

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2025. (XII. 1.) önkormányzati rendelete

a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelet módosításáról

[1] A Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontja alapján a helyi közügyek, valamint a helyben biztosítható közfeladatok körében ellátandó helyi önkormányzati feladat a lakás- és helyiséggazdálkodás.

[2] Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete Magyarország Alaptörvénye 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és 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, a 20. § (3) bekezdésében, a 21. § (6) bekezdésében, a 23. § (3) bekezdésében, a 27. § (2) bekezdésében, a 31. § (2) bekezdésében, a 33. § (3) bekezdésében, a 34. § (1) bekezdésében, a 35. § (2) bekezdésében, a 68. § (2) bekezdésében, a 84. §-ában kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el

1. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. § (1) bekezdés d) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(Lakást bérbe adni csak olyan természetes nagykorú személynek lehet,)

„d) akinek és a vele együtt költöző hozzátartozójának Tapolcán és annak 30 km-es körzetében nincs bármilyen lakástulajdona, illetve haszonélvezeti joga.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe. ”

(3) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 10. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A szociális, a költségelví és a piaci helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 30. napjáig a saját és a vele életvitelszerűen együtt élőkre vonatkozóan benyújtani az alábbi iratokat: jövedelem kimutatásokat, feltüntetve, hogy a munkaviszony határozott (pontos időpont megjelölésével) vagy határozatlan időre szól, nyilatkozatot a lakásban élők számáról és a lakáshasználat jogcíméről. Amennyiben a bérlő ezen kötelezettségének nem tesz eleget, úgy a bérbeadó a bérleti jogviszonyt felmondhatja.”

2. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 11. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt a lakás bérlője legfeljebb 90, de legalább 60 nappal – írásban, igazolható módon – új bérleti jogviszony létesítését kérheti a polgármestertől. A határidő elmulasztása a jog gyakorlás szempontjából jogvesztéssel járhat.

(3) A bérlő kérelmére a szerződést a polgármester további 5 évre meghosszabbíthatja, kivéve, ha

- a) a bérlő nem felel meg a 10. § (1) bekezdésben foglaltaknak, vagy
- b) a bérlő jogerős bírói ítéletben vagy szabálysértési határozatban megállapítottan az együttélés szabályait súlyosan sértő magatartást tanúsított.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 11. §-a a következő (4) bekezdéssel egészül ki:

„(4) A (3) bekezdésben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül 30 napon belül elhagyni a vele ottlakóval együtt.”

3. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 13. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) Ha a megpályázott lakásra pályázat nem érkezik, vagy a pályázat érvénytelen, a lakást ismételten pályáztatni kell mindaddig, ameddig érvényes pályázat nem kerül benyújtásra.”

4. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon írásban, zárt borítékban kell benyújtani a Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodáján. A borítékon kizárólag a címezést, a feladót és a pályázati azonosítót kell feltüntetni.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal köztisztviselőiből álló bizottság bontja fel. A Bizottság a bizottság vezetőjéből és 2 tagból áll. A bizottság vezetője az Önkormányzati és Igazgatási Irodavezető.”

(3) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (5) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(5) A pályázatot az a pályázó nyeri meg, aki a pályázati kiírásban és a helyi rendeletben foglalt feltételeknek megfelel. A pályázatokat a pályázati kiírás alapján rangsorolják. A pályázat nyerteséről a bérbeadói jogok gyakorlója dönt.”

(4) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 14. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Ha a pályázók egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek minősíti.”

5. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 23. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) A „fecskeházi” lakások pályázaton kívül is bérbeadhatók szakemberelhelyezés céljából vagy méltányossági alapon.”

6. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 25. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) A bérlő köteles az (1)–(2) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 60 napon belül a lakást tisztán, fehérre festett falakkal, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.”

7. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 41. § (3)–(7) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) A hozzájárulás állandó lakóhely létesítésére lehetőséget nem biztosít.

(4) A bérleti jogviszony megszűnésekor a befogadott személy sem a bérleti jogviszony folytatására, sem elhelyezésére nem tarthat igényt, kivéve, ha a befogadott személy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnésekor legalább 5 éve a bérlővel a lakásban együtt lakik.

(5) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, ha a bérlőnek díjtartozása (bérleti, közüzemi, egyéb) van, továbbá ha a befogadandók valamelyike beköltözhető lakással rendelkezik.

(6) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.

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

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 41. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Az (1) – (7) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.”

8. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (1) bekezdés a)–e) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások és a fecskeházi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:)

„a) összkomfortos lakás: 430,- Ft/m²

b) komfortos, gázfűtéses lakás: 430,- Ft/m²

- c) komfortos, egyéb fűtésű lakás: 240,- Ft/m²
- d) félkomfortos lakás: 150,- Ft/m²
- e) komfort nélküli lakás: 90,- Ft/m²”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (2) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A költségelvi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:)

- „a) összkomfortos lakás: 740,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 740,- Ft/m²”

(3) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 43. § (3) bekezdés a) és b) pontja helyébe a következő rendelkezések lépnek:

(A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja:)

- „a) összkomfortos lakás: 980,- Ft/m²
- b) komfortos, gázfűtéses lakás: 980,- Ft/m²”

9. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 50. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérleti jogviszony megszűnése vagy megszüntetése esetén a bérleményt legkésőbb a bérleti szerződés megszűnésének vagy megszüntetésének napján, ha az nem munkanap, akkor az azt követő első munkanapon teljes bizonyító erejű, magánokiratba foglalt jegyzőkönyv felvétele mellett, tisztán, fehér színűre kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas, beköltözhető, üres állapotban és a leltárban feltüntetett lakás/helyiség berendezési felszereltséggel köteles a Bérlő és Bérbeadó részére visszaadni. A bérleményt a házkezelő veszi vissza, aki az ingatlan műszaki állapotát, esetleges hiányosságokat és azok pótlási határidejét – a jegyzőkönyv mellékletét – képező leltárban köteles rögzíteni. Köteles továbbá a leltárban foglaltak teljesítését ellenőrizni, és ha azok nem kerültek teljesítésre, akkor a szükséges munkákat a Bérlő költségére elvégeztetni.”

10. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 52. § (5) és (6) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(5) Helyiség annak a pályázó/kérelmezőnek adható bérbe, akinek a Bérbeadó felé bérleti díj és közös költség tartozása, az állami és a tapolcai önkormányzati adóhatóság felé adó- vagy köztartozása, valamint a bérleménnyel kapcsolatos közüzemi szolgáltatóknál díjtartozása nincs. A tartozásmentességről szóló igazolásokat a pályázathoz, illetve az új bérleti jogviszony létesítésére irányuló kérelemhez is mellékelni kell. Csatolni kell továbbá a pályázathoz/kérelemhez:

- a) természetes személy esetén: a pályázó/kérelmező személyi igazolvány,-laccímkártya és adókártya számát, egyéni vállalkozó esetén adószámát, illetve a vállalkozói tevékenység(ek) végzésére jogosító hivatalos dokumentum másolatát;
- b) jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező pályázó/kérelmező esetén: a cégbírósági bejegyzést/alapító okiratot és a banki aláírási címpéldány másolatát;
- c) bankszámlavezetésre kötelezettek esetén közölni kell a számlavezető pénzügyintézet megnevezését és a bankszámlaszámot;
- d) a kérelmező/pályázó nyilatkozatát arról, hogy hozzájárul a személyes adatainak kezeléséhez a helyiségbérleti szerződéskötési eljárással kapcsolatosan.

(6) Helyiség nem adható bérbe annak a pályázó/kérelmezőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy bármely más közszolgáltató felé tartozása vagy a tapolcai Önkormányzat felé helyi adó tartozása van. A tartozásmentességről szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 52. § (8) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(8) A bérbeadó a bérlő által a helyiség végleges kialakítása érdekében végrehajtott és a bérbeadóval egyeztetett beruházás alapján, amennyiben a beruházás értéke meghaladja a nettó – 750 eFt értékhatárt – a bérlő kérelmére – legfeljebb 10 év időtartamra köthet bérleti szerződést.”

11. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 53. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A határozott idejű bérlet lejártá előtt 45 nappal a helyiség pályáztatásra kiírható.”

12. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 54. § (1) bekezdés h) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:)

„h) az 52. § (5)-(6) bekezdésében előírt igazolás benyújtási kötelezettségét.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 54. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal három köztisztviselőjéből álló bizottság bontja fel. A bizottság vezetője az Önkormányzati és Igazgatási Irodavezető.”

13. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 55. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó pályázati tárgyaláson a licittevőknek a helyiségek bérleti díjára kell licitálni. Az induló tétel a mindenkori érvényben lévő besorolás szerinti nettó bérleti díj. A licit során a bérleti díj mértékét (Ft/m²/év) 1.000,-Ft összeggel kell emelni.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 55. § (3) és (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(3) Azonos bérleti díj megfizetésére tett ajánlat esetén előnyt élvez az, aki a helyiséget előzőleg bérelte.

(4) A pályázati tárgyaláson eredményt kell hirdetni. A tárgyalás menetéről és eredményéről jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a tárgyalást vezet és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók megkaphatják.”

(3) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 55. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) Eredménytelen a pályázat, ha nincs érvényes ajánlat vagy a pályázaton nyertes személy a helyiségbérleti szerződést a pályázati tárgyalást követő 15 munkanapon belül nem kötötte meg.”

(4) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 55. § (10) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(10) A pályázat kiírója a kiírt pályázatot visszavonhatja vagy a pályázati eljárást érvénytelennek minősítheti abban az esetben, ha a pályázat kiírása és lezárása közötti időtartamban az adott ingatlanra vételi ajánlatot tesznek, vagy ha az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátása céljából szüksége van az adott helyiségre.”

14. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 56. § (4) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(4) Ha a bérlő a bérleti díj összegét, vagy a módosított bérleti díjat a közlés kézhezvételétől számított 8 napon belül írásban nem kifogásolja meg, akkor a Képviselő-testületi döntésben megállapított időponttól a közölt összeget köteles fizetni.”

15. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 57. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

(A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha)

„c) a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, kiegészítő helyiséget, illetve annak területét rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétes célra használja, vagy”

16. §

A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 59. § (2) és (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezések lépnek:

„(2) A bérlő köteles a bérleti jogviszonyának lejárta előtt 45 nappal a pályáztatásra kiírt helyiség megtekintését az érdeklődők számára biztosítani.

(3) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor írásban nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérleménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincs.”

17. §

(1) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási, stb munkák elszámolása a bérbeadó és bérlő megállapodás alapján történhet.”

(2) A lakások és a helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI.30.) önkormányzati rendelet 60. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A (6) bekezdésben foglaltak teljesülésének elismeréséről, műszaki átvételéről és a tényleges beszámítás kezdő napjáról a Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda által megbízott műszaki ellenőr által kiállított igazolás alapján a polgármester dönt.”

18. §

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

Tapolca, 2025. november 28.

Dobó Zoltán sk.
polgármester

dr. Iker Viktória sk.
jegyző

Kihirdetve: 2025. december 1.

dr. Iker Viktória sk.
jegyző