



BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA
KÉPVISELŐ-TESTÜLET

BUDAPEST XXI. KERÜLET CSEPEL ÖNKORMÁNYZATA

**14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete
az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről**

*(egységes szerkezetben a 4/2012. (II.23.) és a 23/2012. (VII.04.) és a 28/2014. (XII.16.) és
a 1/2015. (II.04.) és a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelettel)*

Hatályos 2015. december 3. napjától

Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete
14/2011. (III.31.) önkormányzati rendelete

az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának feltételeiről

(egységes szerkezetben a 4/2012. (II.23.), 23/2012. (VII.04.), 28/2014. (XII.16.), 1/2015. (II.04.) és a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelettel)

A lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvényben (a továbbiakban: Ltv.), továbbá a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény (a továbbiakban: Ötv.) 79. §. (2) bek. b./ pontjában kapott felhatalmazás alapján Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata Képviselő-testülete (a továbbiakban: Kt.) a Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata tulajdonában álló helyiségek bérbeadásának feltételeiről a következő rendeletet alkotja.

ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK

A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Budapest XXI. Kerület Csepel Önkormányzata (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában és rendelkezése alatt álló helyiségekre és nem közterületen lévő parkolóhelyekre, üzletközponton belül lévő területekre terjed ki.

(2)^{1 2} Az önkormányzat tulajdonában álló nem közterületen lévő parkolóhelyekre és üzletközponton belül lévő területekre e rendelet 11-16. §-ában, továbbá a 23. §-ában, a garázsokra az e rendelet 11-16. §-ában foglaltak nem alkalmazandók.

(3)³ Az önkormányzat tulajdonában álló általános iskolai, illetve középiskola nevelést-oktatást nyújtó köznevelési intézményben (a továbbiakban: oktatási intézmény) lévő helyiségekre e rendelet 5/A. § c) pontja, 12. § (1) bekezdésének b) pontja és (3) bekezdése, 14. § f) és h) pontja, 16. § (4) bekezdése, 23. §-a, valamint 31. §e)-f) pontjai nem alkalmazandók.

2. § (1) A Kt. a helyiségek bérbeadásának feltételeit, az eljárás rendjét e rendeletében határozza meg.

(2) A rendeletben nem szabályozott kérdésekben az Ltv. és a Polgári Törvénykönyv szabályait kell alkalmazni.

(3)⁴ A Képviselő-testület különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített többséggel a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől eltérhet.

¹ Beiktatta a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

² Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 1. § (1) bekezdés. Hatályos 2015. december 3. napjától

³ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 1. § (2)bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

⁴ Beiktatta a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

3. § (1) A Kt. a tulajdonjogán alapuló bérbeadói joga gyakorlásával a polgármestert bízza meg.

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat az Önkormányzat vagyonkezelő szervezete, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.⁵ (továbbiakban: kezelő) látja el.

(3) Ha a rendelet nem jelöli meg a bérbeadói jogot gyakorló és bérbeadói kötelezettséget teljesítő szervezet, a jogok és kötelezettségek a polgármestert illetik, illetve terhelik.

A szerződés megkötése

4. § (1) A helyiségbérlésre vonatkozó szerződést megkötésére és módosítására a polgármester jogosult.

(2) A bérleti szerződést – a (3) bekezdésben foglalt esetet kivéve – közokiratba kell foglalni, melynek előkészítése és lebonyolítása a kezelő feladata. A szerződés közokiratba foglalásának költségei a bérlőt terhelik.

(3)⁶ A garázsok, nem közterületen lévő parkolóhelyek és üzletközponton belül lévő területek, valamint a oktatási intézményben lévő helyiségek bérletére vonatkozó szerződés egyszerű magánokiratba foglalható.

A felmondás szabályai

5.§ A Ltv. 24., 25., 26. §-ában szabályozott felmondási jogot a polgármester gyakorolja.

5/A. § ⁸Bérleti szerződés azzal a természetes személlyel vagy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott átlátható szervezettel köthető, akinek:

a) nincs köztartozása, és a versenytárgyalás kiírását megelőző 5 évben az önkormányzattal, illetve a kezelővel szemben tartozása nem volt,

b) nem indult ellene felszámolási eljárás, nem áll végelszámolás, vagy csődeljárás hatálya alatt,

c) vállalja, a bérleti díj éves emelésének megfizetését, mely nem lehet magasabb a 19. § (1) bekezdésben meghatározott mértéknél,

d) vállalja, hogy az épület felújítása bontása esetén a bérbeadó 90 napos határidővel felmondhat,

e) vállalja, hogy a törvényben előírt beszámolási, nyilvántartási, adatszolgáltatási kötelezettségét teljesíti,

f) vállalja, hogy a helyiséget a bérleti szerződési előírásoknak, és a bérbeadói rendelkezéseknek, valamint a meghatározott hasznosítási célnak megfelelően használja.

⁵ Módosította a 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. július 5. napjától.

⁶ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

⁷ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 2. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

⁸ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 3. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

A HELYSÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbeadás célja

6. § (1) Helyiséget elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsitárolási célokra lehet bérbe adni annak, aki a tevékenység folytatásához szükséges hatósági engedéllyel(-ekkel) rendelkezik.

(2) Meghatározott célra épült és e rendelet hatálybalépése előtt is ezzel megegyező hasznosítású helyiséget (különösen: üzlet, műhely, garázs, iroda) más célra bérbe adni kizárólag a polgármester döntése alapján lehet.

7. § (1) Nem lehet 4 hónapnál hosszabb időre bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, átalakításáról, korszerűsítéséről a Kt. döntött, és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint hat hónap van hátra.

(2) Bérbe adni üres vagy üresnek minősülő helyiséget lehet. Üres helyiségnek minősül

a) az a határozott időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződés harminc napon belül megszűnik és a helyiségre a bérlővel újabb szerződés megkötésére nem kerül sor, erre tekintettel a helyiség kiürítésre kerül, vagy

b) az a határozatlan időre bérbe adott helyiség, amelyre a bérleti szerződést a felek közös megegyezéssel megszüntették, vagy valamelyik fél felmondás útján megszüntette és a másik fél a felmondást tudomásul vette, valamint a bérleti jogviszony megszűnéséig és a helyiség kiürítéséig harminc napnál rövidebb idő van hátra.

Helyiség bérbeadása

8. § (1) Az üres helyiséget elsődlegesen versenytárgyalás útján lehet bérbe adni. A versenytárgyalás sikertelensége esetén a helyiség bérbeadása szabad megállapodás útján, a polgármester döntése alapján történhet.

9. § A helyiséget annak kell bérbe adni,

a.) aki a bérleti jogot versenytárgyalás során, vagy a polgármester döntése alapján elnyerte,

b.) akinek a helyiségre előbérleti joga van és az újbóli bérbeadást a bérlő felróható magatartása nem zárja ki,

c.) aki a polgármesterrel másik helyiség bérbeviteléről állapodik meg, vagy egyébként cserehelyiségre jogosult,

d.) akinek a polgármester a 20. § (3) bekezdés alapján az újbóli bérbeadást engedélyezte,

e.) akit a polgármester az eredménytelen versenytárgyalás esetén kiválasztott.

10. § Nem kell a helyiséget versenytárgyalás útján hasznosítani, ha

a) a határozott időre kötött bérleti szerződés megszűnése után a helyiségre az eredeti bérlő, az eredeti célra előbérleti jogával él,

b) ha a bérlőnek az e rendeletben meghatározott másik helyiséget kell biztosítani;

c) a helyiségre az önkormányzat szervének, intézményének, vállalatának, gazdasági társaságának, alapítványának van igénye;

d) életvédelmi (polgári védelmi) helyiség kerül bérbeadásra;

e) a hivatalosan nyilvántartásba vett párt Csepelen működő helyi szervezetének van helyiségigénye;

f) ⁹ az előbérleti jog gyakorlásán kívül a 18. § (2) bekezdésében foglalt azon esetben, amikor az ott meghatározott feltételek fennállása esetén, a bérlő a határozott idő eltelte után, ismételten bérbe kívánja venni a helyiséget.

Versenyárgyalási eljárás

11. § (1) A versenyárgyalás nyilvános, azon minden természetes vagy jogi személy részt vehet.

(2) A versenyárgyalás közzétételéről és a szükséges feltételek biztosításáról a kezelő gondoskodik.

(3) A versenyárgyalás üres helyiség bérbevételére írható ki. A versenyárgyalás kiírása a polgármester hatáskörébe tartozik. A versenyárgyalási eljárásban a felhívásban meghatározott bérleti díjhoz viszonyított magasabb bérleti díj ajánlható fel.

(4) A versenyárgyalási felhívást a polgármester döntése alapján legalább 15 napra az Önkormányzat, továbbá a kezelő hirdető tábláján ki kell függeszteni, valamint az Önkormányzat hivatalos honlapján nyilvánosságra kell hozni.

(5) Az érdeklődők számára lehetővé kell tenni a helyiség megtekintését.

12. § (1) Versenyárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki:

a) a meghirdetethez képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,

b) a versenyárgyalási kiírásnak megfelelő összegű versenyárgyalási biztosítékot a kezelő számlájára a szerződéskötésig megfizette.

(2) Érvényesnek csak az az ajánlat fogadható el, amelyik a felhívásnak minden tekintetben maradéktalanul megfelel, és a pályázó igazolja, hogy a kezelő számlájára a hirdetményben meghatározott összegű versenyárgyalási biztosítékot befizette.

(3)¹⁰ A versenyárgyalási biztosíték összege a forgalmi érték 5%-ánál magasabb nem lehet.

13. § A kezelő a helyiséget a felhívásban megjelölt állapotban és felszereltséggel, leltár alapján köteles a bérlőnek a bérleti szerződés megkötését követő időpontban birtokba adni.

14. § A versenyárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:

a) a résztvevők körét;

b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;

c)¹¹ a bérbeadó és a kezelő megnevezését, címét, telefonszámát;

d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;

e) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;

f)¹² a versenyárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenyárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: a nyertes ajánlat esetében a versenyárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő óvadék összegébe beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően 30 napon belül visszajár;

g) a bérleti díj alsó határát;

⁹ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 4. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

¹⁰ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

¹¹ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 5. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

¹² Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 5. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

h) a bérleti díj értékállósága megőrzése érdekében az évenkénti emelés módját és mértékét;

i) a helyiség átadásával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodás tartalmára vonatkozó bérbeadói ajánlatot;

j) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásának módját és helyét, valamint idejét;

k) az elbírálás módját és időpontját, továbbá az eredményhirdetés helyét és idejét;

l)¹³

m) a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet.

(2)^{14 15}

15. § (1) A versenytárgyalási felhívásra benyújtott ajánlatot zárt, megcímetlen, feladót, s más jelet nem tartalmazó borítékban a kezelőnél kell leadni. Az ajánlatot tartalmazó borítékot sorszámmal kell ellátni. E sorszámot átvételi elismervényen kell az átadóval közölni. Az átvételi elismervényre az átvétel dátumán és sorszáman, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámmokról nyilvántartást kell vezetni. A nyilvántartást az ajánlatok benyújtására megállapított időpont lejártakor a polgármester és a kezelő szervezet vezetője zárja le.

(2) A versenytárgyalási ajánlatokat a kezelő vezetőjének jelenlétében kell felbontani. A felbontást a benyújtási határidőt követő első munkanapon kell elvégezni és az ajánlatokat azonnal el kell bírálni. Az elbírálás során sorrendet kell felállítani.

(3) A nyertes ajánlat sorszámát a kezelő és az Önkormányzat hirdetőtábláján 5 napra ki kell függeszteni. A nyertes pályázót az elbírálásról írásban értesíteni kell, melyben a bérleti szerződés megkötésének helyét és időpontját is közölni kell. A szerződéskötésnek az eljárás eredményének kihirdetését követő 30 napon belül meg kell történnie.

16. § (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő jegyzőkönyvvel állapítja meg, a jegyzőkönyvet a kezelő szervezet vezetője írja alá, és a megállapított eredményről a polgármestert tájékoztatja.

(2) Eredményesség esetén az azt megállapító jegyzőkönyv alapján a bérleti szerződés előkészítéséről a kezelő köteles gondoskodni.

(3)¹⁶ A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15. § (3) bekezdésben meghatározott szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő pályázó lép előre. Amennyiben a versenytárgyalás nyertese a bérleti szerződést önhibájából nem köti meg, a versenytárgyalási biztosíték összegét elveszíti.

(4)¹⁷

Bérbeadás bérlőtársak részére

17. § (1) A helyiséget akkor lehet bérlőtársak részére bérbe adni, ha a leendő bérlőtársak megállapodtak és vállalják a rendeletben a hozzájárulás feltételeként

¹³ Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

¹⁴ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

¹⁵ Hatályon kívül helyezte 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

¹⁶ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 6. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

¹⁷ Hatályon kívül helyezte a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

meghatározott követelmények teljesítését. A bérbeadáshoz a polgármester előzetes hozzájárulása szükséges.

(2) Bérletársi szerződés csak olyan helyiségre köthető, amely méreténél fogva erre alkalmas és a leendő bérletársak a helyiségben az eredeti célnak megfelelő tevékenységet kívánnak folytatni.

(3) A polgármester a hozzájárulás feltételeként köteles kikötni, hogy a bérletársak a bérleményre megállapított bérleti díj összegének megfizetéséért kötelesek egyetemlegesen helytállni.

(4) A már fennálló bérletársi jogviszony esetén - a felek megállapodása alapján - újabb bérletársi kérelem teljesítéséhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha a helyiség, a bérletársak és az új bérletárs a (2) bekezdésben foglalt előírásoknak megfelelnek és

- a) az eredeti bérletárnak bérleti díj és közüzemi díj hátraléka nincs,
- b) az eredeti bérlető és a bérletőtárs írásban megállapodnak, illetve az új bérletőtárs vállalja a (3) bekezdésben foglaltak teljesítését,
- c) az eredeti bérlető és bérletőtárs írásban megállapodnak az eredeti bérlető által befizetett óvadék viseléséről.

A bérbeadás időtartama

18. § (1) A helyiséget határozott időre, illetőleg feltétel bekövetkeztéig lehet bérbe adni.

(2)¹⁸ A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A helyiség a határozott idő eltelté után a bérlető erre irányuló, igénye esetén a 22. § (1) és (3) bekezdésének megfelelő alkalmazásával, ismételten egy alkalommal, versenytárgyalás nélkül további 5 évre bérbe adható, ha

- a) az általa a helyiségben végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll,
- b) a bérlető tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett,
- c) a bérlető bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérlető jogviszony ideje alatt maradéktalanul eleget tett, 30 napot meghaladó fizetési késedelembe nem esett.

(3) A (2) bekezdés rendelkezéseitől eltérően, a határozott időtartamra szóló bérbeadás időtartama a polgármester döntése alapján legfeljebb 15 év, amennyiben azt a közérdek, az önkormányzat fejlesztési, szociális, kulturális és más céljai megvalósításának, illetőleg feladatai ellátásának előmozdítása, vagy a leendő bérlető által végzendő és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások mértéke indokoltá teszi, továbbá a helyiség fekvése szerinti területet nem érintik az önkormányzat városfejlesztési céljai.

(3a)¹⁹ A (3) bekezdés vonatkozásában a szerződés megkötése előtt, továbbá a szerződés határozott idejének lejártá előtt legalább 60 nappal szükséges a bérletőnek részletes indokolással alátámasztott kérelmet benyújtania, amennyiben a helyiséget 15 évre kívánja bérbe venni.

(4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

- a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;

¹⁸ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 7. § (1) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

¹⁹ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 7. §(2) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

b) a helyiségre a Kt. szervének, intézményének, társaságának van igénye, de ennek teljesítése egy év eltelte után várható;

c) jogszabályban meghatározott kötelezettség alapján a helyiség feletti tulajdonosi, rendelkezési jog előre meg nem határozható időpontban megszűnik.

(5) Az 10. § bekezdés e) pontja alapján, a helyiség csak a mandátum lejártáig adható bérbe.

Megállapodás a helyiség bérleti díjában

19. § (1) A helyiség bérleti díját minden év áprilisában a polgármester állapítja meg a Képviselő-testület által az éves költségvetési rendeletben meghatározott kereteken belül.

(2) Ha a helyiség bérlőjének kiválasztása versenytárgyalás útján történik, akkor a szerződésben azt a bérleti díjat kell megjelölni, amelyet a nyertes elnyert vagy elfogadott ajánlata tartalmaz.

(3) Amennyiben a szerződés megkötésére nem versenytárgyalás alapján kerül sor a polgármester a bérleti díj vonatkozásában – ide nem értve a (4)-(5) bekezdésben foglalt esetet – a polgármester a versenytárgyalás tárgyát képező ingatlannal azonos vagy hasonló fekvésű, alapterületű, funkciójú ingatlanok bérleti díjának átlaga szerint tehet ajánlatot.

(4) Másik helyiség biztosításának kötelezettsége esetén a felajánlott helyiség négyzetméterenkénti bérleti díja legfeljebb 20 %-kal térhet el a megszűnt bérleti joggal érintett helyiség négyzetméterre vetített bérleti díjától.

(5)²⁰

(6) A bérleti díj fizetését a kezelő felé kell teljesíteni, a bérleti díj beszedésére a kezelő köteles.

Hátralékkezelés

20. § (1) Amennyiben a helyiség bérlője a helyiségbérleti díj vagy, a távhőszolgáltatási díj, illetve a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esik, részletfizetési megállapodás megkötését kérelmezheti a kezelőnél, amennyiben

a) vállalja közokiratba foglalt tartozáselismerő nyilatkozat megtételét és annak díjának megfizetését,

b) valamennyi további hátralékaival érintett közüzemi szolgáltatóval hátralékkezelési megállapodást kötött, vagy hátralékát feléjük rendezte, és ezt a kezelő előtt hitelt érdemlően bizonyítja, továbbá

c) fennálló tartozásának legalább 10%-át egyösszegben megfizette a kezelő részére, és

d) a fennmaradó hátraléka megfizetését legfeljebb 12 havi részletben vállalja.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott részletfizetési megállapodás megkötéséről a kezelő vezetője dönt. A részletfizetési megállapodást a kezelő vezetője írja alá.

(3) A 9. § e.) pontja szerint új bérleti szerződés köthető azzal, aki a bérleti szerződés bérleti díj, illetve közüzemi díj(ak) meg nem fizetése okán történő felmondása miatt vált a helyiség jogcím nélküli használójává, de a helyiség kiürítésének végrehajtását megelőzően kiegyenlítette minden hátralékát kamataival együtt – ide értve helyiség-használati és közüzemi díjakat, továbbá az esetleges per- és végrehajtási költségeket is.

²⁰ Hatályon kívül helyezte a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2012. február 24. napjától.

(4) A (3) bekezdésben foglalt bérleti szerződés megkötését a helyiség volt bérlője, a helyiség használója kérelmezheti a kezelő útján a polgármester előtt. A bérleti szerződést a kezelő készíti elő a polgármester által kiadott engedélyben foglalt feltételek alapján.

(5) A (3) bekezdés szerinti esetben a bérleti szerződés a felmondott bérleti szerződésben foglaltak szerint köthető meg.

20/A. §²¹ A helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a bérbeadó által továbbszámlázott közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelembe esett bérlet terhelik a kezelőnek a behajtással összefüggően felmerült igazolt költségei.

A bérlő kötelezettségei

21. § (1) A bérlő köteles gondoskodni:

- a) a helyiség burkolatainak felújításáról, pótlásáról, illetőleg cseréjéről;
- b) a helyiséghez tartozó üzlethomlokzat (portál), kirakatszekrény, védő (elő-) tető, ernyős szerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról;
- c) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerült felújításról, pótlásról illetőleg cseréről;
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben;
- e) az épület, továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztításáról és megvilágításáról, a bérlő tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,
- f) a tevékenységhez szükséges szakhatósági engedélyek beszerzéséről, valamint a közművek nevére történő átíratásáról.

(2) Az (1) bekezdésben felsoroltakon kívüli bérlői kötelezettségekre a kezelő és a bérlő megállapodása az irányadó.

(3) Az (1) bekezdés a) pontjában meghatározott esetben a (2) bekezdés szerinti megállapodásban szerepeltetni kell

- a) a bérbeadó által indokoltnak tartott, elismert értéknövelő beruházások felsorolását,
- b) a beruházások elismerhető kalkulált költségét
- c) a munkálatok elvégzésének határidejét, mely legfeljebb 6 hónap lehet,
- d) a műszaki ellenőrzés módját,
- e) a költségek megtérítésének módját.

(4) A (3) bekezdés e) pontjában meghatározott esetben a felújítás, helyreállítás során felhasznált anyagok számlákkal és a kezelő műszaki ellenőre által igazolt ellenértéke – a munkák műszaki átvételétől kezdődően – a bérleti díjból levonásra kerül. A műszaki átvételt követő 15 napon belül a kezelő írásban köteles tájékoztatni a bérlőt arról, hogy a bérleti díj 50%-ának megfizetése alól a bérlő mely időpontig mentesül.

(5)²² Az oktatási intézményben lévő helyiségek esetében az (1) bekezdés f) pontját azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy a közművek nevére történő átírása nem képezi a bérlő kötelezettségét.

(6)²³ A bérlő a köteles az adataiban bekövetkezett változásokról a kezelőt 15 napon belül írásban tájékoztatni.

²¹ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 8. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

²² Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 9. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

²³ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 9. §(2) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

21/A. §²⁴ (1) A bérlő köteles a kezelő külön felhívása nélkül minden év január 31. napjáig igazolni, hogy a nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik, melyet a szolgáltatató által, 15 napnál nem régebben kiállított igazolással, kell igazolnia.

(2) A bérlő köteles a szerződés bármely okból történő megszűnése esetén az (1) bekezdésben meghatározott igazolásokat legkésőbb a helyiség átadásakor a kezelő részére átadni.

Előbérleti jog biztosítása

22. § (1) Előbérleti joga van annak a bérlőnek, aki

a) a rendelet hatályba lépése után, határozott időre kapta bérbe a helyiséget, és
b) bérleti díj vagy közüzemi díj hátraléka a bérlemény vonatkozásában nem áll fenn és ezt a kezelő felé igazolja.

(2)^{25 26} Előbérleti jogával a bérlő a bérleti jog megszerzését követően egy esetben, a bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozattal élhet.

(3) Előbérleti jogának gyakorlásáról a bérlő a bérleti szerződés lejártát megelőzően legalább 60 nappal írásos nyilatkozattal köteles a kezelőt értesíteni. Amennyiben a bérlő a nyilatkozat megtételére nyitvaálló határidőt elmulasztja, a helyiség előbérletére nem tarthat igényt.

(4)²⁷

Az óvadék

23. § (1)^{28 29} A bérbeadott helyiségek esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a helyiség bruttó havi bérleti díja kétszeresének megfelelő összeg.

(2) Az óvadékból a bérbeadó azon igényei elégíthetők ki, amelyek a bérlőre háruló kötelezettségek teljesítésének elmulasztása miatt, a bérlet fennállása alatt, vagy a helyiség visszaadása, a bérleti jogviszony megszűnése során felmerültek, ideértve a helyiség helyreállításával kapcsolatos költségeket is.

(3) Az óvadékot a kezelő számláját vezető pénzügyintézetnél elkülönített számlán kell kezelni.

(4) Az igénybe nem vett óvadékot a szerződés megszűnésekor a bérlőnek – a kezelési költségek levonásával – a (3) bekezdésben hivatkozott pénzügyintézet tárgyi óvadéokra biztosított kamatával együtt 30 napon belül egyösszegben vissza kell fizetni a bérlő részére. A visszafizetésről a kezelő rendelkezik.

(5) Az óvadékot meghaladó mértékű helyreállítási költség megfizetésére a kezelő a bérlővel, illetve a volt bérlővel egyezség útján fizetési megállapodásban, ennek eredménytelensége esetén polgári peres úton köteles érvényesíteni.

²⁴ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 10. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától

²⁵ Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

²⁶ Módosította a 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

²⁷ Hatályon kívül helyezte a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 16. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

²⁸ Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

²⁹ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 11. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

(6) Amennyiben a bérbeadó a (2) bekezdésben foglaltak alapján a bérleti jogviszony fennállása alatt az óvadék terhére elégítette ki a bérlővel szemben, a helyiségbérleti jogviszonyból eredő, fennálló követelését, úgy a bérlő a kezelő erre vonatkozó értesítését követően haladéktalanul, de legkésőbb 60 naptári napon belül köteles az óvadék összegének feltöltéséről gondoskodni.

23/A. § ³⁰ (1) 2014. december 17. napja előtt megkötött bérleti szerződések vonatkozásában – a szerződés közös meggyezéssel történő módosításával – a már megfizetett óvadék 2 havi bérleti díjnak megfelelő összegre csökkenthető, amennyiben a bérlőnek a 2013. üzleti évben nettó árbevétele nem haladta meg az 50 millió forintot.

(2) A 2013. üzleti évre beszámolóval még nem rendelkező bérlő esetében a 2013. évre vonatkozó üzleti tervet kell figyelembe

(2) Az óvadék összegének visszafizetése során a bérlő esetleges hátraléka beszámításra kerül.

A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

Hozzájárulás a helyiségbe való befogadáshoz

24. § A helyiség bérlője a helyiségbe más használót nem fogadhat be.

Hozzájárulás albérletbe adáshoz

25. § E rendelet hatálya alá tartozó helyiség albérletbe nem adható. A helyiség albérletbe adása a bérlő részéről súlyos szerződésszegésnek minősül, ami a bérleti szerződés azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

Bérleti jog átruházása

26. § (1) A helyiség bérleti jogának átruházásához a polgármester akkor járulhat hozzá, ha:

a) az átvevő által a helyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ellentétes a helyiség hasznosításának céljával,

b) az átvevő vállalja, hogy a hozzájárulástól számított 15 napon belül, az átadóval a helyiség bérleti jogának átadására kötött megállapodásban rögzített átadási ár 20 %-át, mint bérleti jog átengedési díjat a kezelő számlájára megfizet.

c) az átvevőnek köztartozása nincs

d) ³¹ a helyiség vonatkozásában helyiségbérleti díj, a távhő-szolgáltatási díj, továbbá a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak tekintetében fizetési késedelem, vagy hátralék nem áll fenn

e) ³² a helyiség vonatkozásában nem a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi szolgáltatások tekintetében díjtartozással nem rendelkezik az átadó, melyet a szolgáltató által, 15 napnál nem régebben kiállított igazolással, kell igazolnia az átadónak.

(2)³³

³⁰ Módosította a 1/2015. (II.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2015. február 05. napjától

³¹ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

³² Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. §(1) bekezdése Hatályos 2015. december 3. napjától

³³ Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

(3)³⁴ Az e rendelet hatályba lépése előtt kötött határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyok esetén a bérlet átruházásakor az átvevővel az Önkormányzat a 18. § (2) bekezdés szerinti határozott idejű bérleti szerződést köt.

(4) Az átadónak a bérleti jog átengedéséről szóló szerződést, az aláírást követő 15 napon belül kell benyújtani a kezelőhöz, a hozzájárulás megszerzéséért. A polgármester hozzájárulása nélkül az átengedő nem bocsáthatja a helyiséget az átvevő birtokába.

(5)³⁵

(6) Ha a helyiség bérleti jogát átengedő fél és az átvevő fél között a vezető tisztségviselő személye, vagy a felek között fennálló tulajdonosi jogviszony (egyik fél vagy vezető tisztségviselője a másiknak tulajdonosa/tagja vagy mindkét fél ugyanazon személy vagy gazdálkodó szervezet tulajdonában áll vagy mindkét fél vagy vezető tisztségviselője ugyanazon gazdálkodó szervezetnek a tulajdonosa) révén hitelt érdemlően bizonyított kapcsolat (továbbiakban: kapcsolat) áll fenn, és az átvevő fél az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét legalább részben folytatja, úgy az e rendelet szerinti használati jog átengedési díjat az átvevő félnek csak akkor kell megfizetnie, ha az átengedővel fennállt kapcsolata a bérleti jogviszony fennállása alatt megszűnik, vagy a társaság az átengedőnek a helyiségben végzett tevékenységét nem folytatja tovább. Az évenkénti bérleti díj megállapításakor a társaságnak igazolnia kell, hogy kapcsolata az átengedővel továbbra is fennáll. A nyilatkozattétel elmulasztása esetén a kapcsolat megszűntnek tekintendő.

(7)³⁶ A bérleti jog átruházása esetén, amennyiben az átvevő vállalja az e § (1) bekezdésében foglaltakat, egyebekben a bérleti jogot megszerző új bérlő a korábbi bérlő helyébe lép, az ő bérleti jogviszonyát folytatja, az előző bérlővel megegyező jogok illetik és kötelezettségek terhelik e § rendelkezéseinek keretei között. A bérleti jogot megszerző új bérlő előbérleti jogot a helyiségre csak abban az esetben gyakorolhat, ha a korábbi bérlő előbérleti jogot a helyiségre korábban nem gyakorolta.

Bérleti jog cseréje

27. § (1) A helyiség bérleti jogának cseréjéhez való hozzájárulás feltételei megegyeznek a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás feltételeivel.

(2) A cseréhez a polgármester akkor járulhat hozzá, ha az új bérlő vállalja az új szerződési feltételeket.

Másik helyiség bérbeadása vonatkozó szabályok

28. § (1) A polgármester a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetése esetén, másik helyiség bérbeadására akkor tehet ajánlatot, ha:

a) a bérleti szerződés ezt a kikötést tartalmazza és a bérlő azt igényli,

b) a bérleti szerződés az a) pontban felsoroltakat nem tartalmazza, de a bérlő másik helyiségben történő elhelyezése az önkormányzat érdekében áll és az ehhez való hozzájárulást a polgármester megadta.

³⁴ Módosította a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2014. december 17. napjától

³⁵ Hatályon kívül helyezte a 28/2014. (XII.16.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2014. december 17. napjától.

³⁶ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 12. § (2) bekezdése. Hatályos 2015. december 3. napjától

(2) A polgármester a másik helyiség biztosításakor nem köteles a cserehelyiségre vonatkozó megfelelőségi szabályokat alkalmazni. Olyan másik helyiséget kell felajánlani, amely a bérlő tevékenységének folytatására alkalmas.

29. § (1) Ha a bérlő másik helyiségre nem tart igényt a szerződés közös megegyezéssel csak abban az esetben szüntethető meg, ha a bérlő kijelenti, hogy a szerződés határozott idejének lejártá előtti megszünetésére tekintettel anyagi igénnyel az Önkormányzattal szemben nem lép fel.

(2) Ha a bérlő a szerződés közös megegyezéssel történő megszüntetését, azért kezdeményezi, mert a tevékenységét nagyobb vagy más szempontból számára előnyösebb adottságú helyiségben kívánja folytatni és a helyiség bérbeadására a rendeletben foglalt szabályok figyelembevételével lehetőség van, akkor a polgármester felajánlhatja, az értékkülönbözlet megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevételeire.

(3) Az értékkülönbözlet megállapításakor a két helyiség beköltözhető forgalmi értékét kell figyelembe venni.

A helyiségben végzett tevékenység módosításához való hozzájárulás

30. § (1) Ha a bérlő a helyiségben végzett tevékenységét módosítani kívánja, ahhoz a polgármester hozzájárulását kell kérnie a tényleges profilmódosítás előtt 30 nappal.

(2) A polgármester hozzájárulásának feltétele, hogy a bérlő a tervezett tevékenységre jogosult legyen és az a helyiség rendeltetésével ne legyen ellentétes.

A helyiségbérllet felmondása

31. §³⁷ A helyiségbérlletet a polgármester az Ltv.-ben szabályozott esetekben cserehelyiség biztosítása nélkül felmondhatja amennyiben

- a) a helyiség bérlője a helyiséget 6 hónapon keresztül nem használja, illetve
- b) nem az engedélyezett tevékenységet folytatja,
- c) e rendeletben foglaltakat, valamint a bérleti szerződésben vállalt bármely kötelezettségét megszegi – ideértve különösen azt az esetet, ha a helyiséget albérlletbe adja, vagy a polgármester hozzájárulása nélkül fogad be más személyt vagy szervezetet,
- d) a bérlő a bérletidő és a kezelőn keresztül megfizetett közüzemi díjak vonatkozásában fizetési kötelezettségének egyszeri felszólítás ellenére sem tesz eleget,
- e) a bérlő az előírt határidőn belül nem köti meg közvetlenül a szolgáltatóval a szerződést (különösen a víz-, csatorna és szemétszállításra),
- f) a bérlő a közvetlenül szolgáltatóval kötött szerződés alapján nem fizeti meg a szolgáltatónak a (víz- csatorna-, szemét-, elektromos áram-, gázhasználat) díjakat,
- g) a bérlő, társbérlő a bérleti szerződés megkötését követően beállott körülmény folytán már nem minősül átlátható szervezetnek,
- h) amennyiben a bérlő a helyiség átalakítását bérbeadói hozzájárulás nélkül végzi el.

A jogutódlás

32. § (1)³⁸ A korábbi bérlő jogutódlja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni hitelt érdemlő bizonyítékkal alátámasztottan.

³⁷ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 13. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

(2)³⁹ A kezelő előkészítése után a polgármester a jogutódlás elismeréséről igazolást állít ki.

(3)⁴⁰ Új bérleti szerződés az igazolás kiadása után köthető meg.

Küldemények kézbesítése a bérlő részére

32/A. §⁴¹ (1) A Bérlő címére az Önkormányzat, illetve a Kezelő által térítvevényes és ajánlott, vagy egyéb könyvelt postai küldeményként szabályszerűen postára adott iratot a címzettel a küldemény az első postai kézbesítése megkísérlésének napjától számított 10. munkanapon közöltnek, kézbesítettnek kell tekinteni, ha az "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza.

(2) Ha az (1) bekezdésben meghatározott küldemények postai úton történő kézbesítés azért hiúsul meg, mert a címzett vagy meghatalmazottja úgy nyilatkozik, hogy a küldeményt nem veszi át, az iratot a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni.

Záró rendelkezések

33. § (1) A rendelet 2011. április 1. napján lép hatályba, ezzel egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 4/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.

(2) E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg az önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek elidegenítéséről szóló 3/1996. (II.06.) Kt. számú rendelet hatályát veszti.



34. § E rendelet a belső piaci szolgáltatásokról szóló, az Európai Parlament és a Tanács 2006/123/EK irányelvnek való megfelelést szolgálja.


Borbély Lénárd
polgármester




dr. Szeles Gábor
jegyző



³⁸ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

³⁹ Módosította a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 14. §-a. Hatályos 2015. december 3. napjától

⁴⁰ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

⁴¹ Beiktatta a 32/2015. (XII.02.) önkormányzati rendelet 15. §-a Hatályos 2015. december 3. napjától