

TAPOLCA VÁROS ÖNKORMÁNYZATA KÉPVISELŐ-TESTÜLETÉNEK
24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelete

a lakások és a helyiségek bérletéről
(módosítással egybefoglalva és lezárva: 2021. február 24.)

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 2. számú mellékletben kapott felhatalmazás alapján, a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

I. Fejezet
Általános rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

- (1) A rendelet tárgyi hatálya kiterjed Tapolca Város Önkormányzatának tulajdonában álló
 - a) lakásokra,
 - b) nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiségekre), valamint
 - c) a velük kapcsolatos közös használatra szolgáló helyiségekre és területekre.
- (2) E rendelet alkalmazásában rendkívüli helyzet az emberi élet elvesztését, a testi épség illetve az egészség súlyos károsítását, továbbá a természeti vagy az épített környezet, valamint az anyagi javak jelentős vagy helyrehozhatatlan károsodását okozó vagy előidéző esemény.
- (3) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) és a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Mötv.) az irányadó.

2. A lakás – és helyiség bérbeadásával kapcsolatos feladatok és hatáskörök ellátása

2. §

Az önkormányzati tulajdonban lévő és bérbeadás útján hasznosított, e rendelet hatálya alá tartozó lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásával kapcsolatos feladatokat Tapolca Városi Önkormányzat Képviselő-testülete, Tapolca város polgármestere, Tapolca Városi Önkormányzat Képviselő-testületének Gazdasági Bizottsága, a Tapolcai Közös Önkormányzati Hivatal (a továbbiakban: Hivatal) Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája és a Tapolcai Városgazdálkodási Kft. (a továbbiakban: házkezelő), mint ingatlankezelő szerv látja el.

3. §

- (1) A Képviselő-testület, mint bérbeadó feladata és hatásköre a bérleti díj mértékének meghatározása.
- (2) Lakást nem lakás célú helyiséggé, és nem lakás célú helyiség lakássá való át-, vagy visszaminősítéséről a polgármester javaslatára a Képviselő-testület dönt.

4. §

A polgármester hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) bérleti szerződés megkötése

- b) bérleti szerződés felmondása az Ltv. 24-25. §-ok alapján
- c) bérbeadói jogok gyakorlása az önkormányzat hivatala, intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében
- d) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása:
 - da) bérleti jogviszony folytatására irányuló kérelem elbírálása esetén, ha a bérbeadó hozzájárulása kell a befogadáshoz,
 - db) lakásba történő befogadás esetén,
 - dc) ha a helyiségbe történő befogadáshoz szükséges bérbeadói hozzájárulás megadása a bérleti jogviszony folytatására irányul,
- e) nyilatkozat kiadása a bérleti jogviszony folytatásának fennállásáról, illetve a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jog elismerésének megtagadása
- f) a bérleti szerződés módosítása
- g) a bérleti jogviszony közös megegyezéssel vagy bérbeadói felmondással történő megszüntetéséről megállapodás kötése,
- h) lakások, és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadására pályázat kiírása
- i) bérleti jogviszonyról történő lemondás elfogadása
- j) a bérbeadás jogcímének meghatározása üres vagy megüresedő lakás esetén,
- k) döntéshozatal a szociális alapon kiírt pályázat nyertesének személyéről.

5. §

A Gazdasági Bizottság hatásköre a képviselő-testület felhatalmazása alapján:

- a) részletfizetés és halasztás engedélyezése
- b) bérlői kezdeményezésre irányuló komfortfokozat emelését célzó munka engedélyezése
- c) a jogos lakásigény minimális mértékétől való eltérés engedélyezése
- d) bérbeadói hozzájárulás megadása vagy megtagadása:
 - da) átalakítás, korszerűsítés elvégzése esetén,
 - db) lakás, és nem lakás céljára szolgáló helyiség cseréje esetén,
 - dc) helyiségek más célú hasznosítása esetén.

6. §

(1) A Városfejlesztési és Üzemeltetési Iroda:

- 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) az ingatlan kezelőjével közösen 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.

(2) Az (1) bekezdés e) pontja szerinti nyilvántartás a következő adatokat tartalmazza:

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

7. §

- (1) Tapolca Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az e rendelet hatálya alá tartozó ingatlanok bérbeadót terhelő karbantartási, felújítási, kezelési kötelezettségeivel, feladataival az önkormányzattal kötött megállapodás alapján a házkezelőt bízza meg.
- (2) Az önkormányzati intézmények, továbbá az olyan önkormányzati részvétellel működő gazdasági társaságok, amelyekben az önkormányzat tulajdoni aránya a 90 %-ot meghaladja, a használatukban lévő, az Alapító Okiratban, a társasági szerződésben szereplő helyiségek, ingatlanok vonatkozásában – e rendelet előírásai figyelembe vételével – látják el a kezelői és bérbeadói feladatokat.

8. §

- (1) A hatásköri megosztás nem érinti a Képviselő-testület azon jogát, hogy közvetlenül gyakorolja a bérbeadói jogot. A Képviselő-testület e rendelet szabályainak alkalmazásától – méltányossági okokból – különleges méltánylást igénylő körülmények fennállása esetén az egyes kérelmek elbírálásánál eltérhet.
- (2) A bérbeadói feladatokat teljesítő szervek kötelesek együttműködni egymással, a kért adatokat haladéktalanul szolgáltatni és szakmai ismereteikkel a másik szerv részre segítséget nyújtani.

II. Fejezet A lakásbérlet szabályai

3. Az önkormányzati lakások bérbeadásának jogcímei

9. §

- (1) Az önkormányzati lakást pályázat útján vagy pályázaton kívül is bérbe lehet adni.
- (2) A pályázat útján történő bérbeadás
 - a) szociális helyzet alapján, rászorultság szerint,
 - b) költségelvű bérletként,
 - c) piaci alapon, vagy
 - d) „fecskeház” jogcímén,történhet.
- (3) Pályázaton kívüli bérbeadás
 - a) közérdekű feladatok (szakember), célok megvalósítása érdekében,
 - b) méltányossági alapon,
 - c) lakásgazdálkodási érdek alapján, vagy
 - d) ismételt bérbeadás alapjántörténhet.

4. Az önkormányzati lakás bérbeadásának általános feltételei

10. §

- (1) Lakást bérbe adni csak olyan természetes nagykorú személynek lehet,
 - a) aki legalább 5 éve Tapolcán lakóhellyel, vagy tartózkodási hellyel rendelkezik, vagy
 - b) aki munkaviszonnyal rendelkezik Tapolcán, és
 - c) akinek az önkormányzat, az önkormányzat tulajdonában álló gazdasági társaság, vagy az önkormányzattal kötött bérleti szerződéssel összefüggésben a közműszolgáltatók, vagy más felé nincs tartozása, és
 - d) Tapolcán vagy 30 km-es körzetében nincs bármilyen beköltözhető lakás tulajdona vagy a vele együtt költöző közeli hozzátartozója lakás tulajdoni, illetve haszonélvezeti jogával nem rendelkezik.

- (2) Piaci alapon bérbe adott lakások esetén a pályázatnál és a bérleti idő meghosszabbításánál csak az (1) bekezdés c) pontját kell figyelembe venni.
- (3) Önkormányzati bérlakás csak lakás céljára adható bérbe. Bérlői jogviszonyban lévő személlyel másik lakásban való elhelyezési kötelezettséget az önkormányzat nem vállal.
- (4) A bérlő a szerződés megkötését követően 6 havonta köteles bemutatni a közüzemi szolgáltatók számláit vagy igazolásait arról, hogy a lakásra nincs tartozása.
- (5) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakás bérlőjének a jogosultságát a bérbeadó minden évben felülvizsgálja. Ennek érdekében a bérlő köteles minden év október 31-ig benyújtani a szociális helyzetét bizonyító iratokat, jövedelemi kimutatásokat, nyilatkozatot a lakásban élők számáról és az ott lakás jogcíméről.
- (6) Amennyiben a vizsgálat azt állapítja meg, hogy a bérlő nem jogosult a szociális alapon megállapított bérleti díj fizetésére, a bérbeadó megállapítja az új bérleti díjat, és azt a bérlővel írásban haladéktalanul közli.
- (7) Önkormányzati lakás albérletbe nem adható. Amennyiben az önkormányzati lakást vagy annak egy részét albérletbe adják, az az önkormányzat részére rendkívüli felmondási okot eredményez és a következő hónap végére az önkormányzat felmondhatja a szerződést.
- (8) Az önkormányzat a lakások bérbeadása során külön szolgáltatást és lakbértámogatást nem nyújt.
- (9)¹ Lakás bérbe adható különösen indokolt esetben jogi személynek, vagy jogi személyiséggel nem rendelkező szervezetnek az alábbi feltételek együttes fennállása esetén:
 - a) igazolás, hogy a Nemzeti Adó- és Vámhivatal, valamint az önkormányzat felé nincs adótartozása, egyéb köztartozása;
 - b) nyilatkozat, hogy a szervezet nem áll végelszámolás alatt, illetve ellene csőd-, felszámolási, vagy egyéb, a megszüntetésére irányuló eljárás nincs folyamatban;
 - c) cégbírósági bejegyzés másolata.
- (10)² A (9) bekezdésben szabályozott bérbeadásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:
 - a bérbeadásra a polgármester egyedi döntése alapján kerülhet sor;
 - a lakás bérleti díját a piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díjának alapul vételével kell megállapítani.

5. A bérleti jogviszony időtartama

11. §

- (1) Ha jogszabály vagy a Képviselő-testület másképp nem rendelkezik, a lakást határozott időre vagy valamely feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni. A határozott időre szóló bérlet időtartama legfeljebb 5 év.
- (2) A bérlő kérelmére a szerződést annak lejárta előtt legkésőbb 2 hónappal a polgármester további 5 évre meghosszabbíthatja, kivéve, ha
 - a) a bérlő nem felel meg a 10. § (1) bekezdésben foglaltaknak, vagy

¹ Kiegészítette a 3/2021. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a
Hatályba lépés napja: 2021. február 24.

² Kiegészítette a 3/2021. (II.23.) önkormányzati rendelet 1. §-a
Hatályba lépés napja: 2021. február 24.

- b) a bérlő jogerős bírói ítéletben vagy szabálysértési határozatban megállapítottan az együttélés szabályait súlyosan sértő magatartást tanúsított.
- (3) A (2) bekezdésben foglalt kivétellel a határozott idő leteltével a bérlő köteles a lakást minden elhelyezési igény nélkül 30 napon belül elhagyni a vele ott élőkkel együtt.

6. A bérleti szerződés

12. §

A bérleti szerződésnek legalább tartalmaznia kell:

- a) a bérlet időtartamát,
- b) a lakás adatait,
- c) a lakás helyiségeinek felszereltségét,
- d) a bérlő (bérlőtársak) személyi azonosító adatait,
- e) a fizetendő bérleti díj összegét és megfizetésének időpontját,
- f) a birtokbaadás időpontját,
- g) társasház esetén a bérlő kötelezettségvállalását a mindenkor társasházi közös költség összegének megfizetésére és a megfizetés időpontját,
- h) a bérlő hozzájárulását ahhoz, hogy a 3. személy szolgáltató a bérlővel megkötött, közüzemi szerződésben vállalt díjfizetési kötelezettség teljesítésére vonatkozó adatot a bérbeadó részére folyamatosan hozzáférhetővé tegye, valamint
- i) a karbantartási és felújítási költségek viseléséről való rendelkezést.

7. Pályázat útján történő bérbeadás általános feltételei

13. §

- (1) Az üresen rendelkezésre álló önkormányzati lakásokat pályázat útján kell meghirdetni, a rendelkezésre állástól számított 30 napon belül.
- (2) Ha a megpályázott lakásra pályázat nem érkezik vagy a pályázat érvénytelen, a lakást ismételten pályáztatni kell, mindaddig amíg érvényes pályázat kerül benyújtásra.
- (3) A pályázati felhívást a helyben szokásos módon közzé kell tenni, továbbá az Önkormányzat hirdetőtábláin legalább 15 napra ki kell függeszteni.
- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:
 - a) a lakás címét, alapterületét, komfortfokozatát, szobaszámát,
 - b) a bérleti díjat,
 - c) a lakás megtekinthetőségének időpontját,
 - d) a bérbeadás időtartamát,
 - e) a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapot kialakításának feltételeivel meghirdetett lakás esetében az elvégzendő munkák megjelölését,
 - f) a pályázat benyújtásának módját, helyét és határidejét,
 - g) a pályázó köteles tájékoztatást adni arról, hogy előzőleg Tapolcán, vagy más településen önkormányzati tulajdonú lakás bérlője volt-e, és az milyen jogcímen szűnt meg,
 - h) a pályázat elbírálásának módját és szempontjait,
 - i) az eredmény közlésének módját és időpontját,
 - j) a szerződés megkötésének módját és határidejét,
 - k) a lakás átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződéskötés egyéb feltételeivel kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot.

14. §

- (1)³ A pályázatokat az erre rendszeresített nyomtatványon írásban kell benyújtani a Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodáján zárt, feladót és más jelet nem tartalmazó borítékban. Az Iroda a pályázat átvételkor köteles a borítékot sorszámmal ellátni és a sorszámról átvételi elismervényt adni az átvétel nyilvántartásba történő egyidejű bejegyzése mellett.
- (2) A pályázatokhoz munkáltatói és jövedelemigazolást kell csatolni.
- (3) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal 3 köztisztviselőjéből álló bizottság bontja fel. A bizottság vezetője a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodavezető.
- (4) A pályázat eredményéről elbírálási szempontok alapján jegyzőkönyvet kell készíteni, melyet a bizottság mindhárom tagja aláír.
- (5) A pályázatot az az ajánlattevő 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.
- (6) 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.
- (7) Ha az ajánlattevők egyike sem tett eleget a pályázati kötelezettségeknek, abban az esetben a pályázat kiírója a kiírt pályázatot eredménytelennek minősíti.
- (8) A pályázókat a pályázat eredményéről vagy eredménytelenségéről írásban értesíteni kell.
- (9) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, amennyiben a lakásra a pályázat kiírása és lezárása közötti időszakban vételi ajánlat érkezik és a lakás értékesítésének nincs kötelezettségvállalásba ütköző akadály, vagy az Önkormányzatnak közérdekű feladatainak ellátásához van szüksége a lakásra, a kiírt pályázatot visszavonhatja.

8. Szociális helyzet alapján történő bérbeadás különös szabályai

15. §

A szociális bérlakások pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.

16. §

- (1)⁴ Szociális helyzet alapján pályázatra és bérletre az jogosult, aki, továbbá vele együtt közös háztartásban élő hozzátartozója a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelel, és az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés b) pontjában meghatározott jelentősebb vagyona sincs, továbbá az egy főre jutó havi nettó jövedelem nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum
- egyedülálló esetében a háromszorosát,
 - 2 fő esetében a 2,82-szeresét,
 - 3 fő esetében a 2,65-szörösét,
 - 4 fő esetében a 2,47-szeresét,
 - 5 fő esetében a 2,3-szorosát,
 - 6 fő esetében a 2,12-szeresét,
 - 7 fő esetében az 1,95-szörösét,
 - 8 fő esetében az 1,77-szeresét.

³ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 5. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

⁴ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 6. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

- (2) A havi jövedelem számítása szempontjából az 1993. évi III. törvény 4. § (1) bekezdés a) pontjában foglaltakat kell alkalmazni.

17. §

- (1) Érvénytelen a pályázat, ha
- a kérelmező adatszolgáltatási kötelezettségének nem tett eleget
 - a környezettanulmány készítése, vagy az eljárás során az ügyintéző tapasztalja, hogy a kérelmező a pályázat kedvezőbb elbírálása szempontjából lényeges adatokat valótlanul közölt vagy elhallgatott,
 - a kérelmező a rendeletben előírt feltételeknek nem felel meg.
- (2) Amennyiben megállapítást nyer, hogy a kérelmező szociális jellegű bérlakás bérbérvételére nem jogosult, pályázatát érvénytelennek kell nyilvánítani és erről a pályázót 8 napon belül értesíteni kell.

18. §

- (1) A szociális helyzet alapján történő bérbeadás esetén a pályázatokat a 2. melléklet szerinti értékelési szempontok alapján kell elbírálni.
- (2) A pályázók közül – az értékelő lap szerinti eredmény alapján - a polgármester dönt.
- (3) A bérleti szerződést a döntés alapján kiválasztott bérlővel kell megkötni.

19. §

- (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:
- 1-2 fő esetében 1 szoba,
 - 3 fő esetében 1,5 szoba,
 - 4-5 személy esetében 2 szoba
 - minden további személynél + 0,5 szoba
 - 3 vagy több gyermeknél + 1 szoba vehető figyelembe.
- (3) Az (1) és (2) bekezdésben foglaltaktól rendkívüli helyzetben a Gazdasági Bizottság egyedi határozatával eltérhet, mely döntést indokolni köteles.

9. Lakás költségelven és piaci alapon való bérbeadásának különös szabályai

20. §

- (1) A költségelvű lakás és piaci alapon való bérlet pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.
- (2)⁵ A költségelvű bérleti díjjal bérbe vehető lakás bérleti jogára az jogosult, aki a jövedelmi és vagyoni helyzete alapján szociális bérlakást nem bérelhet, és az egy főre jutó havi nettó jövedelme nem haladja meg a mindenkori öregségi nyugdíjminimum
- egyedülálló esetében az ötszörösét,
 - 2 fő esetében a 4,72-szeresét,

⁵ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 7. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

- c) 3 fő esetében a 4,44-szeresét,
- d) 4 fő esetében a 4,16-szorosát,
- e) 5 fő esetében a 3,88-szorosát,
- f) 6 fő esetében a 3,6-szorosát,
- g) 7 fő esetében a 3,32-szeresét,
- h) 8 fő esetében a 3,04-szeresét.

- (3)⁶ Piaci alapon az bérelhet lakást, akinek az egy főre eső havi nettó jövedelme meghaladja a (2) bekezdésben meghatározott mértéket.
- (4) A pályázaton való részvétel biztosíték adásához kötött. Az ajánlat megküldésével egyidejűleg kell az ajánlattevőnek igazolnia, hogy a pályázati biztosítékot a kiíró rendelkezésére bocsátotta.
- (5) A pályázati biztosíték a pályázatban meghirdetett három havi bérleti díj összege, amely összeg eredményes pályázat esetén a nyertes pályázó által fizetendő óvadék összegébe beszámít.
- (6) A biztosíték visszajár:
- a) a pályázati felhívás visszavonásától,
 - b) az ajánlatok érvénytelenségének, eredménytelenségének megállapításától,
 - c) az ajánlatok elbírálásától
- számított 15 napon belül.
- (7) Nem jár vissza a biztosíték, ha az ajánlattevő ajánlatát az ajánlati kööttség időtartalma alatt visszavonta, vagy a szerződés megkötése neki felróható okból hiúsult meg.

21. §⁷

- (1) A költségelven és piaci alapon történő bérbeadás esetén a pályázatokat az 1. melléklet szerinti értékelési szempontok alapján kell elbírálni.
- (2) A bérleti szerződést a pályázók közül az értékelő lap szerinti eredmény alapján kiválasztott bérlővel kell megkötni.

22. §

- (1) A bérleti szerződésből eredő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötése előtt óvadékot kell nyújtania. Az óvadékot az Önkormányzat e célra fenntartott bankszámlájára kell megfizetni.
- (2) Az óvadék mértéke a lakás mindenkori bérleti díja háromszorosának megfelelő összeg.
- (3) Ha az óvadék bármilyen nagyságú összege a bérlőnek felróható okból a bérbeadó által 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.
- (4) 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.

⁶ Módosította a 24/2016. (XII. 19.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2016. december 20.

⁷ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 8. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

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

10. „Fecskeházi” lakások bérbeadásának különös szabályai

23. §

- (1) A Tapolca, Ipar utcai „fecskeházi” lakások pályázatára az itt szabályozott eltérésekkel a 13-14. §-okat kell alkalmazni.
- (2) „Fecskeházban” csak olyan 40 év alatti fiatalok nyerhetnek elhelyezést, akik a 10. § (1) bekezdésében foglaltaknak megfelelnek, továbbá
- a) házastársi vagy élettársi kapcsolatban élnek,
 - b) kereső tevékenységet folytatnak, vagy valamely felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói, és
 - c) lakáscélú előtakarékosági szerződéssel rendelkeznek, kivéve a felsőfokú oktatási intézmény nappali tagozatos hallgatói.
- (3) Az előtakarékosági szerződést Magyarországon bejegyzett pénzügyi intézménnyel vagy biztosítóintézettel kell megkötni, legalább a bentlakás időtartamára. A lakáscélú megtakarítás folyamatosságát minden év december 30-ig a számlakivonattal a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodán igazolni kell.
- (4) Abban az esetben, ha a keresőtevékenység 90 napnál hosszabb időre, vagy a hallgatói jogviszony megszűnik, 6 hónapon belül a lakást el kell hagyni a bérlőknek. Ugyancsak el kell hagyni a lakást a vállalt lakáscélú előtakarékosági nem megfelelő teljesítése esetén.
- (5) A „fecskeházban” a bérleti idő maximum 5 év lehet, a bérleti szerződés nem hosszabbítható meg.
- (6) Amennyiben több pályázat érkezik, mint a bére adható fecskelakások száma, akkor a pályázóknak az előírt lakáscélú megtakarítás havi összegére kell licitálni 1.000,- Ft/hó licitmértékkel. A bérleti szerződést azokkal kell megkötni, akik a legnagyobb összegű havi megtakarítást vállalják.
- (7) Abban az esetben, ha elbírálható pályázat nem érkezik, az önkormányzat a lakást költségelvi jogcímen is pályáztathatja és kiadhatja, maximum 1 éves határozott idejű bérleti időtartamra, másik önkormányzati lakás biztosítása nélkül.

11. Bérbeadás közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében jogcímen

24. §

- (1) Szakember-elhelyezés céljából lakás bérbeadására a polgármester jogosult a bérbeadói jog közvetlen gyakorlásával az önkormányzat hivatala, intézményei, valamint közérdekű feladatot ellátó szervek szakember ellátottsága biztosítása érdekében olyan személy részére, aki közszolgálati, közalkalmazotti, vagy munkaviszonyban áll és akinek alkalmazása az önkormányzat, vagy intézményének, továbbá közérdekű feladatot ellátó szervek kötelező feladata ellátásához feltétlenül indokolt.
- (2) Szakember-elhelyezés körében csak akkor adható bére önkormányzati bérlakás, ha a leendő bérlő és vele együtt költöző hozzátartozói tulajdonában nincs tapolcai ingatlan.
- (3) Közérdekből az Önkormányzat részére jelentős értékű ingó- vagy ingatlan vagyont adományozó személy részére megvalósulhat bérbeadás.

25. §

- (1) Szakember-elhelyezés céljára lakást a meghatározott munkakörhöz kapcsolódóan, legfeljebb a közszolgálati, a közalkalmazotti, vagy a munkaviszony fennállása időtartamára, de legfeljebb 5 éves időtartamra lehet bérbe adni.
- (2) Az (1) bekezdésben meghatározott időtartamot követően a polgármester a bérleti időtartamot 5 évenként meghosszabbíthatja.
- (3) A bérlő köteles az (1)-(2) bekezdésekben rögzített feltételek megszűnését követő 60 napon belül a lakást üres, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadásra jogosult rendelkezésére bocsátani.

26. §

A szakember-elhelyezés céljából bérbe adott lakásra az e rendeletben foglalt szabályokat kell alkalmazni az alábbi eltéréssel:

- a) a bérleti jogviszony folytatására a közvetlen hozzátartozók sem jogosultak,
- b) a lakás egy részének más célú hasznosítása kizárt.

12. Méltányosság, valamint szociális helyzetben bekövetkezett változás alapján történő bérbeadás

27. §

- (1) A polgármester méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakás biztosíthat annak a személynek,
 - a) akinek szociális helyzete vagy egészségi állapota indokoltá teszi és
 - b) aki szociális alapú lakáspályázaton legalább 2 alkalommal érvényesen, de eredménytelenül vett részt.
- (2) A polgármester különösen indokolt esetben, méltányosságból, kivételesen pályázaton kívül bérlakás adhat. Különösen indokolt esetnek minősül a bérbeadás:
 - a) ha a kérelmező lakása természeti vagy egyéb katasztrófa következtében megsemmisült vagy helyrehozhatatlanul megrongálódott,
 - b) többes gyermekáldás (ikerszülés) esetén.
- (3) A különösen indokolt méltányosságból történő elbírálás esetén a kérelmezőnek vállalnia kell a számára kijelölt bérlakás felújításának, vagy a felújítási költségeknek Gazdasági Bizottság által meghatározott részét.
- (4) Méltányosság alapján történő szociális bérlakás juttatása esetén egyenlő feltételek mellett előnyben részesül az a kérelmező, aki a döntést megelőző időszakban a lakásbérlet szabályai tekintetében jogkövető magatartást tanúsított.

13. Lakásgazdálkodási érdek alapján történő bérbeadás

28. §

- (1) Másik, nagyobb alapterületű, több szoba számú, vagy magasabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak,
 - a) akinek lakhatási igényének mértéke az e rendelet foglaltakat nem haladja meg, és
 - b) az Önkormányzatnak bérlakását tisztán, kifestve, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban leadja, és
 - c) vállalja a másik lakás felújításának költségeit.
- (2) Másik, kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú lakás adható bérbe annak,

- a) akivel szemben a bérbeadó a határozatlan idejű bérleti szerződés felmondását kezdeményezte, és a bérleti díjban és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatások díjában tartozása nincs vagy a tartozás kiegyenlítését megkezdte
- b) akinek a határozott idejű bérleti szerződése úgy járt le, hogy a bérleti díjban és a lakhatáshoz kapcsolódó közüzemi szolgáltatási díjban keletkezett tartozás kiegyenlítését megkezdte, vagy
- c) aki a családi, szociális helyzetében bekövetkezett változás miatt az általa bérelt nagyobb alapterületű, több szobás, magasabb komfortfokozatú lakást a továbbiakban nem kívánja bérelni, de bérlakásra igényt tart.

29. §

- (1) Műszaki állapota miatt rendeltetésszerű használatra alkalmatlan bérlakás is pályázat útján bére adható.
- (2) A pályázatban ismertetni kell az elvégzendő munkát, ennek elismerhető költségét és a munka jellegétől függően a bérbeadó részére biztosítani kell a műszaki leírást és a tervet.

30. §

- (1) A pályázat nyertesével megállapodást kell kötni, melyben rögzíteni kell
 - a) a munka kezdésének és várható befejezésének az időpontját,
 - b) az elvégzendő munka részletes ismertetését,
 - c) az elvégzendő munka elismerhető költségének az összegét.
- (2) A lakásbérleti szerződés megkötésére a megállapodásban vállalt munka elvégzése és a végleges költségelszámolás után kerülhet sor. Amennyiben a megállapodásban vállalt határidőre a munkát nem végzi el, úgy a bérleti szerződés nem jön létre.

31. §

- (1) A felújítási költségek elszámolásánál a műszaki átvétel és végleges költségelszámolás után a bérlő csak 300.000,- Ft (saját erő) feletti összeg bérleti díjban való beszámítására tarthat igényt.
- (2) Az elvégzett munkákat számlával igazoltan lehet elszámolni.
- (3) A megállapodás költségvetésében rögzített munkákon felül a felújítás során a műszaki szükségességből elvégzett pótmunkák is elszámolhatóak, amennyiben a hivatal műszaki ellenőrével előzetesen egyeztetésre kerültek.

32. §

- (1) A bérbeadó csak I. osztályú minőségű munkát és átlagos anyagminőséget ismerhet el a munka elvégzésének ellenőrzésekor. A költségelszámolásnál a megállapodásban részletesen felsorolt elvégzendő munka teljesítését kell figyelembe venni a megállapított elismerhető költséggel együtt.
- (2) Amennyiben a bérlő a megállapodásban vállalt munkát saját felróható magatartása miatt határidőre nem végzi vagy nem megfelelő minőségben végzi el, a költségelszámolásnál a hiányosságokat költségtérítést csökkentő tényezőként kell figyelembe venni.

14. Ismételt bérbeadás

33. §

- (1) Ha a bérlő a lakást ismételten bérbe kívánja venni, de szociális helyzete alapján a lakásbérletre már nem jogosult, akkor bérleti joga – jövedelmi/vagyoni helyzetének vizsgálata függvényében – költségelvűre vagy piaci alapú bérletre változik, és a továbbiakban az újonnan megállapított bérleti joga szerinti bérleti díjat kell fizetnie.
- (2) Ha a bérlő piaci alapú bérlakását szociális helyzete miatt nem tudja ismételten piaci alapon bérbe venni, de a bérleti idő lejárta előtt kéri szociális jogcímen történő elhelyezését, bizonyítja szociális helyzetének romlását és szociális bérlakásra való rászorultságát, akkor a továbbiakban szociális alapú bérleti díjat kell fizetnie.

III. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony tartalma

15. A felek jogai és kötelezettségei

34. §

- (1) A bérbeadó a lakást komfortfokozatának megfelelő lakásberendezésekkel együtt a lakásbérleti szerződésben megjelölt időpontban, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, leltár szerint köteles a bérlőnek jegyzőkönyvileg átadni, kivéve, ha a pályázati eljárás keretében a bérlő átalakítási, felújítási munka elvégzésének feltételével kapott engedélyt a szerződéskötésre.
- (2) 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.

35. §

A bérbeadó nevében a Hivatal Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodája jogosult, a házkezelő köteles a rendeltetésszerű és gondos használatot, továbbá a bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmanak zavarása nélkül munkanapokon 8-20 óra között – évente legalább egy alkalommal – ellenőrizni.

36. §

- (1) A Ltv. 18. § (1) bekezdése szerinti esetben lakás felújítása esetén a bérlő azonos vagy eggyel alacsonyabb komfortfokozatú, a 19. § (2) bekezdésében meghatározottnál 1 lakószobával kevesebb szobaszámú lakásra tarthat igényt a felújítás időtartamára.
- (2) A munka megkezdéséről és várható időtartamáról az érdekelt bérlőket a munkakezdés előtt 30 nappal előzetesen értesíteni kell.
- (3) Amennyiben a bérlő a felújítási munkálatok befejezéséről történő értesítés kézhezvételétől számított 30 napon belül nem költözik vissza a felújított lakásba, a bérbeadó a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

16. A bérlőre vonatkozó előírások

37. §

- (1) Az életvitelszerűen együtt lakó személyek csak egy önkormányzati lakást bérelhetnek.

- (2) A bérlő köteles a lakásbérleti szerződés fennállása alatt életvitelszerűen a lakásban lakni.
- (3) A bérlő köteles a lakásból két hónapot meghaladó távollétét és annak időtartamát írásban a bérbeadó részére bejelenteni. Ennek tényét a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodán vezetett nyilvántartásban rögzíteni kell.
- (4) A 2 hónapot meghaladó írásban nem bejelentett és később nem igazolt távollét esetén a lakásbérleti szerződés felmondható.
- (5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell a bérlő bejelentési és igazolási kötelezettségét az életvitelszerűen ott tartózkodásra vonatkozóan, valamint a mulasztás jogkövetkezményeit.
- (6) Amennyiben a bérlő lakhatásra alkalmas saját tulajdonú ingatlanhoz jut, köteles ezt 5 napon belül a bérbeadónak bejelenteni.
- (7) 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.
- (8) 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 60 napon belül kell írásban benyújtani.

38. §

- (1) Megállapodás hiányában a bérlő köteles gondoskodni:
 - a) a lakás burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, a lakás burkolatainak felújításáról, kivéve, ha arra a falban vagy a födében lévő vezetékek javításával összefüggő helyreállítási, továbbá az épület felújítása során végzett munkákkal kapcsolatban kerül sor,
 - b) a lakás tisztántartásáról, a lakásberendezések felújításáról és cseréjéről, az elektromos vezetékhálózat kapcsolóinak és csatlakozó aljzatainak javításáról és cseréjéről,
 - c) az épületben, az épület központi berendezéseiben, a közös használatra szolgáló helyiségekben és ezek berendezéseiben, továbbá a lakásban a saját vagy vele együtt lakó személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az eredeti állapot helyreállításáról, illetve a kár megtérítéséről,
 - d) a közös használatra szolgáló helyiségek és területek takarításáról,
 - e)⁸
 - f) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság mentesítéséről,
 - g) a háztartási és nem háztartási szemét elszállításáról, illetve költségeinek viseléséről.
- (2) Bérbeadó az Ltv-ben és a szerződésben meghatározott feladatokról köteles gondoskodni.

17. A bérlőtársi szerződés megkötésének feltételei

39. §

- (1) Új lakásbérleti szerződés megkötésekor, vagy a szerződés fennállása alatt bérlőtársi szerződés megkötését a bérlő és a leendő bérlőtárs együttesen, írásban kérhetik a bérbeadótól.
- (2) Bérlőtársi szerződés köthető a bérlő házastársával vagy élettársával, aki a bérlővel legalább 1 éve életvitelszerűen együtt lakik.

⁸ Hatályon kívül helyezte a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 12. § a) pontja
Hatályon kívül helyezés napja: 2017. március 1.

18. Hozzájárulás a lakásba történő befogadáshoz

40. §

- (1) A bérlő a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül is befogadhatja az Ltv-ben 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.

41. §

- (1) A befogadáshoz történő hozzájárulás iránti kérelmet írásban kell a polgármesternek benyújtani.
- (2) A kérelemhez csatolni kell:
 - a) a bérlő nyilatkozatát, hogy a befogadott személyt az önkormányzati lakásba 3 napon belül bejelenti és ezt a bérbeadó felé igazolja és
 - b) a befogadott személy arra vonatkozó nyilatkozatát, – a (7) bekezdésben foglaltak megvalósulását kivéve – hogy a bérleti szerződés megszűnésekor az önkormányzati lakást 3 napon belül elhagyja;
 - c) bérlőtársi jogviszony esetén a bérlőtárs írásbeli hozzájárulását.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulást köteles megtagadni, 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.
- (4) Az önkormányzati lakásba történő befogadás megtagadható, ha a lakás szobaszámára és a benne lakó személyek számára tekintettel a befogadással lényegesen rosszabb körülmények alakulnának ki.
- (5) A bérlő köteles 3 napon belül bejelenteni a bérbeadónak, ha a befogadott személy a lakásból állandó jelleggel kiköltözik vagy kijelentkezett.
- (6) A befogadott személy a bérlő bérleti jogviszonyának megszűnése esetén a bérleti jogviszony folytatására csak akkor jogosult, ha legalább 5 évig a bérlővel a lakásban együtt lakik.
- (7) Az (1)-(6) bekezdésben meghatározott bejelentési kötelezettség elmulasztása esetén a bérbeadó a bérleti szerződést felmondhatja.

19. Átalakítás, korszerűsítés

42. §

- (1) A bérlő és a bérbeadó 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 bérbeadói hozzájárulást kell kérnie, melyben ismertetnie kell az általa elvégeztetni kívánt munkát, ennek várható költségét - költségvetés becsatolásával - és a bérbeadó részére a munka jellegétől függően mellékelni kell a műszaki leírást és a tervet. A kérelemről a Gazdasági Bizottság dönt.
- (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) Amennyiben a bérlő az átalakítási, korszerűsítési munka költségeit vállalja, úgy a bérlő bérbeszámítással a havi bérleti díj 50 %-a erejéig érvényesítheti a számlával igazolt ellenértéket és köteles a magasabb komfortfokozatú lakás bérleti díját megfizetni.
- (5) A bérbeadó nevében eljáró szervezet csak első osztályú minőségű munkát és anyagköltséggént csak közepes árfekvésű, első osztályú anyagminőséget köteles átvenni.
- (6) Amennyiben a bérlő a munkát a kivitelezésre vállalt határidőre nem, vagy nem megfelelő minőségben végezte el, beszámítási igényét elveszti. A befejezési határidő egy alkalommal 30 nappal meghosszabbítható. Nem megfelelő minőségben végzett munka esetén - amennyiben a szakszerűtlen kivitelezés bérbeadói érdeket sért - a bérlő köteles az eredeti állapotot helyreállítani.
- (7) A bérlő a saját költségén - bérbeszámítási igény nélkül - létesített, a bérlő karbantartási körébe nem tartozó és a leltárban nem szereplő lakásberendezéseket a lakás visszaadásakor a lakás állagának 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 megvásárlásra felajánlhatja. A bérbeadó a bérlőnek 15 napon belül az ajánlatra köteles válaszolni.

20. A bérleti díj fizetési kötelezettség

43. §

- (1) A szociális helyzet alapján bérbe adott lakások és a fecskéházi lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:
- | | |
|-----------------------------------|-------------------------|
| a) összkomfortos lakás: | 285,- Ft/m ² |
| b) komfortos, gázfűtéses lakás: | 285,- Ft/m ² |
| c) komfortos, egyéb fűtésű lakás: | 160,- Ft/m ² |
| d) félkomfortos lakás: | 100,- Ft/m ² |
| e) komfort nélküli lakás: | 60,- Ft/m ² |
- (2) A költségelvű lakások lakáskategória szerinti havi bérleti díjának mértéke:
- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| a) összkomfortos lakás: | 490,- Ft/m ² |
| b) komfortos, gázfűtéses lakás: | 490,- Ft/m ² |
- (3) A piaci alapon bérbe adott lakások bérleti díja:
- | | |
|---------------------------------|-------------------------|
| a) összkomfortos lakás: | 730,- Ft/m ² |
| b) komfortos, gázfűtéses lakás: | 730,- Ft/m ² |
- (4) A lakásgazdálkodási érdekből, illetve szakember-ellátás céljára bérbeadott lakások bérleti díját a lakás állapotára és a bérlő szociális és jövedelmi viszonyaira figyelemmel az (1) és (2) bekezdés alapján kell megállapítani.
- (5) A fecskéházakban lakók lakáscélú megtakarításának minimális mértéke: 675 Ft/m²/hó.

44. §

- (1)⁹ A lakásbérleti jogviszony fennállása esetében a bérlő bérleti díjat, a közüzemi díjakat, szemétszállítási díjat, valamint a társasházakban lévő bérlakások esetében a közös költséget köteles fizetni.

⁹ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 9. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

- (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.

45. §

- (1) A bérleti díjat módosítani kell, ha a lakás alapterületében, komfortfokozatában változás következik be, kivéve ha a bérlő a lakást saját költségen bérbeszámítási igény nélkül úgy alakítja át, vagy korszerűsíti.
- (2) A bérlő a bérleti díj elengedésében, vagy mérséklésében írásban megállapodhat a bérbeadóval, ha a
- a) bérbeadó a bérlőt a lakás rendeltetésszerű használatában akadályozza,
 - b) bérlő a bérbeadót terhelő kötelezettségeket részben, vagy egészben magára vállalja.
- (3) Amennyiben a bérleti díjat a bérlő a lakásbérleti szerződésben megállapított határidőig nem fizeti meg, hátralékára – kérelmére – a Gazdasági Bizottság részletfizetést engedélyezhet. A részletfizetés időtartama legfeljebb 12 hónap lehet.
- (4) Részletfizetési megállapodás csak olyan adóssal köthető, aki igazolja, hogy rendelkezik elegendő jövedelemmel, vagy megfelelő anyagi fedezettel a fizetendő havi törlesztőrészek, és a rezsiköltségek megfizetésére, valamint igazolja, hogy nincsen közüzemi tartozása, vagy az esetleges közüzemi tartozásra részletfizetési megállapodást kötött a szolgáltatóval, és ennek törlesztésére anyagi fedezettel rendelkezik.

46. §

- (1) A lakás jogcím nélküli használata esetében a használat ellenértékeként az Ltv-ben meghatározott összegű használati díjat kell fizetni, mely a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltével 6 havonta 10%-kal kell emelni.
- (2) A lakás jogcím nélküli használója köteles mindazon költséget és díjat megfizetni, amelyeket a lakásbérlőnek kell megfizetni.
- (3) Ha a bérleti szerződés időtartamán belül a bérleti díj nem fizetése miatt jogcím nélkülivé vált lakáshasználó a lakás kiürítése érdekében kezdeményezett végrehajtási eljárás megkezdése előtt a házközvetítő szerv által nyilvántartott bérleti díj hátralékának legalább 50 %-át egy összegben megfizeti és külön megállapodásban vállalja, hogy a fennmaradó hátralékot a Ptk. szerinti kamattal együtt 6 hónapon belül egyenlő részekben kiegyenlíti, úgy a lakás kiürítésének végrehajtását erre az időtartamra fel kell függeszteni.
- (4) A bérleti díj hátralék teljes összegének megfizetése után a jogcímnélkülivé vált lakáshasználó kérelmére a polgármester újból lakásbérleti jogot biztosíthat a kérelmező által lakott lakásra határozott időtartamra:
- a) szociálisan rászorult személy esetén legfeljebb 2 évre,
 - b) szociálisan nem rászorult személy esetében legfeljebb 1 évre.
- (5) Az örökös halálát követő 30. naptól kezdődően a bérleti jogviszony folytatására nem jogosult örökös lakáshasználati díjat köteles fizetni, amíg a hagyatéki tárgyakat a lakásból nem szállítja el, továbbá terhelik az üresen tartott lakással kapcsolatosan azok az üzemeltetési és fenntartási költségek, amelyek egyébként a bérlőt terhelnék.

IV. Fejezet

A lakásbérleti jogviszony megszűnése

21. A jogviszony megszűnése

47. §

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.

48. §

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha:
 - a) a bérlő a bérleti díjat legalább 2 hónapon keresztül a fizetésre megállapított határidőig nem fizeti meg, kivéve, ha arra indokolt esetben halasztást kapott,
 - b) 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 háromszorosát,
 - c) az Ltv-ben, vagy e rendeletben foglalt felmondási okok valamelyike megvalósul.
- (2) Az (1) bekezdés a) pontja szerinti halasztás engedélyezéséről a Gazdasági Bizottság dönt. Halasztás akkor engedélyezhető, ha a bérlő, vagy a vele együttlakó családtagja munkanélküli, nyugdíjas, két hónapot meghaladó időtartamban ápolásra szoruló beteg, a bérlő 3 (három) vagy ennél több gyermek eltartására köteles. A halasztás évente egy alkalommal engedélyezhető. A halasztással érintett lakbér összege nem haladhatja meg a kéthavi lakbér együttes összegét.

49. §

- (1) A határozatlan időre kötött lakásbérleti szerződést közös megegyezéssel, vagy bérbeadó általi felmondással, bérbeadó és bérlő megállapodása mellett úgy is megszüntetheti, hogy a bérbeadó a bérlő részére
 - a) másik lakást ad bérbe,
 - b) másik lakás bérbeadása mellett pénzbeli térítést fizet, vagy
 - c) másik lakás bérbeadása helyett pénzbeli térítést fizet.
- (2) A pénzbeli térítés összegét a lakás éves bérleti díjának összege alapján kell meghatározni.
- (3) Ha a lakásbérleti szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése során a bérbeadó a másik lakás mellett pénzbeli térítést is fizet, ennek összege a két lakás éves bérleti díja közötti különbség kétszeres összege.
- (4) Ha a bérlő másik önkormányzati lakásként kisebb alapterületű, kevesebb szobaszámú, alacsonyabb komfortfokozatú önkormányzati lakás bérletét is elfogadja, úgy a két önkormányzati lakás éves bérleti díja közötti különbség háromszorosára jogosult.
- (5) Az (1) bekezdés c) pontja esetén a pénzbeli térítés összege a lakásra megállapított (a megszűnés évében fizetendő) éves bérleti díj ötszöröse.
- (6) Ha a bérlő a lakást nem rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban adta vissza, a bérbeadó a hiányosságok kijavításának költségeit a pénzbeli térítésből levonja.

22. A lakás visszaadása

50. §

- (1) Bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérlő a lakást a következő hónap utolsó napjára köteles visszaadni a házkezelő szervnek kiürítve és beköltözhető állapotban. A lakás leadásakor a házkezelő szerv 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 elektromos és gázüzemű berendezések, illetve a fűtőberendezések közül a kazánok és a cserépkályhák üzemképességét szakértő által kiállított bizonylattal kell igazolni. Az esetleges hibákat, hiányosságokat, a megállapításokat jegyzőkönyvbe kell foglalni.
- (3) Ha a lakás burkolatai vagy a lakás berendezése a lakásbérleti jogviszony fennállása alatt elhasználódtak és azok cseréjét a bérlő nem vállalja, az elhasználódás arányának megfelelő költségtérítést kell a bérbeadó részére megfizetni.
- (4) A lakás tiszta, ha a falai, burkolatai, nyílászárói és berendezései szennyeződésmentesek, felületkezelésük hiánytalan. A lakás rendeltetésszerű használatra alkalmas, ha a komfortfokozatának megfelelő, illetve a leltárban szereplő lakásberendezések és az épület központi berendezéseinek a lakásban lévő részei üzemképes állapotban vannak.
- (5) A bérlő a megállapított hiányosságokért és az őt terhelő kötelezettségének elmulasztása miatt keletkezett károkért felelősséggel tartozik. A bérbeadó a lakás visszaadásától számított 30 napon belül a bíróságtól kérheti a bérlő felelősségének megállapítását.
- (6) A bérlő köteles a lakás bérét és költségeit mindaddig megfizetni, amíg azt tisztán, rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban a bérbeadónak jegyzőkönyvben át nem adja.

23. Az érintett állampolgárok személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatás

51. §

- (1) Bérbeadó az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvény keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek e rendelet alapján a bérbeadás feltételeinek megállapítása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.
- (2) Az önkormányzati lakások bérletével kapcsolatban az érintett állampolgároknak a személyes adataira vonatkozó adatszolgáltatási kötelezettség körében nyilatkozni kell:
 - a) személyi adatairól (név, születési név, lakcím, születési hely, születési idő, anyja neve, családi állapota),
 - b) ha jövedelemigazolással nem rendelkezik, jövedelmi viszonyairól,
 - c) hozzá kell járulnia, hogy az önkormányzat hivatali egysége személyi adatait a polgárok személyes adatainak és lakcímének nyilvántartásából megkérje, és az adatok valóságát ellenőrizhesse.
- (3) Az önkormányzati bérlakások bérlői természetes személyazonosító és egyéb személyes adatai a lakásbérlet megszűnésétől számított 5 évig az információs önrendelkezési jogról és az információszabadságról szóló 2011. évi CXII. törvényben foglalt szabályok szerint kezelhetők.

V. Fejezet

Nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételei

24. A bérbeadás általános feltételei

52. §

- (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) Helyiséget albérletbe adni, helyiség bérleti jogát átruházni vagy cserélni nem lehet.

- (3) A bérbeadó üres, nem lakás céljára szolgáló helyiséget csak pályázati eljárás lefolytatása után adhat bérbe. Pályázati eljárás nélkül és térítésmentesen helyiség akkor adható bérbe, ha a helyiség jellege, rendeltetése vagy közérdek azt indokolja.
- (4)¹⁰ A határozott idejű bérleti szerződés határidejének lejárta előtt legkésőbb 45 nappal a helyiség bérlője a bérleti jogviszony folytatását kérheti a polgármestertől. A polgármester a bérleti szerződés időtartamának meghosszabbításáról az (5) és (6) bekezdésben rögzített feltételek figyelembe vételével dönt. 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.
- (5) Helyiséget bérbe adni természetes és jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság részére lehet. Jogi személy vagy jogi személyiséggel nem rendelkező gazdasági társaság esetében a bérbeadás feltételei:
- igazolás a Veszprém Megyei Kormányhivatal Egészségbiztosítás Pénztárától és a Veszprém Megyei Nyugdíjbiztosítási Igazgatóságtól és az adóhatóságtól, hogy tartozása nincs és egy évre visszamenőleg sem volt,
 - cégbírósági bejegyzés másolata.
- (6) Helyiség nem adható bérbe annak az ajánlattevőnek, akinek a bérbeadó felé bérleti díj vagy bármely más közszolgáltató felé tartozása vagy az Önkormányzat felé helyi adó tartozása van. A tartozásmentességről szóló igazolást a pályázathoz mellékelni kell.
- (7) A bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiségekre csak határozott időre szóló bérleti szerződést köthet, mely legfeljebb 5 évi időtartamra szólhat.
- (8)¹¹A bérbeadó a bérlő által a helyiség végleges kialakítása érdekében végrehajtott és a bérbeadóval egyeztetett beruházás alapján, amennyiben a beruházás értéke meghaladja a nettó 500 eFt értékhatárt – a bérlő kérelmére – legfeljebb 10 év időtartamra köthet bérleti szerződést.

25. Bérbeadás pályázat útján

53. §

- (1) Pályázat önkormányzati tulajdonú helyiségre akkor írható ki, ha üres helyiség áll rendelkezésre. A határozott idejű bérlet lejárta előtt 45 nappal a helyiség pályáztatásra kiírható.
- (2) A pályázatot a polgármester írja ki.
- (3)¹² 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 formanyomtatványon kell benyújtani.

54. §

- (1) A pályázati kiírásnak minimálisan tartalmaznia kell:
- a helyiség címét, alapterületét, műszaki állapotát, közműellátottságát,

¹⁰ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 1. §-a
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

¹¹ Kiegészítette a 11/2017. (V.8.) önkormányzati rendelet 1. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. május 9.

¹² Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 10. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

- b) a folytatható tevékenységek megnevezését,
 - c) a bérleti díj-, az óvadék, a bánatpénz mértékét, és a valorizáció lehetőségét,
 - d) a bérletbe adás időtartamát,
 - e) az előbérleti jogosultságot,
 - f) a kiírás időpontját, a benyújtás határidejét,
 - g) a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
 - h) a 52. § (5)–(6) bekezdésében előírt igazolás bemutatási kötelezettségét.
- (2) A pályázaton való részvételt a bérbeadó egy meghatározott pénzüsszeg (bánatpénz) előzetes megfizetéséhez kötheti, melynek összege a pályázati kiírásban szereplő bérleti díj egy havi összege.
- (3) A pályázat nyertese a bánatpénzt jogosult a bérleti díjban érvényesíteni. A többi pályázónak a bánatpénzt a tárgyalást követő 30 napon belül vissza kell utalni. Abban az esetben, ha a pályázó az ajánlatát az ajánlati kötöttség ideje alatt visszavonja, a bánatpénzre nem tarthat igényt, azt elveszti és az a bérbeadót illeti meg.
- (4) A pályázatokat a benyújtási határidő leteltét követő munkanapon a Hivatal három köztisztviselőjéből álló bizottság bontja fel. A bizottság vezetője a Városfejlesztési és Üzemeltetési Irodavezető.
- (5) A pályázatnak tartalmaznia kell:
- a) a pályázó nevét, megnevezését, címét,
 - b) az eljáró képviselőt,
 - c) a helyiségben gyakorolni kívánt tevékenységek felsorolását,
 - d) kötelezettségvállalást a pénzbeni térítés, a bérleti díj megfizetésére,
 - e) a valorizáció lehetőségének elfogadására, és
 - f) az előírt igazolásokat.
- (6) A pályázat érvénytelen, ha az (5) bekezdésben foglalt feltételeknek nem felel meg. Az érvénytelen pályázatot benyújtó pályázóval az érvénytelenség tényét a pályázati tárgyalás megkezdése előtt kell közölni.

55. §

- (1) A pályázati eljárás során több jelentkező esetén tartandó pályázati tárgyaláson az ajánlattevőknek a helyiség bérleti díjára kell licitálni. Az induló tétel a mindenkor 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 pályázatot az a pályázó nyeri el, aki a pályázati tárgyalás során a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetésére tett ajánlatot.
- (3) Azonos 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 vezető és a jegyzőkönyvvezető ír alá, melynek másolatát a pályázók megkapják.
- (5) Amennyiben a pályázatot elnyert személy a bérleti szerződést 8 napon belül nem köti meg, a bánatpénzt elveszti.
- (6) Amennyiben a pályázat nyertese a szerződést nem köti meg, akkor az utána legmagasabb díjtételre licitált pályázót kell nyertesnek tekinteni.

- (7) 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.
- (8) Ha a pályázat eredménytelen, akkor a pályázati kiírást követő 1 éven belül a helyiséget pályázati eljárás nélkül lehet bérbe adni.
- (9) Az eredménytelen pályázati eljárást követően a helyiség annak adható bérbe, aki a legmagasabb összegű bérbevételi ajánlatot tette, és vállalja a pályázati kiírásban szereplő kötelezettségek teljesítését.
- (10) A pályázat kiírója fenntartja magának azt a jogot, hogy 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.

26. A bérleti díj megfizetésének szabályai

56. §

- (1)¹³A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját képviselő-testületi határozat határozza meg. A bérleti díjat a bérelni kívánt ingatlanra vonatkozó díjövezetek és bérleménycsoportok figyelembe vételével kell megállapítani.
 - a)¹⁴ Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiség a vonatkozó díjövezeten felül egyben „Tapolca Gyógyhely” területén vagy védőterületén helyezkedik el, az (1) bekezdés alapján megállapított bérleti díj mértékétől, a képviselő-testület egyedi határozattal eltérhet.
- (2) A bérlő a bérleti díjat a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.
- (3) A nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díjának mértékét évenként felül kell vizsgálni úgy, hogy azok értékállósága biztosított legyen. Ennek értelmében a bérleti díj mértéke minden év január 1-től a Képviselő-testület döntésétől függően korrigálásra kerülhet (valorizáció).
- (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 szerződés módosításának időpontjától a közölt összeget köteles fizetni.
- (5)¹⁵ 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.
- (6)¹⁶ 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.

¹³ Módosította a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 1. §-a
Hatályba lépés napja: 2020. július 18.

¹⁴ Kiegészítette a 16/2020. (VII.17.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2020. július 18.

¹⁵ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 2. § (2) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

¹⁶ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 2. § (3) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

- (7)¹⁷ 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.

56/A. §¹⁸

- (1) A nem lakás céljára szolgáló helyiségekre vonatkozó díjövezetek a következők:
- 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.
 - 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.
 - 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:
- Kereskedelmi, vendéglátó, biztosítási és pénzügyi, szolgáltató tevékenység gyakorlására szolgáló helyiségek
 - Gépjárművek tárolására szolgáló helyiségek
- Kiegészítő, kiszolgáló helyiségek (szociális helyiségek, raktárak, pincék).

27. A felmondás általános szabályai

57. §

- (1) A bérbeadó a szerződést írásban felmondhatja, ha
- a bérlő a helyiség bérleti díját a fizetési határidőig nem fizeti meg,
 - a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabály által előírt tényleges kötelezettségét nem teljesíti,
 - a bérlő a nem lakás céljára szolgáló helyiséget, kiegészítő helyiséget, ill. annak területét rongálja vagy a rendeltetésükkel ellentétes célra használja vagy
 - ¹⁹ a bérlő a szerződéskötéstől számított harminc napon belül nem köt valamennyi közüzemi szolgáltatóval saját nevére szóló közüzemi szerződést.
- (2) Ha a bérlő a bérleti- és közműdíj fizetésre megállapított időpontig a díjat nem fizeti meg, a bérbeadó köteles a bérlőt – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a bérlő a felszólításnak 8 napon belül nem tesz eleget, a bérbeadó további 8 napon belül írásban felmondással élhet.
- (3) Ha a bérlő az általa szerződésben vállalt vagy jogszabályban előírt lényeges állagmegóvási, karbantartási kötelezettségét a bérbeadó által írásban megjelölt határidőben nem teljesíti, a bérbeadó a határidőt követő 15 napon belül írásban felmondással élhet.

¹⁷ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 2. § (4) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

¹⁸ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 3. §-a
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

¹⁹ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 4. §-a
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

- (4) A felmondás a (2) és (3) bekezdés esetében az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb 15 napnál.
- (5) Az Önkormányzat által térítésmentesen használatba adott helyiségek után 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 a (2)–(3) bekezdés alapján felmondással élhet.

28. Helyiség rendeltetésszerű használata

58. §

- (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 polgármester adja meg.
- (3) A polgármester a hozzájárulás megadását megtagadhatja az 57. § (1)–(3) bekezdésében foglaltak alapján.

29. A felek jogai és kötelezettségei

59. §

- (1) A helyiségbérletre e rendelet lakásbérletre vonatkozó szabályait kell alkalmazni az alábbi eltérésekkel:
 - a) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban leltár szerint jegyzőkönyvileg köteles bérlőnek átadni.
 - b) A bérlő nem követelheti a bérbeadótól, hogy a helyiséget az abban folytatni kívánt tevékenység gyakorlásához szükséges módon alakítsa ki, szerelje fel, illetve rendezze be.
 - c) A bérbeadó a bérleti jogviszony alatt azért szavatol, hogy a helyiség megfelel a bérleti szerződés előírásainak.
 - d) A bérlő köteles gondoskodni továbbá:
 - da) a helyiség burkolatainak, nyílászáróinak és berendezéseinek karbantartásáról, pótlásáról, javításáról;
 - db) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő- és biztonsági szerkezet karbantartásáról, továbbá a bérlő tevékenysége érdekében szükséges felújításáról, pótlásáról, javításáról (csak olyanhoz, amelyhez önálló megállapodás, hozzájárulás nem kell);
 - dc) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, vagy tart üzemben,
 - dd) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, ha ez a bérlő tevékenysége miatt vált szükségessé;
 - de) az épület előtti közterület, járda tisztántartásáról, hó- és síkosság-mentesítéséről;
 - df) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett szemét elszállításáról, illetve a költségeinek viseléséről;
 - dg) a helyiség biztosításáról
 - dh) a helyiséghez kapcsolódó közös költség megfizetéséről.
- (2) A bérlő köteles a bérleti jogviszonyának lejártá előtti (45 nap) a pályáztatásra kiírt helyiség megtekintését az érdeklődők számára biztosítani.
- (3) A bérlőnek a helyiség visszaadásakor nyilatkozni kell, hogy a bérbeadó felé bérleti- és közüzemi díj, vagy a bérleménnyel kapcsolatos egyéb tartozása nincsen.

60. §

- (1)²⁰A 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.
- (1a)²¹ 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 használgójával szemben,
 - j) szabálytalan, illetve az engedélyektől eltérő kialakítás esetén a bérlőnek az eredeti állapot szerinti, vagy az engedélyeknek megfelelő helyreállítási kötelezettségét.
- (2)²²A 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.
- (3)²³ 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 terjeszhető 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.
- (4) A bérbeszámításra vonatkozó megállapodás megkötésére a polgármester jogosult.
- (5)²⁴ A bérbeszámítás feltétele, hogy

²⁰ Módosította a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²¹ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²² Módosította a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (1) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²³ Módosította a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (2) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²⁴ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (3) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

- 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.
- (6)²⁵ 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.
- (7)²⁶ 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.
- (8)²⁷ Ha a bérlő bérleti jogviszonya a beszámítható költségének a bérbeszámítás útján való megtérülése előtt megszűnik, a helyiség béérébe 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.
- (9)²⁸ 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

²⁵ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (4) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²⁶ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (5) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²⁷ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (6) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

²⁸ Kiegészítette a 10/2019. (V.6.) önkormányzati rendelet 6. § (7) bekezdése
Hatályba lépés napja: 2019. május 7.

VI. Fejezet
Záró rendelkezések
61. §

- (1) Ez a rendelet a 2016. január 1. napján lép hatályba.
- (2) A pénzbeli térítés fizetésére az e rendelet hatályba lépése előtt megkötött bérleti szerződés megkötésének időpontjában hatályos jogszabályok az irányadók.
- (3) Hatályát veszti a lakások és a helyiségek bérletéről szóló 7/2006. (III. 20.) Kt. rendelet, valamint az önkormányzat tulajdonában álló bérlakások bérleti díjáról szóló 24/2012. (VI. 18.) Kt. rendelet.

Tapolca, 2015. november 27.

Dobó Zoltán sk.
polgármester

Ughy Jenőné sk.
jegyző

Egységes szerkezetbe foglalva: 2021. február 24.

dr. Iker Viktória sk.
jegyző

KÖLTSÉGELVŰ ÉS PIACI LAKÁSPÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI LAP

Sorszám	Bírálati szempont	Pontszám
1.	A pályázó mióta él Tapolcán	
	5 évnél kevesebb	0 pont
	5-8 éve	1 pont
	8-10 éve	2 pont
	10 évnél több	5 pont
2.	Pályázó jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn	
	5 évnél kevesebb	0 pont
	5-8 éve	1 pont
	8-10 éve	2 pont
	10 évnél több	5 pont
3.	Egy főre jutó jövedelem	
	86.640 Ft alatt	6 pont
	86.640-94.620 Ft között	5 pont
	94.620-102.600 Ft között	4 pont
	102.600-110.580 Ft között	3 pont
	110.580-118.560 Ft között	2 pont
	118.560-126.540 Ft között	1 pont
	126.540 Ft felett	0 pont
4.	Pályázóval együtt költöző 18 éven aluli családtagok száma:	
	nincs gyermek	0 pont
	1 gyermek	1 pont
	2 gyermek	2 pont
	3 vagy több gyermek	5 pont
5.	Gyermekeit egyedül nevelő szülő (gyermekenként)	2 pont
6.	Tartósan fogyatékos gyermeket nevelő (gyermekenként)	3 pont
7.	Pályázó rokkant vagy mozgássérült	2 pont
8.	Nyertes pályázat esetén nyújtott óvadék	
	3 havi	0 pont
	4 havi	1 pont
	5 havi	2 pont
	6 havi	3 pont

2. melléklet a 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez

²⁹ Módosította a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 11. §-a
Hatályba lépés napja: 2017. március 1.

SZOCIÁLIS LAKÁSPÁLYÁZAT ÉRTÉKELÉSI LAP

Sorszám	Bírálati szempont	Pontszám
1.	A pályázó mióta él Tapolcán	
	5 évnél kevesebb	0 pont
	5-8 éve	1 pont
	8-10 éve	2 pont
	10 évnél több	5 pont
2.	Pályázó jelenlegi munkaviszonya mióta áll fenn	
	5 évnél kevesebb	0 pont
	5-8 éve	1 pont
	8-10 éve	2 pont
	10 évnél több	5 pont
3.	Egy főre jutó jövedelem	
	28.500 Ft alatt	6 pont
	28.500-32.000 Ft között	5 pont
	32.000-38.000 Ft között	4 pont
	38.000-42.000 Ft között	3 pont
	42.000-50.000 Ft között	2 pont
	50.000-57.000 Ft között	1 pont
	57.000 Ft felett	0 pont
4.	Pályázóval együtt költöző 18 éven aluli családtagok száma: nincs gyermek 1 gyermek 2 gyermek 3 vagy több gyermek	0 pont 1 pont 2 pont 5 pont
5.	Gyermekeit egyedül nevelő szülő (gyermekenként)	2 pont
6.	Tartósan fogyatékos gyermeket nevelő (gyermekenként)	3 pont
7.	Pályázó rokkant vagy mozgássérült	2 pont
8.	40 év alatti fiatal házas	2 pont
9.	Zsúfolt, egészségtelen körülmények között él	2 pont
10.	Nyugdíjas egyedülálló	2 pont 3 pont

3. melléklet a 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez³⁰

4. melléklet a 24/2015. (XI. 30.) önkormányzati rendelethez³¹

³⁰ Hatályon kívül helyezte a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 12. § b) pontja
Hatályon kívül helyezés napja: 2017. március 1.

³¹ Hatályon kívül helyezte a 4/2017. (II. 28.) önkormányzati rendelet 12. § b) pontja
Hatályon kívül helyezés napja: 2017. március 1.