

**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.) önkormányzati rendelettel)

Hatályos 2012. július 5. napjától

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 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendeletről)

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 Az önkormányzat tulajdonában álló nem közterületen lévő parkolóhelyekre és üzletközponton belül lévő területekre e rendelet 11-16. §-ában, 14. § 1) pontjában és 23. §-ában foglaltak 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)² A Képviselő-testület különös méltánylást érdemlő indok alapján, közérdekből, illetve önkormányzati érdekből minősített többséggel a bérbeadás e rendeletben meghatározott feltételeitől eltérhet.

A bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervek

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

(2) A bérbeadással összefüggő kezelői előkészítő feladatokat az Önkormányzat vagyongazdálkodási szervezete, a Csepeli Városgazda Közhasznú Nonprofit Zrt.³ (továbbiakban: kezelő) látja el.

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

A szerződés megkötése

4. § (1) A helyiségbérletre 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)⁴ A garázsok, nem közterületen lévő parkolóhelyek és üzletközponton belül lévő területek bérletére vonatkozó szerződés egyszerű magánokiratba foglalható.

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

² Beiktatta a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

³ Módosította a 23/2012. (VII.04.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. július 5. napjától.

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

A felmondás szabályai

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

A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSA

A bérbeadás célja

6. § (1) Helyiséget elsősorban a lakosság ellátását szolgáló kereskedelmi, ipari, szolgáltatási, továbbá irodai, az ezekhez szükséges raktározási, valamint gépkocsi-tárolási 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.

Versenytárgyalási eljárás

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

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

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

(4) A versenytárgyalási 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) Versenytárgyalás alapján annak kell a helyiséget bérbe adni, aki:

- a) a meghirdetett képest a legmagasabb összegű bérleti díj megfizetését vállalja,
- b) a versenytárgyalási kiírásnak megfelelő összegű versenytárgyalási 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 versenytárgyalási biztosítékot befizette.

(3)⁵ A versenytárgyalási 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 versenytárgyalási kiírásnak tartalmaznia kell:

- a) a résztvevők körét;
- b) a helyiség címét, alapterületét, felszereltségét, műszaki állapotát;
- c) a bérbeadó megnevezését, címét, telefonszámát;
- d) a helyiség megtekintésére biztosított időpontot;
- e) a hasznosítás célját és a helyiségben végezhető tevékenység pontos megjelölését;
- f) a versenytárgyalási ajánlat benyújtásakor a kezelőnél letétbe helyezendő versenytárgyalási biztosíték összegét és az alábbi kikötést: a nyertes ajánlat esetében a versenytárgyalási biztosíték összege a szerződéskötésig befizetendő óvadék összegébe beszámít, a többi ajánlattevő által befizetett biztosíték kamatmentesen, az eredményhirdetést követően haladéktalanul visszajár;
- g) a bérleti díj alsó határát;
- 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) a bérleti jog megváltási díj összegének mértékét, mely a helyiség forgalmi értékének 10%-a,
- m) a bérbeadás időtartamát, mely 5 évnél hosszabb nem lehet.

(2)⁶ A bérleti jog megváltási díj összegét – amennyiben a helyiség annak ellenére, hogy a bérleti jog versenytárgyalás során meghirdetésre került üresen áll – az üresen állás idejének függvényében negyedévente 2%-kal csökkenthető a kezelő szervezet döntése alapján, legfeljebb a helyiség forgalmi értékének 2%-ig.

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 sorszámán, valamint az átvevő nevén, a kezelő bélyegzőjén kívül más nem jegyezhető fel. A kiadott sorszámokról 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.

⁵ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

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

16. § (1) A versenytárgyalás eredményét vagy eredménytelenségét a kezelő jegyzőkönyvvvel 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) A versenytárgyalás elbírálását követően a nyertes visszalépése, vagy a 15. § (3) bekezdésben meghatározott szerződéskötési határidő eredménytelen eltelte esetén a rangsorban következő pályázó lép előre.

(4) A bérleti jogot elnyerő által felajánlott bérleti díj éves emelésére – mely nem lehet magasabb a 19. § (1) bekezdésben meghatározott mértéknél – a bérlőnek kötelezettséget kell vállalnia.

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

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

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

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

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

A bérbeadás időtartama

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

(2) A határozott időre szóló bérbeadás időtartama nem haladhatja meg az öt évet. A helyiség a határozott idő eltelte után a bérlő erre irányuló igénye esetén ismételten, versenytárgyalás nélkül további 5 évre bérbe adható, ha

- a) az általa a helyiségben végzett tevékenység ellátása az önkormányzat érdekében áll,
- b) a bérlő tevékenységével kapcsolatban megalapozott panasz, bejelentés, lakossági kifogás nem érkezett,
- c) a bérlő bérleti és közüzemi díj fizetési kötelezettségének a bérleti 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 bérlő által végzendő és a bérbeadó által előzetesen jóváhagyott beruházások mértéke indokoltá teszi, továbbá a helyiség fekvése szerinti területet nem érintik az önkormányzat városfejlesztési céljai.

(4) Feltétel bekövetkezéséig szerződés akkor köthető, ha:

- a) az épület bontásáról, felújításáról, korszerűsítéséről a Kt. határozott, de ennek időpontja nem ismert;
- 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)⁷

(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 továbbszámolt 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.

(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.

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.

⁷ Hatályon kívül helyezte a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatálytalan 2012. február 24. napjától.

(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.

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) Előbérleti jogával a bérlő a bérleti jog megszerzését követően egy esetben, a bérbeadóhoz címzett egyoldalú jognyilatkozattal élhet. Az előbérleti jog gyakorlásáról szóló jognyilatkozatban a bérlőnek a helyiség bérbevételekor megfizetett megváltási díj 50%-át egyösszegben meg kell fizetnie a Bérbeadó részére.

(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) Amennyiben a bérleti jogviszony lejárt és a bérlő a (2) bekezdésben írt lehetőségét is kimerítette, a helyiség kizárólag új versenytárgyalási eljárás lefolytatását követően adható bérbe. A bérlő előbérleti jogot gyakorolhat ebben az esetben is. A bérleti szerződés a versenytárgyalás nyertese által megajánlott feltételek mellett, a megváltási díj versenytárgyalási felhívásban meghatározott összegben történő megfizetésével.

Az óvadék

23. § (1) A bérbeadott helyiségek esetében a bérlőt terhelő kötelezettségek biztosítására a bérlőnek a szerződés megkötését megelőzően óvadékot kell fizetnie. Az óvadék a helyiség havi bérleti díja hatszorosának megfelelő összeg. Az óvadék maximum 6 hónapos részletekben történő megfizetéséről a szerződés megkötését megelőzően kérelemre a kezelő dönt.

(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 óvadékra 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.

(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.

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.

(2)⁸ A bérleti jog átruházása esetén a bérleti jog átvevője a helyiség megváltási díjának a bérleti jogviszonyból még hátralévő időre arányosított összegének 50%-át – illetve amennyiben a bérlő a bérleti jog más korábbi bérlő általi átruházása során vált bérlővé, az átruházási díj 50%-át – köteles a kezelőnek megfizetni.

(3) 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. Az átvevő a bérleti szerződés megkötéséig a 14. § 1) pontja szerinti megváltási díjat köteles megfizetni a kezelőnek.

(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) Amennyiben a helyiség bérleti jogát a bérleti szerződés megkötésétől számított 1 éven belül kívánja az átengedő átadni, és az átengedésről szóló szerződésben szereplő összeg nem magasabb, mint a korábban általa a helyiség bérleti jogáért fizetett megváltási díj, úgy átengedési díjként az átvevőnek az átengedő által korábban fizetett fenti jogcím szerinti összeg 20 %-át kell megfizetnie.

(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) Bérleti jog átruházása esetén 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. 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 gyakorolt.

Bérleti jog cseréje

⁸ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

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.

(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 megszüntetésére 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 felajánlhat, az értékkülönbséget megfizetésének kikötése mellett, másik helyiséget bérbevétele.

(3) Az értékkülönbséget 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 helyiségbérlet felmondása

31. § A helyiségbérletet 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 albérletbe adja, vagy a polgármester hozzájárulása nélkül fogad be más személyt vagy szervezetet.

A jogutódlás

32. § (1) A korábbi bérlő jogutódja köteles a jogutódlás tényét 30 napon belül a kezelőnek bejelenteni.

(2) A kezelő előkészítése után a polgármester az Ltv. 40. § (1)-(2) bek., valamint a 41. § (1)-(2) bekezdése szabályozási körébe tartozó esetekben a jogutódlás elismeréséről igazolást állít ki.

(3)⁹ Új bérleti szerződés az igazolás kiadása után köthető meg.

⁹ Módosította a 4/2012. (II.23.) önkormányzati rendelet. Hatályos 2012. február 24. napjától

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.

Németh Szilárd s.k.
polgármester

dr. Szeles Gábor s.k.
jegyző