TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL
8237 Tihany, Kossuth L. u. 12.
Tel:87/538-030
onkormányzat@tihany.hu

Szám: 01/ 101 - 49 / 2025.

ELŐTERJESZTÉS

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

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

Melléklet: **Lakásrendelet módosítás tervezet**

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester
Ellenjegyezte: Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző
Előterjesztést készítette: Dr. Nagy Rusztem Zoltán jegyző

Tárgyalás:	nyilvános ülés	X
	zárt ülés	
Elfogadás:	egyszerű többség	
	minősített többség	X
Véleményezi:	Pénzügyi és Gazdasági Bizottság	X
	Szociális Bizottság	

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendeletével (a továbbiakban: Ör.) 2025. február 27-ei ülésén *„az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről”* szóló új rendeletet fogadott el.

2025. március 31-ével több határozott idejű szerződés jár le, mellyel kapcsolatosan új igényeket nyújtottak be a bérlők.
Mindezek kapcsán és általánosságban is áttekintve az új rendeletet, annak alkalmazhatósága érdekében az előterjesztés mellékleteként csatolt módosítások, pontosítások megtétele indokolt.

A módosítások, pontosítások a következők:

- Az Ör. alapján a határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 2 év lehet, kivétel ez alól a szolgálati és a krízis jellegű bérbeadás. Kimaradt a szabályozásból a közérdekű célú bérbeadás, mely most beépítésre került. Ennek beemelése indokolt, tekintettel arra, hogy a megszüntető feltételként a bérleti jogviszony akkor szűnik meg, ha a bérlő a feladatot Tihanyban már nem látja el.

- Mind a szolgálati lakás, mind a közérdekű lakás esetén beemelésre és pontosításra került a fent jelzett megszüntető feltétel, nevezetesen a bérleti jogviszony akkor szűnik meg:

- ha a szolgálati lakásbérlet esetén a fennálló jogviszony megszűnik,

- ha a közérdekű lakásbérlet esetén a bérlő a feladatot Tihanyban már nem látja el.

Ez ebben a formában került pontosításra a rendelet-tervezet kapcsán.

- Mind a szolgálati lakás, mind a közérdekű lakás esetén beemelésre és pontosításra került az a feltétel, hogy: *-nem minősül kizáró oknak, amennyiben az igénylő tulajdonában, résztulajdonában, vagy haszonélvezetében kizárólag olyan lakás, vagy lakás céljára szolgáló ingatlan van, amely komfortfokozata, műszaki állapota miatt emberi tartózkodásra nem alkalmas, vagy az igénylő által el nem hárítható, nem befolyásolható olyan akadály áll fenn, amely kizárja a kérelmező általi használatot.*

Ezen rendelkezést, pontosítást azért indokolt megtenni, hogy olyan kérelmezők, akik kvázi rajtuk kívülálló (önhibán kívüli) ok miatt nem tudják használni, lakni adott esetben a saját 25 km-es körzeten belül lévő ingatlanukat, ne legyenek kizárva a szolgálati és közérdekű lakáskérelmezők, későbbi bérlők közül. Ez a rendelkezés egyúttal gátolja azt, ha például a saját ingatlant azért nem tudja valaki lakni, mert például bérletbe kiadta, viszont jogosult lehet például szolgálati lakásra, ha az egyéb feltételek megléte esetén a haszonélvezettel terhelt ingatlanát más lakja. Ebben, ennek elbírálásban a Képviselő-testület dönt.

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 módosító javaslatok a gyakorlati alkalmazhatóságban okoz könnyebbséget,

rugalmasabb bérleti szerződés kötéseket, mely kapcsán a várható társadalmi, gazdasági, költségvetési hatások az eddigiekhez képest mértékadóan nem változnak.

2. **A várható környezeti és egészségi következmények:** a rendelettervezet az eddigiekhez képest érdemi változást nem okoz a környezeti, egészségi következmények terén, viszont stabilabb, tervezhetőbb jogi környezetet teremt, melynek közvetett, pozitív egészségügyi hatása lehet.
3. **A jogszabály-tervezet adminisztratív terheket befolyásoló hatásai:** ezen hatások minimálisak, segítik a döntés-előkészítési munkát, jelentős adminisztrációs terhet nem jelent.
4. **A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:**
   Hatékonyabb önkormányzati lakásgazdálkodást tesz lehetővé.
   Összhangban álljon a vonatkozó jogszabályokkal és a gyakorlati megvalósíthatósággal.
   Ezen rendelkezések elmaradása jogi és jogalkalmazási bizonytalanságot jelenthet.
5. **A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** Az Önkormányzat, Tihany Közös Önkormányzati Hivatala rendelkeznek a végrehajtáshoz szükséges szervezeti, személyi és tárgyi feltételekkel.

Indokolás

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendeletével 2025. február 27-ei ülésén *„az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről”* szóló új rendeletet fogadott el.
Tihany Község Önkormányzatának vagyongazdálkodásában szereplő lakások, házas-ingatlanok hasznosításával kapcsolatos pontosítást jelent a rendelet tervezet, a módosítás.

Mindezek alapján kérem a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és döntésének meghozatalára, a rendelet (módosítás) megalkotására.

DÖNTÉSI JAVASLAT

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
7/2025. (III.28.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló
5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról
(a rendelet tervezet az előterjesztéshez mellékelve)

Tihany, 2025. március 24.

Kötél Balázs
polgármester

TIHANY KÖZSÉG ÖNKORMÁNYZATA Veszprém vármegye 2. TIHANY

Az előterjesztés törvényes!

Dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző

TIHANYI KÖZÖS ÖNKORMÁNYZATI HIVATAL TIHANY 6.

előterjesztés melléklete

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének 7/2025. (III. 28.) önkormányzati rendelete

az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A rendelet célja, a korábban megalkotott rendelet pontosítása.

[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 vagyonról 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:

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet 15. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(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, 13. § (3) bekezdés b) pontjába foglalt közérdekű célú 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. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet 28. §-a a következő (7) és (8) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Lakást, házas ingatlant szolgálati jelleggel bérbe adni határozott időre lehet, azzal a megszüntető feltétellel, hogy az (1) bekezdésben fennálló jogviszony megszűnésével a bérleti szerződés megszűnik.

(8) Nem minősül a (2) bekezdés szerinti kizáró oknak, amennyiben az igénylő tulajdonában, résztulajdonában, vagy haszonélvezetében kizárólag olyan lakás, vagy lakás céljára szolgáló ingatlan van, amely komfortfokozata, műszaki állapota miatt emberi tartózkodásra nem alkalmas, vagy az igénylő által el nem hárítható, nem befolyásolható olyan akadály áll fenn, amely kizárja a kérelmező általi használatot."

3. §

(1) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet 29. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Lakást, házas ingatlant szolgálati jelleggel bérbe adni határozott időre lehet, azzal a megszüntető feltétellel, hogy a bérleti szerződés megszűnik amennyiben bérlő az (1) bekezdésben foglalt feladatot Tihanyban már nem látja el."

(2) Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet 29. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) Nem minősül a (3) bekezdés szerinti kizáró oknak amennyiben az igénylő tulajdonában, résztulajdonában, vagy haszonélvezetében kizárólag olyan lakás, vagy lakás céljára szolgáló ingatlan van, amely komfortfokozata, műszaki állapota miatt emberi tartózkodásra nem alkalmas, vagy az igénylő által el nem hárítható, nem befolyásolható olyan akadály áll fenn, amely kizárja a kérelmező általi használatot."

4. §

Ez a rendelet 2025. március 29-én lép hatályba.

Tihany 2025. március 27.

Kötél Balázs — dr. Nagy Rusztem Zoltán

polgármester — jegyző

A rendelet kihirdetve:

Tihany 2025. március 28.

dr. Nagy Rusztem Zoltán
jegyző