üdülővel,
- d) nem rendelkezik építési telekkel,
- e) nem rendelkezik bérlakással,
- f) az Önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével jogi vagy peres ügye nincs,
- g) korábban – önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérlőjeként – tartozást nem halmazott fel, vagy a tartozást visszafizette és a visszafizetés tényét írásban igazolja,
- h) akinek, illetve családjának – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme (a bérbeadás évére vonatkozóan) nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum hétszeresét, gyermekét egyedül nevelő, egyedülálló szülő esetében az öregségi nyugdíjminimum nyolcszorosát. Egy főre jutó jövedelem megállapításánál azokat a személyeket és jövedelmeket kell figyelembe venni, akik az adott bérlakás bérletére benyújtott pályázat szerint a lakásba együtt kívánnak beköltözni. A Polgári Törvénykönyv szerint - közeli hozzátartozónak minősülnek. A havi jövedelem számítása szempontjából a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés f) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

- i) aki, vagy házastársa, élettársa, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, melynek együttes nettó forgalmi értéke meghaladja a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum összegének hetvenszerezését és,
- j) aki a bérbeadást megelőző 5 éven belül beköltözhető ingatlanát nem idegenítette el, vagy a beköltözhetőség nem az ő érdekkörében felmerült okból szűnt meg.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott feltételeknek megfelelő személynek sem adható bérbe a lakás, ha a pályázó szociális, jövedelmi, vagyoni viszonyaira vonatkozóan olyan valótlan adatot közölt, amelyek számára jogtalan előnyt jelentenek.

(3) Szociális, jövedelmi és vagyoni viszony alapján létesíthet bérleti jogviszonyt tovább az is, aki nem felel meg az (1) bekezdésében foglalt feltételnek, de

- a) az építésügyi, illetve egészségügyi hatóság szerint romos, műszakilag elavult, vagy egészségügyi szempontból nem megfelelő lakásban él, vagy
- b) a családban tartósan beteg személynek nem biztosított a külön szoba, vagy a lakásban együttlakó önálló család részére nem biztosított a külön szoba, vagy a családban az egy főre jutó lakóterület nem haladja meg a hat négyzetmétert.

(4) A szociális alapon történő bérbeadás rangsorolásának fő szempontja a pályázó és családja (együttköltözők):

- a) lakhatási körülményei,
- b) jövedelmi, vagyoni viszonyai, ennek keretében az is, hogy a szociális bérleti díj és a különszolgáltatási díj megfizetéséhez szükséges elegendő jövedelemmel rendelkezik, továbbá az, hogy az (1) bekezdésben szerinti feltételek fennállnak,
- c) gyermekek, együttlakók száma, családi viszonyok,
- d) egyéb, a kérelmező kérelmében felhozott körülmények.

(5) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlője a jövedelmében bekövetkezett változást 8 napon belül köteles bejelenteni. A bérlőnek a jogosultságát a bérbeadó — a Hivatal közreműködésével — minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 31-ig benyújtani a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelmi kimutatásokat és nyilatkozatot a lakásban élők számáról.

(6) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő nem jogosult a szociális alapon megállapított bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új, piaci alapú bérleti díjat, és azt a bérlővel írásban haladéktalanul közli.

(7) A bérlő a szerződés megkötését követően 12 havonta (a felülvizsgálattal egyidejűleg) köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakással kapcsolatban nincs tartozása.

**21. § (1)** Érvénytelen a pályázat, ha:

- a) a kérelmező adatszolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget,
- b) a környezettanulmány készítése, vagy az eljárás során az ügyintéző tapasztalja, hogy a kérelmező a pályázat kedvezőbb elbírálása szempontjából lényeges adatokat valótlanul közölt vagy elhallgatott,
- c) a kérelmező a rendeletben előírt feltételeknek nem felel meg.

(2) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a kérelmező szociális jellegű bérlakás bérbevételére nem jogosult, pályázatát érvénytelennek kell nyilvánítani és erről a pályázót 8 napon belül írásban értesíteni kell.

**22. § (1)** A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázatokat a 2. melléklet szerinti értékelési szempontok alapján kell elbírálni.

(2) A Bizottság a beérkezett kérelmeket megvizsgálja és a szociális rászorultság alapján javaslatot fogalmaz meg a Képviselő-testület felé a bérlő személyére. A pályázók közül – az értékelő lap szerinti eredményeit figyelembe véve – a Képviselő-testület dönt.

(3) A bérleti szerződést a Képviselő-testület döntése alapján kiválasztott bérlővel kell megkötöni.

**23. §** (1) Szociális helyzet alapján csak olyan lakásra köthető bérleti szerződés, melynek nagysága a bérlő jogos lakásigénye - (2) bekezdésben meghatározott - minimális mértékét nem haladja meg. A jogos lakásigény mértékének számításánál a lakásba ténylegesen együtt költözők számát kell figyelembe venni. Az orvosilag igazolt terhességet figyelembe kell venni.

(2) A jogos lakásigény minimális mértéke:

- |                              |                              |
|------------------------------|------------------------------|
| a) 1-2 fő esetében           | 1 szoba,                     |
| b) 3 fő esetében             | 1,5 szoba,                   |
| c) 4-5 személy esetében      | 2 szoba                      |
| d) minden további személynél | + 0,5 szoba                  |
| e) 3 vagy több gyermeknél    | + 1 szoba vehető figyelembe. |

### **13. Piaci alapon történő bérbeadás általános szabályai**

**24. §** (1) Piaci alapon bérbe adható lakásra, házas-ingatlanra

- tisztán piaci alapon,
- piaci alapú kedvezményes formában lehet.

(2) A bérbeadó a győztes pályázót az érvényes pályázók közül a pályázati kiírás alapján választja ki.

(3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon (különösen a honlapon és a helyi TV) közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláján legalább 15 napra ki kell függeszteni.

(4) A pályázati kiírás megjelenésének közhiteles időpontja a Tihany Közös Önkormányzati hirdetőtábláján való közzététel napja.

(5) A pályázati hirdetménynek az alábbiakat kell tartalmaznia:

- a hasznosítani kívánt lakás címét és műszaki paramétereit,
- a pályázati ajánlat benyújtására jogosultak körének meghatározását,
- a bérleti díj minimális összegének meghatározását,
- tájékoztatást arról, hogy a pályázónak legalább 30 napos ajánlati kötöttséget kell vállalni,
- a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét,
- az ingatlan megtekinthetőségének időpontját,
- a pályázati eredmény megállapításának módjáról szóló tájékoztatást,
- tájékoztatást a kiíró azon jogának fenntartásáról, hogy a nyertes ajánlattevő visszalépése esetén jogosult a pályázat következő helyezettjével szerződést kötni,
- tájékoztatást a kiíró azon jogának a fenntartásáról, hogy a pályázatot eredménytelennek nyilváníthatja, különösen a (7) bekezdésben foglalt esetekben.

(6) Eredménytelen a pályázati eljárás, különösen, ha:

- nem érkezett pályázati ajánlat,
- kizárólag érvénytelen pályázatok érkeztek.

(7) Érvénytelen a pályázati ajánlat, ha:

- olyan személy nyújtotta be, aki nem volt jogosult az ajánlat benyújtására,
- a kiírásban meghatározott időn túl nyújtották be.

(8) A rendelet 16. § (1) bekezdésében rögzített óvadék fizetési kötelezettség mértéke a lakás mindenkor két havi bérleti díjának megfelelő összeg.

#### **14. Tisztán piaci alapon történő bérbeadás szabályai**

**25. § (1)** A pályázó a 3. melléklet szerinti úrlapon nyújtja be pályázatát.

(2) A pályázatot az az érvényesen és eredményesen pályázó nyeri el, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja.

(3) Megajánlott bérleti díj egyezősége esetén előnyt jelent, az a nyertes pályázó, aki a vállalt bérleti díj tekintetében több hónapra szóló megelőlegezést vállal.

#### **15. Piaci alapú kedvezményes formában történő bérbeadás szabályai**

**26 §** A pályázó a 4. melléklet szerinti úrlapon nyújtja be pályázatát.

**27. § (1)** A nyertes pályázó az 5. melléklet szerinti pontozás szerint kerül meghatározásra.

(2) Amennyiben több pályázó egyező pontértékű ajánlatot nyújt be a pályázók rangsorolása az alábbiak szerint történik:

- a) a fiatal házaspár, főként, ha gyermeket nevelnek,
- b) aki a pályázat benyújtásakor a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv köztisztviselője, közalkalmazottja, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló alkalmazottja, munkavállalója, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság munkavállalója,
- c) aki a pályázat benyújtásakor Tihanyban munkahellyel rendelkezik,
- d) aki az Önkormányzat tulajdonában vagy vagyonkezelésében lévő épületben, helyiségben vállalkozást üzemeltet.

#### **16. Bérbeadás szolgálati jelleggel**

**28. § (1)** Szolgálati lakásra, házas-ingatlanra a Hivatal, az Önkormányzat által fenntartott költségvetési szerv köztisztviselője, közalkalmazottja, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyban álló alkalmazottja, munkavállalója, illetve az Önkormányzat kizárólagos tulajdonában álló gazdasági társaság munkavállalója nyújthat be kérelmet, a közszolgálati, a közalkalmazotti jogviszonyának, köznevelési foglalkoztatotti jogviszonyának, illetve munkaviszonyának fennállásáig, ha a munkavállaló Tihanyban való letelepedése a település érdekeit szolgálja. Ennek elbírálása a munkáltató javaslata alapján a bérbe adható ingatlan kapacitás figyelembe vételével a Képviselő-testület feladata. A kérelmeket a polgármester részére kell benyújtani, a benyújtott kérelem egy évig érvényes, azzal, hogy a döntés előtt a kérelmező fennálló igényét ellenőrizni szükséges.

(2) Szolgálati jelleggel csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, hasznélvezetében Tihany közigazgatási területén vagy a Balaton északi partján a kérelmező munkahelyének 25 km-es körzetében, vagy közösségi közlekedéssel - az útvonaltervező szerinti, figyelemmel a menetrendre - 1 órás utazási távolságon belül nincs lakóingatlan.

(3) Önkormányzati lakás bérbeadásakor - amennyiben a kérelmek száma meghaladja a bérbe adható lakások számát - elsődlegesen a szolgálati lakásra irányuló igényeket kell kielégíteni, kivételt képez ez alól a szociális alapú bérbeadás.

(4) Amennyiben lakás szolgálati jelleggel bérbe adhatóvá válik, a polgármesternek benyújtott hatályos kérelmeket a Hivatal dolgozza fel.

(5) A polgármester javaslata alapján a lakás bérbeadására vonatkozóan a Képviselő-testület dönt.

(6) A rendelet 16. § (1) bekezdésében rögzített óvadék fizetési kötelezettség mértéke a lakás mindenkori havi bérleti díjának megfelelő összeg.

## **17. Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás**

**29. § (1)** A Képviselő-testület közérdekű feladat megvalósítása érdekében kérelemre lakást, házas-ingatlant ad bérbe a Tihany közigazgatási területén egészségügyi, köznevelési vagy rendvédelmi feladatot végző, ellátást biztosító személynek. A kérelemről a polgármester javaslata alapján a Képviselő-testület dönt.

(2) Közérdekű feladat megvalósítása érdekében lakást bérbe adni kizárólag határozott időre lehet, mindaddig, amíg a bérlő az (1) bekezdésben foglalt feladatot Tihanyban ellátja.

(3) Közérdekű cél érdekében csak akkor adható bérbe önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában, hasznélvezetében Tihany közigazgatási területén vagy a Balaton északi partján a kérelmező munkahelyének 25 km-es körzetében, vagy közösségi közlekedéssel - az útvonaltervező szerinti, figyelemmel a menetrendre - 1 órás utazási távolságon belül nincs lakóingatlan.

(4) A rendelet 16. § (1) bekezdésében rögzített óvadék fizetési kötelezettség mértéke a lakás mindenkori havi bérleti díjának megfelelő összeg.

## **18. Lakáscsere**

**30. § (1)** A bérlő a lakás, házas-ingatlan bérleti jogát – a bérbeadó hozzájárulásával – elcserélheti. A csereszerződést írásba kell foglalni.

(2) Önkormányzati lakás, házas-ingatlan bérleti joga kizárólag másik önkormányzati lakás, házas-ingatlan bérleti jogára cserélhető.

(3) Önkormányzati lakás, házas-ingatlan esetén a bérbeadói hozzájárulás megadását és a csereszerződés érvényes megkötését megelőzően a bérbeadó – legalább 30 napos határidő megjelölésével – köteles az önkormányzati lakásra, házas-ingatlanra bérleti jogot szerző cserélő féltől kérni a lakásbérleti szerződésének, illetőleg a lakásbérleti jogviszonya fennállását tanúsító bérbeadó írásbeli nyilatkozatának az iratokhoz történő benyújtását.

(4) Önkormányzati lakás, házas-ingatlan esetén a bérbeadó megtagadhatja a cseréhez történő hozzájárulását, ha a cserepartner a (3) bekezdésben említett kérést a megadott határidőn belül nem teljesíti, vagy a benyújtott okiratok, illetőleg – szükség esetén – a cserelakás helyszínen történő megtekintése alapján kétség merül fel a cserepartner lakásbérleti jogának fennállása kérdésében.

(5) Az önkormányzati lakás, házas-ingatlan bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg, ha bármelyik cserélő fél

- a) egészségügyi ok,
- b) munkahely megváltozása,
- c) lényeges személyi körülményeinek, így különösen a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek számának megváltozása

miatt cseréli el a lakást, és a (4) bekezdésben említett indokok nem állnak fenn.

(6) Az önkormányzati lakás, házas-ingatlan bérleti jogának cseréjéhez történő hozzájárulás nem tagadható meg akkor sem, ha az (5) bekezdés a) vagy b) pontjában megjelölt indok a bérlővel állandó jelleggel jogszerűen együttlakó személyek esetében áll fenn.

## **19. Önkormányzati lakások bérbeadása krízishelyzet alapján**

**31. § (1)** Törvényben előírt jogcím, vagy az önkormányzati rendelet alapján vállalt elhelyezési és bérbeadási kötelezettség alapján bérbe lehet adni a lakást a bérlő saját tulajdonú megsemmisült lakása miatt, vagy hatóság által életveszély miatt elrendelt kiürítés miatt.

(2) Az elhelyezési kötelezettségnél figyelembe jövedelmi, vagyoni helyzet alapján lakás annak adható:

- a) akinek, vagy házastársának, élettársának, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozójának a tulajdonában, haszonélvezetében nincs megfelelő, beköltözhető lakás, nem rendelkezik személyi tulajdonú lakás egészének vagy részének tulajdonjogával – ide nem értve a haszonélvezettel terhelt lakást -,
- b) nem rendelkezik nyaralóval vagy üdülővel,
- c) nem rendelkezik építési telekkel,
- d) nem rendelkezik bérlakással,
- e) az Önkormányzattal vagy annak költségvetési szervével jogi vagy peres ügye nincs,
- f) korábban – önkormányzati tulajdonban lévő bérlakás bérlőjeként – tartozást nem halmozott fel, vagy a tartozást visszafizette és a visszafizetés tényét írásban igazolja,
- g) akinek, illetve családjának – a vele együtt költöző családtagokat is számítva – az egy főre jutó havi nettó átlagjövedelme (a bérbeadás évére vonatkozóan) nem haladja meg az öregségi nyugdíjminimum hétszeresét, gyermekét egyedül nevelő, egyedülálló szülő esetében az öregségi nyugdíjminimum nyolcszorosát. Egy főre jutó jövedelem megállapításánál azokat a személyeket és jövedelmeket kell figyelembe venni, akik az adott bérlakás bérletére benyújtott pályázat szerint a lakásba együtt kívánnak beköltözni. A Polgári Törvénykönyv szerint - közeli hozzátartozónak minősülnek. A havi jövedelem számítása szempontjából a Szocvtv. 4. § (1) bekezdés f) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.
- h) aki, vagy házastársa, élettársa, vagy vele együtt lakó, vagy együtt költöző közeli hozzátartozója nem rendelkezik olyan vagyonnal, melynek együttes nettó forgalmi értéke meghaladja a bérbeadáskori öregségi nyugdíjminimum összegének százszorosát.

**32. § (1)** A polgármester azonnali intézkedést igénylő rendkívüli élethelyzet bekövetkezése esetén, kivételesen, az eset összes körülményeinek figyelembevételével, egyedi mérlegelés alapján – pályázaton kívül - dönthet önkormányzati lakás – maximum 1 évre történő - bérbeadásáról átmeneti elhelyezés céljából. Ezen esetben a lakást a szociális helyzet alapján történő bérbeadásra irányadó lakbér alkalmazásával lehet bérbeadni.

(2) A polgármester az (1) bekezdésben meghatározott intézkedéséről a Képviselő-testületet soron következő ülésén tájékoztatja.

(3) A krízishelyzet alapján megkötött szerződés lejárta előtt minimum 30 nappal bérlő kérelmezheti a szerződés legfeljebb 6 hónap időtartamra történő meghosszabbítását, az erre irányuló kérelmet a polgármesternek kell benyújtani, melyről - ha a bérlő lakhatásának rendezése, rendezhetősége továbbra sem biztosított, biztosítható - a polgármester hozhat döntést, egyúttal a Képviselő-testületet soron következő ülésén tájékoztatja.

### *III. Fejezet*

#### **20. A lakásbérleti jogviszony megszűnése**

**33. § (1)** A szerződésben meghatározott idő elteltével a bérleti jogviszony megszűnik és a bérlő külön felszólítás nélkül és mindennemű elhelyezési és térítési igény nélkül a lakást köteles visszaadni a bérbeadónak.

(2) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:

- a) a bérlő a bérleti díjat a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben, kérelmére halasztást kapott,
- b) a bérlő a szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt kötelezettségét nem teljesíti;
- c) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a bérbeadóval vagy a lakókkal szemben az együttélés követelményeivel ellentétes magatartást tanúsítanak;

d) a bérlő vagy a vele együttlakó személyek a lakást, a közös használatra szolgáló helyiséget, illetőleg területet rongálják vagy a rendeltetésükkel ellentétesen használják;

e) a bérlő részére megfelelő és beköltözhető lakást (a továbbiakban: cserelakás) ajánl fel.

f) a bérlő a közüzemi szolgáltatók, vagy más felé olyan tartozást halmoz fel, melynek megfizetéséért az önkormányzatot helytállási kötelezettség terheli és e tartozás összege eléri a lakásra megállapított bérleti díj összegének kétszeresét,

g) a Ltv-ben, vagy e rendeletben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.

**34. § (1)** Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a bérleti szerződés utolsó napját követő 30 napon belül köteles visszaadni bérbeadónak kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a Hivatal leltárt köteles felvenni, melyben rögzíteni kell a lakás műszaki állapotát, esetleges hiányokat, azok pótlási határidejét.

(2) A lakás visszaadásakor meg kell állapítani a lakás és a lakásberendezések állapotát. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.

(3) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetészerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.

(4) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

(5) A lakásbérlet közös megegyezéssel történő megszüntetését a bérbeadó és a bérlő is kezdeményezheti.

(6) Ha a határozott időtartamú bérlet lejár, nincs cserelakás biztosítási kötelezettsége az önkormányzatnak.

(7) Amennyiben a bérlő szünteti meg – bármely okból - a bérleti jogviszonyt, sem cserelakásra, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

(8) Amennyiben bérbeadó a 33. § (2) bekezdésben foglaltak miatt – kivéve az e) pont, valamint a Ltv. 23.§ (1) bekezdésének b) pontja - mondja fel a bérleti szerződést, bérlő sem cserelakásra, sem pénzbeli térítésre nem tarthat igényt.

#### *IV. Fejezet*

### **21. A törvény alapján elővásárlási joggal érintett lakások vételárának mértéke és megfizetésének feltételei, valamint a törvény alapján elővásárlási joggal nem érintett lakások eladásának feltételei**

**35. § (1)** Az önkormányzat tulajdonában álló lakások értékesítésére a Képviselő-testület által elfogadott értékesítésre kijelölt lakások esetén kerül sor.

(2) A Ltv. alapján elővásárlási joggal érintett lakások értékesítése esetén a bérbeadó köteles az elővásárlásra jogosult bérlőt az értékesítés szándékáról és az eladási árról haladéktalanul tájékoztatni azzal, hogy az elővásárlási jogával a tájékoztatás kézhezvételét követő 15 napon belül kell élnie.

(3) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az elővásárlási jogával élni kíván, akkor erről a (2) bekezdésben foglalt határidőn belül írásban nyilatkozik. A nyilatkozatban meg kell jelölni, hogy a vételárát a bérlő milyen forrásból kívánja megfizetni.

(4) Amennyiben az elővásárlásra jogosult bérlő az (2) bekezdésben foglalt 15 napos határidőn belül rajta kívül álló elháríthatatlan ok miatt nyilatkozattételi jogával élni nem tud, az elmulasztott határidőt követő 15 napon belül a bérbeadó felé igazolási kérelmet csatol a nyilatkozattal együtt. A bérbeadó az igazolási kérelmet megvizsgálja és az igazolási kérelem alapján a nyilatkozat elfogadásáról vagy el nem fogadásáról a bérlőt értesíteni köteles.

**36. §** (1) A lakások az elővásárlási joggal rendelkezők részére a vételárnak egy összegben történő megfizetése vagy részletfizetés ellenében idegeníthetők el.

(2) Az értékesítésre kijelölt lakások, illetve nem lakás céljára szolgáló helyiségek helyi forgalmi értékét ingatlanforgalmi szakértői szakvélemény alapján kell megállapítani.

(3) A vételár megállapításánál a szakértő által megállapított forgalmi értékből le kell vonni a bérlő által a lakásra fordított és meg nem térített értéknövelő beruházásainak értékét.

(4) Az elővásárlási jog jogosultja kérheti a vételárnak részletekben történő megfizetését. A vevő azonban a szerződés megkötésekor a vételár 20 %-át köteles egy összegben megfizetni. A vételárhátralékot a vevő 15 év alatt fizetheti meg, havi egyenlő részletekben.

(5) Ha az elővásárlási jog jogosultja az adás-vételi szerződés megkötésekor a vételár előleg és a vételár közötti különbözetet (vételárhátralék) egy összegben fizeti meg, akkor az önkormányzat a vételárhátraléokra 5 % kedvezményt biztosít.

(6) Amennyiben az elővásárlásra jogosult lakbérhátralékkal rendelkezik, akkor azt a lakás vételárához hozzá kell számítani.

(7) Részletfizetés esetén a vevő a Polgári Törvénykönyvben foglalt ügyleti kamat maximális mértékének megfelelő kamatot köteles fizetni.

(8) A határidőben be nem fizetett törlesztő részletek után a vevő a Polgári Törvénykönyv. szerint a pénztartozás késedelmes megfizetése esetében megállapítható késedelmi kamatot köteles megfizetni.

(9) A vételár hátralék megtérítése alól felmentés nem adható, méltányossági alapon sem.

(10) A vételár hátralék erejéig a lakásingatlanra az ingatlan-nyilvántartásba jelzálogjogot kell bejegyeztetni.

(11) A lakásingatlant a tartozás fennállásának idejére a jelzálogjog biztosítására elidegenítési és terhelési tilalom terheli, az ingatlan-nyilvántartásba e tilalmat is be kell jegyezni.

(12) Abban az esetben, ha a vevőnek az elidegenített lakásingatlanon karbantartási, felújítási, beruházási munkák elvégzése céljából hitelt kell igénybe vennie, abban az esetben a Képviselő-testület hozzájárulhat az újabb jelzálogjog bejegyzéséhez

**37. §** Az elővásárlási joggal nem érintett lakások értékesítése esetén az értékesítésre nyilvános pályázat alapján kerül sor. A vevőt kamatmentesség nem illeti meg.

## **22. A lakások elidegenítéséből származó bevételek felhasználása**

**38. §** Az Önkormányzat a lakás elidegenítéséből származó bevételét az Ltv. 62.§ (3) és (5) bekezdéseiben rögzítettek szerint használhatja fel.

## *V. Fejezet*

### **23. Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételei, a bérbeadás általános feltételei**

**39. §** (1) Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletének pályáztatására, a bérleti jogviszony létrejöttére, a felek jogaira és kötelezettségeire, valamint a bérlet megszűnésére a lakásbérlet szabályait az e fejezetben szabályozott eltérésekkel kell alkalmazni.

(2) Helyiség bérleti jogának (átruházása, elcserélése vagy albérletbe adása esetén) bérbeadó önkormányzati hozzájárulás feltételei:

a) a bérleti jog átruházását, elcserélését, vagy albérletbe adását a Képviselő-testülethez beadott - közös - kérelemben a Felek kérelmezik, melyhez csatolják a szerződés-tervezetet. Mind a kérelemben, mind a szerződés-tervezetben rögzíteni szükséges, hogy a bérleti jognak

az átruházása, elcserélése vagy albérletbe adása, a bérlemény további hasznosítása milyen célból történik,

b) a bérleti jog átruházása, elcserélése, vagy albérletbe adása a Felek közötti szerződéssel történik, melyhez, a szerződés hatályosulásához a Képviselő-testület általi önkormányzati hozzájárulás szükséges. A vonatkozó képviselő-testületi döntés a szerződés melléklete.

c) az önkormányzati hozzájárulás jogi személy, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetén csak átlátható szervezet részére adható, melyet igazolni szükséges, a vonatkozó cégkivonat (annak másolati példányát) a kérelemhez csatolni szükséges,

d) a bérleti jog átruházása, elcserélése, vagy albérletbe adása azonos, vagy a bérbevevői feltételeknél kedvezőbb feltételekkel történhet,

e) a bérleti jog átruházása, elcserélése, vagy albérletbe adása esetén az önkormányzattal kötött bérleti szerződés - a bérleti jogviszony időtartama alatt - továbbra is hatályban marad az eredeti Felek között, az eredeti bérlő, bérbevevő ezen jogügylettel előnyösebb helyzetbe nem kerülhet,

f) a hozzájárulás nem adható meg, amennyiben a bérleti jogot, annak átruházását, elcserélését, vagy albérletbe adását megszerző Félnek az önkormányzattal szemben egyéb bérleti díj hátraléka, illetve közüzemi díjtartozása, továbbá helyi adó hátraléka áll fenn.

(3) Pályázati eljárás nélkül helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.

**40. § (1)** A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a Képviselő-testülettől. A Képviselő-testület a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról a 39. § (2) bekezdésben rögzített feltételek figyelembe vételével dönt.

(2) Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy helyi adótartozása van, illetve akit a bérleti jogviszony alatt többször fel kellett szólítani a bérleti díj megfizetésére. A tartozásmentességről szóló nyilatkozatot a pályázathoz mellékelni kell.

(3) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 15 évi időtartamra szólhat, mely időszak egy alkalommal legfeljebb 5 évvel meghosszabbító abban az esetben, ha a bérlő valamennyi kötelezettségét szerződésszerűen, késedelem nélkül teljesítette.

(4) Az állam tulajdonából az önkormányzat tulajdonába kerülő helyiségek tekintetében a bérlőt (bérlőtársat) megillető elővásárlási jog esetén, a helyiség vételárának megállapítása kapcsán, figyelemmel kell lenni arra, hogy amennyiben a helyiséget az elővásárlásra jogosult veszi meg, úgy a vételár mértéke az ingatlanforgalmi értékbecslés alapján megállapított helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg. Az ingatlanforgalmi értékbecslés kapcsán Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének mindenkor hatályos vagyonrendeletében foglalt, az önkormányzati ingatlan vagyon értékének meghatározása rendelkezéseit kell alkalmazni. Amennyiben a helyiséget az elővásárlásra jogosult vásárolja meg, adás-vételi szerződés akkor köthető, ha a helyiségre bérleti díj hátralék, illetve közüzemi díjtartozás, továbbá helyi adó hátralék nem áll fenn.

(5) A (4) bekezdésben nem említett egyéb helyiségek eladásának, elidegenítésének feltételei tekintetében Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének mindenkor hatályos vagyonrendelete vonatkozó rendelkezései szerint kell eljárni.

## **24. Bérbeadás pályázat útján**

**41. § (1)** A pályázaton részt vehet minden természetes és jogi személy, jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság aki, vagy amely a pályázat közzétételét követően a pályázat

benyújtási határidejének leteltéig a kiírási feltételeknek megfelelő érvényes pályázatot nyújt be. A pályázatot a rendelet 6. melléklete szerinti formanyomtatványon kell benyújtani.

(2) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:

- a) a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,
- b) a folytatható tevékenységek megnevezését,
- c) a bérleti díj minimális mértékét,
- d) az óvadék lehetőségét,
- e) a közüzemi költségek viselésének módját,
- f) a bérletbe adás időtartamát,
- g) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
- h) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,

(3) A pályázatnak tartalmaznia kell:

- a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
- b) az eljáró képviselőt,
- c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását,
- d) kötelezettségvállalást a bérleti díj megfizetésére,
- e) a valorizáció lehetőségének elfogadását,
- f) az előírt igazolásokat.

(4) A pályázat érvénytelen, ha a (3) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázóval az érvénytelenség tényét közölni kell.

(5) Eredménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a pályázati tárgyalást követő 8 munkanapon belül nem kötötte meg.

## **25. A bérleti díj megfizetésének szabályai**

**42. §** (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját, döntésével egyidejűleg a Képviselő-testület határozza meg.

(2) A pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a legmagasabb bérleti díjat ajánlja meg. Amennyiben több pályázó egyező összegű ajánlatot nyújt be a bérleti díj vonatkozásában, a pályázók közül a szerződést azzal kell megkötni, aki a bérleti díjat a leghosszabb időszakra előlegezi meg egy összegben.

(3) Ha a bérleti jogviszony azon időpont előtt szűnik meg, amelyre a bérlő a bérleti díjat már megelőlegezte, az általa már befizetett, de még le nem lakott bérleti díjat kamatmentesen vissza kell fizetni.

**43. §** Az önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után - eltérő megállapodás hiányában - a bérlő köteles a közműdíjat és az egyéb költségeket megfizetni, továbbá az állagmegóvási, karbantartási feladatokat elvégezni. Amennyiben ennek a kötelezettségének nem tesz eleget, a bérbeadó felmondással élhet.

## **26. Helyiség rendeltetészerű használata**

**44. §** (1) A helyiséget a bérlő a bérleti szerződésben megjelölt célra használhatja.

(2) Amennyiben a bérlő a helyiséget nem a rendeltetésének megfelelően vagy a bérleti szerződésben megjelölt célra kívánja használni, úgy ehhez az új használati cél megjelölésével hozzájárulást kell kérni. A hozzájárulást a Képviselő-testület adja meg.

**45. §** (1) A helyiségbérletre e rendelet lakásbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel.

(2) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles bérlőnek átadni.

(3) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.

(4) A bérbeadó a bérleti jogviszony alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.

(5) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:

a) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, pótlásáról, javításáról;

b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- és biztonsági szerkezet karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, javításáról, melyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell;

c) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,

d) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;

e) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság-mentesítéséről;

f) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett hulladék elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.

**46. §** A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási munkák elszámolása a bérbeadó és a bérlő megállapodása alapján történik. A megállapodást a Képviselő-testület döntése alapján a polgármester jogosult megkötni.

## *VI. Fejezet*

### **27. Az adatvédelemre vonatkozó rendelkezések**

**47. §** A bérbeadó – jogszabály keretei között – jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

## *VII. Fejezet*

### **28. Záró rendelkezések**

**48. §** (1) E rendeletben nem szabályozott kérdések tekintetében a Polgári Törvénykönyv, illetve a Ltv. megfelelő rendelkezései az irányadók

(2) Ez a rendelet 2025. március 1-jén lép hatályba.

(3) Hatályát veszti Tihany Község Önkormányzat Képviselő-testületének az önkormányzat tulajdonában álló lakások és helyiségek bérletéről és elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 1/2020. (I.16.) önkormányzati rendelete.

Kötél Balázs  
polgármester

dr. Nagy Ruzstem Zoltán  
jegyző

Záradék:

A rendelet kihirdetésre került: 2025 év február hónap 28 napján

dr. Nagy Ruzstem Zoltán  
jegyző

**P Á L Y Á Z A T**  
a szociális helyzet alapján történő bérleti jog elnyerésére

Tihany, ..... u. .... sz. alatti bérlakásra

**1. A pályázó adatai:**

1. Név: .....
2. Születési név: .....
3. Anyja neve: .....
4. Születési helye: .....
5. Születési ideje: .....
6. Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe:  
.....  
.....
7. Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:  
.....
8. Munkahely megnevezése: .....
9. Munkaviszonyának kezdete: .....
10. Mióta él Tihanyban? .....
11. Rendelkezik-e önálló lakással?            igen                            nem  
    - ha igen, milyen jogcímen?            tulajdonos      hasznélvező      egyéb
12. Milyen komfortfokozatú lakásban él:  
    összkomfortos      komfortos      félkomfortos      komfort nélküli      szükséglakás
13. A lakás összterülete: ..... m<sup>2</sup>, életvitelszerűen ..... fő él a lakásban.
14. Szobák száma: ..... darab
15. Hány önálló külön háztartásban élő család tartózkodik a lakásban? ..... család
16. A pályázóra és a vele költözőkre .....m<sup>2</sup> önálló lakrész jut.

## 2. A pályázóval együtt költözők adatai:

	NÉV	Születési hely, idő	Anyja neve	Családi állapota	Havi nettó jövedelem	Egyéb jövedelem
1.				igénylő		
2.				házastárs élettárs		
3.						
4.						
5.						
6.						
7.						
Összesen						
1 főre jutó nettó átlagkereset						

*Minden jövedelem esetében az erről szóló keresetigazolásokat mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat érvénytelen!*

Az igénylő és a vele együtt lakók egészségi állapota:

.....  
.....

*(Betegség esetén az erről szóló orvosi igazolásokat mellékelni kell! Ennek elmulasztása esetén a pályázat elbírálásánál az egészségügyi állapot nem vehető figyelembe!)*

## 3. Vagyoni helyzet

1. Ingatlanvagyon megnevezése, címe:

.....

Helyrajzi száma: ..... Értéke: ..... Ft

A szokásos életszükségleti és berendezési tárgyakon felüli jelentősebb ingó vagyon:

.....

2. Gépkocsi típusa: ..... Értéke: ..... Ft

#### 4. Nyilatkozat

1. Önkormányzati tulajdonú bérlakás bérlője voltam: igen nem

amennyiben igen: .....-tól ..... - ig

2. Jogcíme megszűnt: felmondással – megállapodással – határozattal - bírósági ítélettel

3. Másik lakásügyi hatóságnál lakásigénylést nyújtottak-e be: igen nem

amennyiben igen, hol és mikor nyújtott be kérelmet:

.....

Kérelem rövid indoklása:

.....  
.....  
.....  
.....

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó lakásügyi jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim kezeléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

Tihany. 20.....,

.....  
pályázó aláírása

## SZOCIÁLIS LAKÁSPÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI LAP

Sorszám	Bírálati szempont	Pontszám
1.	<b>A pályázó jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn</b>	
	5 évnél kevesebb	0 pont
	5 – 8 éve	1 pont
	8 - 10 éve	2 pont
	10 évnél több	5 pont
2.	<b>Egy főre jutó jövedelem</b>	
	28.500 Ft alatt	6 pont
	28.500 – 32.000 Ft között	5 pont
	32.001 – 40.000 Ft között	4 pont
	40-001 – 48.000 Ft között	3 pont
	48.001 – 55.000 Ft között	3 pont
	55.001 – 65.000 Ft között	1 pont
	65.000 Ft felett	0 pont
3.	<b>Pályázóval együttköltöző 18 éven aluli családtagok száma:</b>	
	nincs gyermek	0 pont
	1 gyermek	1 pont
	2 gyermek	2 pont
	3 vagy több gyermek	3 pont
4.	Gyermekeit egyedül nevelő szülő (gyermekenként)	2 pont
5.	Tartósan beteg, vagy fogyatékos gyermeket nevelő (gyermekenként)	3 pont
6.	Pályázó rokkant vagy mozgássérült	2 pont
7.	40 év alatti fiatal házas	2 pont
8.	Zsúfolt, egészségtelen körülmények között él	2 pont
9.	Nyugdíjas	2 pont
10.	Egyedülálló	3 pont

## PÁLYÁZAT

## Tisztán piaci alapon történő lakásbérleti jog elnyerésére

Tihany, ..... u. .... sz. alatti bérlakásra

**A pályázó adatai:**

Név: .....

Születési név: .....

Anyja neve: .....

Születési helye: .....

Születési ideje: .....

Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe:

.....

Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:

.....

	NÉV	Születési hely, idő	Anyja neve	Családi állapota
1.				igénylő
2.				házastárs élettárs
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

**Vállalt feltételek:**

- Vállalt bérleti díj: ..... Ft/hó
- A vállalt bérleti díjat ..... hónapra megelőlegezem.

**Pályázat rövid indoklása:**

.....

.....

.....

.....

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó lakásügyi jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim kezeléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

Tihany. 20.....,

.....  
pályázó aláírása

## PÁLYÁZAT

### Piaci alapú kedvezményes lakásbérleti jog elnyerésére

Tihany, ..... u. .... sz. alatti bérlakásra

#### A pályázó adatai:

Név: .....

Születési név: .....

Anyja neve: .....

Születési helye: .....

Születési ideje: .....

Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe:

.....

Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:

.....

Munkahely megnevezése: .....

Munkaviszonyának kezdete: .....

Az Önkormányzat tulajdonában vagy vagyonkezelésében lévő épületben, helyiségben  
vállalkozást üzemeltet:                      igen                      nem

amennyiben igen, az önkormányzati ingatlan címe:

.....

#### A pályázó házastársának / élettársának adatai:

Név: .....

Születési név: .....

Anyja neve: .....

Születési helye: .....

Születési ideje: .....

Állandó bejelentkezés időpontja és a lakás címe:

.....

Amennyiben nem a lakóhelyén tartózkodik, elérhetőségi címe:

.....

Munkahely megnevezése: .....

Munkaviszonyának kezdete: .....

Az Önkormányzat tulajdonában vagy vagyonkezelésében lévő épületben, helyiségben  
vállalkozást üzemeltet:                      igen                      nem

amennyiben igen, az önkormányzati ingatlan címe:

.....

**Közös háztartásban nevelt, pályázóval együtt költöző gyermek(ek) száma:**

..... fő

	NÉV	Születési hely, idő	Anyja neve	Családi állapota
1.				igénylő
2.				házastárs élettárs
3.				
4.				
5.				
6.				
7.				

Vállalt bérleti díj: ..... Ft/hó

**Pályázó, pályázó házastársa / élettársa szülője legalább 2015 január 1-től tihanyi  
lakóhellyel rendelkezik:**                      igen                      nem

**Pályázat rövid indoklása:**

.....  
.....  
.....  
.....

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó lakásügyi jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim kezeléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

Tihany. 20.....,

.....  
pályázó aláírása

Szempontok piaci alapú kedvezményes bérbeadás esetén		Pontérték
<b>1. Piaci alapú pályázati, minimum bérleti díjösszeget meghaladó ajánlat</b>		
1.1	0 Ft – 20.000 Ft	0 pont
1.2	20.001 Ft – 40.000 Ft	1 pont
1.3	40.001 Ft – 60.000 Ft	2 pont
1.4	60.001 Ft – 80.000 Ft	3 pont
1.5	80.001 Ft – 100.000 Ft	4 pont
1.6	100.000 Ft felett	5 pont
<b>2. Pályázók életkora</b> Amennyiben az egyedülálló pályázó vagy a pályázó házaspár vagy az élettársi kapcsolatban lévő pár tagjai közül legalább az egyik fél (az életkor megállapításánál a pályázat beadásának határnapját kell tekinteni):		
2.1	35 év alatti	3 pont
2.2	35 – 40 év közötti	2 pont
2.3	40 – 45 év közötti	1 pont
2.4	45 év feletti	0 pont
<b>3. Pályázók lakcíme, kötődése Tihanyhoz</b>		
3.1	Tihanyban élő házaspár vagy élettársi kapcsolatban lévő pár közül legalább az egyik fél már 2020. január 1-ét megelőzően és azóta is tihanyi lakóhellyel rendelkezik	3 pont
3.2	ha mindkét fél megfelel a 3.1. feltételnek, úgy további	2 pont
3.3	Tihanyban élő házaspár vagy élettársi kapcsolatban lévő pár tagjai közül legalább az egyik fél 2020. január 1. és 2025. január 1. között a településre állandó lakósként bejelentkezett és jelenleg is lakóhellyel rendelkezik:	3 pont
3.4	ha mindkét fél megfelel a 3.3. pontban foglalt feltételnek, úgy további	2 pont
3.5	Tihanyban élő, egyedül költöző, tihanyi lakóhellyel rendelkező személy, amennyiben már 2020. január 1-ét megelőzően is lakóhellyel rendelkezett.	3 pont
3.6	az egyedül pályázó, aki 2020. január 1. és 2025. január 1. között a településre bejelentkezett és jelenleg is tihanyi lakóhellyel rendelkezik:	2 pont
3.7	Olyan hazaköltözni szándékozó házaspár vagy élettársi kapcsolatban lévő pár, ahol legalább egyikük szülője vagy szülei legalább 2015. január 1-től tihanyi lakóhellyel rendelkezik:	1 pont
3.8	Olyan hazaköltözni szándékozó egyedülálló személy, akinek szülője/szülei legalább 2015. január 1-től tihanyi lakóhellyel rendelkeznek:	1 pont
3.9	Pályázó kevesebb, mint 1 éve tihanyi munkaviszonnyal rendelkezik	0 pont
3.10	1 – 3 év közötti tihanyi munkaviszonnyal rendelkezik	1 pont
3.11	3 – 5 év közötti tihanyi munkaviszonnyal rendelkezik	2 pont
3.12	több, mint 5 év tihanyi munkaviszonnyal rendelkezik	3 pont
<b>4. Pályázók 18 éven aluli gyermekeinek száma</b>		
4.1	Közös háztartásban nevelt, pályázókkal együtt költöző gyermekek után gyermekenként	2 pont

**P Á L Y Á Z A T**  
**nem lakás céljára szolgáló helyiség bérleti jogának elnyerésére**

**Tihany, ..... u. .... sz. (..... hrsz.) alatti nem lakás céljára  
szolgáló helyiségre**

**A pályázó adatai:**

**A) Természetes személy esetén:**

Név: .....

Születési név: .....

Anyja neve: .....

Születési helye, ideje: .....

Lakóhelye, levelezési címe: .....

Telefonszáma, e-mail címe: .....

**B) Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetén:**

Megnevezés: .....

Képviselő neve: .....

Székhelye.: .....

Telephelye: .....

Telefonszáma, e-mail címe: .....

A helyiségben folytatni kívánt tevékenység megnevezése:

.....

**Pályázat rövid indoklása:**

.....  
.....  
.....  
.....

Anyagi és büntetőjogi felelősségem tudatában kijelentem, hogy az adatok a valóságnak megfelelnek. Tudomásul veszem, hogy valótlan adatok közlése, a hatóság félrevezetése büntetendő cselekmény és a vonatkozó lakásügyi jogszabályokban meghatározott következményeket vonja maga után. A kiírt pályázati feltételeket elfogadom. Hozzájárulok adataim kezeléséhez, amennyiben elnyerem a pályázatot.

**A pályázati díj megfizetésének igazolását a pályázathoz mellékelni kell!**

Tihany. 20.....,

.....  
pályázó aláírása

**BÉRLETI DÍJ MÉRTÉKE**

1.	Szociális helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	1.500 Ft / m <sup>2</sup>
2.	Piaci alapú bérleti díj pályázati, minimum licit összegének mértéke	2.500 Ft / m <sup>2</sup>
3.	Szolgálati jelleggel történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	2.000 Ft / m <sup>2</sup>
4.	Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	2.000 Ft / m <sup>2</sup>
5.	Krízis helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	1.500 Ft / m <sup>2</sup>
6.	Terasz	250 Ft / m <sup>2</sup>