

**Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének
24/2015. (XI. 27.) önkormányzati rendelete
a helyiségek bérletéről és elidegenítéséről**

Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete az Alaptörvény 32. cikk (2) bekezdésében meghatározott eredeti jogalkotói hatáskörben, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. évi törvény 42. § (2) bekezdésében, az 58. § (2)-(3) bekezdésében, a 36. § (2) bekezdésében, és 2. számú mellékletében, az Alaptörvény 32. cikk (1) bekezdés a) pontjában és Magyarország helyi önkormányzatairól szóló 2011. évi CLXXXIX. törvény 13. § (1) bekezdés 9. pontjában meghatározott feladatkörében eljárva, a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. évi törvény 79. § (1) bekezdésében előírt bérlői és bérbeadói érdekképviseleti szervezet véleményének kikérésével, és Baja Város Önkormányzat Képviselő-testületének a Képviselő-testület és Szervei Szervezeti és Működési Szabályzatáról szóló 25/2014. (XI. 28.) önkormányzati rendelet 2. melléklet 4. pont 4.2. alpont 4.2.1. alpontjában meghatározott véleményezési jogkörében eljáró Baja Város Önkormányzat Képviselő-testülete Ügyrendi és Jogi Bizottsága véleményének kikérésével a következőket rendeli el:

1. A rendelet hatálya

1. §

E rendelet hatálya kiterjed minden, a Baja Város Önkormányzat (a továbbiakban: önkormányzat) tulajdonában álló, nem lakás céljára szolgáló helyiségre (a továbbiakban: helyiség).

2. Bérbeadói jogokat gyakorló szerv

2. §

- (1) Az 1. § (1) bekezdés szerinti helyiségek feletti bérbeadói jogokat és kötelezettségeket
- a) a helyiségekre vonatkozó vagyonhasznosítási szerződés alapján, annak mellékletében felsorolt ingatlanok tekintetében a Baja Vagyon Vagyonhasznosítási és Szolgáltató Zártkörűen Működő Részvénytársaság (a továbbiakban: vagyonhasznosító),
 - b) az önkormányzati fenntartású költségvetési szervek kezelésében lévő helyiségek tekintetében a költségvetési szerv (továbbiakban: költségvetési szerv),
 - c) a)-b) eseteken felül az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint polgármester, pénzügyi bizottsági feladatokat ellátó bizottság, vagy a képviselő-testület [az a)-c) pont a továbbiakban együtt: bérbeadó] gyakorolja.

(2) Vagyonhasznosító az (1) bekezdésben foglalt feladatai ellátásáról a vagyonhasznosítási szerződés szerint köteles az önkormányzatnak beszámolni.

3. Bérbeadás pályázati eljárás nélkül

3. §

- (1) A helyiség legfeljebb 3 éves időtartamra pályázati eljárás nélkül adható bérbe
- a) a képviselő-testület által meghatározott közérdekű feladat megoldására,
 - b) ha azt a képviselő-testület szerve, az önkormányzat fenntartásában és/vagy működtetésében álló költségvetési szerv, az önkormányzat által alapított gazdasági társaság saját működési célra kívánja bérbe venni,
 - c) az önkormányzati vagy állami feladat ellátásához, a b) pontban meghatározottakon kívüli szervezet számára,
 - d) az önkormányzat fenntartásában és működtetésében, vagy csak működtetésében lévő köznevelési intézményben lévő helyiségben megvalósuló sport-, szociális vagy egyéb tevékenység – kivéve a nem alkalmi jellegű kereskedelmi tevékenység ellátása – céljából,
 - e) a költségvetési szerv által kulturális szolgáltatás, helyi közművelődés, ifjúság és nemzetiségek támogatása céljából,
 - f) az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletben meghatározottak esetén.

- (2) Az (1) bekezdés f) pontjának kivételével a pályázat nélkül bérbe adott helyiségek bérleti díja költségelven, az önkormányzat önköltségszámításáról szóló szabályzatában foglaltak szerint kerül meghatározásra, kivéve, ha a helyiséget a bérlő profitorientált tevékenység céljára kívánja bérbe venni, ez esetben a bérleti díjat a polgármester piaci alapon határozza meg. Az (1) bekezdés f) pontjában foglalt bérbeadás esetén a bérleti díj az eredeti bérbeadás jogcíméhez igazodik.
- (3) Bérbeadó a helyiségben végzett, ellátott közfeladat súlyától, jellegétől, jelentőségétől függően a bérleti díjat mérsékelheti, vagy elengedheti.

4. Bérbeadás pályázati eljárással

4. §

- (1) A 3. § (1) bekezdésben foglaltak kivételével a helyiség pályázati eljárással határozott vagy határozatlan időtartamra adható bérbe. A határozott idejű bérbeadás időtartama legfeljebb öt év.
- (2) A pályázati eljárás útján bérbe vett helyiségek bérleti díja piaci elven kerül meghatározásra.

5. A pályázati eljárás szabályai

5. §

(1) A bérbeadó az üres vagy megüresedő helyiség vonatkozásában gondoskodik a pályázat kiírásáról, annak közzétételéről, a pályázatok értékeléséről, valamint a versenytárgyalás lebonyolításáról, és az eredmény kihirdetéséről.

(2) A pályázat nyilvános, azon minden nagykorú, cselekvőképes természetes személy, valamint jogi személy, vagy jogi személyiség nélküli szervezet részt vehet, akinek köztartozása, és az önkormányzattal, valamint az önkormányzat intézményeivel és gazdasági társaságaival szemben lejárt határidejű tartozása nincsen.

(3) A helyiség bérbeadására kiírt pályázatot a pályázat benyújtásának határidejét megelőzően legalább 15 nappal a bérbeadó hirdetőtábláján ki kell függeszteni, továbbá meg kell jelentetni bérbeadó honlapján, valamint egy helyi lapban. A helyi lapban elegendő a pályázat kivonatát megjelentetni, melynek tartalmaznia kell a (4) bekezdés a), c), e) és j) pontjaiban és a műszaki állapot kivételével a b) pontban foglaltakat valamint a részletes pályázati kiírás elérhetőségének megjelölését.

- (4) A pályázati felhívásnak tartalmaznia kell
- a pályázatot kiíró megnevezését,
 - a bérbe adandó helyiség helyrajzi számát, pontos címét, alapterületét, műszaki állapotát,
 - amennyiben a bérleti jogviszony szempontjából releváns, a helyiségben végezhető tevékenység megjelölését, a helyiség használatára vonatkozó esetleges megkötéseket,
 - ha megállapításra kerül, akkor a bérbe adandó helyiség bérleti jogának megszerzéséért fizetendő díj mértékét,
 - a minimálisan fizetendő bérleti díj összegét,
 - a fizetendő óvadék összegét,
 - a bérleményben végzendő esetleges felújítási munkálatokkal kapcsolatos költségvállalás bérbeadó és bérlő közötti megosztását, valamint a bérlő által vállalt értéknövelő beruházások bérleti díjba történő beszámításának módját, mértékét és feltételeit,
 - a helyiségbérlet időtartamát,
 - a helyiség helyszíni megtekinthetőségének időpontját,
 - a pályázati ajánlatok benyújtásának helyét, határidejét és módját,
 - a pályázat elbírálásának módját és szempontjait,
 - a pályázat mellékleteként benyújtandó nyilatkozatok és igazolások pontos meghatározását,
 - a pályázó pályázati biztosíték-fizetési kötelezettségét — melynek mértéke a minimálisan fizetendő bérleti díj egy hónapra eső összege —, a befizetés helyét, idejét, módját, valamint az eredménytelen pályázó részére történő visszafizetés módját,
 - a versenytárgyalás megtartásának helyét és időpontját.

- (5) A pályázati ajánlatot írásban kell benyújtani, amelynek tartalmaznia kell
- a pályázó nevét vagy megnevezését, lakhelyét vagy székhelyét, elérhetőségét,
 - a helyiségben végezni kívánt tevékenységet,
 - a helyiség bérbevételeért megajánlott havi bérleti díjat,

- d) a helyiség rendeltetésszerű használatra alkalmassá tételére, felújítására vonatkozó bérlői kötelezettségvállalást (a pályázati felhívás erre vonatkozó rendelkezésétől függően),
- e) a pályázó nyilatkozatát a pályázati felhívásban meghatározott helyiségbérleti feltételek elfogadásáról.

(6) Azonos összegű érvényes ajánlatok esetén, közülük a nyertes kiválasztására licitációs versenytárgyalást kell tartani.

(7) A versenytárgyaláson a meghívott pályázók szóbeli licitálással, a legmagasabb ajánlatról induló, a bérbeadó által előre meghatározott összegű licitlépcsővel lefolytatott licitálással emelhetik ajánlataikat.

(8) A versenytárgyaláson a legmagasabb ajánlatot tevő pályázó szerzi meg a helyiség bérleti jogát.

(9) A nyertes pályázóval az erről szóló döntés közlését követő 15 napon belül a bérleti szerződést a bérbeadó köti meg. Indokolt esetben a szerződéskötésre megadott határidő írásban meghosszabbítható.

(10) Amennyiben a nyertes pályázó a helyiségbérleti szerződést a (9) bekezdésben meghatározott határidőig saját érdekkörébe tartozó okból nem köti meg, a befizetett pályázati biztosítékot és szerződéskötési jogosultságát elveszíti és a következő legmagasabb ajánlatot tevő lép a helyébe.

(11) Ha az előírt időben csak egy érvényes pályázati ajánlat érkezik, akkor tárgyalás tartása nélkül a pályázati hirdetményben meghatározott feltételek szerint a bérleti szerződés megköthető.

(12) Amennyiben az előírt időben érvényes pályázati ajánlat nem érkezik, a pályázati kiírás megismételhető. Megismételt pályázati kiírás esetén a bérbeadó

a) a pályázati alapár legfeljebb húsz százalékkal történő csökkentéséről,

b) a bérleti jog megszerzéséért fizetendő díj csökkentéséről vagy elengedéséről

dönthet.

(13) A Bérbeadó mérlegelési jogkörében a (12) bekezdés a) és b) pontjában meghatározott csökkentés együttes alkalmazásáról is dönthet.

(14) Eredménytelen pályáztatás esetében, az utolsó pályázati felhívás benyújtási határidejét követő hat hónapon belül, bérleti szerződés köthető a pályázati feltételeket vállaló bérlővel.

(15) Érvénytelen a benyújtott pályázat akkor, ha a rendeletben vagy a pályázati kiírásban meghatározott feltételek vagy tartalmi, vagy formai követelmények megsértésével nyújtották be. Érvénytelen a benyújtott pályázat akkor is, ha a pályázathoz tartozó pályázati biztosíték a pályázat benyújtási határidejéig nem kerül átutalásra a bérbeadó bankszámlájára.

(16) Bérbeadó a pályázati eljárást indoklás nélkül eredménytelenné nyilváníthatja.

6. A bérleti jog megszerzésének ellenértéke, visszatérítése és az óvadék

6. §

(1) A 4. § szerinti bérbeadás esetén a helyiség bérleti jogának megszerzéséért bérbeadó a mérlegelésétől függően előírhatja, hogy bérlő az eredményes pályázati eljárás alapján megállapított bérleti díj

a) határozatlan időtartamú bérlet esetén hat hónapra,

b) határozott időtartamú bérlet esetén három hónapra

számított összegét köteles szerződéskötéskor megfizetni.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott díj kizárólag akkor állapítható meg, ha erről a pályázati kiírás kifejezetten rendelkezett. A bérbeadó a helyiségbérleti szerződést addig nem írja alá, amíg a bérlő a díjat igazoltan nem fizeti meg.

(3) A bérleti jog megszerzéséért fizetendő díj a helyiségbérleti szerződés megszűnésekor az alábbiak szerint fizetendő vissza a bérlőnek

a) határozatlan idejű bérleti szerződés esetén, amennyiben a szerződés megszűnése a szerződéskötéstől számított

aa) három éven belül következik be, a fentiek alapján számított díj 50%-a,

ab) három év múltával, de öt éven belül, a számított díj 25%-a,

ac) öt év múltával, de tíz éven belül, a számított díj 10%-a,

ad) tíz év múltával nem jár visszatérítés,

- b) legalább 3 év határozott idejű bérleti szerződés esetén, amennyiben a szerződés megszűnése a szerződéses időtartam alatt következik be, a díj időarányos része illeti meg a bérlőt. A határozott idő elteltével nem jár visszatérítés a bérlő részére.

(4) A bérleti jog megszerzéséért fizetendő díj a bérleti jog átruházása esetén nem jár vissza bérlőnek.

(5) Amennyiben a bérlő a szerződés megszűnéskor nem tesz eleget a helyiség és berendezési tárgyai rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban történő visszaadási kötelezettségének, vagy a bérbeadó felé a bérleti jogviszonnyal összefüggésben tartozása van, a bérbeadó, amennyiben az óvadék nem nyújt fedezetet, úgy a (3) bekezdés szerint számított, a bérlő részére visszafizetendő díj összegéből, annak erejéig a szükséges munkálatokat elvégezteti, illetőleg a tartozást levonja.

(6) A 4. § szerinti bérbeadás, valamint a bérleti jog átruházása esetén, a bérlő köteles háromhavi bérleti díj összegének megfelelő mértékű óvadékot a bérbeadónak előre megfizetni. Bérbeadó az óvadékot a bérleti díj és közüzemi díj tartozás vagy kártérítés összegébe beszámíthatja.

(7) A bérbeadó a helyiségbérleti szerződést addig nem írja alá, amíg a bérlő az óvadékot igazoltan nem fizeti meg.

(8) Az óvadék összege a bérleti szerződés megszűnésekor kamatmentesen visszajár, amennyiben bérlő a bérleményt a bérbeadó részére a szerződésben rögzítettek szerint átadja.

7. A jogcím nélküli használat jogkövetkezménye

7. §

(1) A helyiséget jogcím nélkül használó használati díjat köteles fizetni, amelynek összege a jogcím nélküli használat kezdetétől számított két hónap elteltéig megegyezik a bérleti díjjal.

(2) Az (1) bekezdésben meghatározott időtartamot követően a használati díj mértéke

- a) két hónap elteltével a bérleti díj másfélszerese,
- b) hat hónap elteltével a bérleti díj kétszerese,
- c) egy év után a bérleti díj háromszorosa.

8. A felek jogai és kötelezettségei

8. §

(1) A bérbeadó és a bérlő jogaira és kötelezettségeire a helyiség átadásával, rendeltetésszerű használatával, karbantartásával, felújításával, továbbá a szerződés megszűnésekor a helyiség visszaadásával kapcsolatosan a Lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. tv. (a továbbiakban: Ltv.) és e rendelet szabályain túlmenően a felek között létrejövő bérleti szerződés az irányadó.

(2) A bérbeadó a helyiséget a pályázati kiírásban megjelölt állapotban és felszereltséggel köteles a bérlőnek átadni. A helyiség átadásakor leltárt kell készíteni és jegyzőkönyvet kell felvenni. A jegyzőkönyvben rögzíteni kell a helyiség és a berendezések tényleges állapotát, továbbá a bérlő esetleges észrevételeit. A bérlő a helyiség átvételét a leltár és a jegyzőkönyv aláírásával ismeri el.

(3) A helyiség átadásakor észlelt, rendeltetésszerű használatot lényegesen akadályozó hibák, hiányosságok megszüntetéséről a vagyonhasználó köteles gondoskodni. Amennyiben a vagyonhasználó e kötelezettségét a bérlő felszólításától számított harminc napon belül nem teljesíti, a bérlő a szükséges munkát a vagyonhasználó helyett és költségére elvégezheti.

(4) A bérlő nem követelheti bérbeadótól, hogy a helyiséget a pályázatban megjelölt használatnak (tevékenységnek) megfelelő módon kialakítsa, felszerelje, illetőleg berendezze.

(5) A vagyonhasználó köteles a rendeltetésszerű és gondos használatot, valamint az egyéb bérlői kötelezettségek teljesítését a bérlő nyugalmának zavarása nélkül előzetes értesítés mellett munkanapokon 8-17 óra között – évente legalább egy alkalommal – ellenőrizni. Az előzetes értesítés mellőzhető, amennyiben az az ellenőrzés eredményességét veszélyeztetné.

(6) Amennyiben az ellenőrzés a bérlőnek felróható okból harmadik alkalommal is meghiúsul, úgy bérbeadó jogosult a bérleti szerződés felmondására.

(7) A feltárt hiányosságok megszüntetése érdekében a bérlőnek határidőt kell biztosítani az őt terhelő karbantartási, felújítási és egyéb kötelezettségeinek a teljesítésére. Ha a bérbeadó a megállapított határidőre sem tesz eleget a kötelezettségének, a lakásbérleti jogviszonyát felmondással meg kell szüntetni, továbbá a bérlőt terhelő munkák ellenértékének megtérítéséről kell gondoskodni.

(8) A bérlő a helyiséget a bérleti jogviszony megszűnésekor a bérleti szerződésben rögzített módon, ennek hiányában rendeltetésszerű használatra alkalmas állapotban, tisztán és kifestve, az átvételkor felszereltséggel köteles a bérbeadónak visszaadni.

(9) A bérbeadó hozzájárulásával, általa elfogadott költségvetés alapján elvégzett értéknövelő beruházások számlákkal igazolt költségeit a bérbeadó a bérleti díjba, külön írásbeli megállapodás alapján beszámíthatja.

(10) Engedély, vagy a bérbeadó írásbeli hozzájárulása nélkül végzett beruházás lényeges kötelezettségszegésnek minősül ezért a bérbeadó a szerződést felmondhatja.

(11) A helyiségben végzett tevékenységi kör megváltoztatását a bérbeadó engedélyezheti.

9. A helyiségbérlet megszűnése

9. §

A bérleti szerződés megszűnésekor a székhelyként, telephelyként, vagy fióktelepként bejegyzett helyiség estén a bérlő köteles gondoskodni a székhely, telephely, vagy fióktelep cégiratokból való kivezetéséről, és erről a bérbeadót haladéktalanul értesíteni.

10. Helyiségbe történő befogadás, albérlet, bérleti jog átruházásának és a bérleti jog cseréjének szabályai

10. §

(1) A bérlő más személynek a helyiségbe történő befogadásához köteles a bérbeadó hozzájárulását megkérni.

(2) A bérlő részére más személynek a helyiségbe történő befogadásához hozzájárulás akkor adható, ha

- a) a bérlő által végzett, és a befogadásra váró személy által folytatni kívánt tevékenység együttes gyakorlását jogszabály nem tiltja, és a bérelt helyiség erre lehetőséget nyújt; és
- b) a befogadott személy tudomásul veszi, hogy a befogadó szerződésének megszűnése esetén cserehelyiségre nem tart igényt.

(3) Befogadás esetén a (2) bekezdés b) pontjában foglalt korlátozással bérlőtársi szerződés kötendő a felekkel.

11. §

(1) A bérlő a helyiséget vagy annak egy részét a bérbeadó előzetes hozzájárulásával albérletbe adhatja, amennyiben a bérlő vállalja a bérleti díj 15 %-kal emelt összegének megfizetését, valamint a bérleti szerződés lejártakor az eredeti állapot saját költségen történő visszaállítását.

(2) Az albérleti szerződést írásba kell foglalni, és bérlő köteles annak megkötésétől számított 8 napon belül a hozzájárulás megadása érdekében bérbeadónak megküldeni.

(3) A helyiség vagy annak egy része albérletbe adásához a hozzájárulást a bérbeadó megtagadja

- az (1) bekezdésben rögzített feltételek hiánya esetén,
- ha az albérletbe adóknak vagy albérletbe vevőnek a helyiségbérlettel összefüggésben közüzemi tartozása vagy a bérbeadó felé tartozása van, kivéve, ha fizeteskönnyítést kapott és annak megfelelően teljesít,
- ha az albérletbe vevő által végezni kívánt tevékenységre nincs engedélye, vagy a tevékenység jogszabályba ütközik.

(4) A helyiség vagy annak egy része albérletbe adásához a hozzájárulást a bérbeadó megtagadhatja, ha az jogát vagy jogos érdekét sérti vagy veszélyezteti.

12. §

- (1) A bérlő a helyiség bérleti jogát a bérbeadó előzetes hozzájárulásával másra átruházhatja.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogának átruházásáról szóló megállapodását, annak megkötésétől számított 8 napon belül köteles a hozzájárulás megadása érdekében a bérbeadónak megküldeni.
- (3) A bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadja, amennyiben
 - a) az átvevő az általa gyakorolni kívánt tevékenységhez szükséges engedéllyel nem rendelkezik,
 - b) az átvevő tevékenysége külön jogszabály rendelkezéseibe ütközik,
 - c) ha az átadónak vagy az átvevőnek a helyiségbérlettel összefüggésben közüzemi tartozása vagy a bérbeadó felé tartozása van, kivéve, ha fizetéskönnyítést kapott és annak megfelelően teljesít
 - d) ha az (5) bekezdésben foglalt kötelezettségeket átvevő nem teljesíti.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadhatja
 - a) ha az jogát vagy jogos érdekét sérti vagy veszélyezteti.
 - b) ha az átvevő bérleményben folytatni kívánt tevékenysége nem egyezik meg az átadó által korábban folytatott tevékenységgel.
- (5) Átvevő köteles a határozatlan időtartamú bérlet esetén hat havi bérleti díjat, határozott időtartamú bérlet esetén három havi bérleti díjat, valamint három havi bérleti díjnak megfelelő óvadékot előre, egy összegben megfizetni bérbeadó számára.

13. §

- (1) Határozatlan időre szóló bérleti jogviszonyok esetén a bérlők a helyiségeket elcserélhetik a bérbeadó előzetes hozzájárulásával.
- (2) A bérlő a helyiség bérleti jogának cseréjéről szóló megállapodást, annak megkötésétől számított 8 napon belül köteles a hozzájárulás megadása érdekében a bérbeadónak megküldeni.
- (3) A cserélő fél bérleti szerződése a csere folytán megszűnik, az új helyiségre vonatkozó bérleti szerződés az arra vonatkozó feltételekkel vonatkozik az új bérlőre. A cserélő fél az átvett helyiségre szóló bérleti szerződés tekintetében jogutódnak számít.
- (4) A bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadja, amennyiben a cserélő feleknek vagy egyiküknek a helyiségbérlettel összefüggésben közüzemi tartozása vagy a bérbeadó felé tartozása van, kivéve, ha fizetéskönnyítést kapott és annak megfelelően teljesít.
- (5) A bérbeadó a hozzájárulás megadását megtagadhatja
 - a) ha az jogát vagy jogos érdekét sérti vagy veszélyezteti,
 - b) ha az átvevő bérleményben folytatni kívánt tevékenysége nem egyezik meg az átadó által korábban folytatott tevékenységgel.

11. Helyiségek elidegenítésének szabályai

14. §

- (1) Az önkormányzat tulajdonában álló helyiségek értékesítése az önkormányzat vagyonáról szóló önkormányzati rendeletben foglaltak szerint történhet.
- (2) Amennyiben az értékesítés az Ltv. 60. §-ban foglalt elővásárlásra jogosult részére pályázati eljárás lefolytatása nélkül történik, úgy a vételár mértéke megegyezik az ingatlan helyi forgalmi értékével. Pályázati eljárás útján történő értékesítés esetén a vételár a pályázati eljárás során tett legmagasabb érvényes ajánlattal egyező.
- (3) Az elővásárlásra jogosultnak vételárengedmény nem adható. Részletfizetésre az (1) bekezdésben megjelölt rendeletben foglaltak az irányadóak.

12. Hatályba léptető rendelkezések

15. §

(1) Ez a rendelet 2016. január 1-jén lép hatályba.

(2) E rendelet előírásait a rendelet hatálybalépésekor folyamatban lévő ügyekben is alkalmazni kell.

Fercsák Róbert
polgármester

dr. Papp Zoltán
jegyző

Ez a rendelet 2015. november 27. napján kihirdetésre került.

dr. Papp Zoltán
jegyző