

Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 23/2024. (XI. 28.) önkormányzati rendelete

az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről

Abony Város Önkormányzat Képviselő-testülete a Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 36. § (2) bekezdésében, valamint az 58. § (2) bekezdésében biztosított jogkörében eljárva az önkormányzati tulajdonú nem lakás célú helyiségek bérletére és elidegenítésére az alábbi rendeletet alkotja:

I. Fejezet
Bevezető rendelkezések

1. A rendelet hatálya

1. §

(1) A rendelet hatálya kiterjed az önkormányzati üzleti, vállalkozói vagyoni körébe tartozó Abony Város Önkormányzatának (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában lévő nem lakás célú helyiségekre, ideértve az üzlethelyiségeket, irodákat (a továbbiakban együtt: üzlethelyiségek), egyéb helyiségeket (a 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 Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, továbbá a lakások és helyiségek bérletére, valamint elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, valamint az önkormányzat vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet rendelkezései az irányadók.

2. Tulajdonosi jogok gyakorlására jogosultak

2. §

(1) Abony Önkormányzatának Képviselő-testületét megilleti és terheli a bérbeadási jogok és kötelezettségek összessége, melyet saját maga, vagy - átruházott hatáskörben - a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság, valamint a polgármester e rendeletben szabályozott módon gyakorolja.

(2) A bérbeadási jogokat (a továbbiakban: vagyongazdálkodási jogkör) a helyiség éves bérleti díjának, ennek hiányában forgalmi értéke 15 %-ának figyelembevételével:

- a) bruttó 10.000.000 forintig a polgármester
- b) bruttó 10.000.001-15.000.000 forintig a Pénzügyi és Ügyrendi Bizottság
- c) bruttó 15.000.001 forint felett a Képviselő-testület gyakorolja.

II. Fejezet
Üzlethelyiségek bérbeadás és elidegenítése

3. A helyiségbérleti jogviszony létrejötte

3. §

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

(2) Bérbeadásról a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt és meghatározza az üzlethelyiség versenytárgyalás során alkalmazandó minimális bérleti díját.

(3) A lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 38. § (1) bekezdése szerinti megállapodás során a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlója dönt.

(4) Határozott időre szóló bérleti szerződés, ha a bérlő folytatni kívánja a bérleti jogviszonyt a bérleti díj újratárgyalása mellett azonos feltételekkel meghosszabbítható.

(5) Üzlethelyiség jelképes ellenérték fejében történő bérbeadására, ingyenes vagy jelképes ellenérték fejében történő használatba adására, bérleti díj mérséklésére, elengedésére az önkormányzat vagyonáról és a vagyongazdálkodás szabályairól szóló 5/2023. (II. 16.) önkormányzati rendelet üzleti vagyronra vonatkozó szabályait kell alkalmazni.

(6) A (3)-(4) bekezdésbe nem tartozó, nem lakás célú helyiséget érintő egyéb tulajdonosi nyilatkozatot értékhatártól függetlenül a polgármester teszi meg.

4. §

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

(2) A felek - a bérbeadó és a bérlő - a helyiségbér összegében szabadon állapodnak meg.

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

(4) A bérlő által végzendő tevékenységekhez szükséges hatósági és egyéb engedélyek beszerzése a bérlő feladata, az ezek hiányából eredő kárért a bérbeadó nem vállal felelősséget.

(5) A bérleti szerződésnek tartalmaznia kell:

- a) a bérbeadás időtartamát,
- b) a bérleti díj összegét,
- c) az üzlethelyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával kapcsolatos megállapodást,
- d) a szerződés megszűnésére vonatkozó megállapodást, ide értve az üzlethelyiség visszaadásával kapcsolatos rendelkezéseket,
- e) a bérbeadó és a bérlő jogait és kötelezettségeit,
- f) a bérlő elővásárlási jogának biztosítását,
- g) annak kikötését, hogy a helyiségbe más személy nem fogadható be, közösen nem üzemeltethető,
- h) a bérbe adott üzlethelyiség használatának célját,

i) jogcím nélküli használat esetére a használati díj összegére vonatkozó rendelkezéseket.

5. §

(1) A bérlő az üzlethelyiséget kizárólag a bérleti szerződésben meghatározott célra használhatja.

(2) A bérlő az üzlethelyiség használatának célját kizárólag a bérbeadó előzetes, írásbeli hozzájárulásával változtathatja meg.

(3) A használati cél megváltoztatására irányuló kérelmet írásban kell előterjeszteni.

(4) Az üzlethelyiség rendeltetésével ellentétes használat a bérleti szerződés azonnali hatállyal történő felmondását vonja maga után.

(5) Az üzlethelyiség rendeltetésével ellentétes használatnak minősül különösen:

- a)* az üzlethelyiség nem a bérleti szerződésben meghatározott célra történő felhasználása,
- b)* az önkormányzat beleegyezése nélkül történt, az üzlethelyiséget érintő minden olyan átalakítás, ami meghaladja a szokásos karbantartás és a bérleti szerződésben a bérlő által vállalt állagmegóvás kereteit,
- c)* minden olyan, az üzlethelyiséggel kapcsolatos átalakítás és beruházás, amelyhez a bérlő jogszabályi kötelezettség ellenére sem kérte meg a szükséges hatósági engedélyeket,
- d)* az üzlethelyiség egészének vagy egy részének más részére történő átengedése, ha ahhoz a bérbeadó nem járult hozzá.

4. Bérleti jog átruházása, cseréje

6. §

(1) A bérlő bérleti jogát a vagyongazdálkodási jogkör gyakorlójának előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja, elcserélheti, vagy az üzlethelyiséget albérlletbe adhatja. Az erre vonatkozó szerződést minden esetben írásba kell foglalni.

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

- a)* a bérleti jog átadójának és az átvevőjének bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,
- b)* az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit,
- c)* a régi, vagy az új bérlő tevékenysége folytatása ellen hatósági eljárás nincs folyamatban,
- d)* az üzlethelyiségben folytatni kívánt tevékenység nem ütközik jogszabályi előírásba, szakhatósági állásfoglalás nem zárja ki,
- e)* az új bérlő hasznosítási elképzelése megegyezik az üzlethelyiség eredeti, szerződés szerinti hasznosítás céljával,
- f)* a bérlő a bérleti jog eladására kötött szerződésben meghatározott eladási ár - csere esetén értékkülönbözlet - 75 %-ának a bérbeadó részére történő megfizetését vállalja.

5. A bérleti jog megszűnése

7. §

(1) A helyiségbérleti szerződés közös megegyezéssel vagy felmondással történő megszűnése esetén a bérlő sem cserehelyiségre, sem pénzbeni térítésre nem tarthat igényt.

(2) A bérlő az üzlethelyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor legalább az átvételi állapotnak és felszereltségnek megfelelően, leltár szerint köteles a bérbeadó részére átadni.

8. §

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

(2) A jogcím nélküli használó által használat üzlethelyiséget az (1) bekezdés szerinti visszaadását követően e rendeletben foglaltak alkalmazásával kell ismételt hasznosítani.

6. Üzlethelyiség elidegenítése

9. §

(1) Az üzlethelyiséget kizárólag forgalmi értékbecsléssel megalapozottan lehet értékesíteni. A hatáskör gyakorlóját az értékbecslésen megállapított bruttó forgalmi érték figyelembevételével kell meghatározni a mindenkor hatályos vagyonrendelet szerint.

(2) Üres üzlethelyiség értékesítése történhet versenytárgyalás útján, vagy külső ajánlattal.

(3) Üres üzlethelyiség esetén a limitár nem lehet kevesebb a helyiségre készített forgalmi értékbecslésben megállapított bruttó forgalmi értéknél.

(4) Ha az üzlethelyiséget a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az elővásárlásra jogosult bérlő veszi meg, a vételár mértéke a helyi forgalmi érték, melyre a hatáskör gyakorlója a bérlő kérelmére részletfizetést adhat. A vételárat átutalással kell teljesíteni.

(5) Az üzlethelyiség vételárának megfizetése versenytárgyalás útján történő értékesítés esetén egy összegben történhet.

(6) Külső ajánlatra történő értékesítés esetén a vételár megfizetése történhet pénzben vagy csereingaltannal, illetve pénzben és csereingatlannal egyaránt.

III. Fejezet

Egyéb helyiségek bérbeadása és elidegenítése

7. Egyéb helyiségek bérbeadása

10. §

(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:

a) külső ajánlat alapján,

b) önkormányzat részéről pályázati vagy licit 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) a bérlőnek bérleti díj, adó- és köztartozása, illetve közüzemi tartozása nincs,
- b) az új bérlő elfogadja a bérbeadó új szerződéses feltételeit.

8. Egyéb helyiségek elidegenítése

11. §

Egyéb helyiség elidegenítése történhet:

- a) egyéb helyiség bérlője részére, ha az egyéb helyiséget a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény alapján az elővásárlásra jogosult bérlő 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. Fejezet Záró rendelkezések

12. §


Ez a rendelet a kihirdetését követő napon lép hatályba.

13. §


Hatályát veszti az önkormányzati tulajdonban lévő nem lakás célú helyiségek bérletéről, valamint elidegenítésükről szóló 14/2007. (IV.12.) önkormányzati rendelet

Kelt: Abony Város Önkormányzata Képviselő-testületének 2024. november 28-án megtartott ülésén.

Pető Zsolt
polgármester



dr. Gáspár Anita
jegyző



Kihirdetve: Abony, 2024. november 28.

dr. Gáspár Anita
jegyző



