

**Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzata Közgyűlésének 9/2024. (II. 19.)  
önkormányzati rendelete**

**Az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek  
bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelet módosításáról**

Szeged Megyei Jogú Város Önkormányzatának Közgyűlése a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36.§ (2) bekezdésében és a 42. § (2) bekezdésében kapott felhatalmazás alapján, Magyarország Alaptörvényének 32.cikk (2) bekezdésében, valamint Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011.évi CLXXXIX. törvény 13.§ (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva a következőket rendeli el:

**1. §**

(1) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 2. § (2) bekezdés m) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

*( A helyiség bérbeadásának jogcímei:)*

„m) üres helyiség bérbeadása 3/A. § (9) bekezdése alapján,”

(2) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 2. § (2) bekezdése a következő n) és o) ponttal egészül ki:

*( A helyiség bérbeadásának jogcímei:)*

„n) üres pincehelyiség bérbeadása társasház részére a 4.§ (21) bekezdése alapján,

o) üres helyiség ideiglenes bérbeadása a 4.§ (22) bekezdése alapján.”

**2. §**

(1) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 3. § (1) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(1) A bérlő kiválasztása a helyiség bérleti jog ellenértékének vagy a bérleti díj mértékének pályázati úton történő licitálásával történik. A licit elektronikus úton is megvalósulhat. 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 közjegyzői okiratba foglalt nyilatkozatot tesz arra vonatkozóan, hogy vállalja, hogy a pályázat eredményhirdetését követő 15 napon belül a helyiséget kiüresíti, valamint átadja a bérbeadó részére. A pályázati eljárás lefolytatására az alábbi rendelkezések az irányadóak.”

(2) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 3. § (4) bekezdés j) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

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

„j) a pályázati tárgyalás helyét, idejét, elektronikus árverés esetén annak feltételeit,”

(3) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 3. § (7) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(7) A nyilvános pályázati tárgyalást vagy az elektronikus árverést megelőzően a bérbeadó képviselője (továbbiakban: bérbeadó) köteles megvizsgálni a pályázat alaki és tartalmi kellékeit. A pályázónak a tárgyalásig, elektronikus árverés esetén a pályázati dokumentációban meghatározott időpontig van lehetősége - a bérbeadó külön felszólítása nélkül - a hiányosságok pótlására, amelynek elmulasztása a pályázó kizárását vonja maga után.”

### **3. §**

A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 3/A. §-a helyébe a következő rendelkezés lép:

### **„3/A. §**

(1) Elektronikus árverés esetén a pályázati eljárásra vonatkozó részletszabályokat a pályázati dokumentáció tartalmazza.

(2) 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.

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

(4) 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.

(5) 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. Amennyiben a pályázó a pályázati ajánlatát visszavonja, akkor a befizetett bánatpénzt 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 bánatpénz 15 %-ának megfelelő összeget elveszíti. Nem veszíti el a befizetett bánatpénz 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.

(6) A pályázat nyertese a pályázati tárgyalást követő 15 napon belül, bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a vállalt bérleti jog ellenérték, valamint szerződési biztosíték, bérleti díjra történő pályáztatás esetén a szerződési biztosíték egyösszegben történő megfizetését követően köteles a bérleti szerződést megkötni, amelynek elmulasztása esetén a bánatpénzt elveszíti.

(7) A pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelően a rendeltetésszerű használatra alkalmatlan, vagy szerkezetkész állapotú, vagy felújítandó helyiség bérbeadása esetén a pályázat nyertese - bérleti jog ellenértékre történő pályáztatás esetén a bérleti jog ellenérték rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozatal, vagy felújított állapotba hozatal költségével csökkentett összegét köteles befizetni, továbbá a bérleti jog ellenérték fennmaradó összegét a pályázati hirdetménynek megfelelően a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, vagy felújított állapotba hozatalára fordítani.

(8) Bérleti díjra történő pályáztatás esetén a bérlő köteles a pályázati hirdetményben foglaltaknak megfelelően a rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba, vagy felújított állapotba hozatal költségét e célra a helyiségre fordítani, mely költség a bérleti díjba történő beszámítással kerül megtérítésre a bérlő részére. Bérlő köteles a pályázati dokumentációban meghatározott határidőn belül a helyiséget rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotba hozni, illetve a kulcsrakészséget kialakítani, vagy felújított állapotba hozni.

(9) 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 bérbeadási 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, valamint a vállalt bérleti jog ellenérték, valamint a szerződési biztosíték egyösszegben történő megfizetését, bérleti díjra 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 bérbeadási értesítéstől számított 15 napon belül - a szükséges feltételek teljesítése mellett - nem köti meg, úgy a bánatpénzt elveszíti.

(10) A pályázati eljárás eredménytelensége esetén a kezelő a helyiséget hat hónapon belül pályázati eljáráson kívül is bérbe adhatja a pályázaton kiírt feltételek mellett, kivéve a 2. § (3) bekezdésének hatálya alá tartozó helyiségeket.

(11) Bérleti díjra történő pályáztatás esetén a helyiségbérleti jogviszony a pályázati dokumentáció szerint határozott vagy határozatlan időtartamra köthető. A bérlő - bérleti jogviszony fennállása alatt - benyújtott kérelmére a bérbeadó és a bérlő megállapodhatnak, hogy a határozott idejű bérleti jogviszony legfeljebb 5 évvel meghosszabbítható, amennyiben

- 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 felek a fizetendő bérleti díj, valamint
- d) a szerződési biztosíték mértékében megállapodnak.

Bérleti díjra történő pályáztatás esetén a bérlők nem jogosultak a helyiség bérleti jogát átruházni, elcserélni, továbbá nem jogosultak a helyiséget albérletbe adni.

(12) A bérbeadó általi rendes felmondás jogát a bérbeadó a 3/A. § (11) bekezdése alapján megkötésre kerülő határozatlan idejű bérleti szerződésben 5 éves időtartamra kizárja. A bérbeadó általi rendes felmondás kizárásának további határozott időtartammal történő meghosszabbítása kizárólag a bérbeadó és a bérlő előzetes írásbeli megállapodása alapján történhet, amelynek tartalmaznia kell a bérlő által a bérbeadó felé teljesítendő kötelezettségeket.”

#### 4. §

(1) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 4. § (14) bekezdése helyébe a következő rendelkezés lép:

„(14) 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 járul 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) 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”

(2) A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 4. §-a a következő (21) és (22) bekezdéssel egészül ki:

„(21) Ha az üres pincehelyiség bérbeadása érdekében lefolytatott pályázati eljárás két alkalommal eredménytelenül zárul vagy a pincehelyiség a 6 hónapig tartó folyamatos pályáztatás ellenére nem kerül bérbeadásra, úgy a bérbeadó a pincehelyiséget határozatlan időre bérbe adhatja a társasház részére, kivéve a 2. § (3) bekezdésének

hatálya alá tartozó helyiségeket. A helyiség eredményes pályáztatása a társasházzal kötött bérleti szerződés bontó feltételének minősül.

(22) A bérbeadó az eredménytelenül pályáztatott üres helyiséget a pályázaton történő bérbeadásáig ideiglenes jelleggel, legfeljebb 90 napi időtartamra bérbe adhatja.”

## 5. §

A Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének az Önkormányzat tulajdonában lévő nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról szóló 15/2000. (III.31.) Kgy. rendelete 12. § (1) bekezdés c) pontja helyébe a következő rendelkezés lép:

( A bérbeadói jogok gyakorlása:)

„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) 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.

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) a bérlő és a bérbeadó közötti cseremegállapodás megkötése a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával,

ce) a 10. § (2) bekezdése alapján a bérleti jogviszony megszüntetése a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával,

cf) a pénzbenei térítés megfizetésével járó bérleti jog megszüntetése esetén a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával. Nem kell a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság 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) a 4. § (11), (12) bekezdésekben meghatározott esetekben megállapodás megkötése a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával

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

cj) a bérlővel a helyiségbér mértékében való megállapodás az 6. § (2) bekezdésben nem szabályozott esetekben azzal, hogy az alkalmazott elvekről a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottságot 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) a megállapodás megkötése a helyiség bővítéséről a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság 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,
- cq) az üres helyiségek nyilvántartása
- cr) bérlők között létrejött cseremegállapodáshoz történő hozzájárulás megadása,
- cs) dönt a helyiségek pályáztatásáról, valamint ismételt pályáztatás esetén az új feltételek meghatározásáról, illetőleg a 3/A. § (9) bekezdésben meghatározott esetben a határozott idejű bérleti jogviszony meghosszabbításáról a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával, továbbá ha a pályáztatott helyiségek rendeltetésszerű használatra alkalmatlanok, vagy felújítandóak, úgy az elvégzendő munkálatok költségéről a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával,
- ct) ha a bérbeadó a 4. § (4) bekezdésében foglaltak szerint a bérlő ajánlatát elfogadja, a pénzbeni térítés megfizetésével járó bérleti jog megszüntetés azzal, hogy a megállapodás megkötésétől számított 30 napon belül a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottságot tájékoztassa.
- cu) 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 Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság előzetes jóváhagyásával, továbbá a megállapodással érintett felújítási, korszerűsítési munkálatok elvégzésének ellenőrzése.
- cv) a 3/A. § (9) bekezdése alapján határozatlan időre bérbe adott helyiség esetében a bérbeadó általi rendes felmondás kizárásának meghosszabbításához a bérlő által teljesítendő kötelezettségeket tartalmazó megállapodás megkötése legfeljebb 5 éves időtartamra történő hosszabbítás esetén a Pénzügyi és Vagyongazdálkodási Bizottság, 5 évet meghaladó hosszabbításnál a Közgyűlés előzetes jóváhagyásával, továbbá a megállapodásban foglalt kötelezettségek teljesítésének ellenőrzése.
- cw) a 4. § (21) bekezdése alapján üres pincehelyiség társasház részére határozatlan időre történő bérbeadása,
- cx) a 4. § (22) bekezdése alapján üres helyiség ideiglenes jellegű bérbeadása.”

## 6. §

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

- a) 2. § (2) bekezdés m) pontjában a „9” szövegrész helyébe a „11” szöveg,
- b) 12. § (1) bekezdés b) pont bb) alpontjában a „9” szövegrész helyébe a „11” szöveg,
- c) 12. § (1) bekezdés c) pont cs) alpontjában a „9” szövegrész helyébe a „11” szöveg,
- d) 12. § (1) bekezdés c) pont cv) alpontjában a „9” szövegrész helyébe a „11” szöveg lép.

## 7. §

(1) Ez a rendelet - a (2) bekezdésben foglalt kivétellel - a kihirdetését követő harmadik napon lép hatályba.

(2) A 2. §, a 3. § és a 6. § 2024. július 1-jén lép hatályba.

Dr. Botka László sk.  
polgármester

Dr. Martonosi Éva sk.  
jegyző

Megalkotta: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlése a 2024. február 16-án tartott ülésén.  
Kihirdetve: Szeged Megyei Jogú Város Közgyűlésének Közlönyében.