

**TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETE**  
**10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelete**

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

Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 2. számú mellékletében kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében a következőket rendeli el:

**1. §**

Tapolca Város Önkormányzata Képviselő-testületének a lakások és helyiségek bérletéről szóló 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 52. § (4) bekezdése a következő mondattal egészül ki:

„A döntés meghozatalakor figyelembe kell venni, hogy a bérlő a bérlet időtartama alatt jogszabályi és szerződéses kötelezettségeinek eleget tett-e és tevékenységével kapcsolatban érkezett-e lakosság panasz.”

**2. §**

(1) Az Ör. 56. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1)A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját képviselő-testületi határozat határozza meg. A bérleti díjat a bérelni kívánt ingatlanra vonatkozó díjvezetek és bérleménycsoportok figyelembe vételével kell megállapítani.”

(2) Az Ör. 56. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„ (5) Ha a bérleti szerződés eltérő rendelkezést nem tartalmaz, a bérlő a bérleti szerződés megkötését követő 30 napon belül valamennyi közüzemi szolgáltatóval köteles a saját nevére szóló közszolgáltatási szerződést kötni.”

(3) Az Ör. 56. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„ (6) Amennyiben a bérlő az (5) bekezdésben meghatározott határidőn belül nem köti meg a saját nevére szóló közüzemi szerződést a közüzemi szolgáltatóval, ez a bérbeadó részéről felmondási okot keletkeztet. A bérbeadó a szerződéskötés elmaradásáról való tudomásszerzést követő 15 napon belül - 15 napos határidő megadásával – felhívja a bérlőt az elmaradt szerződés megkötésére. Amennyiben a bérlő a felszólításnak nem tesz eleget, a bérbeadó felmondja a bérleti szerződést.”

(4) Az Ör. 56. §-a a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

„(7) Amennyiben valamely közüzemi szolgáltatás vagy közvetlenül a bérlő részére nyújtott más szolgáltatás költsége a bérbeadó által a társasház (lakásszövetkezet) részére fizetett közös költség részeként – ide nem értve a lakástakarékpénztári tagsággal kapcsolatban keletkező fizetési kötelezettséget, valamint a társasház felújítási alapjába fizetendő összeget - kerül elszámolásra, a költség továbbszámlázásra kerül a bérlőnek.”

### 3. §

Az Ör. a következő 56/A §-sal egészül ki:

#### „56/A. §

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó díjővezetek a következők:
- a) Városközpontban elhelyezkedő helyiségek: a Hősök terén, a Deák Ferenc utcában, a Fő téren (ideértve a belső - felújított és térburkolattal ellátott - udvarokban lévőket is), a Nagyköz utcában, a Kossuth Lajos utcában (Marton László utcáig) elhelyezkedő, vagy homlokzatukkal idetájolt, nyílászárókkal ellátott helyiségek.
  - b) A városközponthoz csatlakozó területeken elhelyezkedő helyiségek: József Attila utca, Pacsirta utca, Juhász Gyula utca, Csobánc utca, Batsányi utca, Zrínyi utca, Szent László utca, Fazekas utca, Vasút utca, Bacsó Béla utca, Keszthelyi út, Május 1. utcák által határolt területek, a keleti városrész központjának (Berzsenyi utca) területén elhelyezkedő helyiségek.
  - c) A város egyéb területein elhelyezkedő helyiségek: az (1) bekezdés a) és b) pontjában fel nem sorolt területeken lévő helyiségek.
- (2) A nem lakás céljára vonatkozó helyiségek rendeltetésük szerint az alábbi bérleménycsoportok valamelyikébe tartoznak:
- a) Kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek
  - b) Gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek
  - c) Kiegészítő, kiszolgáló helyiségek (szociális helyiségek, raktárak, pincék).”

### 4. §

Az Ör. 57. § (1) bekezdése a következő d) ponttal egészül ki:

„d) ha a bérlő a szerződéskötéstől számított harminc napon belül nem köt valamennyi közüzemi szolgáltatóval saját nevére szóló közüzemi szerződést.”

### 5. §

(1) Az Ör. 60. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép.

„(1) A bérbeadói feladatkörbe tartozó, de a bérlő által elvégzett felújítási, karbantartási, stb munkák elszámolása – ide nem értve a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 11. § (1) bekezdésében szabályozott esetet - a bérbeadó és bérlő megállapodása alapján történik.”

(2) Az Ör. 60. §-a a következő (1a) bekezdéssel egészül ki:

„(1a) A bérlő által az (1) bekezdésben meghatározott, elvégzett munkálatokra vonatkozó megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a munkálatok által érintett területek falakkal körülírt és négyzetméterben meghatározott helyszínét, az érintett ingatlan helyrajzi számát,
- b) Az elvégzendő munkák pontos műszaki tartalmát mennyiségi egységekkel (szerkezeti elem felújítás, beépítendő tartozék, ingóság bontásban), befejezésének határidejét,
- c) az elvégzendő munkák költségeit és azok kompenzálásának feltételeit, módját,
- d) engedélyköteles építési tevékenység esetén a munkálatok megkezdéséhez szükséges engedélyeket a bérlő köteles beszerezni,
- e) a költségek megosztását a bérlő és a bérbeadó között, valamint, hogy a bérbeadóra ez alapján jutó költséget a felek bérbeszámítással rendezik,

- f) a bérbeszámítás maximum összegét,
- g) a munkák beszerzésének és elszámolásának módját,
- h) a munkavégzés ellenőrzésére és átvételére vonatkozó előírásokat,
- i) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- j) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.”

## 6. §

(1) Az Ör. 60. § (2) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(2) A bérbeadó megállapodhat a bérlővel abban, hogy a bérlő teszi a helyiséget rendeltetésszerű állapotra alkalmassá. Megállapodhat továbbá abban is, hogy a helyiséget/helyiségeket a bérlő átalakítja, bővíti, korszerűsíti (a továbbiakban: értéknövelő beruházás). Bérbeadó a bérlő értéknövelő beruházására tekintettel bérbeszámítást biztosíthat.”

(2) Az Ör. 60. § (3) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(3) Amennyiben a bérbeadó bérbeszámítást biztosít, a bérlő elszámolhatja az értéknövelő beruházással kapcsolatban felmerült és igazolt költségét a bérbeadóval való megállapodás szerinti mértékben. A bérbeszámítás maximum összege az öt évre kiszámított bérleti díj 60%-át nem haladhatja meg. Bérbeszámítás iránti igény egy meghatározott helyrajzi számon levő helyiségre öt éven belül egy alkalommal terjeszthető elő. Bérbeszámítást csak a helyiségen a bérlő által végrehajtott, a helyiség szerkezeti elemeit érintő, illetve alkotóelemévé, azaz beépített tartozékká váló beruházásokkal kapcsolatban lehet érvényesíteni. A bérleti jogviszony megszűnte után a helyiségből a bérlő által elvihető ingóságok létesítésével kapcsolatban bérbeszámítás nem érvényesíthető.”

(3) Az Ör. 60. §-a a következő (5) bekezdéssel egészül ki:

„(5) A bérbeszámítás feltétele, hogy

- a) a (2) bekezdésben meghatározottak alapján a bérbeadó és a bérlő a munkálatok műszaki tartalmáról, a várható költségeiről, a beszámítható költségek legmagasabb mértékéről és időtartamáról, valamint a munkálatok elvégzésének határidejéről előzetesen írásban az (1a) bekezdésben rögzített tartalommal megállapodjanak,
- b) az épületen elvégzendő munkálatokhoz a közös képviselő vagy a társasházi alapító okirat ilyen értelmű kikötése esetén a társasházi közgyűlés is járuljon hozzá,
- c) a hatósági engedélyhez kötött munkálatokra jogerős és végrehajtható építési (létesítési) engedély alapján kerüljön sor, és a használatbavételi engedélyt is megszerezzék, ha engedélyköteles munkálatokról van szó,
- d) a bérbeadó és a bérlő megállapodásában rögzített munkálatok a megállapodásban meghatározott határidőben teljes egészében szakszerűen elkészüljenek,
- e) a bérlőnek a munkálatokról való megállapodáskor a bérbeadóval szemben semmilyen jogcímen nem áll fenn lejárt bérleti díj vagy közüzemi díj tartozása.
- f) a munkavégzéssel összefüggésben a bérlő kárfelelősségét, a bérbeadóval és az épület többi bérlőjével, tulajdonosával és használójával szemben,
- g) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.”

(4) Az Ör. 60. §-a a következő (6) bekezdéssel egészül ki:

„(6) A bérbeszámításról szóló megállapodásban ki kell kötni, hogy:

- a) a megállapodásban rögzített feltételek megszegése esetén a bérlő a bérbeszámítás igényét nem érvényesítheti,
- b) a bérlőnek a munkálatok befejezésére megállapított határidő lejártát követő 30 napon belül igazolnia kell a munkálatokra fordított igazolt költségeinek és a beszámítható összegének a mértékét, be kell szereznie a szükséges szakhatósági engedélyeket vagy igazolnia kell ilyen tartalmú kérelme benyújtását,
- c) ha a munkálatok műszaki tartalma előre nem látható műszaki-építészeti probléma felmerülése miatt meghaladja a megállapodásban rögzítetteket, a többletköltségek csak akkor érvényesíthetők, ha erről a bérlő és a bérbeadó előzetesen megállapodtak.”

(5) Az Ör. 60. §-a következő (7) bekezdéssel egészül ki:

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

(6) Az Ör. 60. §-a a következő (8) bekezdéssel egészül ki:

„(8) Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének a bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség bérébe még be nem számított összegre a volt bérlő vagy jogutódja nem tarthat igényt, kivéve, ha a bérleti jogviszonyt a bérbeadó szüneti megrendes felmondással vagy a bérleti szerződés megszüntetésére közös megegyezéssel a bérbeadó kezdeményezésére kerül sor.”

(7) Az Ör. 60. §-a a következő (9) bekezdéssel egészül ki:

„(9) Ha a bérleti jogviszony azért szűnik meg, mert a bérlő a helyiséget megvásárolja, az értéknövelő beruházásokkal kapcsolatban a vételárat a bérbeszámítás útján be nem számított összeggel csökkenteni kell.”

## 7. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

Tapolca, 2019. május 3.

**Dobó Zoltán sk.**  
**polgármester**

**dr. Németh Mária Anita sk.**  
**jegyző**

**Kihirdetve: 2019. május 6.**

**dr. Németh Mária Anita sk.**  
**jegyző**