



Jegyzőtől  
H-2740 Abony  
Kossuth tér 1.

Telefon/Fax: (53) 360-010  
Telefon: (53) 361-571

**Az előterjesztés készítésében közreműködött:**  
*Településfejlesztési osztály*  
**Az előterjesztést véleményezi:**  
*Ügyrendi és Közbiztonsági Bizottság*

**ELŐTERJESZTÉS**  
**A Képviselő-testület 2013. június 27-i ülésére**  
**Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) sz. rendelet módosítására**

**Tisztelt Képviselő-testület!**

**Általános indokolás**

Abony Város Önkormányzatának az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) számú rendelete (továbbiakban: nem lakás célú rendelet) és a benne hivatkozott jogszabályok sem határozzák meg egyértelműen, hogy a nem lakás célú helyiségek tekintetében ki gyakorolja a bérbeadói jogokat.

A fentiek miatt szükséges a nem lakás célú rendeletben egyértelműen meghatározni, hogy a nem lakás célú helyiségek tekintetében ki gyakorolja a bérbeadói jogokat.

**Részletes Indokolás**

**1.§- hoz**

A vagyongazdálkodási jogkör gyakorlójának egyértelmű kijelölésére teszünk javaslatot.

**2.§- hoz**

A vagyonrendelettel való összhang megteremtésére teszünk javaslatot.

**3. §-hoz**

A javaslat célja, a gyors és rugalmas döntéshozatal biztosítása.

**4. §-hoz**

A bérleti jog átruházásával kapcsolatos tulajdonosi jogkört a hatályos rendelet rendkívül tágan határozza meg, ezért – különösen a felépülő piac üzlethelyiségeinek hasznosíthatóságának kapcsán - indokoltnak tartjuk, hogy a bérleti jogot alapító szerződésben e szabályoktól való eltérés lehetőségét megteremtsük.

**5. §-hoz**

A változások hatálybalépésnek idejéről szól.

**Tisztelt Képviselő-testület!**

Kérem az előterjesztés megvitatását, és Abony Város Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) számú rendelet módosításának elfogadását.

Abony, 2013. június 12.

**Dr. Balogh Pál sk.  
jegyző**

**Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének  
...../2013. (.....) önkormányzati rendelete**

**Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint  
elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) számú rendelet módosításáról**

Abony Város Önkormányzatának Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében, illetve Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontban, illetve a 42. § 1. pontban foglaltak alapján a következőket rendeli el:

**1. §**

Az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12) számú rendelet (továbbiakban: Rendelet) 2. § a következő bekezdése a következőre módosul:

*„(1) Abony Város Képviselő-testületét megilleti és terheli a bérbeadói jogok és kötelezettségek összessége, melyet saját maga, vagy - átruházott hatáskörben - a Pénzügyi Bizottság illetve a polgármester e rendeletben szabályozott módon gyakorolja.”*

A rendelet 2.§.(3) a következőkre módosul:

*„(3) A bérbeadói jogokat (továbbiakban vagyongazdálkodási jogkör) a helyiség éves bérleti díjának, ennek hiányában forgalmi értéke 15%-ának figyelembevételével:*

- 500 ezer forintig a polgármester*
- 500 ezer Ft-tól 2 millió Ft-ig a Pénzügyi Bizottság*
- 2 millió Ft felett a Képviselő-testület gyakorolja.”*

**2. §**

A Rendelet 3. § (3) (4) bekezdése helyébe a következő lép:

*„(3) Bérbeadásról-vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt, és meghatározza az üzlethelyiség versenytárgyalás során alkalmazandó minimális bérleti díját.”*

*„(4) A lakástörvény 38. § (1) bekezdése szerinti megállapodás során a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt.”*

A Rendelet 3. § (6) a következőkre módosul:

*„(6) Üzlethelyiség ingyenes vagy jelképes ellenértékű használatba adására az Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV.12.) önkormányzati rendelet 21. §-ában rögzített szabályok az irányadók A döntésben rendelkezni kell az üzemeltetési és fenntartási költségek viseléséről is. Üzlethelyiség ingyenes vagy jelképes ellenértékű használatba adásakor az üzlethelyiség forgalmi értéke az államháztartásról szóló törvény szerinti értékhatárt nem haladhatja meg.”*

### 3. §

A Rendelet 3. § a következő bekezdéssel egészül ki:

*„(7) Az (3) - (4) bekezdésbe nem tartozó – nem lakás célú helyiséget érintő - egyéb tulajdonosi nyilatkozatot értékháttértől függetlenül a polgármester teszi meg.”*

### 4. §

A Rendelet 5. § (1) bekezdése helyébe a következő lép:

*„(1) A bérlő bérleti jogát a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlójának előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni. „*

A Rendelet 5. § (2) bekezdése helyébe a következő lép:

*„(2) A hozzájárulást, ha a bérleti jogot alapító szerződés ettől eltérően nem rendelkezik, abban az esetben lehet megadni, ha:*

*- a bérleti jog átadójának és az átvevőjének bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,*

*- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit,*

*- a régi, vagy az új bérlő tevékenysége folytatása ellen hatósági eljárás nincs folyamatban,*

*- az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba,*

*- az új bérlő hasznosítási elképzelése megegyezik az üzlethelyiség eredeti, szerződés szerinti hasznosítási céljával,*

*- a bérlő a bérleti jog eladására kötött szerződésben meghatározott eladási ár - csere esetén az értékkülönböt - 75 %-ának a bérbeadó részére való megfizetését vállalja.”*

### Záró rendelkezések

### 5. §

E rendelet a kihirdetést követő 15. napon lép hatályba.

Kelt: Abony Város Képviselő-testületének 2013. június 27-i ülésén

**Romhányiné dr. Balogh Edit**  
polgármester

**dr. Balogh Pál**  
jegyző

Kihirdetve:

**dr. Balogh Pál**  
jegyző

**Abony Város Önkormányzat  
14/2007. (IV.12.) sz. rendelete  
az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint  
elidegenítésükről**  
*(egységes szerkezetben a módosításáról szóló 1/2010. (I.29.) számú önkormányzati rendelettel)*

Abony Város Önkormányzata a helyi önkormányzatokról szóló 1990. évi LXV. törvény 16. § (1) bekezdése, valamint a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2), valamint 58. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletére és elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

### **I. Rész**

#### **Bevezető rendelkezések**

##### **A rendelet hatálya**

#### **1. §**

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati vállalkozói vagyon körébe tartozó Abony Város Önkormányzata (továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekre: üzlethelyiségekre, irodák (továbbiakban együtt: üzlethelyiségek), egyéb helyiségek (továbbiakban mind együtt: helyiségek).

(2) Nem kell alkalmazni e rendelet szabályait az önkormányzat és más személy közös tulajdonában lévő helyiségekre.

(3) E rendeletben nem szabályozott kérdésekben a Polgári Törvénykönyv, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló módosított 1993. évi LXXVIII. törvény (továbbiakban: lakástörvény), valamint Abony Város vagyonáról és a vagyonnal való gazdálkodás egyes szabályairól szóló 13/2007. (IV.12.) sz. rendelet (továbbiakban: vagyonrendelet) rendelkezésével az irányadók.

#### **Bérbeadói feladatokat teljesítő szervek**

#### **2. §**

(1) Abony Város Képviselő-testületét megilleti és terheli a bérbeadói jogok és kötelezettségek összessége, melyet részben saját maga, részben az SZMSZ szerint illetékes bizottság, a polgármester úján e rendeletben szabályozott módon gyakorol.

(2) Ha e rendelet és a vagyonrendelet sem jelöli meg a bérbeadói jogokat gyakorló és a bérbeadói kötelezettségeket teljesítő szervet (személyt) a jogokat és a kötelezettségeket a polgármester gyakorolja.

### **II. Rész**

#### **Üzlethelyiségek bérbeadása és elidegenítése**

##### **1. Fejezet**

#### **Üzlethelyiségek bérbeadása**

##### **A helyiségbérleti jogviszony létrejötte**

#### **3. §<sup>1</sup>**

(1) Az üzlethelyiség bérbeadása történhet határozott időre legfeljebb 10 évre, határozatlan időre, vagy feltétellel bekövetkeztéig. A bérbeadás időtartamára a polgármester tesz javaslatot.

(2) Megüresedett vagy újonnan létesített üzlethelyiség bérbeadása történhet:

(a) Allamháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhatár feletti forgalmi értékű üzlethelyiség esetén kizárólag a vagyonrendelet szerinti szabályok alkalmazásával versenytárgyalás (pályázati eljárás, licitálás, a továbbiakban: versenytárgyalás) útján.  
(b) Amennyiben a megüresedett vagy újonnan létesített üzlethelyiség forgalmi értéke nem haladja meg az államháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhatárt, a hatáskör gyakorló döntése alapján az üzlethelyiség bérbeadása történhet külső ajánlatra vagy versenytárgyalás útján.

(3) Bérbeadásról az SZMSZ szerint illetékes bizottság dönt. A bizottság döntése során meghatározza az üzlethelyiség versenytárgyalás során alkalmazandó minimális bérleti díjat.

(4) A lakástörvény 38. § (1) bekezdése szerinti megállapodás során a bérbeadói jogokat az SZMSZ szerint illetékes bizottság gyakorolja.

(5) Nem kell a (2) bekezdést alkalmazni abban az esetben, ha a bérítő folytatni kívánja a bérleti jogviszonyt és a bérbeadó, valamint a bérítő a bérbeadás új feltételeiben megegyeznek.

(6) Üzlethelyiség ingyenes vagy jelképes ellenértékű használatba adásáról a képviselő-testület egyedi határozattal dönt, melyben rendelkezni kell a bérleti díj, valamint az üzemeleti és fenntartási költségek viseléséről is. Üzlethelyiség ingyenes vagy

<sup>1</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2010. (I.29.) számú rendeletének 1. §-a  
Hatályos: 2010. február 1-től

jelképes ellenértékű használatba adásakor az üzlethelyiség forgalmi értéke az államháztartásról szóló törvény szerinti értékhátartást nem haladhatja meg.

#### 4. §

(1) A bérleti szerződést írásba kell foglalni. Az önkormányzat nevében a hatáskör gyakorójának döntése alapján a szerződést a polgármester köti meg.

(2) A felek (a bérbeadó és a bérlő) a helyiségbér mértékében szabadon állapotnak meg.

(3) Az üzlethelyiségbe más személy nem fogadható be, albérletbe nem adható, közösen nem üzemeltethető.

(4) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a bérbeadás időtartamát,
- bérleti díjat,
- az üzlethelyiség átadásával, rendeltetészerű használatával, karbantartásával, felújításával, a szerződés megszűnésekor az üzlethelyiség visszaadásával kapcsolatos megállapodást,
- bérbeadó és a bérlő jogait, köteleseit,
- bérbeadó elővásárlási jogának biztosítását az üzlethelyiség bérleti jogára,
- annak kikötését, hogy az üzlethelyiség albérletbe nem adható, abba más személy nem fogadható be, közösen nem üzemeltethető,
- jogcím nélküli használat esetére a használati díj összegére vonatkozó rendelkezéseket.

#### **Bérleti jog átruházása, cseréje**

#### 5. §

(1) A bérlő bérleti jogát az SZMSZ szerinti bizottság előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, vagy elcserélheti. Az erre vonatkozó szerződést írásba kell foglalni.

(2) A hozzájárulást abban az esetben lehet megadni, ha:

- a bérleti jog átadójának és az átvevőjének bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,
- az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit,
- a régi, vagy az új bérlő tevékenysége folytatása ellen hatósági eljárás nincs folyamatban,
- az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalásba,
- az új bérlő hasznosítási elképzelése megegyezik az üzlethelyiség eredeti, szerződés szerinti hasznosítási céljával,
- a bérlő a bérleti jog eladására kötött szerződésben meghatározott eladási ár - csere esetén az értékkülfölbózt - 75 %-ának a bérbeadó részére való megfizetését vállalja.

#### **A bérleti jog megszűnése**

#### 6. §

(1) Az üzlethelyiséget jogcím nélkül használó a jogcím nélküli használat kezdetétől az üzlethelyiség rendeltetészerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadásáig használati díjat köteles fizetni, melynek összege a jogcím nélküli használat kezdetét követően megelőző bérleti díj. A jogcím nélküli használat kezdetétől számított 2 hónap elteltét követő naptól a fizetendő használati díj összege a korábban fizetett használati díj ötszöröse.

(2) A jogcím nélküli használó által használt üzlethelyiséget az (1) bekezdés szerinti visszaadását követően e rendelet 3. §-ában vagy 7. §-ában foglaltak alkalmazásával kell ismételten hasznosítani.

#### **II. Fejezet**

#### **Üzlethelyiségek elődegenfitése**

#### 7. §<sup>2</sup>

(1) Üzlethelyiséget csak forgalmi értékbecsléssel megalapozottan lehet értékesíteni. A hatáskör gyakoróját az értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi érték figyelembe vételével kell meghatározni a hatályos vagyონrendelet szerinti.

(2) Ha az üzlethelyiséget a lakástörvény alapján elővásárlási jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi érték, melyre a hatáskör gyakorója a bérlő kérelmére három havi részletfizetést ad. A vételárat átutalással kell teljesíteni.

(3) Üres üzlethelyiséget, amennyiben annak forgalmi értéke az államháztartásról szóló törvényben meghatározott értékhátartást meghaladja, kizárólag versenytárgyalás útján lehet értékesíteni.

Amennyiben az üzlethelyiség forgalmi értéke az e bekezdésben meghatározott értékhátartást nem haladja meg, az üzlethelyiség értékesítése, a hatáskör gyakoroló döntése alapján történhet külső ajánlat alapján, vagy versenytárgyalás útján.

(4) Üres üzlethelyiség esetén a limitár nem lehet kevesebb az üzlethelyiségre készített forgalmi értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi értéknél.

(5) Az üzlethelyiség vételárának megfizetése versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén kizárólag készpénzben, egyösszegben történhet.

(6) Külső ajánlatra történő értékesítés esetén a vételár megfizetése történhet készpénzben és/vagy csereingatlannal.

<sup>2</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete 1/2010. (120.) számú rendeletének 2. §-a Hatályos: 2010. február 1-től

**III. Rész****Egyéb helyiségek bérbeadása, elidegenítése****1. Fejezet****8. §****Egyéb helyiségek bérbeadása**

(1) Egyéb helyiségek bérbeadására e rendelet szabályait kell alkalmazni e fejezetben meghatározott eltérésekkel.

(2) Egyéb helyiséget határozott időre, legfeljebb 5 évre lehet bérbe adni.

(3) Egyéb helyiség bérbeadása történhet:

- külső ajánlat alapján,

- önkormányzat részéről pályázati vagy licitálási eljárás útján.

(4) Egyéb helyiségre szóló bérleti jog másik önkormányzati tulajdonú egyéb helyiség bérleti jogára cserélhető a bérbeadó előzetes hozzájárulása alapján. A cseréhez abban az esetben lehet hozzájárulni, ha:

- a bérletnek bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,

- az új bérlet elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit.

**II. Fejezet****Egyéb helyiségek elidegenítése****9. §<sup>3</sup>**

Egyéb helyiségek elidegenítése történhet:

(a) egyéb helyiség bérletje részére, ha az egyéb helyiséget a lakástörvény alapján elővásárlásra jogosult bérlet veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi értéket nem haladhatja meg,

(b) egyéb üres helyiség elidegenítésére e rendelet üzlethelyiségek értékesítésére vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

**IV. rész****Záró rendelkezések****12. §**

(1) E rendelet kihirdetése napján lép hatályba.

**13. §**

E rendelet hatálybalépésével egyidejűleg Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének az Önkormányzat tulajdonában álló lakások és nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásáról és a lakások elidegenítéséről szóló 4/2002. (IV.30.) számú rendeletének 1§. (4) bekezdéséből a helyiségek szó törlesztésére kerül, a 25-45. § -i valamint az 1. sz. melléklet II. részében foglaltak hatályukat veszítik.

Kelt: Abony Város Képviselő-testületének 2007. április 11-i ülésén.

**Romhányiné dr. Balogh Edit**  
Polgármester

**Dr. Németh Mónika**  
jegyző

Kihirdetve: 2007. április 12.

**Dr. Németh Mónika**  
jegyző

**Záradék:** Abony Város Önkormányzat az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12.) sz. rendeletének az alábbi rendelettel egységes szerkezetbe foglalása megtörtént:

- Abony Város Önkormányzat 1/2010. (I.29.) számú rendelete

Abony, 2010. február 1.

**Dr. Németh Mónika**  
jegyző

<sup>3</sup> Módosította: Abony Város Önkormányzat Képviselő-testületének 1/2010. (I.29.) számú rendeletének 3. §-a  
Hatályos: 2010. február 1-től

