

**az önkormányzat tulajdonában lévő helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó szabályairól**

**(Módosította: 32/2023.(XI.30.) önk. rendelet)**

Szentgotthárd Város Képviselő-testülete a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, 42. § (2) bekezdésében, 58. § (2)-(3) bekezdésében, kapott felhatalmazás alapján, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában, valamint a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a bérlők és bérbeadók településen működő érdekképviseleti szervezete véleményének kikérésével a következőket rendeli el:<sup>1</sup>

## **1. A RENDELET HATÁLYA**

### **1. §**

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

(2)<sup>2</sup>

(3)<sup>3</sup> E rendeletben meghatározott döntési feladatokat és hatásköröket Szentgotthárd Város Önkormányzatának Képviselő-testülete ( továbbiakban: Képviselő-testület) gyakorolja.

(4)<sup>4</sup> A (3) bekezdéssel kapcsolatban felmerülő feladatokat és azok végrehajtását a Szentgotthárdi Közös Önkormányzati Hivatal Városüzemeltetése (továbbiakban: Városüzemeltetés) és SZET Szentgotthárdi Kft. (továbbiakban: SZET Kft.) látja el.

(5)<sup>5</sup> 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**

---

1 A bevezető a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 1. §-ával megállapított szöveg.

2 Az 1. § (2) bekezdését a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. § a) pontja hatályon kívül helyezte.

3 Az 1. § (3) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

4 Az 1. § (4) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (1) bekezdésével megállapított szöveg.

5 Az 1. § (5) bekezdését a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 2. § (2) bekezdése iktatta be.

## 2. §

- (1) A Városüzemeltetés rendszeres nyilvántartást vezet a bérbeadás útján hasznosítható helyiségekről.
- (2)<sup>6</sup> Az üres helyiség bérbeadása pályáztatás, vagy licit útján történik, kivéve, ha a helyiség jellege, rendeltetése, vagy valamely jogszabályi előírás másképpen határoz. 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)<sup>7</sup> Az 1990. évi LXXIV. törvény alapján a 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

---

6 A 2. § (2) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 3. §-ával megállapított szöveg.

7 A 3. § (1) bekezdése a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 4. §-ával megállapított szöveg.

- a) az átvevő vállalja, hogy az Önkormányzatnak a bérleti szerződés megkötése előtt egy összegben bérlemény fenntartási hozzájárulást fizet, amelynek mértéke a megállapodásban kikötött pénzbeni 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 értékesebb helyiség új bérlője köteles az önkormányzatnak a bérleti szerződés megkötése előtt egy összegben bérlemény-fenntartási hozzájárulást fizetni, amelynek mértéke a megállapodásban kikötött értékkülönbözöt 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 csereét 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 indokoltága 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 Bérlő 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 bérlő megállapodhatnak abban is, hogy a bérlő a helyiséget (4) bekezdés alá nem tartozó esetekben is átalakíthatja, korszerűsítheti. Ebben az esetben külön megállapodást kell kötni az ingatlankezelő és a bérlő 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 bérlő 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 Bérlő 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)<sup>8</sup>

#### **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 bérlő 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 bérlővel – amennyiben a legjobb ajánlatot adó nem a bérlő. E nyilatkozatban tájékoztatja a bérlőt a helyiség vételáráról és az adásvételi szerződés megkötésének feltételeiről, továbbá felhívja a bérlő 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.

---

<sup>8</sup> A 9. § (2) bekezdését a Szentgotthárd Város Önkormányzata Képviselő-testületének 32/2023. (XI. 30.) önkormányzati rendelete 5. § b) pontja hatályon kívül helyezte.

(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.