



Szám: 01/ 454 - 1 / 2026.

ELŐTERJESZTÉS

Készült: A Képviselő-testület 2026. február 19-i soros, nyilvános ülésére

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

Melléklet: Lakásrendelet tervezete, Általános és részletes indokolás, Előzetes hatásvizsgálati lap

Előterjesztő: Kötél Balázs polgármester

Ellenjegyezte: Jurics Tamás jegyző

Előterjesztést készítette: Jurics Tamás jegyző

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

Tisztelt Képviselő-testület!

Tihany Község Önkormányzata 2025. február 27-i ülésén megalkotta az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II.28.) önkormányzati rendeletet.

A rendelet 7. melléklete az ingatlanok műszaki állapotának megfelelően három kategóriába sorolta az Önkormányzat tulajdonában álló ingatlanokat és eszerint állapította meg a bérleti díjak mértékét.

Tihany Község Önkormányzata a 8237 Tihany, Aranyház u. 9. szám alatti társasház emeletén lévő üres lakások értékesítésére többször tett kísérletet, melynek eredményeként a 8 lakásból három került értékesítésre.

Az önkormányzatnak jogszabályi kötelezettsége is az önkormányzati vagyon értékarányos, hatékony és felelős hasznosítása, így javasoljuk, hogy a piaci alapú értékesítéssel párhuzamosan piaci alapú bérbeadásra is biztosítson lehetőséget a Képviselő-testület.

Az érintett önkormányzati ingatlanok új építésűek, korszerű műszaki tartalommal és alacsony üzemeltetési költségekkel rendelkeznek, amelyek a piacon magasabb bérleti díjjal hasznosulnak. A jelenleg alkalmazott 2.500 Ft/m² piaci alapú bérleti díj nem tükrözi az ingatlanok műszaki színvonalát és értékét. A javasolt 3.000 Ft/m² bérleti díj megállapítása összhangban áll a környéken jellemző piaci viszonyokkal, elősegíti az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosítását, valamint hozzájárul a hosszú távú, felelős vagyongazdálkodáshoz.

Fentiekre való hivatkozással javasoljuk a Tisztelt Képviselő-testületnek az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II.28.) önkormányzati rendelete 7. mellékletének módosítását az alábbiak szerint:

B. kategória - 2010 után épült, kialakított, vagy felújított lakások, házas ingatlanok (Tihany, Csokonai u. 2. és Tihany, Aranyház u. 9. társasházi lakások, Tihany, Major u. 38.)

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

helyett

„B. kategória – 2010 után épült, kialakított, vagy felújított lakások, házas ingatlanok (Tihany, Csokonai u. 2. és Tihany, Aranyház u. 9. társasházi lakások, Tihany, Major u. 38.)

1.	<i>Szociális helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke</i>	<i>br. 1.500 Ft / m²</i>
2.	<i>Piaci alapú bérleti díj pályázati, minimum licit összegének mértéke</i>	<i>br. 3.000 Ft / m²</i>
3.	<i>Szolgálati jelleggel történő bérbeadás bérleti díjának mértéke</i>	<i>br. 2.000 Ft / m²</i>
4.	<i>Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás bérleti díjának mértéke</i>	<i>br. 2.000 Ft / m²</i>
5.	<i>Krízis helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke</i>	<i>br. 1.500 Ft / m²</i>
6.	<i>Terasz</i>	<i>br. 250 Ft / m²</i>

”

Kérjük a Tisztelt Képviselő-testületet az előterjesztés megtárgyalására és az előterjesztés melléklete szerinti rendelet-módosítás elfogadására.

**Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
.../2026. (II. 20.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről,
az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025.
(II.28.) önkormányzati rendelet módosításáról
(a rendelet tervezete az előterjesztéshez mellékelve)**

Tihany, 2026. február 13.



Kötél Balázs
polgármester



Az előterjesztés törvényes!



Jurics Tamás
jegyző



Általános indokolás

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

A rendelet módosítása elősegíti az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosítását, valamint hozzájárul a hosszú távú, felelős vagyongazdálkodáshoz, így indokolttá vált az ingatlan rendelet szerinti bérleti díj mértékének módosítása.

Részletes indokolás

1.§-hoz: A rendelet mellékletét lépteti hatályba.

2.§-hoz: Hatályba léptető rendelkezést tartalmaz.

Tihany, 2026. február 13.

Jurics Tamás
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat
Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének
az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről,
az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025.
(II.28.) önkormányzati rendelet módosításához

A jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény (a továbbiakban: Jat) 17. §-a szerint a jogszabályok előkészítése során előzetes hatásvizsgálat elvégzésével kell felmérni a tervezett jogszabály valamennyi jelentősnek ítélt hatást, a szabályozás várható következményeit. Az előzetes hatásvizsgálat megállapításai a rendelet-tervezet esetében az alábbiak:

1. A rendelet-tervezet társadalmi hatása: Az ingatlanok korszerű műszaki tartalommal és alacsony üzemeltetési költségekkel rendelkeznek, melyet a hatályban lévő bérleti díj nem tükröz. Az új bérleti díj megállapítása összhangban áll a környéken jellemző piaci viszonyokkal, elősegíti az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosítását, valamint hozzájárul a hosszú távú, felelős vagyongazdálkodáshoz.

2. Gazdasági, költségvetési hatások: A rendelet-tervezetben foglaltak gazdasági, költségvetési hatása, hogy az önkormányzati bevételek növekednek.

3. Környezeti és egészségügyi következmények: A rendelet megalkotásának környezeti hatása és egészségügyi hatása nincs.

4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatása: A rendelet-tervezetben foglaltak végrehajtása a szakmai, ügyintézési és adminisztratív feladatok végrehajtásában többlet terhet nem jelent, azokat a Tihanyi Közös Önkormányzati Hivatal látja el.

5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következménye: A rendelet megalkotását az érintett ingatlan felújítása teszi szükségessé. Elmaradása nem jár jogszabálysértéssel.

6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:
A tervezet végrehajtásának személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételei rendelkezésre állnak.

7. Nemzetközi hatások: A javasolt szabályozás és az európai uniós jogból eredő kötelezettségek összhangban állnak, a jogalkotásról szóló 2010. évi CXXX. törvény 20.§ szerinti egyeztetési kötelezettség nem áll fenn.

Tihany, 2026. február 13.

Jurics Tamás
jegyző

Tihany Község Önkormányzata Képviselő-testületének .../.... (...) önkormányzati rendelete

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

[1] A rendelet megalkotásának célja, hogy az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletére, az elidegenítésükre vonatkozó szabályok, valamint a lakbérek mértéke meghatározásra kerüljenek, valamint, hogy az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosítása, mely hozzájárul a hosszú távú, felelős vagyongazdálkodáshoz.

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

1. §

Az Önkormányzat tulajdonában lévő lakások és helyiségek bérletéről, az elidegenítésükre vonatkozó szabályokról, valamint a lakbérek mértékéről szóló 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelet 7. melléklete helyébe az 1. melléklet lép.

2. §

Ez a rendelet a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

Tihany, 2026. február ...

Kötél Balázs
polgármester

Jurics Tamás
jegyző

A rendelet kihirdetve:

Tihany, 2026. február ...

Jurics Tamás
jegyző

1. melléklet az .../... . (...) önkormányzati rendelethez

„7. melléklet az 5/2025. (II. 28.) önkormányzati rendelethez

(A melléklet szövegét a(z) 1. melléklet.pdf elnevezésű fájl tartalmazza.)”

Végső előterjesztői indokolás

A rendelet módosítása elősegíti az önkormányzati vagyon értékarányos hasznosítását, valamint hozzájárul a hosszú távú, felelős vagyongazdálkodáshoz, így indokolttá vált az ingatlan rendelet szerinti bérleti díj mértékének módosítása.

BÉRLETI DÍJ MÉRTÉKE

A. kategória - 2010 előtt épült, vagy kialakított társasházi lakások (Tihany, Csokonai u. 73.)

1.	Szociális helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 800 Ft / m ²
2.	Piaci alapú bérleti díj pályázati, minimum licit összegének mértéke	br. 1.500 Ft / m ²
3.	Szolgálati jelleggel történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.000 Ft / m ²
4.	Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.000 Ft / m ²
5.	Krízis helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 800 Ft / m ²
6.	Terasz	br. 250 Ft / m ²

B. kategória - 2010 után épült, kialakított, vagy felújított lakások, házas ingatlanok (Tihany, Csokonai u. 2. és Tihany, Aranyház u. 9. társasházi lakások, Tihany, Major u. 38.)

1.	Szociális helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.500 Ft / m ²
2.	Piaci alapú bérleti díj pályázati, minimum licit összegének mértéke	br. 3.000 Ft / m ²
3.	Szolgálati jelleggel történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 2.000 Ft / m ²
4.	Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 2.000 Ft / m ²
5.	Krízis helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.500 Ft / m ²
6.	Terasz	br. 250 Ft / m ²

C. kategória - házas-ingatlanok (Tihany, Csokonai u. 38., Tihany, Dózsa Gy. u. 13., Tihany, Kossuth u. 79., Tihany, Major u. 43.)

1.	Szociális helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 800 Ft / m ²
2.	Piaci alapú bérleti díj pályázati, minimum licit összegének mértéke	br. 1.800 Ft / m ²
3.	Szolgálati jelleggel történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.000 Ft / m ²
4.	Közérdekű cél (szakember-elhelyezés) érdekében történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 1.000 Ft / m ²
5.	Krízis helyzet alapján történő bérbeadás bérleti díjának mértéke	br. 800 Ft / m ²
6.	Terasz	br. 250 Ft / m ²