

**Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének
15/2000.(III.31.) Kgy rendelete
az önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról**

(Egységes szerkezetben)

A lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. LXXVIII. tv. (továbbiakban Ltv.), valamint a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. tv. 16.§. (1) bekezdésében foglalt felhatalmazás alapján a Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának szabályairól az alábbi rendeletet alkotja.

I. fejezet

Általános rendelkezések

1.§

(1)¹ A rendelet hatálya kiterjed Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekre (továbbiakban: helyiség).

(2)² Az Önkormányzat a bérbeadói jogokat a Közgyűlés, a polgármester, a Vagyongazdálkodási Bizottság (továbbiakban: VB), illetve a kezelő szervezet útján gyakorolja az Ltv. és az e rendeletben szabályozottak szerint.

II. fejezet

Helyiségbérlet létrejötte

2.§

(1) A helyiségbérleti jogviszonyt a bérbeadó és a bérlő szerződése határozatlan, vagy határozott időre, illetve feltétel bekövetkezéséig hozza létre. A szerződést írásba kell foglalni.

(2) A helyiség bérbeadásának jogcímei:

- a) pályázat,
- b) önkormányzati érdek, preferált bérlő részére helyiség bérbeadása,
- c) helyiség bérleti jogának átruházása,
- d) helyiségbővítés,
- e) bérleti jogviszony folytatása, illetve az Ltv. 41. § (2) bekezdése szerinti jogutódlás,
- f) üres helyiség bérbeadása a 4. § (10) bekezdés alapján,
- g) jogcím nélküli helyiség használó részére helyiség bérbeadása,
- h) helyiségcsere
- i)³ bírósági vagy hatósági határozat alapján történő bérbeadás

¹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Önk. R. 1. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 1. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (1) bek., hatályos 2010. dec. 15-től

- j)⁴ életvédelmi létesítmény bérbeadása a 4. § (17) bekezdése alapján
 k)⁵ üres helyiség bérbeadása a 4. § (18) bekezdése alapján
 l)⁶ önkormányzati feladatellátáshoz vagy önkormányzat által támogatott tevékenység végzéséhez használt helyiség használója, bérlője részére helyiség bérbeadása a 4. § (19) bekezdése alapján
 m)⁷ üres helyiség bérbeadása 3/A. § (7) bekezdése alapján,
 n)⁸ legalább egy éve üresen álló helyiség bérbeadása a 4. § (17) bekezdés alapján.

(3)⁹ Az 1992. évi XXXVIII. tv. 108. § (1) bekezdése alapján a mindenkor hatályos költségvetési törvényben rögzített forgalmi értéket meghaladó helyiség pályázati eljárás keretében adható bérbe.

Helyiség bérbeadása pályázat útján

3.§¹⁰

(1)¹¹ A bérlő kiválasztása a helyiség bérleti jog ellenértékének vagy a bérleti díj mértékének pályázati úton történő licitálásával történik. Kiüresítésre váró helyiség esetén a pályázati felhívás abban az esetben tehető közzé, amennyiben a helyiség használója írásban nyilatkozik arról, hogy hozzájárul a helyiség pályázók részére történő bemutatásához és vállalja, hogy a bemutatás időpontjára a helyiséget kiüresíti, valamint vállalja a helyiség határidőre történő átadását a bérbeadó részére.

A pályázati eljárás lefolytatására az alábbi rendelkezések az irányadóak.

(2) A pályázat meghirdetésére pályázati felhívás útján kerül sor, melyet bérbeadónak helyi napilapban kell közzétennie, valamint ki kell függeszteni a Polgármesteri Hivatal ügyfélszolgálatán.

(3) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell:

- a/¹² a helyiség adatait (címe, rendeltetése, alapterülete tájékoztatás arról, hogy a helyiség üres, illetőleg kiüresítésre vár),
 b/ a pályázati alapár összegét,
 c/¹³ a bánatpénz összegét,
 d/ az ingatlan megtekinthetőségének időpontját,
 e/ a pályázati dokumentáció megvásárlásának módját, helyét, azzal, hogy ennek megvásárlása az érvényes pályázat benyújtásának feltétele.

³ Kiegészítette a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 1. §-a, módosította a 38/2011.(XII.01.) Önk. R. 2. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁴ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 1. §-a

⁵ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 1. §-a

⁶ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 1. §-a

⁷ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 2. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁸ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 2. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 2. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁰ Módosította a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 2. §-a

¹¹ Módosította a 17/2009.(V.20.) Kgy. r. 1. §-a, a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 3. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹² Módosította a 17/2009.(V.20.) Kgy. r. 2. §-a

¹³ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 3. §-a, valamint a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 2. §-a

(4) A pályázat részletes feltételeit a pályázati dokumentáció tartalmazza:

A pályázati dokumentációnak tartalmaznia kell:

- a/ a helyiség adatait (fekvése, rendeltetése, alapterülete, felszereltsége, műszaki állapota),
- b/ a bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a bérleti díj mértékét,
- c/¹⁴ bérleti díjra történő pályáztatás esetén az induló bérleti díj összegét,
- d/ a bérleti jogviszony időtartamát,
- e/ a helyiség profilkötöttségére történő feltétel meghatározását,
- f/ a pályázati alaparat, az alapár emelésének mértékét,
- g/ a bánatpénz, valamint a szerződési biztosíték összegét,
- h/ a pályázati ajánlat benyújtásának módját, helyét,
- i/ a pályázati ajánlat benyújtásának határidejét, amelyet úgy kell meghatározni, hogy a felhívás közzétételének napja és a pályázatok benyújtására megjelölt határnap között a rendelkezésre álló idő ne legyen kevesebb 10 napnál,
- j/ a pályázati tárgyalás helyét, idejét,
- k/¹⁵ az ingatlan megtekinthetőségének időpontját azzal, hogy a pályázónak a megadott időpontokban való megjelenése, a helyiség megtekintése, illetőleg a helyszínen felvett jelenléti ív pályázó általi aláírása a pályázati ajánlat érvényességének feltétele,
- l/ az eredményhirdetés helyét, idejét,
- m/ ha a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, illetve szerkezetkész állapotú, úgy a pályázati felhívásnak tartalmaznia kell az elvégzendő munkálatok meghatározását, a kivitelezési határidőt és az elvégzendő munkálatok költségét.

(5)¹⁶ Pályázni a pályázati ajánlat bérbeadóhoz történő benyújtásával lehet. Pályázó személyesen vagy meghatalmazottja útján nyújthatja be pályázatát. A meghatalmazást közokiratba vagy teljes bizonyító erejű magánokiratba kell foglalni. Pályázó alatt a meghatalmazottat is érteni kell.

A pályázati ajánlatnak tartalmaznia kell:

- a/ természetes személy esetében a pályázó nevét, lakóhelyét, értesítési címét, telefonszámát, születési helyét, idejét, anyja nevét, személyi igazolványának számát, bankszámlaszámát; gazdasági társaság esetében a pályázó nevét, székhelyét, cégjegyzékszámát/nyilvántartási számát, adószámát, bankszámlaszámát, képviselőre jogosult személy nevét, anyja nevét, értesítési címét, telefonszámát,
- b/ a helyiség általa tervezett felhasználási célját – ide nem értve a profilkötöttséggel meghirdetett helyiségeket,
- c/ a pályázati dokumentációban foglalt feltételek elfogadásáról szóló nyilatkozatot.

(6) A pályázati ajánlathoz a pályázónak mellékelnie kell:

- a/ a tevékenység végzésére jogosító okirat másolatát (30 napnál nem régebbi cégkivonat, vagy vállalkozói igazolvány, a tevékenység jellegétől függő egyéb hatósági igazolás, APEH által kiállított adószám), vagy ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot, kivéve állandó garázs és raktár pályáztatása esetén, amennyiben a pályázó nem folytat a fentiekhez kötött tevékenységet és erről a pályázat benyújtásakor nyilatkozik,
- b/ 30 napnál nem régebbi aláírási címpéldányt,

¹⁴ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 4. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁵ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 4. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁶ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 5. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

- c/ gépkocsitároló esetén a pályázó nevére szóló érvényes forgalmi engedély másolatát,
 d/ rendeltetésszerű használatra alkalmatlan helyiség esetén pályázó nyilatkozatát, hogy a helyreállítási munkálatokat a pályázati kiírásban megjelölt határidőben elvégzi.
 e/¹⁷ a megpályázott helyiségre vonatkozó pályázati dokumentáció pályázó általi megvásárlásának igazolását,
 f/¹⁸ a bánatpénz pályázó általi megfizetésének igazolását,
 g/ meghatalmazást, amennyiben a pályázati ajánlatot nem a pályázó nyújtja be.

(7) A pályázati tárgyalást megelőzően a bérbeadó képviselője (továbbiakban: bérbeadó) köteles megvizsgálni a pályázat alaki és tartalmi kellékeit. A pályázónak a tárgyalásig van lehetősége – a bérbeadó külön felszólítása nélkül - a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.

3/A. §¹⁹

(1) A nyilvános pályázati tárgyaláson a bérbeadó, az érvényes pályázattal rendelkező pályázók és a jegyzőkönyvvezető részvétele kötelező. A pályázók személyesen, vagy meghatalmazottjuk útján vehetnek részt a tárgyaláson. Bármely pályázó kérésére a nyilvánosságot ki kell zárni.

(2) A pályázati tárgyaláson jegyzőkönyvet kell vezetni, amelyet a bérbeadó, a pályázók, valamint a jegyzőkönyvvezető írnak alá.

(3) A pályázat első helyezettje, második helyezettje illetve harmadik helyezettje az, aki a pályázati feltételeknek megfelel és a pályázati tárgyalás során a legmagasabb, második legmagasabb illetve harmadik legmagasabb összegű bérleti díj vagy bérleti jog ellenérték fizetésére tett ajánlatot és elfogadja a pályázati dokumentációban meghatározott bérleti jog ellenérték összegét vagy bérleti díj mértékét.

Amennyiben a pályázati eljáráson legalább két pályázó nyújt be pályázati ajánlatot és a pályázati tárgyaláson egyikük sem tesz a pályázati dokumentáció szerinti induló ajánlatnál magasabb ajánlatot, úgy a pályázat helyezettjei sorsolás útján kerülnek kiválasztásra.

Amennyiben a pályázat első helyezettjének megállapítását követően, a további pályázók közül legmagasabb bérleti díj vagy bérleti jog ellenérték ajánlatot többen egyenlő összegben tesznek, úgy a második és harmadik helyezett sorsolás útján kerül kiválasztásra. A pályázat nyertesét, második és harmadik helyezettjét a bérbeadó a pályázati tárgyaláson hirdeti ki.

(4)²⁰ Bérbeadó a nyertes pályázónak a bérleti szerződés megkötésekor a megfizetett bánatpénzt – bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a bérleti jog ellenértékébe, bérleti díjra történő pályáztatás esetén a bérleti díjba - beszámítja, a második és harmadik helyezett pályázónak a nyertessel való bérleti szerződés megkötését követő, a többi pályázónak a pályázati tárgyalást követő három munkanapon belül visszatéríti. Amennyiben a pályázati tárgyaláson a pályázó nem jelenik meg, akkor a befizetett bánatpénzt elveszíti.

¹⁷ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 6. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁸ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 6. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁹ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 2. §-a

²⁰ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 7. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

Amennyiben a pályázó a pályázati ajánlatát visszavonja, akkor a befizetett bántópenzt elveszíti. Amennyiben a több ajánlatot benyújtó pályázó egyik ajánlata a tárgyaláson nyertes és emiatt a többi pályázati ajánlatát a tárgyalás során visszavonja, akkor a befizetett bántópenz 15 %-ának megfelelő összeget elveszíti.

Nem veszíti el a befizetett bántópenz összegét a második és harmadik helyezett pályázó abban az esetben, ha azért nem köti meg a bérleti szerződést a (6) bekezdés alapján, mert az egyidejű pályáztatás során másik helyiségre tett ajánlata a tárgyaláson nyert és nyertesként a helyiségre a bérleti jog ellenértékének megfizetése mellett már bérleti szerződést kötött.

(5)²¹ A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a vállalt bérleti jog ellenérték, bérleti díjra történő pályáztatás esetén a szerződési biztosíték egyösszegben történő megfizetését követően köteles a bérleti szerződés megkötni, amelynek elmulasztása esetén a bántópenzt elveszíti. Helyreállítatlan, vagy szerkezetkész állapotú helyiség bérbeadása esetén a pályázat nyertese - bérleti jog ellenértékre történő pályáztatással történő a bérleti jog ellenérték helyreállítási költséggel csökkentett összegét köteles befizetni, továbbá a bérleti jog ellenérték fennmaradó összegét a pályázati hirdetménynek megfelelően a helyiség helyreállítására fordítani. Bérleti díjra történő pályáztatás esetén bérlő köteles a pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelően a helyreállítási költséget a helyiség helyreállítására fordítani. Bérlő köteles a pályázati dokumentációban meghatározott határidőn belül a helyiséget helyreállítani, illetve kulcsrakész állapotát kialakítani.

(6)²² Amennyiben a pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül nem köt bérleti szerződést, úgy a második helyezett köteles szerződést kötni. Amennyiben a második helyezett nem köti meg a bérleti szerződést az erről szóló bérbeadói értesítéstől számított 15 napon belül, úgy a pályázaton harmadik helyezést elért pályázó köteles szerződést kötni. A szerződést a második vagy a harmadik helyezett bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a szerződési biztosíték egyösszegű megfizetését követően köteles megkötni. Amennyiben a pályázat 2. vagy 3. helyezett pályázója a bérleti szerződést, a bérleti szerződés létrehozását kezdeményező bérbeadói értesítéstől számított 15 napon belül – a szükséges feltételek teljesítése mellett – nem köti meg, úgy a bántópenzt elveszíti.

(7) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén a kezelő a helyiséget hat hónapon belül pályázati eljáráson kívül is bérbe adhatja a pályázaton kiírt feltételek mellett.

(8)²³ Bérleti díjra történő pályáztatás esetén a helyiségbérleti jogviszony legfeljebb 5 éves határozott időtartamra köthető. A kezelő szerv köteles a helyiséget a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség megüresedésétől számított hat hónapon belül a 3. § és 3/A. §-ban meghatározottak alapján megpályáztatni.

²¹ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 7. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

²² Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 7. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

²³ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 7. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

Helyiség bérbeadása pályázati eljárásán kívül

4. §²⁴

(1) Önkormányzati feladatellátáshoz, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges helyiség bérbeadása, illetőleg preferált bérlő részére helyiség bérbeadása pályázati eljárásán kívül történik.

(2)²⁵ A bérlő a helyiséget a bérleti jog átruházása esetén köteles felajánlani a bérbeadó részére, a bérleti jog átruházásáról szóló - 30 nappal nem régebbi - megállapodás benyújtásával, melyhez csatolni kell a bérleti jog vevőjének a tevékenysége végzésére jogosító okirata másolatát (3. § (6) bekezdés a) pontja szerint) vagy az ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatot, aláírási címpéldányt, gépkocsitároló esetén a leendő bérlő nevére szóló érvényes forgalmi engedély másolatot.

(3)²⁶ A bérbeadó a bérleti jog átruházásával kapcsolatos ügyintézése során nyilatkozat tételre kéri fel a Polgármestert, aki nyilatkozik az átruházás tárgyát képező helyiség önkormányzati célból történő igénybevételéről.

(4)²⁷ Ha a Polgármester a helyiség önkormányzati célból történő igénybevételéről rendelkezik vagy a bérbeadó a (2) bekezdés első fordulata szerinti ajánlatot elfogadja, a szerződés a bérlő és az elfogadásra jogosult között létrejön. A bérbeadó és bérlő köteles a bérleti jogviszony közös megegyezéssel történő megszüntetéséről szóló megállapodást a pénzügyi elszámolással együttesen az elfogadó nyilatkozat kézbesítésétől számított legkésőbb 30 napon belül a bérlővel megkötni. A megállapodás alapján a pénzügyi elszámolás rendezése – a helyiség bérbeadásból származó bevételeinek terhére – mindkét esetben a kezelő szervezet, mint bérbeadó kötelezettsége. Ezt követően a helyiség bérbeadására a jelen rendelet - üres helyiségek hasznosítására vonatkozó - szabályait kell alkalmazni.

(5) Ha a bérbeadó a (2) bekezdés szerinti ajánlattal nem kíván élni, úgy az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá a bérleti jog átruházásához:

a)²⁸ a bérlőnek az átadni kívánt helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,

b)²⁹ a leendő bérlő vállalja az átadni kívánt helyiségre vonatkozó, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték 25 %-ának megfelelő átruházási díj összegű megtérítését és megállapodik a bérbeadóval a helyiség bérleti díja, valamint a szerződési biztosíték mértékében,

c) a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt,

²⁴ Módosította a 15/2003. (IV.30.) Kgy.r. 4. §-a

²⁵ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 8. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

²⁶ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. §. (1) bek. (hatályos 2006.02.14-től)

²⁷ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. §. (1) bek. (hatályos 2006.02.14-től)

²⁸ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 8. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

²⁹ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. §. (1) bek., a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a, a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 8. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

d)³⁰ a 3/A. § (8) bekezdés, a 4. § (10) bekezdés és a 4. § (17) bekezdés alapján bérbe adott helyiség bérlője vállalja a bérbeadó által meghatározott bérleti jog ellenérték bérbeadó részére történő megfizetését.

(6) A leendő bérlő a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a (5) bekezdés b/ pontja szerinti összeg megtérítésével egyidejűleg a bérbeadóval bérleti megállapodást kötni. Az új bérlő a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követően veheti birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel következménye a bérleti jog átruházáshoz történő hozzájárulás iránti kérelem elutasítása és a bérlő bérleti jogviszonyának azonnali hatályú felmondása.

(7) Ha a bérlő az általa használt helyiséget a bérbeadónak cserehelyiség igényével ajánlja fel, akkor a bérbeadó és a bérlő között az alábbi feltételekkel jöhet létre megállapodás:

- a) a bérbeadó a felajánlott, a bérlő pedig a cserehelyiséget elfogadja,
- b) a helyiségek közötti, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték-különbözetet a megállapodás aláírásával egyidejűleg a felek megtérítik,
- c) a felek megállapodnak a cserehelyiség bérleti díjának, valamint a szerződési biztosíték mértékében,
- d) a bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, önkormányzati közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs és
- e) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt,

f)³¹ a 3/A. § (8) bekezdés, a 4. § (10) bekezdés és a 4. § (17) bekezdés alapján bérbe adott helyiség bérlője vállalja a bérbeadó által meghatározott bérleti jog ellenérték bérbeadó részére történő megfizetését.

(8)³² A bérlő kérelmére a bérbeadó és a bérlő a szerződés időtartamára megállapodhatnak, hogy a bérlő a helyiségét bővítésre alkalmas másik helyiséggel, továbbá a 100 %-os önkormányzati tulajdonú ingatlanok esetében közös használatú helyiséggel bővíti az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

- a) a bérlő a bővítéskor megállapított bérleti jog ellenértéket egyösszegben megfizeti, továbbá megállapodik a bérbeadóval az elvégzendő kivitelezési munkálatokról, annak befejezési határidejéről, és vállalja a bővítéssel járó átalakítás költségeit,
- b) felek megállapodnak a kialakult helyiség bérleti díjának, valamint a szerződési biztosíték mértékében,
- c) bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs és
- d) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt,

³⁰ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 16. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

³¹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 16. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

³² Módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 3. §-a

e) közös használatú helyiséggel történő bővítés esetén annak használatáról a bérlők lemondtak.

(9) A bérleti jogviszony folytatása, valamint a jogutódlás tekintetében a Ltv. rendelkezései az irányadóak.

(10)³³ A kezelő szervezet pályázati eljáráson kívül is bérbeadhat üres helyiséget
 a/ az ingatlan önkormányzati beruházásban történő felújítása vagy bontása esetén a munkálatok megkezdéséig, továbbá
 b/ pályázati eljáráson történő hasznosításáig, illetve
 c/ önkormányzati feladat vagy önkormányzat által támogatott tevékenység ellátása érdekében történő bérbeadásáig.

A bérleti szerződés időtartama az egy évet nem haladhatja meg, kivéve az a/ pontban foglaltakat, amikor a bérbeadás időtartama az egy évet meghaladhatja. A bérbeadás feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja, hogy a piaci bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díjat fizet, valamint vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott összegű szerződési biztosítékot a szerződéskötés előtt a bérbeadónak egy összegben megfizet. A kezelő szerv köteles a helyiséget – kivéve az a/ pontban foglalt helyiségeket – a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség megüresedésétől számított hat hónapon belül a 3. § és 3/A. §-ban meghatározottak alapján megpályáztatni.

(11)³⁴ A bérlő – bérleti jogviszony fennállása alatt – benyújtott kérelmére – kivéve a 3/A. § (8) bekezdés, a 4. § (10) bekezdés alapján és a 4. § (17) bekezdés alapján bérbe adott helyiségeket - a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a határozott idejű bérleti jogviszony határozatlan idejűvé módosítható, vagy határozott időre meghosszabbítható, ha

- a) a bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,
- b) a bérlő helyiségre vonatkozó jogviszonya nem áll felmondás alatt,
- c) a bérlő a bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték megtérítését vállalja, továbbá
- d) a felek a fizetendő bérleti díj, valamint
- e) a szerződési biztosíték mértékében megállapodnak.

(12)³⁵ A jogcím nélkülivé vált helyiséghasználó akkor válhat a helyiség bérlőjévé, ha a bérbeadó és a helyiség használója megállapodott a bérleti jog ellenértékében, a fizetendő bérleti díjban, a szerződési biztosíték mértékében, valamint a helyiség használójának a helyiség vonatkozásában bérleti díj, használati díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs, jogerős bírósági döntés a helyiség elhagyására nem kötelezi és a bérbeadótól kapott pénzübeni térítés ellenében nincs helyiség visszaadási kötelezettsége és akinek a bérleti jogviszonya nem a bérbeadó rendes felmondása következtében szűnt meg.

(13)³⁶ Jogcím nélküli helyiséghasználó a jogcím nélkülivé válás bérbeadó általi közlésétől számított két hónapig nyújthatja be a bérleti jogviszony létrehozására irányuló kérelmét.

³³ Módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 3. §-a, az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. §. (1) bek., a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a, a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 9. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

³⁴ Módosítja a 38/2011.(XII.01.) Önk. r. 9. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

³⁵ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a

³⁶ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2006.03.31-től)

(14)³⁷ A bérlők az általuk bérelt helyiséget a bérbeadó hozzájárulásával elcserélhetik. A bérlők kötelesek a helyiségcseréről szóló – 30 napnál nem régebbi – megállapodást a bérbeadó részére benyújtani, melyhez csatolni kell a cserélő felek tevékenységük végzésére jogosító okiratának (3. § (6) bekezdés a) pontja szerint), vagy az ennek beszerzésére vonatkozó nyilatkozatokat, aláírási címpéldányokat, gépkocsitároló esetén a leendő bérlők nevére szóló érvényes forgalmi engedélyek másolatait. A bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá a csere-megállapodáshoz:

a) a bérlőknek az elcserélni kívánt helyiségek vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozásuk nincs,

b)³⁸ a leendő bérlők vállalják az elcserélni kívánt helyiségekre vonatkozó, bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték-különbözet 25 %-ának megfelelő átruházási díj egyösszegű megtérítését és megállapodnak a bérbeadóval a helyiség bérleti díja és a szerződési biztosíték mértékében,

c) a bérlők bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt

d)³⁹ A 3/A. § (8) bekezdés, a 4. § (10) bekezdés és a 4. § (17) bekezdés alapján bérbe adott helyiség bérlője vállalja a bérbeadó által meghatározott bérleti jog ellenérték bérbeadó részére történő megfizetését.

(15) Ha a bérbeadó a csere-megállapodáshoz a hozzájárulást megadja, akkor a leendő bérlők a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül kötelesek a (14) bekezdés b) pontja szerinti összeg megtérítésével egyidejűleg a bérbeadóval bérleti szerződést kötni. A bérlők a helyiséget a bérleti szerződés megkötését követően vehetik birtokba. A hozzájárulás nélkül végrehajtott birtokbavétel a bérleti jogviszony azonnali hatályú felmondását vonja maga után.

(16)⁴⁰

(17)⁴¹ Bérbeadó pályázati eljáráson kívül a VB előzetes jóváhagyásával legalább egy éve üresen álló helyiséget bérleti jog ellenérték megfizetése nélkül bérbe adhat a bérlővel piaci bérleti díjban történő megállapodás mellett. A bérbeadás feltétele, hogy a leendő bérlő vállalja, hogy piaci bérleti díjnak megfelelő összegű bérleti díjat fizet, valamint vállalja, hogy a bérbeadó által meghatározott összegű szerződési biztosítékot a szerződéskötés előtt a bérbeadónak egy összegben megfizeti. A helyiségbérleti jogviszony legfeljebb öt éves határozott időtartamra köthető. A kezelő szerv köteles a helyiséget a bérleti szerződés megszűnése esetén a helyiség megüresedésétől számított hat hónapon belül a 3. § és 3/A. §-ban meghatározottak alapján megpályáztatni.

³⁷ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 10. §-a (helyesbítés 2012/1. sz. Közlöny), hatályos 2011. december 2-től

³⁸ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2006.03.31-től)

³⁹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 16. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁴⁰ Kiegészítette a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 3. §-a, hatályát veszti a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 10. §-a alapján

⁴¹ Kiegészítette és a további bekezdéseket átszámozta a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 11. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

(18)⁴² Életvédelmi létesítmény bérbe adható az életvédelmi létesítmények létesítéséről, fenntartásáról és békeidőszaki hasznosításáról szóló mindenkor hatályos jogszabályokban foglaltak alkalmazásával.

(19)⁴³ Bérbeadó bérleti szerződést köt az Ltv. 1994. január 01. napján történő hatályba lépésekor bérlőkijelölési joggal rendelkező jogi személy döntése és értesítése alapján.

(20)⁴⁴ Bérbeadó bérleti szerződést köt az önkormányzati feladatellátáshoz vagy önkormányzat által támogatott tevékenység végzéséhez használt helyiség használójával, bérlőjével az alaptevékenységen kívüli bérletre a polgármester döntése alapján.

5.§

(1)⁴⁵ A bérlő utólagosan bérlőtársi jogviszonyt nem létesíthet.

(2)⁴⁶ Bérlőtársi jogviszony megszűnéséhez a bérbeadó hozzájárulása szükséges. A bérlőtársak együttes írásbeli kérelmére bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá a bérlőtársi jogviszony megszüntetéséhez:

- a/ a bérlőknek a helyiség vonatkozásában igénybevételi díj, bérleti jog ellenérték, bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,
- b/ a bérleti jogviszony nem áll felmondás alatt,
- c/ a bérbeadó és a bérlők között a helyiség bérleti díjában nincs jogvita,
- d/ az a bérlő, akinek a bérleti jogviszonya fennmarad, vállalja, hogy bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték bérlőtársak száma arányában meghatározott eszmei hányadának 25 %-át egy összegben megfizeti bérbeadó részére.

(3)⁴⁷ Az a bérlő, akinek a bérleti jogviszonya fennmarad, a hozzájáruló nyilatkozat kézhezvételétől számított 15 napon belül köteles a (2) bekezdés d/ pontja szerinti összeg megtérítésével egyidejűleg a bérbeadóval új bérleti szerződést kötni.

III. fejezet

A felek jogai és kötelezettségei

6.§

(1)⁴⁸ A bérlő a helyiség használatáért járó bérleti díjat és a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatásokért fizetendő díjat – melyek piaci viszonyoknak megfelelő megállapítását, módosítását a bérleti szerződésben kell biztosítani - havonta előre egyösszegben, legkésőbb a hónap 15. napjáig köteles megfizetni.

⁴² Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a

⁴³ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a

⁴⁴ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 3. §-a

⁴⁵ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 2. §-a, a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 4. §-a

⁴⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 5. §-a, a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 4. §-a

⁴⁷ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 4. §-a

⁴⁸ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 2. §-a

(2) A bérleti díj mértékét a bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg. Pályáztatott helyiségek esetén a bérleti díj a szerződéskötésre jogosult pályázó által ígért legmagasabb összeg, illetve - ha a licitálás a bérleti jog ellenértékére történt - a pályázati kiírásban megállapított bérleti díj.

(3) A külön szolgáltatás körét és mértékét a bérlő és a bérbeadó megállapodása határozza meg.

(4) A bérleti díj és a külön szolgáltatási díj mértékét a bérlő és a bérbeadó a piaci viszonyoknak megfelelően, évente módosítja.

(5)⁴⁹ A bérbeadó a helyiséget megtekintett állapotban, a bérleti szerződésben megjelölt felszereltséggel és időpontban, leltár szerint köteles átadni.

Bérlő köteles a helyiséget a bérleti szerződésben meghatározott rendeltetésnek megfelelően használni. Köteles a bérbeadónak írásban bejelenteni, amennyiben ezen kötelezettségének 2 hónapot meghaladóan nem tesz eleget.

Bérbeadó a rendeltetészerű használatot, valamint a szerződésben foglalt kötelezettségek teljesítését évente legalább egy alkalommal ellenőrzi, az ellenőrzésre a bérlő köteles lehetőséget biztosítani.

(6)⁵⁰ A bérlő a bérleti jogviszony megszûnésekor köteles a helyiséget legalább az átadáskori állapotban és felszereltséggel elhelyezési és kártalanítási igény nélkül a bérbeadónak visszaadni, ha jelen rendelet másként nem rendelkezik.

(7)) A bérlő a bérleti jogviszony alatt - kivéve a profilkötöttséggel bérbe adott helyiségeket -jogosult a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget eredeti rendeltetésétől eltérő célra használni.

(8) A bérlő jogosult a szükséges hatósági engedélyek birtokában és a bérbeadó hozzájárulásával a helyiséget saját költségén beszámítási, megtérítési igény nélkül átalakítani.

(9)⁵¹ Bérlő és bérbeadó megállapodhatnak, hogy a bérlő a helyiséget korszerűsítheti, felújíthatja. A megállapodásnak tartalmaznia kell, hogy a munkálatok elvégzésének költségei melyik felet terhelik. Amennyiben a bérlő a helyiségben bérbeadói hozzájárulással végzett korszerűsítési, felújítási munkálatok során az Ltv.-ben meghatározott kötelezettséget is teljesít a bérbeadó helyett, úgy a bérbeadó és a bérlő előzetesen megállapodhatnak ezen munkálatok költségének bérbeadó általi megtérítésében. Felek a költségek legfeljebb 50 %-ának egyösszegű megtérítésében és a költségek fennmaradó részének bérleti díjba történő beszámításában állapodhatnak meg az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén:

a)⁵² a bérlő előzetesen benyújtja a kérelmét a bérbeadóhoz, melyhez csatolnia kell az elvégzendő munkálatokat és azok költségét tartalmazó tételes költségvetést,

a bérlő csatolja a kezelői és a tulajdonosi hozzájárulást, valamint a hatósági

⁴⁹ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 2. § (1) bek. (2006.03.31-től új szerződések esetén kell alkalmazni.)

⁵⁰ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 2. §-a, a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 5. §-a

⁵¹ Kiegészítette a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 4. §-a módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 2. § (2) bek., a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 12. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁵² Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 2. § (2) bek. (hatályos 2006.02.14-től)

- b)⁵³ engedélyhez kötött munkálatok esetén a munkálatok elvégzésére vonatkozó építési engedélyes terveket és a munkálatok megkezdéséhez szükséges hatósági engedélyeket,
- c)⁵⁴ a bérlő vállalja a nem a bérbeadóra tartozó munkálatok elvégzésének megtérítés nélküli költségét, valamint a bérbeadóra tartozó munkálatok költségét megelőlegezi, továbbá a hatósági engedélyezéssel, egyéb szükséges eljárásokkal kapcsolatos feladatokat és költségek viselését,
- d)⁵⁵ a bérbeadó a műszaki felülvizsgálat során az elvégzendő munkálatok műszaki szükségességét elbírálja és a benyújtott költségvetést előzetesen jóváhagyja és kiadja a kezelői hozzájárulást,
- e) a bérlő megállapodik a bérbeadóval a felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzésének határidejében, továbbá vállalja, hogy a megállapodásban szereplő határidőben a munkálatok elvégzését, igazolja és biztosítja, hogy a bérbeadó a munkálatok elvégzését ellenőrizze,
- f) a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt,
- g) a bérlőnek a helyiség vonatkozásában bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs.

(10)⁵⁶ Ha a bérbeadó vagy képviselője által a helyiség bérlőjének vagy használójának küldött tértivevényes küldemények postai úton történő kézbesítése 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, továbbá ha a küldemény a bérbeadóhoz "nem kereste" jelzéssel érkezik vissza, az iratot – az ellenkező bizonyításig – a postai kézbesítés második megkísérlésének napját követő ötödik munkanapon kézbesítettnek kell tekinteni.

7.§

(1)⁵⁷ A bérbeadó a helyiség albérletbe adásához vagy más módon történő használatba adásához, illetve a bérlemény harmadik személy székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként történő bejegyzéséhez (továbbiakban: albérlet) legfeljebb öt éves időtartamra hozzájárulhat. Az albérletbe adás iránti kérelemhez csatolni kell a bérlő és az albérlet között létrejött – 30 napnál nem régebbi – albérleti szerződést, az albérlet tevékenysége végzésére jogosító okirat másolatát (3. § (6) bekezdés b) pontja szerint), aláírási címpéldányt.

⁵³ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 12. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁵⁴ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 2. § (2) bek.

⁵⁵ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 12. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁵⁶ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 12. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁵⁷ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a, az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 3. §-a, a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 6. §-a

(2)⁵⁸ A bérbeadó az alábbi feltételek együttes teljesülése esetén járulhat hozzá az albérletbe adáshoz:

a/⁵⁹ az albérleti szerződés időtartama az öt évet, illetőleg – amennyiben a bérleti jogviszony ennél rövidebb – a határozott idejű jogviszonyból még hátralévő időtartamot nem haladhatja meg.

b/ a bérlőnek az albérletbe adni kívánt helyiség vonatkozásában igénybevételi díj, bérleti jog ellenérték, bérleti díj, közüzemi díj, külön szolgáltatási díj, illetve az önkormányzat, valamint a bérbeadó felé más jogcímen tartozása nincs,

c/ a bérlő bérleti jogviszonya nem áll felmondás alatt,

d/⁶⁰ a bérlő kötelezettséget vállal az albérletbe adott terület, illetőleg annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiségek alapterülete után 30 %-kal emelt bérleti díj fizetésére az albérletbe adás időtartama alatt,

e/ a bérbeadó és a bérlő között az albérleti hozzájárulási kérelem benyújtásakor a helyiség bérleti díjában a felek között nincs jogvita,

f/⁶¹ a 3/A. § (8) bekezdés, a 4. § (10) bekezdés és a 4. § (17) bekezdés alapján bérbe adott helyiség bérlője vállalja a bérbeadó által meghatározott bérleti jog ellenérték bérbeadó részére történő megfizetését.

(3)⁶² A bérbeadó hozzájárulása hatályát veszti, ha az albérlő a helyiséget rendeltetésellenesen használja.

(4)⁶³ Amennyiben az albérletbe adott helyiség albérlőjének személye megváltozik az albérletbe adás időtartamának lejártá előtt, úgy a bérlőnek új kérelmet kell benyújtani a bérbeadóhoz az (1) alapján és meg kell felelnie a (2) bekezdésben meghatározott feltételeknek.

(5)⁶⁴ Az albérleti jogviszony a határozott időtartam elteltével megszűnik. Amennyiben a bérlő és az albérlő fenn kívánja tartani az albérleti jogviszonyt, úgy új kérelmet kell benyújtaniuk a bérbeadóhoz, és igazolni kell a (2) bekezdés szerinti feltételek fennállását.

(6)⁶⁵ Amennyiben a bérlemény címe harmadik személy székhelyeként, telephelyeként vagy fióktelepeként bérbeadói hozzájárulás nélkül kerül bejegyzésre, az utólagos bérbeadói hozzájárulás feltétele, hogy a bérlő – a (2) bekezdés b), c), és e) pontjában foglalt feltételek együttes teljesülése mellett – vállalja a 2009. április 15. napját megelőző cégbírósági bejegyzés esetén 2009. április 15. napjáig visszamenőleg, a 2009. április 15. napját követő cégbírósági bejegyzés esetében a cégbírósági bejegyzés napjáig visszamenőleg az

⁵⁸ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 3. §-a

⁵⁹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a

⁶⁰ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 6. §-a

⁶¹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 16. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁶² Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 3. §-a (hatályos 2006.03.31-től)

⁶³ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy.r. 3. §-a

⁶⁴ Kiegészítette az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 3. §-a (hatályos 2006.03.31-től)

⁶⁵ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 6. §-a

albérletbe adott terület, illetőleg annak üzemeltetéséhez szükséges szociális és egyéb helyiség alapterülete után 50 %-kal emelt bérleti díj megfizetését.

(7)⁶⁶ Az (1) bekezdésben foglalt rendelkezés alól kivételt képez a cégnyilvánosságról, a bírósági eljárásról, és a végelszámolásról szóló 2006. évi V. tv. 7/A §-a alapján nyújtott székhelyszolgáltatás.

IV. fejezet

A bérleti jogviszony megszűnése

8.§

(1) A szerződés megszűnik:

- a) a felek a bérleti jogviszonyt közös megegyezéssel megszüntetik,
- b) a helyiség megsemmisül,
- c) az arra jogosult felmond az Ltv. szabályai szerint,
- d) a bérlő meghal és nincs a helyiségbérleti jog folytatására jogosult személy,
- e) a bérlő a helyiséget elcseréli,
- f) a bérlőt a Magyar Köztársaság területéről kiutasították,
- g) a bérlő helyiségbérleti jogviszonyát a bíróság megszünteti,
- h) a bérlő helyiségbérleti jogviszonya hatósági határozat folytán megszűnik,
- i) a határozott időre szóló vagy valamely feltétel bekövetkezéséig tartó helyiségbérleti jog a szerződésben meghatározott idő elteltével, illetőleg a feltétel bekövetkezésekor,
- j)⁶⁷ a gazdasági társaság, illetve a nem gazdasági társaság formában működő jogi személy bérlő jogutód nélkül megszűnik,
- k)⁶⁸ a bérlőnek a helyiségben végzett tevékenységéhez szükséges egyéni vállalkozói igazolványát visszavonták, vagy azt a bérlő visszaadta,

(2) A bérlő cserehelyiségre a bérleti jogviszony megszűnésekor az alábbi esetekben nem tarthat igényt:

- a)⁶⁹ a bérlő határozatlan idejű bérleti jogviszonyát a bérbeadó felmondja és a felmondási idő az egy évet eléri vagy meghaladja,
- b/ a helyiség megsemmisül,

⁶⁶ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 6. §-a

⁶⁷ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 13. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁶⁸ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 13. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

⁶⁹ Módosította a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 7. §-a

c/ a határozott időre szóló helyiségbérlési jogviszony hatósági határozat folytán szűnik meg.

(3)⁷⁰ A bérlő a határozatlan időtartamra szóló bérlési jogviszony megszűnése esetén pénzbírói térítésre akkor tarthat igényt, ha a használati jogának megszerzéséért a bérbeadó részére igénybevételi díjat, vagy bérlési jog ellenértéket fizetett és a szerződés a 8. § (1) bekezdés a), b) és h) pontjai alapján szűnik meg, valamint a 10. § (2) bekezdése esetében. A térítés mértékét a felek megállapodása határozza meg a helyiség fekvése, felszereltsége és műszaki állapota figyelembe vételével.

9.§⁷¹

- (1) A helyiséget jogcím nélkül használó a bérbeadó részére használati díjat köteles fizetni.
- (2) ⁷²A használati díj a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónapig a helyiségre vonatkozó bérlési szerződésben megállapított bérlési díjjal megegyezik.
- (3) ⁷³A második hónap elteltével a használati díj mértéke a (2) bekezdésben meghatározott díj kétszerese.
- (4) A használati díjat előre, egyösszegben minden hó 15. napjáig kell a bérbeadó részére megfizetni. A használati díj a külön szolgáltatások díjait nem tartalmazza, az a használati díjjal együtt fizetendő.
- (5) A jogcímnélküli helyiséghasználó a használat során általa okozott kárért kártérítési felelősséggel tartozik.
- (6) ⁷⁴Ha a jogcímnélküli helyiséghasználó a bérbeadóhoz a jogviszonya rendezésére irányuló kérelemmel nem fordul vagy 4. § (13) bekezdés szerinti határidőt elmulasztja, illetve az e rendelet 4. § (12) bekezdésében meghatározottak figyelembe vételével a kérelmét a bérbeadó elutasította, köteles a helyiséget írásbeli felszólításra 30 napon belül, legalább az átadáskori állapotban, elhelyezési igény nélkül elhagyni.

10. §⁷⁵

(1)⁷⁶ A bérlő a bérbeadótól a bérlési jogviszony Ltv. 37.§ (2) bekezdésben foglalt és az ingatlan önkormányzati beruházásban történő felújítása esetére szóló szünetelésének időtartamára cserehelyiséget, továbbá a szünetelés miatt kártalanítást nem követelhet, de a felek megállapodhatnak, hogy a bérlési jogviszony szünetelésének idejére a bérbeadó a bérlő részére másik helyiséget biztosít.

⁷⁰ Módosította a 60/2000.(XII. 7.) Kgy.r. 3. §-a, a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 5. §-a, a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 7. §-a

⁷¹ Kiegészítette és módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 4. §-a

⁷² Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 4. §-a (hatályos 2006.03.31-től)

⁷³ Módosította az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 4. §-a (hatályos 2006.03.31-től)

⁷⁴ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 7. §-a

⁷⁵ Módosította a 60/2000. (XII. 7.) Kgy.r. 5. §-a

⁷⁶ Módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 6. §-a

(2)⁷⁷ A bérlő a bérbeadótól a bérleti jogviszony az ingatlan önkormányzati beruházásban történő bontása miatti megszűnése esetére vagy cserehelyiséget, vagy a 8. § (3) bekezdésének megfelelő pénzbírságot igényelhet a bérbeadótól.

(3) Amennyiben a bérbeadó és a bérlő másképp nem állapodik meg, úgy a helyiség festését, mázolását, burkolatainak, ajtóinak, ablakainak, berendezési tárgyainak cseréjét, karbantartását, felújítását a bérlő szükség szerint, de az ingatlan felújításával egyidejűleg mindenképp köteles elvégezni. A helyiséget érintő szerkezeti felújítás esetén a bérbeadó a bérleményt – tekintettel a bérlő kötelezettségeire - szerkezetkész állapotban adja vissza.

11. §⁷⁸

(1)⁷⁹ Magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság preferálttá nyilvánításáról, ilyen személy, szervezet részére helyiség bérbeadásáról, annak időtartamáról, illetve az általuk fizetett bérleti díj mértékéről – a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság vagy a Polgármester javaslata alapján - a bérbeadó dönt.

(2)⁸⁰ A bérbeadó legalább négyévenként felülvizsgálja a preferálttá nyilvánított bérlők körét. Amennyiben a bérlő személye jogutódlás folytán megváltozik, úgy a jogutód bérlő vonatkozásában a jogutódlás kezelő szervezetéhez történő bejelentéstől számított 90 napon belül a preferált státuszt a bérbeadó felülvizsgálja.

(3)⁸¹ A preferálttá nyilvánított bérlők nem jogosultak a helyiség bérlemény bérleti jogát átruházni, vagy a helyiség bérleményt – a (4) bekezdésben foglalt kivétellel – albérletbe adni vagy más módon hasznosítani. Ezen magatartások a preferált státusz és bérlő státusz megszüntetését eredményezhetik.

(4)⁸² A preferálttá nyilvánított bérlő a bérbeadó előzetes hozzájárulásával jogosult a bérlemény egy részét az általa a helyiségben folytatott alapterületéhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása céljából harmadik személynek albérletbe, üzemeltetésbe illetve használatba adni azzal, hogy az így hasznosított terület nagysága a bérlemény alapterületének 30 %-át nem haladhatja meg, és a hasznosított területrészt után a preferált bérlő piaci bérleti díjat köteles fizetni.

11/A.§⁸³

(1) Önkormányzati feladatellátáshoz vagy az önkormányzat által támogatott tevékenységhez szükséges helyiség bérbeadása határozott időre történhet, a bérleti díj vonatkozásában a 6. § (2) bekezdése az irányadó.

(2) Az önkormányzati érdekből elhelyezett bérlők nem jogosultak a helyiség bérleményt albérletbe adni, bérleti jogát átruházni, vagy azt más módon hasznosítani.

⁷⁷ Kiegészítette és a számozást módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 6. §-a

⁷⁸ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 8. §-a

⁷⁹ Módosította a 17/2006.(V.15.) Kgy. r. 1. §-a, a 13/2012.(III.05.) Ö. r. 1. §-a (hatályos 2012. március 6-tól)

⁸⁰ Módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 7. §-a

⁸¹ Kiegészítette az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 5. §-a (hatályos 2006.02.14-től), módosította a 30/2009.(IX.30.) Kgy. r. 1. §-a (hatályos 2009.09.30-tól)

⁸² Kiegészítette a 30/2009.(IX.30.) Kgy. r. 1. §-a (hatályos 2009.09.30-tól)

⁸³ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 8. §-a

V. fejezet

Vegyes rendelkezések

12. §

(1)⁸⁴ A bérbeadói jogok gyakorlása:

a)⁸⁵ A Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság hatáskörébe tartozik:

aa/ a bérlő részére tulajdonosi hozzájárulás megadása, a helyiség építési engedélyköteles átalakítási, korszerűsítési, felújítási munkáinak elvégzéséhez,

ab/⁸⁶ döntés az önkormányzati feladatok, vagy az önkormányzat által támogatott tevékenység ellátásához szükséges helyiség bérbeadásáról,

ac/⁸⁷ javaslat tétel a Közgyűlésnek a preferálttá nyilvánításra, a preferált bérlő részére helyiség biztosítására, a bérlet időtartamára és a fizetendő bérleti díjra.

ad/⁸⁸ döntés önkormányzati feladatellátáshoz vagy önkormányzat által támogatott tevékenység végzéséhez használt helyiség használója, bérlője részére az általa használt helyiség alaptevékenységen kívüli bérbeadásáról.

b.)⁸⁹ A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése hatáskörébe tartozik:

ba/⁹⁰ döntés a Jogi, Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság javaslata alapján a preferálttá nyilvánításról, a preferált bérlő részére a helyiség bérbeadásáról, annak időtartamáról, illetőleg a preferált bérlő által fizetendő bérleti díj mértékéről,

c) A kezelő szervezet hatáskörébe tartozik az a) és b) pontban meghatározott helyiségek kivételével:

ca/ hozzájárulások megadása, illetve megtagadása (helyiségcsere, bérlőtársi jogviszony, halál esetén bérleti jog folytatása, albérletbe adás, rendeltetéstől eltérő használat),

cb/⁹¹ hozzájárulások megadása, illetve megtagadása (bérleti jog átruházása) a Polgármester értesítése mellett azzal, hogy megkeresésére a Polgármester az értékesítés kézhezvételétől számított 15 munkanapon belül köteles válaszolni. Ennek elmaradását akként kell értelmezni, hogy a Polgármester az értesítés időpontjában a helyiségre önkormányzati célból nem tart igényt.

⁸⁴ Módosította a 4/2002. (II. 22.) Kgy. r. 5. §-a

⁸⁵ Módosította a 13/2012.(III.05.) Ö. r. 2. §-a (hatályos 2012. március 6-tól)

⁸⁶ Kiegészítette a 26/2002. (VI. 21.) Kgy.r. 1. §-a, módosította a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 9. §-a

⁸⁷ Kiegészítette a 17/2006.(V.15.) Kgy. r. 2. §-a

⁸⁸ Kiegészítette a 7/2009.(IV.08.) Kgy. r. 9. §-a

⁸⁹ Módosította a 26/2002. (VI. 21.) Kgy.r. 1. §-a

⁹⁰ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, a 17/2006.(V.15.) Kgy. r. 2. §-a, a 13/2012.(III.05.) Ö. r. 3. §-a (hatályos 2012. március 6-tól)

⁹¹ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, kiegészítette a 21/2004.(IV.15.) Kgy. r. 1. §-a, az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 6. § (1) bek. (hatályos 2006.03.31-től)

A bérleti jog szövetkezetnek, gazdasági társaságnak vagy bármely cégnek, illetve cégbe bármilyen jogcímen való (törzstőke, mellékszolgáltatás stb.) rendelkezésre bocsátásához a hozzájárulás nem adható meg.

cc/ a helyiség felajánlás elfogadása,

cd/⁹² a bérlő és a bérbeadó közötti cseremegállapodás megkötése a VB előzetes jóváhagyásával,

ce/⁹³ a 10. § (2) bekezdése alapján a bérleti jogviszony megszüntetése a VB előzetes jóváhagyásával,

cf/⁹⁴a pénzbene térítés megfizetésével járó bérleti jog megszüntetése esetén a VB előzetes jóváhagyásával. Nem kell a VB előzetes jóváhagyása amennyiben a Polgármester a helyiség önkormányzati célból történő igénybeviteléről döntött.

cg/ 30 napon túli tartozás esetén fizetési felszólítás megküldése, a helyiségbérleti jogviszony felmondása, a felmondás visszavonása, a helyiségbérleti jogviszony megszüntetése közös megegyezéssel,

ch/⁹⁵ a 4. § (11), (12) bekezdésekben meghatározott esetekben megállapodás megkötése a VB előzetes jóváhagyásával

ci/ a helyiségbérleti, területhasználati szerződés megkötése, módosítása, megszűnése

cj/⁹⁶ a bérlővel a helyiségbér mértékében való megállapodás az 6. § (2) bekezdésben nem szabályozott esetekben azzal, hogy az alkalmazott elvekről a VB-t a kezelő szervezet legalább évente egyszer az ingatlan költségvetéssel egyidejűleg köteles tájékoztatni,

ck/ a helyiség átadása, átvétele,

cl/ bérleti-, használati-, közüzemi díj fizetés és a rendeltetésszerű használat ellenőrzése,

cm/ a megállapodás megkötése a helyiség korszerűsítéséről, felújításáról,

cn/⁹⁷ a megállapodás megkötése a helyiség bővítéséről a VB jóváhagyásával,

co/ a bérbeadót terhelő javítási, helyreállítási, felújítási munkák elvégzése,

cp/ eljárás a helyiségbér mértékében való megállapodással, bérleti díj módosítással, illetve bérleti díj tartozással kapcsolatos nemperes és peres ügyekben,

⁹² Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

⁹³ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a, a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 8. § (1) bek., a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

⁹⁴ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

⁹⁵ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a, a 21/2004.(IV.15.) Kgy. r. 2. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek.

⁹⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9-10. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

⁹⁷ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 10. §-a, a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

cr/az üres helyiségek nyilvántartása

cs/ bérlők között létrejött cseremegállapodáshoz történő hozzájárulás megadása,

ct/⁹⁸ dönt a helyiségek pályáztatásáról, valamint ismételt pályáztatás esetén az új feltételek meghatározásáról a VB előzetes jóváhagyásával, továbbá ha a pályáztatott helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok, úgy az elvégzendő munkálatok költségéről a VB előzetes jóváhagyásával,

cv/⁹⁹ ha a bérbeadó a 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő ajánlatát elfogadja, a pénzübeni térítés mefizetésével járó bérleti jog megszüntetés azzal, hogy a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül a VB-t tájékoztassa.

cw/¹⁰⁰ a 6. § (9) bekezdésben foglalt felújítási, korszerűsítési munkák kapcsán a bérlő által benyújtott költségvetés előzetes jóváhagyása, a bérlő által a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségének bérbeadó általi megtérítéséről szóló megállapodás megkötése a PB véleményezésével és a VB előzetes jóváhagyásával, továbbá a megállapodással érintett felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzésének ellenőrzése.

cx)¹⁰¹ 4. § (17) bekezdés szerinti bérbeadás a VB előzetes jóváhagyásával.

d/¹⁰² A VB hatáskörébe tartozik:

da/¹⁰³ az előzetes hozzájárulás a preferált bérlő bérleménye egy részének az általa a helyiségben folytatott alaptervekenységéhez kapcsolódó szolgáltatás nyújtása céljából harmadik személy részére történő hasznosításához.

(2) Az önkormányzati beruházásban épült, illetve felújított épületben lévő üres helyiség bérleti jogának ellenértékét a beruházási költség visszapótlására kell fordítani.

(3) E rendelet alkalmazásában :

a/¹⁰⁴ nem lakás céljára szolgáló helyiség: épület olyan önálló rendeltetési egysége, amely kizárólag ipari, építőipari, mezőgazdasági, vízgazdálkodási, kereskedelmi, tárolási, szolgáltatási, igazgatási, honvédelmi, rendészeti, művelődési, oktatási, kutatási, egészségügyi, szociális, jóléti és más gazdasági célra szolgál.

b/ telek: Szeged város belterületén lévő, valamint a külterületen beépítésre szánt minden földrészlet, kivéve a közterületek, a közlekedési és vízügyi létesítmények által elfoglalt területek, a mezőgazdasági rendeltetésű földek, az erdők, továbbá a vizek medre.

⁹⁸ Kiegészítette a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, módosította a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 8. § (1) bek., a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

⁹⁹ Kiegészítette a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, módosította a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

¹⁰⁰ Kiegészítette a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 8. § (1) bek., módosította a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től), módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 14. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁰¹ Kiegészítette a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 14. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁰² Kiegészítette a 30/2009.(IX.30.) Kgy. r. 2. §-a (hatályos 2009.09.30-tól), módosította a 35/2010.(XII.14.) Ö. r. 1. § (2) bek. (hatályos 2010. dec. 15-től)

¹⁰³ Kiegészítette a 30/2009.(IX.30.) Kgy. r. 2. §-a (hatályos 2009.09.30-tól)

¹⁰⁴ Módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 15. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

c/¹⁰⁵ bérleti jog ellenérték: a helyiség határozatlan és határozott idejű bérbeadásakor, a vagyoni értékű jog megvásárlásáért fizetendő összeg és a helyreállítatlan helyiség esetén a helyiség helyreállítási költsége.

d/ szerkezetkész állapot: a helyiség aljzatbetonozott, falazatai vakoltak, a víz-és csatorna alapvezetékek az általános használathoz kiépítettek, a fűtéshez füstelvezetés biztosított és a gázellátás a mérőig, illetve a helyiség becsatlakozásáig kiépített, az elektromos ellátás biztosító tábláig kiépített, a külső nyílászárók kiépítettek, külső felületük felületkezelt.

f/¹⁰⁶ szerződési biztosíték: a bérleti jogviszony létrejöttékor fizetendő, a helyiség minimum kettő havi bérleti díja, melyre a Ptk. óvadéokra vonatkozó szabályait kell alkalmazni. Amennyiben felek a bérleti szerződésben nem havi bérleti díjban állapodnak meg, úgy a szerződési biztosíték összege felek megállapodása szerint alakul.

g/ pályázati alapár: a bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a helyiség forgalmi értékének 50 %-a, bérleti díjra történő pályáztatás esetén a bérbeadó által meghatározott minimális bérleti díj.

h/a bérbeadó által nyújtott külön szolgáltatások köre:

ha/ takarítás

hb/ felvonó használatának biztosítása

hc/ rádió- és tv-adók vételének biztosítása központi antennáról

hd/ központi fűtés és melegvíz ellátás

hi/ vízellátás, csatornahasználat, csatornával nem rendelkező épületeknél szennyvíz elszállítás

hj/ közös helyiségek energia ellátása

hk/ szemétszállítás

i/ átalakítás: az helyiség alaprajzi elrendezésének vagy külső megjelenésének, illetőleg használati módjának megváltoztatása érdekében végzett, az építmény térfogatát nem növelő építési munka.

j/ bővítés: a helyiség alapterületének növelésével járó átalakítási munkálatok (galériaépítés, más helyiségeknek a meglévő helyiséghez történő csatolása, stb.).

k/ felújítás: a helyiség eredeti használhatóságának, üzembiztonságának biztosítása érdekében végzett építési-szerelési munka.

l/ korszerűsítés: a helyiség használati értékének, teljesítőképességének, üzembiztonságának növelése érdekében végzett építési-szerelési munka.

¹⁰⁵ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, a 40/2005.(IX.29.) Kgy. r. 8. § (2) bek.

¹⁰⁶ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9. §-a, a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 15. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

m/¹⁰⁷ preferált bérlő: az a magánszemély, jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli gazdasági társaság, amelyet a bérbeadó preferált szervezetnek minősít.

n/¹⁰⁸ bánatpénz: bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a pályázati alapár 10 %-a, bérleti díjra történő pályáztatás esetén minimum 1 havi induló bérleti díjjal azonos összeg.

o/¹⁰⁹ átruházási díj: bérleti jog bérlők közötti átruházása és cseréje esetén a bérlemény vonatkozásában a bérbeadó által megállapított bérleti jog ellenérték 25 %-a.

13. §

Adatvédelemre vonatkozó rendelkezés

A bérbeadó az Ltv. és e rendelet keretei között jogosult nyilvántartani és kezelni mindazokat a személyes adatokat, amelyek a bérbeadás feltételeinek megállapítása, megtagadása, a bérbeadói hozzájárulásról való döntés érdekében a tudomására jutottak.

VI. fejezet

Hatálybalépés

14. §

Jelen rendelet a kihirdetése napján lép hatályba, rendelkezéseit az ezt követően indult ügyekben kell alkalmazni. Jelen rendelet hatályba lépésével egyidejűleg Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az önkormányzati tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 33/1994. (VII.5.) Kgy., a 20/1998. (VI.12.) Kgy., 12/1999. (IV.1.) Kgy. rendeletekkel módosított 2/1994.(II.3.) Kgy. rendelete hatályát veszti.

15. §¹¹⁰

Az Európai Unió jogának való megfelelés

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

Dr. Bartha László sk.
Polgármester

Dr. Mezey Róbert sk.
jegyző

Megalkotta Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2000. március 17-én tartott ülésén.
Kihirdetve Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének Közlönyében.

¹⁰⁷ Módosította a 15/2003. (IV. 30.) Kgy.r. 9 §-a

¹⁰⁸ Kiegészítette az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 6. § (2) bek. (hatályos 2006.02.14-től), módosította a 38/2011.(XII.01.) Ö. r. 15. §-a (hatályos 2011. december 2-től)

¹⁰⁹ Kiegészítette az 5/2006.(II.14.) Kgy. r. 6. § (2) bek. (hatályos 2006.02.14-től)

¹¹⁰ Kiegészítette a 30/2009.(IX.30.) Kgy. r. 3. §-a (hatályos 2009.09.30-tól)