

**Szentgotthárd Város Önkormányzat Képviselő-testületének**  
**32/2013.(X.31.)önkormányzati rendelete**  
**az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre**  
**vonatkozó szabályairól**

Szentgotthárd Város Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében foglalt felhatalmazás és a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló többször módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.) felhatalmazása alapján az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletének és elidegenítésének szabályairól a következő rendeletet alkotja:

## **1. A RENDELET HATÁLYA**

**1.§ (1)** A rendelet hatálya kiterjed Szentgotthárd Város Önkormányzata (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló, forgalomképes üzleti vagyongba tartozó nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség).

(2) Az Ltv-ben és e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv (a továbbiakban: Ptk) és az Önkormányzat vagyonáról szóló 4/2001. (II.1.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadóak.

(3) E rendeletben meghatározott feladatokat és hatásköröket

a) Szentgotthárd Város Önkormányzat Képviselő-testülete (a továbbiakban: Képviselő-testület)

b) a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetése (a továbbiakban: Városüzemeltetés)

c) a SZET Szentgotthárdi Kft. (a továbbiakban: SZET Kft) gyakorolja.

(4) A SZET Kft., a Szentgotthárd Város Önkormányzata tulajdonában lévő garázsok esetében, mint bérbeadó, e rendelet alapján a Képviselő-testület rendelkezésének megfelelően a saját nevében, a saját javára köti meg a bérleti szerződést és a saját nevében jogosult annak módosítására, vagy felmondására is, valamint az azokból eredő igények érvényesítésére.

## **2. HELYISÉGBÉRLET SZABÁLYAI**

**2.§ (1)** A Városüzemeltetés rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.

(2) Az üres helyiség bérbeadása pályáztatás, vagy licit útján történik, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás indokolt. Mellőzni lehet a pályáztatást, abban az esetben is, ha helyiség egyedi bruttó forgalmi értéke az 5 millió forintot nem haladja meg – ennek eldöntése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(3) A pályázati felhívást és a feltételeket a Képviselő-testület teszi közzé és a beérkezett pályázatokat elbírálja.

(4) Közérdekű helyiségigény kielégítése céljából megüresedett helyiség pályázat mellőzésével hasznosítható. A közérdek fennállását jogszabályi rendelkezés, vagy a Képviselő-testület állapítja meg.

A helyiségek bérletére vonatkozó egyéb szabályokat a pályázat mellőzésével bérbe adott helyiségek vonatkozásában is alkalmazni kell.

(5) A helyiség bérletére vonatkozó szerződés határozott, maximum 5 év, vagy határozatlan időre köthető. Ennek eldöntése a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(6) A határozott időre kötött bérleti szerződés legfeljebb a szerződés időtartamával meghosszabbítható, melyet legalább 30 nappal a lejárat előtt kérelmezni kell. A kérelmet Képviselő-testülethez kell benyújtani, melynek tartalmaznia kell a helyiségben tovább folytatandó tevékenységet. A képviselő-testület a kérelem alapján szabadon dönt, döntését indokolni nem kell.

(7) Bérlőtárs csak az lehet, aki a bérleti szerződésben is szerepel.

**3.§ (1)** Az 1990. évi LXXIV. Törvény alapján határozatlan időre szóló bérleti joggal rendelkező bérlő a helyiség bérleti jogát a Képviselő-testület előzetes hozzájárulásával átruházhatja, vagy elcserélheti.

(2) A bérlő a helyiség átruházásról szóló megállapodást annak megkötésétől számított 15 napon belül köteles a Városüzemeltetésnek a hozzájárulás megadása érdekében 2 példányban megküldeni.

(3) A megállapodásnak tartalmaznia kell:

- a) a helyiség fekvését, pontos címét;
- b) a helyiség alapterületét és az éves bérleti díj összegét;
- c) az átvevő által folytatni kívánt tevékenység meghatározását;
- d) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a bérlemény fenntartási hozzájárulás egy összegben történő megfizetését vállalja;
- e) az átvevő nyilatkozatát arról, hogy a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bér megfizetését vállalja;
- f) az átruházás ellenében kikötött pénzbeli térítés összegét.

(4) Az átruházáshoz, vagy cseréhez való hozzájárulás nem tagadható meg, ha

- a) az átvevő vállalja, hogy az Önkormányzatnak a bérleti szerződés megkötése előtt egy összegben bérlemény fenntartási hozzájárulást fizet, amelynek mértéke a megállapodásban kikötött pénzbeli térítés 20%-a, de nem lehet kevesebb, mint a helyiség éves bérleti díjával azonos összeg.
- b) a helyiségben visszamaradt bérlőtárs az átruházáshoz írásban hozzájárult;
- c) ha a tervezett használat a helyiség rendeltetésétől, vagy az eddigi használat módjától eltér, vagy építési munkák elvégzése válik szükségessé, az átvevő a Képviselő-testület és az érdekelt szakhatóságok hozzájárulását előzetesen beszerezte.
- d) ha az átvevő vállalja a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan közölt bérleti díj megfizetését.
- e) az átadónak és az átvevőnek az Önkormányzattal szemben adó vagy helyiségbérleti díj tartozása nincsen.

(5) Az átruházáshoz való hozzájárulás megtagadható, ha a helyiségre öt évnél rövidebb időn belül településrendezés, vagy fejlesztés miatt, illetőleg más közérdekű felhasználás céljára előre láthatólag szükség lesz.

(6) A Képviselő-testület a hozzájárulást köteles megtagadni, ha az átvevő

- a) az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik;
- b) tevékenysége külön jogszabályba ütközik;
- c) tevékenysége sérti az épület többi bérlőjének, illetőleg a tulajdonostársainak jogos érdekeit.

(7) A helyiség cseréjéhez való hozzájárulásnál az (1)-(6) bekezdésben foglaltakat azzal az eltéréssel kell alkalmazni, hogy az értékeesebb helyiség új bérlője köteles az önkormányzatnak a bérleti szerződés megkötése előtt egy összegben bérlemény-fenntartási hozzájárulást fizetni, amelynek mértéke a megállapodásban kikötött értékkülönbözlet 20%-a, de nem lehet kevesebb, mint a helyiség használati értékéhez igazodó újonnan kiközölt évi nettó bérleti díjak különbözete.

**4.§** Önkormányzati helyiségek cseréjéhez hozzájárulás az alábbi esetekben adható:

- a cserehelyiségek Szentgotthárd közigazgatási területén találhatóak,
- a lakosság ellátása, vagy érdeke a cserét indokoltá teszi,
- környezetvédelmi szempontból a csere indokolt,
- a tevékenység folytatására a cserehelyiség alkalmas,
- a tevékenység áthelyezése nem sérti a lakosság érdekét

**5.§** (1) Önkormányzati helyiséget albérletbe adni legfeljebb határozott időre, legfeljebb egy évre és csak akkor lehet, ha a bérlő a Képviselő-testület hozzájárulását kéri, a kérelem beadásával egyidejűleg befizet egy összegben egy évi bérleti díjnak megfelelő összeget és kérelmében vállalja és elfogadja, hogy az albérletbe adás engedélyezése esetén a Képviselő-testület az üzlethelyiség bérleti díját legalább 50 – legfeljebb 150%-kal megemeli az albérleti szerződés fennállásának idejére. Az albérleti jogviszony megszűnése után a bérlő külön kérelmére a Képviselő-testület a bérleti díjat legfeljebb az albérleti szerződés megkötése előtti összegre mérsékli.

A Képviselő-testület az e bekezdésben írtakat nem vállaló Bérlő esetén az albérletbe adás engedélyezését megtagadja.

(2) Albérleti szerződés nem hosszabbítható meg, a határozott idő letelte után csak új albérleti szerződés köthető. Ennek engedélyezési feltételei azonosak az (1) bekezdésben írottakkal

**6.§** (1) A helyiség átalakítása, felújítása a Városüzemeltetés, vagy a garázsok esetében a SZET Kft. hozzájárulásával végezhető, amennyiben annak teljes költségét a bérlő viseli és ezen költségeket a bérbeadó nem téríti meg a bérleti jogviszony megszűnése esetén sem.

A Bérlő az átalakítás és felújítási megkezdése előtt köteles a bérbeadót írásban, olyan időben értesíteni, hogy annak indokoltságát még a munkálatok megkezdése előtt vizsgálni lehessen.

Egyéb esetekben az alábbi (2) – (7) bekezdések az irányadók:

(2) A Városüzemeltetés, garázsok esetében a SZET Kft. és a bérlő megállapodhatnak hogy a helyiséget a bérlő teszi rendeltetésszerű használatra alkalmassá és látja el megfelelő berendezésekkel.

(3) A szerződés megkötésekor létrejött ilyen megállapodás esetén tételesen rögzíteni kell az elvégzendő munkákat, a kezdés és a befejezés időpontját

(4) A bérlő ráfordításait a bérleti díj szüneteltetésével, vagy mérséklésével csak abban az esetben nyerheti vissza, ha az általa elvégzett munkálatok a Törvény 91/A.§ 17. pontjában meghatározott központi berendezéseket érinti.

(5) Amennyiben a Bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony fennállása alatt kívánja felújítani, úgy ezen szándékát a Városüzemeltetés vagy garázsok esetében a SZET Kft. felé köteles írásban olyan időben jelezni, hogy annak indokoltságát még a munkálatok megkezdése előtt vizsgálni lehessen. Amennyiben a SZET Kft. által bérbe adott bérleményt érinti a felújítás, úgy a SZET Kft. a Városüzemeltetés felé köteles haladéktalanul jelezni. Ezt követően a helyiséget meg kell tekinteni. A (4) bek. hatálya alá tartozó felújítás indokoltsága esetén a helyszínen felvett jegyzőkönyvben kell rögzíteni a felújítás tényét, annak várható költségeit és a Szerződő felek által lényegesnek ítélt további szempontokat. Ha a munkálatokat ténylegesen elvégezték, akkor a munka befejezését követően a bérlő köteles értesíteni a Városüzemeltetést, vagy garázsok esetében a SZET Kft-t a felújítás

megvalósulásának ellenőrzése érdekében. A Bérelő a tényleges költségeket köteles számlával igazolni, ezt követően a bérleti díj szüneteltetésének vagy mérséklésének feltételeit külön megállapodásban kell rögzíteni.

A számlából ki kell tűnnie annak, hogy a (4) bek. szerint elszámolható felújítások költségei milyenek voltak.

(6) A Városüzemeltetés vagy garázsok esetében a SZET Kft. és a bérelő megállapodhatnak abban is, hogy a bérelő a helyiséget (4) bekezdés alá nem tartozó esetekben is átalakíthatja, korszerűsítheti. Ebben az esetben külön megállapodást kell kötni az ingatlankezelő és a bérelő között. Az 1 millió forint beruházási értéket meghaladó esetekben a megállapodás megkötésének előfeltétele a Képviselő-testület jóváhagyása. Amennyiben az Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal, az ingatlankezelő a korszerűsítési és átalakítási munkákhoz hozzájárult, a bérleti jogviszony megszűnése esetén a bérelő a megállapodástól függően igényt tarthat a megállapodásban foglalt értéknövelő beruházásai megtérítésére illetve a költségei, vagy azok egy részének a bérleti díjba való beszámításába.

Az elvégzett munkák megkezdésére, végzésére, ellenőrzésére a (4) bek. előírásai irányadók.

(7) A (4) – (6) bek. hatálya alá nem tartozó esetekben a felújítások miatt a Bérelő semmilyen jogcímen visszatérítésre nem tarthat igényt.

(8) A helyiség leadásakor kötelezően elvégzendő munkák:

- a) falfestés /meszelés/
- b) nyílászárók mázolása
- c) berendezések javítása.

### **3. HELYISÉGEK ÉS TERÜLETEINEK BÉRLETI DÍJAIRÓL**

7.§ (1) Üres helyiség bérleti díját a Képviselő-testület állapítja meg.

(2) Bérleti szerződés meghosszabbítása esetén a Képviselő-testület a bérleti díjat módosíthatja.

(3) A bérleti díj szempontjából figyelembe kell venni a helyiség településen való elhelyezkedését.

8.§ A bérleti díjak mértékét a Képviselő-testület évente felülvizsgálja.

### **4. HELYISÉGEK ELIDEGENÍTÉSÉNEK SZABÁLYAI**

9.§ (1) Helyiség elidegenítése értékhatártól függetlenül a Képviselő-testület hatáskörébe tartozik.

(2) Helyiségek értékesítésekor az Önkormányzat vagyonáról szóló 4/2001. (II.1.) rendeletben alkalmazottak szerint kell eljárni.

10.§ (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek bérlőit elővásárlási jog illeti meg az általuk bérelt helyiségre függetlenül attól, hogy az a helyiség állami tulajdonból került önkormányzat tulajdonába, vagy nem.

(2) Elővásárlási jogával kizárólag az a bérelő élhet, aki bérleti díj- és rezsiköltség tartozását a vásárlási szándék bejelentéséig kiegyenlíti.

(3) A helyiség értékesítésekor a Képviselő-testület által elfogadott legelőnyösebb ajánlatot a Városüzemeltetés közli a bérelővel – amennyiben a legjobb ajánlatot adó nem a bérelő.

E nyilatkozatban tájékoztatja a bérelőt a helyiség vételáráról és az adásvételi szerződés megkötésének feltételeiről, továbbá felhívja a bérelő figyelmét, hogy a kézhezvételtől számított 8 napon belül

nyilatkozzon arról, hogy a megismert feltételek alapján él-e az elővásárlási jogával, ezen határidő elmulasztása jogvesztő.

(4) Vételárat legkésőbb az adásvételi szerződés megkötését követő 21 banki napon belül, egy összegben kell megfizetni. Ezen határidőtől eltérni a Képviselő-testület által hozott határozat alapján lehet.

## **5. ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK**

**11.§.** (1) Ezen rendelet kihirdetését követő napon lép hatályba.

(2) A rendelet előírásait a hatályba lépést követően indult ügyekben kell alkalmazni.

(3) A rendelet hatályba lépésével egyidejűleg a helyiségek bérletéről szóló 15/1994. (V.19.) önkormányzati rendelet, a Szentgotthárd Város Önkormányzatának tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségeinek és területeinek bérleti díjáról szóló 16/1995.(IV.27.) önkormányzati rendelet, az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségek elidegenítésének szabályairól szóló 17/1995.(IV.27.) önkormányzati rendelet hatályát veszti.

Huszár Gábor sk.  
Polgármester

Dr. Dancsecs Zsolt sk.  
jegyző

Kihirdetve: 2013. október 31.-én

Dr. Dancsecs Zsolt sk.  
jegyző