

**Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének
20/2022. (IX. 22.) önkormányzati rendelete
az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek
bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről**

Monorierdő Község Önkormányzat Képviselő-testületének az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és a (2) bekezdésben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, továbbá a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. tv. 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában és a 23.§ (5) bekezdés 14. pontjában biztosított feladatkörében eljárva az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának és elidegenítésének feltételeiről a következőket rendeli el:

**I. Fejezet
ÁLTALÁNOS RENDELKEZÉSEK**

1. A rendelet hatálya

1. § (1) A rendelet hatálya Monorierdő Község Önkormányzat (a továbbiakban: Önkormányzat) tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (a továbbiakban: helyiség) terjed ki, a (2) bekezdésben foglaltak kivételével.

(2) A bérbeadás tekintetében az Önkormányzat tulajdonában lévő és e rendelet hatályba lépésekor az önkormányzat költségvetési szerve (intézménye) által használt helyiségek bérbeadásának feltételeit a költségvetési szerv (intézmény) vezetője saját hatáskörben határozza meg a határozatban foglalt költségek alapján.

(3) Az e rendeletben nem szabályozott kérdésekben a lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (a továbbiakban: Ltv.), a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény (a továbbiakban: Möt.), és ⁵a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) vonatkozó rendelkezéseit kell alkalmazni.

(4) E rendelet alkalmazásában:

- a) nem lakás céljára szolgáló helyiség: az Lt. 91/A. § 12. pontjában meghatározott fogalom
- b) Átlátható szervezet: a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény (Nvtv.) 3.§ (1) bekezdés 1. pontjában meghatározott szervezet.

**II. Fejezet
A HELYISÉGEK BÉRBEADÁSÁNAK SZABÁLYAI**

2. A bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítése

2. § (1) A tulajdonosi jogok gyakorlása a bérbeadói jogok gyakorlását, a bérbeadót terhelő kötelezettségek teljesítését, valamint a helyiségek bérbeadására, illetve a bérbeadói hozzájárulásra irányuló eljárás lefolytatását jelenti.

3. A bérbeadás célja és módja

3. § (1) A helyiséget elsősorban a lakosság alapellátását szolgáló kereskedelmi, szolgáltatási, ipari, irodai, az ezekhez szükséges raktározási célra lehet bérbe adni.

(2) Nem lehet bérbe adni azokat a helyiségeket, amelyek felújításáról, lebontásáról, korszerűsítéséről a Képviselő-testület döntött és az említett munkák megkezdéséig kevesebb, mint 1 hónap van hátra.

4. § (1) Ha az Önkormányzat tulajdonában lévő bérlemény megüresedik, döntení kell a további hasznosítás módjáról.

(2) Üres helyiségnek minősül a helyiség, ha a helyiség bérletére kötött határozatlan vagy határozott idejű bérleti jogviszony megszűnik és a helyiség önkormányzat által történő birtokbavételére is sor került.

(3) Üres helyiséget jogszabályba ütköző, továbbá olyan tevékenység végzésére sem lehet bérbe adni, amely ellentétes az Önkormányzat érdekeivel.

5. § (1) Üres helyiségek egyedi kérelem, pályázat útján adhatók bérbe.

(2) Nincs szükség egyedi kérelemre, ha

- a) a helyiségre az Önkormányzatnak, az önkormányzat szervének, intézményének, gazdasági társaságának van szüksége,
- b) a helyiségre meghatározott szervet megállapodás vagy jogszabály alapján bérlőkiválasztási vagy bérlőkijelölési jog illeti meg,
- c) a bérleti jogviszony lejártát megelőzően a bérlő legalább 90 nappal kérelemmel fordul a döntésre hatáskörrel rendelkező szerv felé, hogy a helyiséget tovább bérelné.

4. A helyiségbérleti szerződés megkötése

6. § (1) A helyiségbérleti szerződést csak természetes személlyel vagy átlátható szervezettel köthető.

(2) Az Lt-nek és e rendeletnek a bérbeadásra és a bérbeadói hozzájárulásra vonatkozó szabályai a bérleti szerződésnek akkor is a tartalmát képezik, ha a szerződésben nem szerepelnek.

(3) A feleknek a fennálló szerződéstől eltérő megállapodását és a bérbeadói hozzájárulást, valamint annak feltételeit a szerződésben írásban rögzíteni kell.

5. A bérbeadás időtartama

7. § (1) Helyiséget egyszeri, illetve határozatlan vagy határozott időre, maximum 5 éves időtartamra lehet bérbe adni.

6. Megállapodás a helyiség bérleti díjában

8. § (1) A bérleti szerződés megkötésekor a Képviselő-testület által külön határozatban megállapított díjtáblázat szerint kell a helyiségbérleti díjban megállapodni a bérlővel. A helyiségbérleti díj összegére a Képviselő-testület évente tesz javaslatot a bérlők felé.

(2) A Képviselő-testület évente felülvizsgálja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérleti díját övezetenkénti felosztás szerint, valamint az egyes helyiségek bérleti díjának megállapítása során alkalmazandó korrekciós tényezőket és mértéküket.

(3) A bérlőnek a bérleti díjon felül meg kell fizetnie a helyiség használatához kapcsolódó összes költséget a helyiségbérleti szerződésben foglaltak szerint.

(4) A Bérbeadó Önkormányzat kizárólag közfeladat ellátása céljából, a közfeladat ellátásához szükséges mértékben dönthet a helyiségek ingyenes hasznosításáról. Ebben az esetben a helyiség használatához

kapcsolódó összes költség viselése felől, továbbá a közfeladat ellátását meghaladó hasznosítás mértékéig a használat díjáról külön megállapodásban kell rendelkezni.

(5) A bérleti díj teljes óradíjként számítandó minden megkezdett óra esetén.

(6) Egyéb térítési díj méltányos elengedésére a Monorierdő Község Önkormányzat Szervezeti és Működési Szabályzatában foglaltak szerint kerülhet sor.

7. A bérlő kötelezettségei

9. § (1) A bérlő saját költségére köteles gondoskodni:

- a) a helyiségnek az abban folytatni kívánt tevékenységhez szükséges módon való kialakításáról, felszereléséről, berendezéséről,
- b) a helyiség burkolatának, ajtóinak, ablakainak karbantartásáról, pótlásáról, illetve cseréjéről,
- c) a helyiségben folytatott tevékenységgel kapcsolatban felmerülő karbantartásról, pótlásról, illetve cseréről,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a bérlő kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiség, valamint a szerződésben meghatározott közös használatra szolgáló helyiségek és területük tisztántartásáról, illetve a helyiséghez tartozó járdaszakasz napi takarításáról, a tevékenységével összefüggő nem háztartási szemét elszállításáról,
- f) zajsztint betartásáról,
- g) az általa folytatni kívánt tevékenység megkezdéséhez, folytatásához szükséges engedélyek beszerzéséről.

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

8. A helyiségbérleti jogviszony megszűnése

10. § (1) A helyiségbérleti jogviszony az Lt. vonatkozó szabályai alapján szűnik meg.

(2) A vonatkozó jogszabályban foglaltakon felül a Bérbeadó részéről rendkívüli felmondásra okot adó körülménynek minősül:

- ha a Bérlő a helyiséget a szerződéstől eltérően hasznosítja, illetve a bérbeadói hozzájárulás nélkül más személynek enged használatot, a karbantartási munkákat nem végzi el és ezáltal az ingatlan állapotát veszélyezteti vagy

- ha a Bérlő 1 havi bérleti díjat az előírt határidőre nem fizeti meg.

(3) A szerződést bármelyik szerződő fél írásban 30 napos felmondási idővel mondhatja fel.

9. A helyiség átadása és visszaadása

11. § (1) A bérbeadó a helyiséget a bérleti szerződésben megjelölt állapotban, felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles a bérlőnek átadni.

(2) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor – ha a felek másként nem állapodtak meg – az átadáskori állapotban és felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(3) A bérleti jogviszony megszűnését követően kiürítve át nem adott helyiség használatáért a volt bérlő a használat időtartamára használati díjat tartozik fizetni, amelynek összege a bérleti díjjal megegyező, majd a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltét követő

- a) első félévben az addig megállapított havi bérleti díj kétszeres összege havonta,

- b) az ezt követő minden újabb félévben pedig az a) pont szerint megállapított használati díj kétszerese.

III. Fejezet A BÉRBEADÓI HOZZÁJÁRULÁS SZABÁLYAI

10. Hozzájárulás bérleti jog átruházásához és cseréjéhez

12. § (1) A bérlő az önkormányzati tulajdonú helyiség bérleti jogát nem adhatja át.

11. Hozzájárulás a helyiség engedélyezettől eltérő célú felhasználásához

13. § (1) A bérlő a helyiségben csak a bérleti szerződésben megjelölt tevékenységet jogosult folytatni.

(2) A bérleti szerződésben megjelölttől eltérő tevékenység folytatásához tulajdonosi hozzájárulás szükséges.

12. Bejelentési kötelezettség


14. § (1) Ha a bérlő feladatát jogutódlás folytán egészben, vagy részben más személy, gazdasági társaság veszi át és a helyiségben az átvett feladatot továbbra is folytatni kívánja, köteles ezt a körülményt a bérbeadónak bejelenteni a feladat folytatásának megkezdése előtt legalább 15 nappal és a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultság elismerését kérni. Határidőben történt bejelentés esetén a bérleti jogviszony folytatására vonatkozó jogosultságot – az átvett feladat ellátásához szükséges mértékben – a bérbeadónak el kell ismernie, változatlan bérleti feltételek mellett.

(2) Amennyiben az eredeti bérlő tagsági viszonya a jogutódnál megszűnik, úgy a már elismert jogutód köteles az Önkormányzat javára lebonyolítási költséget a bérleti jog átruházásának szabályai szerint megfizetni

IV. Fejezet ZÁRÓ RENDELKEZÉSEK

15. § E rendelet 2022. szeptember 26. napján lép hatályba azzal, hogy rendelkezéseit a folyamatban lévő eljárásokra is alkalmazni kell.

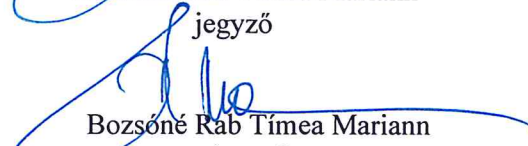
Monorierdő, 2022. szeptember 23.


Sente Béla
polgármester




Bozsóné Rab Tímea Mariann
jegyző

A rendelet a mai napon kihirdetésre került.
Monorierdő, 2022. szeptember 23.


Bozsóné Rab Tímea Mariann
jegyző

Előzetes hatásvizsgálat az önkormányzati rendelet-tervezethez:

- 1. Társadalmi hatások:** a rendelet módosításnak kedvező hatása lesz az önkormányzat költségvetésére.
- 2. Gazdasági, költségvetési hatások:** a rendelet hatálybalépésével hatékonyabb gazdálkodás valósul meg.
- 3. Környezeti és egészségügyi következmények:** a rendeletben foglaltak végrehajtásának nincs környezetre gyakorolt hatása, illetve egészségügyi következménye.
- 4. Adminisztratív terheket befolyásoló hatások:** a rendeletnek nincs adminisztratív terhe elhanyagolható.
- 5. A jogszabály megalkotásának szükségessége, a jogalkotás elmaradásának várható következményei:** a rendelet megalkotása szükséges.
- 6. A jogszabály alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek:** a rendelet elfogadása esetén az alkalmazása a jelenlegi szabályozáshoz képest többlet feltételt nem igényel, az alkalmazásához szükséges személyi, szervezeti, tárgyi és pénzügyi feltételek biztosítottak.

A rendelettervezet indokolása

Általános indokolás

A Képviselő-testület az önkormányzati tulajdonú bérleményekre vonatkozó eljárás rendet rögzíti.

Részletes indokolás

A rendelettervezet 1.§-a rendelkezik a rendelet hatályáról.

A rendelettervezet 2.§-a rendelkezik a bérbeadói jogok gyakorlása és a bérbeadói kötelezettségek teljesítéséről.

A rendelettervezet 3-5.§-a rendelkezik bérbeadás célja és módjáról.

A rendelettervezet 6.§-a rendelkezik a helyiségbérleti szerződés megkötéséről.

A rendelettervezet 7.§-a rendelkezik a bérbeadás időtartamáról.

A rendelettervezet 8.§-a rendelkezik a bérbeadás díjáról.

A rendelettervezet 9.§-a rendelkezik a bérlő kötelezettségeiről.

A rendelettervezet 10.§-a helyiségbérleti jogviszony megszűnéséről rendelkezik.

A rendelettervezet 11.§-a helyiség átadásáról és visszaadásról rendelkezik.

A rendelettervezet 12.§-a helyiség bérleti jog átruházásáról rendelkezik


A rendelettervezet 13.§-a a bérleti szerződésben megjelölt tevékenységről rendelkezik.

A rendelettervezet 14.§-a bejelentési kötelezettségről rendelkezik.

A rendelettervezet 15.§-a záró rendelkezést tartalmazza.

Monorierdő, 2022. szeptember 19.




Bozsóné Rab Tímea Mariann
jegyző